

Fallimento

- n° 94/2010

in estensione del Fallimento

. - 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,
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

in

estensione del Fallimento

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 _____), ad est con il mappale 988.

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

TITOLI DI PROVENIENZA

Sig. I 1

- Proprietà in regime di comunione dei beni con

⇒

- Proprietà in regime di comunione dei beni con

- Atto di Compravendita

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 fra 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

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 _____ 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. _____ è indivisibile e pertanto poco "appetibile" si ritiene opportuno svalutare la quota del 30% ottenendo un valore di:

€ 40.600,00 (quota 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 – [REDACTED] Conduttore Locatori
e gli immobili attualmente sono occupati dal
Conduttore.

N.B. – il Contratto di Locazione è stato stipulato da
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

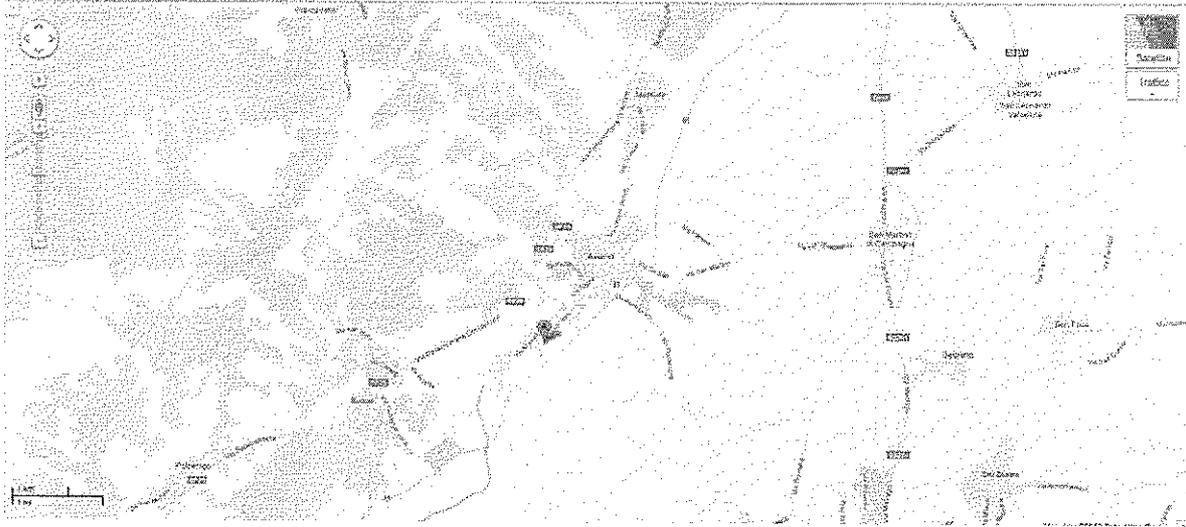
Pordenone, 10 ottobre 2012

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.

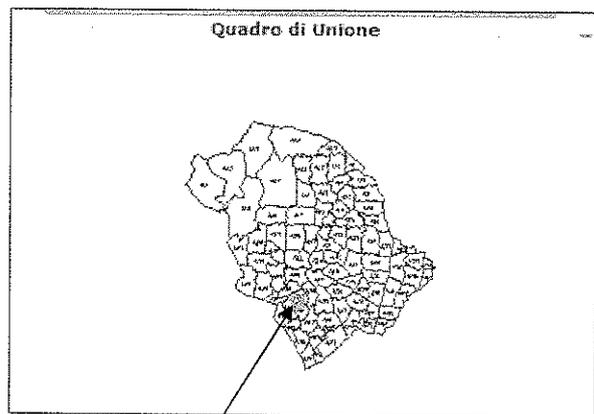
Estratto stradale



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



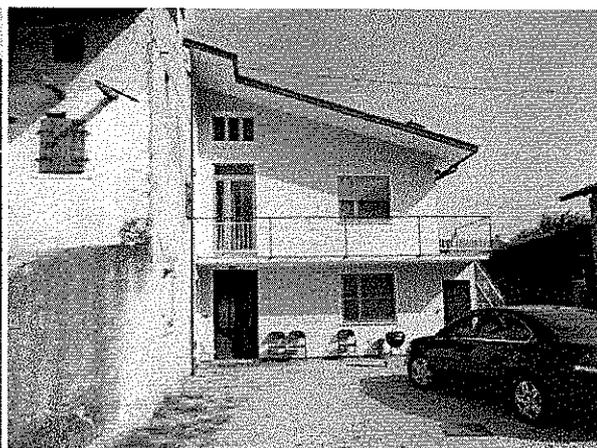
Legenda	
Aggiorna mappa	
	Strade da catasto
	PRG Vigente (aggiornato alla variante 69)
	PRG Adottate (variante 71)
	Zone A.0
	A.0.1 Di interesse storico soggette a restauro
	A.0.2 Di interesse storico soggette a conservazione tipologica
	A.0.3 Di interesse storico soggetto a trasformazione edilizia
	A.0.4 Di interesse storico a formazione recente
	A.0.5 Di interesse Storico con piano attuativo
	A.0.6 Di completamento storico
	Other



