

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari

PROC. N° 82/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv.to Fabiola CAPPARELLI

PROCEDENTE: CASTELLO FINANCE S.r.l., società di diritto italiano
costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130
(la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in
- 00196- Roma, Lungotevere Flaminio 18 (già con sede in
-00143- Roma alla via Mario Carucci n° 131), codice
fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il
Registro delle Imprese di Roma 04555440967 -
Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca TRIMBOLI con
sede in Via G. Minzoni,10 - 87100 COSENZA -

Contro

ESECUTATO: 1)

n. 1/2023 del Tribunale di Castrovillari (CS) il 21.03.2025
e in data 21.03.2025 (CS) alla via
Crispi n. 4

2)

n. 2/2023 del Tribunale di Castrovillari (CS) il
23/03/2025 e in data 23/03/2025 al
Corso

**OGGETTO: Chiarimenti Ultimo Riscontro del Custode -
9077843 del 02/02/2025**

Mormanno, lì 14 Marzo 2025



Ill.mo Signor Giudice

Con riferimento *all'ultimo riscontro di cui all'oggetto*, mi corre l'obbligo innanzitutto di voler dire che il contenuto del riscontro di che trattasi è ripetitivo, infatti quasi tutti i chiarimenti richiesti sono gli stessi di quelli a cui il sottoscritto ha già risposto. Comunque sia, chiarisco quanto segue:

- Lotti 5 e 6 -

1. E' stato possibile accertare che il fabbricato è di epoca <<Ante 1967>>, come si può rilevare la sua presenza nell'allegata Aerofotogrammetria dell'I.G.M., quest'ultima rilevata nell'anno 1954. (*All. A*)
2. Dagli atti in possesso non risultano nè accertamenti nè ordini di demolizione da parte degli uffici competenti.
3. A parere dello scrivente la vendita può essere anche fatta a lotto unico in quanto i subalterni 1, 2 e 7 costituiscono l'intero fabbricato; fermo restando la precisazione sugli atti che: per una più esatta individuazione dell'immobile dovrà farsi espresso riferimento alle planimetrie redatte dal sottoscritto.

- Lotti 2, 3 e 4 -

4. Previa richiesta chiarimenti da parte del sottoscritto (Prot. 4763 del 12/02/2025) all'Ufficio Preposto, circa l'esistenza o meno del "N.O. n. 1330 del 1965 e del Documento concernente la Sospensione dei Lavori", l'Ufficio suddetto con riscontro Prot. 5764 del 20/02/2025, ha confermato la presenza di una pratica edilizia relativa al Nulla Osta suddetto ed ha invitato il sottoscritto a visionare il fascicolo esistente. Dall'accesso agli atti eseguita in data 11/03/2025, sono stati reperiti ed acquisiti i seguenti documenti che nell'ordine vengono illustrati ed allegati:

- In data 14/06/1965 il Sindaco rilascia al Sig. F. J. Nulla Osta 1330 (*vedi All. 1*) per la sopraelevazione del fabbricato e cioè la costruzione dell'attuale 2° Piano e Sottotetto come indicato nei grafici allegati, i quali piani dovrebbero rappresentare i **Lotti 3 e 4** mentre il Lotto 2, in parte è regolarmente riportato nei grafici come già esistente. Nello stesso N.O. si evince però che in una nota sta scritto <<*L'inizio dei lavori è subordinato al Nulla Osta del competente Genio Civile a norma del R.D. L. 22/11/1937 N. 2105*>>
- In data 10/07/1965 con Ordinanza del Sindaco N° 6664 (*vedi All. 2*) vengono sospesi i lavori perché venivano eseguiti senza la preventiva autorizzazione del Genio Civile.
- In data 16/07/1965 segue l'Ordinanza N° 21031 del Genio Civile (*vedi All. 3*), con la



quale anche questi e per i motivi nella stessa Ordinanza contenuti, sospende i lavori. Quest'ultima è stata regolarmente notificata alla parte interessata. Non sono stati rilevati nella pratica edilizia la presenza di ulteriori documenti conseguenziali alle ordinanze.

