STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34/B - Siracusa
P.I. 01190900892
Tel./Fax. – 0931 759737
Cell. - 339 4914100
Mail – geom.fidelio@gmail.com

CONSULENZA TECNICA PERITALE
(Indagine Termografica)

OGGETTO: Relazione tecnica di sopralluogo con indagine termografica presso le unità immobiliari site in piano quinto – verifica presunte infiltrazioni tra proprietà e -

COMMITTENTE:

INCARICO:
INCARICO PROFESSIONALE DEL 13/05/2025

PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO:

Siracusa il 15/05/2025

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Siracusa
Iscrizione Albo N. 1444
Geometra Corrado Fidelio

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

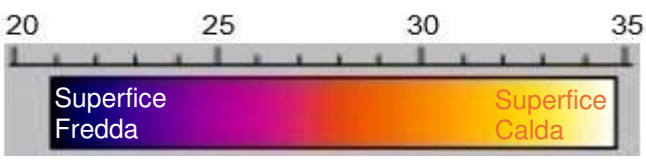
RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Corrado Fidelio, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siracusa al n. 1444, in qualità di tecnico rilevatore termografico, su indicazione del geom. tecnico di fiducia del sig. ha eseguito sopralluogo tecnico presso gli immobili in oggetto, effettuando osservazione diretta degli ambienti e delle superfici interessate e indagine diagnostica non distruttiva mediante rilievo termografico eseguito all'interno delle unità immobiliari oggetto di verifica in relazione alle lamentate problematiche di infiltrazione segnalate dal sig.

L'indagine termografica è stata eseguita mediante strumentazione ad infrarossi finalizzata all'individuazione di eventuali anomalie termo-igrometriche riconducibili a infiltrazioni o presenza di umidità nei componenti edilizi.

La termografia è un'analisi diagnostica del manufatto edilizio non distruttiva, che non richiede interventi invasivi, carotaggi, perforazioni o tagli. Consiste nel rilevare le invisibili radiazioni termiche (infrarossi) emesse dagli elementi di un edificio in un'immagine interpretabile attraverso una gamma di colori che variano dal rosso/giallo (elemento caldo) al blu/viola (elemento freddo), come rappresentato dall'immagine sottostante.

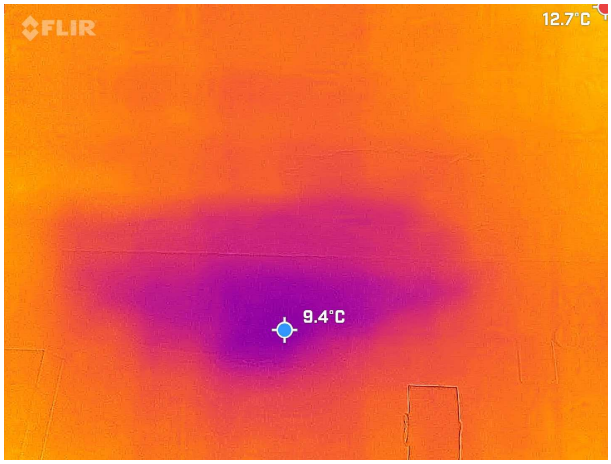
Scala cromatica



Le immagini di seguito riportate hanno carattere puramente esemplificativo e mostrano le differenze cromatiche rilevabili alla termografia correlate a fenomeni di umidità o alterazioni dei materiali.

ESEMPIO DI TERMOGRAFIA CON FENOMENO DI UMIDITÀ IN ATTO





STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

L'utilizzo della metodologia termografica si configura quale attività diagnostica riconosciuta nell'ambito delle verifiche tecniche sugli edifici, conforme alle normative UNI di settore, e rientra nelle competenze professionali del geometra ai sensi del R.D. 274/1929 e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativamente alle attività di accertamento dello stato manutentivo e conservativo degli immobili.

Si premette che il sig. è proprietario dell'appartamento ubicato nell'edificio sito in piano quinto, mentre il sig. è proprietario dell'unità immobiliare posta al anch'essa al piano quinto. Pur trattandosi di gli appartamenti risultano attigui in quanto facenti parte di un unico corpo di fabbrica.