Documentazione fotografica



veduta ingresso carrajo



veduta facciata nord-ovest



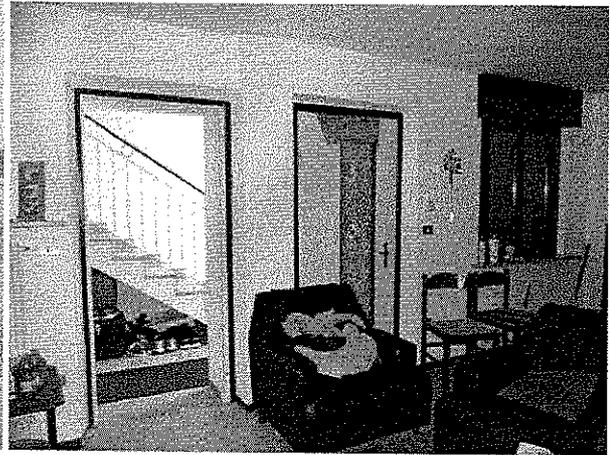
veduta lati nord-ovest e ovest



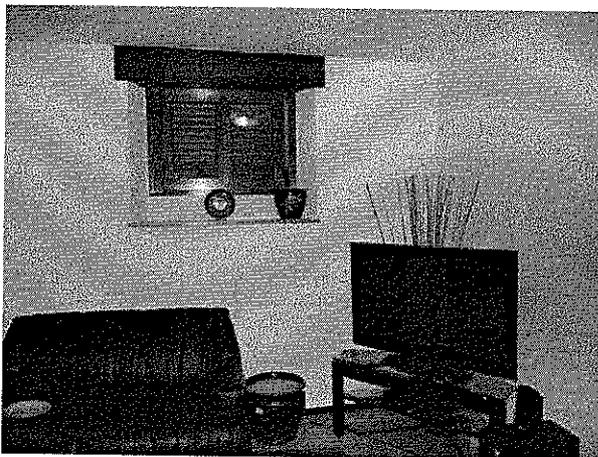
veduta lato ovest



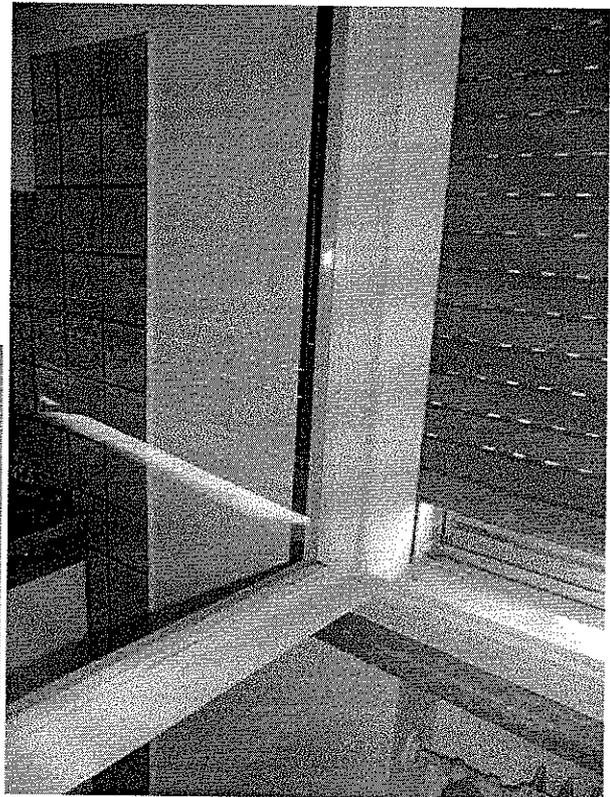
piano terra - ingresso e scala interna



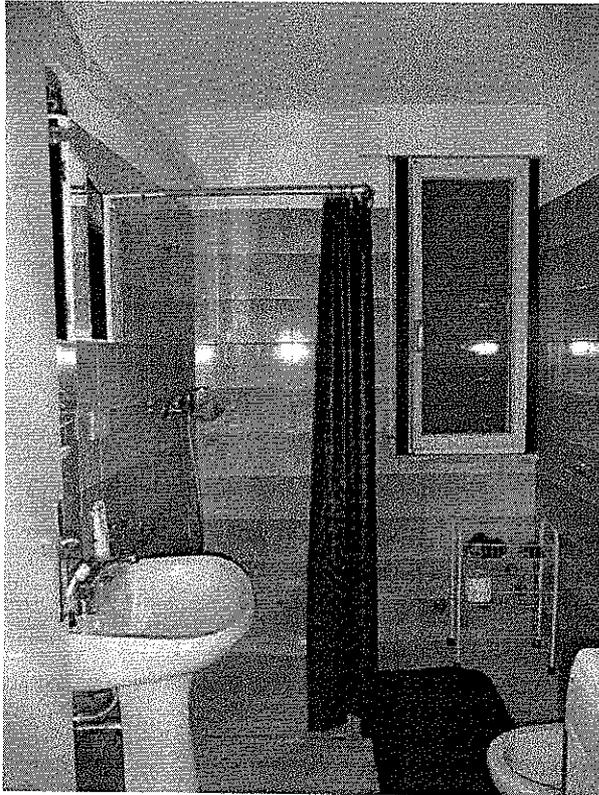
piano terra - soggiorno



piano terra - soggiorno



particolare serramento interno



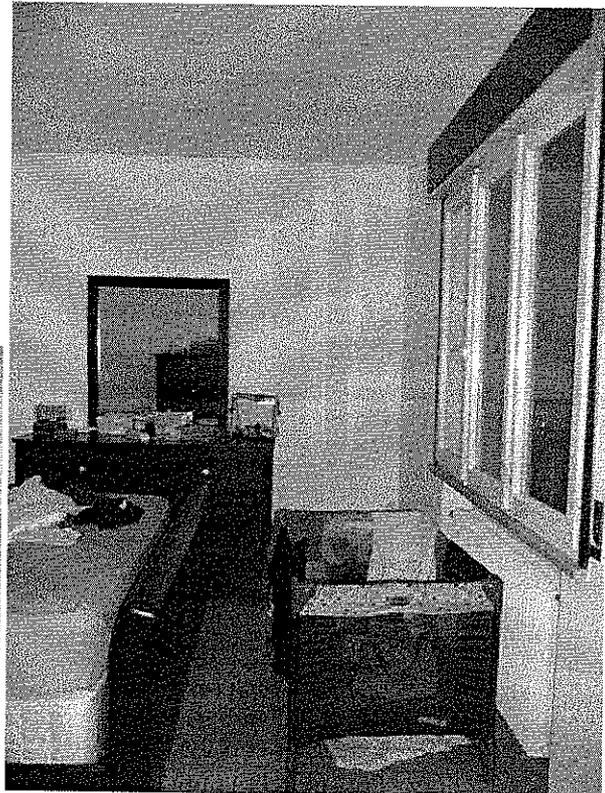
piano terra - bagno



piano primo - scala



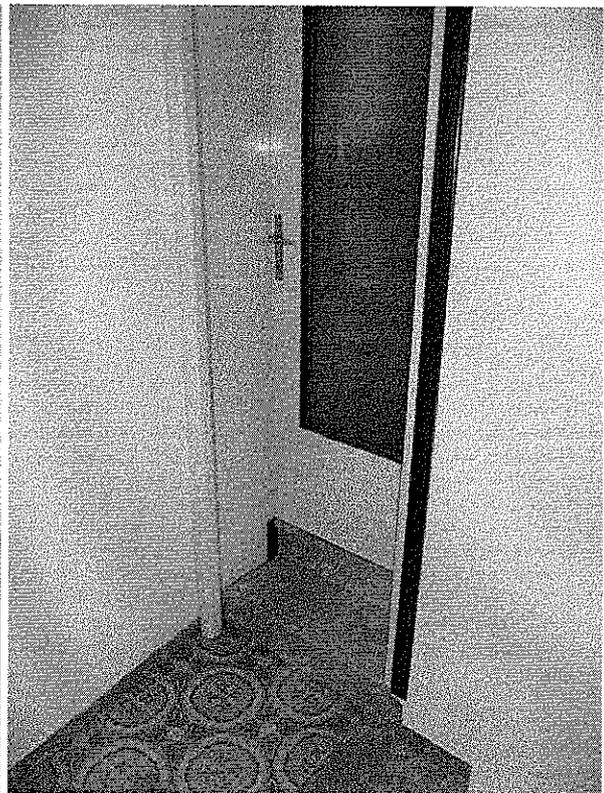
piano primo - camera



piano primo - camera



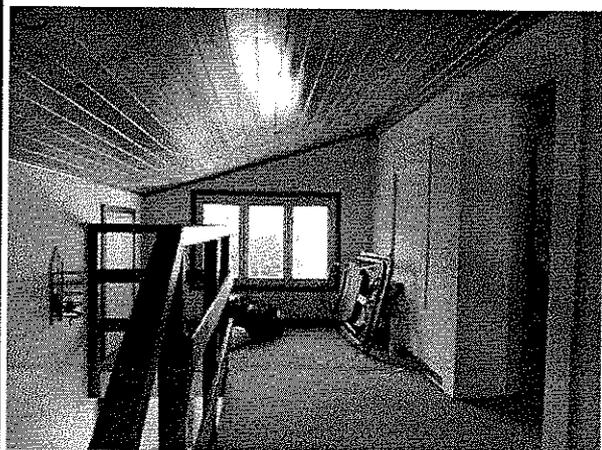
piano primo - pianerottolo



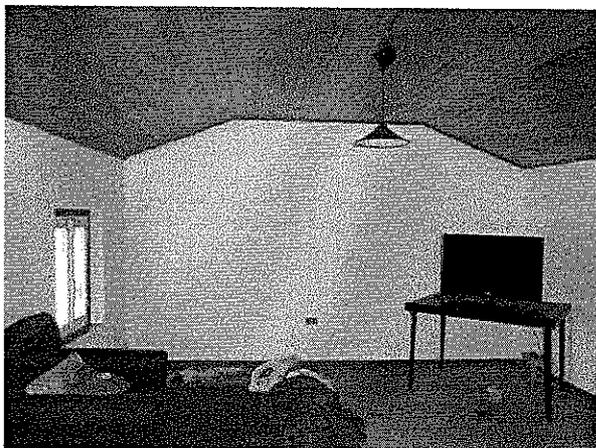
piano primo - porta ingresso bagno



piano primo/secondo - scala



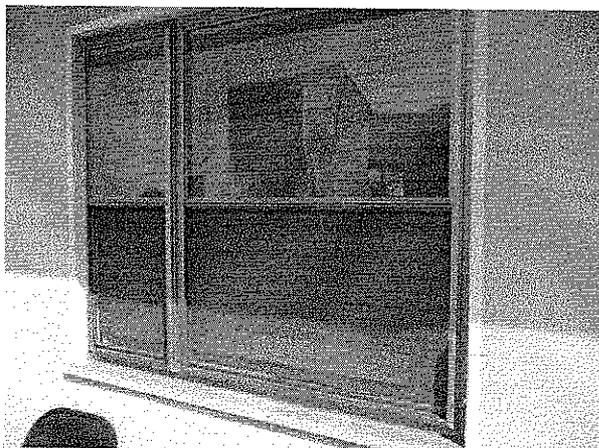
piano secondo - disimpegno/scala



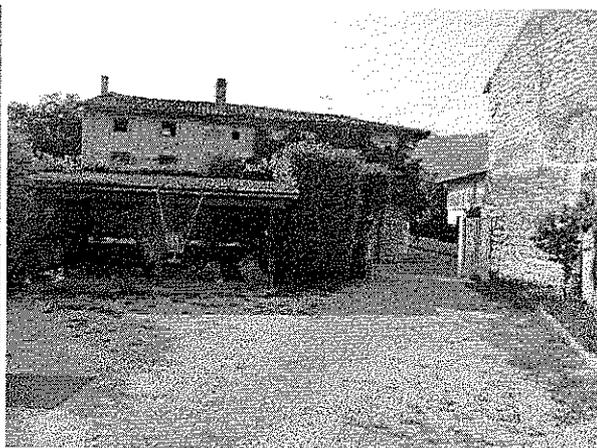
piano secondo – soffitta



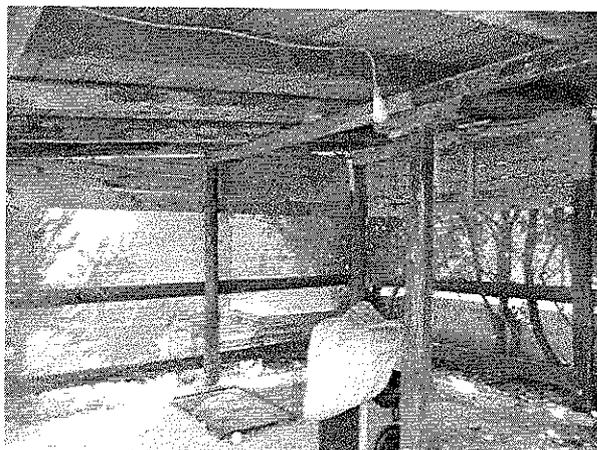
locale c.t. sottoscala



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							DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	53	370			ENTE URBANO	03 95			
						ha app ca	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/1990 n. 8 3/1990 in atti dal 02/02/1994	
						Partita			
Notifica									
Riserve									
6 Stato di fatto non convalidato									

Rilasciata da: Servizio Telematico

Dati della richiesta [REDACTED]

Soggetto individuato [REDACTED]

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE [REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice AS16) - Catasto dei Fabbricati

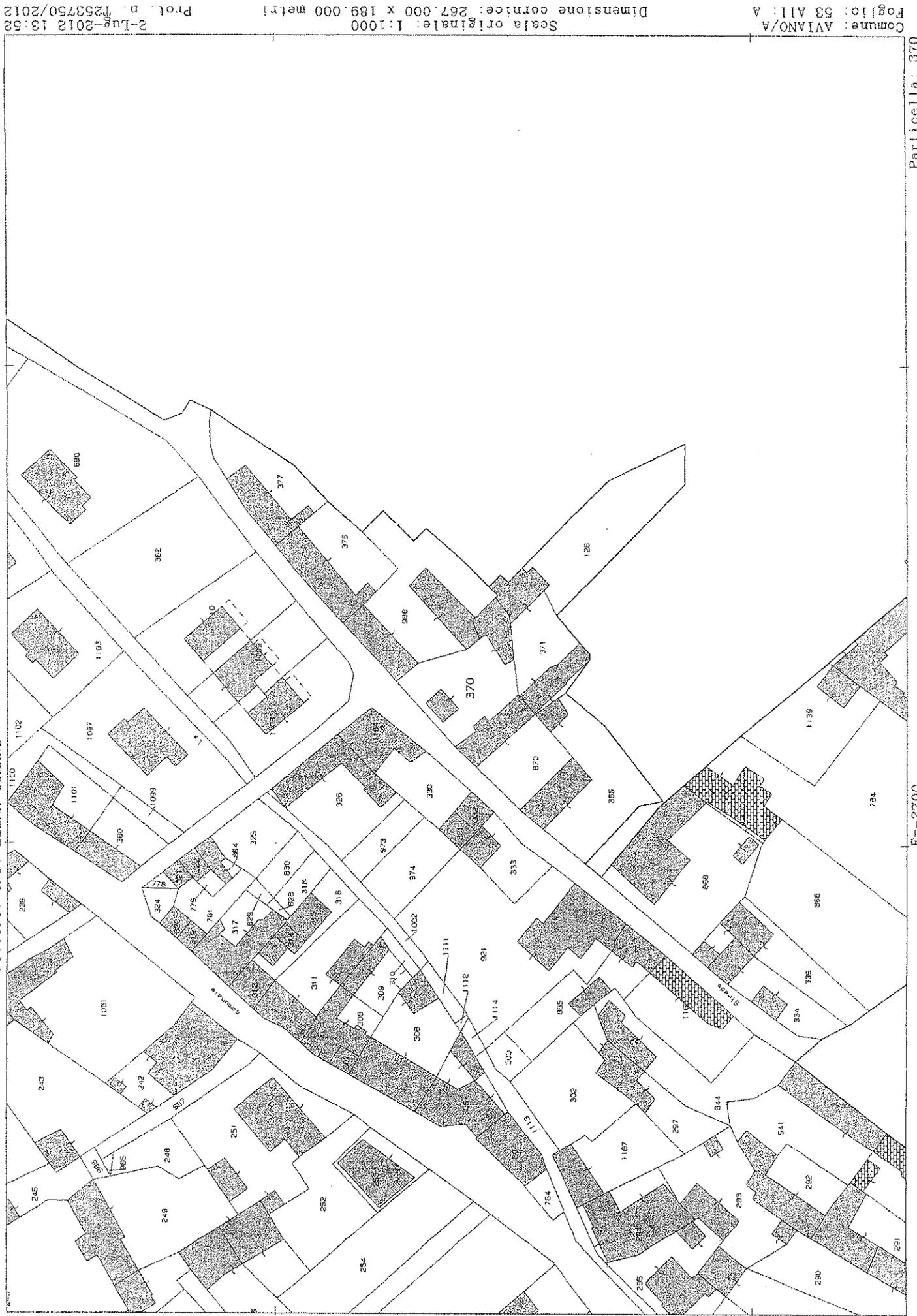
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	53	370		A		A/3	3	7,5 vani	Euro 581,01 L. 1.125.000	VIA FANTIN n. 13 piano: T -1 -2; CLASSAMENTO del 28/06/1991 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
	Sezione Urbana	Foglio		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(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



2-Lug-2012 13:52
ProL. n. 1253750/2012

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: AVIANO/A
Foglio: 53 All: A

NT=0200



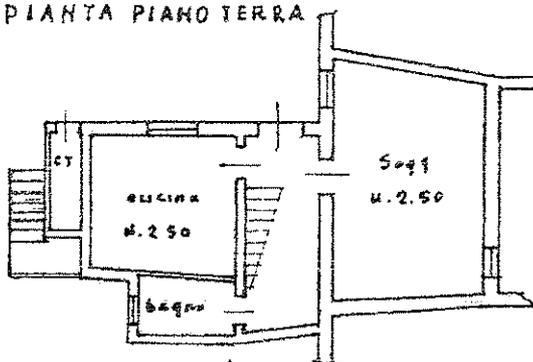
Planimetria di u.i.u. in Comune di A.V. IANÒ via FANTIN civ. 13

RIF TIPO MAPPA

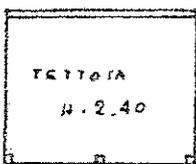
0:177A

N° 2246 del 20-7-89

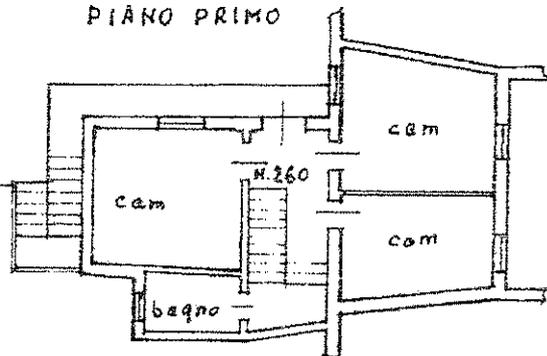
PIANTA PIANO TERRA



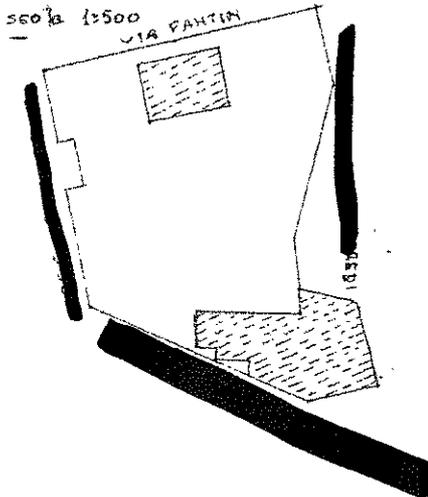
PIANO TERRA



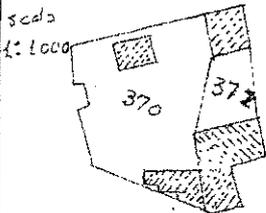
PIANO PRIMO



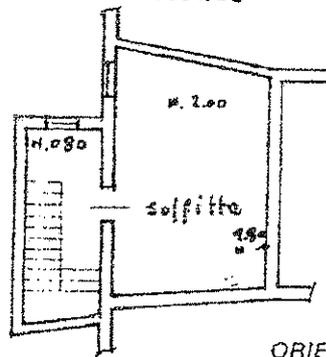
Scala 1:500
VIA FANTIN



PLAN F° 53 n° 370



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Geom. Barbot Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 53
n. 370 sub.

Iscritto all'albo de Geom.
della provincia di PH n. 164
data 28-9-89 Firma Barbot Giuseppe

119

Roma - Istituto Nazionale per lo Studio e la Cura delle Alterazioni Degenerative



VENDITA

I sottoscritti signori:

Rep.n. 71769
del 19.11.1984

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

Articolo 1

Le signore 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

..... che in regime di comunione legale, accettano ed acquistano, la proprietà 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 proprietà eredi a due lati, proprietà : proprietà'

- il F. 53 M. 370 con proprietà eredi , proprietà eredi , strada via Fantin e strada privata.

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

Il fabbricato di cui al F. 53 M. 370, è 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 è 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 servitù attive e passive esistenti.

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

Articolo 3

La parte venditrice garantisce la titolarità e la disponibi-

lita' di quanto alienato, nonche' la liberta' 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 e' 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 edificabilita' 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, parole 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:





uella 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.



Copia autentica dell'atto
Pordenone, 19 NOV 1974



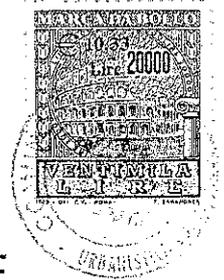


COMUNE DI AVIANO

PROVINCIA DI PORDENONE

Aviano, 12 SET. 1999

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. _____ 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:

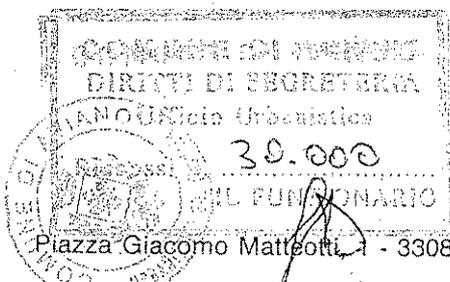
ai sensi del Capo IV della Legge 28.2.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni

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

Dott. Gianluigi FELLINI

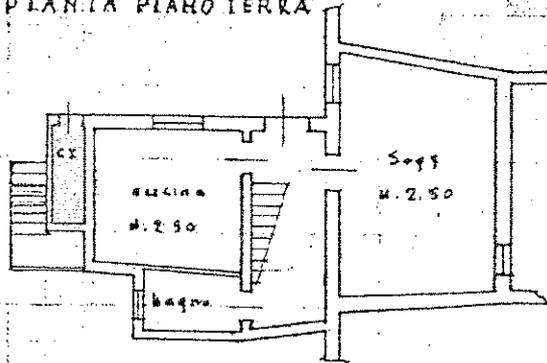


lanimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO via FANTIN civ. 13

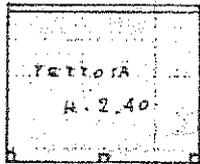
F TIPO MAPPE
2246 del 20-7-89

DISTA

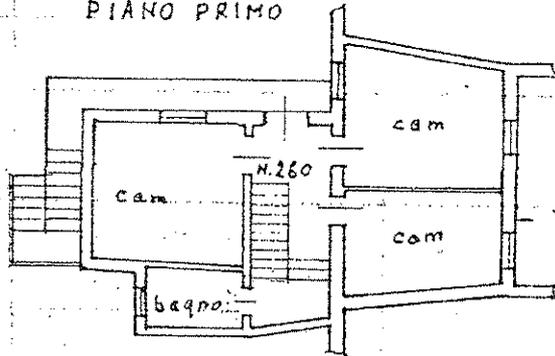
PIANTA PIANO TERRA



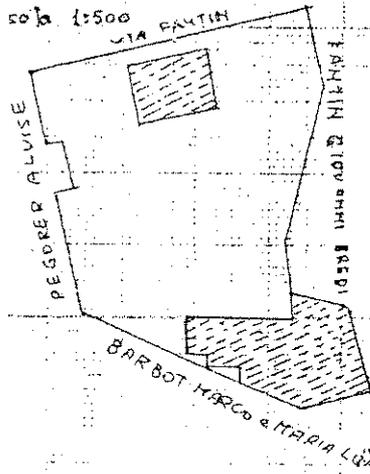
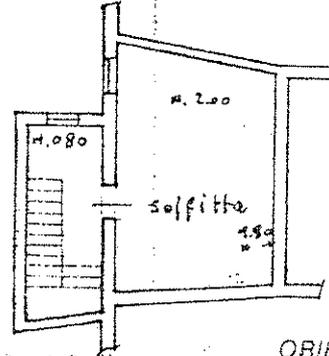
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



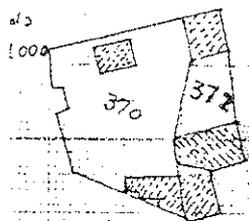
PIANO SECONDO



Allegato alla concessione in sanatoria

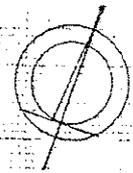
n° 004779790 del 13 SET. 1989
Aviano, 13 SET. 1989

PLAN F° 53 n° 370



[Handwritten signature]
N. SINACCO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

chiarazione di N.C.
annuncia di variazione

Compilata dal Geom. Barbot Giuseppe
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
53
370 sub.

