

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
SEZIONE CIVILE

GIUDICE

**Dott. Antonio Ivan NATALI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

tra

**[REDACTED] (Attore principale)**

c/

**[REDACTED] +4 (Conv. principale)**



COLLEGIO PERITALE

**Ing. Giuseppe PAGLIONICO**

**Arch. Carlo DELEO**



**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE®  (Attore principale) c/  (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

### **Premessa e mandato**

I sottoscritti Ing. Giuseppe PAGLIONICO con studio in Brindisi, via Dè Muscettola civico 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi, n. 1739, Arch. Carlo DELEO con studio in Ostuni (BR) al corso V. Emanuele II civico 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria, n. 2544, siamo stati incaricati in data 26.09.2024 dall'Onorevole Sig. Giudice del Tribunale di Brindisi, Dott. Antonio Ivan NATALI, esperti estimatori nella procedura in questione.

Accettato l'incarico siamo venuti a conoscenza del quesito e precisamente che i nominati CC.TT.U. provvedano:

- 1. Alla nomina di un consulente tecnico d'ufficio per la formazione della massa ereditaria da dividersi e delle singole quote;**
- 2. A ordinare la divisione dei cespiti ereditari;**
- 3. Ad attribuire ai singoli partecipanti la quota ad ognuno di essi spettante.**

Il Giudice concedeva termine per la trasmissione della bozza di CTU di giorni 90, per eventuali osservazioni alla bozza di CCTTU giorni 30 e di, inoltre, ulteriori giorni 30 per la redazione della relazione definitiva.

Concedeva ai CCTTU un fondo spese di € 1.500/00 a carico delle parti in solido, rinviava la causa all'udienza del 10.04.2025.

Le operazioni peritali furono fissate per il giorno 25 ottobre 2024 alle ore 15,30 in Oria (BR).

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Previo avviso, inviato alle parti costituite in data 25.10.2024, alle ore 15,30, il collegio peritale dava inizio alle operazioni presso gli immobili di via Alessandro Volta civico 3 in Oria (BR) e procedeva all'ispezione così come riportato nel verbale di sopralluogo (**ALLEGATO 1**).

In quella data furono effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stime.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE®  [REDACTED] (Attore principale) c/ [REDACTED] (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionario@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionario@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

---

Previo avviso, inviato alle parti costituite in data 28.11.2024 alle ore 16,15 presso lo studio del C.T.U. Ing. Giuseppe PAGLIONICO sito a Brindisi in via De' Muscettola civico 9, il Collegio Peritale aveva incontrato l'Avv. Pietro DE NUZZO difensore della sig.ra [REDACTED] e in sostituzione dell'Avv. Simona DE SIMONE difensore del sig. [REDACTED] e l'Avv. Alessandro LUPO in sostituzione dell'Avv. Luciano MARTELLOTTI, difensore della sig.ra [REDACTED].

In tale incontro il Collegio Peritale aveva analizzato le proposte di conciliazione di entrambe le parti; veniva deciso che gli avvocati dovevano inviare entro il 15.12.2024 le singole proposte di transazione al fine di addivenire ad una soluzione finale conciliativa.

Erano pervenute al Collegio Peritale in data 12.12.2024 solo la proposta dell'Avv. Luciano MARTELLOTTI, difensore della sig.ra [REDACTED]. Visto che gli altri avvocati non avevano inviato nessuna proposta, il Collegio Peritale inviò tramite pec il 27.12.2024 una bozza di relazione alle parti, nelle modalità e nei termini stabiliti in udienza.

Altri sopralluoghi furono effettuati, nel mese novembre 2024 presso:

- l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Brindisi (ex Ufficio del Catasto);
- la Conservatoria dei registri di Brindisi;
- l'Ufficio Tecnico Comunale di Oria;
- alcune agenzie immobiliari esercenti in Oria.

