

**Arch. Gloria Carmen Percaccio**

Consulente tecnico del Tribunale Civile E Perito del Tribunale Penale di Roma

Circ.ne Gianicolense 216e Roma TEL. 0645599780;

P.E.C.: *g.percaccio@pec.archrm.it* EMAIL: *gloriapercaccio@gmail.com*

FALLIMENTO N. 193/2009 - 10/05/2008 -

Giudice delegato dott.ssa Caterina Bordo

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

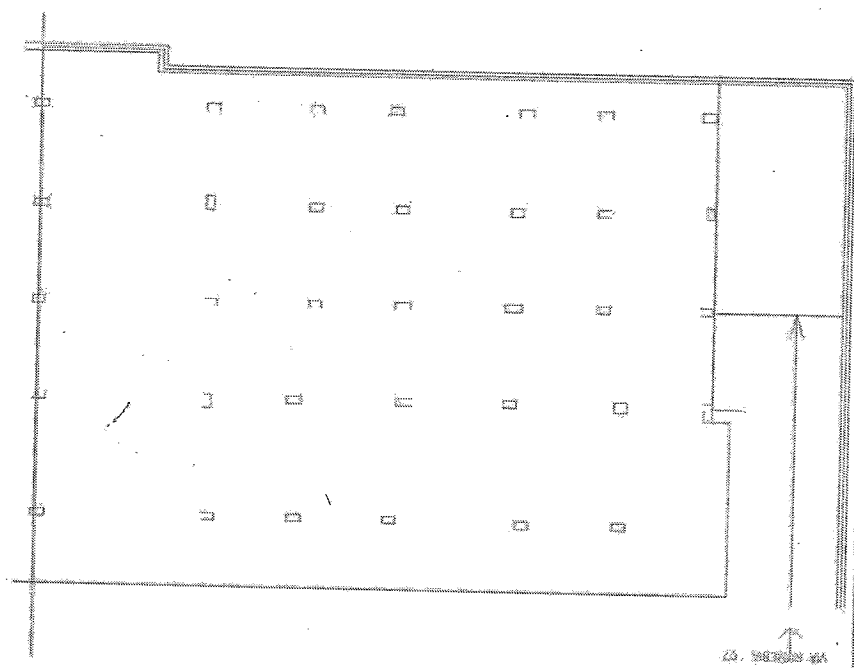
Giudice delegato dott.ssa Caterina Bordo

Curatore avvocato Claudia Cardoni

Immobile sito in Pomezia (RM) via Romania sc

Piano seminterrato

Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Oggetto.....	3
1. Premessa .....	3
2. Stato attuale dell'immobile.....	3
2.1 Caratteristiche generali.....	4
3. Interventi effettuati .....	4

## INCARICO

---

La sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla perizia di stima.

## OGGETTO

---

Stato dei luoghi dell'immobile seminterrato sito in Torvaianica (Pomezia), Via Rumania n. 107 ad integrazione della relazione di stima redatta nell'ambito del fallimento n. 193/2008 in data 1 aprile 2024.

## 1. PREMESSA

---

La presente relazione costituisce integrazione alla relazione di stima già redatta in occasione della procedura fallimentare n. 193/2008, avente ad oggetto l'immobile seminterrato ubicato in Torvaianica, Pomezia, Via Rumania n. 107 (civico utilizzato per consuetudine, in quanto catastalmente e nell'atto di provenienza, privo di numero civico).

L'integrazione si rende necessaria a seguito di interventi consistenti nella rimozione della tubazione aerea abusivamente installata all'interno dell'immobile e nell'apertura di alcune bucaure presenti sulle pareti perimetrali, nonché a seguito di un nuovo sopralluogo volto a documentare l'attuale stato dei luoghi.

## 2. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

---

L'immobile si sviluppa al piano seminterrato della palazzina precedentemente descritta nella relazione originaria. L'accesso avviene da un cancello su strada, privo di numero civico formale, che conduce alla rampa carrabile, in battuto di cemento, la quale termina sotto la proiezione del fabbricato.

