



RELAZIONE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE COPERTURE

Tribunale di UDINE Ruolo esecutivo 191/24

Lotto n. 1

Luogo della custodia loc. Gradiscutta - VARMO (UD)

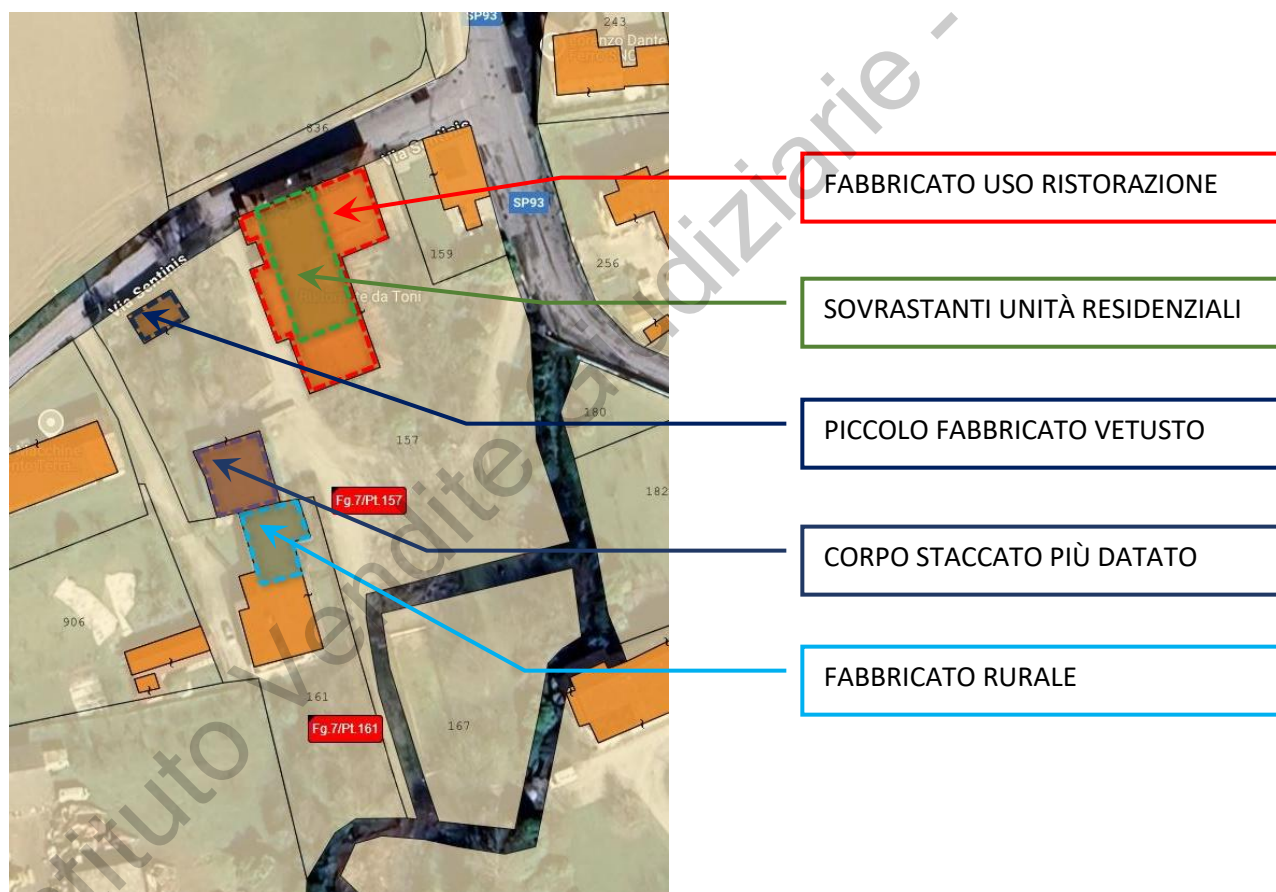
Il Giudice Dott. Massarelli Lorenzo

Debitore esecutato [REDACTED]

