

Fallimento [REDACTED] - n° 94/2010

in estensione del Fallimento

[REDACTED] - n° 67/2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PETRUCCO TOFFOLO Francesco

CURATORE : dott. ROGATO Giovanni

PERITO STIMATORE: Arch. MAGARACI Giuseppe

PERIZIA DI STIMA

Comune di Aviano (PN)

Via Fantin, n.13

PREMESSA.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Magaraci, [REDACTED]
con studio in Pordenone (PN), via Polcenigo, 6/A, iscritto all'Ordine degli Architetti
P.P.C. della Provincia di Pordenone al n.260, è stato nominato perito stimatore per la
valutazione dei beni nel fallimento rep. 94/2010 contro [REDACTED]
[REDACTED] in
estensione del Fallimento [REDACTED]
S.a.s. n. 67/2009.

Per evasione all'incarico affidatogli lo scrivente Perito, prima della stesura della
presente relazione peritale, ha eseguito le seguenti operazioni:

a)- Sopralluogo (solo esterno) per rilevare l'ubicazione e la consistenza dei beni
stimati;

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI E TITOLI DI PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI AVIANO (PN)

CATASTO DEI FABBRICATI

- **Foglio 53, Mapp.le 370, Via Fantin n.13, piano T-1-2, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 7,5 vani, R.C.Euro 581,01 (abitazione ed accessorio)**

COMUNE DI AVIANO (PN)

CATASTO TERRENI

- **Foglio 53, Mapp.le 370, ente urbano, are 3, centiare 95, Area di enti urbani e promiscui (lotto)**

CONFINI

La proprietà confina a nord-ovest con la via Fantin, a sud-ovest con il mappale 870,
a sud con il mapp.le 371 (proprietà [REDACTED]) ad est con il mappale 988.

N.B. – non sono state riscontrate sostanziali difformità catastali.

TITOLI DI PROVENIENZA

Sig. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà in
regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- Atto di Compravendita [REDACTED]
[REDACTED] del 19/11/1984 Rep. 71769, Notaio Simone GERARDI – Pordenone (PN).

*N.B. – come previsto dall'art. 191 del Codice Civile "la comunione legale si scioglie
... per il fallimento di uno dei due coniugi".*

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale di tipo unifamiliare
aggregato ad altri fabbricati aventi stessa destinazione d'uso e locale accessorio
indipendente, fabbricato originario edificato ante 1967; oggetto di manutenzione
nella seconda metà anni '80, eretto su n. 2 livelli "fuori terra" e piano sottotetto
adibito a soffitta su area di superficie complessiva di mq. 395, posto all'interno del
nucleo abitato di Aviano (PN), località Villotta, in Zona A.0.2 – (art. 28) – di interesse
storico soggette a conservazione tipologica.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Fantin.

L'intera area di proprietà ha forma irregolare ed è inserita in zona residenziale della
località, il perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale ed
accessorio è chiuso su tutti i lati, delimitato da fabbricati confinanti e da recinzione,
gli ingressi pedonale e carraio sono posti sul lato nord-ovest (via Fantin), mentre una
porzione di area compresa tra la recinzione del lato sud-ovest dell'area residenziale
ed il fabbricato del mappale 870, è costituita da una strada privata comunicante
direttamente con via Fantin, di accesso al mappale 371 del Foglio 53 di proprietà
esclusiva [REDACTED] Il **fabbricato residenziale** è eretto su n. 2 livelli "fuori terra" e

piano sottotetto ed ha una superficie coperta di circa mq.75 ca. su lotto di terreno di superficie complessiva di mq. 395 (catastali, comprensivi della superficie della strada privata sul lato sud-ovest) e risulta distribuito come segue: **abitazione** - piano terra - ingresso e scala interna, soggiorno, cucina, bagno e centrale termica accessibile dall'esterno; *piano primo* - bagno al pianerottolo, disimpegno, n.3 camere e terrazza; *piano secondo* - disimpegno, locale sottotetto/soffitta (con altezza interna da cm.200 a cm.250);

il **fabbricato accessorio** è eretto su livello unico con superficie coperta di mq. 23 ca.: **accessorio** piano terra - tettoia.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato con struttura portante in cemento armato (pilastrini e travi) e mattoni laterizi, tamponamenti esterni e divisori interni in blocchi di laterizio, solai in latero-cemento, struttura copertura in latero-cemento, manto in coppi tradizionali, grondaie e scarichi in lamiera verniciata, superfici ad intonaco civile, pavimentazioni interne in piastrelle ceramiche, scale in marmo, rivestimenti bagni e cucine in piastrelle ceramiche, pavimentazione sottotetto in moquettes, serramenti interni in parte in legno (col. bianco) senza vetrocamera, in parte in alluminio anodizzato (col. bronzo), avvolgibili in pvc, controfinestre esterne con zanzariere su alcuni fori sui lati nord-ovest ed ovest (locali principali).

Il fabbricato è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante a gas metano, impianto elettrico per la fornitura di illuminazione e forza motrice.

Complessivamente l'edificio si presenta in condizioni generali "sufficienti" (opere interne effettuate seconda metà anni '80).

Il fabbricato "accessorio" è eretto su livello unico ed è realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in legno, copertura in tegole di tipo "marsigliesi", pavimentazione in cemento.

La successiva stima dei beni e l'attribuzione del valore vengono in ogni caso eseguiti nello stato fisico ed urbanistico nel quale gli immobili si trovano comprese eventuali servitù attive o passive esistenti.

3. CONSISTENZA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

A parere dello scrivente il metodo da usare per determinare il più probabile valore di mercato del bene è quello comparativo (riferimento al valore di beni simili ubicati nella zona) tenendo conto dei seguenti elementi:

- Appetibilità degli immobili alla data odierna sul corrente mercato immobiliare.
- Caratteristiche intrinseche come vetustà dell'immobile, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, grado di finitura, rendita fondiaria e destinazione urbanistica.
- Caratteristiche estrinseche del bene con riferimento alla sua ubicazione, alla vicinanza ai centri urbani, alle vie di comunicazione, alla salubrità e alla presenza di servizi nella zona.

La stima dell'immobile precedentemente descritto e distinto al F. 53, mapp.le 370, tiene conto del grado di finitura, di conservazione e del tipo di impianti.

Da quanto sopra esposto lo scrivente determina la seguente valutazione:

CONSISTENZA FABBRICATO RESIDENZIALE

- Piani entro terra n. 0

Piani fuori terra n. 3

- superfici commerciali

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie comm.le mq.
terra	tettoia	23,00	0,33	7,66
terra	centrale termica	3,00	0,50	1,50
terra	abitazione	70,00	1,00	70,00
primo	abitazione	70,00	1,00	70,00
primo	terrazza	8,40	0,33	2,80
secondo	soffitta	45,50	0,50	22,75
				174,71

Pertinenze: superficie catastale del lotto mq. 395 – mq. 100 ca. (superficie coperta)
= mq. 295 di pertinenza.

STIMA BENI IMMOBILI

- abitazione e locali accessori mq. 174,71 x €/mq. 800,00 =€. 137.368,00

La condizione esistente di immobile locato con contratto in corso (decorrenza 23/01/2012 di durata 4 anni), determinano un deprezzamento valutabile complessivamente intorno al 15%, pertanto :

- abitazione e locale accessorio € . 137.368,00 x 0,85 =€. 116.762,80

arrotondati a **€ . 116.000,00** (immobile indiviso quota 1/1)

il valore dell'immobile per la quota di [REDACTED] è pari al valore stimato per la quota di proprietà di 1/2 : € .116.000,00 x 1/2 = € . 58.000,00

inoltre, visto che la quota del sig. [REDACTED] è indivisibile e pertanto poco "appetibile" si ritiene opportuno svalutare la quota del 30% ottenendo un valore di:

€ .40.600,00 (quota di [REDACTED] di 1/2 indivisa)

4.0 ACCERTAMENTI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile è posto in **Zona A.0.2** - Art. 28 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica

Definizione e finalità

1. Sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il PRGC prevede, come categoria di intervento prevalente, la conservazione tipologica.

Modalità e categorie di intervento

2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione tipologica, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

La ristrutturazione edilizia, la demolizione e l'ampliamento sono consentiti negli edifici di interesse storico-ambientale e negli edifici di formazione recente, qualora presenti, secondo i criteri di cui alle disposizioni generali contenute nell'art. 26.

Pratiche edilizie

- Sanatoria Prat. n.592/2, prot. n. 20553 (rif. prot. 6039/1986) del 13/09/1999 rilasciato da Sindaco di Aviano (PN) per opere abusive eseguite senza previa autorizzazione - costruzione di centrale termica e di accessorio ad uso tettoia;

N.B. - fabbricato originario il cui inizio lavori è avvenuto in data anteriore al 1° settembre 1967 - in base a quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN), non risulta altra documentazione tecnica urbanistico/edilizia depositata oltre a quanto già citato.

5.0 EVENTUALI DIRITTI DI GODIMENTO.

Contratto di Locazione del 09/01/2012 Reg. a Pordenone il 08/02/2012 al n. 1215 mod.3 - Housing Managment Office USAF - Conduttore Robinson Mark C. - Locatori [REDACTED] e [REDACTED] e gli immobili attualmente sono occupati dal Conduttore.