## 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI

---

- **Struttura portante:** Dall'ispezione visiva non sono emersi segni di cedimenti o dissesti delle strutture portanti. Tuttavia, si rileva un significativo fenomeno di sfondellamento del solaio nella porzione sottostante l'area di accesso agli androni condominiali, nonché il distacco del copriferro dei pilastri, con esposizione delle armature e presenza di ossidazione diffusa.
- **Finiture:** assenti, in quanto mai realizzate.
- **Compartimentazione:** il piano seminterrato della palazzina A è direttamente comunicante con il seminterrato della palazzina B, senza alcuna partizione muraria o altro elemento di separazione. I due immobili condividono una serie di pilastri in corrispondenza della linea di confine ideale.
- **Impianti:** gli impianti risultano assenti, ad eccezione di un impianto fognario condominiale aereo, posizionato sotto l'intradosso del solaio, e di alcuni pozzetti apparentemente dismessi. Si ritiene verosimile la presenza di tubazioni di adduzione, affiorate di recente in alcuni punti, il cui tracciato e destinazione non risultano noti.

## 3. INTERVENTI EFFETTUATI

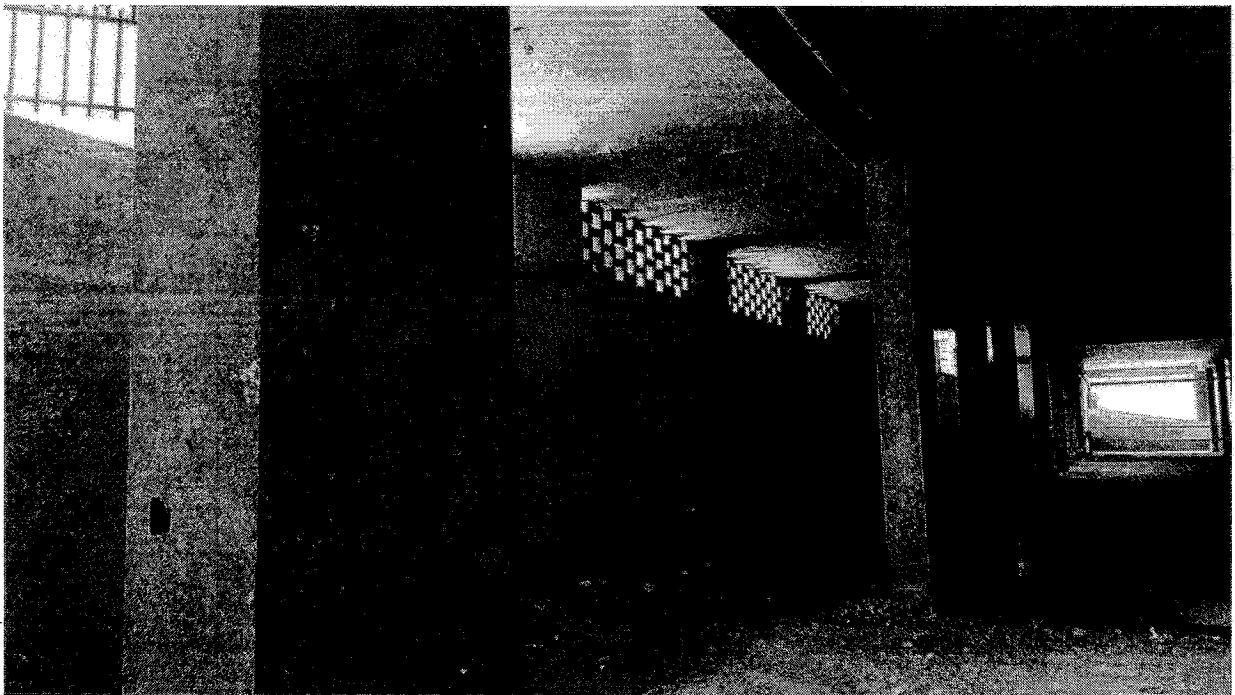
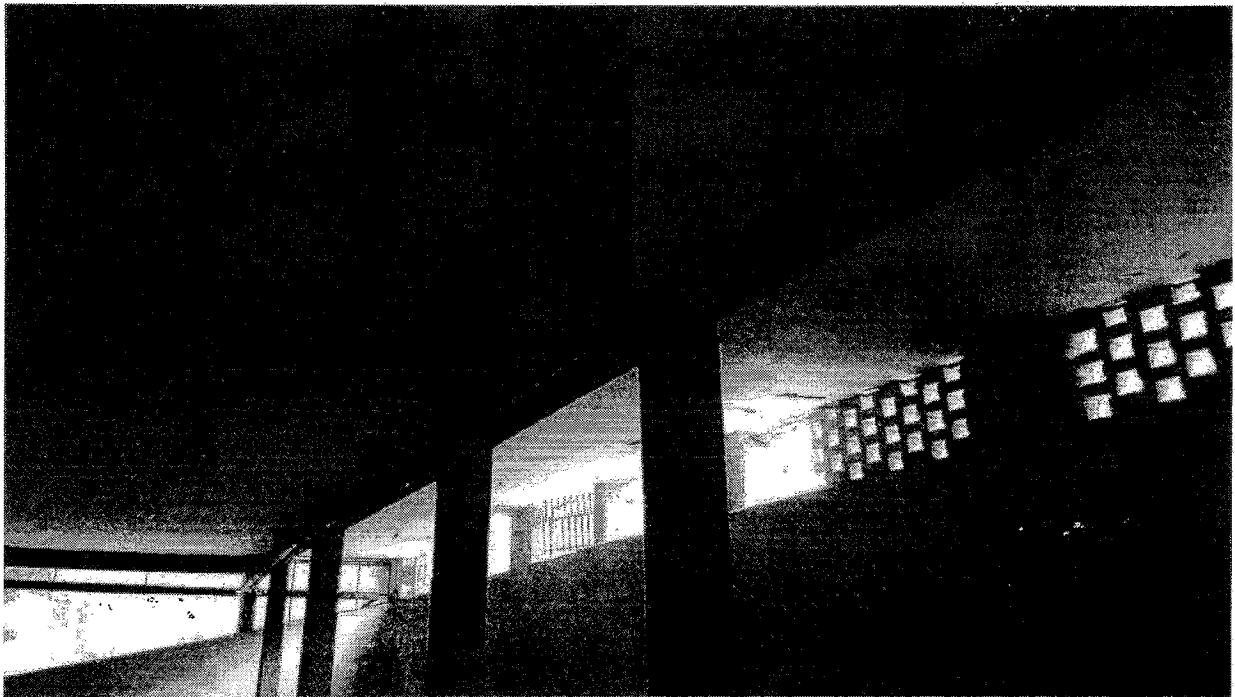
---

A seguito del sopralluogo si è potuto constatare che:

