

TRIBUNALE DI LATINA
Sezione Prima Civile – Procedure Concorsuali
Liquidazione Controllata: - OMISSIS - - n. 3/2024 R.G.
Giudice Delegato: dott. Marco Pietricola

NOTA INTEGRATIVA — ALLEGATO N. 1

alla Perizia di Stima depositata in data 07/04/2025
(ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. — relativa ai Lotti 2, 3, 4 e 5)
Redatta da: Geom. Giuseppe Colaguori, Esperto ex art. 568 c.p.c.

1. Premessa e natura del presente documento

La presente nota costituisce un allegato integrativo alla perizia di stima depositata in data 07/04/2025 dal sottoscritto Geom. Giuseppe Colaguori, quale esperto stimatore nominato con provvedimento del Giudice Delegato del 03/03/2025. Viene redatta su richiesta del Liquidatore Avv. Simona Scipione (nota PEC del 07/07/2026), a seguito del trasferimento del Lotto 1 e della conseguente trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

La nota si affianca alla perizia originaria del 07/04/2025, che resta invariata in ogni suo contenuto (identificazione dei beni, titolarità, formalità pregiudizievoli, valori di stima, conformità urbanisticocatastale), e si limita a dare atto di una circostanza sopravvenuta successivamente al deposito, rilevante ai fini della stipula dei futuri decreti di trasferimento dei Lotti 2, 3, 4 e 5.



2. Riepilogo delle verifiche ipotecarie già eseguite

Per comodità di consultazione, si richiamano le ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina in data anteriore al deposito della perizia (07/04/2025):

- ispezione del 24/03/2025 (prot. n. T90682), per un importo di € 30,40;
- ispezione del 01/04/2025 (prot. nn. T242113 e T253582), per un importo di € 10,40.

Tali visure hanno riguardato tutte le particelle oggetto di stima, relative a tutti i lotti (1-5), e i relativi esiti sono riportati nella perizia depositata, in particolare nella sezione "Titolarità" (pagg. 23-28 e ss.) e nella sezione "Formalità pregiudizievoli" (pagg. 61 e ss.).

Alla data di tali verifiche risultava trascritta, per tutti i beni della procedura, la dichiarazione di successione del 14/03/2022 (Registro Generale n. 6384 - Registro Particolare n. 4738), dalla quale risultava la devoluzione dei beni in favore della sig.ra - OMISSIS - quale erede-coniuge. Su tale base è stata attestata nella perizia la titolarità in capo alla debitrice.

Si segnala, a completamento del quadro, che alla data del deposito della perizia (07/04/2025) la trascrizione dell'accettazione dell'eredità non risultava eseguita per alcun bene della procedura, ivi compresi quelli poi compresi nel Lotto 1. La relativa esigenza è emersa solo successivamente, in sede di istruttoria notarile per la stipula dell'atto di trasferimento del Lotto 1 (giugno 2026).

Ist. n. 34 dep. 17/07/2026

2. Fatto sopravvenuto: trasferimento del Lotto 1 e trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

In data 25/06/2026 è stato stipulato l'atto di trasferimento del Lotto 1 della procedura (Beni n. 1-11) a rogito del Notaio dott.ssa Zhara Pecchia, con sede in Terracina (LT), Rep. n. 6347, Racc. n. 4846.

Contestualmente a tale atto è stata eseguita, su iniziativa del Notaio rogante, la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore della sig.ra - OMISSIS -, relativa ai soli beni oggetto di trasferimento (Lotto 1), formalizzata con Nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, Registro Generale n. 17114, Registro Particolare n. 12932, Presentazione n. 104 del 30/06/2026.

Come comunicato dal Liquidatore Avv. Simona Scipione con nota PEC del 07/07/2026, il Notaio rogante ha rappresentato che tale trascrizione, sebbene riferita ai soli beni del Lotto 1, sarebbe idonea a consentire il regolare trasferimento anche degli altri lotti, a condizione che l'accettazione tacita dell'eredità venga trascritta sul singolo bene in occasione di ciascun futuro trasferimento.

Con la medesima nota il Liquidatore ha chiesto l'aggiornamento della perizia, mediante inserimento del riferimento a tale evento e alla necessità di eseguire la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore della sig.ra - OMISSIS - in occasione di ogni futura vendita degli altri lotti pervenuti alla stessa per successione.

Tale adempimento è stato eseguito su iniziativa del Notaio rogante, che ha ritenuto opportuno sottoporre la questione al Giudice Delegato e procedere alla trascrizione contestualmente all'atto di vendita, secondo quanto descritto al successivo § 6.



4. Situazione dei lotti residui (Lotti 2, 3, 4, 5)

Per tutti i beni compresi nei lotti non ancora venduti, la titolarità in capo alla sig.ra - OMISSIS - (proprietà 1/1) è stata attestata nella perizia originaria sulla base della dichiarazione di successione per il decesso del coniuge - OMISSIS - (decaduto a - OMISSIS - il - OMISSIS -), presentata all'Agenzia delle Entrate di Latina in data 02/03/2022 e regolarmente trascritta a Latina in data 14/03/2022 (Registro Generale n. 6384 – Registro Particolare n. 4738).

Per tutti i beni interessati, come per il Lotto 1 prima della relativa vendita, risulta trascritta la dichiarazione di successione ma non risulta ancora trascritta l'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c.