Creditore procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

Spett.li,

con la presente lo scrivente Istituto Vendite Giudiziarie, custode giudiziario nella procedura sopraindicata, ad integrazione della relazione già agli atti di data 01/04/2026, con la quale si illustravano le principali criticità dovute all'ammaloramento dei manti di copertura degli immobili costituenti il lotto in oggetto, e come di seguito meglio illustrati:



Informa che ha provveduto a interpellare n. 3 ditte specializzate per ottenere dei **preventivi di spesa** finalizzati a quantificare gli interventi prioritari e necessari per porre rimedio alle infiltrazioni provenienti dai manti di copertura, nonché per la verifica e la messa in sicurezza degli sporti di linda delle coperture (in primis quella che prospetto su pubblica via).

Per una migliore rappresentazione si riportano inoltre alcune foto recenti dei manti di copertura per constatare l'effettivo stato di danneggiamento.

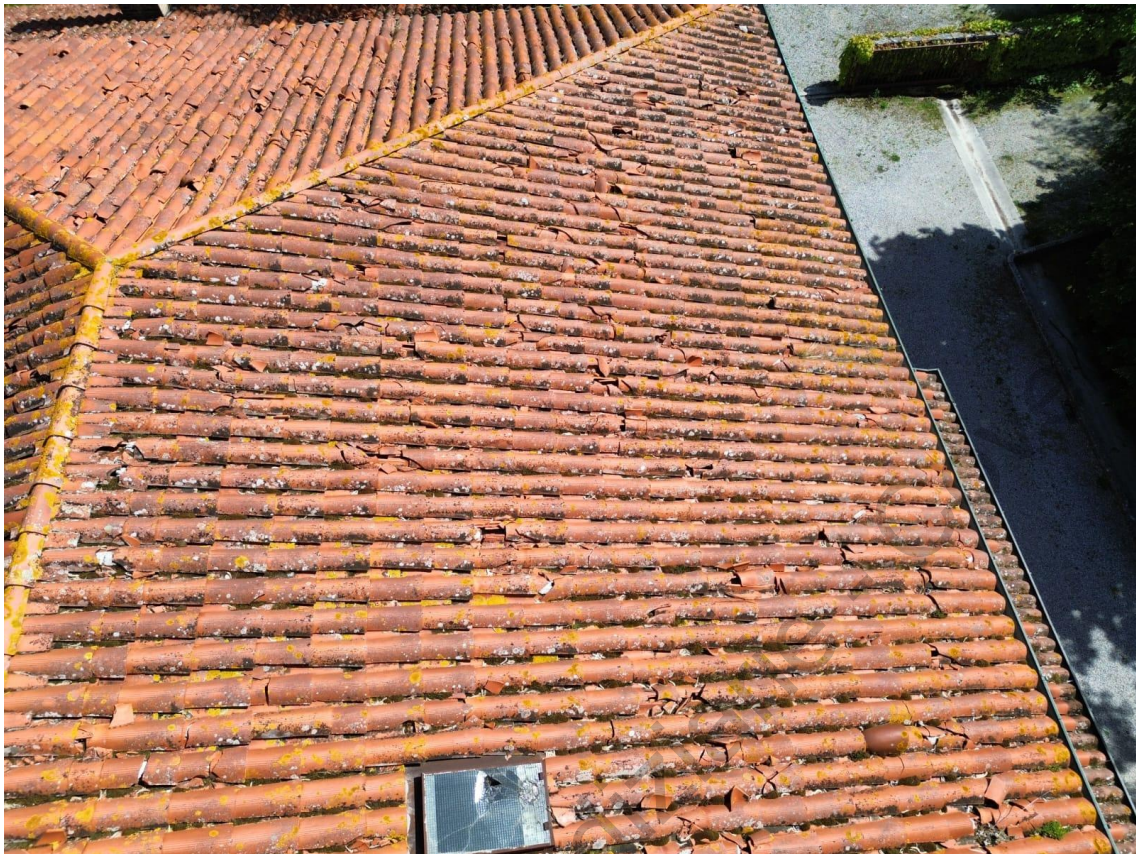




FABBRICATO USO RISTORAZIONE e SOVRASTANTI UNITA' RESIDENZIALI:









