

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico. La perizia dovrà redigersi utilizzando la piattaforma "Procedure.it" ovvero lo schema della medesima piattaforma. Per ciascun quesito sottostante è specificata la denominazione dell'area del programma "Procedure.it" tramite la quale rispondere alla richiesta (l'ordine numerico segnalato non ha importanza nella struttura dell'elaborato predisposta dal programma).

QUESITI

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., nei confronti di tutti i comproprietari dei cespiti pignorati, mediante l'esame degli atti unitamente alle necessarie note di trascrizione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché – in caso di persone fisiche coniugate al momento dell'acquisto – il regime di comunione o separazione vigente alla data dell'acquisto e a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento, previa acquisizione da parte del custode dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio);

- 2) **Accertare** (link "daticatastali" – sezione "corrispondenza catastale") la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. In caso di rilevata difformità, evidenziare con apposita istanza la particolare fattispecie al G.E., previo confronto con il Custode, sospendendo le operazioni peritali:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - d) se i dati che identificano il bene indicati nella nota di trascrizione del pignoramento risultano modificati in data successiva al pignoramento;

- 3) **Acquisire** tutti gli atti di provenienza del bene tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la trascrizione del primo atto *inter vivos* ultraventennale; ove nell'indicato arco temporale risultino atti di provenienza *mortis causa*, sarà necessario verificare la trascrizione di atti di accettazione espressa o tacita in favore degli eredi e, in difetto, segnalare la carenza al custode al fine di relazionare il G.E.¹;

- 4) **Acquisire** le visure storiche aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"), unitamente alle planimetrie catastali storiche e attuali, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico;

- 5) **Rilevare** i cespiti staggiti e confrontare le risultanze dei rilievi con la grafica catastale e i titoli edilizi.

¹ Cfr. Cass. n. 15597/2019.

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali e della relativa planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi; **descrivere** il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta a esecuzione.

Segnalare se:

- a) l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente);
- b) gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "particomuni").

Evidenziare al G.E. le soluzioni tecniche eventualmente da adottare per poter disporre la vendita dei beni appartenenti all'esecutato, specificando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (link "daticatastali" – sezione "corrispondenza catastale");

- 6) **Segnalare** la mancanza della planimetria del bene, al fine di valutare l'opportunità di accatastare o procedere alla variazione catastale in conformità allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi, previa autorizzazione del G.E.; segnalare ogni altra eventuale necessità di procedere a modifiche o volture catastali ovvero al deposito di pratiche amministrative (es. in caso di separazione del bene in natura), previo confronto con il custode;
- 7) **Estrarre** l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle note relative alle trascrizioni pregiudizievoli, confrontandole con le risultanze della relazione notarile (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, atti d'obbligo, convenzioni, ecc.) (link "Formalità pregiudizievoli");
- 8) **Acquisire** le mappe censuarie aggiornate e necessarie alla corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "Normativa urbanistica");
- 9) **Indicare** la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente e da quello eventualmente adottato, nonché l'utilizzazione e i vincoli sia puntuali sia areali previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale (link "Normativa urbanistica");
- 10) **Indicare** l'esistenza di eventuali atti che comportano vincoli sul compendio (es. atti d'obbligo, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni, vincoli diretti e indiretti dei beni culturali, ecc.) (link "Patti");
- 11) **Ricostruire** e verificare lo stato legittimo dell'immobile e **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base alla normativa vigente (anche con riferimento al combinato disposto degli artt. 36, 36-bis e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47), specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, nn. 6 e 7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.; in caso di accertata indisponibilità del progetto, ai fini della ricostruzione della legittimità dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allegare la relativa formale attestazione di irreperibilità rilasciata dagli organi preposti (link "Regolarità edilizia");

- 12) **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "Dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne, dotazione impiantistica e l'eventuale esistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti qualora disponibili (link "Caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile e commerciale) in mq (link "Consistenza immobile"), confini (link "Confini"), dati catastali attuali (link "Dati catastali"), stato di manutenzione interno ed esterno (link "Stato conservativo"), eventuale stato di interclusione del bene, eventuali pertinenze e accessori, caratura millesimale e relativi oneri contenuti nei regolamenti di condominio (Condominio, Super condominio, Consortile, ecc.), ove esistenti, da allegare (link "Parti comuni");
- 13) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e alla relativa identificazione (link "Criteri di formazione lotti").
- In caso di pignoramento di bene indiviso (pignorato in quota), **specificare** nella perizia se lo stesso sia comodamente divisibile in natura.²
- In caso affermativo, **predisporre** apposita relazione al Giudice dell'Esecuzione evidenziando le attività necessarie alla separazione del cespite, il capitolato delle opere da realizzare e i relativi costi, le pratiche urbanistico-edilizie da presentare e le tempistiche per addivenire all'accatastamento dei cespiti separati.
- In caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 c.p.c., 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 (link "Consistenza immobile");
- 14) **Accertare** unitamente al custode giudiziario lo stato di occupazione dell'immobile; verificare il titolo legittimante la detenzione del cespite, che sarà acquisito a cura del custode, anche al fine di eventuali decurtazioni del valore di vendita forzata. Qualora risultino contratti di godimento opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento o aventi comunque data certa), indicare la data di scadenza e la data fissata per il rilascio. **Procedere**, qualora il contratto sia opponibile, alla valutazione della congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., determinando a tal fine il valore locativo alla data della notifica del pignoramento. In assenza di contratto, calcolare l'indennità di occupazione alla data del pignoramento e comunicarla al custode per l'eventuale acquisizione da parte degli occupanti (link "Stato di occupazione dell'immobile" e "Patti");
- 15) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "Vincoli e oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici o gravami di censo o livello, evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "Servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, nn. 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 16) **Determinare** il valore di vendita forzata dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto