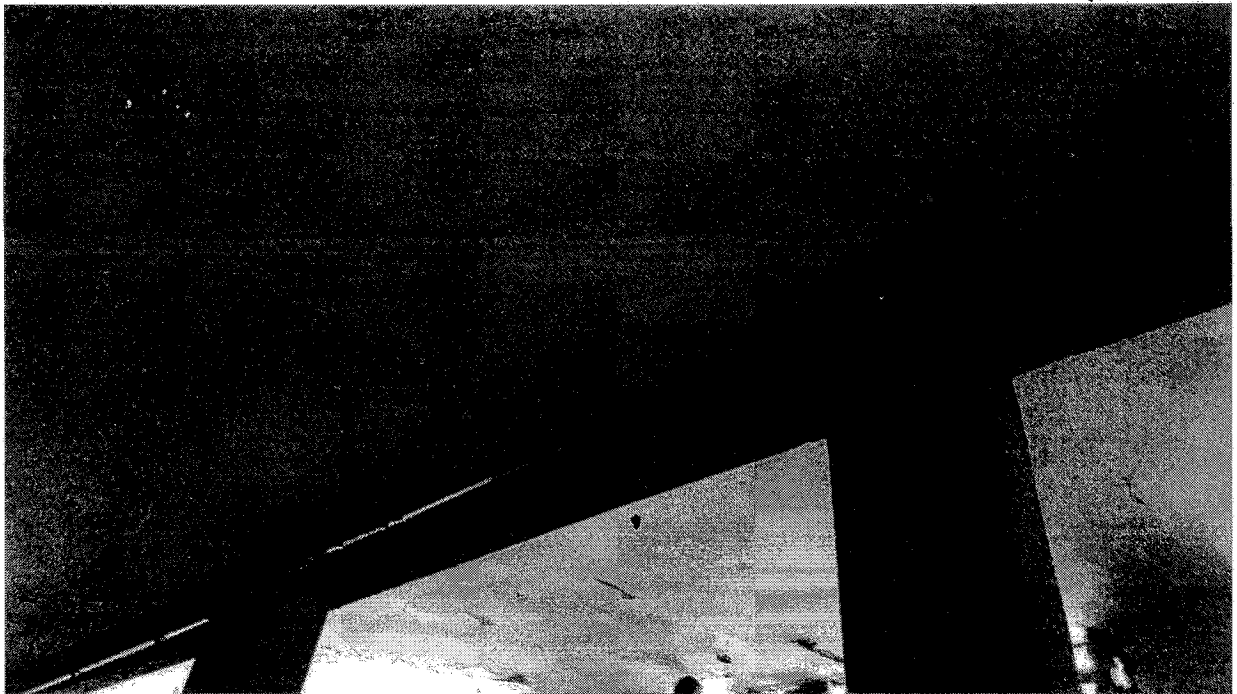
- Le bucatore presenti sulle pareti perimetrali, precedentemente chiuse in modo abusivo, sono state riaperte;
- La tubazione aerea abusivamente installata è stata rimossa;
- Permane la presenza di tubazioni aeree condominiali e di pozzetti apparentemente non in uso, la cui effettiva dismissione non è stata verificata in assenza di indagini video-ispettive, nonché di tubazioni verticali alloggiate in tracantoni adiacenti ad alcuni pilastri.
- È stata inoltre rilevata la presenza di una tubazione idrica affiorante dal sottofondo del piano di calpestio, il cui tracciato e destinazione non risultano noti, in quanto quasi totalmente interrata; per individuarne il tracciato sarebbe necessaria un'indagine distruttiva.

Segue repertorio fotografico dello stato attuale dei luoghi.