N.B. - il Contratto di Locazione è stato stipulato da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data successiva alla dichiarazione di fallimento n. 94/2010.

6.0 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI

(Ultima visura aggiornata alla data del 05/01/2011)

PROVINCIA DI PORDENONE (PN)

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/1984 - Reg. Part. 9652, Reg. Gen. 11700

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

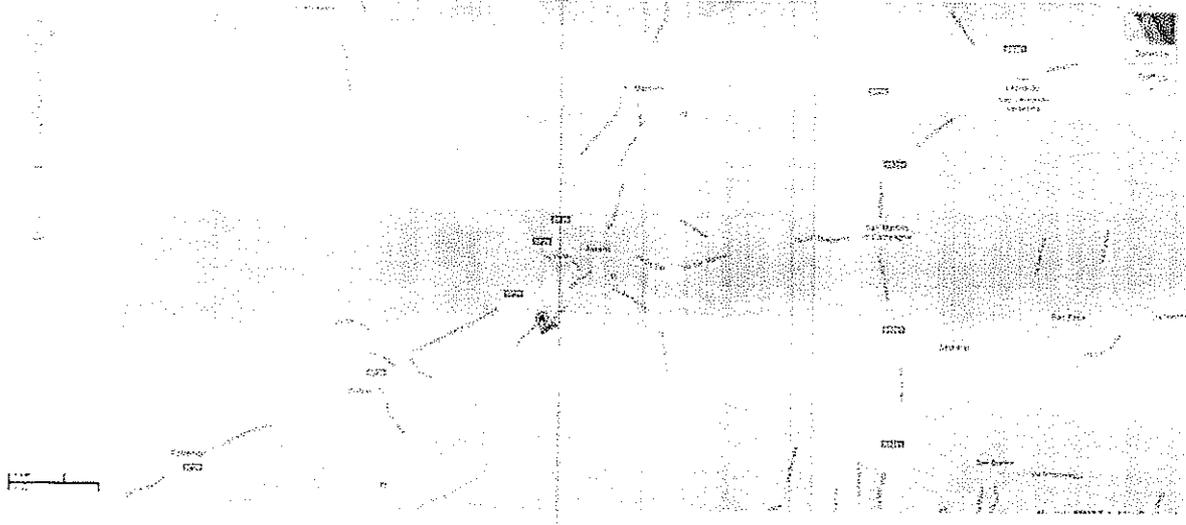
Pordenone, 10 ottobre 2012

Il Tecnico
Arch. Giuseppe MAGARACI

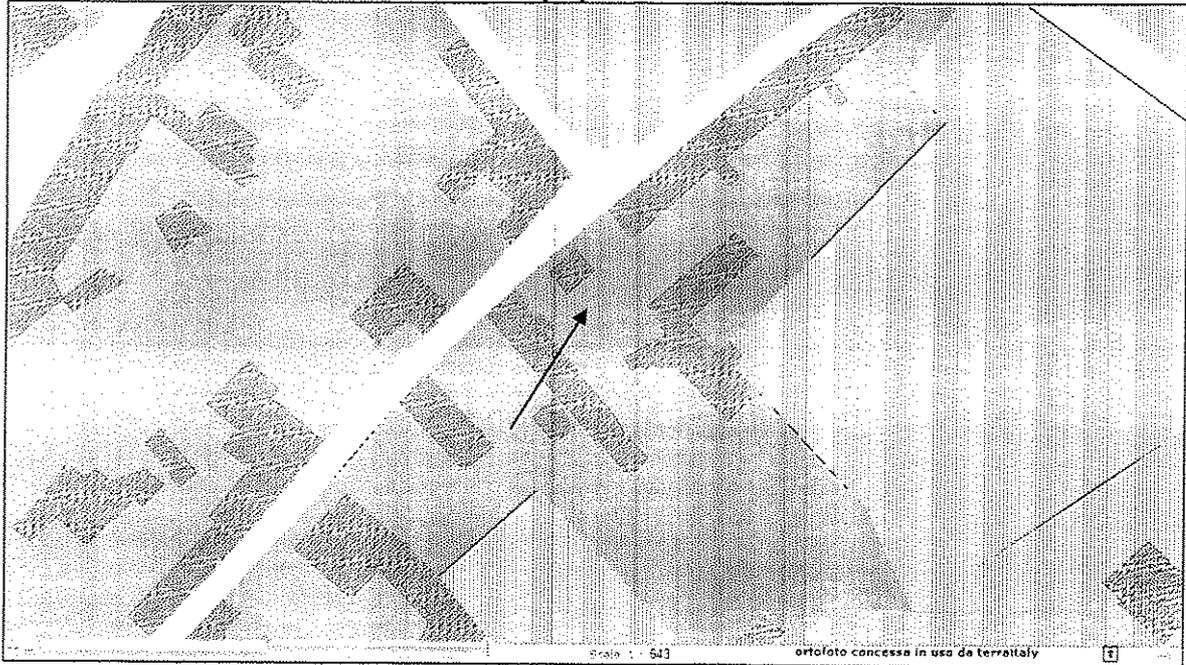
ALLEGATI:

- Estratto stradale;
- Estratto di P.R.G.C. Comune di Aviano (PN);
- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa, visura e planimetrie catastali;
- Atto di Provenienza;
- Sanatoria di opere edilizie abusive e relativo elaborato grafico allegato;
- Contratto di Locazione.

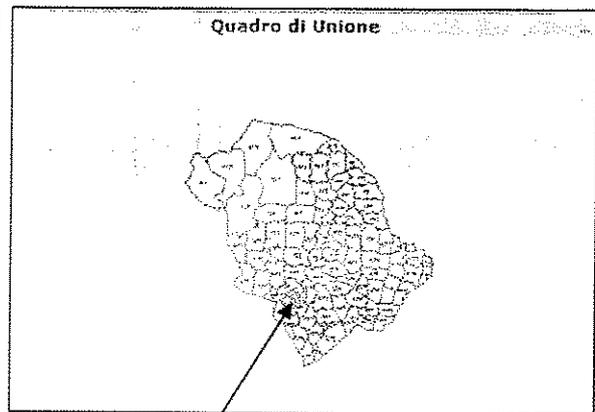
Estratto stradale



Estratto P.R.G.C. - Comune di Aviano (PN)



Legenda	
Aggiorna mappa	
<input type="checkbox"/>	Strade da catasto
<input type="checkbox"/>	PRG Vigente (aggiornato alla variante 69)
<input checked="" type="checkbox"/>	PRG Adottato (variante 71)
<input checked="" type="checkbox"/>	Zone A.0
<input type="checkbox"/>	A.0.1 Di interesse storico soggette a restauro
<input checked="" type="checkbox"/>	A.0.2 Di interesse storico soggette a conservazione biologica
<input type="checkbox"/>	A.0.3 Di interesse storico soggetto a trasformazione edilizia
<input type="checkbox"/>	A.0.4 Di interesse storico a formazione recente
<input type="checkbox"/>	A.0.5 Di interesse Storico con piano attuativo vigente
<input type="checkbox"/>	A.0.6 Di completamento storico
<input type="checkbox"/>	Other



