

TRIBUNALE DI UDINE
Volontaria Giurisdizione

PAPA FRANCESCO

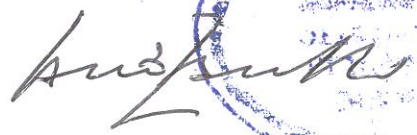
Giudice delle Successioni: Dott. Elena Della Martina

Curatore: Dott. Avv. Silvia Paviotti

Procedura n 2670/2021 VG tribunale di Udine curatela eredità giacente Papa
Francesco

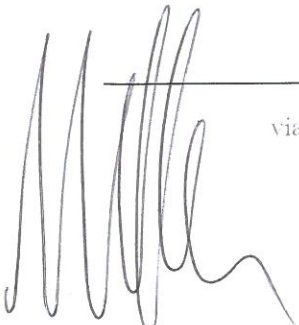
PERIZIA SULL'IMMOBILE
VIA M. NICOLAIS, 50-52
83045 – CALITRI (AV)

ITER AMMINISTRATIVO
DESCRIZIONE LAVORI E CONSUNTIVO



arch. Canio Zarrilli

via Sottomacello, 10 - 83045 Calitri (AV) – Italy - cell. 338.3845475 - fax: 178.2724663
e-mail: c.zarrilli@tiscali.it – pec: canio.zarrilli@archiworldpec.it



Il sottoscritto Canio Zarrilli, architetto, iscritto all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Avellino al n.342, con studio in Calitri Av , Via Sotto Macello 10, abilitato all'esercizio della professione, ha ricevuto incarico, dal curatore dott. avv. Silvia Paviotti, di redigere una perizia conclusiva del bene immobile sito in Via Michele Nicolais n° 50-52 del Comune di Calitri (AV), di proprietà del sig. Papa Francesco.

IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO e conformità CATASTALE ed URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di descrizione si trova nel comune di CALITRI (AV) precisamente in Via Michele Nicolais, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 51 del Comune di Calitri (Av), particella 1358 sub 96.

Le coordinate geografiche dell'immobile sono:

N 40° 53' 56.88"

E 15° 26' 21.53"

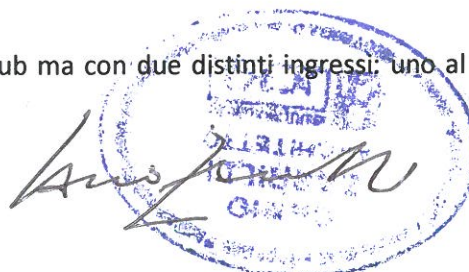
Per meglio identificare l'area in questione si provvede a riportare una foto aerea con l'individuazione del fabbricato:



Individuazione aerea dell'unità immobiliare

Come si evince dalla foto aerea e dalla mappa sottostante il fabbricato è ubicato nella zona del Centro Storico del Paese. L'unità immobiliare ricade all'interno del Programma di Fabbricazione adottato con delibera n. 179 del 30/10/1974 vigente nel Comune di Calitri (Av) in ZONA S "Zona del Vincolo Storico ed Ambientale".

L'unità immobiliare è unica e comunicante, e formata da un sub ma con due distinti ingressi: uno al piano seminterrato ed uno al piano terra.



Caratteristiche principali della costruzione

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa nell'edificio di tipologia d'epoca, struttura del tipo muratura portante di pietrame e tamponamento in muratura. Copertura a tetto del tipo a due falde inclinate in legno. Manto di copertura in cotto. Solai intermedi in ferro e tavelloni. Tramezzature interne in muratura.