In particolare, in tale occasione gli scriventi hanno provveduto:

- ad individuare i beni oggetto di stima;
- ad annotare i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le relative coerenze;
- ad eseguire idonea rilevazione fotografica e rilevazione metrica-architettonica del bene, che hanno graficamente disegnato in formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, e da queste determinare la superficie commerciale (D.P.R. 138/1998), da utilizzare nelle successive operazioni di stima.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

(Attore principale) c/ (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglione@ingpec.eu – E-mail: studio.paglione@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

Gli scriventi hanno proceduto all'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Oria, con riferimento agli immobili oggetto della causa, per l'estrazione della copia degli elaborati progettuali, dei titoli edilizi e del certificato di agibilità.

Dopo aver definito ed individuato le singole proprietà con una numerazione progressiva, e con riferimento alle dichiarazioni in atti, hanno redatto la relazione di stima, completa di quanto richiesto.

**Gli immobili del compendio immobiliare**

A valle dei sopraccitati sopralluoghi, il Collegio Peritale ha avuto modo di accertare che il compendio immobiliare di cui procedere alla stima, si compone essenzialmente delle seguenti unità immobiliari (Tabella n.1) come da visure catastali ed elaborati planimetrici catastali (ALLEGATO 2):

**Tabella n. 1**

N	Immobile	Cespite	Catastali
1	Abitazione piano terra occupato dalla sig.ra [REDACTED]	Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla Via Alessandro Volta n.5 posto al piano terra	Foglio 42 p.lla 142 sub 4, Via Alessandro Volta n. 5 piano terra; ctg. A/3, classe 2 <sup>^</sup> , consistenza 6 vani Rendita Euro 266,49
2	Box/Locale piano terra non occupato	Box/Locale sito in Oria (BR) alla Via Alessandro Volta n.1 posto al piano terra	Foglio 42 p.lla 142 sub 3, Via Alessandro Volta n. 1 piano terra; ctg. C/6, classe 1 <sup>^</sup> , consistenza 66 mq Rendita Euro 71,58
3	Abitazione piano primo non occupato	Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla Via Alessandro Volta n.3 posto al piano primo – Lato Sinistro	Foglio 42 p.lla 142 sub 5, Via Alessandro Volta n. 3 piano primo; ctg. A/3, classe 2 <sup>^</sup> , consistenza 2,5 vani Rendita Euro 111,04

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE® (Attore principale) c/ ASTE GIUDIZIARIE® (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

<b>4</b>	<b>Abitazione piano primo non occupato</b>	Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla Via Alessandro Volta n.3 posto al piano primo – Lato Destro	Foglio 42 p.lla 142 sub 6, Via Alessandro Volta n. 3 piano primo; ctg. A/3, classe 2 <sup>^</sup> , consistenza 5,5 vani Rendita Euro 244,28
----------	--	--	---

Tali immobili provengono dalla successione del defunto sig. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per la quota di 2/6 e padre dei germani [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6, [REDACTED] proprietario per la quota di 1/6, [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/6.

### QUESITO I

#### descrivano gli immobili oggetto di comunione

Gli immobili di cui si procederà alla descrizione sono quelli della tabella 1 e seguiranno la medesima numerazione.

I 4 immobili sono tutti di proprietà della famiglia [REDACTED] e fanno parte di un'unica costruzione a due livelli, fuori terra, oltre al lastricato solare di copertura.

Per una più immediata e comprensibile descrizione dei luoghi, il Collegio Peritale ha ritenuto opportuno riprodurre graficamente e fotograficamente gli immobili oggetto della comunione. Al sopralluogo si è dunque effettuata la misurazione di ogni cespite per poi provvedere alla elaborazione grafica di quanto rilevato, anche in funzione dei frazionamenti catastali.

Si allegano alla presente relazione visure, elaborati grafici catastali (**ALLEGATO 2**), elaborati planimetrici così come rilevati durante il sopralluogo (**ALLEGATO 3**) e corredo fotografico (**ALLEGATO 4**).

