

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
26/07/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di
Flaibano appartenenti al
compendio immobiliare
denominato "CAVA VIDONI".

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

Tel. 0432.509738
cell. 349.8601007
cf. VRCLCU71P30L483Y
p. iva 01943790301

Sommario

1	Premessa	3
1.1	Soggetto incaricato alla valutazione	3
1.2	Estremi e finalità dell'incarico	3
1.3	Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico	3
1.4	Descrizione generale	6
1.5	Identificazione catastale	6
1.6	Provenienze e concordanza con catasto	8
1.6.1	Provenienze	8
1.6.2	Concordanza con catasto	50
1.6.3	Stato locativo	50
1.7	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico	51
2	Due diligence immobiliare (Audit documentale e conformità edilizio-urbanistica)	51
2.1	La destinazione urbanistica	51
2.2	La commerciabilità	52
2.2.1	La regolarità edilizia ed urbanistica	52
2.2.2	La regolarità catastale	52
3	Valutazione	52
3.1	Valore di mercato	52
3.1.1	Particolare situazione dei beni oggetto di stima	54
3.2	Basi diverse dal valore di mercato	56
4	Procedimento di stima	57
4.1	Applicazione del criterio MCA nel caso di scenari di sviluppo agricolo-zootecnico	57
4.1.1	Indagine di mercato per individuazione dei comparabili	60
4.1.2	Comparabili assunti per MCA monoparametrico	60
4.1.3	Risultati - MCA - procedimento monoparametrico	62
4.2	Applicazione del criterio del valore di trasformazione nel caso dello scenario di sviluppo ad attività estrattiva	65
4.3	Considerazioni nel merito della scelta del tasso di sconto e del tasso d'interesse	67
4.4	Valutazione dell'High and Best Use	67
4.5	Disamina dei risultati	69
5	Sintesi valutativa (reconciliation)	69
6	Conclusioni	70

1 Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Incarico al professionista: Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD) Viale Tricesimo 103/A.

Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al n. 2.932 e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "*E-Valuations*".

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n.94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di un compendio immobiliare della Società Vidoni SpA, sito in Comune di Flaibano in via San Daniele (SR 463), costituito da una serie di terreni destinati all'attività di estrazione di ghiaia, denominati nel loro insieme "Cava Vidoni".

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una destinazione d'uso ad attività estrattive; gli immobili, tuttavia, non sono mai stati adibiti a tale attività e si presentano attualmente come terreni incolti.

L'autorizzazione all'attività estrattiva ottenuta dalla ditta Vidoni SpA con decreto della Direzione Centrale Ambiente ed Energia e Politiche per la Montagna SGEO n. 784 del 12.04.2011 è definitivamente decaduta con decreto della Direzione Centrale Ambiente ed Energia, Servizio Geologico n. 399/AMB del 24.01.2017.

1.3 Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) capitolo 11 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

✚ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle

conoscenze dello stesso;

- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✚ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✚ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile (subject).
- ✚ sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche su eventuali problematiche ambientali, sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva), non sono state condotte indagini geologiche volte alla conoscenza di problematiche, anche ambientali, relative al sottosuolo;
- ✚ non è stata espletata l'analisi del rischio idrogeologico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ✚ la verifica della situazione edilizia urbanistica è stata esperita limitatamente alle sole unità immobiliari urbane oggetto della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
- ✚ non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la cessione delle unità immobiliari urbane;
- ✚ non è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse);
- ✚ **non espletata due diligence amministrativa (audit documentale) stante che non è stato, ad oggi, prodotto il certificato di commerciabilità come correttamente richiesto dallo**

scrivente in data 16/05/2017 (pervenuta al protocollo comunale effettuata in data 18/05/2017 n. 2.550);

- ✚ sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 1 anno circa);
- ✚ il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
- ✚ Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato in oggetto (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione*) sono state rinvenute 14 (quattordici) compravendite (periodo d'ispezione da 01.05.2016 al 07.07.2017). I fogli ispezionati sono da 1 a 26 del Comune di Flaibano (UD), ritenuti pertinenti per i segmenti di mercato analizzati.

✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

1.4 Descrizione generale

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da una serie di terreni ubicati in comune di Flaibano lungo la viabilità Regionale SR 463 e da questa direttamente serviti. Tali terreni, originariamente destinati ad attività agricola (prevalentemente colture annuali), sono stati acquisiti dalla Società Vidoni a scopo estrattivo.

In analogia con il tessuto agricolo circostante, sono stati interessati da operazioni di riordino fondiario e presentano quindi una conformazione regolare.

Tutti i terreni sono contigui tra loro, a formare un corpo unico.

Dal punto di vista urbanistico sono classificati come zona D4 – area per attività estrattive e sono interessati dalla presenza di vincolo stradale.

1.5 Identificazione catastale

Gli immobili sono identificati come di seguito, per un totale di ha 22 are 27 ca 83. Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, sezione catasto terreni, Comune di Flaibano:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	m2	ha	RD	RA
6	53	seminativo arborato	2	2250	0,2250	14,53	9,3
6	59	seminativo	3	3140	0,3140	17,03	11,35
7	169	seminativo	3	1980	0,1980	10,74	7,16
7	171	seminativo	2	1750	0,1750	11,3	6,78
6	384	seminativo	1	12990	1,2990	100,63	53,67
6	396	seminativo	1	4375	0,4375	33,89	18,08
6	431	seminativo	3	3145	0,3145	17,05	11,37
6	636	seminativo	2	4250	0,4250	27,44	16,46
6	637	seminativo	2	4200	0,4200	27,11	16,27
6	638	seminativo	2	3620	0,3620	23,37	14,02
6	639	seminativo	2	2300	0,2300	14,85	8,91
6	640	seminativo	2	2200	0,2200	14,2	8,52
6	641	seminativo	2	2180	0,2180	14,07	8,44
6	642	seminativo	2	2050	0,2050	13,23	7,94
6	643	seminativo	2	1840	0,1840	11,88	7,13