- Anzi sono presenti nella pratica stessa: **una** Certificazione del Sindaco datata 15/06/1968 dalla quale si legge che "*I lavori sono iniziati in data 15/07/1965*", nonostante però era in atti l'Ordinanza di sospensione a firma del Sindaco N° 6664 del 10/07/1965 e quella successiva del Genio Civile N° 21031 del 16/07/1965; nonché **un'altra** Certificazione del Sindaco che attesta "*l'ultimazione dei lavori in data 24/03/1966*".
- Dall'esame della documentazione sopra descritta, si può confermare che la pratica edilizia di che trattasi è *incompleta e molto confusionaria* al punto che non è chiaro né tantomeno possibile, visto che le due Unità Immobiliari che rappresentano i Lotti 3 e 4 sono ad oggi presenti nel fabbricato, stabilire se quest'ultime possono essere considerate regolari.

Tanto si doveva.

Geom. Ottavio Leone




(All. A)



F.221 della Carta d'Italia

CASTROVILLARI

II N.O. Sez.D



Firmato Da: LEONE OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SenaID: 78e05056539f8c6a96bd1b19111133ca

L'ingegnerato da la carta di Castrovillari è di m. 1:50.000

Il rilievo è stato eseguito nel 1954

La carta è stata rilevata nel 1954

Scala 1:50.000

ARUBAPEC S.P.A. - Via S. Maria 10 - 10121 TORINO
C.A.P. 10121 - Tel. 011/2411111 - Telex 320000
Cassa di Risparmio di Torino - Direzione Generale

1330



(All. 1)

COMUNE DI CASTROVILLARI

PROVINCIA DI COSENZA

N. _____ di Prot. _____

li, 14 / Giugno

1965

OGGETTO: Nulla osta Sopraelevazione casa per civile abitazione sita
in Via Ettore Manes. di proprietà del S. _____

Sig. _____

Via _____

CASTROVILLARI

In esito alla Vostra domanda del 27 / 3 / 1965, relativa all'oggetto, Vi si comunica che questa Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 12 / 6 / 1965 ha approvato, per quanto di competenza della Commissione stessa, il progetto delle opere indicate in oggetto, a condizione che Vi atteniate a tutte le norme tecniche, igieniche ed estetiche stabilite dalle leggi vigenti in materia ed in particolare dal vigente Regolamento Edilizio, sottostando a tutti i dettami che questo Ufficio Tecnico Comunale crederà opportuno impartire durante il corso dei lavori.

Le pertinenze dell'opera da riattare o da realizzare unitamente al suolo pubblico, strettamente indispensabile allo svolgimento dei lavori, dovranno essere recinti con assito di aspetto decente. Durante il corso dei lavori dovranno essere adottate tutte le necessarie misure precauzionali atte a garantire l'incolumità pubblica e dei lavoratori. Il materiale, sia di risulta o di provvista non dovrà intralciare il pubblico transito.

Questa Amministrazione si ritiene sollevata ed indenne da ogni eventuale responsabilità e da qualsiasi pretesa o modestia, anche giudiziaria, che potesse provenirle da terzi per dato e fatto del presente nulla osta essendo questo limitato alla sola osservanza del vigente Regolamento Edilizio locale. Vi si avverte, che trascorso un anno dalla data della presente, senza che siano iniziati i lavori, la domanda, dovrà essere rinnovata.

La durata dei lavori, è fissata in giorni 360 a decorrere dalla data della presente.

L'inizio dei lavori

N.B. - La presente autorizzazione resta subordinata al nulla osta del competente Ufficio Genio Civile a norma del R. D. L. 22/11/1937 N. 2105.

IL SINDACO

COM. DI CASTROVILLARI

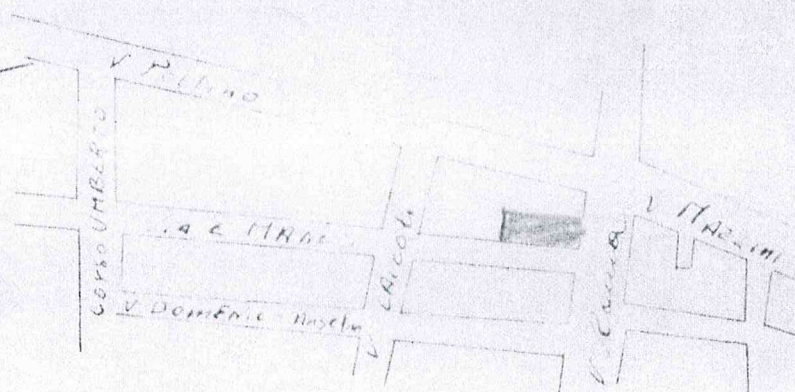
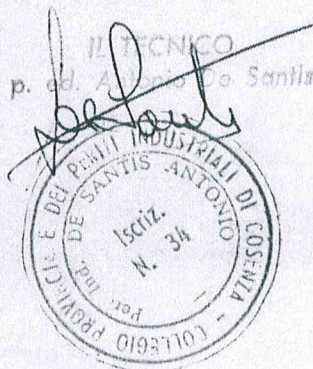
PROV. CS