Foto 1 – Vista dell'ingresso al piano terra

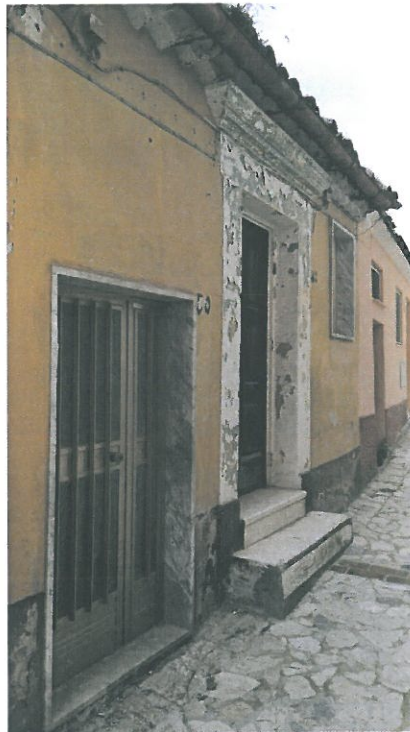


Foto 2 – Vista dell'ingresso al piano seminterrato

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale accertandone la regolarità in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e Permesso di Costruire n. 8/2024 del 24/10/2024 rilasciato dal Comune di Calitri.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Precedentemente l'immobile, sebbene comunicante, era costituito da due distinti sub (63 e 64) della particella 1358 del foglio 51 in categoria A/6.

La categoria catastale A/6 degli immobili, si riferisce ai fabbricati rurali ad uso abitativo, è stata soppressa, giusta circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 14 marzo del 1992 e quindi per poter procedere all'alienazione degli immobili in oggetto occorreva effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

An official blue circular stamp from the Agenzia del Territorio di Avellino, with a handwritten signature in black ink over it.

Con il succitato Permesso di Costruire 8/2024 del 24/10/2024, si è proceduto all'accorpamento dei due immobili e alla successiva variazione catastale che ha portato alla costituzione del sub 96.

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U. - di Avellino e approvata in data 11/11/2024 AGE.AGEDP-AV.REGISTRO UFFICIALE 0127802.11-11-2024.U (ALL.1).

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Come già evidenziato nella perizia di stima di valore del 18/04/2024, l'immobile non è stato più abitato per lunghissimi anni con conseguenze sullo stato di conservazione degli impianti e delle rifiniture.

Inoltre si rilevava che gli ambienti erano insalubri perché pieni di umidità proveniente dal solaio di copertura crollato in parte e dagli infissi esterni rotti (balconi e finestre).

In seguito alla perizia del 7 aprile 2025, per evitare le continue infiltrazioni che con il tempo avrebbero compromesso anche il solaio di sottotetto con conseguenti crolli parziali o totali sui piani sottostanti, furono autorizzati dal Giudice i lavori di sistemazione della copertura.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Come già scritto nella perizia del 16 giugno 2025 (ALL.2) sottoposta al giudice delle Successioni del Tribunale di Udine, si riporta integralmente la descrizione dei lavori effettuati con C.I.L.A. prot. 6763 del 10/05/2025 presentata al Comune di Calitri.

La copertura del fabbricato presentava delle criticità dovute alla mancata manutenzione (erbacce e terriccio) ed avallamento causato dalla rottura della trave di colmo in legno.

Dallo sfondamento del solaio di copertura si verificavano delle infiltrazioni d'acqua che riversavano sui piani sottostanti.

Accertate le cause delle infiltrazioni e del danno, si provvedeva a far redigere da un'impresa di fiducia un preventivo per la sistemazione della copertura per la sua messa in sicurezza.

Il totale del preventivo ammontava ad euro 4.840,00 + IVA al 10% in quanto si trattava di opere di ristrutturazione.

Poiché nel preventivo l'impresa parlava di eventuali altre opere necessarie in corso d'opera, fu opportuno tenere in considerazione un 10% di imprevisti in più sull'importo.

Furono aggiunte le spese per i permessi comunali e l'occupazione di suolo pubblico per il ponteggio. Per quest'ultimo fu previsto un costo presunto di 700,00 euro.

