



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
IV SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ai Custodi e Professionisti Delegati
All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Agli Ordini Professionali:

Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma
Collegio Provinciale dei Geometri di Roma
Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma
Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia
Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma
PROT. n. 32 U/2026

Oggetto: Aggiornamento dei Compiti dell'Esperto Stimatore

*Si trasmette l'allegato provvedimento del Sig. Presidente di Sezione
all'esito della riunione di Sezione.*

*Si resta a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento venisse ritenuto
opportuno si porgono cordiali saluti.*

Roma li 16/04/2026



Stefano Aricella
IL DIRETTORE IV SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr. Stefano ARICELLA



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Roma, 16.04.2026

Ai Custodi e Professionisti delegati

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Agli Ordini Professionali:

- Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma
- Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma
- Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia
- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Oggetto: Aggiornamento dei Compiti dell'Esperto Stimatore.

All'esito della riunione di sezione del 13 aprile 2026, i Giudici dell'Esecuzione hanno approvato la versione aggiornata dei Compiti dell'Esperto Stimatore che risulta pubblicata da oggi sul sito del Tribunale di Roma ("sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica" e "circolari") in sostituzione di quella risalente al 28 marzo 2017

L'aggiornamento dei compiti si è reso necessario per varie esigenze che di seguito sinteticamente si richiamano:

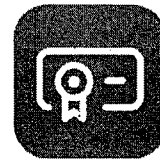
- Valorizzazione della collaborazione tra l'esperto stimatore e il custode giudiziario (cfr. quesiti 1, 2, 3, 6 e 14) e specificazione delle rispettive competenze in punto di acquisizioni di atti e documenti ulteriori rispetto a quelli già in atti (cfr. adempimenti sub lett. c);
- Specificazione della necessità di verificare la trascrizione delle accettazioni espresse o tacite degli acquisti *mortis causa* non ai fini della continuità delle trascrizioni e comunque che la documentazione ipocatastale risalga sino al primo atto di acquisto *inter vivos ante ventennio* (cfr. quesito 3);
- Esclusione di iniziative non autorizzate dal GE in merito ad eventuali variazioni catastali che dovessero ritenersi necessarie in relazione ai singoli casi (cfr. quesiti 5 e 6);
- Eliminazione del compito riguardante la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28);
- Necessità di ricostruire lo stato legittimo dell'immobile come indicato dall'art. 9-*bis* DPR 6 giugno 2001 n. 380 potendosi ricorrere alla valutazione dello stato legittimo c.d. "desunto" solo previa acquisizione da parte del Comune di specifica e motivata certificazione attestante la irreperibilità della pratica edilizia richiesta (cfr. quesito 11);
- Precisazione dei criteri per valutare la congruità del canone di locazione temporalmente opponibile alla procedura ai fini della valutazione di cui all'art. 2923, comma 3 c.c. (cfr. quesito 14);

- Approfondimenti richiesti per le ipotesi di pignoramenti caduti su quote di immobili in punto di verifica della completezza della documentazione ipocatastale nei confronti di tutti i comproprietari – esegutati e non – del compendio (cfr. quesito 1) e in merito alla motivata valutazione della eventuale comoda divisibilità in natura dello stesso (cfr. quesito 13);
- Precisazione degli accertamenti e delle valutazioni da svolgere in merito alla stima di alloggi di edilizia convenzionata e agevolata in accordo con l'orientamento interpretativo della sezione risalente all'anno 2021 (cfr. quesito 17).

Si raccomanda di prendere immediata visione dei quesiti aggiornati.

La Presidente

Bianca Ferramosca



BIANCA
FERRAMOSCA
MINISTERO
DELLA GIUSTIZIA
16.04.2026
13:28:27
GMT+01:00