



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto : R.G.E. n° 247/2025
Giudice: CAPONE ANNAFRANCESCA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lecce, 11/03/2026

L'esperto stimatore
ing. Ippazio Antonio Morciano

Ing. MORCIANO Ippazio Antonio
Progettazione e Verifica Impianti
Sicurezza sul Lavoro
Via A. Diaz, 23 - 73030 Tiggiano (LE)
Tel/Fax 0833-533609 - Cell 328.0782623
E-mail: ing.morciano@gmail.com
C.F.: MRCPZN67A071549V - P.I.: 03045830753

Firmato Da: IPPAZIO ANTONIO MORCIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8b0f023fec3a9254068751ab50e18a



**Beni in Neviano (Le):
via Ugo Foscolo n.88**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

PROPRIETÀ per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente a: Abitazione di tipo popolare destinato a civile abitazione al piano terra, con vano ammezzato e ripostiglio al piano primo sita nel Comune di Neviano (Le) alla via Ugo Foscolo n.88.

L'immobile è così costituito:

Abitazione di tipo popolare al piano terra di superficie lorda coperta di mq 50 circa, oltre a mq 7,00 circa di vano ammezzato avente altezza di ml 1,68 m e mq 8,0 di ripostiglio al piano copertura (coefficiente di ragguaglio 35%) per una superficie commerciale complessiva di mq 55,25. L'abitazione a cui si accede da via Ugo Foscolo n.88 (e non n.70 così come indicato in visura catastale in atti dal 11/08/1992) si compone di ingresso, soggiorno, camera da letto, bagno, cucina ed un piccolo scoperto di pertinenza in cui è presente una scala che conduce ad un vano ammezzato e ad un ripostiglio al piano copertura. Presenta gli ambienti con copertura piana caratterizzati da altezza netta interna variabile e compresa tra ml 2,70 nella cucina, ml 3,80 nell'ingresso, soggiorno e camera da letto e ml 4,48 nel bagno, mentre il vano ammezzato ed il ripostiglio accessibili dal piano copertura hanno altezza rispettivamente di ml 1,68 e ml 3,0.

Stato di conservazione: scadente/da ristrutturare con porzioni del solaio di copertura in fase di distacco e ferri d'armatura ossidati.

Confina sul lato nord, est ed ovest con abitazione di altra proprietà, a sud invece si affaccia su via Ugo Foscolo.

Identificazione in Catasto: NCEU di Neviano (Le):

Foglio 3, part.174, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. totale 57, (Totale escluse aree scoperte 57 mq), via Ugo Foscolo n.70, rendita: €. 137,12. intestato a:
[REDACTED]

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti: area residenziale, direttamente collegata al resto dell'abitato.

3. STATO DI POSSESSO

L'Immobile è attualmente non occupato e/o abitato [REDACTED]

Lo stato di conservazione risulta essere scadente, da ristrutturare con porzioni del solaio di copertura in fase di distacco e ferri d'armatura ossidati, umidità diffusa, impianti da ristrutturare, assenza di impianto di riscaldamento.

3.1. Attuali proprietari

•

proprietà per 1/1, per effetto di Atto del Notaio Carlo Giovanni BARONE del 19/03/2024 repertorio n.9049 – Divisione. Nota presentata con modello unico n.9767.1/2024 Reparto PI di Lecce in atti dal 25/03/2024

3.2. Precedenti proprietari

L'immobile apparteneva:

[REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per la quota indivisa di 1/3 in virtù di Denuncia di Successione Ex Lege della madre [REDACTED] del 31/01/2023, Registrazione Volume 88888 n.109229 del 07/03/2024, Trascrizione n.9292.1/2024 Reparto PI di Lecce in atti dal 21/03/2024;

- alla

[REDACTED] in virtù di Successione della

[REDACTED] la quale aveva disposto dei suoi beni con testamento olografo del 20/12/1998 pubblicato con verbale del 10/10/2016 del Notaio Barone Rep. 4.413, registrato a Casarano il giorno 12/10/2016 al n. 8.748 (Denuncia di successione n. 267 - Volume 9990 presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 10/11/2023 e trascritta a Lecce il giorno 28/11/2023 ai nn. 44.098/36.339)