Documentazione fotografica



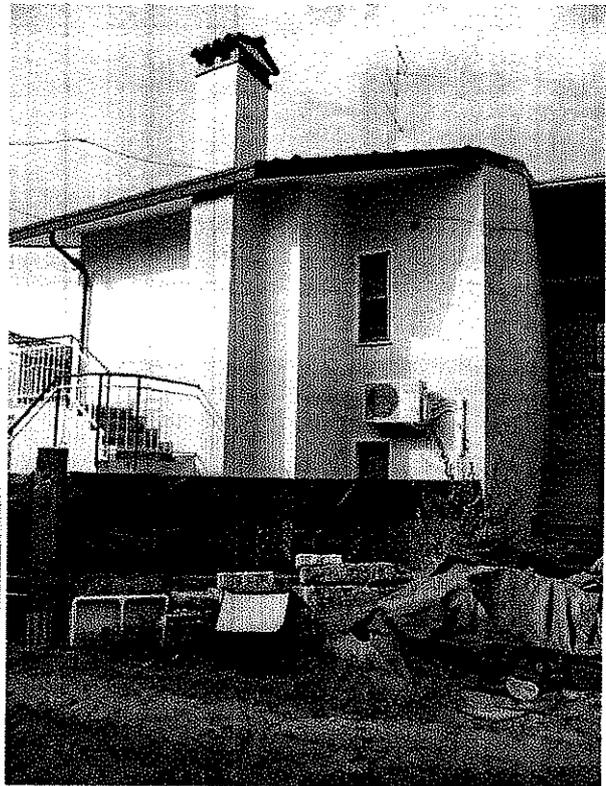
veduta ingresso carraio



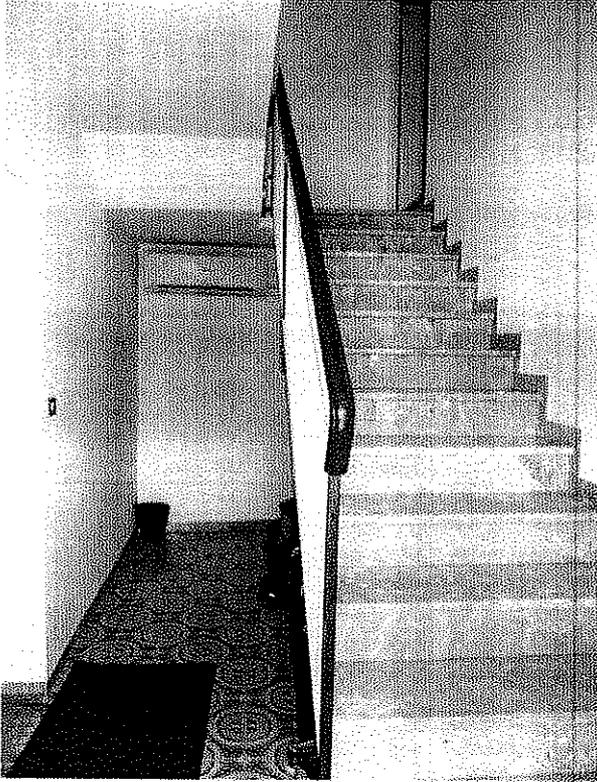
veduta facciata nord-ovest



veduta lati nord-ovest e ovest



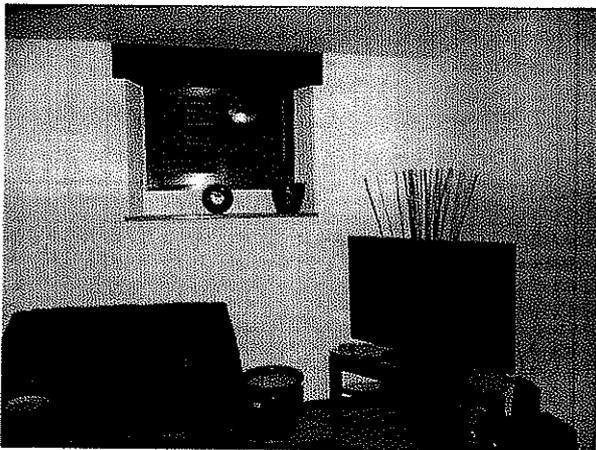
veduta lato ovest



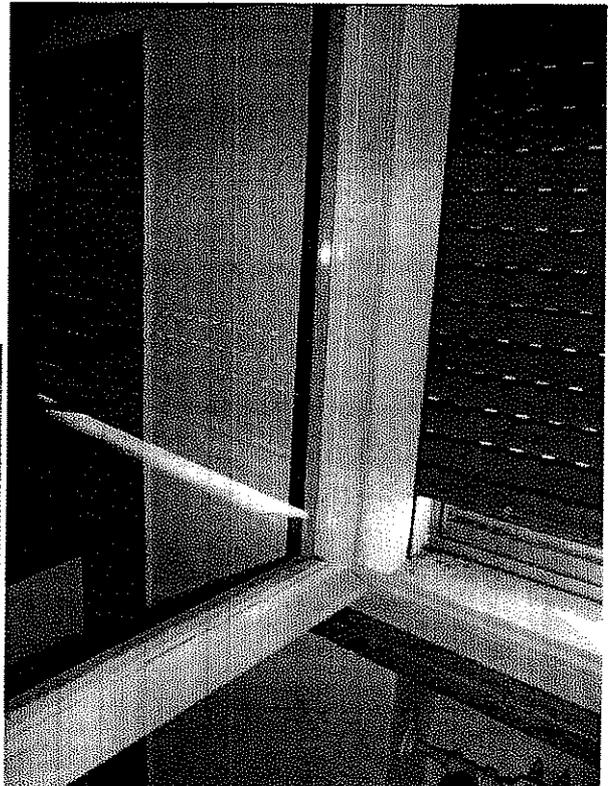
piano terra - ingresso e scala interna



piano terra - soggiorno



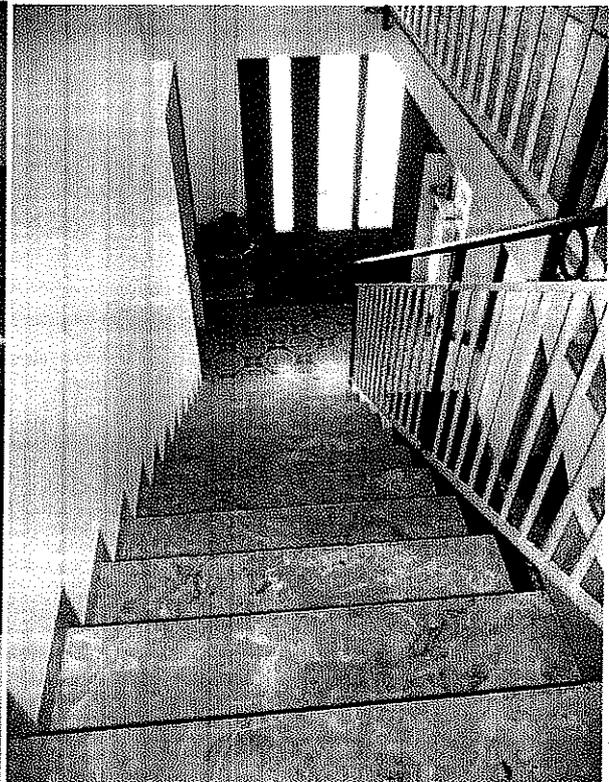
piano terra - soggiorno



particolare serramento interno



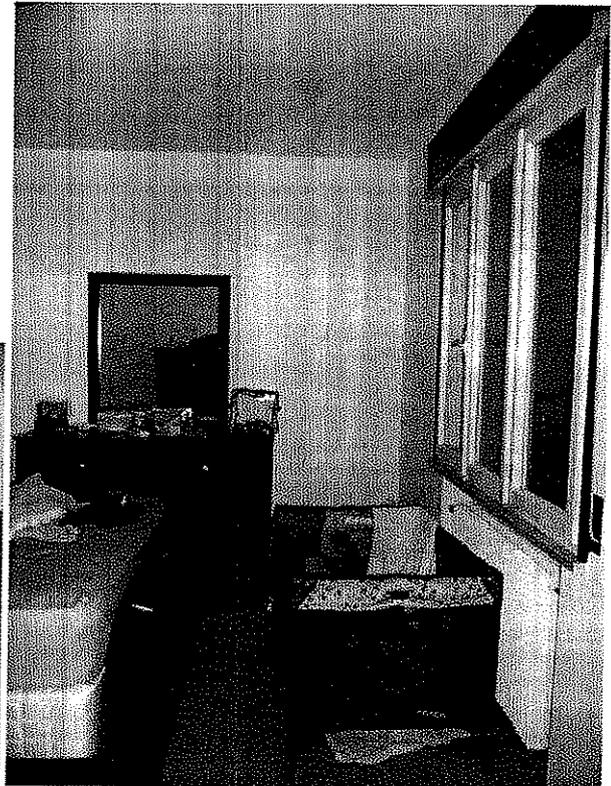
piano terra - bagno



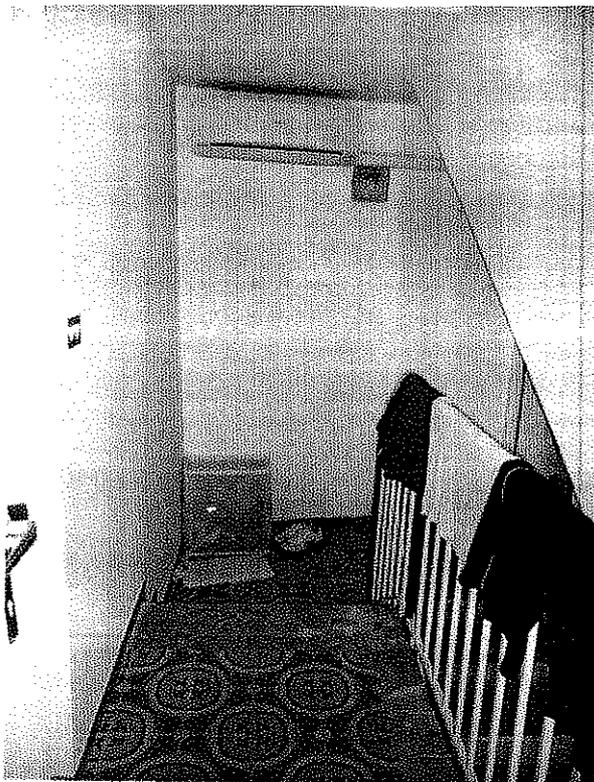
piano primo - scala



piano primo - camera



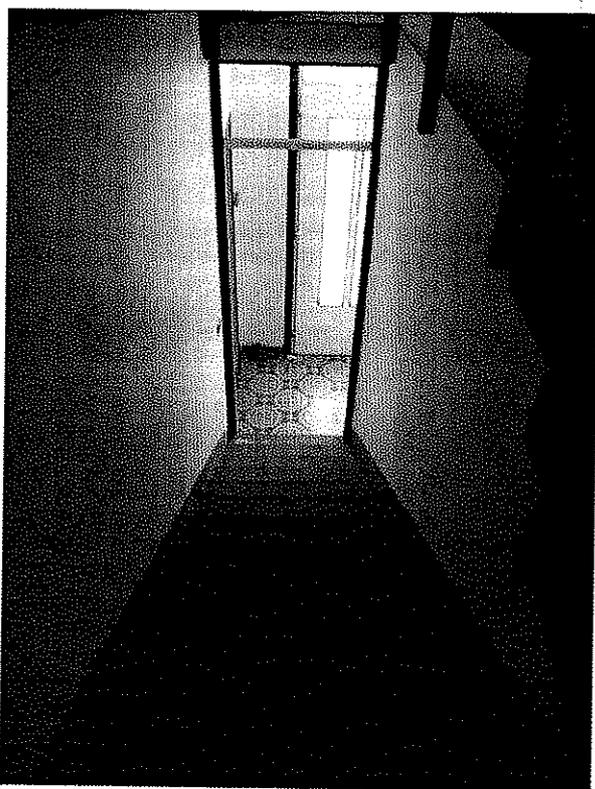
piano primo - camera



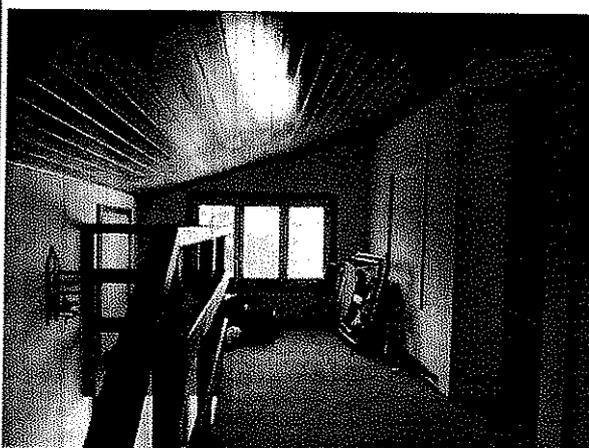
piano primo - pianerottolo



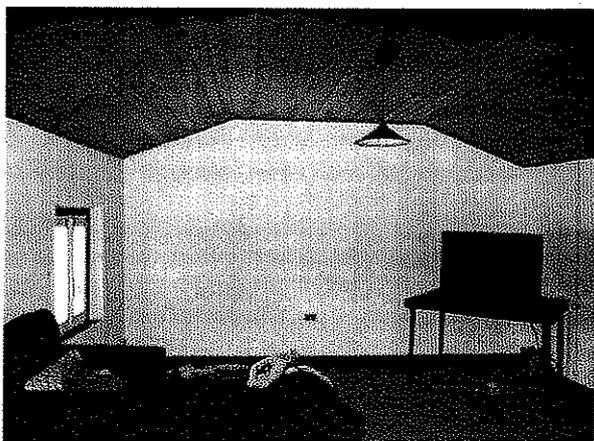
piano primo - porta ingresso bagno



piano primo/secondo - scala



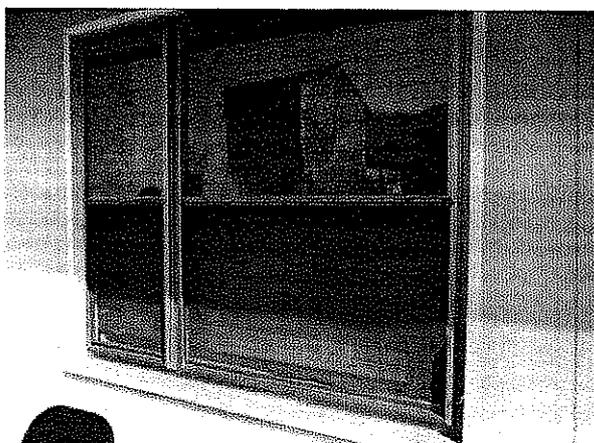
piano secondo - disimpegno/scala



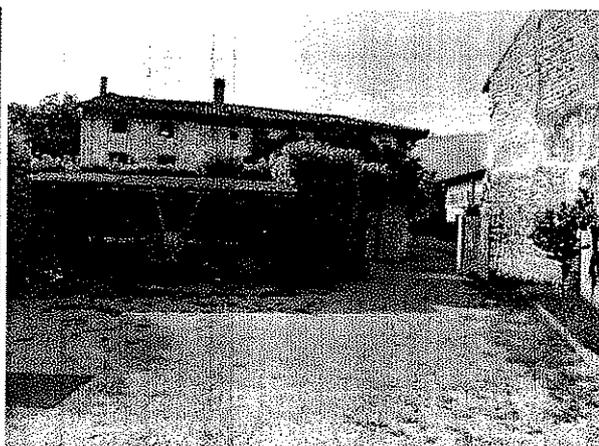