CORPO STACCATO DATATO:





FABBRICATO RURALE:





Come si evince dal reportage fotografico sopra riportato, nonché quelli già disponibili agli atti (relazione di data 16/07/2025 e 01/04/2026), i manti di copertura sono particolarmente ammalorati a causa della rottura di numerose tegole a seguito di eventi meteorologici di forte entità (grandinata dell'anno 2023).

Si evidenziano in primis queste criticità:

FABBRICATO USO RISTORAZIONE e SOVRASTANTI UNITA' RESIDENZIALI:

La copertura dell'edificio è realizzata con struttura portante in laterocemento.

- Gli sporti di gronda presentano diffusi fenomeni di degrado degli intonaci, caratterizzati ammaloramenti e dalla presenza di estese colonizzazioni biologiche (muschi e alghe), riconducibili a infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante manto di copertura. Tali infiltrazioni hanno determinato il progressivo deterioramento degli intonaci posti all'intradosso degli sporti stessi. Lo stato di conservazione degli intonaci di gronda appare precario e meritevole di approfondita verifica tecnica.

Si ritiene pertanto opportuno procedere a un controllo delle porzioni ammalorate delle linde e, ove necessario, all'esecuzione di interventi di riparazione locale / messa in sicurezza, al fine di prevenire il rischio di distacco e caduta di frammenti nelle aree sottostanti, con particolare riferimento alla pubblica via.

- Il manto di copertura, in particolare nella porzione posta a quota più elevata, evidenzia diffusi danneggiamenti degli elementi di copertura (coppi), nonché, in alcune falde, la presenza di estese formazioni muschiose. Tali condizioni risultano verosimilmente all'origine di fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica, attualmente pare localizzati, riscontrabili nel sottotetto e in alcuni locali del ristorante e delle unità abitative situate al piano primo.

A giudizio dello scrivente, appare opportuno programmare un intervento di manutenzione volto alla riparazione e al ripristino del manto di copertura, al fine di eliminare le cause delle infiltrazioni e contenere il progressivo degrado delle strutture e delle finiture interessate, evitando così un ulteriore peggioramento dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

CORPO STACCATO DATATO + FABBRICATO RURALE:

Le coperture degli edifici sono costituite da strutture portanti lignee.

- Il manto di copertura presenta evidenti fenomeni di degrado, con particolare riferimento all'ammaloramento e al danneggiamento di numerosi elementi (coppi). Tale situazione favorisce l'insorgenza di infiltrazioni di acqua meteorica che interessano le sottostanti strutture portanti della copertura. Lo stato di conservazione di tali strutture non risulta compiutamente accertabile, in quanto





Distretto della Corte d'Appello di Trieste - Tribunali di Trieste, Udine, Gorizia

parte delle stesse è occultata dai controsoffitti esistenti e pertanto non direttamente ispezionabile e ad oggi non oggetto di valutazione specifica.

Le infiltrazioni rilevate interessano altresì i sottostanti solai interpiano, anch'essi realizzati con struttura lignea, che appaiono particolarmente vulnerabili agli effetti dell'esposizione prolungata all'umidità in considerazione della loro vetustà.

Si evidenzia infine che, considerata la natura lignea delle strutture portanti della copertura e dei solai, il perdurare dei fenomeni infiltrativi potrebbe determinare un significativo peggioramento delle condizioni di conservazione degli elementi strutturali, con possibili ripercussioni anche sotto il profilo della sicurezza statica dell'immobile.