[REDACTED] Atto di vendita Rep. n.9009 del 22/06/1956 a firma del Notaio Avv. Mario FINIZZI registrato a Galatina (Le) il 07/07/1956 al numero 39

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

- 4.1. *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente -*
Nessuna
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- 4.1.2. *Atti di vincolo di destinazione:* Nessuna

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano

6 di 12

Firmato Da: IPPAZIO ANTONIO MORCIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8b0f023fec3a9254068751ab50e18a



5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.1.1. Ipoteca Giudiziale del 11/05/2024 Rep. n. 1920/2022 del Tribunale di Lecce derivante da Ordinanza di Condanna Legale ruolo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 20/11/2024 al numero generale 41859 ed al numero particolare 3979 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di €. 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 70.000,00 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 part. 174 A4 – abitazione di tipo popolare sito nel comune di Neviano (Le);

5.1.2 Ipoteca Giudiziale del 04/03/2015 Rep. n. 1445/2015 del Tribunale di Lecce derivante da Sentenza di separazione personale iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 01/04/2015 al numero generale 11535 ed al numero particolare 1227 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per una somma complessiva di €. 140.000,00 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 part. 174 A4 – abitazione di tipo popolare sito nel comune di Neviano (Le);

5.1.3 Atto esecutivo cautelare del 13/08/2025 Rep. n. 4696/2025 dell'Ufficio Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Lecce derivante da Verbale di Pignoramento immobili, Nota di trascrizione presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce presentazione n.14 del 22/09/2025 al numero generale 34070 ed al numero particolare 27979 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 3 part. 174 A4 – abitazione di tipo popolare sito nel comune di Neviano (Le);

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano



6-sub.a) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI FABBRICATI, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI

6.1.a Conformità urbanistica ed edilizia

L'immobile catastalmente identificato al Foglio n.3 particella 174 del Comune di Neviano risulta essere ubicato in *zona B1- Zona residenziale di completamento edilizio prevalentemente saturo*, dove valgono i seguenti parametri:

- Iff = 6 mc/mq
- Rc = 70%
- Hmax = 9 m e comunque non superiore $H/L = 3/2$ rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti
- Distanza dalla strada, Ds = secondo gli allineamenti prevalenti
- Distanza dei confini, Dc= minimo m 5 o edificazione a confine
- Distacco dai fabbricati, Df= m 10; è consentita l'edificazione a confine.

Per l'immobile catastalmente identificato al Foglio n.3 particella 174 del Comune di Neviano, ubicato in via Ugo Foscolo n.88, non è stato reperito alcun titolo abilitativo e relativa agibilità.

L'immobile stato realizzato prima del 1° settembre 1967 così come precisato anche nell'Atto di Divisione del 19/03/2024 repertorio n.9049 a firma del Notaio Carlo Giovanni BARONE -Nota presentata con modello unico n.9767.1/2024 Reparto PI di Lecce in atti dal 25/03/2024.

6.2.a Conformità catastale:

Planimetria catastale in atti prot.4554 del 03/08/1992 conforme allo stato dei luoghi

Firmato Da: IPPAZIO ANTONIO MORCIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8b0f023fec3a9254068751ab50e18a

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano

6-SUB B – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Descrizione Abitazione di tipo popolare al piano terra

Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: Abitazione di tipo popolare al piano terra del tipo in linea con altri edifici sito nel Comune di Neviano (Le) in via Ugo Foscolo n.88 intestata a:

1)

L'immobile è così costituito:

Abitazione di tipo popolare al piano terra di superficie lorda coperta di mq 50 circa, oltre a mq 7,00 circa di vano ammezzato avente altezza di ml 1,68 m e mq 8,0 di ripostiglio al piano copertura (coefficiente di ragguaglio 35%) per una superficie commerciale complessiva di mq 55,25. L'abitazione, a cui si accede da via Ugo Foscolo n.88 (e non n.70 così come indicato in visura catastale in atti dal 11/08/1992) si compone di ingresso, soggiorno, camera da letto, bagno, cucina ed un piccolo scoperto di pertinenza in cui è presente una scala che conduce ad un vano ammezzato e ad un ripostiglio al piano copertura.

