TRIBUNALE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 73/2025
G.E Dott.ssa Rosanna Gerarda BISCEGLIE
CONTRO:
PROMOSSA DA:

OSSERVAZIONI ALLE NOTE DELLA PARTE DEBITRICE

In riferimento al Verbale dell'udienza tenutasi in data 17/06/2026, in cui il G.E. richiedeva alla sottoscritta una integrazione alla relazione peritale depositata in data 07/06/2026 che desse atto delle osservazioni ricevute nei termini dal debitore esecutato e delle risposte già fornite alla parte debitrice a mezzo PEC, la sottoscritta Arch. Rosella Falcone

RELAZIONA QUANTO SEGUE

- In data 18/05/2026 la sottoscritta trasmetteva a mezzo PEC l'anteprima di perizia alle parti, completa di tutti gli allegati, assegnando il termine del 03 giugno per la ricezione delle osservazioni (*All.01_PEC Trasmissione anteprima di perizia alle parti 18-05-2026*).
- In data 03/06/2026, l'Avv. Ciarciaglino, per contro del Sig. , trasmetteva a mezzo PEC le osservazioni all'elaborato peritale (*All.02_PEC Avv. Ciarciaglino del 03-06-2026*)
- In data 05/06/2023, la sottoscritta rispondeva alle osservazioni con alcune note a chiarimento, come meglio dettagliato qui di seguito (*All.03_PEC Arch. Falcone del 05-06-2026*).

    - Le caratteristiche del compendio elencate dall'Avv. Ciarciaglino erano state tutte considerate nella valutazione dell'immobile come da dettaglio che segue:

        - A pag.3 dell'anteprima di perizia, nella sezione "Descrizione" è indicato: "*Appartamento con cantina pertinenziale sito in contesto condominiale, al piano 4° di palazzina di quattro piani fuori terra. L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso*

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f

residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata". La descrizione dei luoghi si completa a pag.6, alla sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti".

L'appartamento è sì situato all'ultimo piano del fabbricato, ma trattasi di ex locale stenditoio trasformato in residenza, e non ancora condonato, come di seguito illustrato.

Alla perizia è allegata tra l'altro una documentazione fotografica esaustiva per la comprensione delle caratteristiche dei luoghi (*All. 00_Report fotografico sopralluogo 29-01-2026*) e, in caso di eventuale messa in vendita, saranno effettuati i sopralluoghi di rito grazie ai quali i partecipanti potranno riscontrare quanto riportato nella perizia.

A seguito delle osservazioni dell'Avvocato, è stata inserita la menzione alla presenza del portierato, la piscina è in disuso.

La sottoscritta ribadisce quindi di non aver effettuato omissioni di sorta.

- L'Avvocato trascura di menzionare lo stato di manutenzione non buono dell'unità immobiliare, la quale necessiterebbe di una ristrutturazione completa sia dal punto di vista delle finiture che a livello impiantistico, come meglio dettagliato in perizia e come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla stessa.

- L'Avvocato inoltre, nelle sue osservazioni sul valore dell'immobile, omette il riferimento agli aspetti di legittimità urbanistica ed edilizia illustrati nella perizia al paragrafo "Regolarità edilizia", che hanno un peso rilevante nella valutazione dell'immobile nel suo complesso.

  Come già illustrato nella perizia, sull'immobile gravano infatti quattro domande di Condono ancora aperte:

  - **Domanda di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987** (Progressivo n. 0611869410/9 del 28/03/1986) >> richiesta di sanatoria per mq 73,22 di superficie utile abitabile e per mq 18.84 di superficie non residenziale, relative al cambio di destinazione d'uso del locale stenditoio, posto sulla copertura del fabbricato, in appartamento di abitazione, con relativo terrazzo. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere e il cambio d'uso, allo stato attuale, non risultano legittimati da alcun provvedimento edilizio.