Iscritto all'albo de geom.
della provincia di PN n. 164
data 28-9-89 Firma Barbot Giuseppe

Fallimento BARBOT Marco – n° 94/2010

in estensione del Fallimento

[REDACTED].s. – 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 del Brociadour n.4 (ex via Vicin n.56)

PREMESSA.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Magaraci, nato a New York N.Y. (U.S.A.) il 05.01.1962, 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]
[REDACTED]. 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 584, sub.1, Via Vicin n.56, piano S1-T, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 7,5 vani, R.C.Euro 484,18 (*abitazione*)
- Foglio 53, Mapp.le 584, sub.2, Via Vicin n.56, piano 1, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 3,5 vani, R.C.Euro 271,14 (*abitazione*)
- Foglio 53, Mapp.le 584, sub.3, Via Vicin n.56, piano S1, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 35 mq., R.C.Euro 108,46 (*autorimessa*)
- Foglio 53, Mapp.le 761, Via Vicin n.56, piano T, Cat. C/7, Classe U, Cons. 37 mq., R.C.Euro 22,93 (*fettoia*)

COMUNE DI AVIANO (PN)

CATASTO TERRENI

- Foglio 53, Mapp.le 130, semin. arbor. 1^, are 5, centiare 65, Reddito

dominicale €5,25, Reddito agrario €3,50 (pertinenza)

- Foglio 53, Mapp.le 584, semin. arbor. 1[^], are 6, centiare 20, Reddito dominicale €5,76, Reddito agrario €3,84 (pertinenza)
- Foglio 53, Mapp.le 585, semin. arbor. 1[^], are 10, centiare 75, Reddito dominicale €9,99, Reddito agrario €6,66 (pertinenza)
- Foglio 53, Mapp.le 761, Ente Urbano, are 3, centiare 70 (area di enti urbani e promiscui)
- Foglio 53, Mapp.le 837, bosco ceduo 1[^], are 00, centiare 80, Reddito dominicale €0,17, Reddito agrario €0,02 (pertinenza)

CONFINI

L'insieme dei mappali che costituisce la proprietà confina a nord con i mapp.li 129, 128, 136; ad est con i mapp.li 839, 838, 840 e via Vicin; a sud con via Vicin; ad ovest con i mapp.li 1024, 131, 583.

N.B. - sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- abitazione sub.1 - piano terra - non risulta il bagno interno alla camera matrimoniale;
- abitazione sub.2 - piano primo - non risulta una parete divisoria interna che suddivide il locale cucina/pranzo;
- locale accessorio (mapp.le 761) - piano terra - non risultano in planimetria catastale l'ampliamento di una porzione della tettoia (parte più a nord-est), due porzioni di pareti esterne che delimitano sul lato su-est ed un divisorio interno che suddivide la tettoia in due parti.

Considerato quanto sopra, sarebbe opportuno regolarizzare la situazione catastale esistente relativa ai fabbricati accessori presso gli uffici competenti.

TITOLI DI PROVENIENZA

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per ½ in regime di

comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per
½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- Atto di Compravendita [REDACTED]

[REDACTED] del 12/03/2001 Rep. 58728 Notaio Severino PIROZZI – 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 bifamiliare a monoblocco e locale accessorio indipendente realizzato primi anni '70, eretti su area di superficie complessiva di mq. 2.710, posto all'interno del nucleo abitato di Aviano (PN), località Villotta, in Zona B.2 – (art. 40) – residenziali di consolidamento e completamento estensive (sia PRG Vigente aggiornato alla Variante 69 e PRG adottato Variante 71).

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Vicin (ora via Del Brociadour).

L'intera area di proprietà ha forma irregolare ed è inserita in zona residenziale della località, il perimetro della proprietà è recintato sui tutti i lati, gli ingressi pedonale e carraio sono posti sul lato sud.

Il **fabbricato residenziale** è eretto su n. 2 livelli "fuori terra" e piano seminterrato ed ha una superficie coperta di circa mq. 162 ca. su lotto di terreno di superficie complessiva di mq. 2.340 (catastali) e risulta distribuito come segue: **abitazione** - piano seminterrato – cantina (con scala interna), ripostiglio (collegato autorimessa), n.2 ripostigli, bagno e centrale termica accessibile dall'esterno, autorimessa; piano terra - portico, ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, n.2 camere, bagno, n.1 camera con bagno interno; piano primo – ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, sottotetto/soffitta (con altezza interna da cm.90 a cm.210);

il **fabbricato accessorio** è eretto su livello unico con superficie coperta di mq. 40 ca. su lotto di superficie mq. 370 (catastali): **accessorio** – piano terra – tettoia suddivisa in due parti.

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 tegole portoghesi, grondaie e scarichi in lamiera verniciata, superfici ad intonaco civile, pavimentazioni interne in piastrelle di grès e legno, rivestimenti bagni e cucine in piastrelle ceramiche, serramenti in legno (col. naturale) senza vetrocamera, scuri avvolgibili in pvc e doppie finestre esterne in alluminio sui lati nord, est ed ovest (locali abitazioni).

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 discrete (opere interne effettuate nel 2001-2002).

Il fabbricato "accessorio" è eretto su livello unico con una superficie coperta di mq. 40 ca. realizzato con struttura portante in blocchi e struttura di copertura in legno, pavimentazione in cemento liscio.

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.li 130, 584, 585, 761, 837, 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. 1

Piani fuori terra n. 2

- superfici commerciali

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie comm.le mq.
semint.	autorimessa	43,40	0,50	21,70
semint.	cantina, ripostigli ecc.	119,60	0,50	59,80
terra	accessorio indipendente	40,00	0,33	13,33
terra	portico	18,60	0,33	6,20
terra	abitazione	144,40	1,00	144,40
primo	abitazione	78,40	1,00	78,40
primo	sottotetto	66,00	0,33	22,00
				345,83

Pertinenze: superficie catastale dei mappali di pertinenza dei fabbricati mq.2.710 – mq. 203 ca. (superficie coperta) = mq. 2.507 di pertinenza organizzata a percorsi, rampa e ampio giardino con una potenzialità edificatoria residua di mq.2.710 – mq.1.070 (mapp.li 761, 584 e 837) = mq. 1.640 con indice di edificabilità da PRG di 1,0 mc./mq. = mc. 1.640.

STIMA BENI IMMOBILI

1. abitazioni e locali accessori mq. 345,83 x €/mq.850,00 =€. 293.955,50

La condizione esistente di immobile locato con contratto in corso, determinano un deprezzamento valutabile complessivamente intorno al 20% rispetto al valore sopra calcolato:

1. abitazioni e locali accessori € . 293.955,50 x 0,80 =€. 235.164,40

2. area potenzialmente edificabile mq. 1.640 x €/mq. 40,00 =€. 65.600,00

Totale € . 300.764,40

arrotondati a **€ . 300.000,00** (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: € .300.000,00 x 1/2 = € .150.000,00

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

€ .105.000,00 (quota di [REDACTED] di 1/2 indivisa)

4.0 ACCERTAMENTI REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile è posto in **Zona B.2** - Art.40 - residenziali di consolidamento e completamento estensive (sia PRG Vigente aggiornato alla Variante 69 che PRG adottato Variante 71).

Definizione e finalità

1. Sono costituite da aree di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo.

Parametri edificatori

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

If: 1,0 mc/mq

N. max piani: 3

Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o a minor distanza previa convenzione con il confinante

Ds: 5 m

Pratiche edilizie

- Nulla Osta prat. n.180 del 27/12/1973, rilasciata dal Sindaco di Aviano(PN);
- Variante prat. n.180/A 73 del 04/10/1974, rilasciata dal Sindaco di Aviano(PN);
- Certificato di Abitabilità Prat. n. 180/73, Prot. n. 8131/73 del 04/12/1979 rilasciato dal Sindaco di Aviano (PN);
- Concessione Edilizia n.185 prat. 222 del 07/11/1978 per la realizzazione di recinzione rilasciato dal Sindaco di Aviano (PN) ;
- Sanatoria n.113/98 prot. n. 15916/98 del 14/09/1998 rilasciato dal Sindaco di Aviano (PN) per opere eseguite senza previa autorizzazione;
- Certificato di Abitabilità prot. 5941 del 23/09/1998 parziale;
- Sanatoria prot. n. 1661 del 24/01/2000 rilasciato dal Sindaco di Aviano (PN);
- D.I.A. del 03/01/2001 Prot. n.194 per la esecuzione di opere interne al fabbricato mapp.le n.584;
- Certificazione Prot. n.5701 del 22/03/2001 rilasciata dal Sindaco di Aviano (PN) di conformità delle opere effettuate con D.I.A. Prot. n.194 del 03/01/2001 (mapp.le 584),

N.B. – in base a quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano (PN), le opere realizzate nel fabbricato residenziale risultano sostanzialmente autorizzate, mentre non è stato possibile reperire la documentazione di Sanatoria seguente alla:

- Ordinanza di sospensione lavori n.26 del 21/03/2001 Prot. 6201 notificata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori in corso di realizzazione senza titolo alcuno sul mapp.le 761 del Foglio 53 (fabbricato accessorio) per opere consistenti *"nella sistemazione del tetto con aumento di lunghezza della falda, intonacatura dei muri, realizzazione di tramezza interna e rifacimento parziale della pavimentazione"*;

5.0 EVENTUALI DIRITTI DI GODIMENTO.

1) *Abitazione Sub. 1 (piano terra e interrato)*- Contratto di Locazione del 01/10/2008 Reg. a Pordenone il 01/10/2008 al n. 7978 mod. 3 – Conduttore, [REDACTED] [REDACTED] - Locatori, [REDACTED] e gli immobili attualmente sono occupati dal Conduttore.

2) *Abitazione sub. 2 (piano primo)* - Contratto di Locazione del 05/07/2012 Reg. a Pordenone il 03/08/2012 al n.6349 mod. 3 – Conduttore, [REDACTED] [REDACTED] Locatori, [REDACTED] e gli immobili attualmente sono occupati dal Conduttore.

N.B. – *il Contratto di Locazione di cui al punto 2) è stato stipulato da [REDACTED] e [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 14/03/2001 – Reg. Part. 2879, Reg. Gen. 3957
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Rep. 58728 del 12/03/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in AVIANO (PN)
SOGGETTO ACQUIRENTE

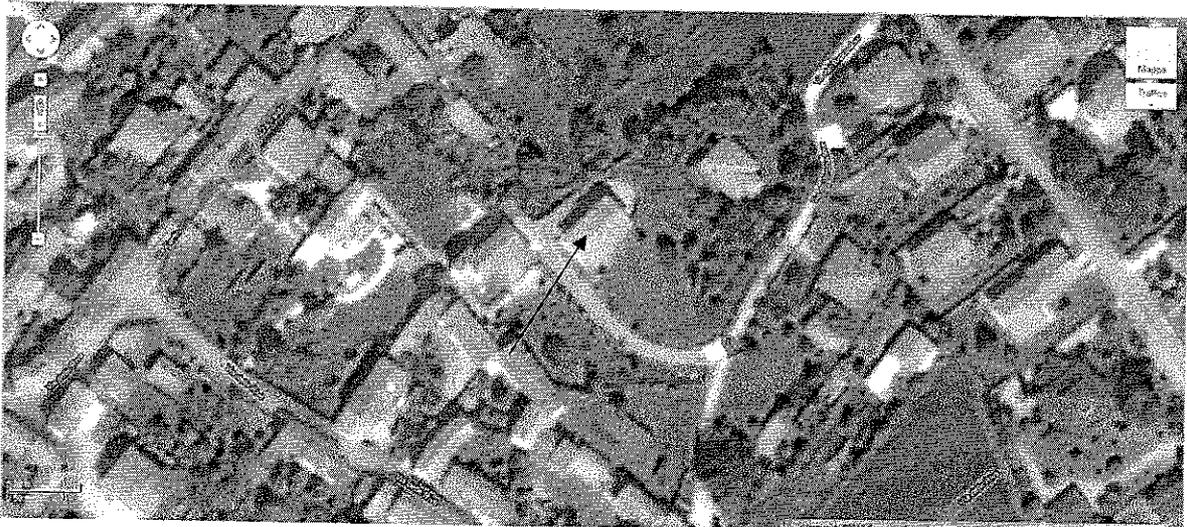
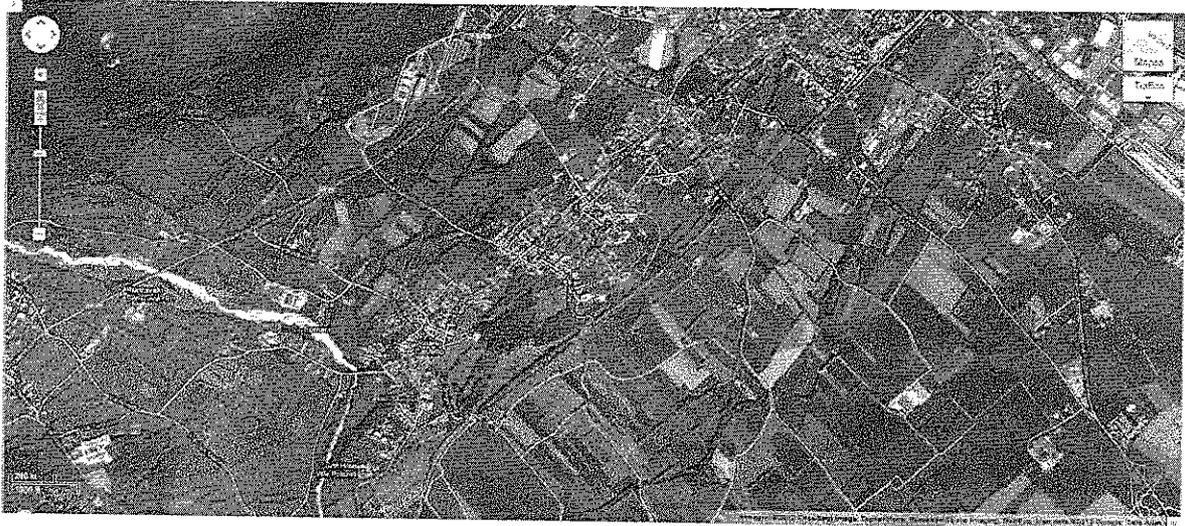
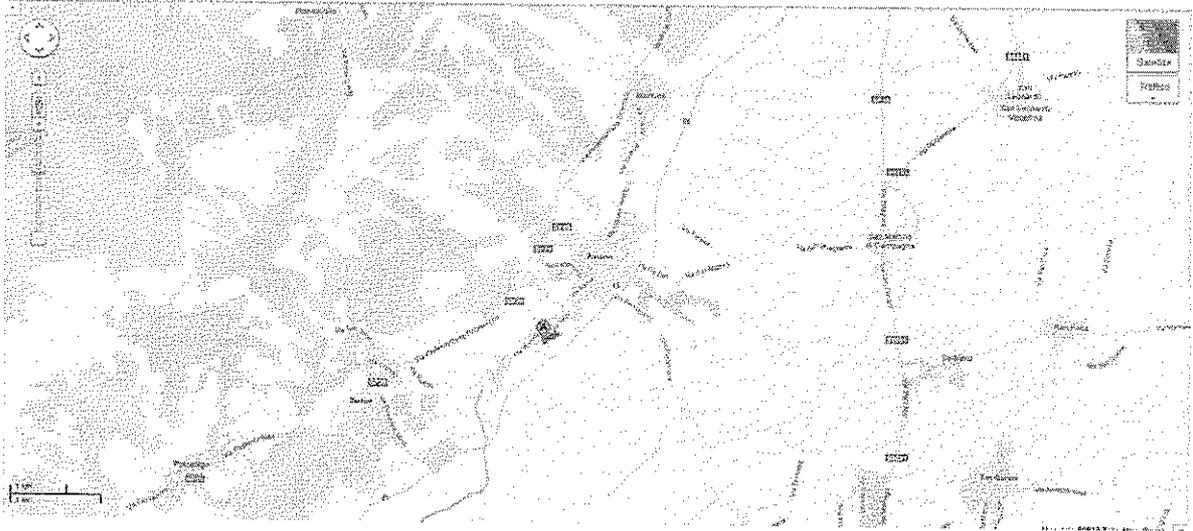
2) ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2001 – Reg. Part. 629, Reg. Gen. 3958
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Rep. 58729 del 12/03/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AVIANO (PN)
SOGGETTO DEBITORE