I titoli secondo cui sono stati edificati gli immobili sono (**ALLEGATO 5**):

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

(Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

- **Concessione n.37 del 21.04.1995 prot. 11558** per ampliamento e modifiche interne, civile abitazione al primo piano e piano terra – progetto in sanatoria;
- **Concessione n.38 del 21.04.1995 prot. 11559** per ampliamento e modifiche interne, civile abitazione al primo piano e di un magazzino a piano rialzato con annesso locale deposito al piano seminterrato – progetto in sanatoria;
- **Pratica n.13/2020 del 13.02.2020 prot. 2488/2020** per progetto in sanatoria ex art.39 DPR 380/01 di un vano corridoio a primo piano e fusione di due appartamenti di civile abitazione per la formazione di un'unica unità immobiliare alla via Alessandro Volta civico 3.

Gli scriventi hanno proceduto alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ed hanno riscontrato che vi sono irregolarità edilizie rilevanti, nello specifico:

- Appartamento posto al primo piano foglio 42 p.lla 142 sub 6, consistenza 5,5 vani: diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto al progetto approvato, realizzazione di una veranda e chiusura della stessa con una vetrata in anticorodal e vetro camera, in maniera abusiva. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con un progetto in sanatoria (spese tecniche professionali per l'istruzione della pratica edilizia + oneri sanzionatori + rimozione della vetrata con un costo di circa € 3.000,00).

Dagli accertamenti dei CC.TT.U. emerge che ai sensi della normativa vigente che gli immobili si presentano sprovvisti di APE - Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo è stato stimato intorno ai € 600,00, pertanto causa questa mancanza gli immobili, al momento, non sono commerciabili.

### **Immobilie di cui al punto 1 della tabella 1 – Descrizione**

Trattasi di un'abitazione situata in Oria in via Alessandro Volta civico 5, posta al piano terra di un unico stabile composto da due piani oltre alla rampa scale e al lastricato solare posto al secondo livello, situato

La struttura dell'intero immobile è in calcestruzzo armato con travi, pilastri e solaio piano e volte a stella; tramezzature interne in conci di tufo; pareti esterne in muratura.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

(Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

L'intero immobile è stato costruito nel 1970, successivamente è stato sottoposto a modifiche ed ampliamenti. Nel complesso, il fabbricato, ospita un'unità abitativa al piano terra e un garage, due unità abitative al piano primo, che necessitano di opere di risanamento e di ristrutturazione.

Questo appartamento è adibito a civile abitazione, sito a Oria (BR) alla via Alessandro Volta n.5, posto al piano terra, al catasto Foglio 42 p.lla 142 sub 4; ctg. A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, Rendita Euro 266,49.

L'abitazione è composta da un ingresso - soggiorno, due vani letto, un tinello, una cucina abitabile, un cortile, un bagno esterno, un ripostiglio al piano sotterraneo e una soffitta. Confina, con relativo affaccio su propria area cortilizia, strada pubblica e proprietà privata.

L'immobile è allo stato finito, intonacato e pavimentato, ammobiliato ed è abitato dalla s[REDACTED] a [REDACTED]

Vengono riassunte le caratteristiche descrittive e lo stato così come rilevato al sopralluogo effettuato da questo Collegio Peritale.

**Caratteristiche descrittive:**

- ✚ **Strutture verticali (struttura):** materiale: strutture in cls armato con telaio travi e pilastri; condizioni: discrete, si nota umidità di risalita e/o muffe;
- ✚ **Solaio (struttura):** tipologia: latero cemento, condizioni: discrete, si notano muffe;
- ✚ **Rivestimento servizi:** in ceramica di colore bianco e nero, con sanitari e rubinetteria di qualità standard;
- ✚ **Intonaci interni e rifiniture:** intonaco interno rifinito sino alla mano di liscio e tinteggiato con colore bianco in condizioni discrete;
- ✚ **Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: legno e vetro, protezione: persiane in alluminio con alette regolabili di colore verde in condizioni normali, tapparelle in plastica di colore marrone chiaro in condizioni discrete;
- ✚ **Infissi interni (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in un normale stato di conservazione;
- ✚ **Pavimentazione interna (componente edilizia):** in ceramica di colore beige montata a 45 gradi in condizioni normali;