6	644	seminativo	2	1700	0,1700	10,97	6,58
6	645	seminativo	2	3490	0,3490	22,53	13,52
6	646	seminativo	2	3390	0,3390	21,88	13,13
6	647	seminativo	2	3360	0,3360	21,88	13,13
6	648	seminativo	2	3340	0,3340	21,56	12,94
6	649	seminativo	3	3950	0,3950	21,42	14,28
6	650	seminativo	3	3950	0,3950	21,42	14,28
6	651	seminativo	3	3960	0,3960	21,47	14,32
6	652	seminativo	3	3970	0,3970	21,53	14,35
6	653	seminativo	3	3990	0,3990	21,64	14,42
6	654	seminativo	3	4000	0,4000	21,6	14,46
6	655	seminativo	2	4010	0,4010	25,89	15,53
6	656	seminativo	2	4030	0,4030	26,02	15,61
6	657	seminativo	2	3950	0,3950	25,5	15,3
6	658	seminativo	2	4248	0,4248	27,42	16,45
6	659	seminativo	2	4300	0,4300	27,76	16,66
6	660	seminativo	2	5330	0,5330	34,41	20,65
6	661	seminativo	2	5150	0,5150	33,25	19,95
6	662	seminativo	2	5960	0,5960	38,48	23,09
6	663	seminativo	2	5550	0,5550	35,83	21,5
6	664	seminativo	2	6330	0,6330	40,86	24,52
6	665	seminativo	2	4600	0,4600	29,7	17,82
6	666	Seminativo	2	3005	0,3005	19,4	11,64
6	667	Seminativo	2	3000	0,3000	19,37	11,62
6	669	seminativo	3	3520	0,3520	35,2	19,09
6	670	seminativo	2	7530	0,7530	48,61	29,17
6	671	seminativo	2	6720	0,6720	43,38	26,03
6	672	seminativo	2	4830	0,4830	31,18	18,71
6	673	seminativo	2	4790	0,4790	30,92	18,55
6	674	seminativo	2	5300	0,5300	34,22	20,53
6	675	seminativo	2	5360	0,5360	53,6	20,76
6	676	seminativo	3	3460	0,3460	18,76	12,51
6	711	seminativo	3	1690	0,1690	9,16	6,11
6	712	seminativo	3	1730	0,1730	9,38	6,25
7	170	seminativo	2	2120	0,2120	13,69	8,21
7	168	seminativo	3	6130	0,6130	33,24	22,16
7	184	seminativo	2	3310	0,3310	21,37	12,82
7	185	seminativo	3	3290	0,3290	17,84	11,89
7	186	seminativo	2	3290	0,3290	21,24	12,74
7	187	seminativo	2	3310	0,3310	21,37	12,82
7	288	seminativo	2	5570	0,5570	35,96	21,57

Sommano totali mq 222.783,00

1.6 Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

Al ventennio:

✓ Fg. 6 mappale n. 53 are 22,50

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Guido BENEDETTI nato a Flaibano (UD) in data 28.06.1902 e ivi deceduto il 30.11.1978 den. n. 9 vol. 876 registrata a Udine in data 28.04.1981 e ivi trascritta a Udine in data 29.04.1981 ai nn. 9.827/8.179 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; **pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza** (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: **a).** che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede *ope legis*; **b).** che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che *"soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso"*. In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; **c).** **se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità** (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali **l'alienazione**, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto *mortis causa* dei

beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto *mortis causa* (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.224/5.713 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 646 are 33,90*

Provenienza anteriore all'impianto meccanografico del 01.06.1977 (titolo/i ultraventennale/i).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.136/6.581 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.225/5.714 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 647 are 33,60*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Maria BENEDETTI deceduta in data 02.01.1988 den. n. 28 vol. 1142 registrata a Udine in data 28.06.1988 e ivi trascritta a Udine in data 11.11.1989 ai nn. 24.617/18.262 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la

presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.270/5.233 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.226/5.715 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 655 are 40,10*

In forza di titoli ultraventennali (come da dichiarazione dell'alienante in rogito di compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.267/5.230 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.227/5.716 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 656 are 40,30*

In forza di titoli ultraventennali (come da dichiarazione dell'alienante in rogito di compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.267/5.230 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.227/5.716 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 662 are 59,60*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 10.07.2004 ai nn. 21.737/15.067 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.228/5.717 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 664 are 63,30*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.206/5.938 RGP.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giancarlo GIANDOMENICO deceduto in data 21.01.2006 den. n. 57 vol. 1738 registrata a Udine in data 17.11.2006 e ivi trascritta in data 17.03.2007 ai nn. 9.622/5.955 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.229/5.718 RGP.

Accettazione tacita di eredità, atto per causa di morte, rep. 84.519 racc. 23.943 notaio Giorgio MARASPIN di Codroipo (UD) d.d. 27.09.2013.

✓ *Fg. 6 mappale n. 666 are 30,05*

Atto di divisione a rogito notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) d.d. 23.11.1990

rep. 35.152 racc. 11.054 reg.to a Udine in data 10.12.1990 al n. 7.513 atti pubblici ed ivi trascritto il 17.12.1990 ai nn. 27.187/19.990 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.356/5.319 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.230/5.719 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 676 are 34,60*

Compravendita d.d. 04.07.1997 rep. 18.088 racc. 60.136 reg.to a Udine in data 21.07.1997 al n. 4.639 atti pubblici ivi trascritto in data 21.07.1997 ai nn. 11.201/14.865 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.058/6.503 RGP. Rettifica a trascrizione d.d. 02.02.2006 nn. 3.576/2.379 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.231/5.720 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 669 are 35,20*

In forza di titoli ultraventennali.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Antonio TOMADINI deceduto in data 18.04.1998 den. n. 90 vol. 1471 registrata a Udine in data 06.03.2000 e ivi trascritta in data 20.03.2000 ai nn. 7.510/5.539 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto

inventario, non delibere se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinunzia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.058/6.503 RGP. Rettifica a trascrizione d.d. 02.02.2006 nn. 3.576/2.379 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.231/5.720 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 169 are 19,80*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario

trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.245/5.208 RGP.

Donazione a rogito notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) d.d. 13.07.2006 rep. 93.593 racc. 29.275 reg. to a Udine in data 24.07.2006 al n. 8.294 T e ivi trascritto in data 25.07.2006 ai nn. 23.976/15.625 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.233/5.722 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 170 are 21,20*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Teresa FABBRO deceduta in data 29.11.1987 den. n. 87 vol. 1136 registrata a Udine in data 26.04.1988 e ivi trascritta in data 04.07.1989 ai nn. 14.626/11.058 RGP. Successione devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) d.d. 03.02.1988 rep. 26.681 reg.to a Udine in data 22.02.1988 al n. 896 atti pubblici.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente

parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.245/5.208 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.234/5.723 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 171 are 17,50*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.245/5.208 RGP.

Compravendita d.d. 02.03.2007 rep. 5.838 racc. 1.080 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 15.03.2007 ai nn. 9.234/5.723 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 431 are 31,45*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giovanni Battista BENEDETTI fu Giacomo deceduto in data 06.01.1989 den. n. 25 vol. 1.173 registrata a Udine in data 27.06.1989 e ivi trascritta in data 06.05.1991 ai nn. 9.976/7.400 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si

rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Cessione e Divisione d.d. 10.11.1989 rep. 31.826 racc. 9.801 rogante notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) reg.ta a Udine in data 27.11.1989 al n. 7.010 ed ivi trascritta in data 28.11.1989 ai nn. 25.971/19.172 RGP.