I beni interessati sono così ripartiti:

Lotto	Beni compresi
Lotto 2	Bene n. 12 – Azienda agricola, Loc. Maruti, Via di Pizzo Pantano, 4 (F. 47, part. 190 sub. 2) Bene n. 13 – Terreno, Loc. Maruti, Via di Pizzo Pantano, 4 (F. 47, part. 69)
Lotto 3	Bene n. 14 – Stalla, Loc. Maruti, Via di Pizzo Pantano, 4
Lotto 4	Bene n. 15, 16, 17 – Terreni, Loc. Monte Castello, Via Vidimina
Lotto 5	Bene n. 18 – Appartamento, Loc. Maruti, Via di Pizzo Pantano, 4 Bene n. 19 – Magazzino, Loc. Maruti, Via di Pizzo Pantano, 4

Ist. n.
34
dep.

17/07/2026

5. Inquadramento giuridico

Si richiama, per completezza e a beneficio degli organi della procedura, la distinzione — già illustrata dal sottoscritto nella nota di riscontro del 07/07/2026 al Liquidatore — tra:

- **la trascrizione della dichiarazione di successione:** adempimento di natura prevalentemente fiscale che, una volta eseguita nei registri immobiliari, assume valenza pubblicitaria e documenta la devoluzione ereditaria, l'individuazione dei chiamati e degli eredi, nonché le quote di spettanza;
- **la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (art. 2648 c.c.):** formalità di natura civilistica, necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni ai fini della stipula degli atti traslativi successivi.

L'accettazione dell'eredità può avvenire in forma espressa, mediante apposito atto, oppure tacitamente, quando il chiamato all'eredità compia un atto che presupponga necessariamente la volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di compiere se non nella qualità di erede (art. 476 c.c.). Nel caso di specie, per il Lotto 1, l'accettazione tacita è stata trascritta contestualmente al primo atto dispositivo dei beni ereditati (l'atto di vendita del 25/06/2026).



Riferimenti normativi citati: art. 476 c.c. (accettazione tacita dell'eredità); art. 2648 c.c. (trascrizione degli acquisti a causa di morte); art. 2650 c.c. (continuità delle trascrizioni); art. 173-bis disp. att. c.p.c. (contenuto della relazione di stima); art. 567 c.p.c., comma 2 (documentazione allegata all'istanza di vendita).

6. Testo del presente allegato riferito a ciascun bene

Il testo che segue costituisce il contenuto specifico del presente allegato, da intendersi riferito — senza necessità di modificare il corpo della perizia originaria — a ciascuno dei Beni n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 (Lotti 2, 3, 4 e 5), da leggersi congiuntamente alle rispettive sezioni "Titolarietà" e "Formalità pregiudizievoli" già presenti nella perizia del 07/04/2025:

"Si dà atto che, alla data della presente perizia (e del suo aggiornamento), risulta regolarmente trascritta la dichiarazione di successione per causa di morte del sig. - OMISSIS - (deceduto il - OMISSIS -), trascritta a Latina in data 14/03/2022 ai nn. 6384/4738, dalla quale risulta la devoluzione del bene in favore della sig.ra - OMISSIS - quale erede-coniuge. Non risulta, allo stato, trascritta l'accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c. In occasione del trasferimento del Lotto 1 (atto Notaio Zhara Pecchia del 25/06/2026, Rep. 6347/4846), è stata eseguita la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore della sig.ra - OMISSIS -, limitatamente ai beni oggetto di tale trasferimento (Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate di Latina, Reg. Gen. 17114 – Reg. Part. 12932 del 30/06/2026). Per il presente bene, ai fini della continuità delle trascrizioni e della regolare stipula del futuro decreto di trasferimento, si segnala l'opportunità che il Notaio rogante proceda, in occasione della vendita, alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità sul bene medesimo, secondo le modalità già adottate per il Lotto 1."

Il testo sopra riportato è redatto in forma generale e dovrà essere singolarmente riferito a ciascun bene (Bene n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19), mantenendo i medesimi dati identificativi già riportati nelle rispettive sezioni "Titolarietà", "Cronistoria Dati Catastali" e "Provenienze Ventennali" della perizia originaria, che restano immutate.

Ist. n. 34 dep. 17/07/2026

7. Ambito delle verifiche e competenza notarile

L'attività del perito stimatore ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. comprende l'identificazione del bene e la verifica della sua conformità urbanistico-catastale, l'individuazione di vincoli, servitù e diritti reali di terzi, il rilievo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento delle verifiche, e la determinazione del valore di mercato. Tali verifiche sono state eseguite e documentate nella perizia depositata il 07/04/2025, sulla base delle visure ipotecarie richiamate al § 2.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c., necessaria ai fini della stipula dell'atto di trasferimento, rientra per prassi nell'istruttoria propria del Notaio rogante, come confermato dal fatto che, in occasione del Lotto 1, è stato lo stesso Notaio a rilevare la questione e a provvedere alla trascrizione contestualmente all'atto di vendita.

La presente nota viene resa a fini informativi e di completezza documentale, su richiesta del Liquidatore, in vista delle prossime vendite dei Lotti 2, 3, 4 e 5.



8. Conclusioni

In sintesi:

- la perizia di stima depositata il 07/04/2025 resta confermata in ogni sua parte;
- la titolarità dei beni facenti parte dei Lotti 2, 3, 4 e 5 in capo alla sig.ra - OMISSIS - risulta dai pubblici registri immobiliari in base alla dichiarazione di successione regolarmente trascritta;
- per detti beni non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità ex art. 2648 c.c. — situazione che, come per il Lotto 1, dovrà essere definita in occasione della relativa vendita, a cura del Notaio rogante;
- il sottoscritto resta a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per ogni ulteriore chiarimento.

Terracina, 16/07/2026

Il Perito Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giuseppe Colaguori