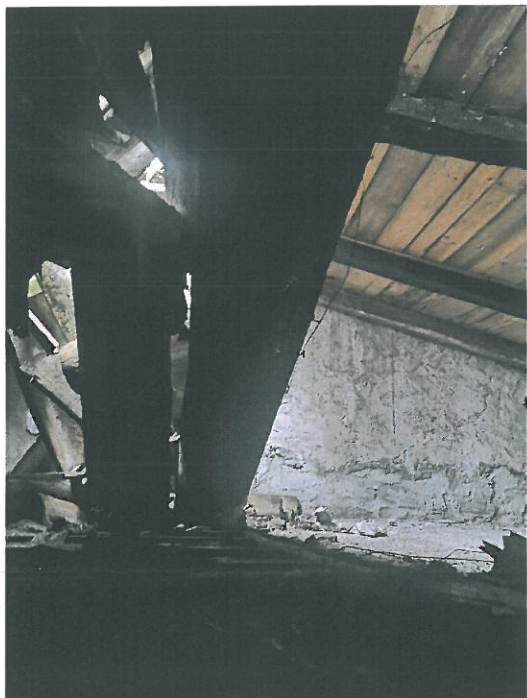
Per gli oneri tecnici occorrenti per la redazione di una C.I.L.A., del Piano di Sicurezza e della direzione lavori furono previste € 1.268,80. Il totale generale dei lavori previsto ammontava ad € 7.842,80.

I lavori furono iniziati il 23 maggio ed ultimati il 4 giugno del 2025 come da Comunicazione Fine Lavori prot. 7956 del 03/06/2025, e sono consistiti inizialmente nella rimozione delle erbacce e del terriccio, dei coppi,

del tavolame danneggiato sottostante, della trave di colmo e di altre travi che comunque non garantivano la loro tenuta.

Successivamente si è provveduto al montaggio della nuova trave di colmo e delle altre non più idonee, al puntellamento delle travi esistenti, all'applicazione del nuovo tavolame, alla posa dei coppi precedentemente rimossi ed alla sostituzione di quelli rotti e non più utilizzabili.

Il lavoro è stato realizzato alla perfetta regola d'arte, come da documentazione fotografica sottostante.



Trave di colmo spezzata



Trave di colmo ed altre travi sostituite



Stato del manto di copertura



Particolare erbacce e terriccio rimossi





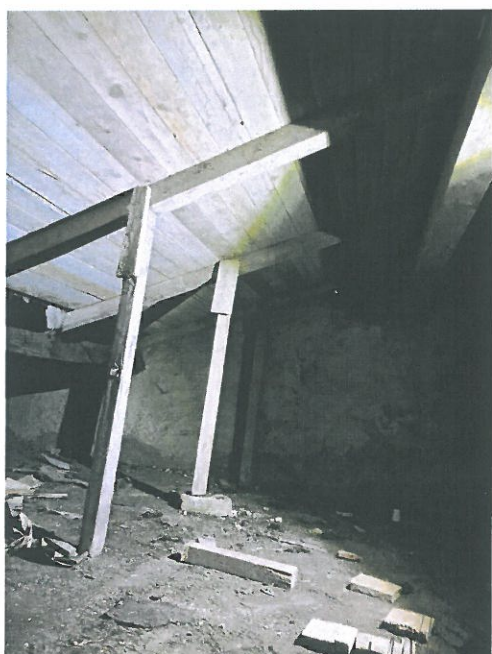
Particolare di altre travi non più idonee e sostituite



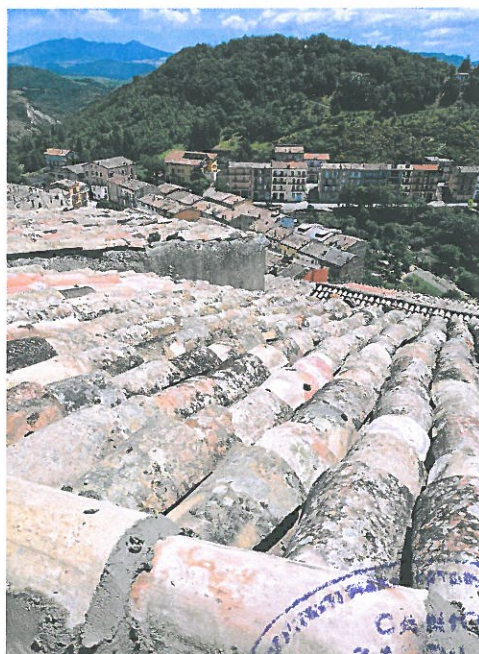
Tavolame e travi rimosse



Particolare della puntellatura di alcune travi esistenti



Particolare della puntellatura delle nuove travi e del nuovo tavolato



Posa finale dei coppi





Vista finale del tetto

CONCLUSIONI E CONSUNTIVO

Al fine di facilitare l'alienazione si è effettuato l'accorpamento delle unità immobiliari in modo da ottenere un unico immobile con il Permesso di Costruire n. 8/2024 del 24/10/2024 in quanto gli immobili sono ricadenti in zona S del vincolo storico ambientale e sottoposti alle prescrizioni della Legge Regione Campania 10/08/2022 n. 13.