Pordenone, 20 agosto 2012

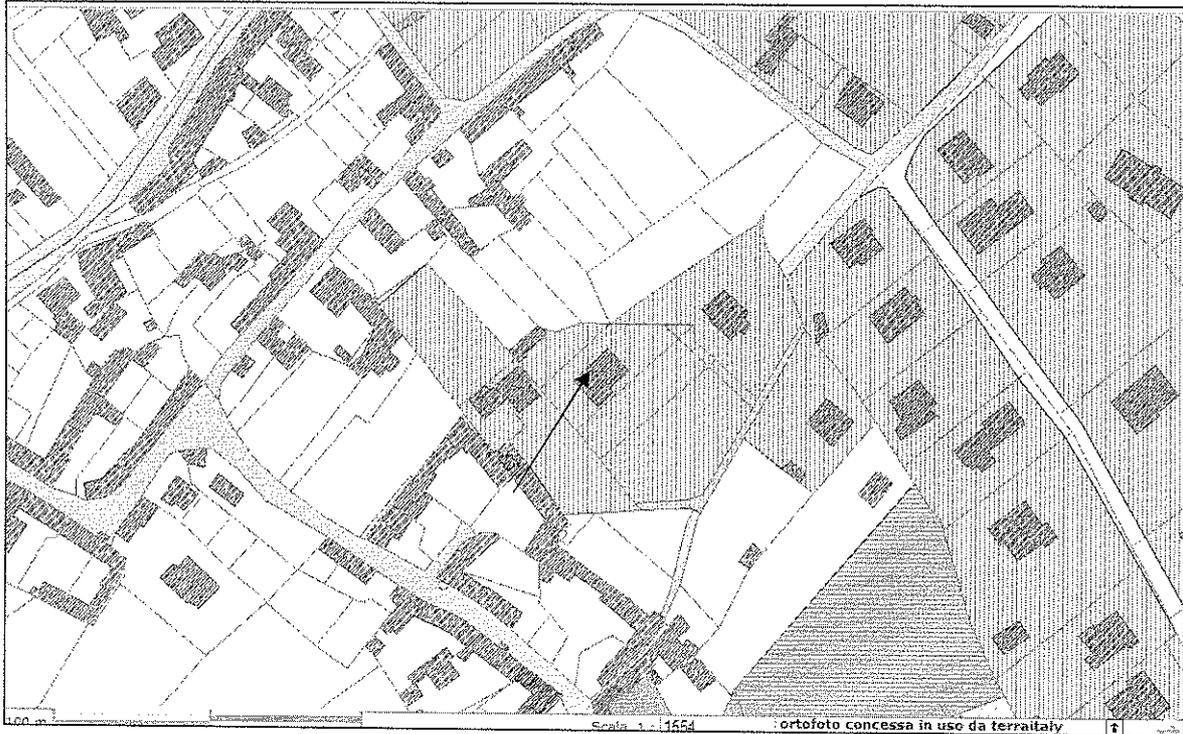
Il Tecnico
Arch. Giuseppe MAGARACI

ALLEGATI:

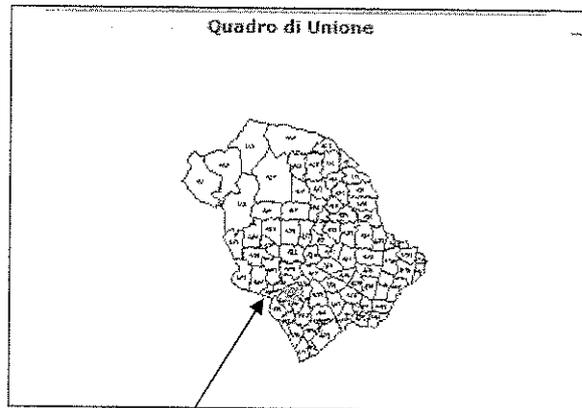
- Estratto stradale;
- Estratto di P.R.G.C. Comune di Aviano (PN);
- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa, visura e planimetrie catastali;
- Copia Certificati di Abitabilità;
- Atto di Provenienza;
- Contratti di locazione.



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



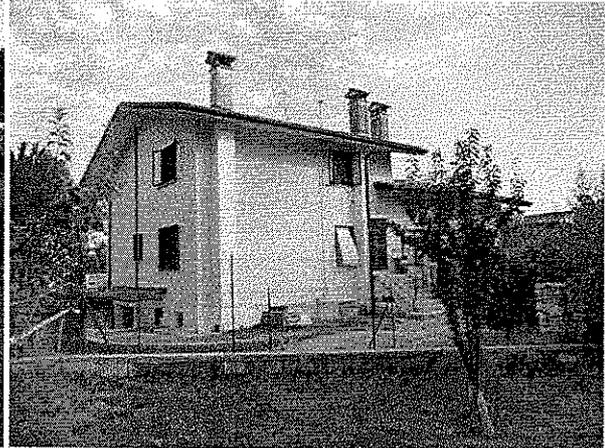
Aggiorna mappa	
	PRG Vigente (aggiornato alla variante 69)
	Zone A.0
	Zone A.1.1 Di Villa Polizetti, di interesse storico soggetta a restauro
	Zone A.1.2 Del Colle San Giorgio, di interesse storico soggetta a restauro
	Zone A.1.3 Del Castello di Aviano, di interesse storico soggetta a restauro
	Zone A.2 Del nucleo centrale, di interesse storico soggetta a conservazione
	Zone A.4 Dell'ex filanda, di interesse storico soggetta a trasformazione
	Zone B.1 Residenziali di consolidamento e completamento intensive
	Zone B.2 Residenziali di consolidamento e completamento estensive