piano secondo – soffitta



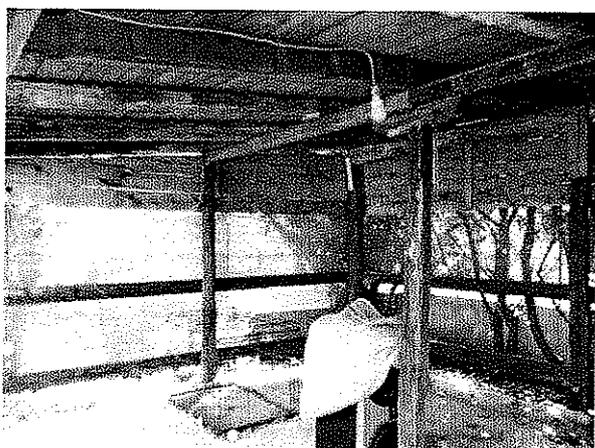
locale c.t. sottoscala



particolare serramento esterno



veduta tettoia - ingresso lotto



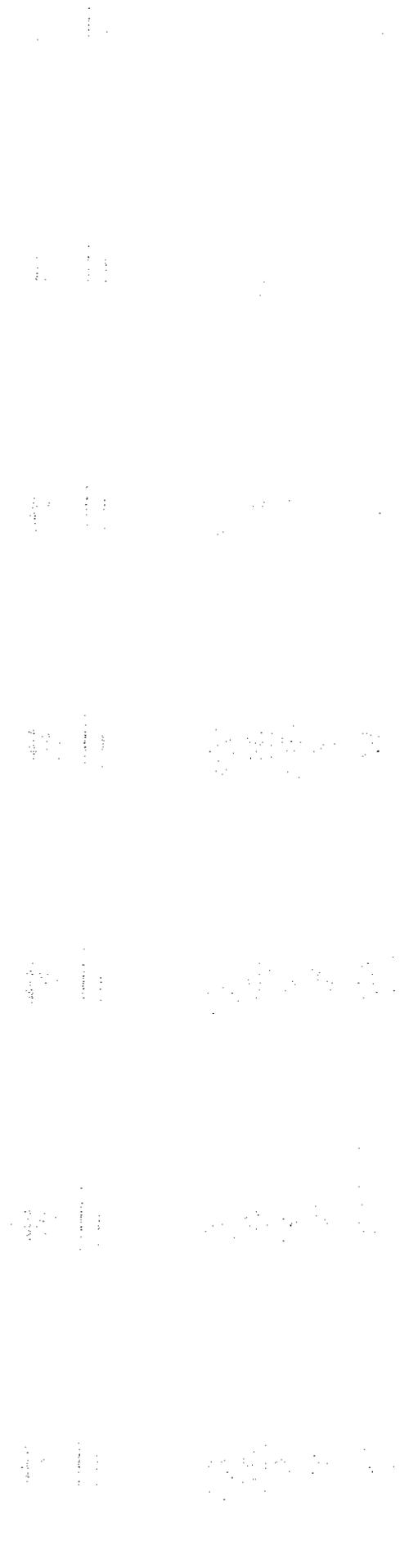
tettoia

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2012

Dati della richiesta		Comune di AVIANO (Codice: A516A)									
Catasto Terreni		Sezione di AVIANO (Provincia di PORDENONE)									
		Foglio: 53 Particella: 370									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	53	370			ENTE URBANO	In arc ca 03 95			Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/1990 n. 8 3/1990 in atti dal 02/02/1994
Notifica											
Riserve											
				6 Stato di fatto non convalidato							

Rilasciata da: Servizio Telematico



Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	53	370		A		A/B	3	7,5 vani	Euro 581,01 L. 1.125.000	VIA FANTIN n. 13 piano: T -1 -2; CLASSAMENTO del 28/06/1991 n. 2982.1/1991 in atti dal 20/09/1999 R. A. 98/99	Annotazione Notifica