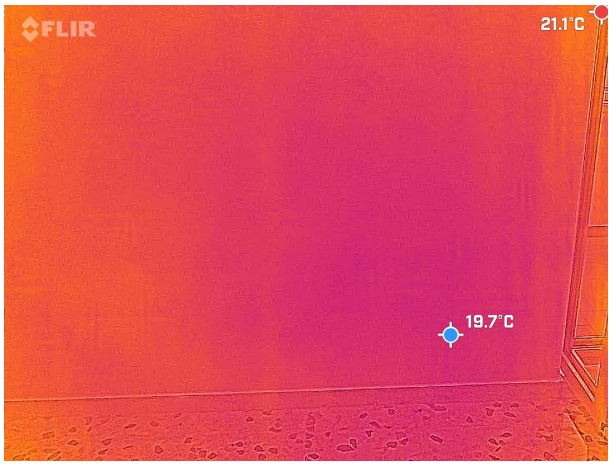
Da quanto riferito dal sig. il sig. lamenterebbe presunte infiltrazioni provenienti dall'impianto idrico del bagno dell'appartamento confinante, ritenuto causa di fenomeni anomali presenti in un vano della propria abitazione.

In data 14/05/2026, previo accordo con entrambe le parti, alle ore 16:00 circa il sottoscritto si recava sui luoghi procedendo alla ricognizione tecnica mediante osservazione diretta dei luoghi ed esecuzione di rilievi termografici.

Il primo sopralluogo veniva eseguito presso l'appartamento del sig. ubicato al piano quinto del alla costante presenza dello stesso sig. e del geom. intervenuto in nome e per conto del sig.

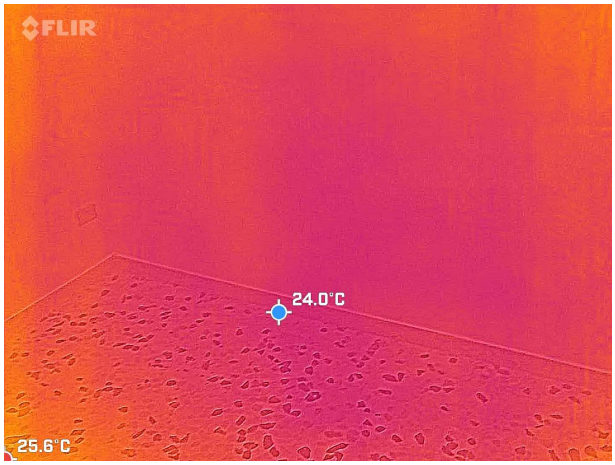
Giunti nel vano indicato dal sig. quale ambiente interessato dalle presunte infiltrazioni, si procedeva all'osservazione della parete divisoria con il bagno dell'appartamento del sig. La stessa non presentava alcuna formazione anomala, né colorazioni brunastre, aloni, muffe o fenomeni tipici riconducibili a infiltrazioni o invasioni umide.





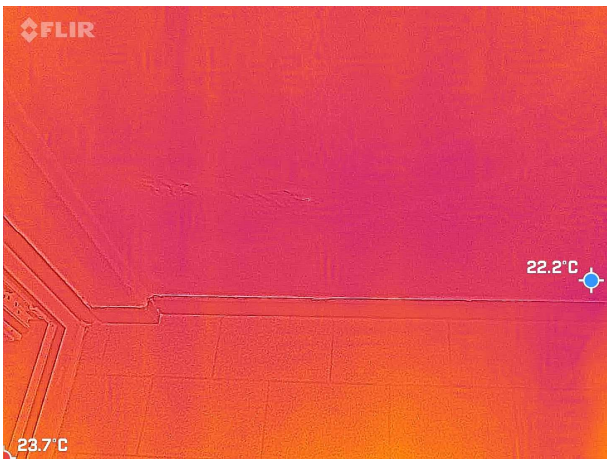
STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)





Successivamente veniva evidenziata dal sig. una anomalia localizzata sul muro del balcone esterno sempre di proprietà del sig. posto ad angolo con la parete precedentemente osservata all'interno dell'appartamento. Anche tale porzione muraria non presentava colorazioni anomale, muffe o fenomeni compatibili con infiltrazioni attive.





Il sottoscritto rilevava tuttavia una lieve anomalia superficiale che, sulla base dell'esperienza professionale, maturata in oltre trent'anni di attività tecnica, appariva riconducibile con elevata certezza alla traccia di un precedente servizio ubicato nel balcone di proprietà verosimilmente identificabile in una condotta precedentemente presente in quella posizione, considerata anche la tipica inclinazione necessaria al corretto deflusso. L'evidenza osservata non risultava in alcun modo compatibile con fenomeni infiltrativi, non rilevandosi ammaloramenti delle finiture, distacchi di intonaco, esfoliazioni della pittura o degradi tipici derivanti dalla presenza prolungata di acqua. L'unica lieve anomalia superficiale rilevata nel punto interessato appare verosimilmente giustificabile dal fatto che la tinteggiatura sia stata applicata direttamente sul supporto cementizio senza adeguate

finiture complementari oppure senza preventiva applicazione di idoneo primer atto a garantire corretta adesione nella porzione oggetto di ripristino.