A giudizio dello scrivente, risulta necessario procedere con interventi di riparazione e ripristino dei manti di copertura, finalizzati all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni e alla prevenzione del progressivo degrado delle strutture e delle finiture interessate.

Alla luce di quanto sopra le ditte interpellate hanno fornito i rispettivi preventivi di spesa.

Le ditte interpellate sono:



Si riporta nelle pagine seguenti un confronto dei preventivi ricevuti.





	
<u>Oneri di accantieramento:</u> <i>Delimitazione cantiere, quota analisi rifiuti, nolo piattaforma aerea e carburante, pratica oneri occupazione suolo pubblico, linea vita mobile, oneri per la sicurezza.</i>	3.410,00 € + IVA 22%
<u>Intervento su FABBRICATO USO RISTORAZIONE e SOVRASTANTI UNITA' RESIDENZIALI:</u> <i>Controllo dello sporto di linda sul lato strada e nei restanti lati per evitare la caduta di pittura/intonaci vari. Verifica e controllo sommario del manto di copertura per porre rimedio alle filtrazioni. Pulizia dei canali di gronda e pluviali.</i>	5.580,00 € + IVA 22%
<u>Intervento su CORPO STACCATO DATATO:</u> <i>Verifica e controllo sommario del manto di copertura per porre rimedio alle filtrazioni. Pulizia dei canali di gronda e pluviali.</i>	1.910,00 € + IVA 22%
<u>Intervento su FABBRICATO RURALE:</u> <i>Verifica e controllo sommario del manto di copertura per porre rimedio alle filtrazioni. Pulizia dei canali di gronda e pluviali.</i>	1.750,00 € + IVA 22%
TOTALE COMPLESSIVO	12.650,00 € + IVA 22%

(segue)





	
<u>Intervento su FABBRICATO USO RISTORAZIONE e SOVRASTANTI UNITA' RESIDENZIALI:</u>	
Linda lato strada Controllo della linda di copertura sul lato strada, con verifica di eventuali distacchi di pittura, intonaco o altri materiali, ed eventuale messa in sicurezza delle parti interessate per la tutela dell'incolumità pubblica.	1.120,00 € + IVA 22%
Linde restanti Controllo delle linde di copertura sui restanti fronti, con verifica di eventuali distacchi di pittura, intonaco o altri materiali, ed eventuale messa in sicurezza delle parti interessate per la tutela dell'incolumità privata.	3.800,00 € + IVA 22%
Piattaforma aerea Noleggio di piattaforma aerea per l'esecuzione delle lavorazioni in quota, comprensivo di trasporto, consegna, ritiro e utilizzo del mezzo per il periodo previsto. Sono esclusi eventuali permessi, occupazione suolo pubblico, segnaletica e giornate aggiuntive, che saranno conteggiati a parte se necessari.	250,00 € + IVA 22%
Ripasso coppi (Mq. 975,00) Le lavorazioni consistono nella sistemazione coppi con ripassaggio e fissaggio su tutte le falde, ogni coppo verrà schiumato sotto e sopra con schiuma polieuretana, inclusa sostituzione fino ad un massimo del 30% dei coppi danneggiati con coppi nuovi. Prezzo incluso smaltimento rifiuti.	29.250,00 € + IVA 22%
Pulizia e controllo grondaie Pulizia e controllo delle grondaie lungo tutta la loro lunghezza, con rimozione dei residui presenti, verifica della continuità di deflusso ed eventuale sigillatura delle giunzioni mediante silicone idoneo per garantire la tenuta all'acqua. Sono compresi il trasporto e lo smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata.	500,00 € + IVA 22%
Tot.	34.920,00 € + IVA 22%

