

TRIBUNALE DI UDINE
Volontaria Giurisdizione

PAPA FRANCESCO

Giudice delle Successioni: Dott. Elena Della Martina

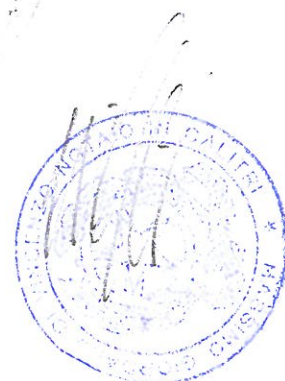
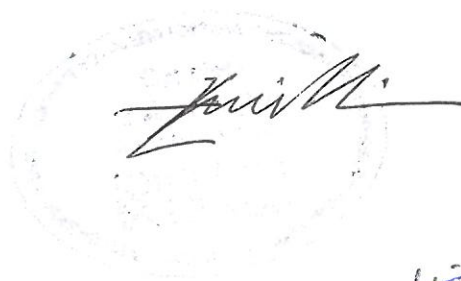
Curatore: Dott. Avv. Silvia Paviotti

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

PERIZIA DI IMMOBILE

VIA M. NICOLAIS, 48-50
83045 – CALITRI (AV)

PERIZIA



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° 48-50 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"

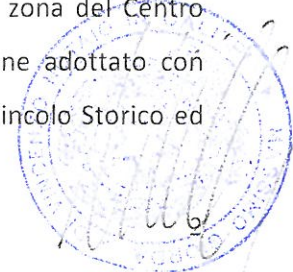
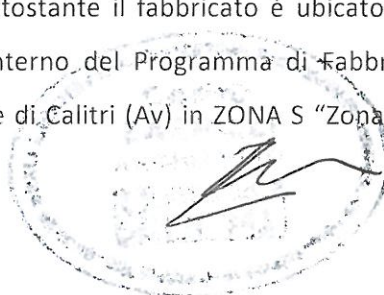
E 15° 26' 21.53"

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

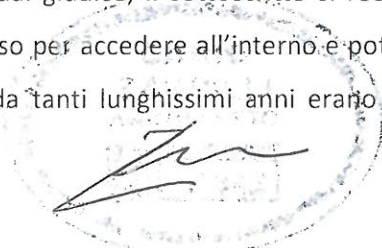
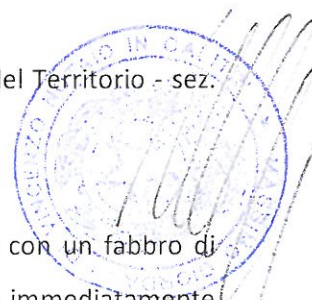
Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale accertandone la regolarità in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del 1967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

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U. - di Avellino.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel marzo del 2024, dopo essere stato autorizzato dal giudice, il sottoscritto si recava con un fabbro di fiducia provvedendo all'apertura della porta di ingresso per accedere all'interno e poteva immediatamente constatare lo stato di degrado degli ambienti che da tanti lunghissimi anni erano in completo stato di



abbandono con conseguenze sullo stato di conservazione degli impianti e delle rifiniture. Erano presenti muffe, ragnatele, distacchi diffusi della pittura dalle pareti e dai soffitti, ecc.

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI INVENTARIATI PRESSO L'ABITAZIONE

In risposta all'incarico ricevuto in data 12/02/2024, il sottoscritto ha redatto, in data 25/03/2024, una perizia di stima giurata sul valore dei beni inventariati presso l'abitazione in oggetto.

Alla luce della valutazione sopra riportata, è stato possibile stabilire che il valore complessivo dei beni mobili di proprietà del sig. Papa Francesco sia il seguente: Mobili vari € 200,00.

Ma in considerazione che:

l'abitazione è situata nel centro storico di Calitri in strada non accessibile a mezzi di trasporto e collegata alla strada rotabile più vicina a circa 300 metri con dislivello e scalinate;

l'abitazione è situata su due livelli collegati da una piccola e stretta scalinata e che i due armadi si trovano al piano sotto strada;

occorrerebbe smontare gli armadi per poterli poi trasportare a spalla per poterli caricare su mezzi di trasporto;

quest'ultima operazione richiede di manodopera;

il costo per le operazioni di smontaggio e trasporto superano di gran lunga il valore dei mobili;

il valore effettivo attribuito nella perizia è stato pari ad euro 0,00.

Si riporta in allegato alla presente la perizia effettuata. (ALL.1)

PERIZIA DI STIMA VALORE ECONOMICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

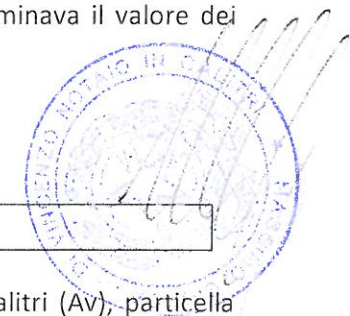
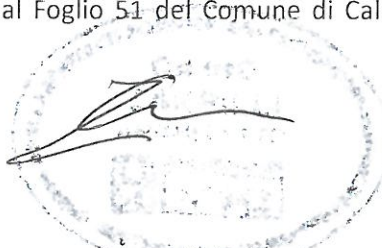
In risposta all'incarico ricevuto in data 12/02/2024, il sottoscritto ha redatto, in data 18/04/2024, una ulteriore perizia di stima giurata sul valore economico dell'unità immobiliare che all'epoca era formata da due distinte unità catastali.

La stima elaborata secondo i principi e le regole nel contenuto enunciate, effettuata attraverso un'indagine di mercato, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi, e tenuto conto della posizione urbanistica dei beni, e tutto quant'altro necessario per una giusta valutazione, determinava il valore dei suddetti beni in Euro 7.010,90 (in cifra tonda Euro 7.000,00 - settemila/00). (ALL.2)

DOCUMENTAZIONE PRODotta PER AGEVOLARE L'ALIENAZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto era identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 51 del Comune di Calitri (Av), particella 1358 sub 63 e 64 in categoria A/6.

In considerazione che



- la categoria catastale A/6 degli immobili, che si riferisce ai fabbricati rurali ad uso abitativo, è stata soppressa, giusta circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 14 marzo del 1992;
- per poter procedere all'alienazione degli immobili in oggetto occorreva effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino;
- ai fini dell'alienazione del bene era più favorevole considerare una unica unità immobiliare, visto lo stato di fatto e dell'uso a singola abitazione,
- sarebbe opportuno procedere urbanisticamente ad una fusione delle unità immobiliari con una pratica edilizia prima di effettuare le variazioni catastali;
- in zona S del vincolo storico ambientale e sottoposti alle prescrizioni della Legge Regione Campania 10/08/2022 n. 13.

Pertanto al fine di facilitare l'alienazione si è stabilito di effettuare l'accorpamento delle unità immobiliari in modo da ottenere un unico immobile, anche in considerazione che essendo di fatto i due sub già comunicanti occorreva ottenere anche la conformità urbanistica che i notai chiedono al momento della stipula.

Per l'accorpamento si è ottenuto il Permesso di Costruire n. 8/2024 del 24/10/2024 per la fusione delle due unità immobiliari 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.

PERIZIA DANNI RISCONTRATI NELL'IMMOBILE

Come già evidenziato nella perizia di stima di valore del 18/04/2024, l'immobile non era stato 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).

La copertura del fabbricato presentava delle criticità dovute alla mancata manutenzione e documentata da foto che ne illustravano lo stato di fatto (erbacce ed avallamento) (Foto 1)

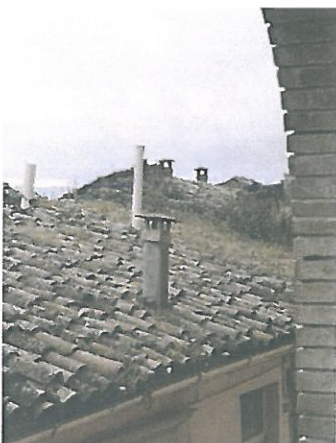
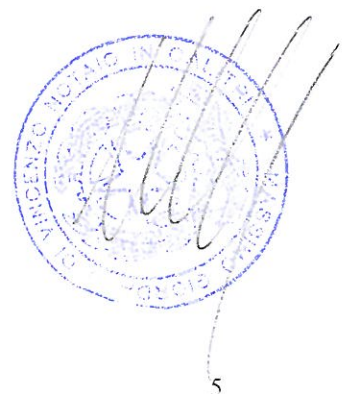
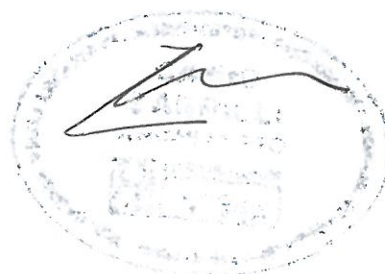


Foto 1



Il 23 dicembre 2024, su richiesta del curatore, mi recavo nell'immobile per accertare che la sua situazione fosse stabile, in quanto a sicurezza, rispetto alle precedenti visite. In quell'occasione rilevavo che dal solaio del sottotetto si stavano verificando delle infiltrazioni d'acqua che riversavano sui piani sottostanti come da foto che avevo inviato e che allego di seguito a documentazione.



Ingresso



Interno cucina piano terra



Acqua piovana in cucina



Solaio sottotetto in cucina



Corridoio ingresso



Acqua piovana del corridoio



Acqua piovana al piano seminterrato

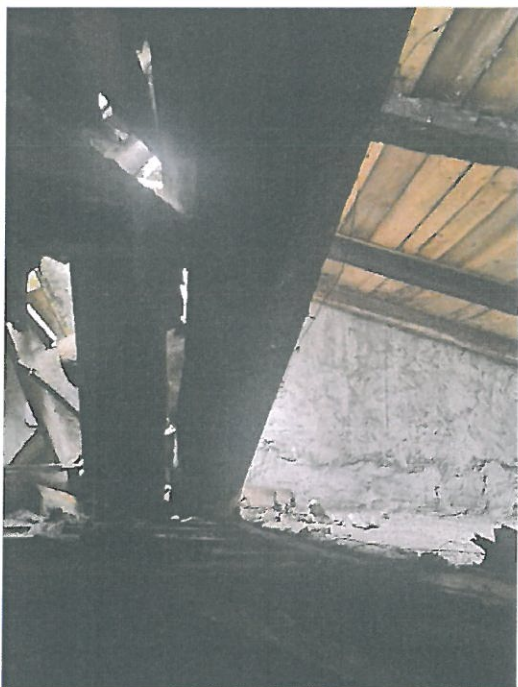


Infiltrazioni diffuse dal solaio di sottotetto



A seguito di questo accertamento, il curatore chiedeva di accertare le cause di queste infiltrazioni e se possibile illustrare quali accorgimenti si fossero potuti adottare per impedire che l'acqua piovana si riversasse all'interno dell'unità immobiliare e se questo poteva arrecare danni alla sua stabilità strutturale. Fine mese di gennaio, appena le condizioni climatiche lo hanno permesso, mi sono recato in sopralluogo con un'impresa di fiducia al fine di accertare le cause di quanto esposto finora e per valutare quali accorgimenti si fossero potuti adottare.

