

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

### **SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

G.Es.: Dott.ssa Stefania Rignanese

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Lucio Surgo  
nella Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021.

-----

### **Elaborato integrativo richiesto dal G.E. in occasione dell'udienza del 02/07/2025**

-----  
-----

Il sottoscritto C.T.U., Ing. Lucio Surgo, redige il presente elaborato integrativo in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Rignanese, nel corso dell'udienza del 02/07/2025. In tale sede, il Giudice ha ordinato che l'esperto provveda al deposito, entro il termine del 10/10/2025, di una relazione integrativa volta a verificare e documentare l'eventuale mutamento dello stato dei luoghi, come segnalato dalla difesa della parte esecutata.

-----

#### **PREMESSA**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, ing. Lucio Surgo, ritiene di aver compiutamente risposto, nella consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 14/09/2022, a tutti i quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice nell'ambito dell'incarico peritale conferito.

Nel corso delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo del 18/03/2022, erano presenti [REDACTED] e [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

[REDACTED]

Nel corso dell'udienza del 02/07/2025 allo scrivente è stata consegnata copia del provvedimento emesso dal Comando dei Vigili del Fuoco (All.3), con il quale si dispone il divieto di utilizzo dell'autorimessa in cui è ubicato l'immobile ad uso box-auto; provvedimento emesso a seguito di un sopralluogo effettuato dallo stesso Comando in data 10/06/2025.

Tale disposizione si è resa necessaria a seguito della segnalazione presentata dall'Amministratrice del Condominio in data 16/05/2022; data successiva al sopralluogo peritale eseguito dallo scrivente del 18/03/2022.

**OPERAZIONI PERITALI SUCCESSIVE AL 02/07/2025**

Successivamente all'udienza del 02/07/2025, lo scrivente ha eseguito le seguenti attività peritali:

- in data 30/07/2025 ha provveduto a comunicare, a mezzo PEC, a tutte le parti coinvolte, la data del nuovo accesso presso gli immobili oggetto di perizia (Lotto 1), fissandola per il giorno 26/08/2025 alle ore 10:30 (All.1).
- in data 26/08/2025 ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili di cui al Lotto 1, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti presenti (All.2); durante il sopralluogo sono state visionate e fotografate: la facciata del fabbricato, l'abitazione, il box-auto e le parti comuni condominiali (All.4);
- In data 02/10/2025 ha contattato telefonicamente l'Amministratrice del Condominio, al fine di acquisire informazioni in merito alle infiltrazioni lamentate, nonché eventuali ulteriori elementi ritenuti utili ai fini dell'indagine tecnica.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

## **RISCONTRO A SEGUITO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

### **• FACCIATA DEL FABBRICATO**

Con riferimento ai difetti edilizi visibili sulla facciata del fabbricato, segnalati dalla parte mediante produzione di n. 8 fotografie, si precisa che tali difetti risultavano già evidenti al momento del sopralluogo effettuato in data 18/03/2022. Tali fenomeni sono riconducibili a problematiche tipiche e ricorrenti in edifici con età superiore ai trent'anni, come ad esempio il distacco del coprifermo con conseguente esposizione delle armature metalliche sottostanti.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali condizioni nella redazione della precedente relazione peritale, in particolare nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Di seguito si riportano, a fini comparativi e documentali, le fotografie scattate nei due sopralluoghi eseguiti in data 18/03/2022 e 26/08/2025.



*n.1 Foto del 18/03/2022*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021



*n.2 Foto del 26/08/2025*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

CONSIDERAZIONI TECNICHE SUGLI INTERVENTI DI  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal Condominio, come confermato dalla stessa Amministratrice, sono stati finalizzati prioritariamente alla messa in sicurezza delle porzioni ammalorate della facciata, in particolare di quelle a rischio di distacco e/o caduta dall'alto, al fine di prevenire eventuali danni a persone o cose. Tali interventi non hanno riguardato il ripristino del decoro architettonico dell'edificio, che pertanto risulta ancora compromesso sotto il profilo estetico.

Le aree interessate dai fenomeni di degrado segnalati sono circoscritte ai parapetti dei balconi, e in particolare ai balconi delle unità abitative ubicate ai piani superiori. Non risultano invece coinvolti i parapetti dell'unità abitativa posta al piano terra, oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa che le strutture interessate dai difetti – laddove presenti – sono destinate a sopportare carichi puntuali e di modesta entità; essi non riguardano elementi strutturali portanti dell'edificio. Pertanto, la stabilità complessiva dell'organismo edilizio non risulta compromessa.