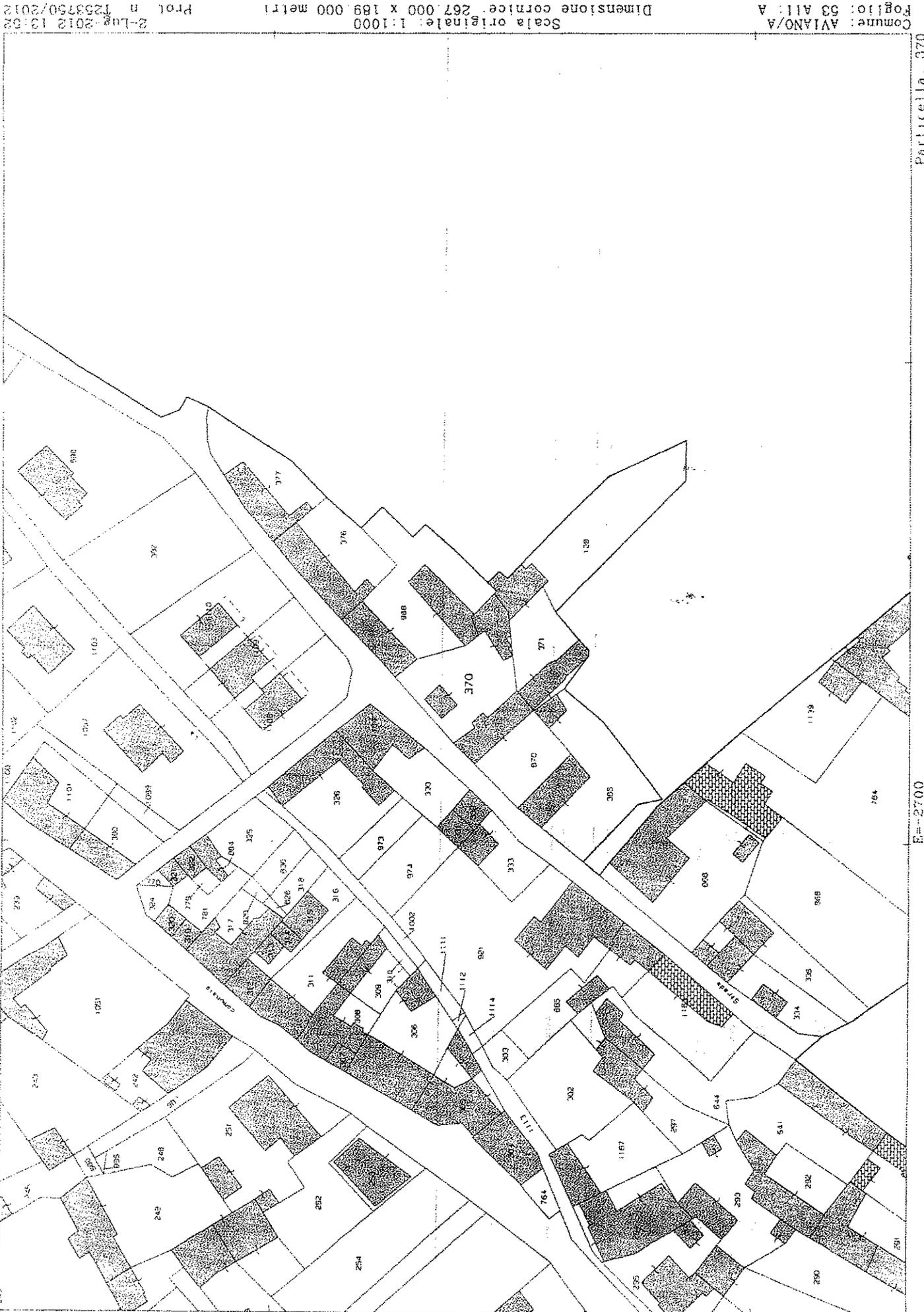
Immobile 1: Annotazione: abitazione
Notifica: 46645/1999

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2				(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 28/06/1991 n. 2982/1991 in atti dal 15/07/1991



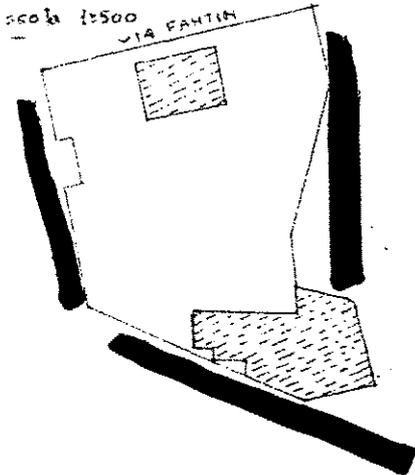
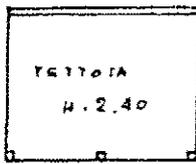


Planimetria di u.i.u. in Comune di A.VIANO via FANTIN civ. 13

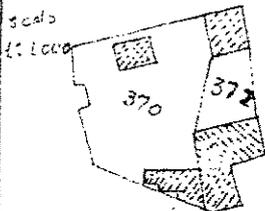
RIF TIPO MAPPA

N° 2246 del 20-7-89

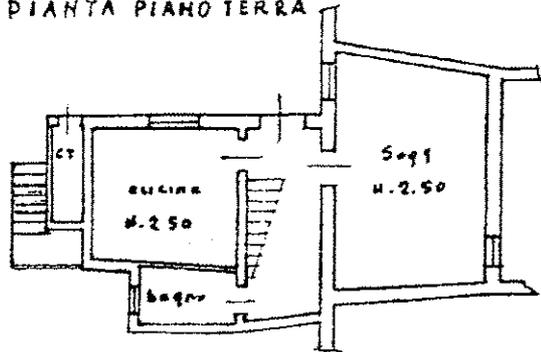
PIANO TERRA



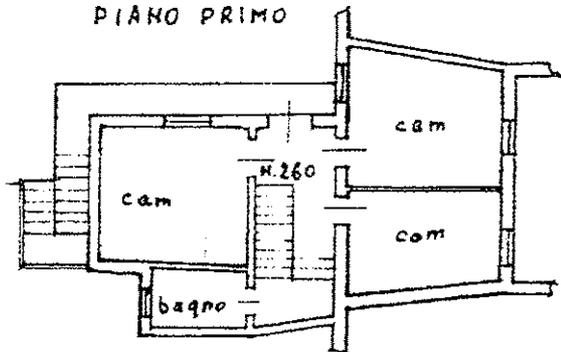
PLAN F. 53 H. 370



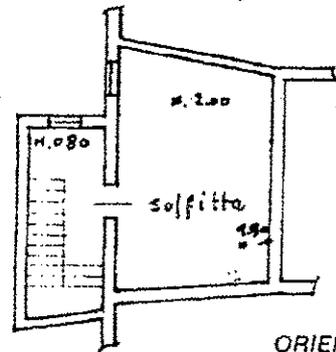
PIANTA PIANO TERRA



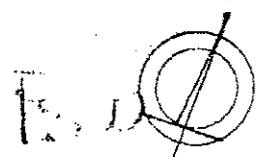
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compiata dal Geom. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 53
n. 370 sub.

Iscritto all'albo de Geom. [redacted]
della provincia di PH n. 164
data 28-9-89 Firma [redacted]



VENDITA

Rep.n. 71769
del 19.11.1984

I sottoscritti signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

coniugi, in regime di comunione legale,
convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Le signore [REDACTED] e [REDACTED], ciascuna per i diritti di propria spettanza, trasferiscono per il convenuto e quietanzato prezzo di L. 35.000.000.- (trentacinque milioni) e con rinuncia all'ipoteca legale ai signori [REDACTED] e [REDACTED] che in regime di comunione legale, accettano ed acquistano, la proprieta' dei seguenti immobili, distinti nel catasto terreni del

Comune di AVIANO - pagine 2233 e 2234

F. 53 M. 129 sem. arb. 1 Ha 0.03.90 RD. 27.30 RA. 8.19

F. 53 M. 370 fabbr. rur. Ha 0.03.60

estesi in totale Ha 0.07.50 (are sette e centiare cinquanta), posti a confine:

- il F. 53 M. 129 con proprieta' eredi [REDACTED] a due lati, proprieta' [REDACTED] e proprieta' [REDACTED]

- il F. 53 M. 370 con proprieta' eredi [REDACTED] proprieta' eredi [REDACTED], strada via Fantin e strada privata.

L'immobile di cui al F. 53 M. 129 costituisce pertinenza del fabbricato sopra descritto ed e' adibito ad orto.

Il fabbricato di cui al F. 53 M. 370, e' di vecchia costruzione, composto da due vani principali ed uno accessorio al piano terra e da tre vani principali con bagno al piano primo.

Detto fabbricato e' parzialmente privo di riscaldamento ed in gran parte con solai in legno.

I dati catastali sono stati desunti dall'U.T.E. di Pordenone.

Articolo 2

La vendita viene eseguita ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'oggetto del contratto, unitamente alle inerenti pertinenze, accessioni, addizioni, cose comuni, di cui all'art. 1117 C.C. e servitu' attive e passive esistenti.

Il possesso e' trasferito in data odierna, alla parte acquirente con i relativi vantaggi ed oneri.

Articolo 3

La parte venditrice garantisce la titolarita' e la disponibi-

lita' di quanto alienato, nonché la libertà dello stesso da diritti e garanzie reali, da vincoli e privilegi anche fiscali, volendo, in caso contrario, essere tenuta per l'evizione come per legge.

Articolo 4

Le spese di quest'atto accessorie e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

La parte alienante consegna al notaio autenticante la denuncia di cui all'art. 18 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643.

A tal fine precisa che quanto alienato le è pervenuto per successione in morte di [redacted] apertasi il 22 agosto 1983, giusta denuncia di successione n. 22 vol. 637, ufficio del Registro di Pordenone, (domanda di voltura n. 1601 del 3 marzo 1984).

Le parti precisano che, a norma del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Aviano, l'immobile F. 53 M. 370 ricade in Zona Residenziale di Tutela Ambientale RD/3 e l'immobile F. 53 M. 129 ricade in Zona Residenziale R/C con indice di edificabilità 0,5 mc./mq, ed in base al Piano Regolatore Generale adottato con delibera C.C. n. 117 del 4 giugno 1984, l'immobile F. 53 M. 370 ricade in Zona Omogenea - B2 - Residenziale di completamento e l'immobile F. 53 M. 129 ricade in Zona Omogenea - E8 - Agricola, Verde Vincolato Privato.