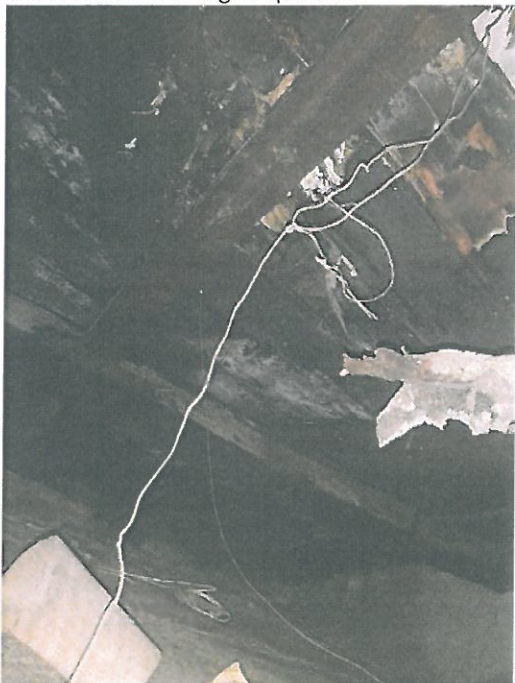
Attraverso una botola collocata nel corridoio di ingresso, siamo entrati nel sottotetto ed abbiamo rilevato che la trave di colmo era ceduta, e spezzandosi aveva provocando uno squarcio nella copertura come si documenta dalle foto successive.



Trave di colmo in legno spezzata



Squarcio nel tetto di copertura



Situazione della parte compromessa



Situazione del resto del solaio



Accertate le cause delle infiltrazioni e del danno, sempre ho provveduto a far redigere dall'impresa un preventivo per la sistemazione della copertura per la sua messa in sicurezza. (All.3)

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

Poiché nel preventivo l'impresa parla di eventuali altre opere necessarie in corso d'opera, sarebbe opportuno che si tenga in considerazione un 10% di imprevisti in più sull'importo, anche se poi non dovessero verificarsi.

Vanno aggiunte le spese per i permessi comunali e l'occupazione di suolo pubblico per il ponteggio. Per quest'ultimo dipenderà dai mq effettivi che i vigili urbani verranno a misurare e dal tempo della reale occupazione. Orientativamente si presume un costo di 700, 00 euro.

Per gli oneri tecnici occorrenti per la redazione di una CILA, del Piano di Sicurezza e della direzione lavori si rimanda all'allegato preventivo. (All.4)

Quindi il totale della spesa occorrente ammonta:

Per Lavori	€ 4.840,00
Imprevisti	€ 500,00
IVA sui lavori e imprevisti 10%	<u>€ 534,00</u>
Totale Lavori	€ 5.874,00

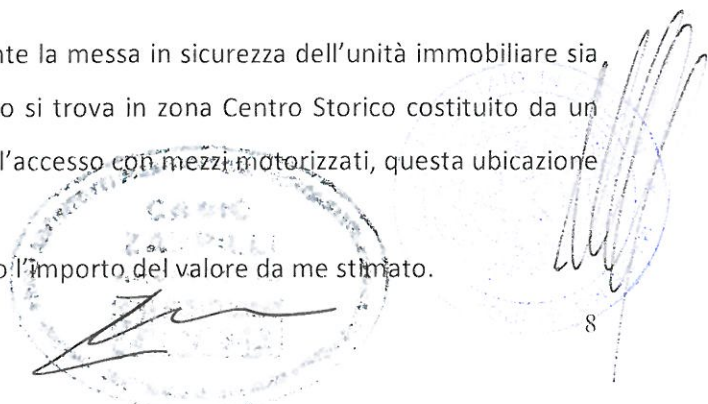
Per oneri Tecnici	€ 1.000,00
Inarcassa 4%	€ 40,00
IVA 22%	<u>€ 228,80</u>
Totale Oneri Tecnici	€ 1.268,80

Tassa occupazione suolo pubblico	<u>€ 700,00</u>
TOTALE GENERALE	€ 7.842,80

Successivamente l'antescritta perizia, il curatore dott. Avv. Silvia Paviotti inoltrava al sottoscritto il verbale di udienza n. cronol. 3377/2025 del 21/02/2025 RG. N. 2670/2021-13, nel quale il G.O.T. dott.ssa Elena Della Martina richiedeva al consulente *una descrizione e il conseguente preventivo per il puro intervento di messa in sicurezza del fabbricato ad evitare eventuali danni a terzi, tenendo conto della necessità di non gravare di inutili costi la procedura.*

E' comprensibile la preoccupazione che la spesa occorrente la messa in sicurezza dell'unità immobiliare sia, quasi pari al valore di stima dello stesso, ma il fabbricato si trova in zona Centro Storico costituito da un dedalo di stradine pedonali e scalini che non permettono l'accesso con mezzi motorizzati, questa ubicazione purtroppo incide sul costo di intervento riportato.

Di seguito sono descritti gli aspetti che hanno determinato l'importo del valore da me stimato.



Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In teoria tutti gli aspetti economici (approccio di mercato, approccio tecnico, approccio finanziario) tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma in realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili o operazioni a ciò riconducibili.

Il paese di Calitri (AV) è una località situata nella parte orientale della Campania, con prevalente vocazione silvo-pastorale e impiegatizia ed una marginale vocazione turistica. Nell'assetto edilizio prevalgono le residenze principali con una non trascurabile parte di case di non residenti.

La richiesta di mercato si è rivolta, in modo considerevole fino agli anni duemila, all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni siti in zona centrale o in zone di espansione.

L'accentuato calo demografico e la crisi economica finanziaria hanno determinato negli anni una carenza di domanda del mercato immobiliare, con conseguente diminuzione considerevole dei prezzi e forte riduzione del numero di compravendite.

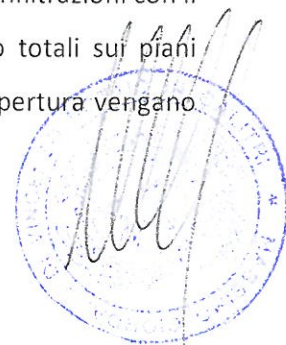
Il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia risulta fortemente condizionato, oltre che dall'andamento del mercato immobiliare, dalle situazioni oggettive che lo riguardano che qui in sintesi si riportano:

1. L'immobile necessita di una onerosa ristrutturazione con opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie senza la quali non può essere utilizzato.
2. Il peso erariale sull'immobile (IMU, TASI, TARSU) anche se inutilizzato.
3. L'inesistenza di possibilità di affittare l'immobile per mancanza di probabili interessati oltre che per lo stato di abbandono e deperimento generale in cui versa.

Pertanto, in riscontro alle giuste considerazioni del G.O.T. il sottoscritto fa rilevare che seppure il valore della riparazione supera il valore del fabbricato di circa 800,00 euro, lo stato dei luoghi scoraggerebbe qualsiasi probabile acquirente con la conseguenza che l'immobile difficilmente potrà essere alienato.

Inoltre, a parere dello scrivente il danno illustrato compromette la staticità del fabbricato e la sicurezza nei confronti di terzi.

Infatti se al momento il danno strutturale è limitato al solo solaio di copertura, le continue infiltrazioni con il tempo comprometteranno anche il solaio di sottotetto con conseguenti crolli parziali o totali sui piani sottostanti, e ancora, in caso di forte vento c'è rischio che i coppi e parte del solaio di copertura vengano divelti e riversarsi sugli altri fabbricati e sulle strade a monte e a valle.



CONCLUSIONI

A parere dello scrivente il danno illustrato compromette la vendita dell'immobile in quanto i probabili acquirenti al momento della visione dell'unità immobiliare realizzeranno che oltre ai costi di ristrutturazione occorrenti per il suo utilizzo, vanno ad aggiungersi anche i costi relativi alla sicurezza strutturale e delle problematiche relative alla pubblica incolumità.

L'intervento di sistemazione del tetto del fabbricato sicuramente sarebbe utile per la sua alienazione e per declinare da responsabilità relative alla sua conservazione.

Pertanto

premesso

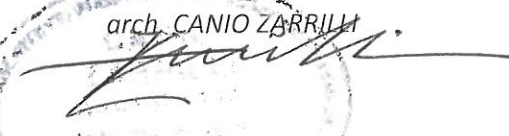
- che il fabbricato è ubicato nella zona del Centro Storico del Paese e ricade all'interno del Programma di Fabbricazione adottato con delibera n. 179 del 30/10/1974 vigente nel Comune di Calitri (Av) in ZONA S "Zona del Vincolo Storico ed Ambientale";
- che per tale zona il regolamento recita: *"Tale zona è destinata alla conservazione del patrimonio edilizio e della maglia urbanistica come esistenti. In tale zona sono vietate le manomissioni delle fronti degli edifici e delle strutture"*;
- che un intervento minimo (tipo l'apposizione di pannelli in lamiera sul solaio esistente per ripararlo dalle piogge), oltre che risulterebbe un intervento da effettuare in precarie condizioni di sicurezza sul lavoro, in quanto si dovrebbero posizionare su un solaio parzialmente crollato con problematiche statiche di ancoraggi non sarebbe consentito dal regolamento edilizio vigente;

si ritiene

che l'unico intervento consentito dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune di Calitri sia quello di ripristinare la copertura esistente in legno con gli stessi materiali ed utilizzando tutti gli elementi architettonici e costruttivi del fabbricato recuperabili.