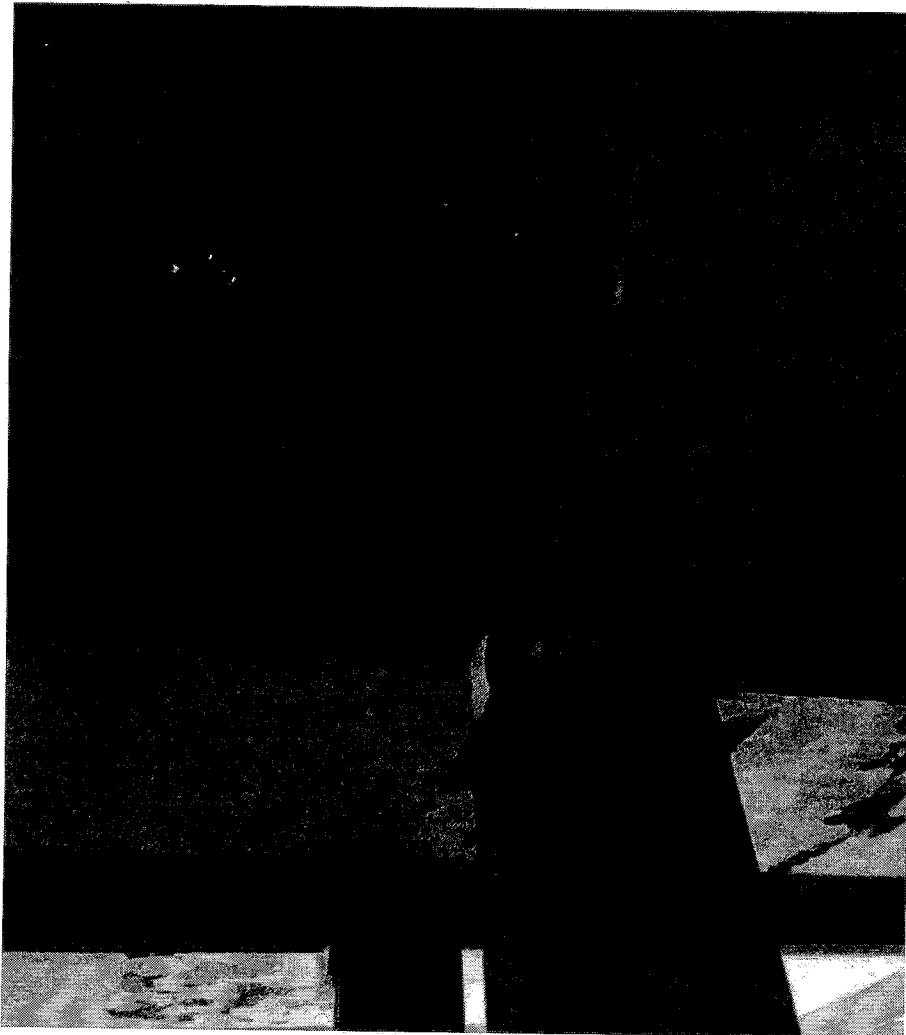
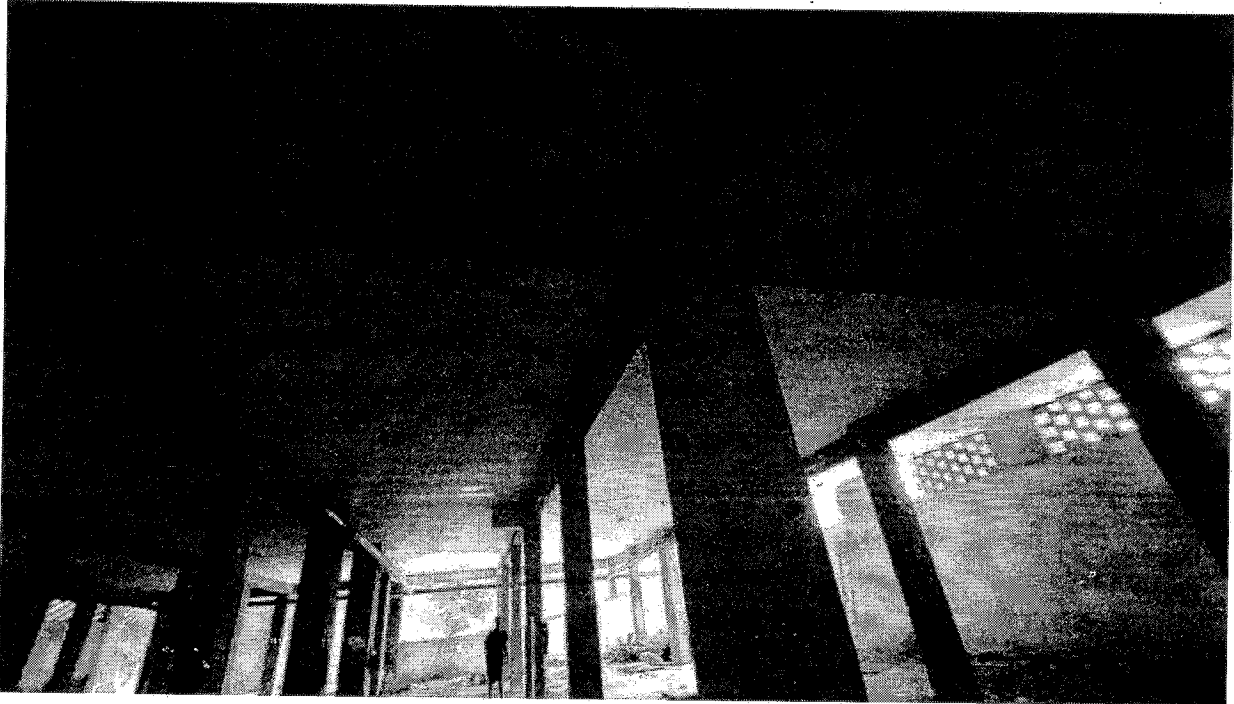
BUCATURE RIAPERTE