Successivamente è stata fatta la variazione catastale che ha portato all'identificazione del bene al foglio 51 mappale 1358 sub 96 Cat. A/4 cl 1.

Il tetto era in un grave stato di degrado e di danno e necessitava di un intervento di manutenzione che è stato effettuato con C.I.L.A. prot. 6763 del 10/05/2025 presentata al Comune di Calitri.

I lavori effettuati garantiscono il ripristino della sua funzionalità e della sicurezza da un punto di vista statico. Sul totale dei lavori preventivati ammontanti ad € 7.842,80, a consuntivo sono stati € 5.324,00 per lavori ed € 1.268,80 per spese tecniche, per un totale di € 6.592,80 completamente fatturati e già corrisposti a saldo dalla curatela e quindi non andranno a gravare sulla vendita.

Calitri, 18 settembre 2025



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: AV0102176

Codice di Riscontro: 000AG44A2

Operatore: DOCA_

Comune di CALITRI (Codice: Q2AQ)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 1

Unita' in variazione n.: -

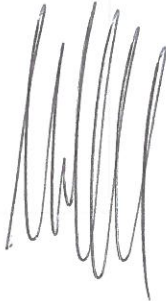
Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: 1

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unita' in soppressione n.: 2

Motivo della variazione: FUSIONE



UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti									
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		51	1358	63								
2	S		51	1358	64								
3	C		51	1358	96	VIA MICHELE NICOLAIS, 50 - 52, p. T-S1	U	A/4	I	5.5	88	161,91	



ALL.1



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2025

Data: 05/05/2025 Ora: 10.09.05 pag: 1 Segue

Visura n.: T84827/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di CALITRI (B415) provincia AVELLINO - Limitata al foglio: 51
Soggetto individuato	CURATELA EREDITA' GIACENTE DI PAPA FRANCESCO sede in UDINE (UD) (CF: 94157090302)

1. Immobili siti nel Comune di CALITRI (Codice B415) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		51	1358	96			A/4	1	5,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 161,91	VIA MICHELE NICOLAIS n. 50-52 Piano T-S1 FUSIONE del 11/11/2024 Pratica n. AV0102176 in atti dal 11/11/2024 FUSIONE (n. 102176.1/2024)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 161,91

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CURATELA EREDITA' GIACENTE DI PAPA FRANCESCO	94157090302*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	FUSIONE del 11/11/2024 Pratica n. AV0102176 in atti dal 11/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE 4750309 11/11/2024 FUSIONE (n. 102176.1/2024)		

Totale Generale: vani 5,50 Rendita: Euro 161,91

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALL. 2

TRIBUNALE DI UDINE
Volontaria Giurisdizione

PAPA FRANCESCO

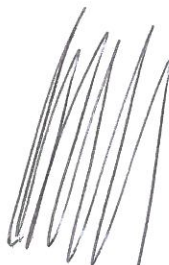
Giudice delle Successioni: Dott. Elena Della Martina

Curatore: Dott. Avv. Silvia Paviotti

LAVORI EFFETTUATI SULL'IMMOBILE

VIA M. NICOLAIS, 50-52
83045 - CALITRI (AV)

DESCRIZIONE LAVORI E CONSUNTIVO



arch. Canio Zarrilli

via Sottomacello, 10 - 83045 Calitri (AV) - Italy - cell. 338.3845475 - fax: 178.2724663
e-mail: c.zarrilli@tiscali.it - pec: canio.zarrilli@archiworldpec.it

Il sottoscritto Canio Zarrilli, architetto, iscritto all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Avellino al n.342, con studio in Calitri Av , Via Sotto Macello 10, abilitato all'esercizio della professione, ha ricevuto incarico, dal curatore dott. avv. Silvia Paviotti, di descrivere i lavori effettuati per rispristinare i danni riscontrati del bene immobile sito in Via Michele Nicolais n° 50-52 del Comune di Calitri (AV), di proprietà del sig. Papa Francesco.