Quanto sopra il sottoscritto si pregia riferire a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.

Calitri, 07 aprile 2025

IL TECNICO
arch. CANIO ZARRILLI





ALL. 1

arch. Canio Zarrilli
Via Sotto Macello 10 – 83045 - Calitri (AV)
Cell. 3383845475
e-mail canio.zarrilli@archiavordpec.it; canio.zarrilli55@gmail.com

TRIBUNALE DI UDINE
Volontaria Giurisdizione

PAPA FRANCESCO

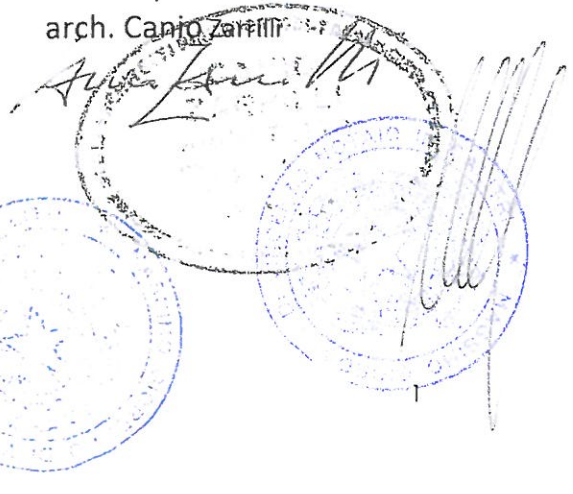
Giudice delle Successioni: Dott. Elena Della Martina

Curatore: Dott. Avv. Silvia Paviotti

RELAZIONE DI STIMA
BENI MOBILI INVENTARIATI PRESSO L'ABITAZIONE
DI CALITRI (AV) Via Nicolais



L'Esperto
arch. Canio Zarrilli



Premessa

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 di effettuare la valutazione dei beni mobili presenti all'interno dell'abitazione di proprietà del Sig. Papa Francesco sita in Via Nicolais n° 48-50 del Comune di Calitri (AV), in data 12/02/2024.

Per rispondere al quesito il sottoscritto si è recato presso l'abitazione con un fabbro di fiducia ed ha provveduto a far aprire la porta di ingresso per accedere all'interno. Sono stati ispezionati i luoghi e proceduto all'inventario dei beni di pertinenza della procedura, redigendo alla fine il seguente verbale ricognitivo descrittivo e fotografico attribuendo un valore di stima.

Identificazione dei beni

Oggetto della presente perizia di stima sono unicamente i beni mobiliari che si trovano all'interno dell'abitazione e che sono rientranti nella piena disponibilità e proprietà del sig. Papa Francesco.

Sono stati suddivisi in un'unica categoria:

Mobili vari

In tale categoria sono compresi: tavoli, sedie, armadi, letti, comodini, cassettiere, mobili contenitivi e complementi di arredo per la cucina, televisori e stufe a gas.

Calcolo del valore dei beni

L'omogeneità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di un unico principio e criterio di valutazione per rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie dei beni in oggetto.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto con il procedimento comparativo e si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale.

NOTA

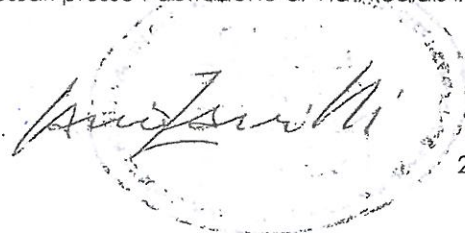
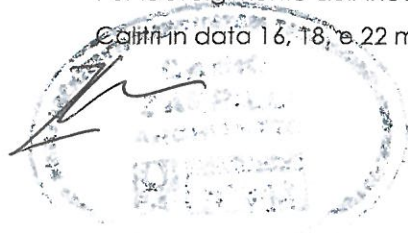
La valutazione dei beni della è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a gas (televisori, videoregistratore, stufe).

La valutazione dei è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura, in particolare nel caso di vendita di apparecchiature elettroniche caratterizzate da una più rapida diminuzione del valore a seguito di obsolescenza.

Risultati della valutazione

Per lo svolgimento dell'incarico sono stati effettuati i sopralluoghi necessari presso l'abitazione di Via Nicolais in Calitri in data 16, 18, e 22 marzo.

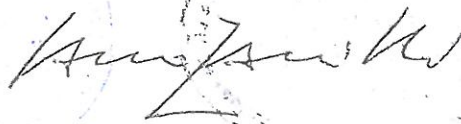
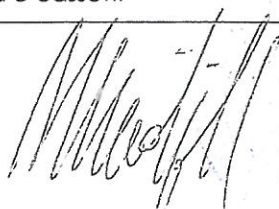


Durante i sopralluoghi si è proceduto alla documentazione fotografica, dei principali beni inventariati, con particolare attenzione ai mobili.

Si riportano di seguito l'elenco ed i valori di stima attribuiti ai beni visionati nei vari distinti sopralluoghi; tali valori derivano dall'applicazione del criterio sopra esposto per la categoria di beni considerata.

RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI

N.	Nome bene	Stima	Foto
1	Applique lanterna in ferro	€ 0,00	1
3	Lampadari a palla	€ 0,00	2-3-4
1	Lampada a soffitto	€ 0,00	5
2	Lampadari da camera	€ 0,00	6-7
1	Abat jour scrivania	€ 0,00	8
2	Abat jour da comodino	€ 0,00	9-10
1	Icona religiosa in plastica	€ 0,00	11
1	Specchiera bagno in plastica	€ 0,00	12
1	Specchiera contenitore bagno	€ 0,00	13-14
1	Frigorifero Ignis	€ 0,00	15-16
1	Cucina a gas GPL Boreai	€ 0,00	17-18
1	Pensile cucina	€ 0,00	19-20
1	Mobile cucina	€ 0,00	21-22
1	Mobile lavello cucina	€ 0,00	23
2	Sedie cucina	€ 0,00	24
1	Specchiera in plastica	€ 0,00	25
1	Ferro da stiro Girmi	€ 0,00	26
1	Attaccapanni in legno a muro	€ 0,00	27
4	Sedie in legno	€ 40,00	28
1	Tavolo	€ 50,00	29
1	Letto a rete singolo con materasso	€ 0,00	30-31
1	Tappeto sintetico	€ 0,00	32
1	Rete	€ 0,00	33
1	Mobile porta TV	€ 0,00	34
1	Televisore Mivar 20 M2	€ 0,00	35
1	Televisore Salora	€ 0,00	36
1	Stufa a bombola GPL Agni	€ 0,00	37
1	Stufa a bombola GPL De Longhi Hi-Power	€ 0,00	38
1	Lettore VHS video-cassette	€ 0,00	39
2	Comodini	€ 0,00	40
1	Letto matrimoniale con reti e materassi	€ 0,00	41-42
1	Armadio a due ante	€ 30,00	43-44
1	Armadio con specchiera e cassetti	€ 80,00	45-46



Riepilogo valori di stima

Alla luce della valutazione sopra riportata, è possibile stabilire che il valore complessivo dei beni di proprietà del sig. Papa Francesco sia il seguente:

VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI di PROPRIETA' di cui sopra

Mobili vari € 200,00

In considerazione che:

- l'abitazione è situata nel centro storico di Calitri in strada non accessibile a mezzi di trasporto e collegata alla strada rotabile più vicina a circa 300 metri con dislivello e scalinate;
- l'abitazione è situata su due livelli collegati da una piccola e stretta scalinata e che i due armadi si trovano al piano sotto strada;
- occorrerebbe smontare gli armadi per poterli poi trasportare a spalla per poterli caricare su mezzi di trasporto;
- quest'ultima operazione richiede di manodopera;
- il costo per le operazioni di smontaggio e trasporto superano di gran lunga il valore dei mobili

TOTALE BENI MOBILI DI PROPRIETA' € 0,00

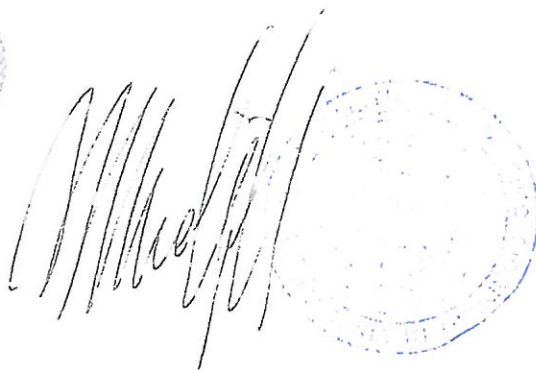
La presente perizia di stima, a cui sono allegati gli elenchi dei beni con i valori di stima, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato arch. Canio Zarrilli che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Calitri, 25 marzo 2024