Permuta d.d. 16.03.2007 rep. 5.902 racc. 1.104 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine trascritta a Udine in data 22.03.2007 ai nn. 10.186/6.339 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.785/8.050 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 648 are 33,40*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Francesco PECILE deceduto in data 10.04.1989 den. n. 1 vol. 1.183 registrata a Udine in data 10.11.1989 e ivi trascritta in data 26.08.1991 ai nn. 18.305/13.550 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Atto di divisione a rogito notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) d.d. 10.12.1997 rep. 61.469 racc. 18.529 reg. to a Udine in data 29.12.1997 al n. 7.931 serie pubblici ed ivi

trascritto in data 29.12.1997 ai nn. 27.330/20.489 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.041/6.486 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.785/8.050 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 665 are 46,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.115/5.847 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.786/8.051 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 184 are 33,10*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Angelo BEANO deceduto in data 24.09.1995 den. n. 92 vol. 1.398 registrata a Udine in data 19.02.1998 e ivi trascritta in data 11.03.1998 ai nn. 5.534/4.150 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene

univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Atto di divisione a rogito notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) d.d. 27.06.1996 rep. 57.186 racc. 17.314 reg. to a Udine in data 14.10.1996 al n. 5.889 atti pubblici ed ivi trascritto in data 15.10.1996 ai nn. 19.971/14.458 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.12.2003 ai nn. 36.371/25.275 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.787/8.052 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 667 are 34,20*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Francesco BENEDETTI deceduto in data 02.03.2005 den. n. 4 vol. 1.719 registrata a Udine in data 02.03.2006 e ivi trascritta in data 12.06.2006 ai nn. 18.610/11.968 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema

Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.260/5.223 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.789/8.054 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 671 are 67,20*

Al sig. Lelio BENEDETTI per la quota indivisa di proprietà pari a 9/18 in forza di titoli

ultraventennali e per la quota indivisa di proprietà pari a 3/18 a seguito di denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Anna Maria DANELON deceduta in data 13.01.1999 den. n. 47 vol. 1.506 registrata a Udine in data 07.09.2000 e ivi trascritta in data 16.10.2000 ai nn. 27.887/2.028 RGP.

Ai sigg. BENEDETTI Denis, Edi e Monica per la quota indivisa di proprietà pari a 2/18 ciascuno, in forza di denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Anna Maria DANELON ut supra descritta e specificata.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è

sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.263/5.226 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.790/8.055 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 653 are 39,90*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.131/6.576 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.791/8.056 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 649 are 39,50*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giovanni MACASSO deceduto in data 12.02.1997 den. n. 43 vol. 1.442 registrata a Udine in data 24.12.1998 e ivi trascritta in data 01.02.1999 ai nn. 2.665/2.070 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinunzia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il

valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.129/6.574 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.792/8.057 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 650 are 39,50*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giovanni MACASSO deceduto in data 12.02.1997 den. n. 43 vol. 1.442 registrata a Udine in data 24.12.1998 e ivi trascritta in data 01.02.1999 ai nn. 2.665/2.070 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a

redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non delibere se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.129/6.574 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.792/8.057 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 651 are 39,60*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giovanni MACASSO deceduto in data 12.02.1997 den. n. 43 vol. 1.442 registrata a Udine in data 24.12.1998 e ivi trascritta in data 01.02.1999 ai nn. 2.665/2.070 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.129/6.574 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.792/8.057 RGP.

✓ Fg. 6 mappale n. 652 are 39,70

Denunzia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Giovanni MACASSO deceduto in data 12.02.1997 den. n. 43 vol. 1.442 registrata a Udine in data 24.12.1998 e ivi trascritta in data 01.02.1999 ai nn. 2.665/2.070 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli

Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.129/6.574 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.792/8.057 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 660 are 53,30*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.252/5.215 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.793/8.058 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 661 are 51,50*

Compravendita autenticata nelle firme d.d. 26.03.1992 rep. 39.745 racc. 12.615 rogante notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) reg.ta a Udine in data 13.04.1992 al n. 608 atti privati ed ivi trascritta in data 14.04.1992 ai nn. 9.918/7.889 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.261/5.993 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.794/8.059 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 168 are 61,30*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Armando MACASSO deceduto in data 10.11.1998 den. n. 12 vol. 1.495 registrata a Udine in data 27.07.2000 e ivi trascritta in data 24.08.2000 ai nn. 22.921/16.662 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di

continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinunzia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.260/5.992 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.795/8.060 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 185 are 32,90*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.112/5.844 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.796/8.061 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 186 are 32,90*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.112/5.844 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.796/8.061 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 187 are 33,10*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.112/5.844 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.796/8.061 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 657 are 39,50*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.246/5.209 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.797/8.062 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 658 are 42,48*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.246/5.209 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.797/8.062 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 59 are 31,40*

In forza di titoli ultraventennali.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 14.122/8.844 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 654 are 40,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.261/5.224 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 14.122/8.844 RGP.

✓ *Fg. 7 mappale n. 288 are 55,70*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Angela BENEDETTI deceduto in data 08.01.1990 den. n. 99 vol. 109 registrata a Udine in data 17.12.1991 e ivi trascritta in data 17.12.1991 ai nn. 28.015/20.915 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a

redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non delibere se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (Ud) in data 01.10.1996 rep. 57.228 racc. 17.327 reg. to a Udine in data 21.10.1996 al n. 965 serie 2 privati ed ivi trascritto il 22.10.1996 ai nn. 20.541/14.891.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.323/5.286 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 14.123/8.845 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 644 are 17,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Luigia MACASSO deceduta in data 09.12.2002 den. n. 97 vol. 1.748 registrata a Udine in data 22.03.2007 e ivi trascritta in data 24.10.2008 ai nn. 30.538/20.025 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli

Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.255/5.987 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 14.124/8.846 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 672 are 48,30*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Chiara BENEDETTI deceduta in data 08.02.2003 den. n. 78 vol. 1.640 registrata a Udine in data 22.07.2003 e ivi trascritta in data 24.09.2003 ai nn. 27.392/19.041 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della

trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.027/6.472 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 15.742/9.878 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 673 are 47,90*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Maria BENEDETTI deceduta in data 02.01.1988 den. n. 28 vol. 1.142 registrata a Udine in data 28.06.1988 e ivi trascritta in data 11.11.1989 ai nn. 24.617/18.262 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente

parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 20.03.2004 ai nn. 9.027/6.472 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 15.742/9.878 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 674 are 53,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.249/5.212 RGP.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Arnalda BENEDETTI deceduta in data 13.10.2004 den. n. 67 vol. 1.693 registrata a Udine in data 01.04.2005 e ivi trascritta in data 05.09.2005 ai nn. 28.246/19.130 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinunzia all'eredità (ex

art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine
ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 15.743/9.879 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 675 are 53,60*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.269/5.232 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine
trascritta a Udine in data 10.04.2007 ai nn. 15.744/9.880 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 396 are 43,75*

In forza di titoli ultraventennali.

Compravendita d.d. 23.06.1981 rep. 16.500 racc. 3.931 rogante notaio SUITNER di Udine ivi trascritta in data 17.07.1981 ai nn. 15.983/13.261 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 638 are 36,20*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHELIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data 06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della

trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 639 are 23,00*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data 06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente

parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 640 are 22,00*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data 06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda

accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 641 are 21,80*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data 06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi

titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 642 are 20,50*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHELIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data 06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di

continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinunzia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 670 are 75,30*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Pietro DE MICHELIELI deceduto in data 28.04.1997 den. n. 35 vol. 1.449 registrata a Udine in data 24.08.1999 e ivi trascritta in data

06.09.1999 ai nn. 22.246/15.613 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 13.03.2004 ai nn. 8.113/5.845 RGP.