<u>Intervento su CORPO STACCATO DATATO:</u>	
Piattaforma aerea Noleggio di piattaforma aerea per l'esecuzione delle lavorazioni in quota, comprensivo di trasporto, consegna, ritiro e utilizzo del mezzo per il periodo previsto. Sono esclusi	250,00 € + IVA 22%





Distretto della Corte d'Appello di Trieste - Tribunali di Trieste, Udine, Gorizia

eventuali permessi, occupazione suolo pubblico, segnaletica e giornate aggiuntive, che saranno conteggiati a parte se necessari.	
Ripasso coppi (Mq. 175,00) Le lavorazioni consistono nella sistemazione coppi con ripassaggio e fissaggio su tutte le falde, ogni coppo verrà schiumato sotto e sopra con schiuma polieuretana, inclusa sostituzione fino ad un massimo del 30% dei coppi danneggiati con coppi nuovi. Prezzo incluso smaltimento rifiuti.	5.250,00 € + IVA 22%
Pulizia e controllo grondaie Pulizia e controllo delle grondaie lungo tutta la loro lunghezza, con rimozione dei residui presenti, verifica della continuità di deflusso ed eventuale sigillatura delle giunzioni mediante silicone idoneo per garantire la tenuta all'acqua. Sono compresi il trasporto e lo smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata.	500,00 € + IVA 22%
Tot.	6.000,00 € + IVA 22%

Intervento su FABBRICATO RURALE:

Piattaforma aerea Noleggio di piattaforma aerea per l'esecuzione delle lavorazioni in quota, comprensivo di trasporto, consegna, ritiro e utilizzo del mezzo per il periodo previsto. Sono esclusi eventuali permessi, occupazione suolo pubblico, segnaletica e giornate aggiuntive, che saranno conteggiati a parte se necessari.	250,00 € + IVA 22%
Ripasso coppi (Mq. 250,00) Le lavorazioni consistono nella sistemazione coppi con ripassaggio e fissaggio su tutte le falde, ogni coppo verrà schiumato sotto e sopra con schiuma polieuretana, inclusa sostituzione fino ad un massimo del 30% dei coppi danneggiati con coppi nuovi. Prezzo incluso smaltimento rifiuti.	8.750,00 € + IVA 22%
In alternativa al ripasso: teli occhiellati in copertura Fornitura e posa provvisoria di teli occhiellati su copertura, fissati alla struttura esistente, per contenimento temporaneo delle infiltrazioni. L'intervento ha carattere momentaneo e non costituisce impermeabilizzazione definitiva; non si garantisce la durata nel tempo né la tenuta in caso di eventi atmosferici intensi.	650,00 € + IVA 22%
Pulizia e controllo grondaie Pulizia e controllo delle grondaie lungo tutta la loro lunghezza, con rimozione dei residui presenti, verifica della continuità di deflusso ed eventuale sigillatura delle giunzioni mediante silicone idoneo per garantire la tenuta all'acqua. Sono compresi il trasporto e	600,00 € + IVA 22%





Distretto della Corte d'Appello di Trieste - Tribunali di Trieste, Udine, Gorizia

lo smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata.	
Tot. (con opzione ripasso coppi):	9.600,00 € + IVA 22%
Tot. (con opzione posa teli occhiellati):	1.500,00 € + IVA 22%

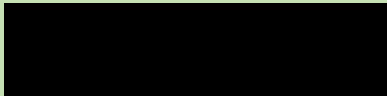
TOTALE COMPLESSIVO	50.520,00 €
(con opzione ripasso coppi):	+ IVA 22%
TOTALE COMPLESSIVO	42.420,00 €
(con opzione posa teli occhiellati):	+ IVA 22%

L'opzione con posta di teli occhiellati, al posto del ripasso dei coppi, non può essere considerata definitiva e potrebbe richiedere successivi interventi di manutenzione o sostituzione in caso di eventi meteorici particolarmente intensi ovvero di prolungamento dei tempi necessari alla vendita dell'immobile, pertanto viene generalmente sconsigliata.