In fede

L'Esperto

arch. Canio Zarrilli



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

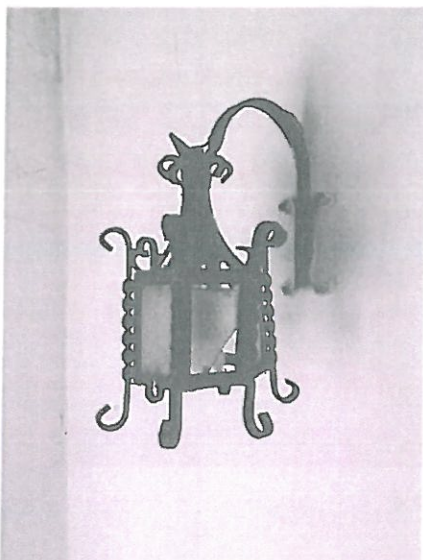


Foto 1

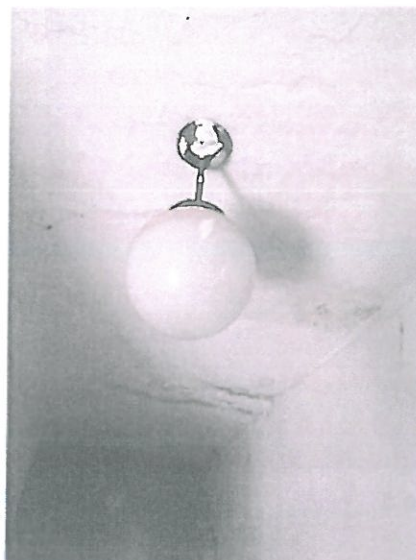


Foto 2

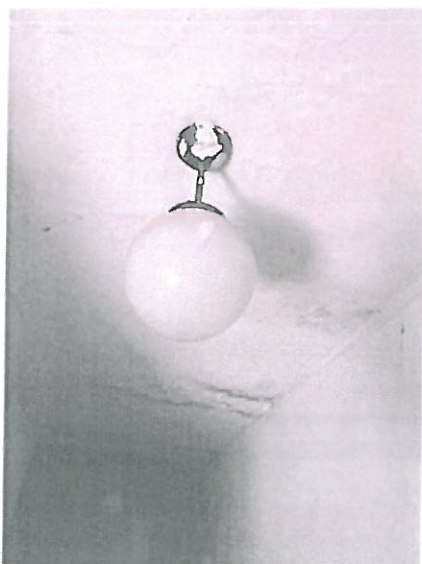


Foto 3

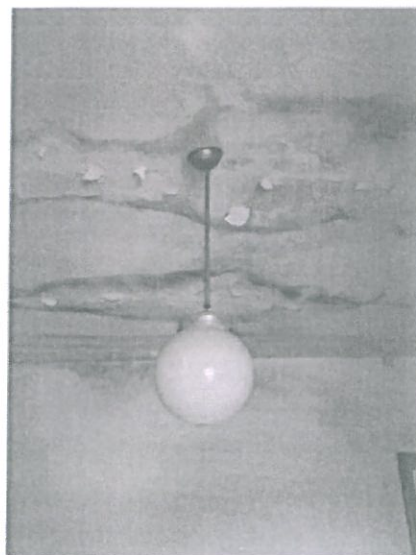


Foto 4

[Handwritten signatures and circular official stamps are present at the bottom of the page.]

5

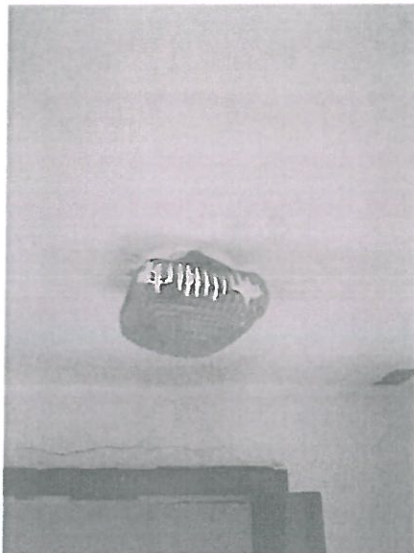


Foto 5



Foto 6

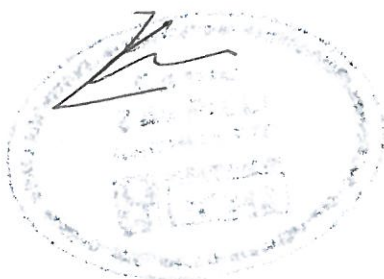


Foto 7



Foto 8

Canio Zarrilli



[Handwritten signature]



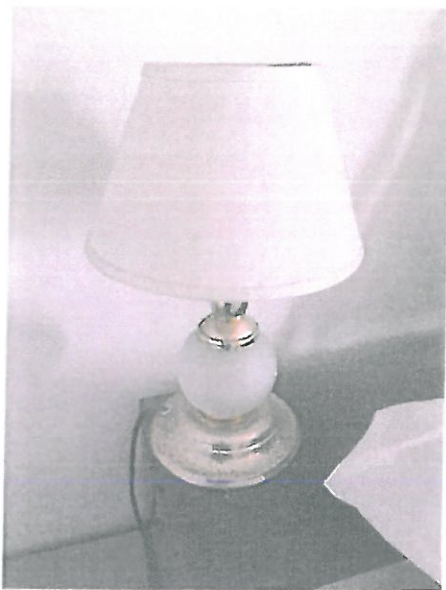


Foto 9



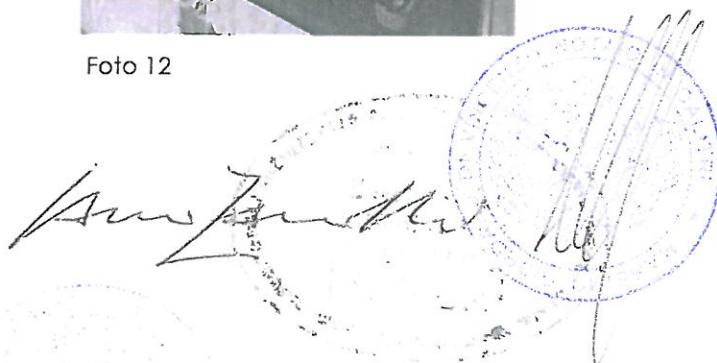
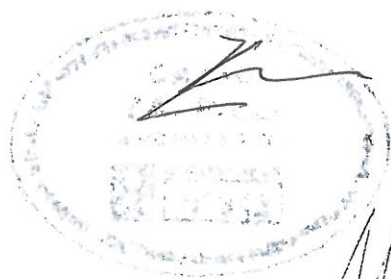
Foto 10



Foto 11



Foto 12



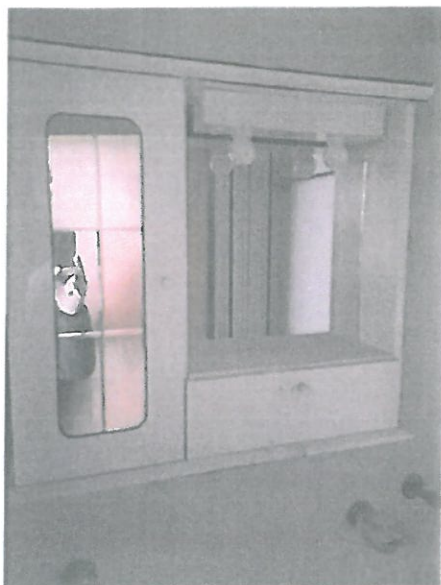


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

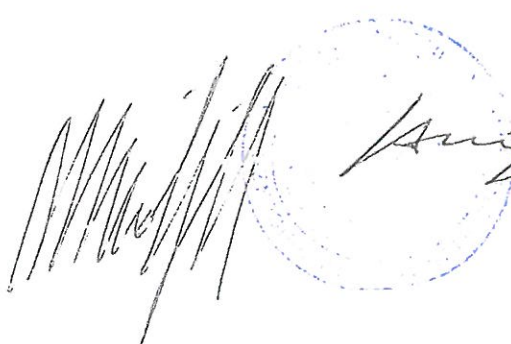




Foto 17

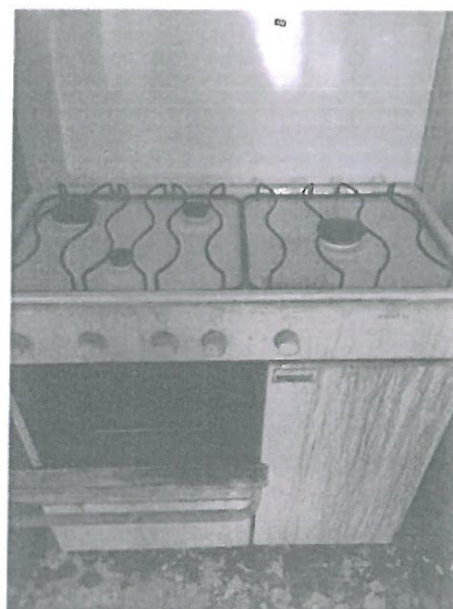


Foto 18



Foto 19



Foto 20

Handwritten signatures and circular official stamps are visible at the bottom of the page. One signature is on the left, and another is on the right. There are also circular stamps, some of which appear to be official seals or stamps from a professional body.