Compravendita d.d. 05.04.2007 rep. 5.931 racc. 1.119 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine

ivi trascritta in data 07.05.2007 ai nn. 15.745/9.881 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 643 are 18,40*

Denunzia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Luigi BERNARDIS deceduto in data 06.08.1985 den. n. 50 vol. 1.497 registrata a Udine in data 07.08.2000 e ivi trascritta in data 06.09.2000 ai nn. 23.942/17.414 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge 144/1999, della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. n. 467/2001, atto amministrativo, piano di riordino fondiario trascritto a Udine il 06.03.2004 ai nn. 7.278/5.241 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.026/11.747 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 384 ha 1 are 29 ca 90*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Argentina DE MICHELI deceduta in data 16.06.1990 den. n. 51 vol. 1.497 registrata a Udine in data 07.08.2000 e ivi trascritta in data 06.09.2000 ai nn. 23.943/17.415 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una

sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Compravendita d.d. 08.06.1999 rep. 66.768 racc. 20.213 rogante notaio Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (Ud), reg.ta a Udine il 28.06.1999 al n. 4.528 pubb. ed ivi trascritta in data 21.06.1999 ai nn. 15.945/11.243 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.027/11.748 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 663 are 55,50*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Udine d.d. 11.11.1999 rep. 408/99 reg. to a Udine il 16.11.1999 al n. 3.358 ed ivi trascritto in data 03.12.1999 ai nn. 31.209/21.797 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 06.03.2004 ai nn. 7.374/5.337 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.027/11.748 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 636 are 42,50*

In forza di titoli ultraventennali.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Anna FERRO deceduta in data 04.04.2007 den. n. 51 vol. 1.752 registrata a Udine in data 02.05.2007 e ivi trascritta in data 24.11.2007 ai nn. 38.140/23.883 RGP.

Accettazione tacita di eredità per atto a causa di morte d.d. 29.01.2009 rep. 79.212 racc. 20.375 notaio Giorgio MARASPIN Codroipo (Ud) trascritta a Udine in data 09.11.2010 ai nn. 20.635/30.539 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 13.03.2004 ai nn. 8.173/5.905 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.028/11.749 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 637 are 42,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. Anna FERRO deceduta in data 04.04.2007 den. n. 51 vol. 1.752 registrata a Udine in data 02.05.2007 e ivi trascritta in data 24.11.2007 ai nn. 38.140/23.883 RGP.

Accettazione tacita di eredità per atto a causa di morte d.d. 29.01.2009 rep. 79.212 racc. 20.375 notaio Giorgio MARASPIN Codroipo (Ud) trascritta a Udine in data 09.11.2010 ai nn. 20.635/30.539 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 13.03.2004 ai nn. 8.173/5.905 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.028/11.749 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 659 are 43,00*

In forza di titoli ultraventennali.

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Anna FERRO deceduta in data 04.04.2007 den. n. 51 vol. 1.752 registrata a Udine in data 02.05.2007 e ivi trascritta in data 24.11.2007 ai nn. 38.140/23.883 RGP.

Accettazione tacita di eredità per atto a causa di morte d.d. 29.01.2009 rep. 79.212 racc. 20.375 notaio Giorgio MARASPIN Codroipo (Ud) trascritta a Udine in data 09.11.2010 ai nn. 20.635/30.539 RGP.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 13.03.2004 ai nn. 8.173/5.905 RGP.

Compravendita d.d. 09.05.2007 rep. 6.002 racc. 1.166 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 04.06.2007 ai nn. 19.028/11.749 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 645 are 34,90*

In forza di titoli ultraventennali.

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 06.03.2004 ai nn. 7.255/5.218 RGP.

Compravendita d.d. 19.07.2007 rep. 6.208 racc. 1.265 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 02.08.2007 ai nn. 15.957/26.016 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 711 are 16,90 (ex map. 677)*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Amelia MACASSO deceduta in data 03.01.1995 den. n. 90 vol. 1.394 registrata a Udine in data 05.02.1998 e ivi trascritta in data 02.03.1998 ai nn. 4.860/3.681 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda

accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 13.03.2004 ai nn. 8.314/6.046 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.788/8.053 RGP.

✓ *Fg. 6 mappale n. 712 are 17,30 (ex map. 677)*

Denuncia nei passaggi per causa di morte de Cuius sig. ra Amelia MACASSO deceduta in data 03.01.1995 den. n. 90 vol. 1.394 registrata a Udine in data 05.02.1998 e ivi trascritta in data 02.03.1998 ai nn. 4.860/3.681 RGP.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità; pertanto non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a). che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi

titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b). che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. E' irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c). se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. E' evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

Decreto ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 144/1999 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia d.d. 11.12.2001 rep. 467/2001 trascritto a Udine in data 13.03.2004 ai nn. 8.314/6.046 RGP.

Compravendita d.d. 16.03.2007 rep. 5.903 racc. 1.105 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Udine ivi trascritta in data 10.04.2007 ai nn. 12.788/8.053 RGP.

1.6.2 Concordanza con catasto

Vedasi visure storiche meccanizzate ampliate allegate al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

1.6.3 Stato locativo

Gli immobili in oggetto risultano, alla data del sopralluogo, secondo quanto enunciato dalla curatela della ditta fallita, in possesso dell'attuale ditta intestata.

1.7 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dall'esame della documentazione fornita dalla fallita, e dai documenti reperiti a seguito di ulteriori ricerche espletate dallo scrivente presso i pubblici uffici, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente elaborato peritale, se si escludono:

- le prescrizioni dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche d'attuazione) del vigente P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale);

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

2 Due diligence immobiliare (Audit documentale e conformità edilizio-urbanistica)

2.1 La destinazione urbanistica

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in data 22/06/2017 prot. 3188, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che gli immobili siti nel Comune di Flaibano ricadono nelle seguenti zone omogenee:

-fg. 06 mapp. 711: zona omogenea H3 – insediamento per attività commerciale/alberghiera esistente;

- fg. 06 mapp. 649: zona omogenea D4 area per attività estrattiva con presenza di infrastrutture/viabilità-incrocio da ristrutturare;

- fg. 06 mapp.li 53, 646, 647, 655, 656, 662, 664, 666, 676, 669, 431, 648, 665, 667, 671, 653, 650, 651, 652, 660, 661, 657, 658, 59, 654, 644, 672, 673, 674, 675, 396, 638, 639, 640, 641, 642, 670, 643, 384, 663, 636, 637, 659, 645, 712 ricadono in zona omogenea D4 area per attività estrattive;

- fg. 7 mapp.li 169, 170, 171, 184, 168, 185, 186, 187, 288 ricadono in zona omogenea D4 area per attività estrattive.

2.2 La commerciabilità

Non espletata due diligence amministrativa (audit documentale) stante che non è stato, ad oggi, prodotto il certificato di commerciabilità come correttamente richiesto dallo scrivente in data 16/05/2017 (pervenuta al protocollo comunale effettuata in data 18/05/2017 n. 2.550).

2.2.1 La regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di sopralluogo da una mera ispezione visiva si rileva che gli immobili oggetto di valutazione non sono interessati da opere di urbanizzazione (infrastrutture, strade, sottoservizi, ecc.) né dalla presenza di corpi di fabbrica. Allo stato attuale lo scrivente non può pronunciarsi oltremodo **stante che non è stato, ad oggi, prodotto il certificato di commerciabilità come correttamente richiesto dallo scrivente in data 16/05/2017 (pervenuta al protocollo comunale effettuata in data 18/05/2017 n. 2.550)**

2.2.2 La regolarità catastale

Verosimilmente l'estratto della mappa del catasto terreni, dei mappali oggetto di stima, del Comune di Flaibano, è conforme. A tal uopo si precisa che non sono stati espletati rilievi topografici celerimetrici.