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

(Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

- ✚ **Portone di ingresso (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in un normale stato di conservazione;
- ✚ **Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni discrete, privo di conformità;
- ✚ **Fognatura (impianto):** tipologia: rete pubblica;
- ✚ **Idrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, alimentata attraverso rete pubblica, in condizioni normali;
- ✚ **Termico (impianto):** tipologia: stufa a legna, camino, in condizioni normali; split caldo e freddo.

**Immobile di cui al punto 2 della tabella 1 - Descrizione**

Trattasi di un locale garage, sito in Oria (BR) alla via Alessandro Volta n. 1, posto al piano terra. Ha una forma rettangolare e ha in comune il cortile dell'immobile confinante a nord. (v. elaborati grafici e catastali). Il cortile risulta nei documenti urbanistici di proprietà dell'immobile confinante a nord, ma in realtà è in comune con il suddetto locale, non esiste alcun muro divisore. Si dà atto che è possibile la divisione così come da concessione edilizia per rendere indipendenti i due immobili del piano terra.

Il locale garage, al catasto è distinto al foglio 42 p.lla 142 sub 3, via Alessandro Volta n. 1, piano: T, ctg. C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 66 metri quadrati, Rendita Euro 71,58. L'ingresso al locale è consentito direttamente dalla pubblica via Alessandro Volta, a cui si accede tramite una serranda avvolgibile in ferro a movimento manuale. Il locale appare in parte occupato da oggetti vari. All'interno è presente un piccolo wc e ripostiglio.

La pavimentazione interna è in granigliato cementizio nelle tonalità scuro mentre quella del wc è in ceramica bianca con rivestimento murario dello stesso materiale.

La porta del wc è in legno di colore marrone scuro e i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità. L'impianto elettrico è in mediocre stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico fognario ed è privo di impianto di riscaldamento.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE® (Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

L'immobile è allo stato finito intonato e sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e varie fessurazioni sulle pareti, la presenza di condensa e umidità di risalita capillare nella parte bassa dei muri.

**Immobile di cui al punto 3 della tabella 1 – Descrizione**

Trattasi di un'abitazione situata in Oria di via Alessandro Volta civico 3, posta al primo piano dell'unico stabile di livelli, oltre alla rampa scale e al lastricato solare posto in copertura.

Le caratteristiche costruttive sono le medesime di quelle di cui al punto 1. L'abitazione in questione ha in comune con l'altra abitazione del primo piano, la scala e il lastricato solare. Si tratta di un appartamento, ad uso civile abitazione, sito in Oria via Alessandro Volta civ. 3, posto al piano primo, al catasto Foglio 42 p.lla 142 sub 5; ctg. A/3, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 111.04.

L'abitazione del primo piano, cui si accede da una scala che termina al lastricato solare, in comune con l'altro appartamento posto al primo piano, è composta da: ingresso – soggiorno con affaccio sul balcone, vano letto e wc con affaccio su area cortilizia, che confina con affaccio su propria area cortilizia, strada pubblica e proprietà private su due lati lunghi. Il lastricato solare non è pavimentato.

Vengono riassunte le caratteristiche descrittive e lo stato così come rilevato al sopralluogo di questo Collegio Peritale.