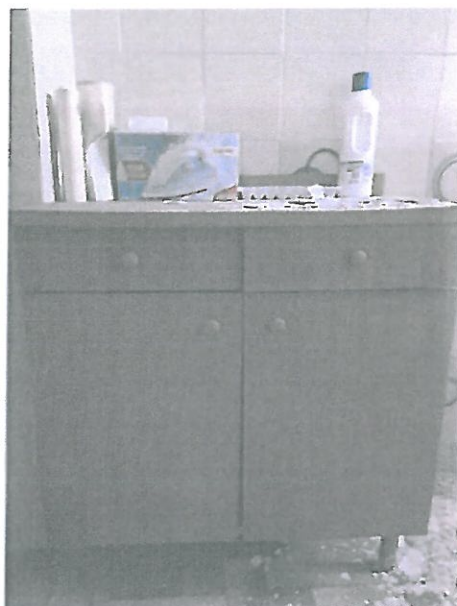


Foto 21



Foto 22

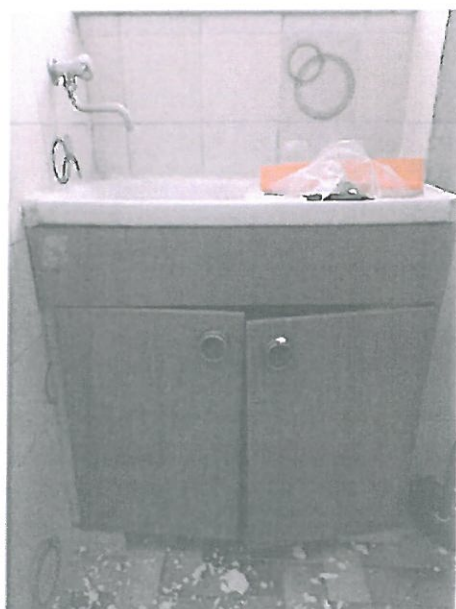


Foto 23



Foto 24

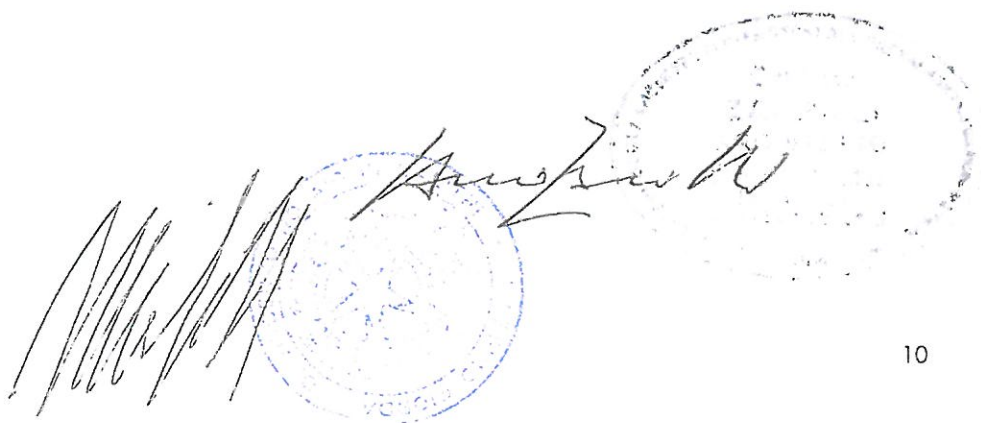




Foto 25



Foto 26

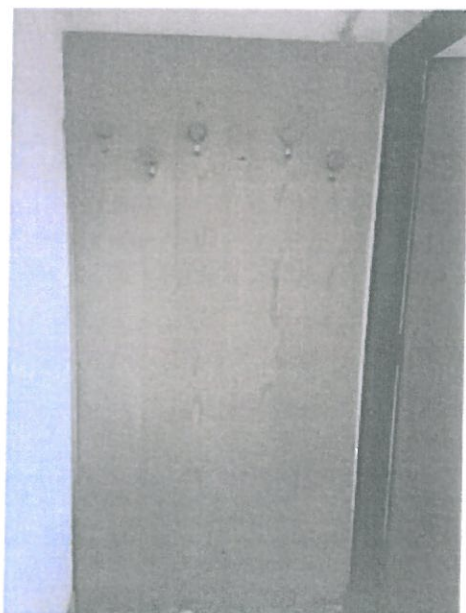
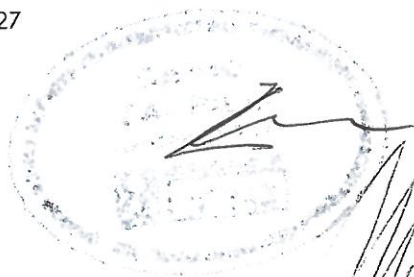


Foto 27



Foto 28



Canio Zarilli

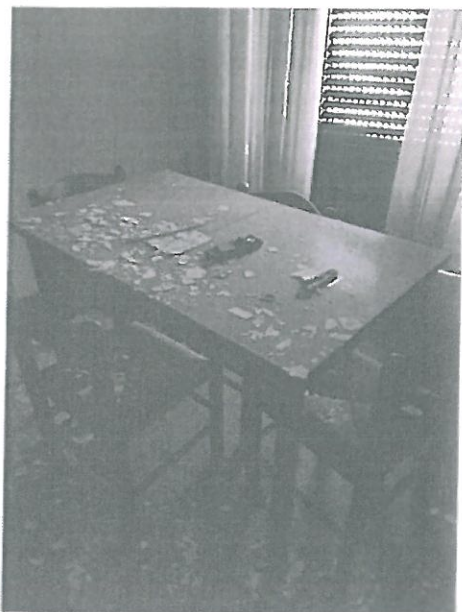


Foto 29



Foto 30



Foto 30



Foto 31

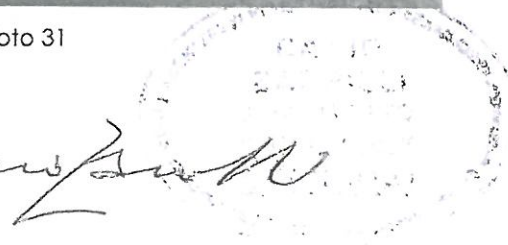




Foto 32

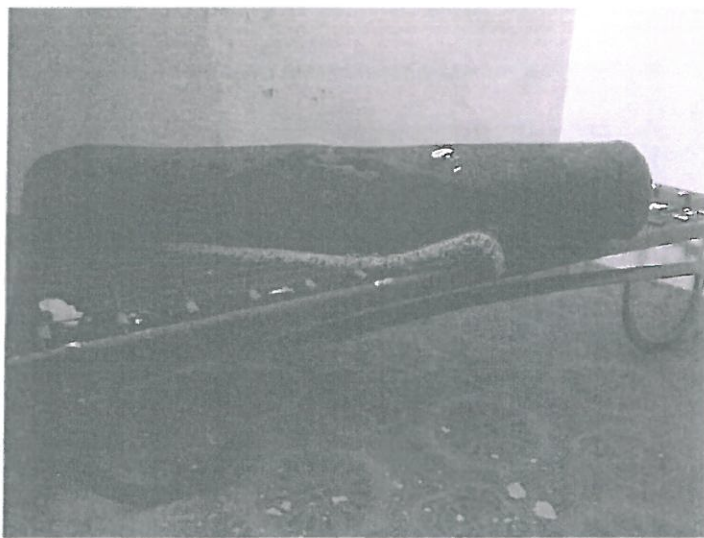


Foto 33



Foto 34



Foto 35

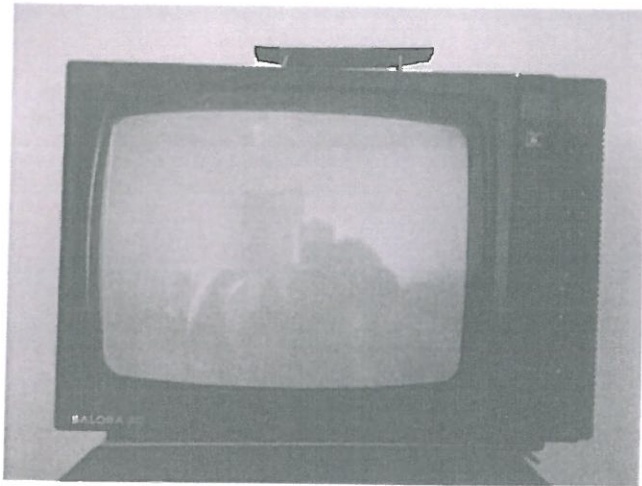


Foto 36

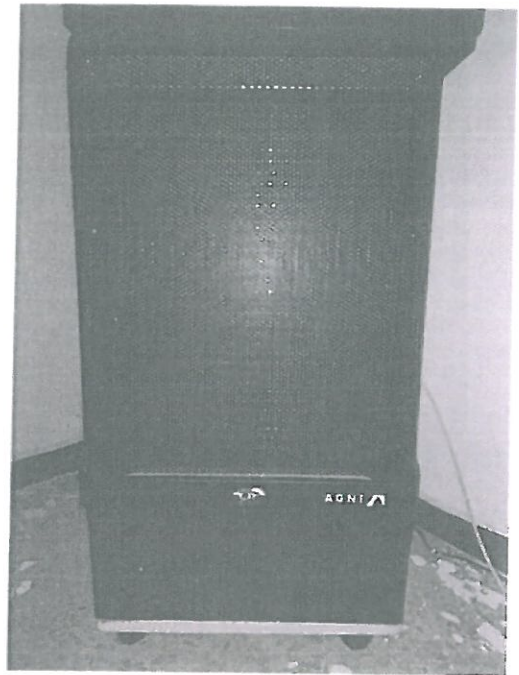


Foto 37



Foto 38



Foto 39

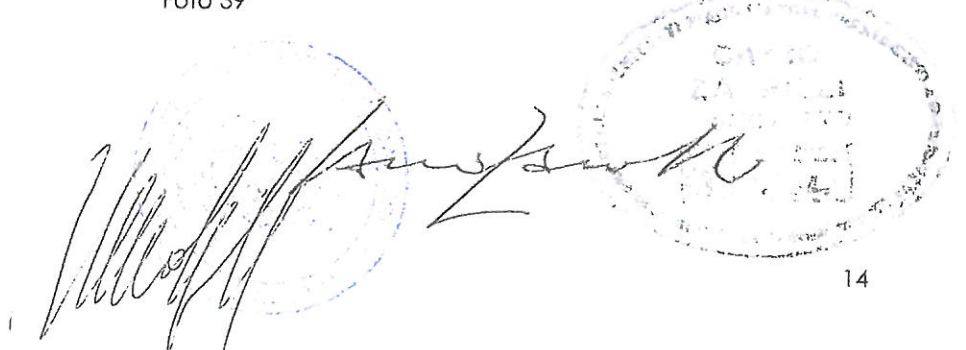




Foto 40



Foto 41

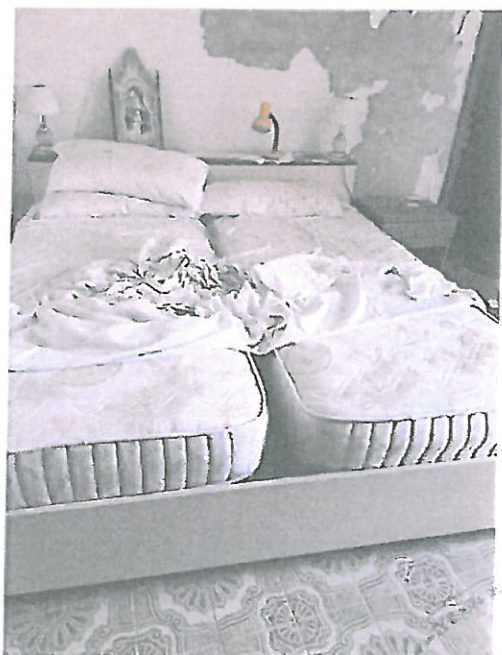


Foto 42



Foto 43

Handwritten signatures and circular stamps are visible at the bottom of the page. The stamps appear to be official seals or signatures of the architect.