PROGETTO:

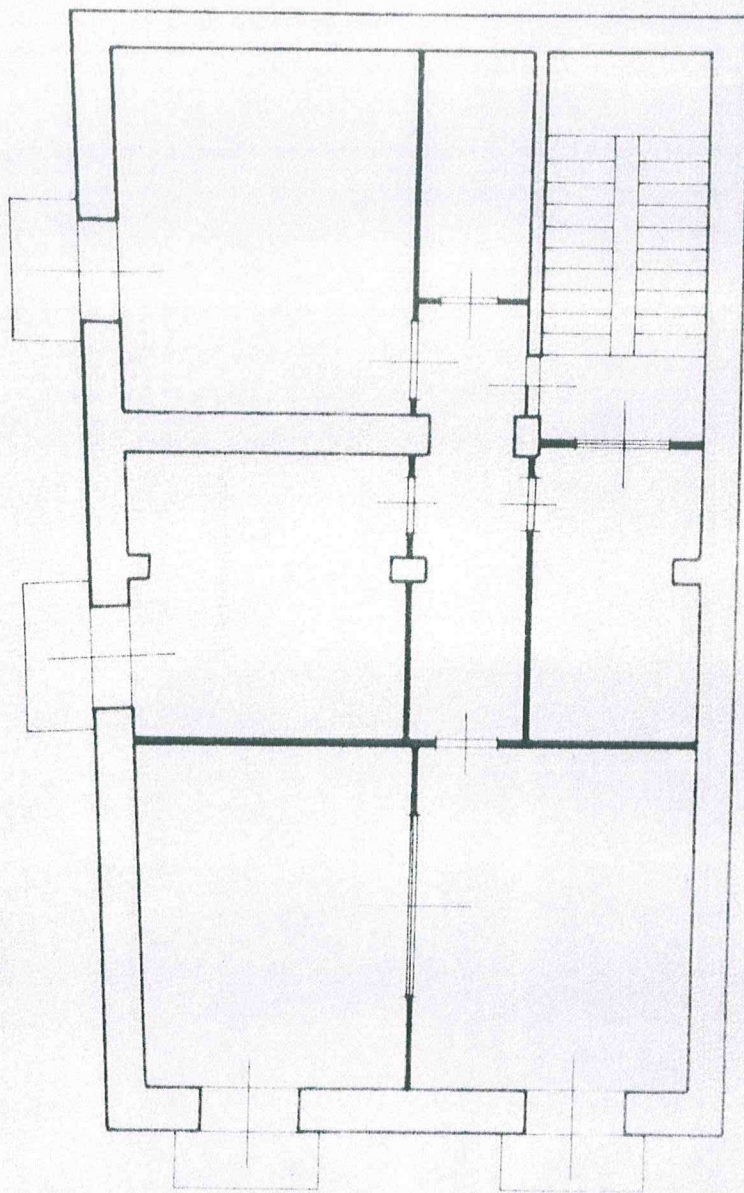
PER LA SOPRAELEVAZIONE
DI UNA CASA PER CIVILE
ABITAZIONE SITA IN VIA
ETTORE MANES DEL SUDET-
TO COMUNE E DI PROPRIE-
TÀ DEL SIGNOR [REDACTED]