3 Valutazione

3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in

una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il

miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

3.1.1 Particolare situazione dei beni oggetto di stima

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato e del criterio del valore di trasformazione, stante la necessità di analizzare diversi scenari di sviluppo dell'area al fine di valutare il cosiddetto High and Best Use (HBU).

Ciò è dovuto alla recente definitiva decadenza dell'autorizzazione alle attività di estrazione di

ghiaia sui terreni oggetto di stima e alla contingente situazione normativa nel settore delle attività estrattive (L.R. 12 del 15-07-2016, entrata in vigore 21-07-2016) che, di fatto, vincola i terreni in un regime transitorio fino all'approvazione del P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive); durante tale periodo non possono essere formulate nuove istanze di autorizzazione di attività estrattive, né i terreni individuati in zona omogenea D4 possono essere oggetto di variazioni dello strumento urbanistico. Tuttavia, anche successivamente all'entrata in vigore del PRAE, le possibilità di ottenere nuove autorizzazioni all'escavazione saranno limitate e proporzionate al fabbisogno di materiale a livello regionale, che, dall'analisi dei dati di mercato, appare marcatamente in flessione.

Dati i fattori d'incertezza normativa ed economica, si è reso necessario analizzare diversi scenari di sviluppo imprenditoriale dell'area, come infra specificato:

- 1) Scenario di progetto attuabile senza variazione dello strumento urbanistico comunale vigente: attività estrattiva.
- 2) Scenario di progetto attuabile con variazione dello strumento urbanistico comunale vigente; utilizzo agricolo senza investimenti immobiliari: destinazione a seminativo.
- 3) Scenario di progetto attuabile con variazione dello strumento urbanistico comunale vigente; utilizzo agricolo senza investimenti immobiliari: destinazione a vigneto.
- 4) Scenario di progetto attuabile con variazione dello strumento urbanistico comunale vigente; utilizzo agricolo senza investimenti immobiliari: destinazione a frutteto.
- 5) Scenario di progetto attuabile con variazione dello strumento urbanistico comunale vigente; utilizzo agricolo con investimenti immobiliari: destinazione ad allevamento zootecnico intensivo.
- 6) Scenario di progetto attuabile con variazione dello strumento urbanistico comunale vigente; utilizzo agricolo con investimenti immobiliari: destinazione ad attività agricola con agriturismo.

A ciascuno degli scenari è stato attribuito un coefficiente moltiplicatore del valore di mercato ottenuto: a) con il metodo *MCA (Market Comparasion Approach) procedimento monoparametrico* per quanto riguarda gli scenari di sviluppo agricolo; b) con il metodo del *valore di trasformazione* per quanto riguarda lo scenario di sviluppo ad attività estrattiva, in quanto non disponibili dati di compravendite di beni simili.

Tale coefficiente moltiplicativo è stato determinato attraverso analisi puntuali dei dati del mercato di settore, dell'indice "clima di fiducia" delle imprese, dell'incertezza normativa contingente, dell'incertezza politica connessa allo sviluppo normativo e, riassumendo in sé tutti

questi aspetti, ha portato a valutare quale degli scenari di sviluppo rappresenta attualmente il migliore investimento per uno sviluppo imprenditoriale dell'area. I valori sono stati desunti dall'elaborato specialistico, allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante ed essenziale dello stesso, a firma del dott. for. Cristina Cossetini, a cui si rimanda per la trattazione specifica e per l'analisi dei dati di mercato a supporto. Per quanto riguarda gli scenari di sviluppo agricolo-zootecnico, il metodo di stima utilizzato è stato il MCA *procedimento monoparametrico*, sulla base dei valori comparabili di beni con destinazioni d'uso agricolo; l'area è stata assimilata a tale destinazione d'uso, per ragionevole analogia alle caratteristiche del territorio circostante, compreso l'unico mappale ricadente in zona H3 – insediamento per attività commerciale/alberghiera esistente, in quanto di conformazione e posizione tale da non consentire attività edificatorie. Il valore derivante dal metodo di stima di cui sopra è stato infine oggetto di correzione tramite i coefficienti di cui sopra. Per quanto attiene lo scenario di sviluppo ad attività estrattiva, non essendo possibile reperire valori comparabili data la particolarità della destinazione d'uso del bene e, non essendo in loco l'attività di escavazione di fatto mai stata avviata, si è proceduto alla stima del bene tramite il metodo del valore di trasformazione. Il valore ottenuto è stato corretto, analogamente agli scenari di sviluppo agricolo, in funzione della contingente situazione normativa, dei dati di mercato di settore, nonché dei dati riguardanti l'andamento delle escavazioni a livello regionale degli ultimi 15 (quindici anni) anni; gentilmente forniti dalla Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico della Regione Friuli Venezia Giulia.

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di *“vendita forzata”*. L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal *valore di mercato* e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. **È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “valore di mercato” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita.** Il concetto, infatti, di *valore di mercato* si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espone in IVS 1). Le altri basi di valutazione

richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quarta edizione, cap. 4 p. 2.12, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato *marketing*. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti: -il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; -per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di *valore di mercato*; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il *valore di mercato*, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una *base di valutazione* né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudentziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

4 Procedimento di stima

4.1 Applicazione del criterio MCA nel caso di scenari di sviluppo agricolo-zootecnico

Per la valutazione del bene immobile di proprietà della fallita, si è adottato il criterio *MCA* (*Market Comparison Approach*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S.

(*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si espleta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del *valore di mercato* ricercato. Il procedimento misto MCA si articola nelle fasi che seguono:

- ✚ Analisi del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.
- ✚ Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.
- ✚ Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.
- ✚ Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach*). In essa sono riportate le caratteristiche del *Subject* e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei

prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

✚ Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

✚ Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle

procedimento *Market Comparison Approach*), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

- ✚ Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento MCA monoparametrico riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach*).

Nel caso in esame si è fruito del procedimento comparativo monoparametrico. (vedasi all. 2)

4.1.1 Indagine di mercato per individuazione dei comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato in oggetto (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione*) sono state rinvenute 14 (quattordici) compravendite (periodo d'ispezione da 01.05.2016 al 07.07.2017). I fogli ispezionati sono da 1 a 26 del Comune di Flaibano (UD), ritenuti pertinenti per i segmenti di mercato analizzati.