È verosimile che le problematiche riscontrate siano da ricondurre a carenze esecutive risalenti alla fase di costruzione del fabbricato, verosimilmente non eseguita in modo conforme alla regola dell'arte, con conseguente precoce insorgenza dei fenomeni di degrado.

In ogni caso, si evidenzia che, rispetto al precedente sopralluogo del 18/03/2022, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente invariato, senza rilevazione di nuove criticità.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

- **ABITAZIONE**

Rispetto al precedente sopralluogo del 18/03/2022, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente invariato.

- **BOX AUTO**

Rispetto al precedente sopralluogo del 18/03/2022, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente invariato.

- **PARTI COMUNI DELL'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO**

- a) **PROVVEDIMENTO DI DIFFIDA DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO**

Con riferimento al piano interrato del fabbricato, adibito ad autorimessa condominiale, si precisa che, alla data del primo sopralluogo (18/03/2022), non risultava agli atti alcun provvedimento di inagibilità emesso dal Comando dei Vigili del Fuoco, né le parti presenti in loco hanno segnalato o prodotto documentazione al riguardo.

Il provvedimento di diffida all'utilizzo dell'autorimessa da parte del Comando dei Vigili del Fuoco è stato emesso successivamente e acquisito in copia solo in occasione dell'udienza del 02/07/2025.

Pertanto, in fase di redazione della precedente CTU, non essendo stata esclusa formalmente l'utilizzabilità dell'autorimessa – che risultava regolarmente utilizzata dai condomini, incluso il box oggetto della presente procedura esecutiva – lo scrivente ha ritenuto necessario ipotizzarne la normale fruibilità.

Si evidenzia dunque che, rispetto allo stato rilevato nel sopralluogo del 18/03/2022, la situazione ad oggi risulta mutata in virtù dell'intervenuto



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

provvedimento di diffida all'utilizzo.

L'aggiudicatario dovrà tenere conto della presenza di tale provvedimento, pur considerando quanto riferito dall'Amministratrice di Condominio, opportunamente interpellato, il quale ha dichiarato che sono state adottate delibere assembleari finalizzate all'adeguamento dell'autorimessa. Sono pertanto in corso le relative procedure tecniche e amministrative per la messa a norma del locale autorimessa e il successivo ripristino della sua piena fruibilità.

Si precisa inoltre che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a sostenere, in quota parte, costi al momento non determinabili per i lavori di adeguamento finalizzati all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), necessario per il riutilizzo dell'autorimessa in conformità alle normative vigenti.

**• PARTI COMUNI DELL'AUTORIMESSA AL PIANO  
INTERRATO**

**b) INFILTRAZIONI**

Con riferimento al piano interrato del fabbricato adibito ad autorimessa condominiale, si segnala che, già in occasione del primo sopralluogo effettuato in data 18/03/2022, erano presenti fenomeni infiltrativi localizzati sulle parti comuni, in particolare all'intradosso del solaio di copertura, nella corsia di manovra prossima all'accesso del box auto oggetto della presente procedura esecutiva.

Tali fenomeni sono risultati più evidenti nel corso del secondo sopralluogo, tenutosi in data 26/08/2025, confermando un progressivo aggravamento della situazione.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

La presenza di infiltrazioni nell'autorimessa è stata altresì richiamata nel provvedimento emesso dal Comando dei Vigili del Fuoco, successivamente acquisito agli atti.

In merito a tali infiltrazioni, l'Amministratrice del Condominio, appositamente interpellata, ha riferito che sono in corso accertamenti tecnici volti all'individuazione delle cause e alla definizione degli interventi necessari, anche con il supporto del professionista incaricato per l'istruttoria della pratica relativa al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Ha inoltre precisato che, trattandosi di interventi che comporteranno oneri economici, sarà necessario procedere con apposita delibera assembleare, da adottarsi successivamente alla predisposizione di un computo metrico estimativo da parte del tecnico incaricato. La stessa Amministratrice ha evidenziato come tali interventi manutentivi siano da considerarsi prioritari rispetto a quelli di adeguamento normativo dell'autorimessa ai fini del CPI.

Anche sotto questo profilo, l'aggiudicatario dovrà tenere conto della possibilità di essere chiamato a sostenere, in quota millesimale, costi attualmente non quantificabili, relativi agli interventi di ripristino necessari per arrestare e prevenire ulteriori fenomeni infiltrativi.

-----

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

-----

Allegati:

- All.1 – Comunicazione operazioni peritali
- All.2 – Verbale di sopralluogo del 26/08/2025
- All.3 – Provvedimento del Comando dei Vigili del Fuoco



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
**Elaborato integrativo richiesto con Udienza del 02/07/2025**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021

- All.4 – Report fotografico del 26/08/2025

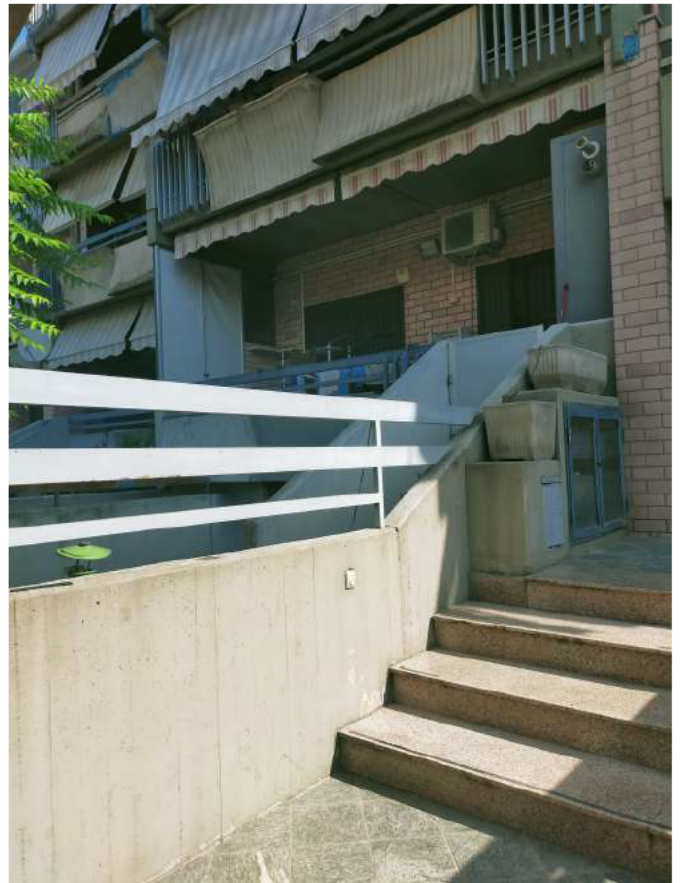
-----

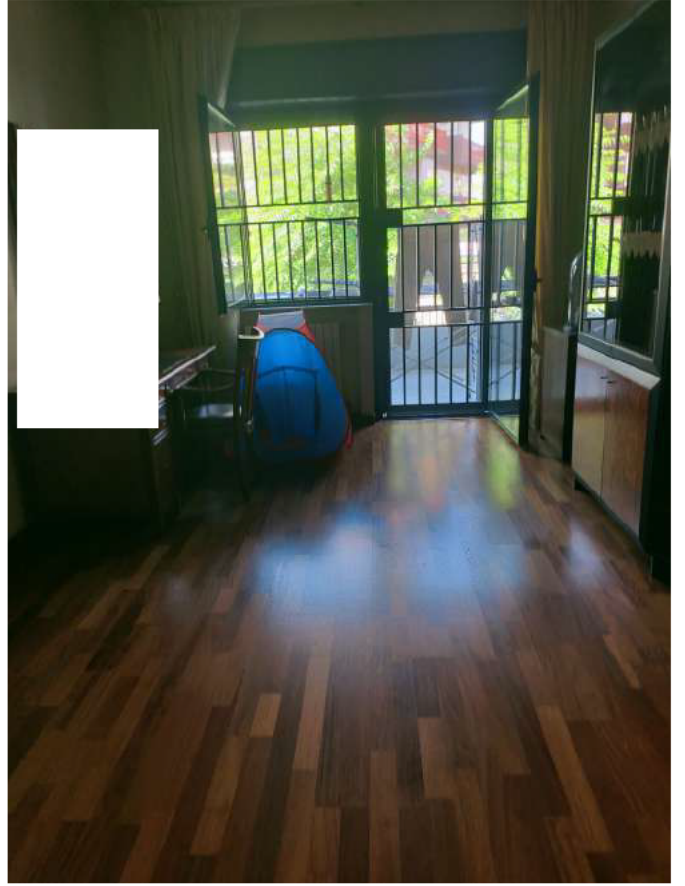
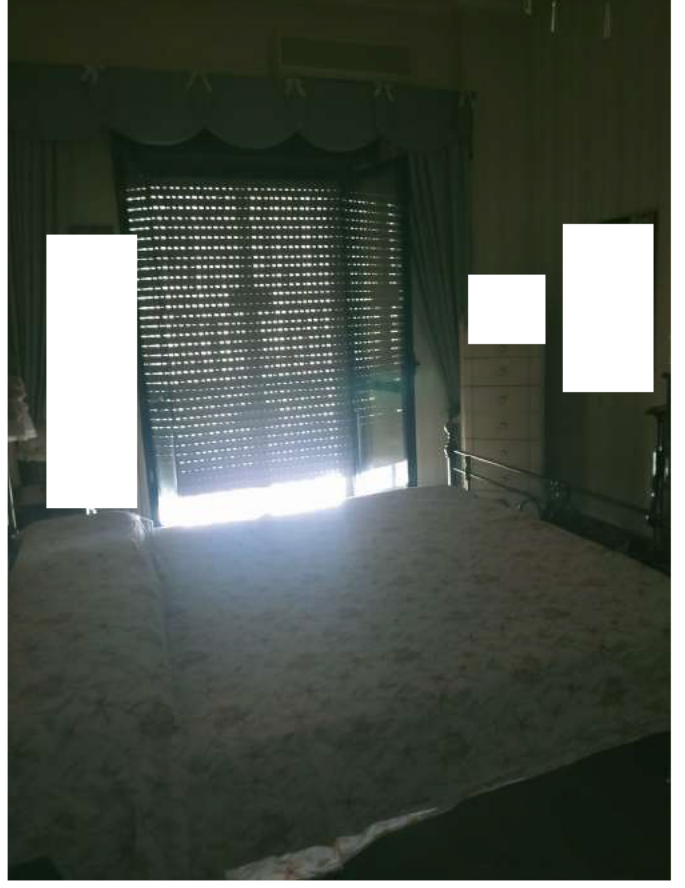
Foggia, 09 ottobre 2025

ing. Lucio Surgo

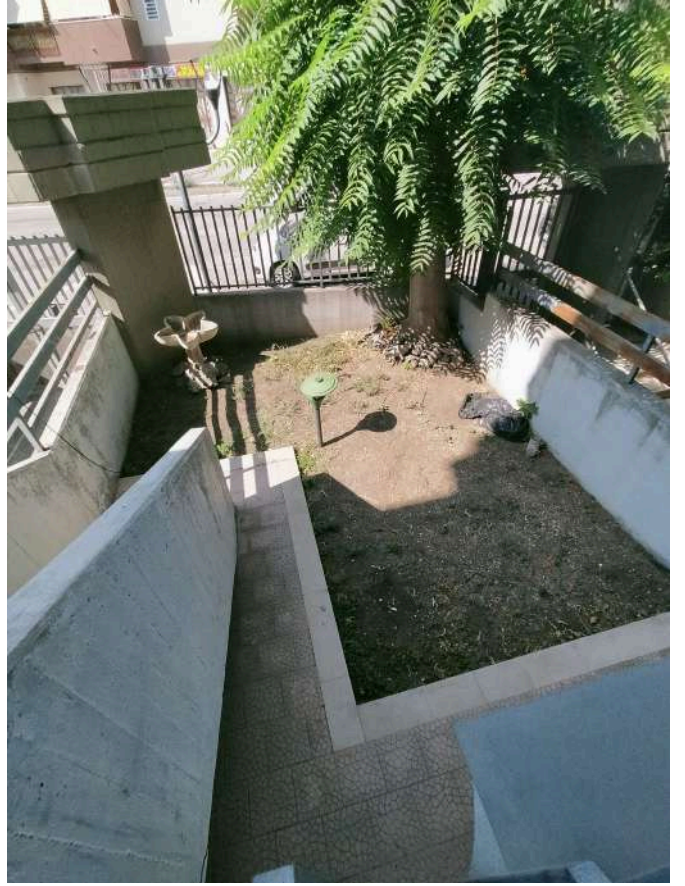


# Report fotografico del 26/08/2025

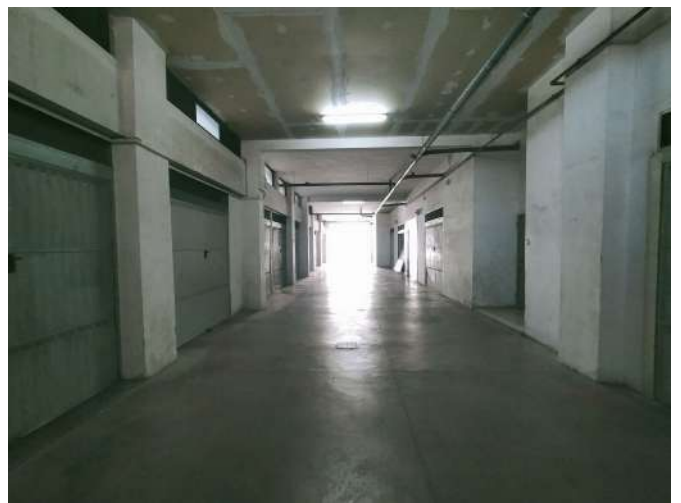








## Autorimessa condominiale

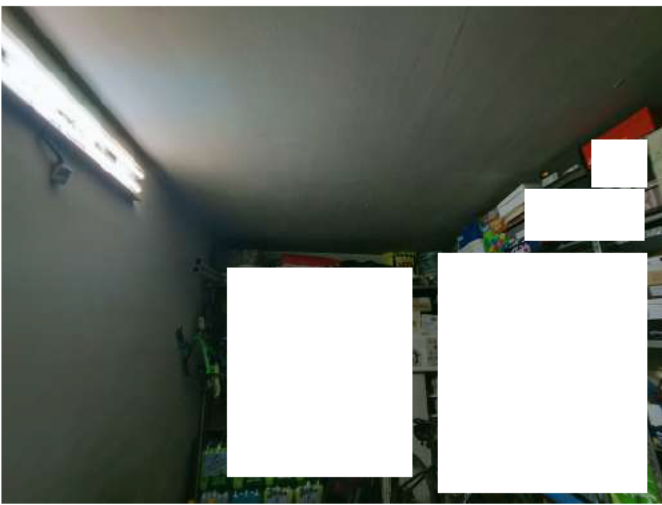




Accesso Box-auto



Box-auto



Mod.Lett.



**Comando Provinciale Vigili del Fuoco**  
**FOGGIA**

Piazza G.B. Fraticelli, 1 71100 Foggia - Tel 0881/309011  
e-mail: [comando.foggia@vigilfuoco.it](mailto:comando.foggia@vigilfuoco.it)  
e-mail PFC: [com.foggia@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.foggia@cert.vigilfuoco.it)

"Corde impavido"

Ufficio di Polizia Amministrativa e Giudiziaria

A

Amministratrice pro tempore condominio

FOGGIA

PEC:

E p.c.

SINDACO Comune di Foggia

PEC: [protocollo.generale@cert.comune.foggia.it](mailto:protocollo.generale@cert.comune.foggia.it)

PREFETTURA – UTG di Foggia

PEC: [protocollo.preffg@pec.interno.it](mailto:protocollo.preffg@pec.interno.it)

**OGGETTO:** Autorimessa a servizio del condominio sito in Foggia Viale Fortore 93/95 – Via Loffredo 1/3 con rampa di accesso da Via Loffredo 3/A  
Attività individuata al p.to 75.2-B dell'elenco allegato I al D.P.R. 151/2011.  
**Contestazione ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 139/06 e s.i.m. a carico di** [REDACTED]  
**[REDACTED] in qualità di amministratrice pro tempore condominio nata a**  
[REDACTED] -  
Pratica P.I. n° 28241.

Si fa riferimento alle segnalazioni pervenute a questo Comando ed acquisite al prot. 7493 del 13-05-2022 a firma dell'amministratrice del condominio, nonché prot. 7569 del 16-05-2022, a firma di proprietari di immobili del condominio, con la quale vengono segnalate l'esistenza di problematiche riguardanti l'autorimessa in oggetto inerenti la presenza di infiltrazioni di acqua e carenze di misure di sicurezza.