Presenta gli ambienti con copertura piana caratterizzati da altezza netta interna variabile e compresa tra ml 2,70 nella cucina, ml 3,80 nell'ingresso, soggiorno e camera da letto e ml.4,48 nel bagno, mentre il vano ammezzato ed il ripostiglio accessibili dal piano copertura hanno altezza rispettivamente di ml 1,68 e ml 3,0.

Stato di conservazione: scadente/da ristrutturare, con porzioni del solaio di copertura in fase di distacco e ferri d'armatura ossidati, umidità diffusa, impianti da ristrutturare, assenza di impianto di riscaldamento.

Confina sul lato nord, est ed ovest con abitazione di altra proprietà, a sud invece si affaccia su via Ugo Foscolo.

Identificato in catasto: NCEU di Neviano (Le)

- Foglio 3, particella 174, cat. A/4, Classe 2, consistenza vani 4.5, sup. catastale mq. 57, (Totale escluse aree scoperte 57 mq), via Ugo Foscolo civico 70, rendita: €. 137,12 intestato a:

L'edificio è stato costruito nell'anno 1956 come risulta nell'Atto di vendita Rep. n.9009 del 22/06/1956 a firma del Notaio Avv. Mario FINIZZI registrato a Galatina (Le) il 07/07/1956 al numero 39

L'abitazione con accesso da via Ugo Foscolo n.88 è composta da ingresso, soggiorno, camera da letto, bagno, cucina, piccolo scoperto di pertinenza in cui è presente una scala che conduce ad un vano ammezzato (h = 1,68 ml) e ad un ripostiglio (h = 3,0 ml) al piano copertura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in muratura portanti.



<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura di tipo latero-cementizio; condizioni: scadenti, da ristrutturare, con porzioni in fase di distacco e ferri di armatura ossidati.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: in c.l.s. per la scala a chiocciola ed in muratura portante priva di rivestimento; condizioni: da ristrutturare.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso:</i> (componente edilizia):	tipologia: porta con scuretti in legno, con vetro semplice; condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	tipologia: infissi in alluminio a taglio freddo e/o legno ad anta unica e/o doppia anta a battente, con avvolgibile in pvc; condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	tipologia: battente, materiale: legno di colore chiaro; condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature in blocchi di cls, intonaci e rivestimenti di tipologia ordinaria condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna con rivestimento murario di colore chiaro; condizioni: da ristrutturare
<i>Pavimento interno</i> (componente edilizia):	materiale: pavimento in ceramica monocottura e cementine; condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: bagno, cucina materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: normali.
Impianti:	
<i>Antincendio</i> (componente edilizia):	no
<i>Ascensore</i> (componente edilizia):	no
<i>Citofonico (impianto):</i>	no
<i>Termico (impianto):</i>	no.
<i>Condizionamento (impianto)</i>	no
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia ed a vista, tensione: 220 V; condizioni: da ristrutturare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento: recapito: rete cittadina; condizioni: da ristrutturare
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: da ristrutturare

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**6.1.b Criterio di Stima**

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico - Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

6.2.b Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Neviano (Le), Agenzia del Territorio, banche dati dei valori OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre 2025 - quotazioni immobiliari

6.3.b Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario (€/mq.)	Valore intero	Valore diritto
Abitazione di tipo economico			
Sup. commerciale mq. 55,25	390,00	€ 21.547,50	€ 21.547,50
		€ 21.547,50	€ 21.547,50

6.4.b Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **50%** per intervento di sostituzione del solaio di copertura, e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 10.773,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

6.5.b Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in conto tondo:

€ 10.773,00

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano



Si precisa inoltre che:

e) la vendita è soggetta ad imposta di registro ed il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Infine, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2005.

7 Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 06-08-2015:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

8.0 Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

9.0 Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili:

Il bene staggito non è divisibile

Allegati:

- Planimetria dell'immobile pignorato (All.04)
- Documentazione fotografica (All.08)
- Visura catastale storica dei singoli beni pignorati (All.03.02), il relativo estratto di mappa catastale (All.03.04) e quello di Google Maps (All.09)
- Verbale di sopralluogo (All.05 e All.06)
- Copia della planimetria catastale (All.03.01)
- Copia dell'atto di provenienza (All.10)

Lecce, lì 11/03/2026

Il Perito

Ing. Ippazio Antonio Morciano

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Ippazio Antonio Morciano