DISEGNI SCALA 1:100

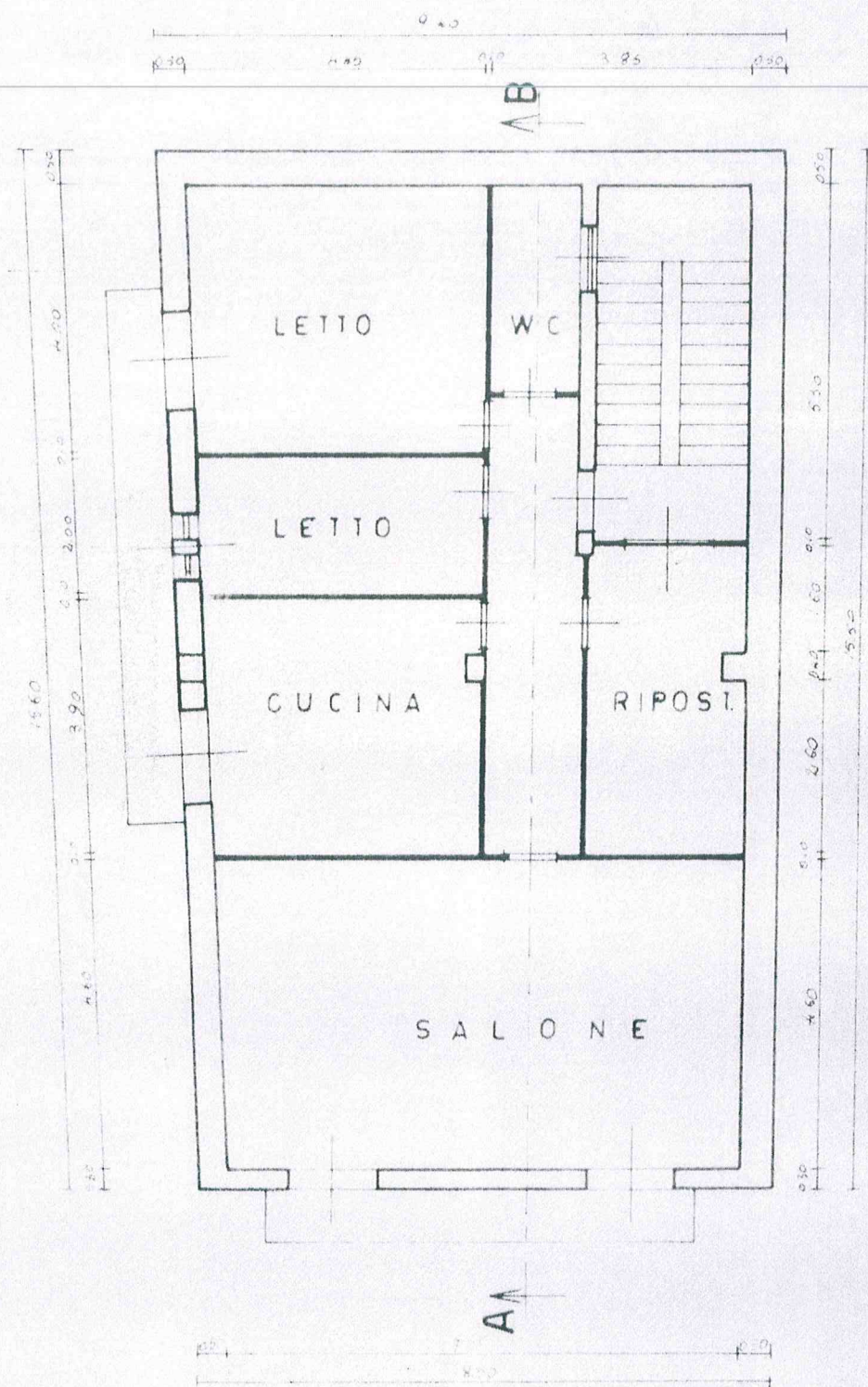
STRALCIO PLANIMETRICO SCALA 1:2000



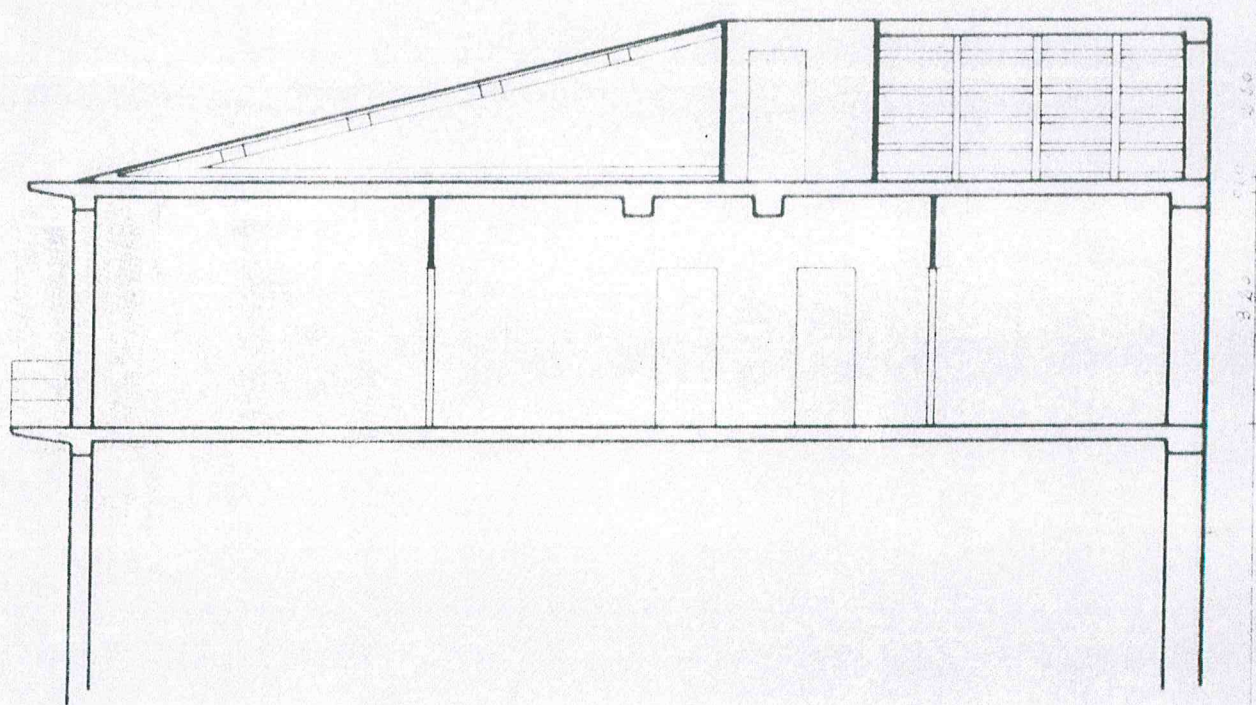
P. PRIMO PIANO



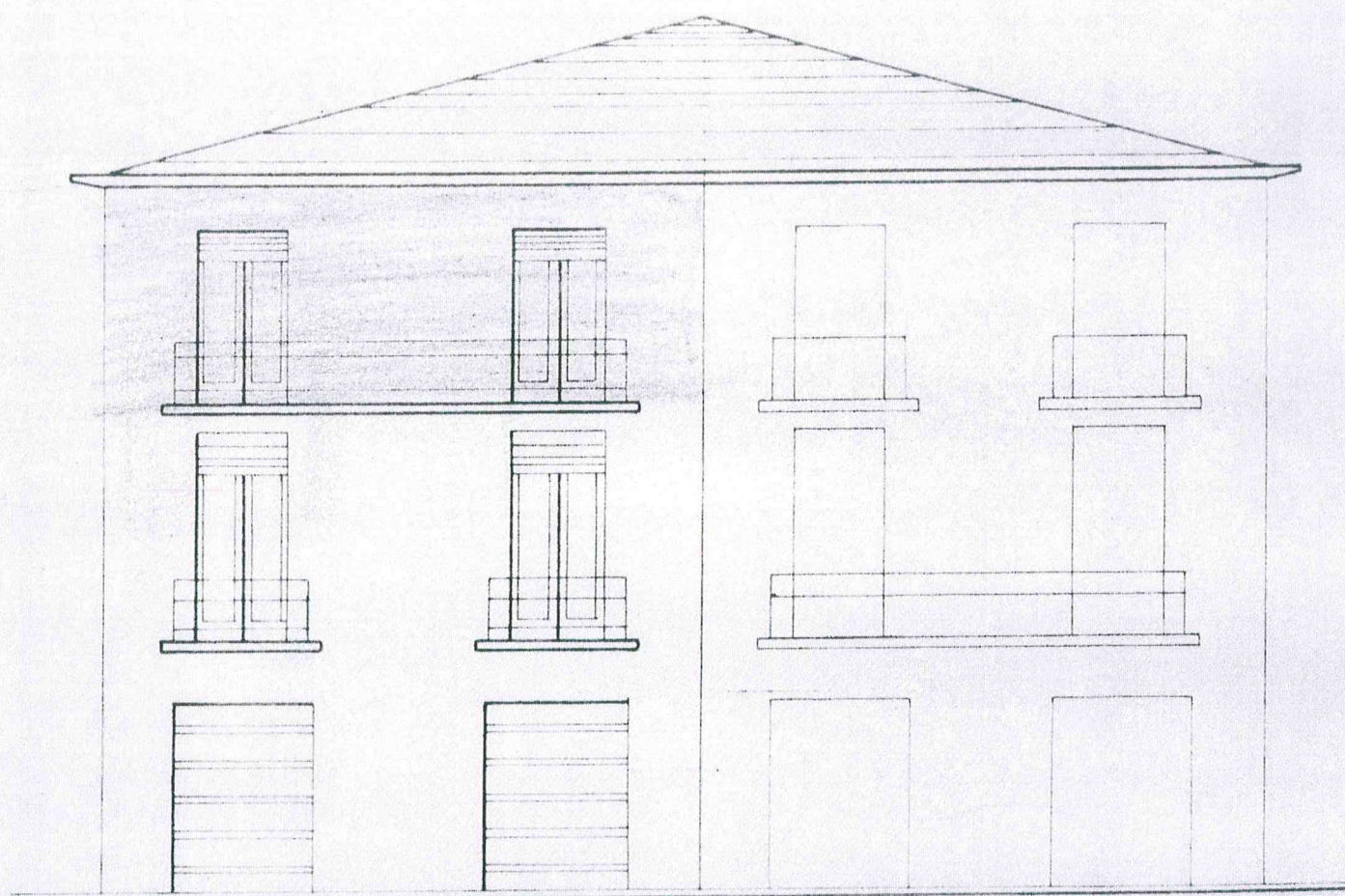
P SECONDO PIANO



SEZIONE A-B



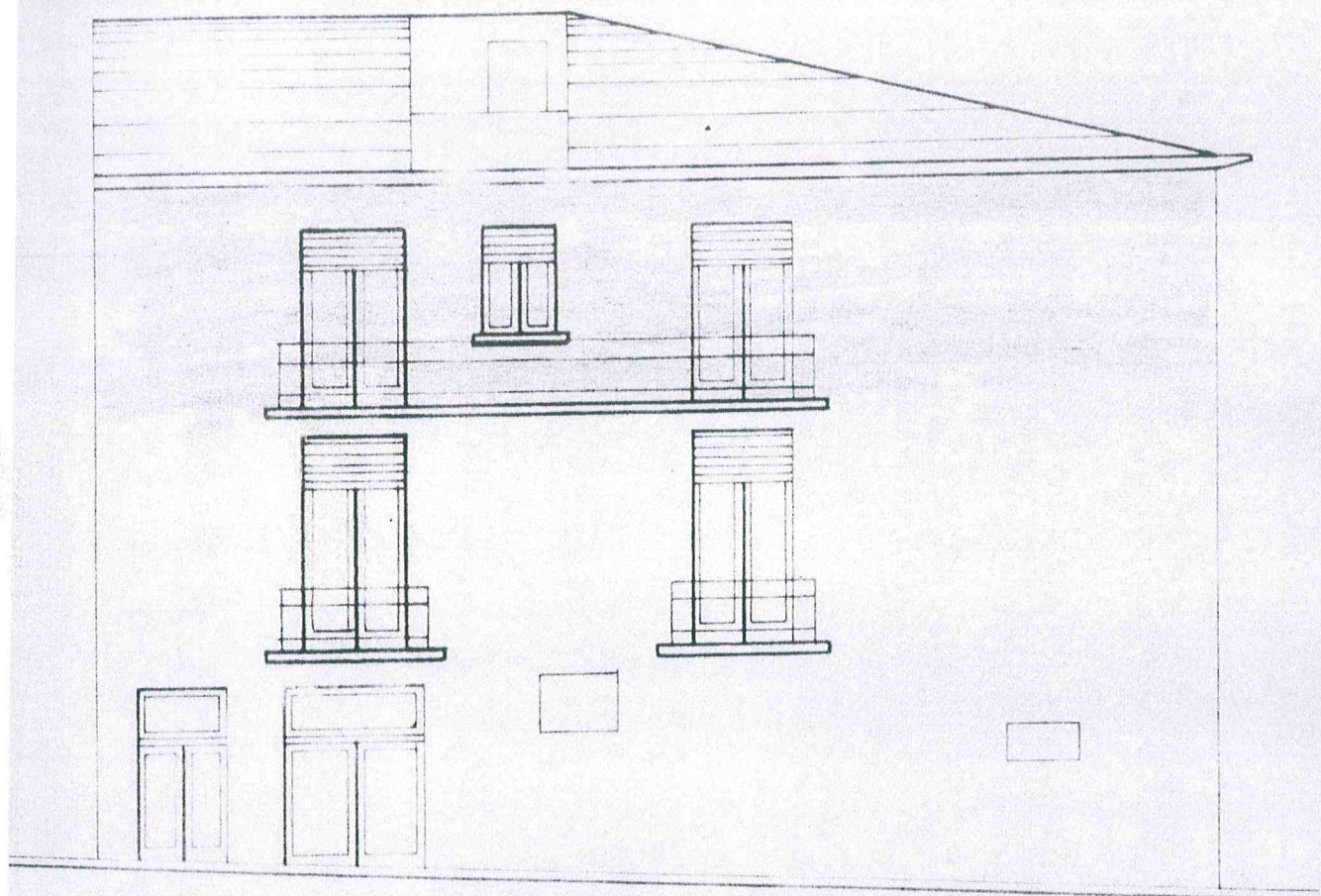
PROSPETTO SU VIA ROMA



parte da separare



PROSPETTO SU VIA E. MANES



COMUNE DI CASTROVILLARI

COMMISSIONE EDILIZIA

Nulla osta a condizione
che il balcone del 1° e 2°
piano su Via E. Manes. sia
in una con la porta del piano
Terra - 12-6-1965

Leonardi

Chilini et al



MINUTA

(All. 2)

COMUNE DI CASTROVILLARI
(PROVINCIA DI COSENZA)

N. 6664 di prot.

Risposta al foglio N.

Il 10 luglio 1965.-