DESCRIZIONE DEI LAVORI

La copertura del fabbricato presentava delle criticità dovute alla mancata manutenzione (erbacce e terriccio) ed avallamento causato dalla rottura della trave di colmo in legno.

Dallo sfondamento del solaio di copertura si verificavano delle infiltrazioni d'acqua che riversavano sui piani sottostanti.

Accertate le cause delle infiltrazioni e del danno, si provvedeva a far redigere dall'impresa di fiducia un preventivo per la sistemazione della copertura per la sua messa in sicurezza.

Il totale del preventivo ammontava ad euro 4.840,00 + IVA al 10% in quanto si trattava di opere di ristrutturazione.

Poiché nel preventivo l'impresa parlava di eventuali altre opere necessarie in corso d'opera, fu opportuno tenere in considerazione un 10% di imprevisti in più sull'importo.

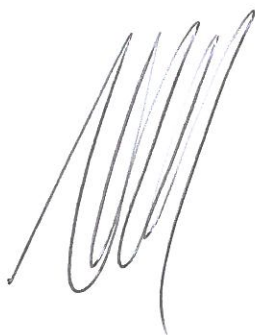
Furono aggiunte le spese per i permessi comunali e l'occupazione di suolo pubblico per il ponteggio. Per quest'ultimo fu previsto un costo presunto di 700, 00 euro.

Per gli oneri tecnici occorrenti per la redazione di una CILA, del Piano di Sicurezza e della direzione lavori furono previste € 1.268,80. Il totale generale dei lavori previsto ammontava ad € 7.842,80.

I lavori si sono svolti dal 23 maggio al 4 giugno del 2025 e sono consistiti inizialmente nella rimozione delle erbacce e del terriccio, dei coppi, del tavolame danneggiato sottostante, della trave di colmo e di altre travi che comunque non garantivano la loro tenuta.

Successivamente si è provveduto al montaggio della nuova trave di colmo e delle altre non più idonee, al puntellamento delle travi esistenti, all'applicazione del nuovo tavolame, alla posa dei coppi precedentemente rimossi e alla sostituzione di quelli rotti e non più utilizzabili.

E' stato fatto un lavoro a perfetta regola d'arte, come da documentazione fotografica sottostante.