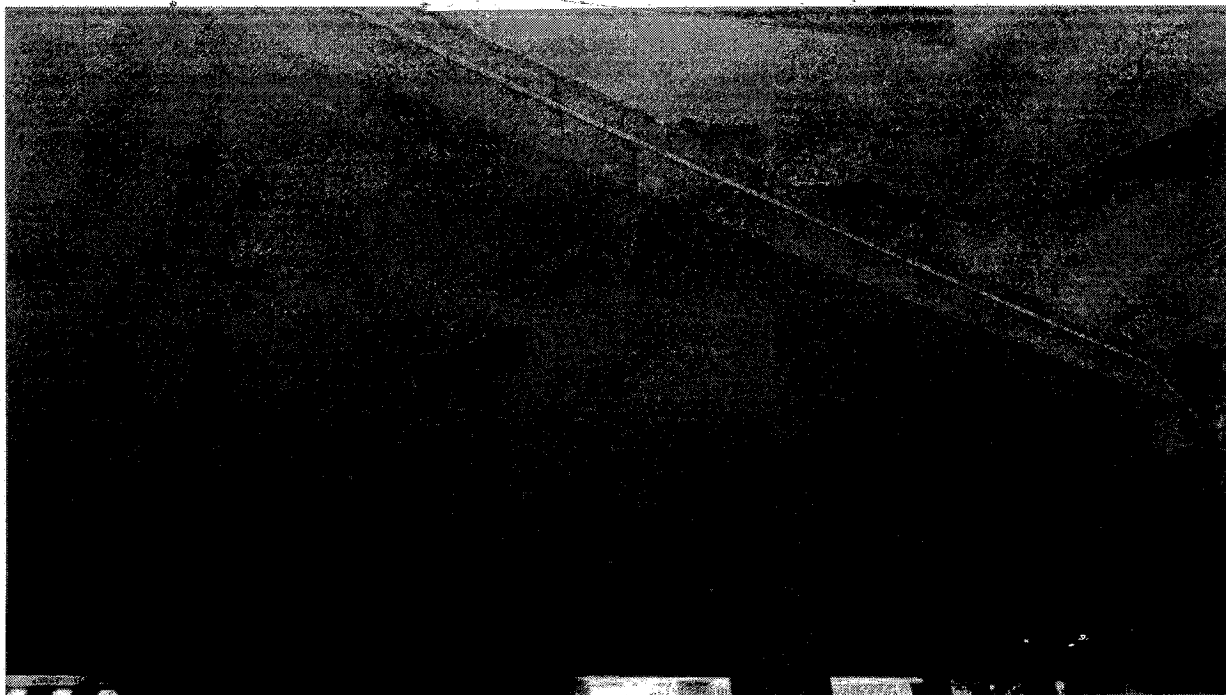


TUBAZIONE AEREA

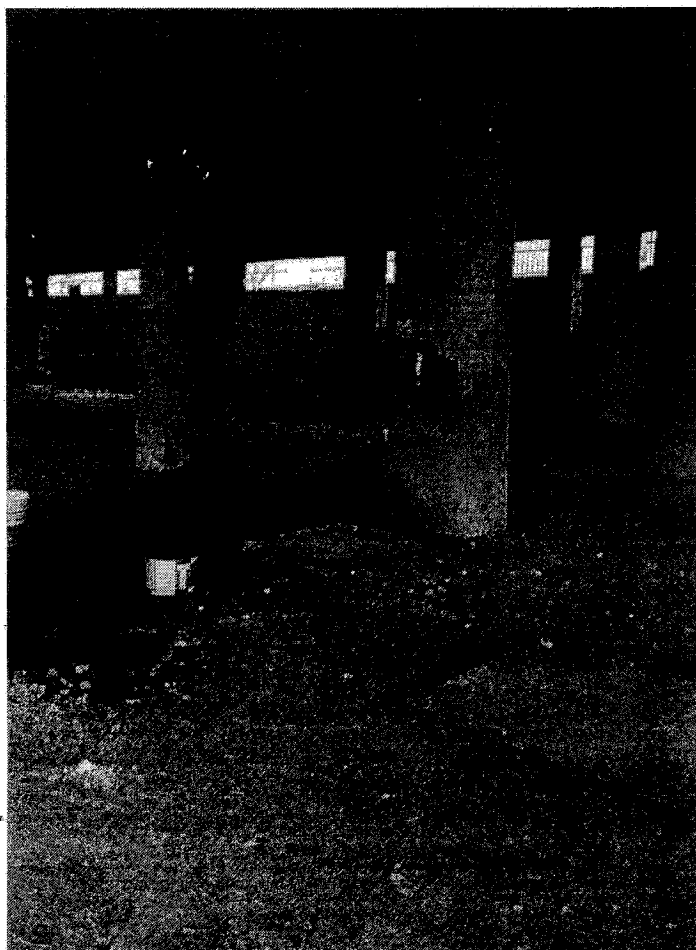


SFONDELLAMENTO DEL SOLAIO





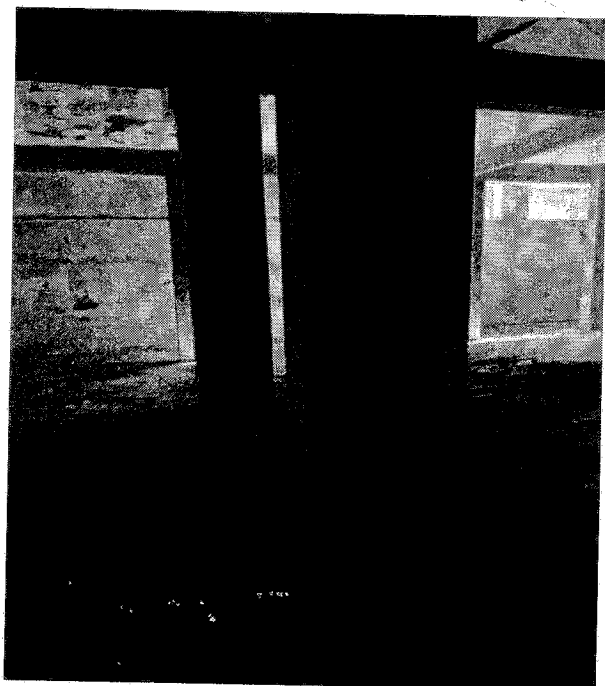
POZZETTI



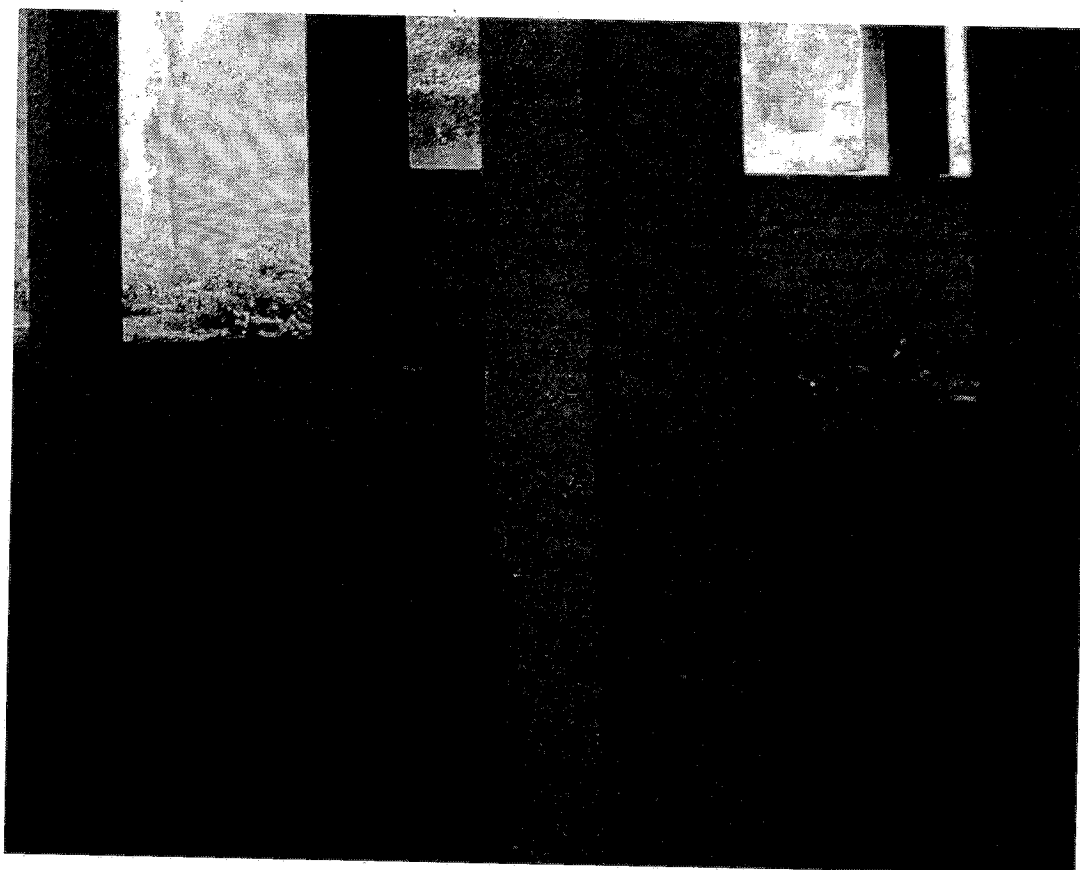
TUBAZIONE IDRICA AFFIORANTE DAL SOTTOFONDO DEL PIANO DI CALPESTIO



TRACANTONI



DISTACCO DEL COPRIFERRO DEI PILASTRI CON ESPOSIZIONE DELLE ARMATURE E  
PRESENZA DI OSSIDAZIONE DIFFUSA



#### 4. Ulteriori evidenze riscontrate

- L'altezza libera interna, a seguito della presenza della rete di scarico aerea, risulta di 3,12 m nel punto più basso (tubazione a quota 0,85 m dall'intradosso del solaio).
- Il locale è privo di pavimentazione e presenta diffuso stato di vetustà e degrado superficiale.
- All'esterno, la rampa presenta vegetazione spontanea.

L'immobile, pur mantenendo le caratteristiche dimensionali e strutturali già evidenziate nella relazione di stima originaria, si presenta oggi con evidenti segni di vetustà e assenza di finiture.

L'assenza di compartimentazione tra i due immobili seminterrati e la presenza di elementi impiantistici condominiali, nonché di tubazioni interrate non tracciate, costituiscono elementi che sono stati già considerati in sede di valutazione, anche per le possibili limitazioni d'uso e per le eventuali opere necessarie alla regolarizzazione e funzionalizzazione dell'immobile.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta ct deposita l'integrazione alla relazione di stima redatta nell'ambito del fallimento n. 193/2008 in data 1 aprile 2024 con lo stato dei luoghi attuale dell'immobile seminterrato sito in Torvaianica (Pomezia), Via Rumania n. 107 presso il curatore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, lì 16/08/2025

Il consulente  
arch. Percaccio Gloria Carmen