I contraenti dichiarano di non essere parenti.

I contraenti esonerano specificatamente il Notaio autenticante dall'obbligo di curare che la trascrizione del presente atto sia eseguita nel piu' breve tempo possibile, purché venga effettuata nel termine previsto dalla legge. (1) adde "G.B. Tiepolo, 16", (2) annullasi l'intercluso "Fantin, 15". Postille due approvate, pa role cancellate due.

[redacted]



Repertorio n. 71769

AUTENTICAZIONE

Io sottoscritto avvocato SIMONE GERARDI, notaio in Pordenone, con studio in Viale Trento n. 44, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Pordenone, attesto che i signori:

[redacted]



[REDACTED]

della cui identita' personale, io notaio sono certo, previa
rinuncia, fatta concordemente tra loro e con il mio consenso
all'assistenza dei testimoni, hanno apposto la loro firma in
calce al presente atto in mia presenza.
Pordenone, diciannove novembre millenovecentottantaquattro.



[REDACTED]

Resto a disposizione per ogni chiarimento
Pordenone, 19/11/1984

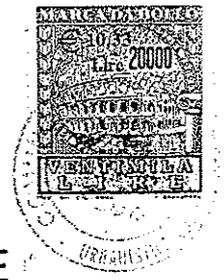


[REDACTED]



COMUNE DI AVIANO

PROVINCIA DI PORDENONE



Aviano, 23 SET. 1988
Prot. n° 20553 (rif. prot. 6039/1986)

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

(Legge 28.2.1985, n° 47)

Pratica n° 592/2

Mod. 47/85 - R n° 0047797908

IL SINDACO

VISTA la domanda del Sig. [redacted] tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della Legge 28.2.1985, n° 47, e successive modificazioni ed integrazioni, la SANATORIA di opere abusive edilizie, realizzate in questo Comune, al Foglio 53, Mapp. 370;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, 3° comma della richiamata Legge n° 47/1985 e successive modificazioni;

VISTO che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva é stata determinata in complessive L. 217.190;

VISTO che l'interessato ha presentato ricevuta di versamento, a titolo di oblazione, della somma di L. 217.190;

VISTO che, ai sensi dell'Art. 37 l'opera é esente dagli oneri previsti dalla Legge 28.1.1977, n° 10;

VISTO l'Art. 35, 9° comma della Legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

ACCORDA

alla Ditta:

[redacted]

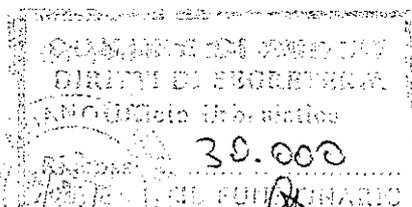
ai sensi del Capo IV della Legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

per le seguenti opere abusive, evidenziate in giallo nelle schede catastali allegate:

Costruzione di centrale termica e di accessorio ad uso tettoia

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'Art. 38, IV comma, della Legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Pordenone.



IL SINDACO

Dr. [redacted]

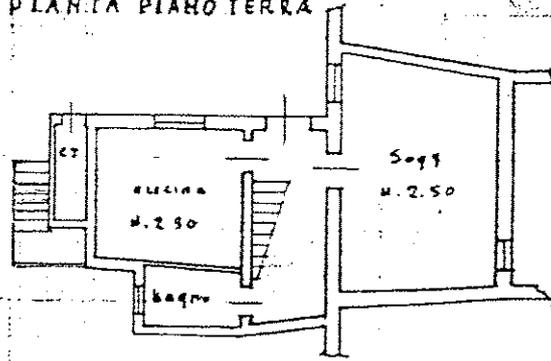


Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO via FANTIN civ. 13

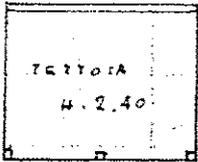
F. TIPO MAPPA

2246 del 20-7-89

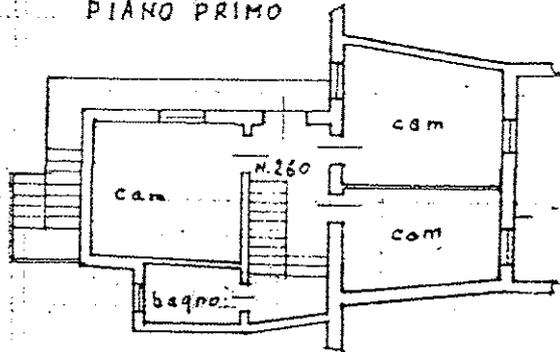
PIANTA PIANO TERRA



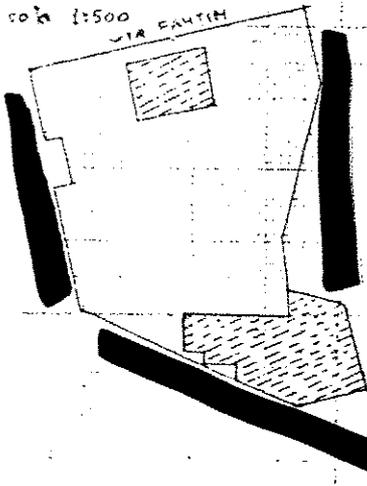
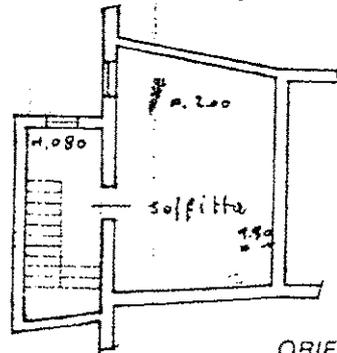
PIANO TERRA



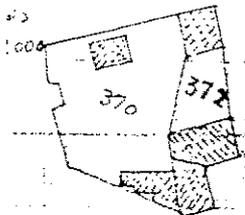
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PLAN F. 53 n. 370



presentato alla concessione in sanatoria

del 18 SET. 1989

Aviano,

[Handwritten signature]
N. SINIARO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Chiarazione di N.C.
Annullazione di variazione

Compilata dal Geom. *[Redacted]*
(Titolo, cognome e numero)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

53
370 sub.

Iscritto all'albo de Geom. *[Redacted]*
della provincia di PN n. 164
data 28-3-89 Firma *[Redacted]*

22

HOUSING REFERRAL OFFICE RENTAL AGREEMENT (ITALY) (UFFICIO ASSEGNAZIONE ALLOGGI - CONTRATTO DI LOCAZIONE)	DATE OF APPROVAL (Data di approvazione) 10/12/2012	CONTROL NO. (Numero di protocollo) 0012-12
--	--	--

AUTHORITY: 10 U.S.C. 9775 (f032 et ce d). Quarters assignment guidance. PRINCIPAL PURPOSE: To document the rental agreement between the landlord and military member. ROUTINE USES: Personal information is used to establish individual facility files and to determine housing-related entitlements such as furnishings/utility support, language translation services, investigation and mediation of landlord/tenant disputes, etc. In addition to those disclosures generally permitted under 5 U.S.C. 552a(b) of the Privacy Act, these records or information contained therein may not be disclosed by the base housing office outside the DOD. DISCLOSURE: Voluntary

1. This contract is not binding unless countersigned by the Aviano Air Base Housing Management Office.
(Questo contratto non è vincolante se non sottoscritto dall'Ufficio Alloggi della Base USAF di Aviano.)

TENANT (Last Name, First and Middle Initial) (Cognome e nome del conduttore)	GRADE (Grado)	BOX NO. (Casella postale)	DUTY PHONE (Telefono ufficio)
ORGANIZATION (Reparto)		FISCAL CODE (Codice fiscale)	MILITARY ID NUMBER (Numero del documento di identità militare)
MILITARY ID CARD PLACE OF ISSUE (Luogo di rilascio del documento di identità militare)		MILITARY ID CARD DATE OF ISSUE (Data di rilascio del documento di identità militare)	PLACE OF BIRTH (Luogo di nascita)

DATE OF BIRTH (Data di nascita) 12-05-1985	CO-TENANT'S NAME, SQUADRON AND PHONE NO. (Nome del coinquilino, Squadrone, Numero di telefono)
--	--

LANDLORD (Last Name, First and Middle Initial) (Cognome e nome del locatore)	STREET NAME AND TOWN (Indirizzo e città)	PHONE (Telefono)
---	--	------------------

FISCAL CODE (Codice fiscale)	BANK (Banca/Agenzia)	IBAN CODE AND NAME (Codice IBAN e nome intestatario)
------------------------------	----------------------	--

2. This lease has the duration of four (4) years beginning on the effective date shown below. This lease is automatically renewed for another four (4) year period. On the first expiration date, the landlord will have the right to deny the renewal of the contract only in cases established by the law. The tenant has the option to withdraw from the lease at any time during the original and/or the renewal period, by giving the landlord, by registered letter, a six (6) month advance notice of termination. The tenant has the right to give only thirty (30) days notice, by registered letter, in the following cases, with official documentation: permanent change of duty station, assignment to government quarters, early return of dependents (ERD), moving closer to the base for operational reasons ascertained and substantiated by the 31 Mission Support Group Commander. If so, the tenant shall only pay rent for the actual occupancy days.

