

**TRIBUNALE ORDINARIO di UDINE**

Sez. esecuzioni immobiliari

**Esecuzione Immobiliare**

promossa da :

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**N. Reg. Esec. 146-2025**

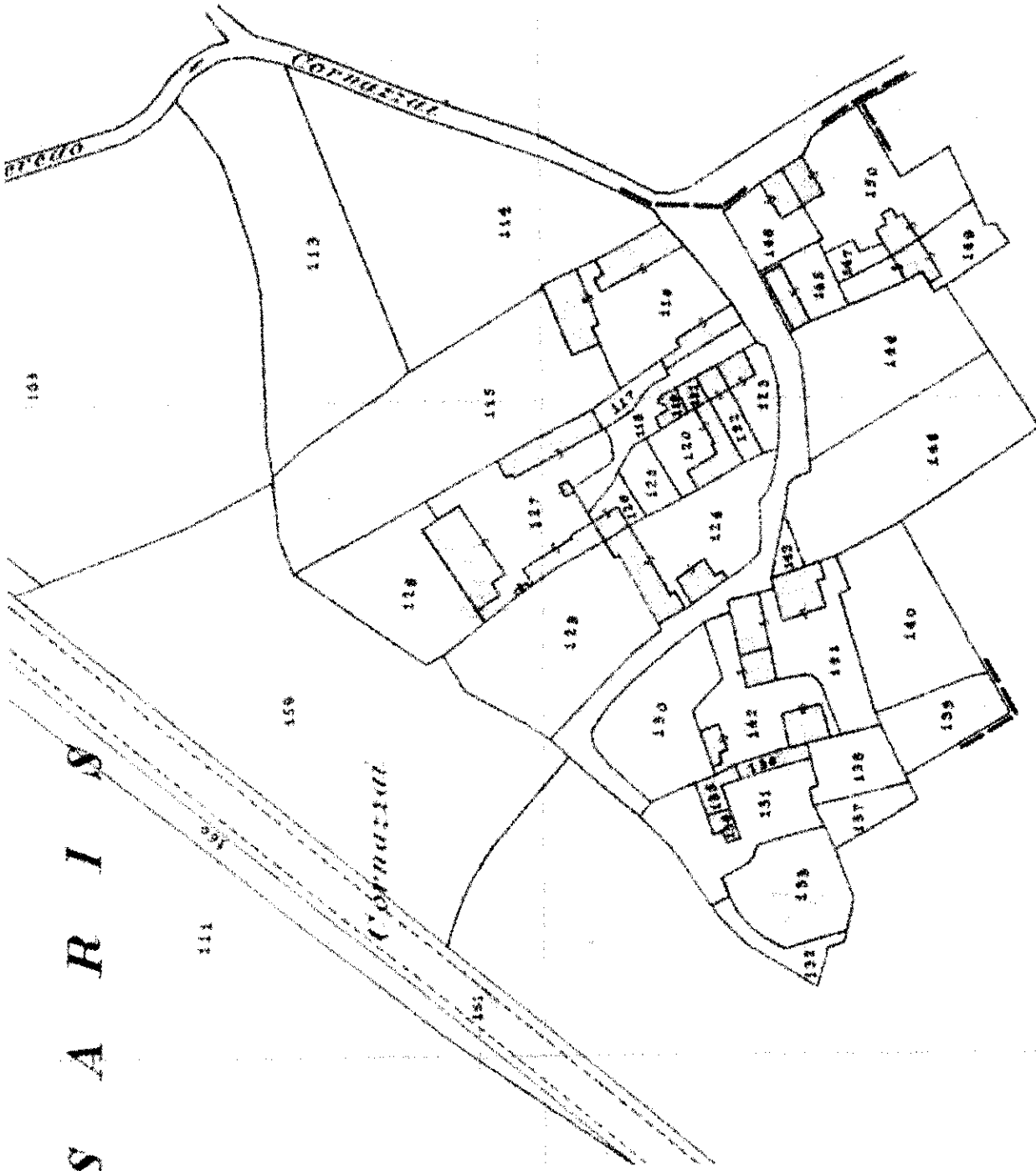
Giudice delle esecuzioni MULLIG dott.ssa Giovanna