4.1.2 Comparabili assunti per MCA monoparametrico

- ✚ **Comparabile A** - Comune di Flaibano - Superficie mq 85.071,00 Prezzo €. 400.000,00 (quattrocentomila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Matteo BORDON di Udine rep. 2.095 racc. 1.684 d.d. 12.05.2017 ivi trascritto in data 17.05.2016 ai nn. 11.592/8.339 R.G.P.
- ✚ **Comparabile B** - Comune di Flaibano (Ud) - Superficie mq 4.900,00 Prezzo €. 19.600,00 (diciannovemilaseicento/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Lucia STECCA di Codroipo (UD) rep. 26.813 racc. 8.493 d.d. 19.12.2016 trascritto a Udine in data 27.12.2016 ai nn. 32.594/23.295 R.G.P.
- ✚ **Comparabile C** Comune di Flaibano (Ud) - Superficie mq 1.950,00 Prezzo €. 5.800,00 (cinquemilaottocento/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.511 racc. 25.788 d.d. 04.05.2016 trascritto a Udine in data 31.05.2016 ai nn. 13.094/9.415 R.G.P.
- ✚ **Comparabile D** Comune di Flaibano (Ud) - Superficie mq 9.600,00 Prezzo €. 79.680,00 (settantanovemilaseicentottanta/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 80.709 racc. 26.569 d.d. 30.12.2016 trascritto a Udine in

data 27.01.2017 ai nn. 2.107/1.526 R.G.P.

- ✚ **Comparabile E** Comune di Flaibano - Superficie mq 17.440,00 Prezzo €. 78.480,00 (settantottomilaquattrocentottanta/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 80.708 racc. 26.568 d.d. 30.12.2016 trascritto a Udine in data 27.01.2017 ai nn. 2.100/1.522 R.G.P.
- ✚ **Comparabile F** Comune di Flaibano - Superficie mq 33.474,00 Prezzo €. 125.000,00 (centoventicinquemila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Fabiana VINALE di Udine rep. 3.385 racc. 2.550 d.d. 27.10.2016 trascritto a Udine in data 08.11.2016 ai nn. 27.423/19.482 R.G.P.
- ✚ **Comparabile G** Comune di Flaibano - Superficie mq 21.550,00 Prezzo €. 96.000,00 (novantaseimila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) rep. 111.199 racc. 40.619 d.d. 20.04.2017 trascritto a Udine in data 15.05.2017 ai nn. 11.372/7.889 R.G.P.
- ✚ **Comparabile H** Comune di Flaibano - Superficie mq 10.250,00 Prezzo €. 40.000,00 (quarantamila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) rep. 111.199 racc. 40.619 d.d. 20.04.2017 trascritto a Udine in data 15.05.2017 ai nn. 11.372/7.889 R.G.P.
- ✚ **Comparabile I** Comune di Flaibano - Superficie mq 2.200,00 Prezzo €. 6.500,00 (seimilacinquecento/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.819 racc. 25.988 d.d. 08.07.2016 trascritto a Udine in data 03.08.2016 ai nn. 19.518/13.788 R.G.P.
- ✚ **Comparabile J** Comune di Flaibano - Superficie mq 10.000,00 Prezzo €. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.562 racc. 25.827 d.d. 12.05.2016 trascritto a Udine in data 09.06.2016 ai nn. 13.827/9.930 R.G.P.
- ✚ **Comparabile K** Comune di Flaibano - Superficie mq 10.000,00 Prezzo €. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.562 racc. 25.827 d.d. 12.05.2016 trascritto a Udine in data 09.06.2016 ai nn. 13.827/9.930 R.G.P.
- ✚ **Comparabile L** Comune di Flaibano - Superficie mq 10.730,00 Prezzo €. 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.580 racc. 25.838 d.d. 16.06.2016 trascritto a Udine in data 09.06.2016 ai nn. 14.444/10.344 R.G.P.
- ✚ **Comparabile M** Comune di Flaibano - Superficie mq 910,00 Prezzo €. 2.500,00 (duemilacinquecento/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) rep. 79.580 racc. 25.838 d.d. 16.06.2016 trascritto a Udine in data 09.06.2016 ai nn. 14.444/10.344 R.G.P.
- ✚ **Comparabile N** Comune di Flaibano - Superficie mq 15.000,00 Prezzo €. 80.000,00

(ottantamila/00) Compravendita redatta a cura del notaio dott. Italice MARESCHI di San Daniele del Friuli (UD) rep. 110.797 racc. 40.327 d.d. 28.12.2016 trascritto a Udine in data 09.01.2017 ai nn. 579/440 R.G.P.

4.1.3 Risultati - MCA - procedimento monoparametrico

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale (all. 2), il valore di mercato rapportato al mq derivante dall'applicazione del metodo MCA, procedimento monoparametrico, è il seguente:

Valore di mercato stimato/mq €. 4,64

Valore di mercato stimato €. 1.033.713,12

A tale valore si sono applicati i diversi coefficienti riduttivi, di cui alla relazione tecnica a firma della dott.ssa Cossetini e che di seguito si riportano:

Scenario 2) Coltivazione erbacea – seminativo

UTILIZZO		Coltivazione erbacea (seminativo)	
Punti di forza	coeff.	Punti di debolezza	coeff.
Conformazione destinazione d' uso con area circostante	1,00	Variazione di Zonizzazione Urbanistica:	0,80
Possibilità allacciamento a rete irrigua	0,50	Dati di settore	0,35
Conformazione regolare del corpo agrario	0,70	a) Indicatori tecnici (produzione): domanda di mercato cerealicolo in contrazione	0,35
Dimensione del fondo	1,00		
Viabilità di accesso al fondo buona	1,00		
Possibilità di strutturazione per diversificazione dell'attività agricola produttiva	0,80		
Clima di fiducia nelle imprese (accesso al credito agevolato): discreto	0,65		
Indicatori economici imprese agricole (redditività): stabili	0,50		
Coefficiente globale di valutazione			0,73

Scenario 3) Coltivazione arbustiva – vigneto

UTILIZZO		Coltivazione arbustiva (VIGNETO)	
Punti di forza	coeff.	Punti di debolezza	coeff.
Conformazione destinazione d' uso con area circostante	1,00	Variazione di Zonizzazione Urbanistica:	0,80
Possibilità allacciamento a rete irrigua	0,85	Dati di settore	0,50
Conformazione regolare del corpo agrario	1,00	Ottenimento dei diritti di produzione per taluni vitigni: limitato	0,50
Dimensione del fondo	1,00		
Viabilità di accesso al fondo buona	1,00		
Possibilità di strutturazione per diversificazione dell'attività agricola produttiva	1,00		
Clima di fiducia delle imprese (accesso al credito agevolato): buono	0,85		
Indicatori economici imprese viticole (redditività): in crescita	0,95		
Coefficiente globale di valutazione			0,90

Scenario 4) Coltivazione arborea – frutteto

UTILIZZO		Coltivazione arborea (FRUTTETO)	
Punti di forza	coeff.	Punti di debolezza	coeff.
Conformazione destinazione d' uso con area circostante	1,00	Variazione di Zonizzazione Urbanistica:	0,80
Possibilità allacciamento a rete irrigua	0,80	Dati di settore	0,80
Conformazione regolare del corpo agrario	1,00	a) Ottenimento dei diritti di produzione: nessuno	0,80
Dimensione del fondo	1,00		
Viabilità di accesso al fondo: buona	1,00		
Possibilità di strutturazione per diversificazione dell'attività agricola produttiva	0,70		
Clima di fiducia delle imprese (accesso al credito agevolato): ordinario	0,50		
Indicatori economici imprese frutticole (redditività): in crescita	0,60		
Coefficiente globale di valutazione			0,82