² Il concetto di comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate (almeno di norma) da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento. A tali fini rileva altresì la complessiva valutazione dell'intervento in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alla sua regolarità urbanistico-edilizia e alla sua compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, sia avuto riguardo alla normativa nazionale, sia ai regolamenti e strumenti urbanistici locali, particolarmente in caso di vincoli storico-ambientali.

dall'art. 568, secondo comma, c.p.c. (*calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite che rimarranno a carico dell'aggiudicatario ex art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.*), considerando altri: atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con indicazione delle agenzie o borsini immobiliari consultati, banche dati nazionali, ovvero il metodo che l'esperto estimatore riterrà più aderente alla particolare fattispecie, ivi compresa la determinazione del prezzo di vendita forzata, anche nel caso di immobili abusivi, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "Stima" e "Condizioni").

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato, con riferimento dapprima al raggiungimento della maggiore età della prole e alla presunta indipendenza economica della stessa, come se fosse nuda proprietà).

- 17) In caso di pignoramento su immobili ricadenti nella disciplina dell' **edilizia convenzionata ed edilizia convenzionata agevolata** – previa acquisizione della convenzione, degli atti d'obbligo, della conferma da parte degli enti preposti all'erogazione di finanziamenti pubblici (es. MIT e Regione Lazio) e previo accertamento di avvio di eventuali procedimenti per la decadenza o revoca della convenzione – individuare i vincoli nascenti da detti atti (prezzo massimo di cessione o locazione, vincoli temporali sulla rivendita dei cespiti, vincoli soggettivi per l'acquisto o la locazione, vincoli di destinazione d'uso; eventuali conguagli da corrispondere al Comune); verificare se l'immobile è stato affrancato dai vincoli convenzionali e se il piano rientra tra quelli "trasformabili" da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; nell'eventualità determinare i relativi oneri. Determinare il valore di vendita forzata della proprietà superficaria (decurtando gli oneri di affrancazione/trasformazione e gli eventuali oneri di regolarizzazione, nonché il deprezzamento operato ai sensi dell'art. 568, comma 1, c.p.c.).

ADEMPIMENTI

a. Acquisire:

- Atti di provenienza;
- Titoli urbanistico/edilizi ed eventuali attestazioni di irreperibilità;
- Visure ipocatastali aggiornate;
- Convenzioni e atti d'obbligo;
- Planimetrie catastali dei beni pignorati;
- Certificato di destinazione urbanistica, se necessario;
- Regolamento condominiale;
- Estratti conto oneri condominiali insoluti.

- b. Fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche **negativa**) ai singoli quesiti e alle indagini svolte, redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it", utile alla redazione standardizzata della stessa e all'effettuazione del deposito telematico in modalità PCT (riferimenti per l'attivazione della piattaforma: Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail staff@procedure.it; tel. 0586-20141);

- c. Inviare** l'elaborato peritale al custode almeno **40 giorni** prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. unitamente agli allegati alla perizia; concordare con lo stesso eventuali modifiche da apportare, inviare l'elaborato peritale almeno **30 giorni** prima della predetta udienza, a mezzo di posta elettronica certificata, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato, presso il domicilio digitale dallo stesso indicato ex art. 492, comma 2, c.p.c., a mezzo mail se nota, ovvero in difetto a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, assegnando alle parti un termine non superiore a **15 giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato, che allegherà all'atto del deposito con le eventuali modifiche recepite o le motivazioni per le quali non ha ritenuto di modificare la perizia;
- d. Depositare**, almeno **10 giorni** prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati indicati di seguito, **in modalità telematica PCT** (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente; come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;
- e. Intervenire** in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. o ex art. 600 c.p.c., nonché alla prima udienza fissata nel giudizio di divisione, per l'emissione dell'ordinanza di delega alla vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, fornendo – su eventuale richiesta del Giudice – una copia cartacea semplice del proprio elaborato;
- f. Allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni e pertinenze compresi), opportunamente epurata di eventuali dati sensibili (foto, volti, arredi particolari, ecc.);
- g. Allegare** alla relazione i seguenti documenti:
- planimetrie catastali;
 - visure catastali per attualità;
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
 - certificazione energetica, laddove disponibile;
 - servizio fotografico (come indicato alla lett. f, con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto – non effettuare scansioni di foto –, salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy; gli originali devono essere a colori);
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - estratti conto oneri condominiali insoluti (da decurtare in maniera forfettaria);
 - ogni altra documentazione acquisita ai fini dell'espletamento dell'incarico.
- h. Consultare** gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb **PCT**, utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>) in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); è in particolare autorizzato ad accedere a ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi quelli relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato. Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione del compenso, tenendo in considerazione quanto stabilito dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.

Roma, 16 aprile 2026

Il Presidente della IV Sezione Civile