    A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f

presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "*03-Effettuato controllo*". In merito alla sanabilità cambio di destinazione d'uso realizzato senza titolo, essendo ancora aperta la Domande di Condono e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, sarebbe possibile dare impulso all'istruttoria e richiedere la definizione della pratica ancora in itinere, ai sensi della DAC n.40/2019 del 16 maggio 2019.

- **Domanda di Condono n. 0/551712/0 del 09/12/2004 >>** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di un ampliamento residenziale di mq 6,40 (attuale zona cucina) e di un ampliamento non residenziale di circa 9 mq (ampliamento terrazzo), e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio.
  A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "*71-Valutazione vincoli*". In merito alla sanabilità dell'ampliamento realizzato senza titolo, questo è subordinato alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica" della perizia. Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti e realizzazione di nuova volumetria (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)

- **Domanda di Condono n. 0-551723-0 del 09/12/2004 >>** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di una portafinestra verso il terrazzo, e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio.
  A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "*04-Attesa di documentazione ad integrazione*" da parte dell'Ufficio Vincoli. In merito alla sanabilità dell'apertura della porta finestra realizzata senza titolo, questa è subordinata alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica". Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f

- **Domanda di Condono n. 0-551749-0 del 09/12/2004 >>** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di una tettoia con travi di legno al di sopra del terrazzo (attualmente è presente unicamente la struttura in legno, non le falde di copertura), e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio.
  A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "04-Attesa di documentazione ad integrazione" da parte dell'Ufficio Vincoli. In merito alla sanabilità della tettoia realizzata senza titolo, questa è subordinata alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica". Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde all'insieme di quanto rappresentato nelle Domande di Condono 87-132018-10, 0-551712-0, 0-551723-0, 0-551749-0, ma per nessuna delle quattro richieste di sanatoria è stato rilasciato alcun provvedimento concessorio da parte dell'Amministrazione Comunale.
Lo stato dei luoghi non è pertanto attualmente legittimato, nè per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale, nè per quanto riguarda gli ampliamenti del terrazzo, la realizzazione della tettoia esterna e l'apertura di porta finestra.

La determinazione del valore del compendio pignorato ha tenuto conto, come è evidente, delle **decurtazioni dovute all'incertezza relativa alla conclusione dell'iter di rilascio delle Concessioni in Sanatoria** e al fatto che la destinazione d'uso attualmente legittimata non è quella residenziale, ma quella di locale stenditoio, come risulta dalle dichiarazioni contenute nel fascicolo di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987. Non sono inoltre legittimi allo stato attuale neppure gli ampliamenti del terrazzo richiesti sia con la domanda di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987, che con la domanda di Condono n. 0/551712/0 del 09/12/2004, con la quali si chiedeva la sanatoria per l'ampliamento della superficie residenziale per realizzazione cucina, sia per l'ampliamento del terrazzo.

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f

- Per quanto riguarda i valori immobiliari di riferimento, sono state considerate a titolo comparativo tre banche dati ed è stata effettuata una indagine sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, a questi valori sono state applicate le opportune riduzioni in riferimento allo stato di manutenzione e alla situazione urbanistico/edilizia sopra descritte
  È stato chiarito inoltre all'Avv. Ciarciaglino che, contrariamente a quanto da lui affermato, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma è disponibile pubblicamente ma a pagamento, viene aggiornato semestralmente ed è acquistabile sia online che nelle librerie, i valori utilizzati sono quindi tutti disponibili in trasparenza.

- Per quanto riguarda infine il refuso segnalato a pag. 11, la sottoscritta ha provveduto alla correzione dell'errore materiale rettificando 2.800 €/Mq con 2.700 €/Mq, sottolineando come il valore di 2.700 €/Mq fosse stato correttamente utilizzato nel calcolo del Valore di stima alla tabella presente alla medesima pag. 11 e nei successivi "Riepilogo a bando d'asta" a pag. 14 e nello "Schema riassuntivo" a pag. 15, pertanto non si trattava di un errore di calcolo ma di un mero refuso nella digitazione del dato specifico

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta Arch. Rosella Falcone ha ritenuto di aver considerato correttamente tutte le osservazioni mosse dalla parte debitrice, di aver provveduto alla correzione del refuso indicato e ha confermato la valutazione effettuata sull'immobile.