Scenario 5) Allevamento zootecnico intensivo

UTILIZZO		Allevamento zootecnico	
Punti di forza	coeff.	Punti di debolezza	coeff.
Conformazione destinazione d' uso con area circostante	1,00	Variazione di Zonizzazione Urbanistica con frazionamento del fondo in lotti (*):	0,80
Possibilità allacciamento alle reti tecnologiche	0,90	Dati di settore	0,80
Conformazione regolare del corpo agrario	1,00	a) Indicatori tecnici: Ottenimento autorizzazioni ambientali	0,80
Dimensione del fondo (*)	1,00		
Viabilità di accesso al fondo: buona	1,00		
Richiesta di mercato: elevata	0,90		
Clima di fiducia nelle imprese (accesso al credito fondiario): buono	0,80		
Indicatori economici imprese(redditività): elevati	0,85		
Distanza dalle abitazioni	1,00		
Coefficiente globale di valutazione			0,91

Scenario 6) Attività agricola con agriturismo

UTILIZZO		Attività agricola con agriturismo	
Punti di forza	coeff.	Punti di debolezza	coeff.
Conformazione destinazione d' uso con area circostante	1,00	Variazione di Zonizzazione Urbanistica:	0,80
Possibilità allacciamento alle reti tecnologiche	0,90	Dati di settore	0,50
Conformazione regolare del corpo agrario	1,00	Distanza da Zone artigianali - industriali esistenti: media	0,50
Dimensione del fondo	1,00	Distanza da distretto agroindustriale (S.Daniele): media	0,50
Viabilità di accesso al fondo: buona	1,00	Presenza altri siti d' interesse: nessuno	0,50
Richiesta di mercato: discreta	0,70		
Clima di fiducia nelle imprese (accesso al credito fondiario): discreto	0,70		
Indicatori economici imprese(redditività): normali	0,50		
Distanza dalle abitazioni	1,00		
Coefficiente globale di valutazione			0,83

4.2 Applicazione del criterio del valore di trasformazione nel caso dello scenario di sviluppo ad attività estrattiva

La stima dell'immobile destinata ad attività estrattive viene necessariamente effettuata attraverso il metodo del valore di trasformazione, in quanto: a) vi è carenza di dati di compravendita di immobili simili e b) l'attività di escavazione non è di fatto mai stata avviata e non è possibile per questo utilizzare il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove: V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso; la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.
- I costi devono anticipare i ricavi e i ricavi devono essere maggiori dei costi.

Il valore di trasformazione è impiegato nella stima di aree a destinazione d'uso particolare e specifico, quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto e cedute di

recente.

Il valore di trasformazione è inoltre applicato ai problemi economici di scelta tra alternative di investimento. Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico.

Per quanto riguarda lo specifico caso dei terreni oggetto di stima i costi di trasformazione (C_t) sono stati stimati a corpo in base indagini di mercato e si riferiscono a:

- Spese tecniche di progettazione per la coltivazione della cava
- Spese tecniche di progettazione per il ripristino ambientale
- Spese tecniche per l'ottenimento delle Autorizzazioni ambientali
- Spese tecniche per l'ottenimento delle Autorizzazioni urbanistiche
- Costi di impianto cantiere e acquisto di macchinari e attrezzature

Il valore del bene trasformato è stato stimato attraverso l'attualizzazione dei ricavi presunti (capitalizzazione dei redditi) in base a: potenzialità estrattiva della precedente autorizzazione ridotta del 60% in base ai dati regionali di materiale cavato; prezzo di mercato del valore della ghiaia desunto da indagini di mercato su cave simili.

La formula utilizzata per l'attualizzazione dei ricavi è la seguente:

$$V_{bt} = \text{reddito annuale netto} * (q^n - 1) / (rq^n)$$

Considerando, inoltre, che, essendo decaduta l'autorizzazione all'attività di escavazione, si dovrà procedere alla richiesta di una nuova concessione, che richiederà tempistiche di ottenimento pari a circa 4 (quattro) anni, il valore di trasformazione (V_t) viene ulteriormente scontato per addivenire al valore attuale netto (V_{an}):

$$V_{an} = V_t / q^n$$

$n = 4$ anni

Lo scenario è stato valutato ipotizzando l'acquisto degli immobili tramite un finanziamento pari al 70% del valore di mercato.

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima, rapportato al mq, così come derivante dall'applicazione del metodo valore di trasformazione è il seguente:

Valore di mercato stimato/mq	€. 7,16
Valore di mercato stimato	€. 1.595.300,88

Cui si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,45, così come riportato in allegato 1, per un valore di mercato dello scenario ad attività estrattiva pari a :

Valore di mercato stimato/mq	€. 3,20
Valore di mercato stimato	€. 712.567,73

Il calcolo analitico del valore di trasformazione viene riportato come allegato, parte integrante della presente relazione.

4.3 Considerazioni nel merito della scelta del tasso di sconto e del tasso d'interesse

Tasso di sconto ai fini dell'attualizzazione: è stato utilizzato il tasso effettivo globale medio su base annua per mutui a tasso fisso rilevato nel primo trimestre 2017 ai sensi della Legge 108/96 e pari a 2,79 maggiorato di 1,31 punti premiali per *inflation risk*, per un valore finale pari a 4,10.

Tasso d'interesse ai fini dell'afferente calcolo: è stato utilizzato il tasso soglia su base annua per mutui a tasso fisso validi per il periodo 01.07.2017-30.09.2017 ai sensi della Legge 108/96 e pari a 7,4875. Si è applicato tale valore in quanto si è ritenuto d'attribuire all'investimento la soglia di rischio massima rilevata per i motivi sopra decritti e analizzati.

4.4 Valutazione dell'High and Best Use

L'Highest and Best Use (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo

che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

Secondo la distribuzione normale del criterio statistico, il valore di stima è il valore più frequente, così come la destinazione ordinaria di un immobile rappresenta l'utilizzazione più frequente. Qualora per un immobile si configurino più alternative diverse, la scelta della destinazione ordinaria riguarda quella più frequente. Il criterio economico dell'ordinarietà si basa, invece, sulle destinazioni di uso di un immobile considerate in base al valore di mercato della destinazione attuale e ai valori di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione o di mercato degli usi prospettati per l'immobile.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente utilizzabili (vincolo tecnico)
- legalmente consentite (vincolo giuridico)
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Pertanto l'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i valori di trasformazione o di mercato negli usi alternativi prospettati nell'immobile.

Se si attribuisce a ogni alternativa $V(y)$ una probabilità di accadimento P_x , anche in funzione delle offerte di acquisto pervenute alla curatela, si può calcolare il valore del bene oggetto di stima come media ponderata sulla possibilità di accadimento:

$$V = V(A) * P_a + V(B) * P_b + V(C) * P_c$$

con $p_a + p_b + p_c = 1$

Per il caso specifico si sono attribuite allo scenario attuale e alle due alternative migliori le seguenti probabilità di accadimento:

$V(A)$: valore della destinazione attuale (attività estrattiva) = 0,1

V(B): valore dello scenario a destinazione vitivinicola = 0,4

V(C): valore dello scenario a destinazione zootecnica intensiva = 0,5

4.5 Disamina dei risultati

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei valori di mercato ottenuti per i diversi scenari di sviluppo mediante la fruizione dei coefficienti d'abbattimento dei valori di mercato stimati.