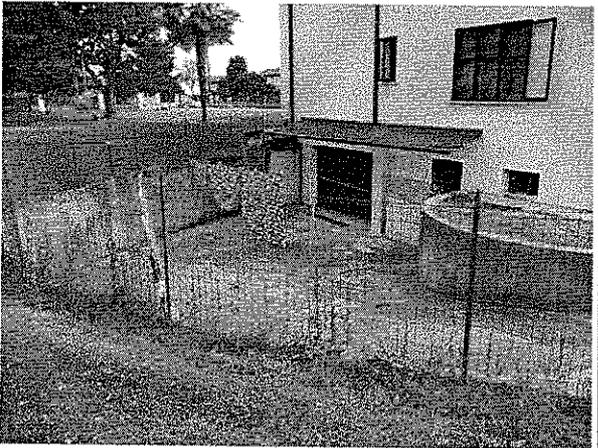
Documentazione fotografica



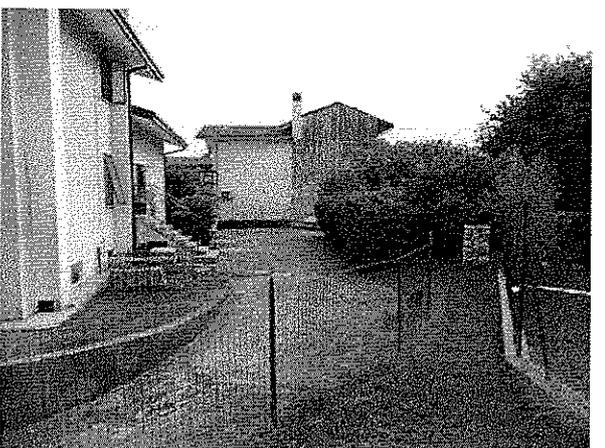
facciata ingresso - veduta da sud-est



veduta lati nord-est e nord-ovest



ingresso autorimessa



rampa ingresso autorimessa



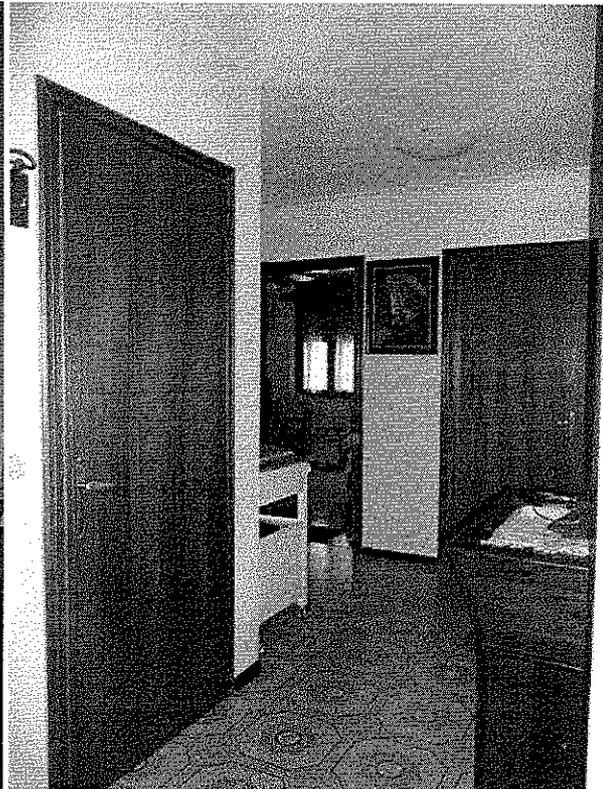
veduta lati nord-ovest e sud-est



veduta lati nord-est e nord-ovest



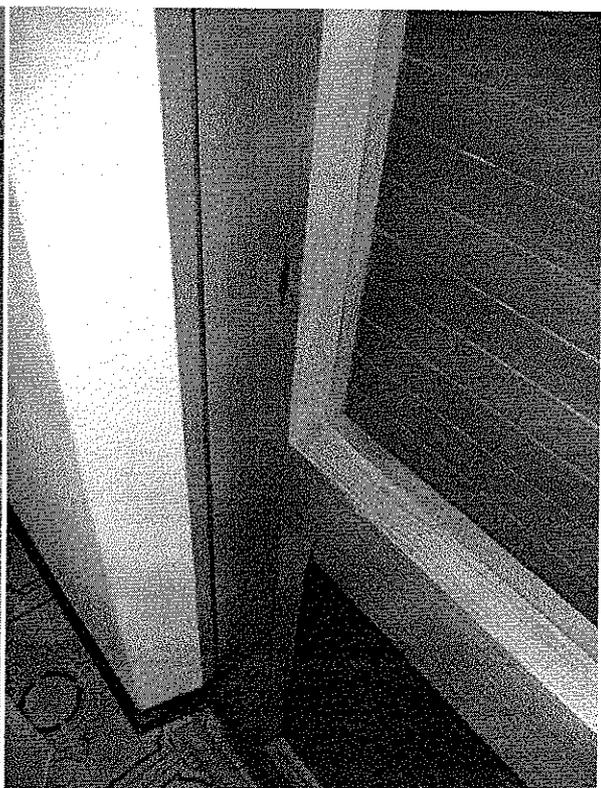
veduta portico – lato sud



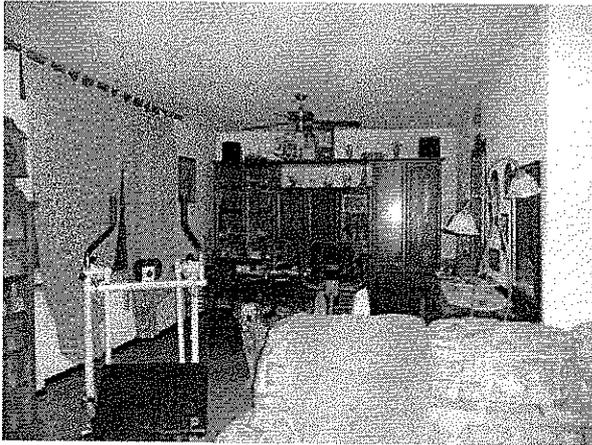
piano terra – ingresso/disimpegno



piano terra – cucina



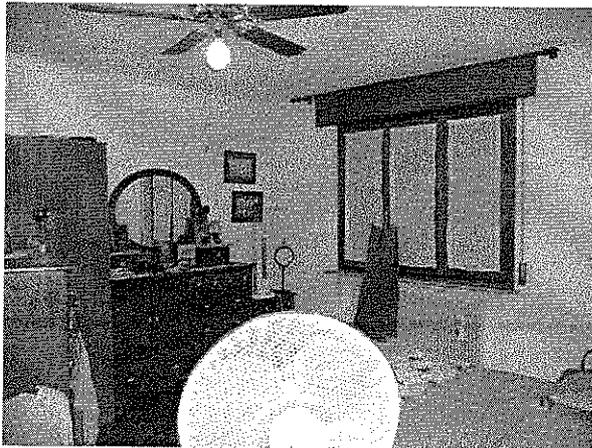
particolare serramento



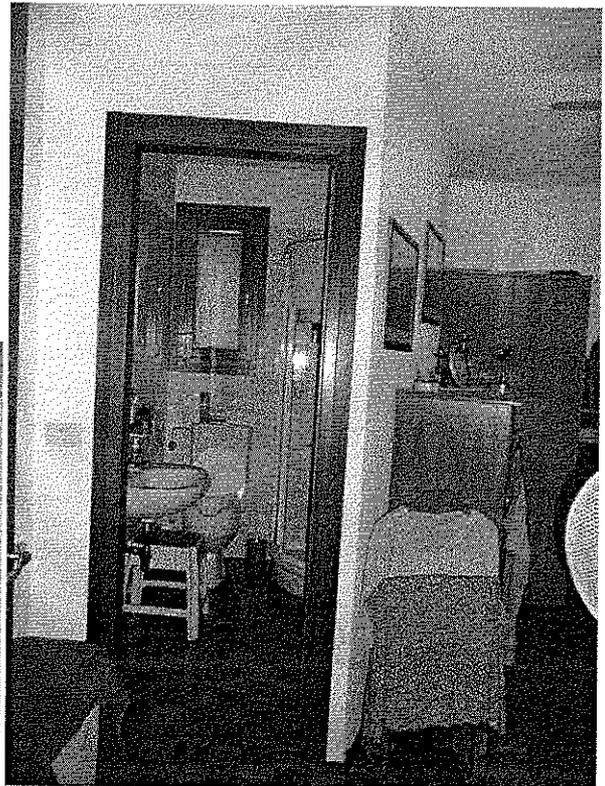
piano terra – soggiorno/pranzo



piano terra - camera



piano terra – camera



piano terra – bagno camera



piano terra - camera



piano terra - bagno



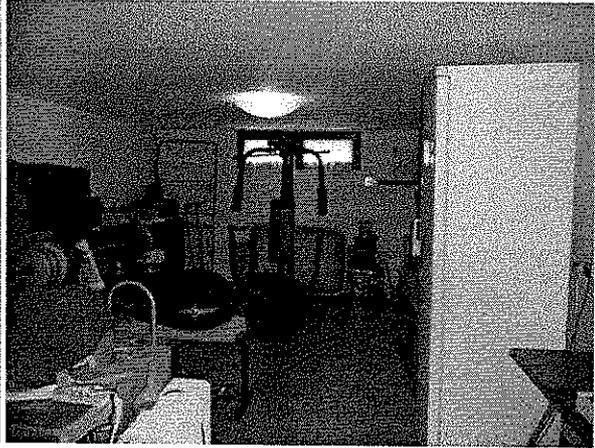
scala interna di accesso al piano interrato