**Caratteristiche descrittive:**

- ✚ **Strutture verticali (struttura):** materiale: strutture in cls armato con telaio travi e pilastri; in condizioni discrete, si nota la presenza di muffe;
- ✚ **Solaio (struttura):** tipologia: latero cemento, in condizioni mediocri, necessità di un rifacimento totale.
- ✚ **Rivestimento servizi:** in ceramica di colore marrone scuro, con sanitari e rubinetteria di qualità discreta;

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

[REDACTED] (Attore principale) c/ [REDACTED] (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

---

- ✚ **Intonaci interni e rifiniture:** intonaco interno rifinito sino alla mano di liscio e tinteggiato con colore bianco in condizioni mediocri;
- ✚ **Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: anticorodal di colore dorato e vetro, con tapparelle in plastica di colore marrone chiaro in condizioni mediocri;
- ✚ **Infissi interni (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in discreto stato di conservazione;
- ✚ **Pavimentazione interna (componente edilizia):** in ceramica di colore marrone in condizioni mediocri;
- ✚ **Portone di ingresso (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in un normale stato di conservazione;
- ✚ **Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, in condizioni mediocri privo di conformità;
- ✚ **Fognatura (impianto):** tipologia: rete pubblica;
- ✚ **Idrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, alimentata attraverso rete pubblica, in condizioni mediocri;
- ✚ **Termico (impianto):** tipologia: assente.

### **Immobile di cui al punto 4 della tabella 1 – Descrizione**

Trattasi di un'abitazione situata in Oria in via Alessandro Volta civico 3, posta al primo piano di un unico stabile di due piani oltre alla rampa scale e al lastricato solare posto al secondo livello.

La struttura dell'intero immobile è in calcestruzzo armato con travi, pilastri e solaio piano; tramezzature interne in conci di tufo; pareti esterne in muratura.

L'abitazione in questione ha in comune con l'abitazione del primo piano la scala e il lastricato solare. Questo appartamento è adibito a civile abitazione, sito in Oria alla via Alessandro Volta civ. 3, posto al piano, al catasto Foglio 42 p.la 142 sub 6; ctg. A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, Rendita Euro 266,49.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

(Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

---

A questa abitazione del primo piano, si accede da una scala in comune che termina al lastricato solare, ed è così composta: ingresso, ampio soggiorno, due vani letto che si affacciano sul balcone, cucina abitabile, una veranda coperta chiusa da una struttura in anticorodal di colore dorato e vetri e un bagno; confina con relativo affaccio su propria area cortilizia, strada pubblica e proprietà private sui due lati lunghi. Il lastricato solare non è pavimentato. Vengono riassunte le caratteristiche descrittive e lo stato così come rilevato al sopralluogo di questo Collegio Peritale.

**Caratteristiche descrittive:**

- ✚ **Strutture verticali (struttura):** materiale: strutture in cls armato con telaio travi e pilastri; in condizioni discrete, si nota la presenza di muffe;
- ✚ **Solaio (struttura):** tipologia: latero cemento, in condizioni mediocri, necessità di un rifacimento totale.
- ✚ **Rivestimento servizi:** in ceramica di colore marrone scuro, con sanitari e rubinetteria di qualità discreta;
- ✚ **Intonaci interni e rifiniture:** intonaco interno rifinito sino alla mano di liscio e tinteggiato con colore bianco in condizioni mediocri;
- ✚ **Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: anticorodal di colore dorato e vetro, con tapparelle in plastica di colore marrone chiaro in condizioni mediocri;
- ✚ **Infissi interni (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in un discreto stato di conservazione;
- ✚ **Pavimentazione interna (componente edilizia):** in ceramica di colore marrone e bianca in condizione mediocre;
- ✚ **Portone di ingresso (componente edilizia):** in legno di colore marrone scuro in un normale stato di conservazione;
- ✚ **Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, in condizione mediocre privo di conformità;
- ✚ **Fognatura (impianto):** tipologia: rete pubblica;
- ✚ **Idrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, alimentata attraverso rete pubblica, in condizione mediocre;
- ✚ **Termico (impianto):** tipologia: assente, è presente solo un camino.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE® (Attore principale) c/ ASTE GIUDIZIARIE® (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

**Stima del compendio immobiliare**



Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima comparativo che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato fra i più attendibili. Esso, infatti, non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima delle condizioni statiche degli stessi e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nel caso di specie trattandosi, di fabbricati senza alcuna particolare caratteristica costruttiva, la stima è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo in base al parametro tecnico della superficie lorda equivalente (coefficiente di riduzione secondo UNI 10750), assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già veduti o aventi le medesime caratteristiche dei fabbricati stimati.