(segue)





	
<u>Intervento su FABBRICATO USO RISTORAZIONE e SOVRASTANTI UNITA' RESIDENZIALI:</u>	
Preparazione area di intervento e sicurezza cantiere <i>Predisposizione dell'area di lavoro, approntamento opere provvisorie, delimitazione aree di intervento, approntamento linea di accesso alla copertura, compresi oneri per la sicurezza, trasporti e carico/scarico materiali.</i>	950,00 € + IVA 22%
Verifica e messa in sicurezza linda di copertura <i>Intervento di controllo generale della copertura finalizzato all'individuazione di elementi instabili o ammalorati, comprendente fissaggi puntuali, rimozione di parti incoerenti e messa in sicurezza delle porzioni deteriorate al fine di garantire la pubblica e privata incolumità.</i>	1.500,00 € + IVA 22%
Ripasso puntuale dei coppi di copertura <i>Intervento di verifica, ripasso e sistemazione localizzata del manto di copertura mediante riposizionamento di elementi esistenti, sigillature puntuali, controllo converse e raccordi, finalizzato alla limitazione delle infiltrazioni meteoriche. (copertura alta circa 699mq, si ipotizza il ripasso di circa il 20% del totale della copertura)</i>	3.222,40 € + IVA 22%
Pulizia grondaie e scarichi pluviali <i>Pulizia manuale di grondaie, converse e scarichi pluviali da fogliame e materiale depositato, compreso conferimento del materiale di risulta.</i>	950,00 € + IVA 22%
Noleggio PLE <i>Noleggio a freddo di piattaforma di lavoro elevabile (PLE) autocarrata o semovente con braccio articolato, idonea per l'esecuzione dei ripristini di intonaco in quota fino a un'altezza di venti metri. Nel prezzo giornaliero si intendono compresi il trasporto di consegna e ritiro in cantiere, le manutenzioni ordinarie, le assicurazioni di legge e tutti i dispositivi di sicurezza conformi al Decreto Legislativo ottantuno del duemila otto, muniti di verifiche INAIL in corso di validità. Sono esclusi l'eventuale occupazione del suolo pubblico e la segnaletica stradale. Il corrispettivo è stabilito a giornata lavorativa di otto ore.</i>	1.760,00 € + IVA 22%
<u>Tot.</u>	8.382,40 € + IVA 22%





<u>Intervento su CORPO STACCATO DATATO:</u>	
Ripasso copertura e posa telo impermeabile provvisoriale <i>Intervento di verifica della copertura esistente con posa di telo impermeabile ad alta resistenza fissato meccanicamente alla struttura esistente, comprensivo di sigillature e fissaggi necessari a limitare le infiltrazioni.</i>	3.921,50 € + IVA 22%
Pulizia grondaie <i>Pulizia manuale di grondaie, e scarichi pluviali da fogliame e materiale depositato, compreso conferimento del materiale di risulta.</i>	296,00 € + IVA 22%
Noleggio PLE <i>Noleggio a freddo di piattaforma di lavoro elevabile (PLE) autocarrata o semovente con braccio articolato, idonea per l'esecuzione dei ripristini di intonaco in quota fino a un'altezza di venti metri. Nel prezzo giornaliero si intendono compresi il trasporto di consegna e ritiro in cantiere, le manutenzioni ordinarie, le assicurazioni di legge e tutti i dispositivi di sicurezza conformi al Decreto Legislativo ottantuno del duemila otto, muniti di verifiche INAIL in corso di validità. Sono esclusi l'eventuale occupazione del suolo pubblico e la segnaletica stradale. Il corrispettivo è stabilito a giornata lavorativa di otto ore.</i>	320,00 € + IVA 22%
Tot.	4.537,50 € + IVA 22%