piano interrato



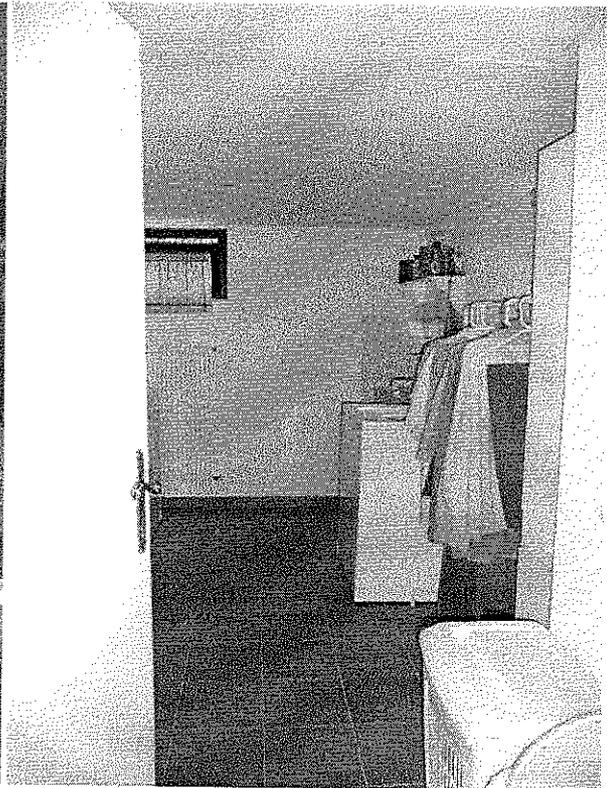
piano interrato - autorimessa



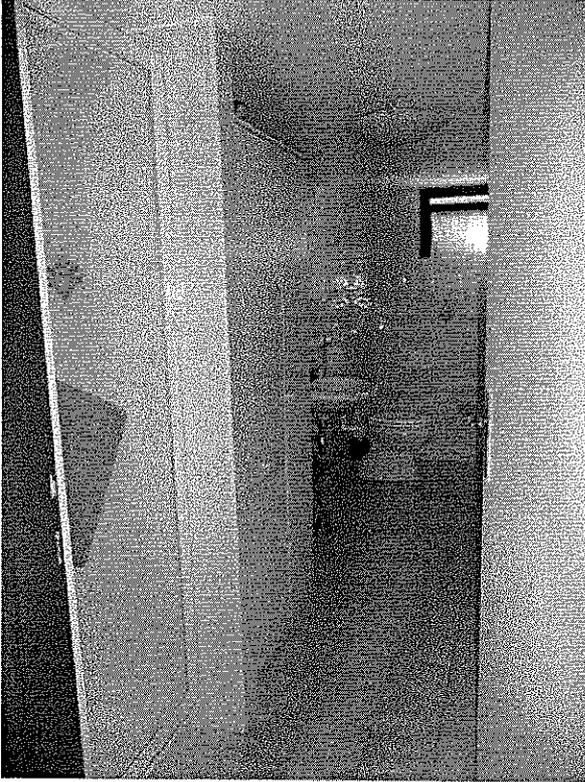
piano interrato - ripostiglio



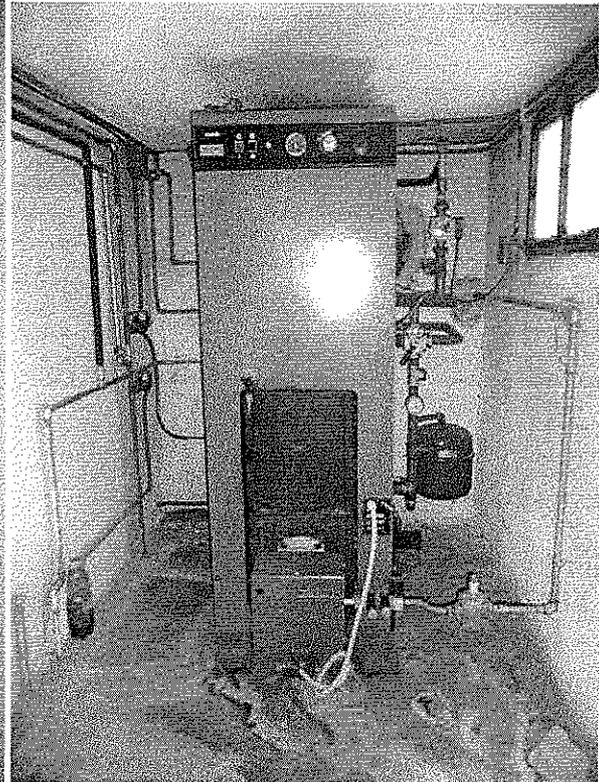
piano interrato - ripostiglio



piano interrato - ripostiglio



piano interrato - bagno



piano interrato - centrale termica



piano terra - scala di accesso al primo piano



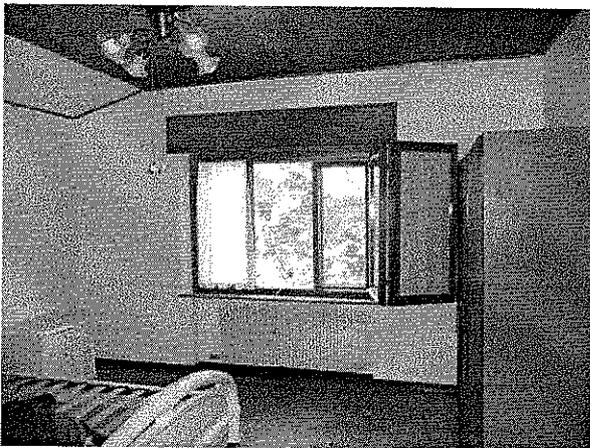
piano primo - scala interna



piano primo – ingresso/disimpegno



piano primo - soggiorno



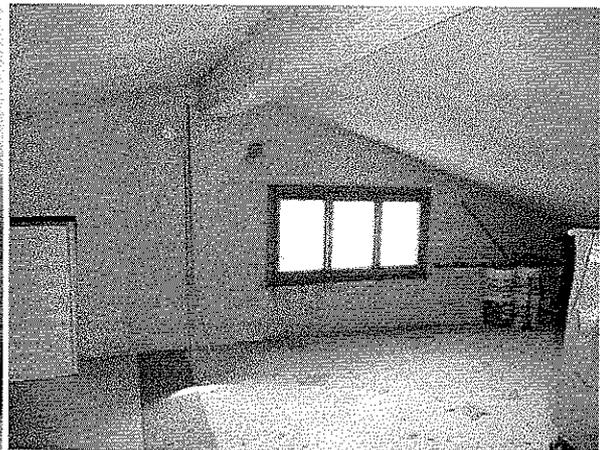
piano primo –camera



piano primo – bagno



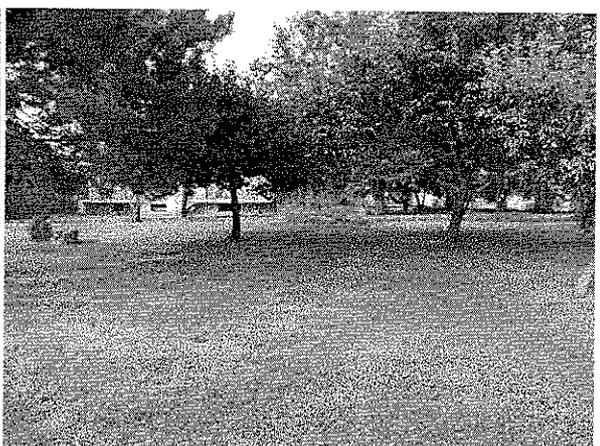
piano primo – sottotetto



piano primo – sottotetto



pertinenza



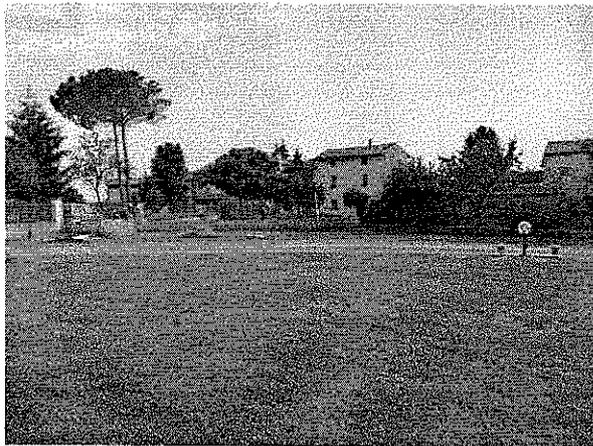
pertinenza



pertinenza



pertinenza



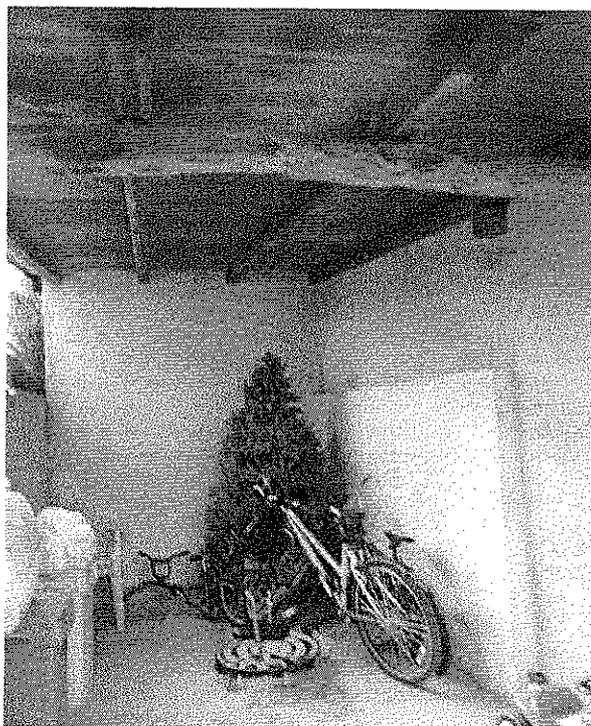
pertinenza



pertinenza



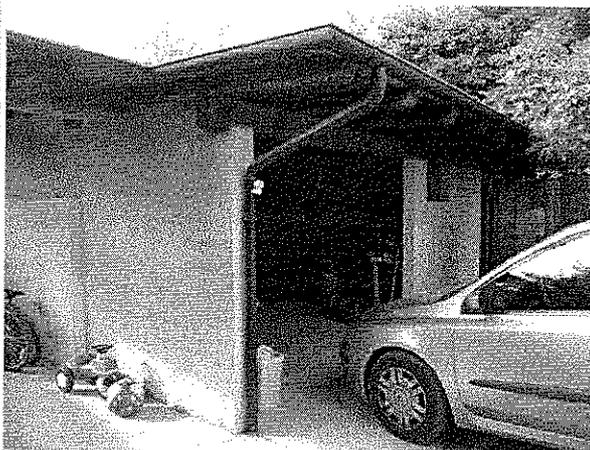
pertinenza



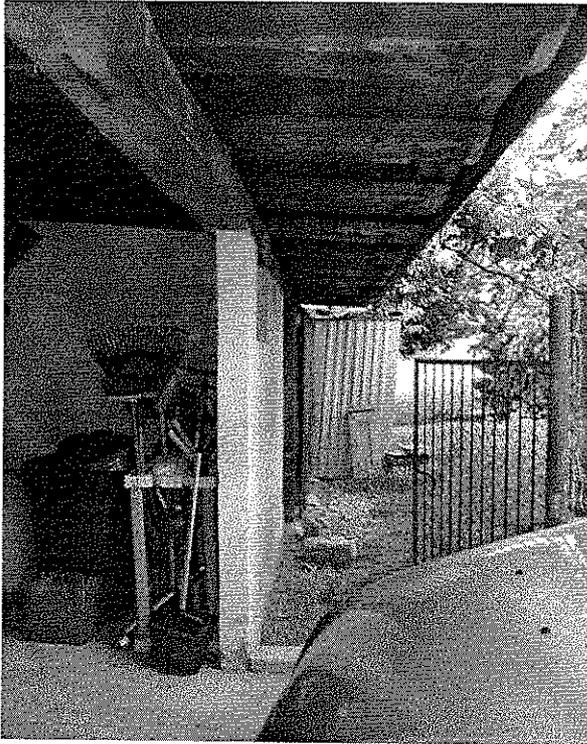
fabbricato accessorio



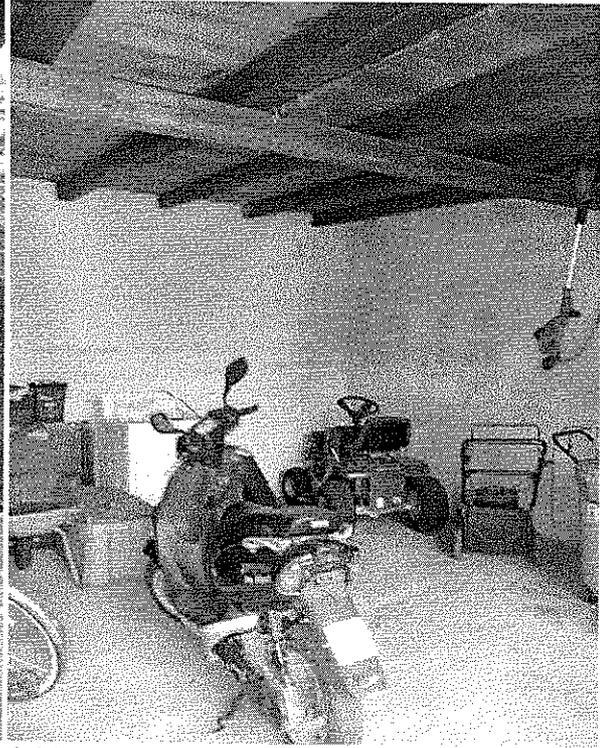
fabbricato accessorio



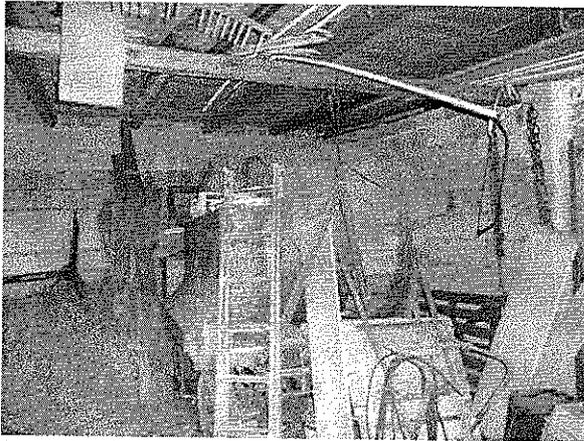
fabbricato accessorio



fabbricato accessorio



fabbricato accessorio



fabbricato accessorio

2. 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	371		A		A/4	2	6,5 vani	Euro 285,34 L. 552.500	Dati derivanti da VIA FANTIN n. 15 piano: T -1 -2; CLASSAMENTO del 03/11/1989 n. 232/B .1/1989 in atti dal 20/09/1999 R. A. 98/99	Amotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: abitazione
Notifica: 46645/1999

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1 bene personale

3. 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	584	1	A		A/3	2	7,5 vani	Euro 484,18 L. 937.500	Dati derivanti da VIA VICIN n. 56 piano: S1 -T; VARIAZIONE del 03/11/1987 n. 3312/B .1/1987 in atti dal 05/05/1997 ACCERTAMENTO E CLS RICHIESTA DI ALLINEAMENTO PROT. 414/97	Annotazione
2	A	53	584	2	A		A/3	3	3,5 vani	Euro 271,14 L. 525.000	VIA VICIN n. 56 piano: 1; AMPLIAMENTO del 31/07/1997 n. B00666 .1/1997 in atti dal 31/07/1997	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2012

Data: 31/05/2012 - Ora: 12.30.45

Segue

Visura n.: T355437 Pag: 3

3	A	53	584	3	A	C/6	3	35 m ²	Euro 108,46 L. 210.000	VIA VICIN n. 56 piano: S1; VARIAZIONE del 03/11/1987 n. 3312/B. 1/1987 in atti dal 05/05/1997 ACCERTAMENTO E CLS RICHIESTA DI ALLINEAMENTO PROT. 414/97	Annotazione
4	A	53	761		A	C/7	U	37 m ²	Euro 22,93 L. 44.400	VIA VICIN n. 56 piano: T; AMPLIAMENTO del 09/06/1997 n. C00818. 1/1997 in atti dal 09/06/1997	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: abitazione(b.135)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94) ;abitazione(b.135)

Immobile 3: Annotazione: garage(b.135)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94) ;tettoia(b.1601)

Totale: vani 11 m² 72 Rendita: Euro 886,71

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	* CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DEL CONT ANGELINA
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con BARBOT MARCO
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2001 Trascrizione n. 2879. 1/2001 in atti dal 15/03/2001 Repertorio n. : 58728 Rogante: PIROZZI SEVERINO Sede: PORDENONE COMPRAVENDITA			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2012

9. Immobili siti nel Comune di AVIANO sezione di AVIANO(Codice A516A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	52	206		-	SEMIN ARBOR	28 20		Dominicale Euro 18,93 L. 36.660	Agrario Euro 14,56 L. 28.200	Impianto meccanografico del 18/12/1984
2	52	209		-	BOSCO CEDUO	01 40		Euro 0,14 L. 280	Euro 0,02 L. 42	Impianto meccanografico del 18/12/1984

Totale: Superficie 29,60 Redditi: Dominicale Euro 19,07 Agrario Euro 14,58

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/2
2				(1) Proprietà per 1/2

10. Immobili siti nel Comune di AVIANO sezione di AVIANO(Codice A516A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	53	130		-	SEMIN ARBOR	05 65		Dominicale Euro 5,25 L. 10.170	Agrario Euro 3,50 L. 6.780	FRAZIONAMENTO del 23/03/1989 n. 287489 in atti dal 14/05/1990 SPERANDEO M.LUISA
2	53	584		-	SEMIN ARBOR	06 20		Euro 5,76 L. 11.160	Euro 3,84 L. 7.440	FRAZIONAMENTO del 23/03/1989 n. 287489 in atti dal 14/05/1990 SPERANDEO M.LUISA
3	53	585		-	SEMIN ARBOR	10 75		Euro 9,99 L. 19.350	Euro 6,66 L. 12.900	FRAZIONAMENTO del 23/03/1989 n. 287489 in atti dal 14/05/1990 SPERANDEO M.LUISA
4	53	837		-	BOSCO CEDUO	00 80		Euro 0,17 L. 320	Euro 0,02 L. 48	FRAZIONAMENTO del 23/03/1989 n. 287489 in atti dal 14/05/1990 SPERANDEO M.LUISA



14-03-00

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 612)

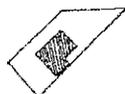
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via VICIN

Ditta

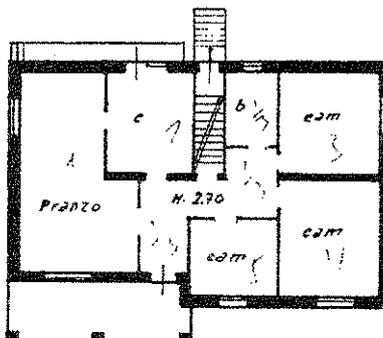
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di DORDESONNE

RIF. TIPO MAPPA

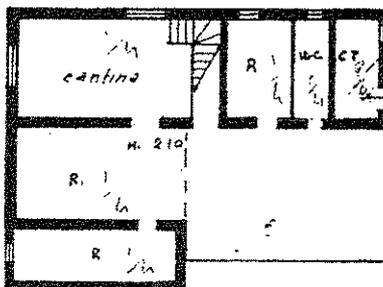
N° 1094 del 22-7-85



F° 530° 584



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

3312/3

F° 53
MAPP. 584
SUB 1

Compilato dal Geom. Eraldo Giuseppe
(Titolo, nome e cognome di servizio)

Iscritto all'Albo da Geom. Eraldo Giuseppe
della Provincia di Dordogne

DATA 18-12-86

Firma: Eraldo Giuseppe

10/10/10

MODULARIO
F. rig. 4000



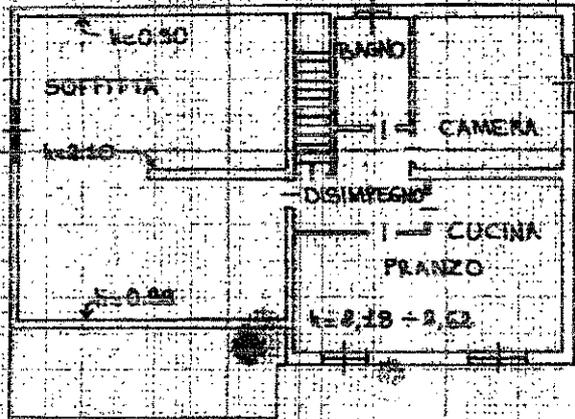
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

SU
MOD. AN (CEU)
LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO - sez. A via VICIN civ. 55



PRIMO PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. GIORGIO MAZZEGA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 58
n. 558 sub. 2

SEGNATA
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di PORDENONE n. 268
9 R MAR. 1957



B 666
31-7-57

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1959, S. 602)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via VICIN

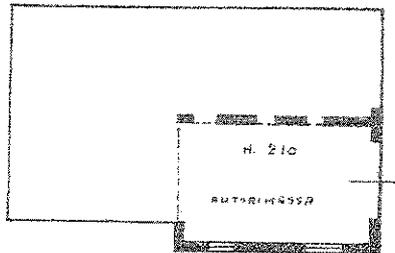
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

RIF. TIPO MAPP.
N° 1094 del 20-7-85



F 53 n° 584



PIANTA SEMITERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
3312/10

F 53
MAPP 584
SUB 3

Compilata dal Geom. Barcolan
(Titolo, nome e cognome del funzionario)

Iscritto all'Albo de geom.

della Provincia di Pordenone

DATA 18-12-86

Firma: Barcolan

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2012 - Comune di AVIANO (AS16) - s. Sez. Urb. A - Foglio: 53 - Particella: 584 - Subalitemo: 3 - VIA VICIN n. 56 piano: S1

Ultima planimetria in atti

MODULABIO
F. rip. rand. 497



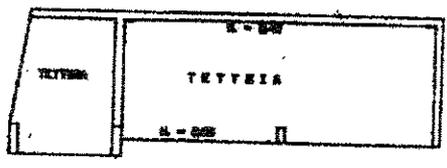
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

XV

MOD. BN (CE

LIRE
500

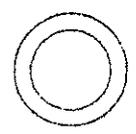
Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO - SEZ. A via VICIN civ. 56



PIANTA PIANO TERRA

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Aviano - Sez. A - Foglio 53 - Particella 761 - Subalterno: 0 - VIA VICIN n. 56 piano: I;

Chiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. GIOVANNI MAZZERA
(titolo, cognome e nome)
SBOVATA

Iscritto all'albo dei geometri

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 09/06/1997 - Data: 02/07/2012 - n. T252656 - Richiedente: PGNFRZ67S16A516Q
Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CEB/4
9.6.97

Comune di AVIANOProvincia di PORDENONEMarca
da bollo**LICENZA DI ABITABILITA'
AGIBILITA' *****Il Sindaco**

Visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario
Sig. Dott. Di Lenarda Benigno in data 1/9/1977
e dell'Ingegnere ~~o Architetto~~ Sig. Biasutti geom. Luciano in data 3 dicembre 1979
dai quali risulta che la (1) costruzione della casa (2) urbana di proprietà
del Sig. [REDACTED]
sita in Aviano Via Vicin N.
composta di N. 6 vani utili e N. 9 vani accessori, confinante con (3)

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 27/12/1973
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme stabilite dal Regolamento edilizio del Comune;

Che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del citato T. U. delle Leggi Sanitarie;

Vista la copia del collaudo effettuato dal /// il ///
con l'annotazione dell'Ufficio del Genio Civile del /// e relativo alle opere in
conglomerato cementizio (4) n., ai sensi dell'art. 8 della Legge 5-11-1971, n. 1086 per le
opere in conglomerato cementizio;

Accertata la sussistenza dei requisiti tecnici richiesti dal Regolamento edilizio e dalle leggi vigenti;

Visti gli artt. 31 e 32 della legge urbanistica 7-8-1942, n. 1150;

Visti gli artt. 2 e 7 del Regolamento locale d'Igiene;

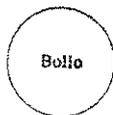
Visto il certificato di collaudo delle opere eseguite rilasciato dall'Ingegnere o Architetto Sig. ///
regolarmente iscritto all'Albo;

Visto il pagamento effettuato in modo ordinario in data 26/8/1977 N. 697;
della tassa di concessione governativa stabilita al n. 29 del decreto del Presidente della Repubblica
1° marzo 1961, n. 121 (5).

autorizza

l'abitabilità * a tutti gli effetti, della casa sopra indicata con decorrenza da 4 dicembre 1979

Dalla Residenza Municipale, li 4 dicembre 1979



IL SINDACO

[Handwritten signature]



COMUNE DI AVIANO

PROVINCIA DI PORDENONE

Prot. nr. 5941

Pr. nr. 180/73 - 157/98

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

- visto il nulla-osta nr. 180 del 27.12.1973 rilasciata al sig. [REDACTED]
- visto il nulla osta nr. 180/A 73 del 04.10.1974 di variante;
- vista la successiva concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'Art. 108 L.R. 52/91 in data 14.09.1998;
- accertato che l'intervento edilizio risulta essere una nuova costruzione;
- visto che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha accertato in data 23.09.1998 che tutta la documentazione prevista dalle Leggi e dai Regolamenti risulta regolarmente redatta e depositata;
- viste le dichiarazioni presentate dal direttore dei lavori da cui risulta che i lavori relativi alla concessione sopra specificata sono iniziati il giorno 10.04.1974 e sono stati ultimati il giorno non desumibile agli atti d'ufficio;
- visto l'art. 86 della L.R. 19.11.1991 n.52 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie
- visto l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425;
- vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori Sig. [REDACTED] [REDACTED] om. Giovanni del giorno 30.03.1998 resa ai sensi del succitato art. 4 del D.P.R. n. 425/94;

CERTIFICA

che la porzione del fabbricato ubicato in Aviano,
via Vicin nr. 56;
(censito al catasto alla sez. A fg. 53 mappale 584 - SUB 2

avente le seguenti caratteristiche:

- destinazione: civile abitazione

e la seguente composizione:

- piano primo: unità residenziali nr. 1 vani utili nr. 2
vani accessori nr. 3.