OGGETTO: Ordinanza sospensione lavori intrapresi senza
preventiva autorizzazione del Genio Civile.-

Al Sig. I
Vi

= C I T T A' =

e, p.c. All'UFFICIO DEL GENIO CIVILE

= C O S E N Z A =

" " " Al COMANDO DEI VIGILI URBANI

= S E D E =

IL SINDACO

Considerato che il Sig. I. ha iniziato
lavori di costruzione di sopraelevazione di casa di abita-
zione in Via Ettore Manes di questo abitato senza l'autoriz-
zazione dell'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 26
della Legge 25.11.1962, n° 1684 cui era subordinato il nulla
osta rilasciato dal sottoscritto ai sensi della legge urbanis-
tica 17.8.1942 n° 1150, in data 14.6.1965,

ORDINA

Al Sig. i la immediata sospensione dei lavori
di cui in premessa.-

I Vigili Urbani cureranno l'osservanza della presente.

IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Copia della presente ordinanza è stata consegnata oggi, addì 10.7.65

al Sig., consegnandola a mani di S.

IL MESSO COMUNALE

Il presente ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia
dell'A. G. diviene irrevocabile.

N. 21031

Cosenza, li 18/10/1965

L'INGEGNERE CAPO

~~(Bruno Liviera Zugiani)~~

Gabriele Croppi -

Gabriele Croppi

ep/





(ALL. 3)

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OO. PP. PER LA CALABRIA
GENIO CIVILE DI COSENZA

DECRETO DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

(Legge 25-11-1962, N. 1684 - Art. 30)

L'anno 1965 il giorno 14 del mese di luglio a seguito di
accertamenti effettuati da un tecnico di questo Ufficio nel Comune di Castrovillari
è stato rilevato che la ditta _____
ha arbitrariamente

sopraelevato di un piano un preesistente fabbricato di due piani
~~in semplice muratura di pietrame e malta comune non listata sita in Via~~
~~Ettore Manes senza avere presentato all'Ufficio del Genio Civile~~
~~il relativo progetto all'INE di ottenere la prescritta autorizzazione~~
~~per potere dare inizio ai lavori.~~

Per tutto quanto sopra detto il sottoscritto Ingegnere Capo del Genio Civile di Cosenza,
ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge 25 - 11 - 1962, n. 1684 ordina alla ditta