(Il presente contratto di locazione ha la durata di quattro (4) anni a partire dalla data sotto indicata. Il presente contratto è automaticamente rinnovato per un altro periodo di quattro (4) anni. Alla prima scadenza, il locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i soli motivi previsti dalla legge. Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dando al locatore, con lettera raccomandata, un preavviso di disdetta di sei (6) mesi. Al conduttore è fatta salva la facoltà di dare un preavviso di disdetta di soli trenta (30) giorni, a mezzo lettera raccomandata, nei seguenti casi, comprovati da documenti ufficiali: trasferimento ad altra base, assegnazione di locali governativi, rimpatrio anticipato dei famigliari, avvicinamento per ragioni operative accertate e documentate dal Comandante del 31 Mission Support Group. In tale ipotesi il conduttore sarà tenuto a pagare solo gli effettivi giorni di occupazione).

THE DWELLING HEREBELOW DESCRIBED IS RENTED TO THE TENANT
(L'immobile sottodescritto è ceduto in locazione per uso abitazione al conduttore)

APT NO. (App. to numero)	HOUSE NO. (Numero civico)	STREET NAME (Via)	CITY (Città)
-----------------------------	------------------------------	-------------------	--------------

LIVING ROOM (Soggiorno)	DINING ROOM (Sala-pranzo)	BEDROOMS (Camere da letto)	KITCHEN (Cucina)	BATHROOMS (Bagni)	BASEMENT (Cantina)	ATTIC (Soffitta)	GARAGE (Garage)	YARD (Giardino)
1	/	3	1	2	/	1	/	YES

PETS ALLOWED? (Animali ammessi?) <input type="checkbox"/> YES (Sì) <input checked="" type="checkbox"/> NO (No)	DWELLING IS (L'immobile è) <input checked="" type="checkbox"/> UNFURNISHED (Non ammobiliato) <input type="checkbox"/> FURNISHED (Ammobiliato)
---	--

TYPE OF HEAT (Tipo di riscaldamento) <input type="checkbox"/> LPG WITH COUPONS (GPL con buoni) <input type="checkbox"/> LPG WITHOUT COUPONS (GPL senza buoni)	<input checked="" type="checkbox"/> CITY GAS (Metano) <input type="checkbox"/> FUEL (Gasolio)	<input type="checkbox"/> SYSTEM SHARED WITH AUTHORIZED US (In comune con americani autorizzati) <input type="checkbox"/> SYSTEM SHARED WITH ITALIANS (Impianto in comune con italiani)	<input checked="" type="checkbox"/> SEPARATE SYSTEM (Impianto autonomo)
---	--	---	---

LIVING SPACE SM. (Superficie abitabile mq.) 150	DATE QUARTERS PAINTED (Locali dipinti in data)	REDECORATION FEES REQUIRED - SEE PARAGRAPH 14 (Spese pittura richieste - Vedere paragrafo 14) <input checked="" type="checkbox"/> YES (Sì) <input type="checkbox"/> NO (No)
---	---	---

THIS CONTRACT BECOMES EFFECTIVE ON (Questo contratto entra in vigore in data) 23/01/2012	MONTHLY RENT (Canone mensile) € 400,00	DEPOSIT (Deposito cauzionale) € 400,00
---	--	--

JAN 12



3. The amount of rent agreed upon by the parties is shown on the first page. Payment of rent shall be made in advance by the 5th day of every month. Missing payment of the monthly rent past twenty (20) days from the established expiration date can constitute reason for termination of the contract if, upon written request by the landlord, the tenant does not comply with the payment within fifteen (15) days.

(Il canone di locazione concordato da entrambe le parti è quello indicato nella prima pagina. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato anticipatamente entro il quinto (5) giorno di ogni mese. Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti (20) giorni dalla scadenza prevista, può costituire motivo di risoluzione del contratto, se il conduttore, su richiesta scritta da parte del locatore, non adempie al pagamento entro quindici (15) giorni.)

4. CONDOMINIUM FEES, ONLY FOR UNITS IN APARTMENT BUILDINGS
(Spese condominiali, solo per appartamenti in condominio)

Mark charges included in condominium fees. Fees may be increased the following year, if increase is documented.
(Contrassegnare le voci incluse nelle spese condominiali. Le spese possono essere aumentate l'anno seguente, se l'incremento è documentato).

FIXED CONDO FEES
(Spese condominiali fisse)

€

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> CENTRALIZED HEATING (Riscaldamento centralizzato) | <input type="checkbox"/> STAIRS LIGHTING (Luce scale) |
| <input type="checkbox"/> ELECTRICITY FOR COMMON AREAS (Elettricità parti comuni) | <input type="checkbox"/> STAIRS CLEANING (Pulizie scale) |
| <input type="checkbox"/> HOT WATER (Acqua calda) | <input type="checkbox"/> CENTRALIZED HEATING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE/CHECK-UP (Manutenzione/controllo annuale sistema riscaldamento centralizzato) |
| <input type="checkbox"/> SEPTIC TANK (Pozzo nero) | <input type="checkbox"/> COMMON YARD/GARDEN MAINTENANCE (Manutenzione giardino condominiale) |
| <input type="checkbox"/> ELEVATOR (Ascensore) | <input type="checkbox"/> OTHER (Altro) |

5. UTILITIES
(Utenze)

Specify method of utility payment as follows, using the corresponding number. (Specificare il metodo di pagamento delle utenze come segue, usando il numero corrispondente)

5.1 SEPARATE - Tenant sets own contract with utility company.
(SEPARATO - Il conduttore firma il contratto a nome proprio con la compagnia fornitrice.)

5.2 UPON PRESENTATION OF THE BILL - (Alla presentazione della bolletta)

HEATING (Riscaldamento)	ELECTRICITY (Elettricità)	WATER (Acqua)	COOKING (Cottura)		TRASH (Rifiuti)
			GAS (Gas cottura)	BOMBOLA (Bombola)	
5.1	5.1	5.2	5.1	/	5.2
SEWAGE/SEPTIC TANK (Fognatura/Pozzo nero)	HEATING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE/CHECK UP (Manutenzione/controllo annuale sistema riscaldamento)		YARD MAINTENANCE, NOT TO INCLUDE GRASS MOWING (Manutenzione giardino, escluso sfalcio erba)		
5.2	5.2		/		
OTHER (Altro)					

6. The landlord shall be responsible for directly performing all ordinary and extraordinary maintenance. For ordinary maintenance he shall be entitled to ask for reimbursement of expenses. The tenant is liable for minor maintenance.
(Il locatore provvederà direttamente a curare tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie. Per le manutenzioni ordinarie avrà diritto a chiedere il rimborso delle spese sostenute. Restano a carico del conduttore gli interventi di minuteria.)

7. The registration fee of the lease (mandatory Italian tax, 2% of the annual rental price plus stamps) and the fixed cancellation fee, if required by the Registration Office, are payable by landlord and tenant in equal shares (half and half).
(La tassa obbligatoria di registrazione del contratto - 2% del canone di affitto annuale più bolli - e la tassa di cancellazione fissa, se richiesta dall'Ufficio del Registro, saranno pagate dal locatore e dal conduttore in parti uguali.)

8. The tenant is not authorized to assign the lease or sublet the property or its premises to third parties without the written authorization of the landlord.
(Il conduttore non è autorizzato a sublocare o concedere l'uso della proprietà o parte di essa a terzi senza il consenso scritto del locatore.)

9. In the event of disputes between landlord and tenant, except for the terms and conditions specifically addressed in this contract, the provisions of the local rental laws will be applied. The Housing Management Office can only provide assistance services.
(Nell'eventualità di controversie tra locatore e conduttore si applicheranno le disposizioni di legge in materia, fatti salvi i termini e le condizioni espressamente stabilite nel presente contratto. L'Ufficio Alloggi può fornire solo servizio di assistenza.)

10. In the event the leased premises are sold, the new owner will be bound by the lease in all its terms and provisions.
(Qualora i locali affittati fossero venduti, il nuovo proprietario sarà vincolato dal contratto in tutti i suoi termini e condizioni.)

11. If the leased premises reveal and/or develop discrepancies that constitute a serious health hazard for the tenant, his dependents and guests and such hazard is verified by the cognizant authorities, the tenant shall have the right to immediately terminate the contract (Art 1580 C.C.). When repairs for which the landlord is responsible (reference para 6.) are identified, the tenant shall notify the landlord of such repairs by registered letter. However, when the repairs are of an urgent nature, the tenant may have them performed without delay and deduct the cost from the future rental payments. The same procedures will be applied for non-urgent repairs when the landlord, after receiving written notification by the tenant, fails to take action within fifteen (15) days from the date of the receipt of the tenant's registered letter.

(Qualora i locali affittati fossero affetti e/o manifestassero vizi che costituissero un serio pericolo per la salute del conduttore, dei suoi familiari e ospiti e tale pericolo sia accertato dalle autorità competenti, il conduttore avrà il diritto di risolvere immediatamente il contratto (Art 1580 C.C.). Qualora vi fosse l'esigenza di riparazioni delle quali il locatore è responsabile (paragrafo di riferimento n. 6), il conduttore dovrà notificare il locator mediante lettera raccomandata. Nel caso in cui le riparazioni fossero di natura urgente, il conduttore potrà effettuarle senza indugio e detrarre il costo relativo dal(dai) canone(i) d'affitto successivo(i). Le stesse procedure saranno applicate per le riparazioni non urgenti qualora il locatore, dietro notifica scritta del conduttore, mancasse di prendere provvedimenti entro quindici (15) giorni dalla data del ricevimento della lettera raccomandata del conduttore.)