	Stima base del fondo (MCA, monoparametrico)	euro	1 033 713,12	euro / mq		
	Superficie	mq	222 783,00	4,64		
	Probabile valore di realizzo					
Cod.	DESCRIZIONE	Coeff.	euro	euro / mq	Nuovo valore/mq	NOTE
1A	Escavazione ghiaia	0,45	712 567,73	3,20		
2.1A	Seminativo	0,73	754 610,58	3,39		
2.1B	Vigneto (*)	0,90	925 173,24	4,15	6,64	(*) Se disponibili autorizzazioni di vigno pregiato: fino a + 60% prezzo/mq
2.1C	Frutteto	0,82	847 644,76	3,80		
2.2A	Allev. Zoot. Intensivo (**)	0,91	944 437,90	4,24	5,72	(**) se lotto frazionabile allo scopo di insediare più centri aziendali: fino a + 35% prezzo/mq
2.2B	az.agr. con agriturismo	0,83	855 162,67	3,84		
						Valore di mercato stimato

5 Sintesi valutativa (reconciliation)

Il valore dell'HBU così come descritto al paragrafo 4.7 è il seguente:

criterio economico e High and best Use	€
$V=V(1A)*0,1+V(2.1B)*0,4+V(2.2A)*0,5$	1.301.322,11
€/mq	5,84
Valore di vendita forzata -25%	975991,59
Valore di vendita forzata -25% €/mq	4,38

Pertanto si addiviene al seguente valore di mercato dei beni oggetto di stima:

Valore di mercato stimato arrotondato €. 1.300.000,00

Pari a €/mq 5,84

Valore di vendita forzata arrotondato -25% €. 975.000,00

Pari a €/mq 4,38

6 Conclusioni

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Giovanni TURAZZA, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 70 (settanta) pagine con n. 7 (sette) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

- all.1) Sviluppi imprenditoriali possibili per un'area destinata a cava - Relazione tecnica, agronomica, ambientale;
- all. 2) procedimento monoparametrico (scenario di sviluppo agricolo);
- all. 3) procedimento estimativo del valore di trasformazione (scenario di sviluppo ad attività estrattiva);
- all. 4) compendio delle valutazioni esperite;
- all. 5) documentazione catastale;
- all. 6) decreto 399/AMB d.d. 24/01/2017 - Presa d'atto dell'intervenuta decadenza di diritto dell'autorizzazione relativa alla cava di materiale ghiaioso denominata "Vidoni", sita in Comune di Flaibano (UD);
- all. 7) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. prot. n. 3188 d.d. 22/06/2017.

Udine lì, 26 luglio 2016

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

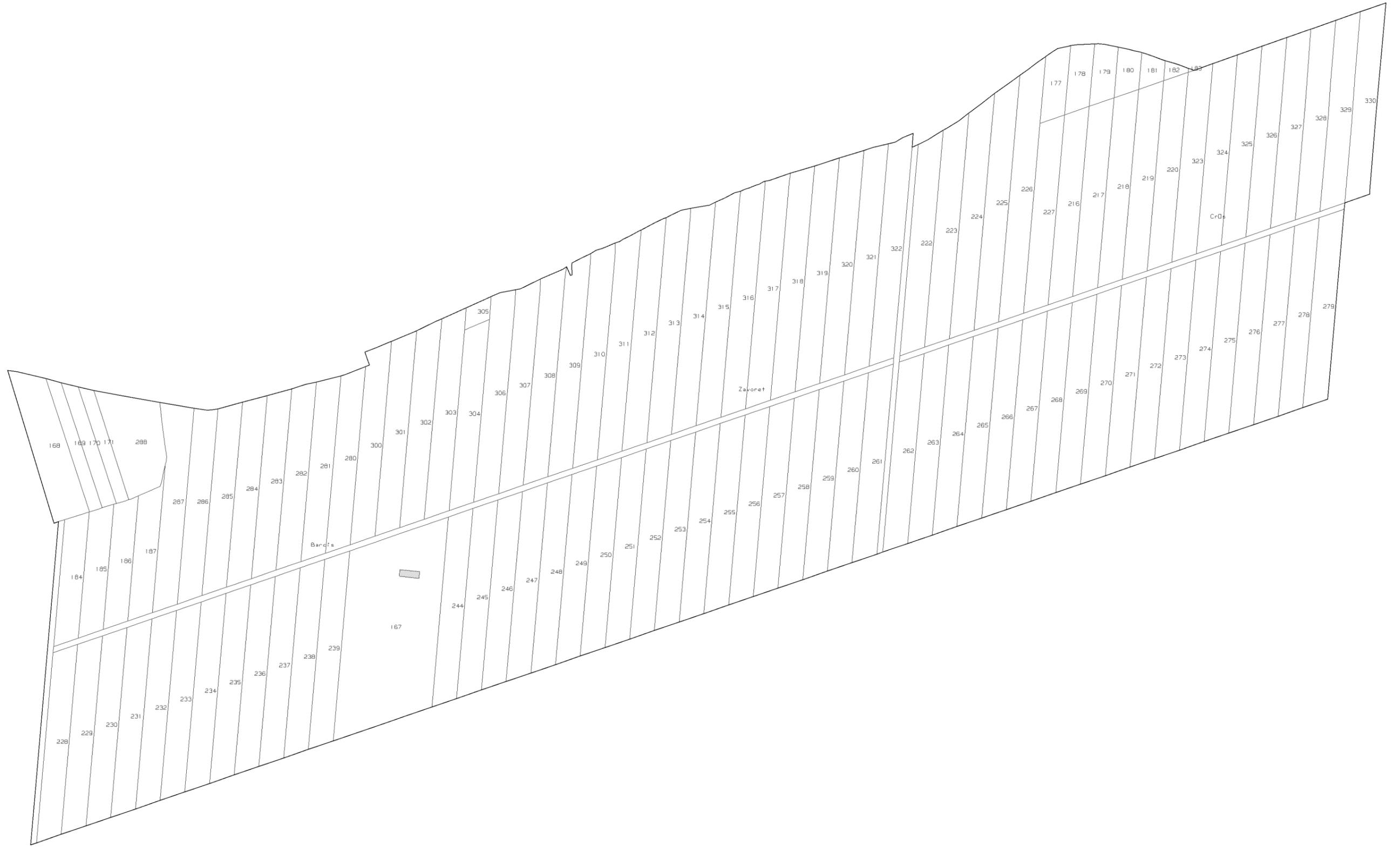
STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 5]



Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]



TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì 27.07.2017 del mese di

in Udine, avanti il Giudice Delegato è personalmente comparso il Geom. Luca Vuerich al quale, in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità"*.-

Sulle sue generalità si qualifica:

- "Sono e mi chiamo Luca Vuerich, nato a Udine il 30.09.1971 e residente in Comune di Tricesimo (UD) Via C. Caneva n. 56, con studio tecnico in Via Tricesimo n. 103/a, di professione geometra".

Dal che è verbale.-

L.C.S.

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato
