

## **TRIBUNALE DI FERMO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 108/2021**

#### **OGGETTO:**

Risposte ai Chiarimenti posti il 20/12/2023 - Giudice Dott.ssa Milena PALMISANO – integrazione alla Relazione CTU Ing. M. Iandiorio - procedimento Esecuzione Immobiliare 108/2021R.G.E.

**Letti i quesiti posti, con decreto del 20/12/2023, il CTU risponde puntualmente:**

- 1) Pratica edilizia abilitativa, relativa alle modifiche interne, ossia alle modifiche delle ripartizioni tra soggiorno e sala da pranzo sono state presentate depositate presso gli uffici tecnici del Comune il 23/12/2005.
- 2) **la conformità edilizia è stata rilevata dal CTU ed è confermata.**

A questo proposito usualmente in perizia viene segnalato o riferito il caso in cui durante le indagini peritali emergano difformità tra titoli abilitativi e lo stato di fatto, oppure assenza del titolo abilitativo edilizio o urbanistico, contrariamente, ossia quando i il tecnico cita in perizia



un titolo abilitativo, a meno di casi specifici e particolari, la conformità è assunta come confermata, per questo motivo in relazione NON sono presenti richiami a riguardo.

- 3) **La difformità citata in relazione riguarda le sole piantine catastali relative all'immobile, NON riguardano i titoli abilitativi dell'immobile.** La piantina catastale, in questo caso, necessita una attualizzazione, infatti queste riportano tramezzi divisorii tra il locale soggiorno e sala da pranzo, attualmente non esistenti e rimossi durante ai lavori eseguiti in ed autorizzati dalla pratica edilizia di cui al punto 1), allegata
- 4) In allegato copia del titolo abilitativo relativo all'immobile oggetto della CTU, copia di documentazione questa **NON richiesta nei Quesiti** posti dal Giudice al CTU. Comunque per completezza si ribadisce che tale documentazione consiste nel:  
**Nulla Osta per Lavori Edili rilasciato da Sindaco del Comune di Fermo, citato in Perizia, ovvero la pratica 387/67 prot. 2690**
- 5) **L'Abitabilità dell'immobile NON è presente nella documentazione messa a disposizione al CTU dall'ufficio tecnico del Comune di FERMO** (eventuale costo 2.000,00 € circa)
- 6) **Le muffe rilevate NON hanno provocato danni strutturali ed in generale tali fenomeni interni**, come quelli rilevati dal CTU, **NON provocano danni alle strutture degli edifici**, infatti questi non vanno ad intaccare le parti strutturali dell'edificio.
- 7) **Le muffe sono dovute alla combinazione tra i seguenti fattori:**



- I) **scarsa coibentazione** dell'edificio e **ponti termici**. Il CTU osserva e rammenta che l'edificio è stato costruito a cavallo tra gli anni 60-70 periodo in cui **non si poneva attenzione alla coibentazione degli edifici, spesso questa era del tutto assente**
- II) **scarsa ventilazione** degli ambienti interessati
- III) per quanto riguarda i locali wc, il normale utilizzo servizi igienici in un **locale scarsamente coibentato e con inadeguati ricambi d'aria** può causare fenomeni in linea con quelli rilevati
- IV) Nei locali cucinotto e sala pranzo (locali in questo caso contigui) la cottura cibi, con eventuale abbondante produzione di vapore acqueo, fa sì che una quantità di vapore acqueo prodotto vada a condensarsi sulle superfici (interne dell'immobile) la cui temperatura superficiale è **al di sotto della temperatura di rugiada** (temperatura di solito minore di  $13^{\circ}\div 12^{\circ}\text{C}$ ), **a causa della scarsa coibentazione** delle stesse pareti verticali o orizzontali. **Nel caso di scarsa ventilazione e scarsa coibentazione** la formazione di condensa prolungata nel tempo dà luogo a muffe come quelle rilevate.
- V) Nel caso specifico, come si può notare nell'allegato fotografico, la quantità maggiore di muffa è localizzata in corrispondenza dei travetti strutturali del solaio, questo perché tali travetti sono costituiti da materiale più denso e quindi **materiale che trattiene molto poco il calore** rispetto quelli contigui ad esso, dunque **tali elementi strutturali** hanno una temperatura superficiale relativamente "bassa", **costruiscono quindi un forte ponte**



**termico. Il ponte termico** da luogo a zone interne in cui la temperatura superficiale è minore della temperatura di rugiada, questo fa sì che una quantità maggiore di condensa si vada a depositarsi su tali superfici, causando localmente la formazione di muffe.

VI) **La problematica in questo caso non è di tipo strutturale**, infatti il sottoscritto NON ha segnalato in relazione alcuna problematica di tipo strutturale, ma bensì legata alla **salubrità degli ambienti interessati dai fenomeni descritti.**

**Lista Allegati:**

<p>➤ Nulla Osta per Lavori Edili rilasciato da Sindaco del Comune di Fermo, citato in Perizia, ovvero la pratica 387/67 prot. 2690</p>	<p>➤ Pratica edilizia relativa alle modifiche depositata presso gli uffici tecnici del Comune Fermo in data 23/12/2005</p>
--	--

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 22/12/2023</b></p>	<p>Il Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p> <p></p> <p></p>
---	--