In data 10-06-2022 funzionari dipendenti di questo Comando, hanno proceduto ad effettuare un sopralluogo ispettivo presso l'autorimessa condominiale in questione, contattando preventivamente la S.V. la quale rappresentava l'impossibilità di presenziare al sopralluogo fornendo comunque nominativi di condomini a cui potersi rivolgere e dopo vari tentativi contattando a mezzo citofono del condominio di Via Loffredo n.3, [REDACTED], il quale ci forniva informazioni utili per accedere all'autorimessa in questione, in quanto anche questi impossibilitato a presenziare al sopralluogo.

Nella circostanza, per quanto è stato possibile accertare visivamente, si sono constatate le seguenti inosservanze alle specifiche disposizioni di sicurezza antincendio, nonché ai criteri tecnici generali di prevenzione incendi:

a) Non risultano presenti attrezzature fisse/mobili per l'estinzione di incendi

- b) L'intero compartimento non osserva le specifiche misure di sicurezza antincendio, D.M. 1/02/1986 o RTO di cui al D.M. 3/08/2015 ed RTV di cui al D.M. 15/05/2020, quali segnaletica di sicurezza, comunicazioni etc.
- c) l'autorimessa in questione risulta interessata da infiltrazioni di acqua interessante l'intradosso del solaio di copertura di una parte dell'autorimessa, verosimilmente proveniente dai sovrastanti giardini a servizio di unità immobiliari; Al riguardo tale irregolarità pur non configurandosi come specifica misura di sicurezza antincendio, rappresenta di fatto un rischio potenziale in relazione alla possibilità di caduta di calcinacci e possibile interferenza con l'impianto elettrico a servizio dell'autorimessa, per tali irregolarità si è provveduto ad inviare comunicazione PEC protocollo 8882 del 10/06/2022 agli enti competenti ed alla S.V.

Si specifica inoltre che una valutazione complessiva della sicurezza dell'autorimessa di che trattasi potrà essere determinata solo a seguito della presentazione della SCIA antincendio corredata di asseverazione (mod. PIN 2.1 - 2018) attestante la conformità dell'attività alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio nonché della documentazione prescritta dal DM 07.08.2012, necessaria per comprovare la rispondenza delle opere e degli impianti alle vigenti norme di prevenzione incendi e sui prodotti da costruzione.

Inoltre, dal controllo degli atti d'ufficio, è emerso che l'attività in esame risultando di superficie maggiore di 300 mq (circa 1.500 mq) rientrando pertanto tra le attività assoggettate al controllo dei vigili del fuoco elencata al punto 75 del DPR 151/2011, risulta sprovvista del documento autorizzativo di prevenzione incendi in quanto non risulta presentata la S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da parte del legale rappresentante (amministratore pro-tempore) ai sensi dell'art. 4 del DPR n.151/2011 che, come noto, costituisce condizione necessaria ai fini del regolare esercizio dell'autorimessa sotto l'aspetto antincendio; Al riguardo l'acquisizione dell'approvazione condizionata (prot. 11899 del 20/12/2006) del progetto di sicurezza antincendio a suo tempo presentato non costituisce titolo autorizzativo.

In relazione a quanto sopra, **si diffida all'utilizzo dell'autorimessa in questione**, inoltre in relazione all'omessa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prevista dall'art. 4 del DPR n.151/2011 per l'autorimessa condominiale in oggetto, si evidenzia l'ipotesi di reato specificatamente alla **violazione dell'art. 20, comma 1 del d.lgs. 8/03/2006 n.139 come modificato dal d.lgs. n.97 del 29/05/2017 art. 3 comma 8.**

Si evidenzia che, in ogni caso, l'ulteriore esercizio dell'attività di che trattasi, fino all'adozione dei richiamati adempimenti regolarizzativi, deve intendersi irregolare sotto l'aspetto della sicurezza antincendio e ricade sotto la diretta responsabilità della S.V., in qualità di legale rappresentante dell'autorimessa in oggetto.

La presente è inviata:

- ✓ agli enti in indirizzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 3 ed art. 16 comma 5 del D.lgs n° 139/06 e s.i.m., ai fini dell'adozione dei provvedimenti e determinazioni da assumere negli ambiti di competenza.
- ✓ con separata nota, all'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 347 del c.p.p., attesa la natura penale dell'accertamento contestato con il presente provvedimento.

per Il COMANDANTE  
Il Direttore Delegato