<u>Intervento su FABBRICATO RURALE:</u>	
Preparazione area di intervento e sicurezza cantiere <i>Predisposizione area di lavoro, approntamento sistemi anticaduta, trasporto materiali e ogni onere relativo alla sicurezza.</i>	2.909,50 € + IVA 22%
Ripasso puntuale dei coppi di copertura <i>Intervento di verifica, ripasso e sistemazione localizzata del manto di copertura mediante riposizionamento di elementi esistenti, sigillature puntuali, controllo converse e raccordi, finalizzato alla limitazione delle infiltrazioni meteoriche. (copertura alta circa 699mq, si ipotizza il ripasso di circa il 20% del totale della copertura)</i>	3.222,40 € + IVA 22%
In alternativa al ripasso: posa telo impermeabile provvisoriale <i>Intervento di verifica della copertura esistente con posa di telo impermeabile ad alta resistenza fissato meccanicamente alla struttura esistente, comprensivo di sigillature e fissaggi necessari a limitare le infiltrazioni.</i>	1.650,00 € + IVA 22%





Distretto della Corte d'Appello di Trieste - Tribunali di Trieste, Udine, Gorizia

Pulizia grondaie <i>Pulizia manuale di grondaie, e scarichi pluviali da fogliame e materiale depositato, compreso conferimento del materiale di risulta.</i>	250,00 € + IVA 22%
Noleggjo PLE <i>Noleggjo a freddo di piattaforma di lavoro elevabile (PLE) autocarrata o semovente con braccio articolato, idonea per l'esecuzione dei ripristini di intonaco in quota fino a un'altezza di venti metri. Nel prezzo giornaliero si intendono compresi il trasporto di consegna e ritiro in cantiere, le manutenzioni ordinarie, le assicurazioni di legge e tutti i dispositivi di sicurezza conformi al Decreto Legislativo ottantuno del duemila otto, muniti di verifiche INAIL in corso di validità. Sono esclusi l'eventuale occupazione del suolo pubblico e la segnaletica stradale. Il corrispettivo è stabilito a giornata lavorativa di otto ore.</i>	320,00 € + IVA 22%
Tot. (con opzione ripasso coppi):	6.701,90 € + IVA 22%
Tot. (con opzione posa teli occhiellati):	5.129,50 € + IVA 22%

TOTALE COMPLESSIVO (con opzione ripasso coppi):	19.621,80 € + IVA 22%
TOTALE COMPLESSIVO (con opzione posa teli occhiellati):	18.049,40 € + IVA 22%

L'opzione con posta di teli occhiellati, al posto del ripasso dei coppi, non può essere considerata definitiva e potrebbe richiedere successivi interventi di manutenzione o sostituzione in caso di eventi meteorici particolarmente intensi ovvero di prolungamento dei tempi necessari alla vendita dell'immobile, pertanto viene generalmente sconsigliata.

(segue)





Considerato quanto sopra premesso, lo scrivente Istituto

CHIEDE

all'Ill.mo G.E.:

- di valutare l'opportunità di procedere all'esecuzione dei lavori preventivati, eventualmente individuando l'offerta economicamente più vantaggiosa (proposta della ditta [REDACTED] dal costo pari a 12.650,00 + IVA), al fine di preservare, per quanto ragionevolmente possibile, l'integrità e la conservazione del compendio e di garantire le condizioni di sicurezza sulla pubblica via;
- di disporre la rifusione anticipata delle spese da parte del creditore procedente, quale compenso spettante alla ditta incaricata, ovvero la fatturazione diretta a carico del medesimo creditore procedente, secondo le modalità ritenute più opportune dall'Ill.mo G.E..

Quanto sopra si trasmette all'Ill.mo G.E. per i provvedimenti del caso.

Con la massima osservanza.

Udine, 23/06/2026

Allegati:

- Preventivi di spesa.

L'incaricato alla ricognizione IVG – COVEG

Canciani Erik

Il direttore IVG – COVEG

Cascino Leonardo