Nel caso di specie, per determinare il valore di mercato mediante il criterio di stima sintetica si è preso in esame:

- l'ubicazione dell'edificio rispetto al centro urbano;
- il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- la disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali al dettaglio, in particolare per i generi di largo consumo;
- la disponibilità di parcheggi sulla pubblica via;
- la vetustà dell'edificio;
- la consistenza dei beni in oggetto, i loro dati metrici, dimensioni e forma delle aperture esterne ed interne, la funzionalità degli immobili nel loro complesso;
- la tipologia delle strutture e le condizioni statiche complessive e la possibilità di modifiche e trasformazioni;
- lo stato di manutenzione, di conservazione e d'uso dei pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, igienico sanitario, ecc.;
- il grado di rifinitura interno ed esterno;
- la destinazione edilizia e la situazione locativa dell'unità immobiliare,

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE®  (Attore principale) c/  Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

---

- dalle caratteristiche del mercato e dei prezzi correnti all'epoca della stima praticati nella città in esame.

### **Valutazioni delle superfici**

Relativamente al calcolo della superficie commerciale dell'immobile si sono assunti quali riferimenti il D.P.R. 138/98, per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui), e la Norma UNI 15733 che ha sostituito la N. 10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta lorda - comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, ecc... Si è tenuto, inoltre, conto dell'incidenza di eventuali pertinenze considerando per le stesse una superficie "virtuale" corrispondente ad una frazione della superficie effettiva. Le "pertinenze" sono quei beni che rispetto all'immobile principale mantengono una loro individualità specifica e che svolgono una funzione di servizio o puramente estetica. Si tratta prevalentemente dei vani accessori indiretti, come ad esempio cantine e garage, oppure di superfici scoperte o parzialmente coperte annesse catastalmente alla proprietà principale, come ad esempio giardini, balconi, terrazze, portici ecc. In ambito condominiale, per indicare che si tratta di una pertinenza dell'appartamento e non di uso comune si usa spesso il termine "pertinenza esclusiva".

Le pertinenze esclusive di un immobile si dividono in:

- pertinenze esclusive di ornamento: balconi, terrazze, cortili, portici, patii, giardini, tettoie aperte ecc....
- pertinenze esclusive di servizio: cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, locali deposito ecc.... che praticamente coincidono con i vani accessori indiretti.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE GIUDIZIARIE® (Attore principale) c/ [REDACTED] +1 (Conv. principale)  
**COLLEGIO PERITALE**  
Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

Una pertinenza si dice comunicante con i vani principali se è collegata ad essi (allo stesso livello o tramite scala interna), non comunicante se non è collegata ed ha accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Per il calcolo delle superfici e per la determinazione della superficie commerciale lorda si è ritenuto opportuno utilizzare le principali indicazioni in materia attualmente in corso di adozione presso il Dipartimento del Territorio dell'UTE ed aventi carattere nazionale.

La misura della consistenza viene effettuata con riferimento:

- alla Norma UNI suddetta (UNI 15733) ed ai coefficienti di differenziazione del
- Consulente Immobiliare;
- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – allegato 2.
- il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti
- le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%

Le modalità di calcolo della superficie commerciale illustrate di seguito sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari. L'OMI non esiste più come Ente autonomo ma recentemente è confluito nell'Agenzia delle Entrate.