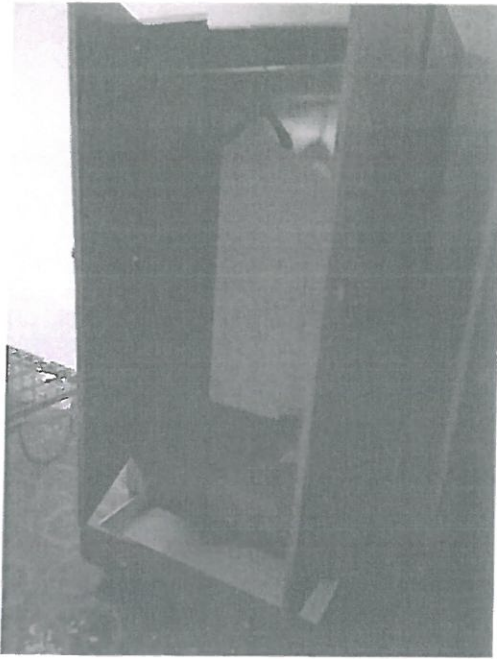


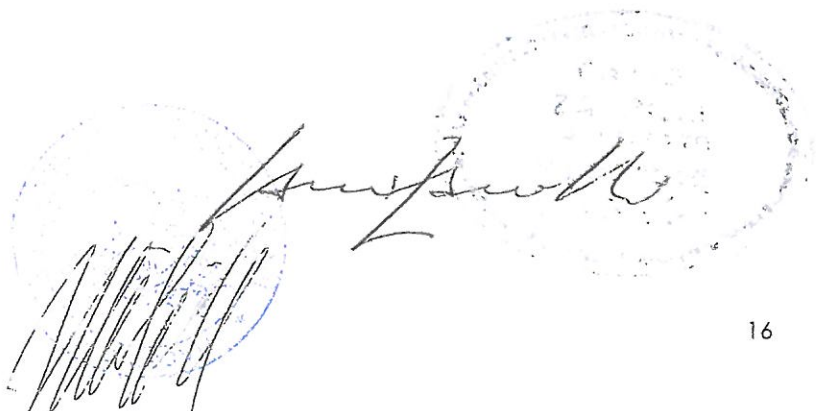
Foto 44



Foto 45



Foto 46



TRIBUNALE DI UDINE
Volontaria Giurisdizione

PAPA FRANCESCO

Giudice delle Successioni: Dott. Elena Della Martina

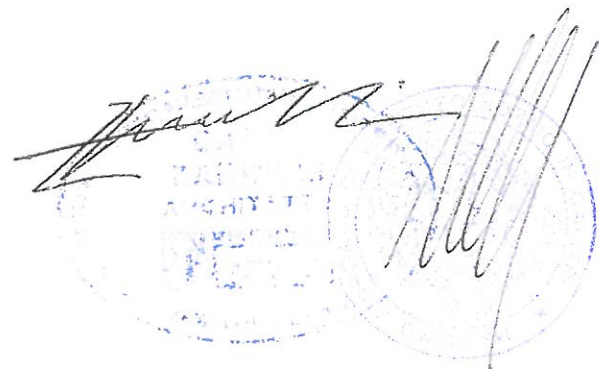
Curatore: Dott. Avv. Silvia Paviotti

VALORE ECONOMICO DI DUE UNITA' IMMOBILIARI

VIA M. NICOLAIS, 48-50

83045 - CALITRI (AV)

PERIZIA DI STIMA



arch. Canio Zarrilli

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, in data 12/02/2024, di descrivere e stimare allo scopo di fornire il giusto valore di mercato allo stato attuale dei beni immobili siti in Via Michele Nicolais n° 48-50 del Comune di Calitri (AV), di proprietà del sig. Papa Francesco.

IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO e identificazione 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 63 e 64.

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" di cui si allega uno stralcio della tabella edilizia riportante tutti gli indici caratterizzanti ed il relativo inquadramento urbanistico - territoriale.

TABELLA EDILIZIA													
ZONE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		DENSITA' FONDIARIE			ALTEZZE			DISTANZE			INCLINATA	AREA MINIMA	
		FABBRICAZIONE	COBERTURA	UTILIZZAZIONE	NUMERO PIANI	NUMERO PIANI	MASSIMA ASSOLUTA	MINIMA ASSOLUTA	MINIMA	MINIMA DAL CONFINI	RELATIVA	ANGOLO A TERRA	
Zona del Vincolo Storico ed Ambientale	S	$Df=mc/mq$	$Cf=mc/mq$	$Uf=mc/mq$	P. max	P. min	H	h	L=ml		H/L	max gradi	mq

INQUADRAMENTO URBANISTICO - TERRITORIALE

Via Michele Nicolais n° 48-50 - 83045 CALITRI (AV) Fg. 51 P.IIa 1358 sub 63 e 64



Legenda

	Approvazione Progetti di Pubblicazione decisa dal Presidente della Giunta Regionale n. 703 del 19.07.1973 e n. 3356 del 23.10.1976		Zona Vincolo Storico ed Ambientale
	Insediamento Provvisorio Predefinito decisa dal Presidente della Giunta Regionale		Zona Conservativa Urbana
	Insediamento Produttivo P.E.P. Deciso dal Presidente della Giunta Regionale n. 6044 del 23.07.1970		Zona di Ristrutturazione delle Aree Centrali Zona Urbana di Espansione Residenziale
	Piani di Zona Deciso dal Presidente della Giunta Regionale n. 11018 del 10.10.1994		Zona di Espansione Reticolo 1 Zona di Espansione Reticolo 2
	Aree Industriali - Ampliamento Deciso dal Commissario Straordinario n. 941 del 10.05.1993		Zona Conservativa AGRICOLA
	Aree Artigianali Deciso dal Presidente della Giunta Regionale n. 6207/AC del 07.05.2002		Zona Industriale Esistente Zona di Nuovo Insediamento Industriale Zona di Nuova Industriale
	Aree di Attività Commerciale (Verdure)		

L'unità immobiliare è unica e comunicante, ma formata da due sub e due distinti ingressi: uno al piano seminterrato (sub 64) ed uno al piano terra (sub 63).

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.

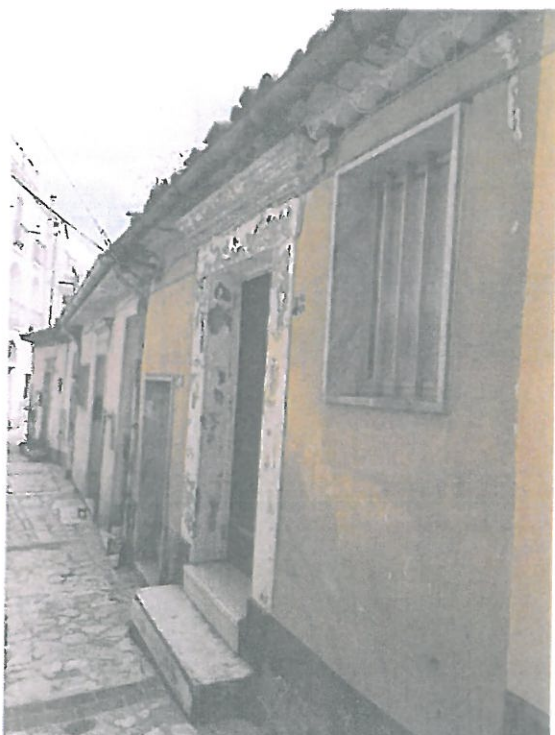


Foto 1 – Vista dell'ingresso al piano terra



Foto 2 – Vista dell'ingresso al piano seminterrato



Foto 3 – Vista da Via Stanco



Foto 4 – Vista della cortina del fabbricato

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
F	Proprietà	CALITRI(AV) VIA M. NICOLAIS Piano T	51	1358	63	Cat.A/6	03	1 vani/30 mq

Intestatari

N.°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti di Proprietà
1	CURATELA EREDITA' GIACENTE DI PAPA FRANCESCO con sede in UDINE (UD)	94157090302	Proprietà per 1/1

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
F	Proprietà	CALITRI(AV) VIA M. NICOLAIS Piano S1	35	1358	64	Cat.A/6	01	1 vani

Intestatari

N.°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti di Proprietà
1	CURATELA EREDITA' GIACENTE DI PAPA FRANCESCO con sede in UDINE (UD)	94157090302	Proprietà per 1/1

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.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Per il sub 63 Lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U. - di Avellino, mentre non esiste agli atti la planimetria catastale del sub 64.

L'unità immobiliare è unica e comunicante ma è formata da due sub e due distinti ingressi. Quindi occorrerebbe effettuare una fusione dei due sub al fine di ottenere una unica abitazione.

L'attuale categoria catastale A/6 degli immobili, che si riferisce ai fabbricati rurali ad uso abitativo, quindi quelli che sono considerati come abitazioni di tipo rurale, come specificato nella circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 14 marzo del 1992, è stata soppressa.

Pertanto per poter procedere all'alienazione degli immobili oggetto della presente stima occorre effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino.