E' ABITABILE

Il presente certificato di abitabilità viene rilasciato con
le procedure di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994.-

dalla residenza municipale li, 23 settembre 1998

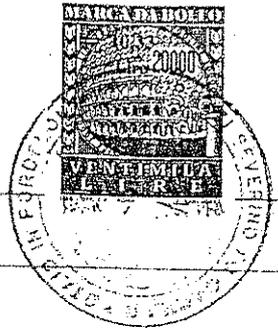


- IL SINDACO -

[Handwritten signature]

Rep.n. 58728

Racc.n. 19603



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Addi *do dici* marzo duemilauno.

(12.03.2001)

REGISTRATO - Pordenone

In Pordenone, nel mio studio al piano primo del fabbricato in *14 - MARZO - 2001*
viale Trento n. 14. *al n. 1248 - I V*

Innanzi a me, dott. Severino Pirozzi, notaio in Pordenone, *ess. 18.54000*
scritto nel Collegio Notarile di Pordenone sono presenti *480000*

signori: *L. 3.944000*

IL DIRETTORE

PIROZZI SEVERINO

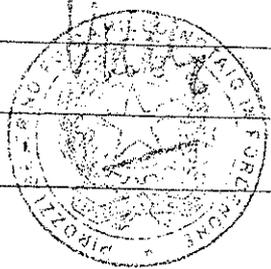
[REDACTED]

la quale dichiara di intervenire nel presente atto oltre che
per conto proprio, anche in nome e per conto e nell'interesse
della propria sorella

[REDACTED]

[REDACTED] coniugata in regime di comunione legale di beni,
ma con alienanda quota di sua personale proprietà;
domiciliata agli effetti di questo atto ad Aviano (PN) in via
Fantin n. 5,

giusta procura generale in data 9/08/2000 notaio Vincent Ha-
mel dello Stato di Massachusetts, corredata di apostille in



data 9/08/2000, scritta in lingua inglese e tradotta in lingua italiana (traduzione asseverata nella Cancelleria del Tribunale di Pordenone il 20/10/2000, che in originale, previa lettura da me notaio datane ai componenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

regime di comunione legale di beni, ma con alienanda quota di sua personale proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

coniugato in regime di comunione legale di beni;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni.

€ Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, previa rinuncia tra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza di testimoni, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto in forza del quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

[REDACTED]

propri diritti e tutte per l'intero (e l'assente come innanzi rappresentata), congiuntamente vendono ai coniugi

e in regime di comunione legale di beni acquistano il fabbricato ad uso di civile abitazione di piani due fuori terra, locali di servizio in piano scantinato e con pertinenziale accessorio in distinto corpo di fabbrica, in Aviano (PN), via Vicin, e l'appezzamento di terreno sul quale le costruzioni in parte insistono e ad esse pertinenti, così rispettivamente descritti in catasto:

Comune di Aviano - N.C.E.U. - Partita 3129

Foglio 53 (cinquantatrè) - Sez. A

M.n. 584 sub. 1 ZC. A via Vicin n. 56 - p.S1-T - Cat. A/3 -

Cl. 2 - vani 7,5 - RCL. 937.500 (Euro 484,18)

M.n. 584 sub. 2 ZC. A via Vicin n. 56 - p.1 - Cat. A/3 - Cl.

3 - vani 3,5 - RCL. 525.000 (Euro 271,14)

M.n. 584 sub. 3 ZC. A via Vicin n. 56 - p.S1 - Cat. C/6 - Cl.

3 - mq. 35 - RCL. 210.000 (Euro 108,46)

M.n. 584 sub. 4 via Vicin - corte comune

Comune di Aviano - N.C.E.U. - Partita 1002029

Foglio 53 (cinquantatrè) - Sez. A

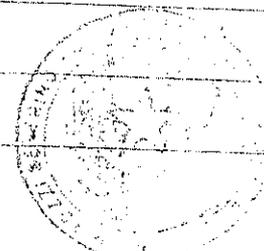
M.n. 761 ZC. A via Vicin n. 56 - p.T - Cat. C/7 - Cl. U - mq.

37 - RCL. 44.400 (Euro 22,93)

Comune di Aviano - N.C.T. - Partita 13999 - Sez.A

Foglio 53 (cinquantatrè) -

M.n. 584 Semin.arbor. 1^ - Ea. 0.06.20 - RDL. 11.160 (Euro



5,76) - RAL. 7.440 (Euro 3,84)

Comune di Aviano - N.C.T. - Partita 1 - Sez.A

Foglio 53 (cinquantatrè)

M.n. 761 Ente urbano - Ea. 0.03.70

Comune di Aviano - N.C.T. - Partita 19218 - Sez.A

Foglio 53 (cinquantatrè)

M.n. 837 Bosco ceduo 1^ - Ea. 0.00.80 - RDL. 320 (0,16) -

RAL. 48 (Euro 0,02)

Comune di Aviano - N.C.T. - Partita 1111 - Sez.A

Foglio 53 (cinquantatrè)

M.n. 130 Semin.arbor 1^ - Ea. 0.05.65 - RDL. 10.170 (Euro

5,25) - RAL. 6.780 (Euro 3,5)

Comune di Aviano - N.C.T. - Partita 13999 - Sez.A

Foglio 53 (cinquantatrè)

M.n. 585 Semin.arbor 1^ - Ea. 0.10.75 - RDL. 19.350 (Euro

9,99) - RAL. 12.900 (Euro 6,66)

Totali Ea. 0.27.10

(sono are ventisette e centiare dieci)

costituenti un corpo unico confinante con strada e Mm.nn.

133, 535, 729, 583, 129, 136, 839, 832 e 840, salvo se altri.

Dichiarano i componenti e per ogni conseguente effetto danno
atto

- che il prezzo della presente vendita è stato convenuto ed

accettato in lire 240.000.000 (duecentoquarantamillioni), som-

ma che le venditrici, e per l'assente l'intervenuta sua pro-

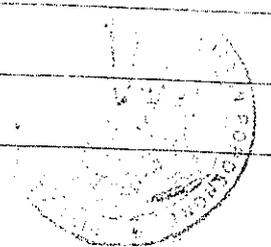
curatrice, hanno pro quota già incassato dalla parte acquirente in favore della quale rilasciano ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, rinunciando all'ipoteca legale.

- che il corrispettivo innanzi convenuto di lire 240.000.000.= si concretizza in due prezzi di cui:

- l'uno di lire 185.000.000.= è relativo al trasferimento delle costruzioni e di relativi sedimi e pertinenziali scoperti e l'altro di lire 55.000.000.= è relativo al trasferimento dell'annesso pertinenziale terreno F. 53 MM.nn. 130, 585 e 837 di totali Ea. 0.17.20.

Le parti (e l'assente a mezzo della sua procuratrice) dichiarano inoltre che la presente vendita è stipulata sotto l'osservanza altresì dei seguenti patti e condizioni.

- 1) Gli immobili suddescritti sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie.
- 2) Il possesso giuridico e il materiale godimento degli immobili in contratto si intendono trasfusi alla parte acquirente a far tempo da oggi, per tutti gli effetti utili ed onerosi.
- 3) Le venditrici assumono nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge dichiarando l'assente a mezzo della sua procuratrice che gli immobili alienati sono di loro assoluta, personale ed esclusiva proprietà, liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi



anche fiscali e da vincoli di qualsiasi specie siccome pervenuto loro per seguenti titoli:

- Successione legittima in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (den.n. 16 vol. 562 e den.n. 45 vol. 719) e modificative (den.n. 36 vol. 880 e den.n. 11 vol. 939);

- Atto in data 23 marzo 1989 rep.n. 10881/2285 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 6 aprile 1989 al n. 208 mod. II V e ivi trascritto a Pordenone il 22 aprile 1989 ai nn. 4768/3693;

- Riunione di usufrutto in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED]
(domanda di voltura U.T.E. di Pordenone in data 20 ottobre 2000 prot.n. 168590);

- Successione legittima in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (den.n. 69 vol. 931);

4) Tra le parti non intercorrono rapporti di parentela.

5) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità staranno a carico di parte acquirente, la quale richiede per esso l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 7% (sette per cento) sull'importo di lire 185.000.000.= relativo al trasferimento delle costruzioni e di relativi sedimi e pertinenziali scoperti e dell'8% sul re-

dell'annesso pertinenziale terreno F. 53 MM.nn. 130, 585 e
837.

6) Dichiarano le venditrici [redacted] e [redacted] e
quest'ultima anche quale procuratrice dell'alienante [redacted]
[redacted] e per ogni conseguente effetto danno atto:

- con riferimento al disposto dell'art. 40 - 1° cpv - legge
28 febbraio 1985 n. 47, che i fabbricati in contratto sono
stati costruiti in forza di nulla osta in data 27/12/1973
pratica n. 180 e successiva variante in data 4/10/1974 prati-
ca n. 180/A 73 e dichiarati quindi abitabili dal Sindaco di
Aviano con provvedimento in data 4/12/1979 pratica n. 180/73
prot.n. 8131/73;

- che successivamente, in forza di concessione n. 185 pratica
n. 222 in data 7/11/1978 i fabbricati sono stati corredati di
recinzione;

- che per opere eseguite senza previa autorizzazione sono
state rilasciate dal Sindaco di Aviano concessioni edilizie
in sanatoria in data 14/09/1998 n. 113/98 prot.n. 15916/98 e
in data 24/01/2000 prot.n. 1661;

- che per D.I.A. depositata in data 3 gennaio 2001 presso il
comune di Aviano è stata iniziata ⁽¹⁾ lavori di opere ⁽²⁾ al fabbri-
cato M.n. 584;

- che con provvedimento in data 23/09/1998 prot.n. 5941 è
stata dichiarata dalla Autorità sindacale la abitabilità par-
ziale dei fabbricati;



- che dalla data di ultimazione dei lavori di cui a concessione in data 24/01/2000 prot.n.1661 non sono stati eseguiti addizioni nè interventi sulle realtà compravendute richiedenti ulteriori autorizzazioni o concessioni;

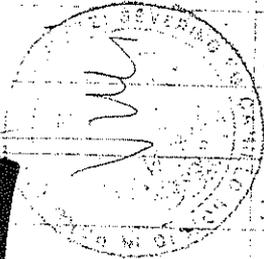
- che in riguardo di detti immobili non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

- di essere edotte dell'obbligo di denuncia di cui ad art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59;

- che risultano le prescrizioni urbanistiche relative agli appezzamenti di terreno in contratto da certificato di destinazione urbanistica in data 01/02/2001 prot.n. 2265 che in originale, previa lettura da me notaio datane ai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

- che dalla data di rilascio dell'allegato certificato non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune.

Dichiarano altresì le predette di essere edotte della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e delle conseguenti pene richiamate dall'art. 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e quindi, ai sensi e per gli effetti di tale legge dichiarano ed attestano sotto la loro personale responsabilità vero e corrispondente alla realtà, con riferimento al D.L. n. 90 in data 27 aprile 1990



come convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165

- che il reddito fondiario relativo ai fabbricati compravenduti è stato denunciato nelle ultime loro dichiarazioni dei redditi per le quali, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione e di essere fiscalmente domiciliate nei rispettivi luoghi di residenza.

Postille:

(1) Adde " la esecuzione di".

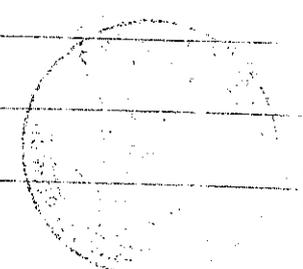
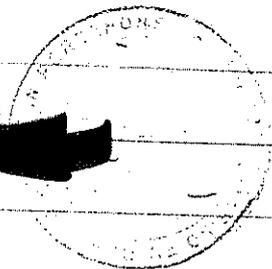
(2) Adde "interne".

Sono due postille.

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura da me notaio datane ai comparenti i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

E' stato in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano su *tre* fogli di cui si sono occupate *otto* pagine intere e sin qui della presente.

[REDACTED]



HOUSING LEASE/CONTRATTO D'AFFITTO

DATE: 1October2008 / 01ottobre2008

BETWEEN/TRA:

LANDLORD'S NAME (Last, First)/ Locatore (Cognome e Nome):

CODICE FISCALE:

PHONE-FAX # /Numero Tel-Fax:

ADDRESS (indirizzo):

AND/e

TENANT'S NAME/Inquilino:

(Codice Fiscale) PART, IVA

PHONE #/Tel

ADDRESS (Indirizzo):

The Landlord leases to the Tenant an:

11 Locatore affitta all' Inquilino una: CASA NON ARREDATA

Located at/Sito in: Via Brociadour #4, Villotta di Aviano (PN)

The rented premises consist of/La casa locata e' composta da:

Ground Floor/Piano Terra con:

Kitchen/Cucina

Living-Dining Room/Soggiorno-sala da pranzo

3 Bedrooms/Stanze da letto

Bathroom with tub/Bagno con vasca

Bathroom with shower/Bagno con doccia

Cellar/cantina con:

Garage

Bathroom/Bagno

Family room/Taverna

Laundry/Lavanderia

Storage/Ripostiglio

Outside/Fuori

1-car Garage on the right/Garage per una macchina, quello di destra

Fenced yard with fruit trees and fish pond/Giardino recintato con vari frutti e laghetto

Others/Altri: Pets are allowed/ce' permesso tenere animali.

1. The rented premises are intended for exclusive use as living quarters. Tenant and Landlord will inspect the leased property and all its appliances, facilities, appurtenances including personal property, if any. The rented premises will be returned to the landlord in the same conditions as found, except for normal fair wear and tear. Shall discrepancies be found, the landlord will be notified in writing within eight days from the effective date of the lease.