Sia l'analisi visiva sia l'indagine termografica non hanno rilevato alcun elemento oggettivo riconducibile alla presenza di infiltrazioni in atto. In particolare, l'indagine termografica non evidenziava variazioni termiche o cromatiche anomale compatibili con presenza di umidità residua o attiva all'interno delle strutture murarie oggetto dell'indagine peritale.

Il sig. insisteva nel sostenere l'esistenza dell'infiltrazione, richiamando anche il parere di un proprio tecnico di fiducia, identificato genericamente come ingegnere, rifiutandosi tuttavia di fornirne le generalità. La richiesta del sottoscritto di conoscere le generalità del tecnico di fiducia incaricato dal sig. era esclusivamente finalizzata ad instaurare un ordinario confronto professionale tra tecnici, così da poter approfondire nel dovuto contraddittorio le eventuali ipotesi e valutazioni formulate dallo stesso.

Nel momento in cui il sottoscritto faceva rilevare, con la dovuta professionalità e correttezza, che le risultanze emerse non costituivano una semplice opinione personale bensì derivavano da una verifica strumentale tecnica ad elevato grado di attendibilità, il sig. interrompeva il sopralluogo invitando il sottoscritto ad uscire dall'appartamento, non consentendo ulteriori approfondimenti.

Successivamente, prima di proseguire il sopralluogo presso l'unità immobiliare del sig. ed al fine di assicurare un accertamento tecnico quanto più ampio possibile, il

sottoscritto, unitamente al geom. ed allo stesso sig. si recava, previo preavviso, presso l'appartamento sottostante di proprietà del sig. ubicato al piano quarto del medesimo ed attualmente concesso in locazione a terzi, al fine di eseguire ulteriori verifiche comparative sull'intradosso del solaio del bagno posto al di sotto di quello appartenente al sig.

Nel corso del sopralluogo veniva eseguita indagine visiva e termografica del vano bagno, rilevandosi una consistente presenza di muffe sia sulle pareti che sul soffitto. Tuttavia, le superfici non presentavano i tipici ammaloramenti riconducibili a fenomeni di invasione umida derivante da infiltrazioni, quali rigonfiamenti della tonachina, decoesioni dell'intonaco, efflorescenze saline o alterazioni diffuse delle finiture. Si rilevava esclusivamente un superficiale distacco della tinteggiatura con fenomeni di esfoliazione e lieve sgretolamento, caratteristiche compatibili con una tinteggiatura di modesta qualità, presumibilmente applicata senza adeguato trattamento preventivo del supporto mediante idoneo primer. L'indagine termografica non rilevava alcun punto di alimentazione umida né anomalie termiche riconducibili a perdite idriche attive o pregresse infiltrazioni provenienti dall'impianto sovrastante.

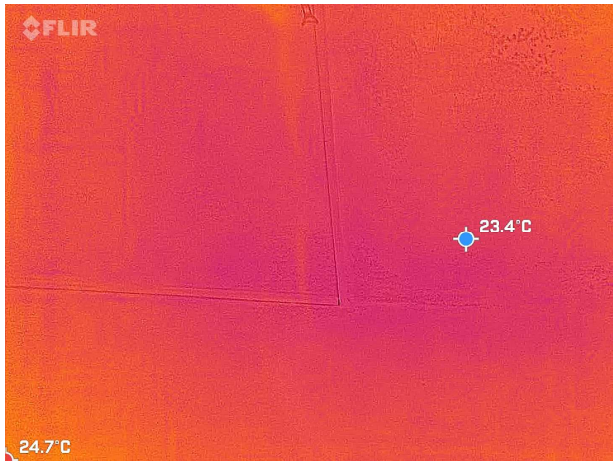




Le problematiche riscontrate risultano pertanto compatibili esclusivamente con fenomeni di forte condensa dovuti ad insufficiente aerazione dei locali ed elevata umidità ambientale interna.