_____ nato il _____
a Castrovillari ~~e residente a~~ ed ivi residente
di sospendere i lavori di che trattasi per i seguenti motivi

- 1) ~~perchè l'altezza del fabbricato supera il rapporto consentito di~~
~~volte la larghezza della Via Ettore Manes.~~
- 2) ~~perchè alcuni muri maestri si intersecano a distanza assiale~~
~~superiore a 7.00~~
- 3) ~~perchè le strutture murarie del fabbricato esistente unitamente~~
~~a quelle della sopraelevazione non costituisce un complesso corrispondente~~
~~alle prescrizioni delle vigenti norme antisismiche.~~



Il presente ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia
dell'A. G. diviene irrevocabile.

N. 21031

Cosenza, li 16 / 10 / 1965

L'INGEGNERE CAPO

~~(Bruno Liviera Zagiani)~~

Gabriele Croppi -

Croppi

ep/



COMUNE DI CASTROVILLARI

PROVINCIA DI COSENZA

C O P I A

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI - PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OO.PP.
PER LA CALABRIA - GENIO CIVILE DI COSENZA.

DECRETO DI SOSPENSIONE DEI LAVORI
(legge 25.11.1962, N. 1684 art. 30)

L'anno millenovecentosessantacinque il giorno 14 del mese di Luglio a seguito di accertamenti effettuati da un tecnico di questo Ufficio nel Comune di Castrovillari è stato rilevato che la Ditta ~~...~~ ha arbitrariamente sopraelevato di un piano un preesistente fabbricato di due piani in semplice muratura di pietrame e malta comune non listata sita in Via Ettore Manes senza avere presentato all'Ufficio del Genio Civile il relativo progetto al FINE di ottenere la prescritta autorizzazione per potere dare inizio ai lavori.

Per tutto quanto sopra detto il sottoscritto Ingegnere Capo del Genio Civile di Cosenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge 25.11.1962, n° 1684 ordina alla Ditta ~~...~~ di nato il 2 ~~...~~ a Castrovillari ed ivi residente di sospendere i lavori di che trattasi per i seguenti motivi:

- 1) perchè l'altezza del fabbricato supera il rapporto consentito di due volte la larghezza ~~del fabbricato~~ della Via Ettore Manes,
- 2) Perchè alcuni muri maestri si intersecano a distanza assiale superiore a 7.00;
- 3) perchè le strutture murarie del fabbricato esistente unitamente a quelle della sopraelevazione non costituiscono un complesso corrispondente alle prescrizioni delle vigenti norme antisismiche.

Il presente ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell' A.G. diviene irrevocabile.

N.21031.- Cosenza li 16 luglio 1965. L'INGEGNERE CAPO : F/to
Gabriele Croppi."

IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale, dichiara di aver notificato oggi, 14

Luglio 1965 copia del presente decreto al Sig. ~~...~~
consegnandola a mani di ~~...~~
Castrovillari, li 14 Luglio 1965.

IL MESSO COMUNALE

(All. 4)

Registrato al N.

COMUNE DI CASTROVILLARI

(Provincia di Cosenza)

IL SINDACO DEL COMUNE SUDDETTO

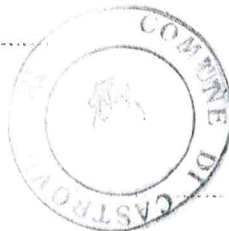
Da informazioni assunte

CERTIFICA

che i lavori di sopraelevazione del 2° piano della
casa di civile abitazione sita in Via Ettore Manes
di proprietà del Signor ~~CONI~~ sono stati
iniziati in data 15.7.1965.

Si rilascia il presente ad uso Sgravio tasse.

Addì 15.6.1968



IL SINDACO



Registrato al N.

COMUNE DI CASTROVILLARI

(Provincia di Cosenza)

IL SINDACO DEL COMUNE SUDDETTO
Da informazioni assunte
CERTIFICA

1330

che i lavori di sopraelevazione del 2° piano della
casa di civile abitazione sita in Via Ettore Manes,
di proprietà del Signor D., sono stati
ultimati in data 24.3.1966.

Si rilascia il presente ad uso Sgravio tasse.

Add. 15.6.968



IL SINDACO