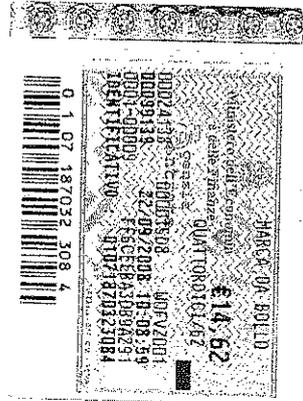
TRADUZIONE: La cosa locata e' destinata ad esclusivo uso abitativo. Il Locatore e l'Inquilino ispezioneranno la proprieta' locata, le sue apparecchiature, i suoi servizi e le sue pertinenze inclusi i beni mobili, se esistenti. L'inquilino si impegna a riconsegnare La cosa locata nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contrario circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fomita in forma scritta al locatore entro otto (8) giorni dall'inizio della locazione.

2. The Lease will begin on the 1st day of the month of October 2008 and shall have the duration of four years.

TRADUZIONE: Il presente contratto entra in vigore dal primo giorno di ottobre 2008 ed avra' la durata di quattro anni.

3. The Tenant shall have the right to terminate the Lease at any moment during the original and/or renewal period by giving the Landlord a three months advanced notice by registered letter.

TRADUZIONE: L'Inquilino ha la facolta' di recedere dal contratto in qualsiasi momento durante il periodo originale e/o il periodo di rinnovo dando al locatore, a mezzo lettera raccomandata, preavviso di disdetta di tre mesi.



4. The monthly rent, as agreed by both parties, amounts to 1,000 euro plus 100 euro for water, sewage and *depurazione*. The monthly rent must be paid in advance within, and not later than the 5th day of each month to:

UniCredit Bank of Aviano, via Pitteri 2, 33081 Aviano (PN), Account Number 1364795

The first payment will be prorated when necessary, to cover the period from the date on which the Lease becomes effective to the end of the same month. The below mentioned expenses and costs are:

- a) Garbage removal tax: tenant's responsibility
- b) Annual cleaning of 1 furnace: tenant's responsibility
- c) Cleaning of septic tank: landlord's responsibility
- d) Gardening: tenant is responsible for mowing the lawn, landlord is responsible for trimming the trees
- e) Water: landlord's responsibility, included in the monthly rent
- f) Outside water (75 euro per year): responsibility of the tenant
- g) Cleaning of gutters: landlord's responsibility

TRADUZIONE: Il canone mensile di locazione, concordato da ambo le parti, ammonta a 1.000 euro più 100 euro per acqua, fogna e depurazione. Il canone deve essere pagato anticipatamente entro il quinto giorno di ogni mese presso:

Banca UniCredit di Aviano, via Pitteri 2, 33081 Aviano (PN), conto corrente 1364795

Il pagamento del primo canone di locazione sarà diviso proporzionalmente, quando necessario, in modo da coprire il periodo dalla data effettiva del contratto sino alla fine dello stesso mese. Gli oneri accessori e servizi qui di seguito elencati sono:

- a) Tassa rifiuti solidi urbani: responsabilità dell'inquilino
- b) Pulizia annuale della caldaia: responsabilità dell'inquilino
- c) Pulizia fosse biologiche: responsabilità del locatore
- d) Giardinaggio: l'inquilino è responsabile per il taglio erba, il locatore per la potatura piante
- e) Acqua: responsabilità del locatore, inclusa nell'affitto mensile
- f) Acqua canaletto (75 euro annualmente): responsabilità del inquilino
- g) Pulizia cunetta/grandaia: responsabilità del locatore

5. Evidence of payments shall be receipts signed by the Landlord or by a Bank for payments in favor of the Landlord. Failure to pay in whole or in part the rent or the other costs indicated in paragraph 4, after eight (8) days following the date on which payments are due, gives the Landlord the right to place the Tenant in default and charge legal rate of interest (art. 1284 Italian Civil Code) on any overdue amount.

TRADUZIONE: Sono considerati documenti validi di pagamento le ricevute rilasciate dal locatore, o quelle rilasciate da istituti bancari a favore del locatore. Il mancato pagamento o i pagamenti solamente parziale del canone di locazione o degli oneri accessori elencati al paragrafo 4, trascorsi otto (8) giorni dalla data in cui i pagamenti erano dovuti, dà il diritto al Locatore di mettere in mora l'inquilino e richiedere il pagamento degli interessi legali (Art. 1284 C.C.) sulla somma dovuta.

6. At the renewal of the contract the monthly rent will be increased based upon the official ISTAT as announced by the government of Italy.

TRADUZIONE: Al rinnovo del contratto l'affitto mensile sarà aumentato secondo la dichiarazione ufficiale del ISTAT come annunciato dal governo Italiano.

7. The contracts relative to the supplying of gas, electricity, and telephone will be entered into directly by the Tenant in his own name. The Tenant shall be liable for all costs connected with the above supply contracts.

TRADUZIONE: I contratti relativi alla fornitura di gas, elettricità, e telefono verranno stipulati direttamente a nome dell'inquilino il quale sarà responsabile di tutti gli oneri delle stesse forniture.

8. The Tenant cannot totally or partially sublet the leased property without the written approval of the Landlord.

TRADUZIONE: L'inquilino non potrà subaffittare la cosa locata o parte di essa senza il consenso scritto del locatore.

9. Minor maintenance, up to 50 euro, will be at the expense of the tenant. All repairs in excess of that cost to the structures and plants of the building, unless due to damages caused by negligence or wrongful act of the Tenant, his family members and/or guests, are the responsibility of the Landlord. In the event of need of repairs within the Landlord's responsibility, the Tenant shall notify the Landlord by registered letter. When the Landlord, upon being notified, fails to take action within thirty (30) days from the date of the Tenant's letter, the Tenant may cause them to be performed and deduct the relative cost from the rental payments becoming due thereafter. In case of emergency repairs, the landlord must take action within 72 hours from notification.

TRADUZIONE: La piccola manutenzione, fino a 50 euro, è a carico del inquilino. Il locatore è responsabile per riparazioni superiore a 50 euro alle strutture dell'edificio ed impianti, a meno che causati da negligenza o dolo dell'inquilino, dei suoi familiari e /od ospiti. Qualora vi fosse bisogno di riparazioni che rientrano nella responsabilità del locatore, L'inquilino notificherà il locatore a mezzo lettera raccomandata. Qualora il Locatore, dopo essere stato notificato, mancasse di provvedervi entro trenta giorni dalla data della Lettera, l' inquilino potrebbe farle effettuare detraendo il costo relativo dalla (e) mensilità successiva (e). Nel caso di riparazioni di emergenza, il locatore dovrà provvedervi entro 72 ore dalla notifica.

10. The Tenant cannot, without written authorization from the landlord, make any modifications or additions to the leased property. Upon termination of the lease the Tenant will return the property in the same condition in which it was received with the exception of deterioration caused by normal wear and tear.

TRADUZIONE: L'inquilino non può, senza autorizzazione scritta del locatore, apportare modifiche alla cosa locata. Al termine del contratto di locazione, l'inquilino restituirà la cosa locata nelle medesime condizioni in cui l'aveva ricevuta, fatta eccezione il normale deterioramento dovuto all'uso.

11. After signing the lease agreement as a guarantee of the fulfillment of all contractual obligations, the Tenant deposits with the landlord and the landlord acknowledges receipt of the sum of 2,600 euro which represents the rent for two months.. This sum accrues legal interests which must be paid to the Tenant at the end of each year, as provided by Law #43 1 of 9 December 1998. The security deposit shall be immediately returned to the Tenant at the termination of present lease, unless it is to be totally or partially withheld by the landlord for damages caused by the Tenant to the leased property, in excess of fair wear and tear, that are ascertained by joint inspection at the time of contract termination. In absence of any notification of deficiencies and/or discrepancies as specified in paragraph #1, the property will be assumed to have been received by the tenant at the beginning of this lease in perfect conditions. In the event of disputes as to whether a discrepancy constitutes or falls within the definition of "fair wear and tear", the parties shall require that a technical determination be made by a jointly appointed surveyor. The deposit shall not be used for any reason or title, against normal rent payment.

TRADUZIONE: Dopo aver firmato il contratto di locazione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, l'inquilino deposita nelle mani del locatore, il quale ne accusa ricevuta, la somma di 2,600 euro, i quali rappresentano l'affitto di due mesi. Tale somma è produttiva di interessi legali che dovranno essere corrisposti all'inquilino alla fine di ogni anno, come stabilito dalla Legge 431 del 9 dicembre 1998. Il deposito cauzionale dovrà essere immediatamente restituito all'inquilino alla fine del presente contratto, salvo trattenuta totale o parziale da parte del locatore per danni causati dall'inquilino alla cosa locata, fatta eccezione il normale deterioramento dovuto all'uso, accertati da un'ispezione congiunta al momento della risoluzione del presente contratto. In mancanza di notifica di eventuali deficienze/o discrepanze come specificato nel paragrafo I, la casa locata verrà considerata essere stata ricevuta dall'inquilino all'inizio del presente contratto in perfette condizioni. Qualora vi fossero delle contestazioni per determinare se una discrepanza costituisca danno o cada entro la definizione di (normale deterioramento dovuto all'uso), le parti possono richiedere che una determinazione tecnica venga

loro fornita dalla consulenza di un esperto nominato di comune accordo. 11 deposito cauzionale non potrà essere usato per nessun motivo quale normale pagamento di affitto.

12. The total cost for registration of this lease contract and subsequent annual renewal costs are chargeable to the landlord and to the tenant in equal shares. This contract must be registered within twenty days of the contract date and each annual renewal cost must be paid within twenty days of the anniversary. It is the landlord's responsibility to ensure the registration and payment with these limitations and provide the occupant a registered copy of the lease and a copy of the receipt of the payment within 30 days of the date of the contract. The tenant will pay the landlord their half of costs within 30 days of presentation of the receipt of payment.

Under no circumstances will the tenant be responsible for any additional late registration fees or fines. If the landlord fails to provide the occupant proof of registration within the prescribed limitations, the tenant has the option to register the contract and deduct the landlord's share of registration fees and any late fees from the following month's rent. For the purpose of registration a condensed Italian version of this lease containing all key elements will be utilized. The landlord may request 50 % of the costs to terminate the registration at the closure of this contract. If the tenant vacates the premises prior to the expiration of the four year period of the contract, tenant will assume responsibility for the entire amount due for termination of the contract.

TRADUZIONE: Le spese totali di registrazione del contratto e i successivi costi di rinnovo annuali sono da dividersi in parti uguali tra locatore ed inquilino. 11 presente contratto deve essere registrato entro venti giorni dalla data di stipula come pure le spese dei successivi rinnovi dovranno essere pagate entro venti giorni dalla ricorrenza. B' responsabilità del locatore di provvedere alla registrazione e pagamento entro i tempi stabiliti e fornire all'inquilino una copia del contratto registrato e relative ricevute di pagamento entro trenta giorni dalla data di stipula del contratto. L'inquilino dovrà pagare al locatore metà degli oneri dovuti entro trenta giorni. Per nessuna ragione l'inquilino sarà responsabile del pagamento di oneri o more dovute ad un tardivo pagamento da parte del locatore. Qualora il locatore non fornisse all'inquilino [a ricevuta comprovante l'avvenuto pagamento della registrazione del contratto entro i limiti stabiliti, l'inquilino avrà la facoltà di registrare il contratto e di detrarre l'ammontare relativo della quota di registrazione del proprietario e la totalità della relativa mora dal successivo canone di affitto. Ai fini della registrazione sarà usata una versione ridotta in italiano di questo contratto contenente tutte le clausole essenziali. Inoltre, al termine della locazione, il locatore potrà richiedere all'inquilino metà degli oneri di costo della cancellazione del contratto. Se l'inquilino lascerà l'abitazione prima della scadenza del periodo di quattro anni di questo contratto, l'inquilino assumerà la responsabilità per l'intera somma per la cancellazione del contratto.

13. In the event the leased property is sold, the lease shall be binding in all its terms on the new owner.

TRADUZIONE: Qualora la cosa locata fosse venduta, il nuovo proprietario sarà vincolato dal contratto in tutti i suoi termini.

14. If the leased property reveals and/or develops discrepancies that constitute a serious health hazard for the Tenant and his family members, the Tenant will address to the landlord a written request by registered letter to eliminate such discrepancies within fifteen (15) days. Failure by the landlord to take action as requested, or the incurable nature of the discrepancies will give ground to the Tenant to terminate the lease and move from the premises without delay.

TRADUZIONE: Qualora la cosa locata rivelasse o sviluppasse discrepanze che costituiscono un serio pericolo per la salute dell'inquilino ed i suoi familiari e tale pericolo venga l'inquilino a chiedere al locatore richiesta scritta, a mezzo lettera raccomandata, affinché tali discrepanze vengano corrette entro quindici (15) giorni. Qualora il locatore mancasse di prendere provvedimenti come richiesto, o la natura delle discrepanze fosse tale di non potere essere corretta l'inquilino avrà motivo per terminare il contratto e lasciare la casa locata immediatamente.

15. The tenant agrees to allow the landlord or designated agent with prior notification to enter the premises at reasonable hours to examine the same and make such repairs, additions or alterations as may be necessary for the safety, comfort or preservation of the premises.

TRADUZIONE: L'inquilino permetterà al locatore o ad un suo rappresentante previo avviso di accedere ai locali affittati, in ore convenienti, per esaminarli e per effettuare quelle riparazione, aggiunti of modifiche che siano ritenute necessarie per la sicurezza, comodità e conservazione dei detti locali.

16. The parties agree that matters not specifically contemplated in this lease shall be handled and settled pursuant to the provisions of the Italian Civil Code, the rent control law and local customs.

TRADUZIONE: Locatore ed inquilino concordano che domande non specificatamente contemplato in questo contratto saranno regolate secondo alle il codice civile Italiano, le leggi sul affitto e le usanze locali.

17. Additional Remarks: The landlord does not require a paint fee because the tenant has painted the interior of the house prior to occupancy.

TRADUZIONE: Locatore non chiede pagamento del fondo per dipingere perchè l'inquilino ha rimbianchato l'interiore della casa prima della occupazione.

18. In accordance with Art. 1341 and 1342 of the Italian Civil Code the landlord and the Tenant declare to have read and approved each and all clauses of this contract.

TRADUZIONE: In conformità a quanto previsto dagli Articoli 1341 3 1342 C.C., entrambe il locatore e l'inquilino dicharono di aver letto ed approvato ogni clausola contenuta in questo contratto.

19. This lease is executed in English with a courtesy translation furnished to the Lessor in Italian. In the event of inconsistency between any terms of this lease and its translation, the English language shall control.

TRADUZIONE: Il presente contratto viene stipulato in Inglese con una traduzion in italiano fornita al Locatore, tuttavia in caso di divergenze di termini la lingua inglese fa testo.

[Redacted signature area]

(Date / Data)

(Date / Data)

(Date / Data)

atto registrato a Pordenone il 22/09/2008 Mod. 111 con liquidati € 246,00 di cui per imposta IPOT € con allegati:

07 OTT. 2008



PAOLO COZZETTORE
Giurista MOI