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)



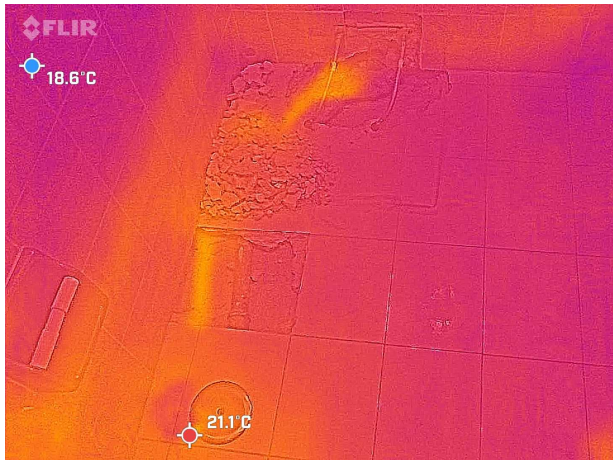


A tal proposito, è stato vivamente consigliato ai conduttori dell'immobile una maggiore e più frequente aerazione dei vani, soprattutto durante e successivamente all'utilizzo del bagno.

Successivamente il sopralluogo proseguiva al piano quinto presso l'appartamento del sig. con particolare riferimento al bagno confinante con il vano del sig. indicato quale presunta origine delle lamentate infiltrazioni nonché soprastante il bagno del sig.

Il sig. precedentemente all'intervento del sottoscritto, per spirito collaborativo e di buon vicinato, aveva preventivamente incaricato un operaio idraulico di eseguire una breccia ispettiva nella zona ove presumibilmente transitavano gli scarichi idrici, effettivamente rinvenuti e resi visibili nel corso dell'ispezione. L'analisi visiva della porzione aperta non evidenziava le tipiche colorazioni scure del cemento interessato da umidità; al contrario, la superficie si presentava asciutta e polverosa al tatto, circostanza incompatibile con presenza di acqua o infiltrazioni recenti, che avrebbero invece determinato consistenza fangosa o umida del materiale.





Anche in tale circostanza l'indagine termografica escludeva categoricamente la presenza di umidità, non rilevando alcuna traccia termica riconducibile a sversamenti o perdite in atto.

Si ritiene opportuno evidenziare che, anche nell'ipotesi in cui fossero stati eseguiti precedenti lavori finalizzati alla risoluzione di eventuali perdite, l'indagine termografica avrebbe comunque rilevato la presenza di umidità residua all'interno del conglomerato cementizio, materiale notoriamente caratterizzato da elevata capacità di assorbimento e da tempi di asciugatura generalmente non inferiori a 10/15 giorni, variabili in funzione dell'aerazione del vano e delle condizioni ambientali.

Tutte le risultanze emerse nel corso del rilievo tecnico-peritale conducono pertanto alla conclusione che non risultano presenti, ne sono stati rilevati con la termografia, elementi oggettivi tali da dimostrare l'esistenza di sversamenti umidi provenienti dal bagno dell'appartamento del sig. verso l'unità immobiliare del sig.

né verso l'appartamento sottostante di proprietà del sig.

Le anomalie superficiali lamentate dal sig. appaiono invece riconducibili a pregresse lavorazioni manutentive non eseguite a perfetta regola d'arte, prive tuttavia di qualsivoglia collegamento con fenomeni infiltrativi attivi provenienti dall'impianto idrico confinante, risultati, sulla base delle verifiche eseguite e degli accertamenti strumentali effettuati, del tutto inesistenti.



Ultimate le verifiche all'interno dell'unità immobiliare del sig. il sottoscritto procedeva unitamente al geom. ed al sig. ad ulteriori osservazioni dal cortile condominiale, ove risultava visibile il percorso della colonna di scarico condominiale. Da tale verifica si rilevava che la colonna di scarico risulta ubicata ad una distanza significativa rispetto alle pareti dell'unità immobiliare del sig. ove vengono lamentati i presunti danni infiltrativi. Pertanto, escluse le tubazioni di adduzione del bagno del sig.

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via di Villa Ortisi, 34B
96100 - Siracusa (SR)

attraverso le verifiche visive e termografiche già descritte, può ragionevolmente escludersi anche il coinvolgimento della colonna di scarico condominiale e della relativa braga a servizio del bagno medesimo.

Per quanto sopra esposto, sulla base delle verifiche eseguite, delle risultanze dell'indagine termografica e delle osservazioni dirette effettuate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che le evidenze tecniche e strumentali escludono categoricamente infiltrazioni provenienti dall'impianto idrico del bagno dell'appartamento del sig.

La presente relazione viene redatta in buona fede, sulla base delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, limitatamente allo stato dei luoghi e alla luce delle indagini indagini visive e strumentali effettuate.

Il Tecnico

Geom. Fidelio Corrado