Nel caso si volesse considerare una unica unità immobiliare, visto lo stato di fatto e dell'uso a singola abitazione, sarebbe opportuno procedere urbanisticamente ad una fusione delle unità immobiliari con una pratica edilizia prima di effettuare le variazioni catastali.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

UNITA' IMMOBILIARI

Fig. 51 | P.Ila 1358 Sub 63

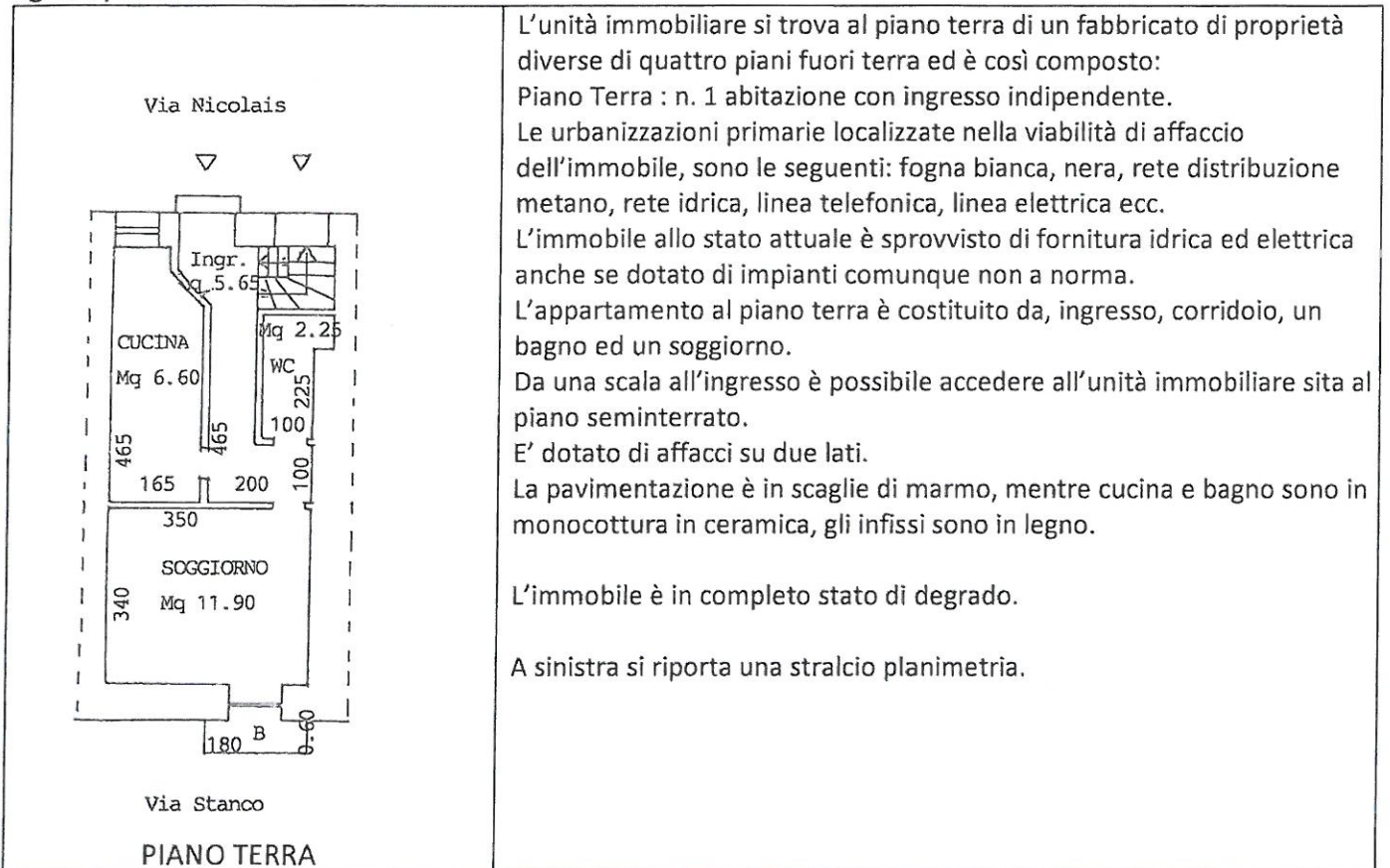
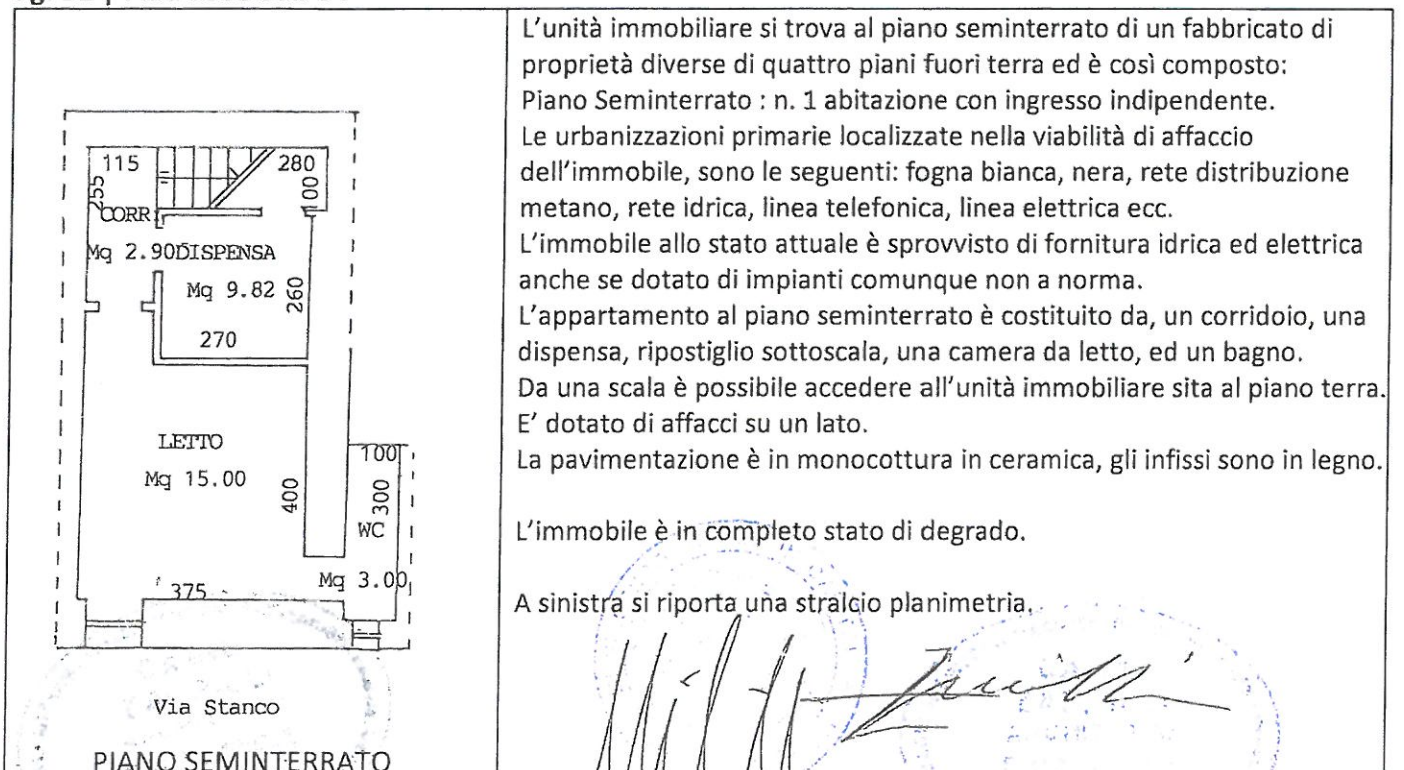


Fig. 51 | P.Ila 1358 Sub 64



IMPIANTI ESTERI ED ALLACCI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Allaccio fognario

Il fabbricato è munito di allaccio in rete comunale per lo smaltimento delle acque nere.

Impianto elettrico e allaccio alla rete

Per quello che concerne l'impianto elettrico, nelle unità finite è stato realizzato con materiali che non sono conformi alle indicazioni del D.M. 37/08 ed alle norme tecniche e di sicurezza UNI e CEI e non è allacciato alla rete ENEL.

Impianto telefonico

Le unità immobiliari finite non sono allacciate alle rete telefonica TELECOM.

Impianto gas

Le unità immobiliari finite non sono allacciate alle rete comunale gas-metano.

Impianto idrico e di riscaldamento

Le unità immobiliari finite sono prive di impianto di riscaldamento e gli impianti idrici sono obsoleti e non sono conformi alle indicazioni del D.M. 37/08

In conclusione le unità immobiliari sono prive di qualsiasi certificato di conformità relativo agli impianti.

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili non sono stati più abitati per lunghissimi anni con conseguenze sullo stato di conservazione degli impianti e delle rifiniture.

Gli ambienti sono insalubri perché pieni di umidità proveniente dal solaio di copertura crollato in parte e dagli infissi esterni rotti (balconi e finestre).

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede, al confronto del bene da stimare con una serie di beni analoghi, di valore noto e tenendo presente la BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI per il comune di Calitri (AV) di cui si allega uno stralcio riepilogativo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **AVELLINO**

Comune: **CALITRI**

Fascia/zona: **Centrale/V.PITTOLI-C.SO MATTEOTTI-V.GARIBALDI-P.ZZA DELLA REPUBBLICA-P.ZZA SCOCA-C.SO GARIBALDI**

Codice di zona: **B3**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	830	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	830	1050	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	880	L	3	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	700	L	2,5	3,1	L
Box	NORMALE	490	730	L	2	2,9	L
Ville e villini	Ottimo	980	1150	L	4	4,6	L
Ville e villini	NORMALE	830	980	L	3,2	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La tabella si riferisce ad immobili completati e forniti di tutti i servizi atti ad una loro fruizione pari al 100 % delle possibilità. Al fine di fornire il giusto valore di mercato è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili simili nella stessa zona e/o in altre analoghe. Il mercato immobiliare, nel Comune di Calitri come quello dei comuni limitrofi nonché quello Nazionale, è alquanto statico. Ciò è dovuto, sia al fattore che la popolazione Comunale è in continuo decremento, sia al fatto che la ricostruzione degli alloggi danneggiati dal sisma del 1980 ha visto un notevole aumento di abitazioni urbane e rurali, di prime e seconde case, comportando un aumento di abitazioni sfitte e da vendere, con notevole abbassamento del prezzo di mercato, che continua a decrescere di un 10 % annuo. A ciò va aggiunto il momento difficile che stiamo vivendo, il quale ha determinato, un notevole abbassamento delle compravendite di immobili di ogni tipologia da parte di privati ed aziende.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quali ubicazione, parametri urbanistici, esistenza di opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, linea elettrica, rete idrica, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione, assumendo come base i dati dell'Agenzia delle Entrate secondo i valori medi della zona in oggetto (cioè quella centrale) nel Comune di Calitri (AV).

Inoltre il sottoscritto, ha redatto la sottostante valutazione secondo considerazioni soggettive, tenendo conto dello stato globale delle aree e dell'attuale andamento di mercato immobiliare.

Analisi dell'andamento del valore di mercato immobiliare

Il paese di Calitri (AV) è una località situata nella parte centro orientale della Campania ai confini con la Basilicata, con prevalente vocazione silvo-pastorale e impiegatizia ed una marginale (quasi inesistente) vocazione turistica. Nell'assetto edilizio prevalgono le residenze principali con una non trascurabile parte di case di non residenti.

La richiesta di mercato si è rivolta, in modo considerevole fino agli anni duemila, all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni siti in zona centrale o in zone di espansione.