### **Criteria di stima utilizzati**

Dopo aver effettuato la descrizione delle unità immobiliari indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore di stima degli stessi, si può ora passare ad esaminare le

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] (Attore principale) c/ [REDACTED] l (Conv. principale)

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

I beni immobili, oggetti di stima, appartengono senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il più probabile valore di mercato ordinario o normale di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del già menzionato valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sul cortile o giardino interno, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati e, in particolare, esistono nell'ambito della stessa area in cui ricadono gli immobili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

██████████ (principale) c/ ██████████ (Conv. principale)

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it

Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184

PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadri di superficie commerciale. Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale dell'immobile di cui al presente lotto unico.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- Ubicazione: unità immobiliari, poste al piano terra e primo nel centro urbano del Comune di Oria (BR), a circa 200/300 m dalla principale piazza cittadina;
- Tipizzazione urbanistica: ai sensi del vigente PRG del Comune di Oria;
- Vetustà: trattasi di unità abitative di remota edificazione per la sua porzione originaria;
- Stato di conservazione generale: discreto/normale;
- Finiture interne: stato di conservazione misto;
- Impianti tecnologici: l'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, televisivo, idrico – fognante, di riscaldamento;
- Allacci ai pubblici servizi: l'alloggio allo stato attuale risulta allacciato alla pubblica fornitura elettrica, idrica e fognante;
- Barriere architettoniche: presenti in quanto l'accesso al piano primo delle abitazioni avviene a mezzo di una rampa di scale alquanto ripida, che non consente il superamento in autonomia da parte di portatori di handicap.

Per quanto attiene l'analisi a carattere tecnico-economico dei beni è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

██████████) c/ ██████████ (Conv. principale)

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it

Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184

PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

(agenzie immobiliari e professionisti tecnici locali) per via sintetica alcuni dati, operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni medesimi di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa, hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Con riferimento alle argomentazioni poc'anzi esposte, ai fini della ricerca di mercato, si ritiene che gli immobili possano essere correttamente stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato inerente all'uso residenziale.

Premesso quanto innanzi, gli scriventi ai fini dell'individuazione del Valore Ordinario di Mercato, hanno ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli analoghi desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Oria, per la Fascia Periferica/VIA IPPOCRATE, TOTI DI FRANCIA, TRENTO, D'ORIA, ECC. Codice di zona: D1 Microzona 2, periodo di riferimento 1 Semestre 2024; Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, stato conservativo normale, nella cui zona ricadono le unità immobiliari che ci riguardano, si hanno i seguenti valori: minimo 740,0 €/mq, massimo 890,00 €/mq.

Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti operanti nel settore, per gli immobili oggetto di stima sono emersi valori di mercato tendenzialmente in linea con il già menzionato dato OMI, ovvero di circa € 740,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al riguardo, gli scriventi, alla luce delle indagini e risultanze inerenti agli immobili in questione, ritengono congruo adottare quest'ultimo dato

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

principale) c/ (Conv. principale)

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it

Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184

PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

economico coincidente con il valore di mercato ordinario unitario, ai fini dei successivi calcoli per la determinazione del valore di stima finale delle abitazioni.

Ciò premesso, considerando quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ordinarietà dei beni oggetti di stima, gli scriventi ritengono di attribuire alle superfici un valore pari a di €/mq 740,00. Nella tabella 2 seguente vengono riassunti i valori di stima che il Collegio Peritale ha attribuito a ogni singolo immobile:

**Tabella n. 2**

N	Cespite	Stima	Valore finale
1	<b>Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla via Alessandro Volta n.5 posto al piano terra</b>	$Vi = 124 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq}$	91.760,00 € - 15 % per la mancanza di agibilità e APE= <b>77.996,00 €</b>
2	<b>Box sito in Oria (BR) alla via Alessandro Volta n.1 posto al piano terra</b>	$Vi = 77 \text{ mq} \times \text{€/mq } 500,00$	38.500,00 € -15 % per la mancanza di agibilità, realizzazione del muro di divisione = <b>32.725,00 €</b>
3	<b>Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla via Alessandro Volta n.3 posto al piano primo</b>	$Vi = 66 \text{ mq} \times \text{€/mq } 740,00$	48.840 € - 29.700 € (per il rifacimento dei solai, mancanza di agibilità, realizzazione del muro di divisione e APE spesa €/mq 450,00) = <b>19.140 €</b>

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

principale) c/ [redacted] (Conv. principale)

