



**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Roma, 16.04.2026

**Ai Custodi e Professionisti delegati
Agli Esperti Stimatori
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 – eseguiti 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