L'accentuato calo demografico e la crisi economica finanziaria hanno determinato negli anni una carenza di domanda del mercato immobiliare, con conseguente diminuzione considerevole dei prezzi e forte riduzione del numero di compravendite.

Se su scala nazionale, secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, pubblicata dalla Banca d'Italia, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che se ne attendono la prosecuzione anche per gli anni a venire, su scala locale il fenomeno è ancora più accentuato.

Per quanto concerne quindi gli immobili, oggetto di stima, essendo inseriti in un'area territoriale a bassissima, se non nulla, presenza turistica, gli stessi hanno una fascia di vendibilità limitatissima.

Analisi del valore di mercato riferito agli immobili in oggetto nel loro stato

Il probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima risulta fortemente condizionato, oltre che dall'andamento del mercato immobiliare, dalle situazioni oggettive che lo riguardano che qui in sintesi si riportano:

1. La condizione di sostanziale diminuzione delle unità compravendute, osservata a partire dal 2015 e fino ad oggi, sarà rimessa ancor più in discussione negli anni a venire, comunque strettamente connessa agli andamenti complessivi dell'attività economica.
2. La chiusura per tanti anni delle unità immobiliari, ne ha determinato un generale deperimento sia nelle strutture che nelle rifiniture. Inoltre gli impianti fermi da tanti anni necessitano di essere rifatti completamente nel rispetto della normativa e della sicurezza.
3. Gli immobili necessitano di una onerosa ristrutturazione con opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie senza la quali non possono essere utilizzati per l'uso a cui sono destinati.
4. Il peso erariale sugli immobili (IMU e TARSU) anche non abitati e in considerazione che sono due.
5. L'inesistenza di possibilità di affittare per mancanza di probabili interessati oltre che per lo stato di abbandono e deperimento generale in cui versano gli immobili.

Sulla base delle considerazioni esposte, per la rimessa in abitabilità degli immobili si stima una considerevole spesa occorrente, considerando che da tabelle costi di ristrutturazioni anno 2014 desunte da DEI Prezzi Tipologie Edilizie, il costo di ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO in edifici realizzati a partire dal 1960 ammonta ad 396,00 €/mq.

Il valore preso in considerazione come prezzo al metro quadrato è il minimo di quelli presenti nelle tabelle ed evidenziati in rosso ribassato di una consistente percentuale in riferimento allo stato dei luoghi anche in considerazione che le unità immobiliari sono ubicate in una strada del centro storico non accessibile solo a piedi. Va considerato che il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari è stato realizzato molto prima del sisma del 23 novembre 1980, non è stato riparato dai danneggiamenti subiti ed andrebbe adeguato al D.M. Infrastrutture 17 gennaio 2018 riguardante le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

Risulta evidente quindi che sarebbero necessarie opere strutturali per l'adeguamento sismico della struttura.

Le unità immobiliari sono in completo stato di abbandono e degrado, con evidenti segni di umidità e di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura in parte crollato e la cui messa in sicurezza è necessaria in quanto pregiudica la statica del fabbricato con l'ulteriore problema che la riparazione richiede il coinvolgimento di altri proprietari perché condominiale.

In conclusione, allo stato le unità immobiliari in oggetto non possono ritenersi agibili.

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, si perviene alla determinazione del giusto valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima allo stato attuale.

Stima degli immobili - Assumendo i dati metrici sotto sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà, dello stato generale di conservazione e soprattutto dell'oneroso costo di ristrutturazione da affrontare, lo scrivente procede alla valutazione.

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$$Va = S \times V_{um} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

- Va** = valore attuale
S = superficie in mq.
V_{um} = valore unitario medio di mercato a nuovo
K1 = coefficiente di vetustà, usura, al grezzo, di svalutazione per oneri di ristrutturazione
K2 = coefficiente di decurtazione per peculiarità della commercializzazione e vincolo urbanistico esistente
K3 = coefficiente di detrazione per caratteristiche: localizzazione, qualità architettonica
K4 = coefficiente di svalutazione per peso erariale e non produzione di reddito

Per l'abitazione al piano terra

Valore OMI [€/mq] = 590,00 €/mq

Valore Immobile (Fg. 51 – p.lla 1358 – sub 63)	
$V_{um} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$ $590,00 \text{ €/mq} \times 0,30 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 \dots\dots\dots = \text{Euro } 101,95$	
Superficie lorda = 41,58 mq	Valore = 101,95 € x 41,58 mq = 4.239,08 €
Valore IMMOBILE = 4.239,08 €	

Per l'abitazione al piano seminterrato

Valore OMI [€/mq] = 590,00 €/mq

Valore Immobile (Fg. 35 – p.lla 390 – sub 4)	
$V_{um} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$ $590,00 \text{ €/mq} \times 0,30 \times 0,80 \times 0,50 \times 0,90 \dots\dots\dots = \text{Euro } 63,72$	
Superficie lorda = 43,50 mq	Valore = 63,72 € x 43,50 mq = 2.771,82 €
Valore IMMOBILE = 2.771,82 €	

VALORE DEGLI IMMOBILI

CONCLUSIONI

Si conclude la presente stima elaborata secondo i principi e le regole poc'anzi enunciate effettuata attraverso un'indagine di mercato, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa, e tenuto conto della posizione urbanistica dei beni, nonché gli attuali prezzi di mercato, e tutto quant'altro necessario per una giusta valutazione, si stima il valore dei suddetti beni nel modo seguente :

Unità Immobiliare al piano terra

Valore = 101,95 € x 41,58 mq = 4.239,08 euro

Unità Immobiliare al piano seminterrato

Valore = 63,72 € x 43,50 mq = 2.771,82 euro

Pertanto, il valore di mercato degli immobili siti in Calitri alla Via Michele Nicolais n. 58-60 e distinti in catasto al foglio 51 particella 1358 sub 63 e 64, ammonta ad Euro 7.010,90, in cifra tonda Euro 7.000,00 (settemila/00).

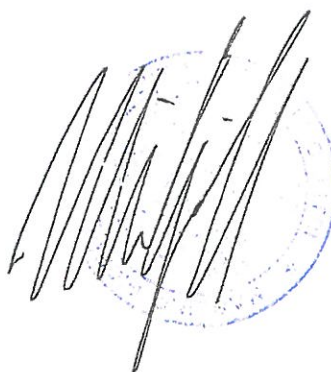
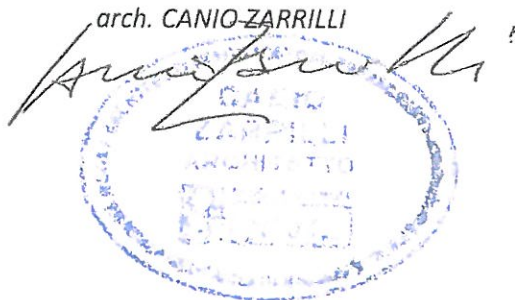
Come già relazionato nel paragrafo riguardante la conformità catastale, per poter procedere all'alienazione degli immobili oggetto della presente stima occorre effettuare le variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Avellino.

Quanto sopra il sottoscritto si pregia riferire a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.

Calitri, 18 aprile 2024

IL TECNICO

arch. CANIO ZARRILLI



IMPRESA:

DI NAPOLI VINCENZO & FIGLI s.n.c.

Via Scalo Ferroviario,
83045, Calitri (av)
P.iva 03074810643
cell.3339430043

PREVENTIVO

committente:

Descrizione lavori:

montaggio ponteggio, smontaggio della parte di copertura ceduta, sostituzione della trave rotta, sostituzione dei travetti marci, rimozione, pulizia e rimontaggio del manto di copertura.

ponteggio lato ingresso € 450,00

lavoro € 2550,00

materiale(trave in legno,sabbia,cemento,mattoni,ermici) € 1090,00

noleggio minicarro € 500,00

caratterizzazione rifiuti,trasporto e oneri di smaltimento € 250,00

Totale € 4840,00 + i.v.a.

Resta escluso dal preventivo ed a carico del committente le autorizzazioni comunali necessarie e il costo del suolo pubblico.

Altre opere che dovessero rendersi necessarie al completamento dei lavori saranno valutate e quantificate in corso d'opera.



CANIO ZARRILLI
architetto

ALL. 4

Alla cortese attenzione
avv. Silvia Paviotti

Calitri, 18 febbraio 2025

Oggetto: **Preventivo per onorario relativo alla prestazione professionale occorrente per la messa in sicurezza del bene in Calitri *Curatela eredità giacente Papa Francesco*.**

Il sottoscritto arch. Canio Zarrilli, con studio professionale in Calitri alla Via Sotto Macello 10, con la presente si prega di offrire preventivo per onorario relativo alle prestazioni professionali in oggetto.

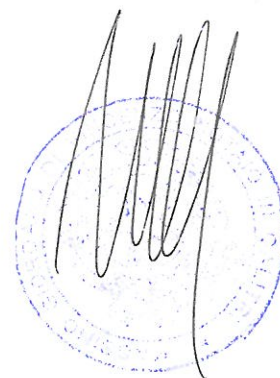
1. Pratica edilizia (CILA) per la realizzazione dell'intervento, comprensiva della direzione dei lavori e della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;

Onorario	€ 1.000,00
Inarcassa 4%	€ 40,00
IVA 22%	€ 228,80
Totale Oneri Tecnici	€ 1.268,80

Tanto dovevo per quanto richiesto.

In fede

arch. Canio Zarrilli



N. 16015 di Repertorio

VERBALE DI GIURAMENTO = REPUBBLICA ITALIANA

Oggi nove aprile duemilaventiquattro 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 ventisei (26) 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. *Esente da bollo ex tariffa allegata al*
D.P.R. 131/86 —

Il presente atto è stato da me letto al comparente che l'approva e con me lo

sottoscrive alle ore undici e minuti venti.

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 black ink. The signature on the left is a large, stylized cursive 'M'. The signature on the right is a smaller, more compact cursive signature. Below the 'M' signature is a circular blue notary seal. The seal contains a central emblem with a cross and the text 'CORRADO DI VICENZO NOTAIO IN CALTANISSETTA MASSIMO CRISIANI' around the perimeter. To the right of the 'M' signature is a faint, circular stamp, possibly a registration or filing stamp, with some illegible text inside.