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it

Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184

PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

4	<b>Appartamento ad uso civile, sito in Oria (BR) alla via Alessandro Volta n.3 posto al piano primo</b>	Vi= 120 mq x €/mq 740,00	88.800,00 € - 54.000,00 € (per il rifacimento dei solai, mancanza di agibilità, rimozione della vetrata e pratica di sanatoria spesa €/mq 450,00) = <b>34.800,00 €</b>
---	---	--------------------------	---

**QUESITO II**

**ordinare la divisione dei cespiti ereditari**

Gli immobili sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà degli eredi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

Ad ogni buon conto dovranno essere corrisposti conguagli all'una e all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

**QUESITO III**

**Attribuzione ai singoli partecipanti la quota ad ognuno di essi spettante**

Sulla scorta delle considerazioni suddette si ritiene stimare il valore degli immobili così come riportato nell'allegata tabella 3:

**Tabella n. 3**

Tabella 3	Valore di stima	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante
Sintesi valori stima immobili e quote spettanti		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

) c/ **COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
 PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
 Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
 PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

<i>Non occupato</i>	<b>Locale 77 mq</b> <b>Fg. 42 p.lla</b> <b>142 sub 3</b>	<b>32.725,00</b>				<b>5</b>	
<i>Occupato dalla sig.ra</i> [REDACTED]	<b>Appart.</b> <b>p T 124 mq</b> <b>Fg. 42 p.lla</b> <b>142 sub 4</b>	<b>77.996,00</b>		<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Non occupato</i>	<b>Appart.</b> <b>p 1 66 mq</b> <b>Fg. 42 p.lla</b> <b>142 sub 5</b>	<b>19.140,00</b>					
<i>Non occupato</i>	<b>Appart.</b> <b>p 1 120mq</b> <b>Fg. 42 p.lla</b> <b>142 sub 6</b>	<b>34.800,00</b>					
	<b>Totale</b>	<b>164.661,00</b>					

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

In definitiva alla morte del de cuius, solo la moglie ha occupato il bene comune in attesa della divisione, allo stesso tempo provvedendo secondo una normale gestione, alla manutenzione, conservazione, finiture ove necessario, spese d'utenza, ecc. ecc.

Quindi il valore dell'intero asse ereditario è di **164.661,00 €**:

- alla sig.ra [REDACTED] che possiede la quota di 2/6 spetta la somma di [REDACTED]
- alla sig.ra [REDACTED] che possiede la quota di 1/6 spetta la somma di [REDACTED]
- alla sig.ra [REDACTED] che possiede la quota di 1/6 spetta la somma di [REDACTED]
- alla sig.ra [REDACTED] che possiede la quota di 1/6 spetta la somma di [REDACTED]
- al sig. [REDACTED] che possiede la quota di 1/6 spetta la somma di [REDACTED] €.

**ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della relazione peritale, i seguenti allegati:

- **Allegato 1** Verbali;
- **Allegato 2** Visure e planimetrie catastali;
- **Allegato 3** Planimetrie come da rilievi;
- **Allegato 4** Corredo fotografico con foto realizzate nei sopralluoghi;
- **Allegato 5** Pratiche edilizie.

**Tribunale di Brindisi**  
**Contenzioso civile n.4329/2021 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**COLLEGIO PERITALE**

Ing. Giuseppe PAGLIONICO – Via De' Muscettola n.9 – 72100 Brindisi – Cell.3494055681  
PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu – E-mail: studio.paglionico@libero.it  
Arch. Carlo DELEO – Corso Vittorio Emanuele II n.15 Ostuni - Cell. 3407055184  
PEC: cdeleo@oappc-rc.it - E-mail: deleocarlo@hotmail.com

Tanto dovevano e tanto è stato relazionato in ottemperanza all'onorevole incarico ricevuto.

Brindisi li, 31.01.2025

**Il Collegio Peritale**

**Ing. Giuseppe PAGLIONICO**

**Arch. Carlo DELEO**