- In data 07/06/2026 la sottoscritta provvedeva al deposito dell'elaborato peritale e dei relativi allegati nel fascicolo telematico

- In data 16/07/2026, l'Avv. Ciarciaglino depositava le note ex Art. 173bis Disp. Att. c.p.c. (*All.04_Note Avv. Ciarciaglino ex 173bis disp. att. c.p.c. del 16-06-2026*) in cui riportava nuovamente le medesime osservazioni già trasmesse via PEC in data 03/06/2026 e a cui la sottoscritta aveva già risposto a mezzo PEC in data 05/06/2026. L'istanza è risultata visibile nel fascicolo solamente il giorno successivo 17/06/2026, data di fissazione dell'udienza.
  In merito a quanto riportato a pagina 4 della relazione dell'Avv. Ciarciaglino relativamente ai valori di mercato considerati, non è chiara l'osservazione: i valori riportati sono un intervallo min/max e i riferimenti alle due zone limitrofe sono dovuti al fatto che l'immobile sta a cavallo delle due perimetrazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma.
  Inoltre, contrariamente a quanto scrive l'avvocato, è la Zona Z53 ad avere i valori immobiliari massimi e medi più alti, l'intervallo di valori min/max è simile per le

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f

due zone: il parametro di €/Mq 2.700 rientra nel range per la Zona Z53 Tomba di Nerone ed è leggermente superiore al valore massimo indicato per la Zona S1 Tor di Quinto.
Con riferimento alla banca dati di Borsino immobiliare infine, che evidenzia un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 2.189,00 e €/Mq 3.200,00, è evidente che il valore massimo è riferito al nuovo, mentre nel caso dell'appartamento pignorato vanno applicate le decurtazioni dovute alla cattiva manutenzione e alla situazione di non legittimità edilizia illustrate sopra.

Si ribadisce nuovamente che tutte le osservazioni mosse dalla parte debitrice erano state attentamente considerate e non disattese, come sostenuto dall'Avv. Cianciarglino, né erano stai ignorati i "rilevanti elementi" che, come sopra illustrato, erano già contenuti nella descrizione del compendio contenuta nell'anteprima di perizia. La sottoscritta conferma quindi la correttezza delle proprie valutazioni, sopra illustrate, e del contenuto della perizia depositata.

- All'udienza del 17/06/2026 il G.E. Dott. Bisceglie onerava la sottoscritta di depositare un'integrazione della relazione peritale in atti che desse atto delle osservazioni ricevute nei termini dal debitore esecutato e delle risposte fornite

La sottoscritta esperto stimatore Arch. Rosella Falcone provvederà pertanto ad integrare la perizia depositata con una nota in riferimento ai contenuti della presente relazione, che sarà inserita anche tra gli allegati dell'elaborato peritale.

Roma 06 ottobre 2026

Con osservanza

L'esperto Stimatore Arch. Rosella Falcone

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO ROSELLA FALCONE N° 19903 SEZ. "A"

Allegati:

- All.01_PEC Trasmissione anteprima di perizia alle parti 18-05-2026
- All.02_PEC Avv. Ciarciaglino del 03-06-2026
- All.03_PEC Arch. Falcone del 05-06-2026
- All.04_Note Avv. Ciarciaglino ex 173bis disp. att. c.p.c. del 16-06-2026

Via Cipro 4/H – 00136 ROMA
cell.333/4444399
e-mail: rosellafalcone@gmail.com – pec: ros.falcone@pec.archrm.it
p. iva 01243630058 - c.f. FLCRLL72C42G388E

Firmato Da: ROSELLA FALCONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bed6b458996fc0ecd78c8cb988e4a0f