12. The landlord agrees not to hold in lieu of debts incurred by the tenant towards him any US Government issued property that may be on the premises. The landlord shall allow the tenant's supervisor or a military representative conventionally established, to enter the rented premises and remove United States (U.S.) property therein in cases of emergency or acts of God. The landlord shall be notified about the above-mentioned need, so as to be able to oversee the entire removal process.

(Il locatore si obbliga a non trattenere in conto di eventuali debiti contratti dal conduttore alcun oggetto di proprietà del Governo USA che si trovasse nell'abitazione. In casi di emergenza, ovvero di forza maggiore, il locatore presterà il proprio consenso all'accesso del diretto superiore del conduttore, ovvero di altro rappresentante militare convenzionalmente stabilito, nell'immobile dato in locazione, al fine di rimuovere eventuali beni e/o pertinenze di proprietà del Governo degli Stati Uniti. Al locatore dovrà essere comunicata detta necessità, allo scopo di permettere al medesimo di presenziare alle operazioni di trasloco.)

13. No communication, changes or modifications of this contract shall be effective unless they are in writing, in English and Italian, and signed by the tenant and the landlord. The Housing Office should be informed of any changes to the contract.

(Nessuna comunicazione, cambiamento o modifica a questo contratto saranno validi se non messi per iscritto in inglese ed italiano o firmati da conduttore e locatore. L'Ufficio Alloggi dovrebbe essere informato di qualunque modifica apportata al contratto di locazione.)

14. If the tenant is required to pay for the painting of the quarters and is authorized MIHA (Moving In Housing Allowance) reimbursement, for expenses less than, or equal to, one month's rent a receipt signed by the landlord specifying that the payment was performed will be sufficient. In case the painting expenses exceed one month rent, a fiscal receipt issued by a professional painter will have to be provided by the landlord to the tenant. In any case, the tenant will be entitled to a refund not to exceed two (2) months' rent. The tenant will be refunded only for the painting of livable areas. Refund will not include painting of windows, doors, garage and basement, attic, heating system room or any outside area. The tenant will reimburse the painting fees to the landlord within two months from the moving-in date. If the tenant is not authorized painting reimbursement from the Government (i.e. civilian employees), the method of painting reimbursement to the landlord will be clearly specified in the contract. Unless otherwise specified, the tenant will pay for the painting upon moving out of the quarters.

(Qualora il conduttore sia tenuto al pagamento delle spese per la pittura dell'immobile e sia autorizzato al rimborso governativo MIHA, per spese inferiori o pari ad una (1) mensilità del canone di locazione è sufficiente la presentazione di una ricevuta specificante l'avvenuto pagamento, sottoscritta dal locatore. Nel caso in cui il costo della pittura ecceda una (1) mensilità, il locatore dovrà presentare al conduttore una fattura/ricevuta fiscale emessa dalla ditta/artigiano. In ogni caso il conduttore avrà diritto ad un rimborso non eccedente due (2) mensilità. Il conduttore sarà rimborsato solo per la pittura dei locali abitabili. Il rimborso non include la pittura di finestre, porte, garage, scantinato, soffitta, stanza caldaia o altre superfici esterne. Il conduttore rimborserà le spese di pittura al locatore entro due (2) mesi dalla data di inizio dell'occupazione dei locali. Se il conduttore non è autorizzato al rimborso delle spese di pittura da parte del governo, ad esempio il personale civile, la modalità di rimborso della pittura al locatore sarà chiaramente specificata nel contratto. Se non altrimenti specificato, il conduttore pagherà per la pittura quando lascerà i locali.)

15. SPECIAL CONDITIONS/RESTRICTIONS (Condizioni particolari/Restrizioni)

*Se ci sono problemi ai vari impianti telefonare al proprietario, non intervenire negli stessi.
If there are any problems with any system (electrical, water, heating, ecc) call the landlord for a technician. Not allowed to touch.
No aumento ISTAT (Condolore secca)
No appesimenti ISTAT (Condolore secca)*

Fg. 53, Part. 370

LANDLORD AUTHENTICATION

(Autenticazione del locatore)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

SIGNATURE (Firma)

DATE (Data)

TENANT AUTHENTICATION

(Autenticazione del conduttore)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

SIGNATURE (Firma)

DATE (Data)

HOUSING MANAGEMENT OFFICE CERTIFICATION

(Attestazione dell'Ufficio Alloggi)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

DATE (Data)

HOUSING REFERRAL OFFICE RENTAL AGREEMENT (ITALY) (UFFICIO ASSEGNAZIONE ALLOGGI - CONTRATTO DI LOCAZIONE)		DATE OF APPROVAL (Data di approvazione)	CONTROL NO. (Numero di protocollo) 2012-12
AUTHORITY: 10 U.S.C. 9775 (F032 AF CE D). Quarters assignment guidance. PRINCIPAL PURPOSE: To document the rental agreement between the landlord and military member. ROUTINE USES: Personal information is used to establish individual files of community support housing tenants. Also used to input data for automated products which in turn are used to mechanically forecast projected community negotiation of a rental agreement or entitlement to housing furniture. In addition to those disclosures generally permitted under 5 U. S. C. 552a(b) of the Privacy Act, these records or information contained therein may not be disclosed by the base housing office outside the DOD. DISCLOSURE: Voluntary.			
1. This contract is not binding unless countersigned by the Aviano Air Base Housing Management Office. (Questo contratto non è vincolante se non sottoscritto dall'Ufficio Alloggi della Base USAF di Aviano.)			
TENANT (Last Name, First and Middle Initial) (Cognome e nome del conduttore)	GRADE (Grado)	BOX NO. (Casella postale)	DUTY PHONE (Telefono ufficio)
ORGANIZATION (Reparto)	FISCAL CODE (Codice fiscale)	MILITARY ID NUMBER (Numero di documento d'identità)	
MILITARY ID CARD PLACE OF ISSUE (Luogo di rilascio del documento di identità militare)	MILITARY ID CARD DATE OF ISSUE (Data di rilascio del documento di identità militare)	PLACE OF BIRTH (Luogo di nascita)	
DATE OF BIRTH (Data di nascita)	CO-TENANT'S NAME, SQUADRON AND PHONE NO. (Nome del coinquilino, Squadrone, Numero di telefono)		
LANDLORD (Last Name, First and Middle Initial) (Cognome e nome del locatore)	STREET NAME AND TOWN (Indirizzo e città)		PHONE (Telefono)
BANK (Banca/Agenzia)	IBAN CODE AND NAME (Codice IBAN e nome intestatario)		
THE DWELLING HEREBELOW DESCRIBED IS RENTED TO THE TENANT (L'immobile sottodescritto è ceduto in locazione per uso abitazione al conduttore)			
APT NO. (App. lo numero)	HOUSE NO. (Numero civico)	STREET NAME (Via)	CITY (Città)
/	13		78100
THIS CONTRACT BECOMES EFFECTIVE ON (Questo contratto entra in vigore in data)	MONTHLY RENT (Canone mensile)	DEPOSIT (Deposito cauzionale)	
23-01-2012	€ 700,00	€ 700,00	
2. This lease has the duration of four (4) years beginning on the effective date shown below. This lease is automatically renewed for another four (4) year period. On the first expiration date, the landlord will have the right to deny the renewal of the contract only in cases established by the law. The tenant has the option to withdraw from the lease at any time during the original and/or the renewal period, by giving the landlord, by registered letter, a six (6) month advance notice of termination. The tenant has the right to give only thirty (30) days notice, by registered letter, in the following cases, with official operational reasons ascertained and substantiated by the 31 Mission Support Group Commander. If so, the tenant shall only pay rent for the actual occupancy days. (Il presente contratto di locazione ha la durata di quattro (4) anni a partire dalla data sotto indicata. Il presente contratto è automaticamente rinnovato per un altro periodo di quattro (4) anni. Alla prima scadenza, il locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i soli motivi previsti dalla legge. Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dando al locatore, con lettera raccomandata, un preavviso di disdetta di sei (6) mesi. Al conduttore è fatta salva la facoltà di dare un preavviso di disdetta di soli trenta (30) giorni, a mezzo lettera raccomandata, nei seguenti casi, comprovati da documenti ufficiali: trasferimento ad altra base, assegnazione di locali governativi, rimpatrio anticipato dei famigliari, avvicendamento per ragioni operative accertate e documentate dal Comandante del 31 Mission Support Group. In tale ipotesi il conduttore sarà tenuto a pagare solo gli effettivi giorni di occupazione).			
LANDLORD AUTHENTICATION (Autenticazione del locatore)			
PRINTED NAME, (Nome in stampatello)	SIGNATURE (Firma)	DATE (Data)	
TENANT AUTHENTICATION (Autenticazione del conduttore)			
PRINTED NAME (Nome in stampatello)	SIGNATURE (Firma)	DATE (Data)	
HOUSING MANAGEMENT OFFICE CERTIFICATION (Attestazione dell'Ufficio Alloggi)			
PRINTED NAME (Nome in stampatello)	SIGNATURE (Firma)	DATE (Data)	
		09 JAN 2012	

1215 3