Trave di colmo spezzata



Trave di colmo ed altre travi sostituite



Stato del manto di copertura



Particolare erbacce e terriccio rimossi



Particolare di altre travi non più idonee e sostituite

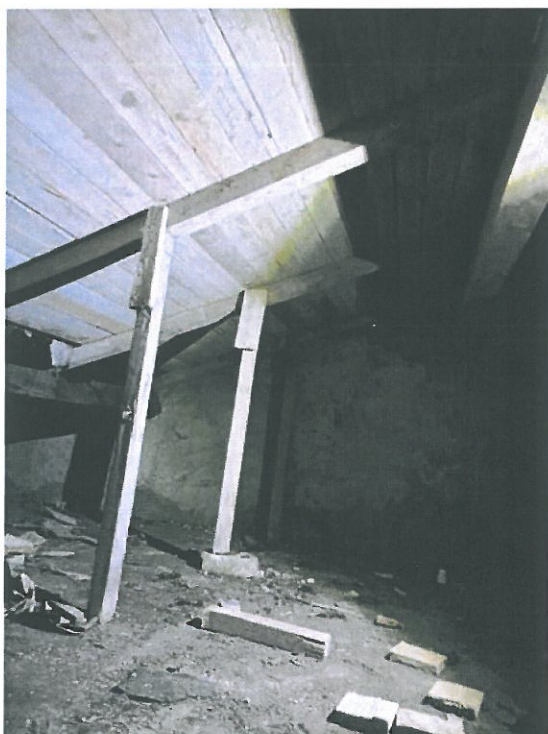




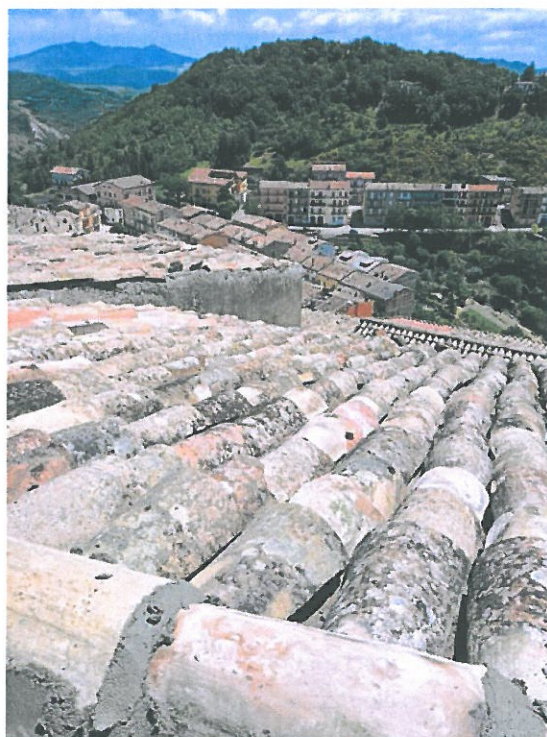
Tavolame e travi rimosse



Particolare della puntellatura di alcune travi esistenti



Particolare della puntellatura delle nuove travi e del nuovo tavolato



Posa finale dei coppi

[Handwritten signature]





Vista finale del tetto

CONCLUSIONI E CONSUNTIVO

Il tetto era in un grave stato di degrado e di danno e necessitava di essere rifatto completamente.

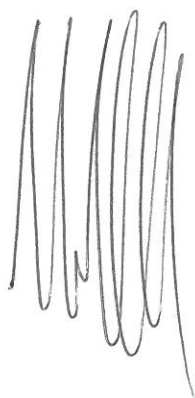
I lavori effettuati garantiscono il ripristino della sua funzionalità e della sicurezza da un punto di vista statico.

Sul totale dei lavori preventivati ammontanti ad € 7.842,80, a consuntivo sono stati spesi € 5.324,00 per lavori ed € 1.268,80 per spese tecniche, per un totale di € 6.592,80 con un'economia di € 1.250,00.

Calitri, 16 giugno 2025

IL TECNICO

arch. CANIO ZARRILLI



N. 16227 di Repertorio

VERBALE DI GIURAMENTO = REPUBBLICA ITALIANA

Oggi dieciotto settembre duemilaventicinque in Calitri, nel mio studio alla via Francesco Tedesco n.74.

Innanzi a me dott. Massimo Giordano, Notaio in Calitri, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi,

è comparso

-l'architetto ZARRILLI CANIO, nato a Calitri (AV) il 19 ottobre 1955, codice fiscale ZRR CNA 55R19 B415M, ivi residente alla via Sotto Macello n.10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n. 342.

Detto comparente, della cui identità personale sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale chiede di asseverare con giuramento l'antescritta perizia redatta per conto del Giudice delle Successioni presso il Tribunale di Udine - Volontaria Giurisdizione - dott.ssa Elena Della Martina, perizia che si compone di quattordici (14) fogli, allegati inclusi.

Aderendo alla richiesta, io notaio deferisco il giuramento al comparente previa ammonizione da me Notaio effettuata sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, reticenti, sulle pene comminate dalla legge ai periti falsi e reticenti e sull'obbligo di dire la verità.

Indi il comparente presta il giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto e proceduto alle operazioni a me affidate, quindi di aver redatto la perizia sopra riportata al solo scopo di far conoscere la verità".

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art. 1 della legge 11



maggio 1971 n. 390.

Il presente atto è stato da me letto al comparente che l'approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e minuti quaranta.

Consta di un foglio, dattiloscritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e scritto in parte di mio pugno su facciate due fin qui.

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left, and the second is on the right, partially overlapping a circular official stamp. The stamp is from the 'CANTONE DI ANCONA' and features a star in the center. The text around the star includes 'CANTONE DI ANCONA' and 'NOTAIO IN CALTRI'.