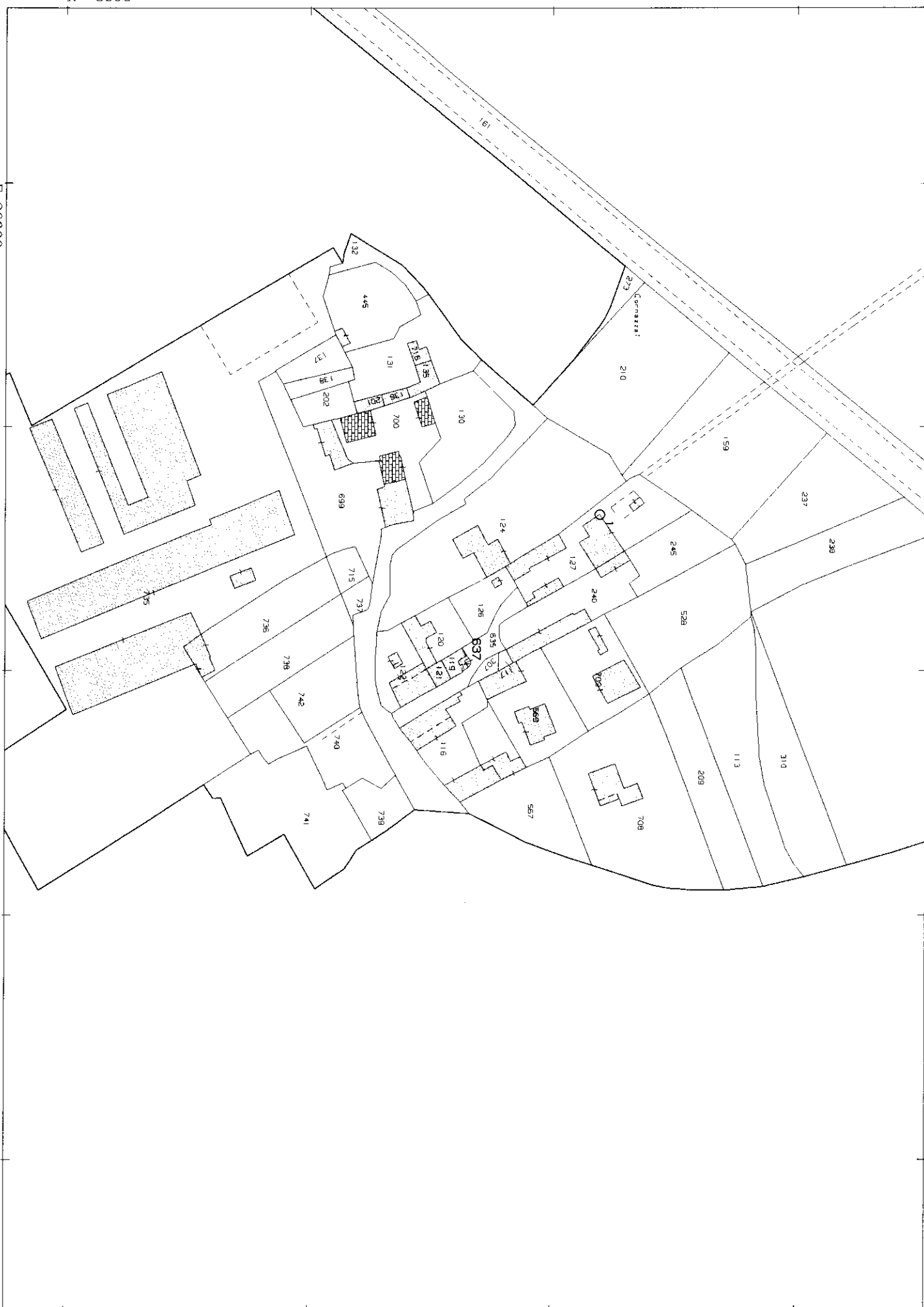
**A L L E G A T I**

Tolmezzo, addì Dicembre 2025

Il Tecnico Incaricato  
CANDIDO Per. Ind. Luciano

S A R I S





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0372116 del 21/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Varmo

Via Fontana Dei Frari

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 119  
Subalterno:

Compilata da:  
Teghil Massimiliano

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 2508

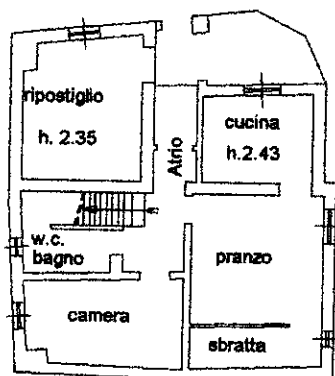
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**

mappali 119/126

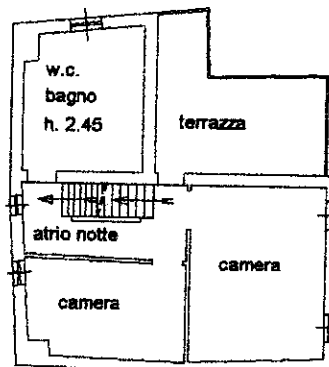
altezza ml.2.04



**PIANTA PIANO TERRA**

mappali 119/126

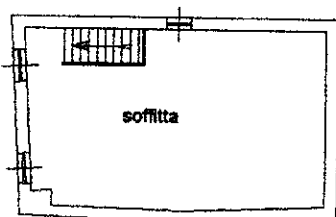
altezza ml.2.05



**PIANTA PIANO SECONDO**

mappali 119/126

altezza ml.1.50/3.10



**PIANTA PIANO TERRA**

altezza ml. 2.40/2.90

mappale 126

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2025 - n. T101797 - Richiedente: CNDLCN52S01H289S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2025 - Comune di VARMO(L.686) - < Foglio 23 - Particella 119 - Subalterno 119 - Uju graffiata  
VIA FONTANA DEI FRARI n. 12 Piano T-1 - 2

## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di VARMO (L686) (UD) Foglio 23 Particella 119**

Immobili 3.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 23 Part. 119 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 23 Part. 119 Foglio 23 Part. 126 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 23 Part. 119 Foglio 23 Part. 126 Foglio 23 Part. 637	Categoria <b>A/3<sup>o</sup></b> Classe 1 Consistenza <b>8 vani</b> Rendita Euro <b>301,61</b>	<b>VIA FONTANA DEI FRARI n. 12</b> <b>Piano T-1 - 2</b>

*Visura telematica**Legenda**a) A/3: Abitazioni di tipo economico*

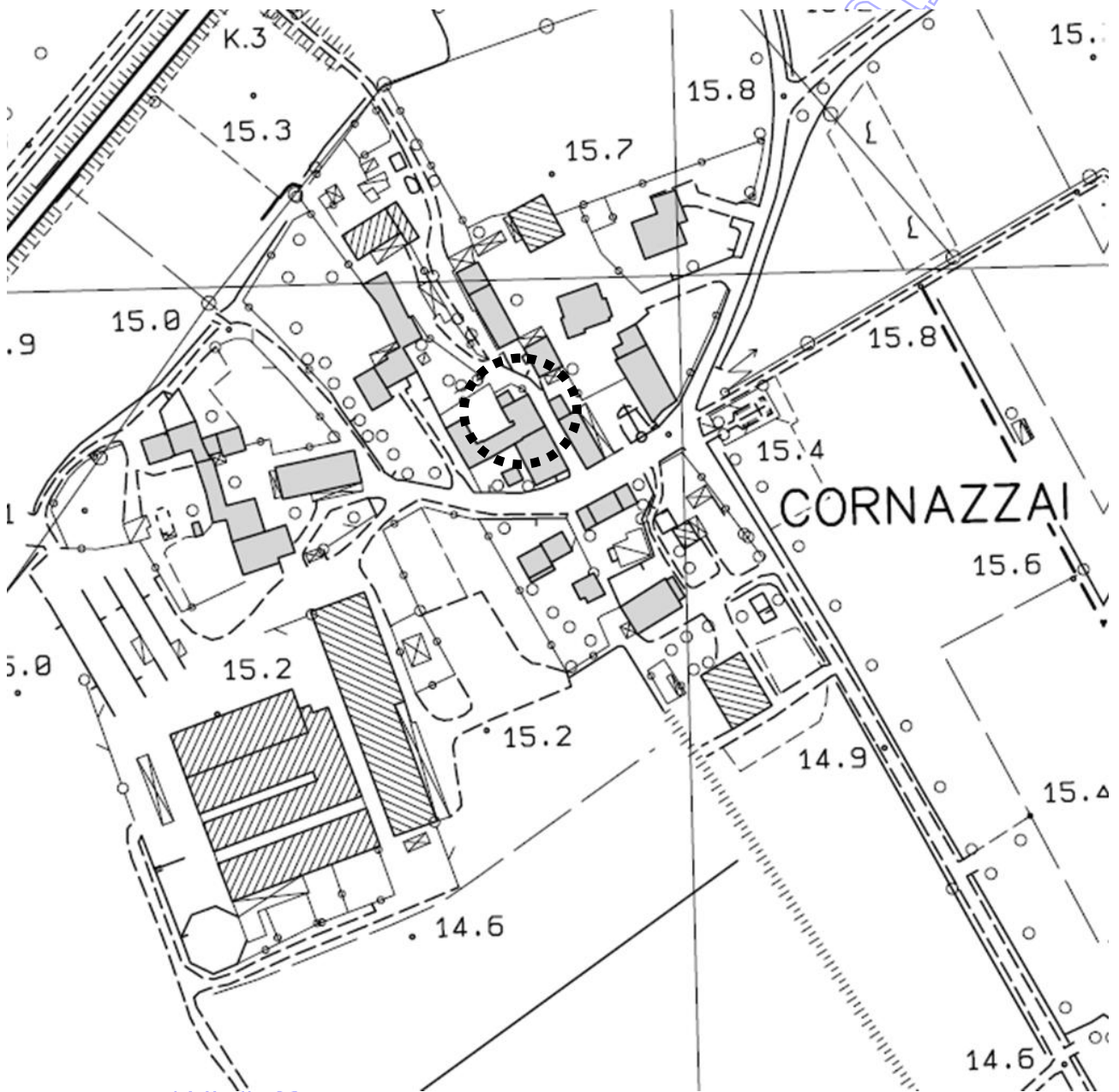


Google

Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m



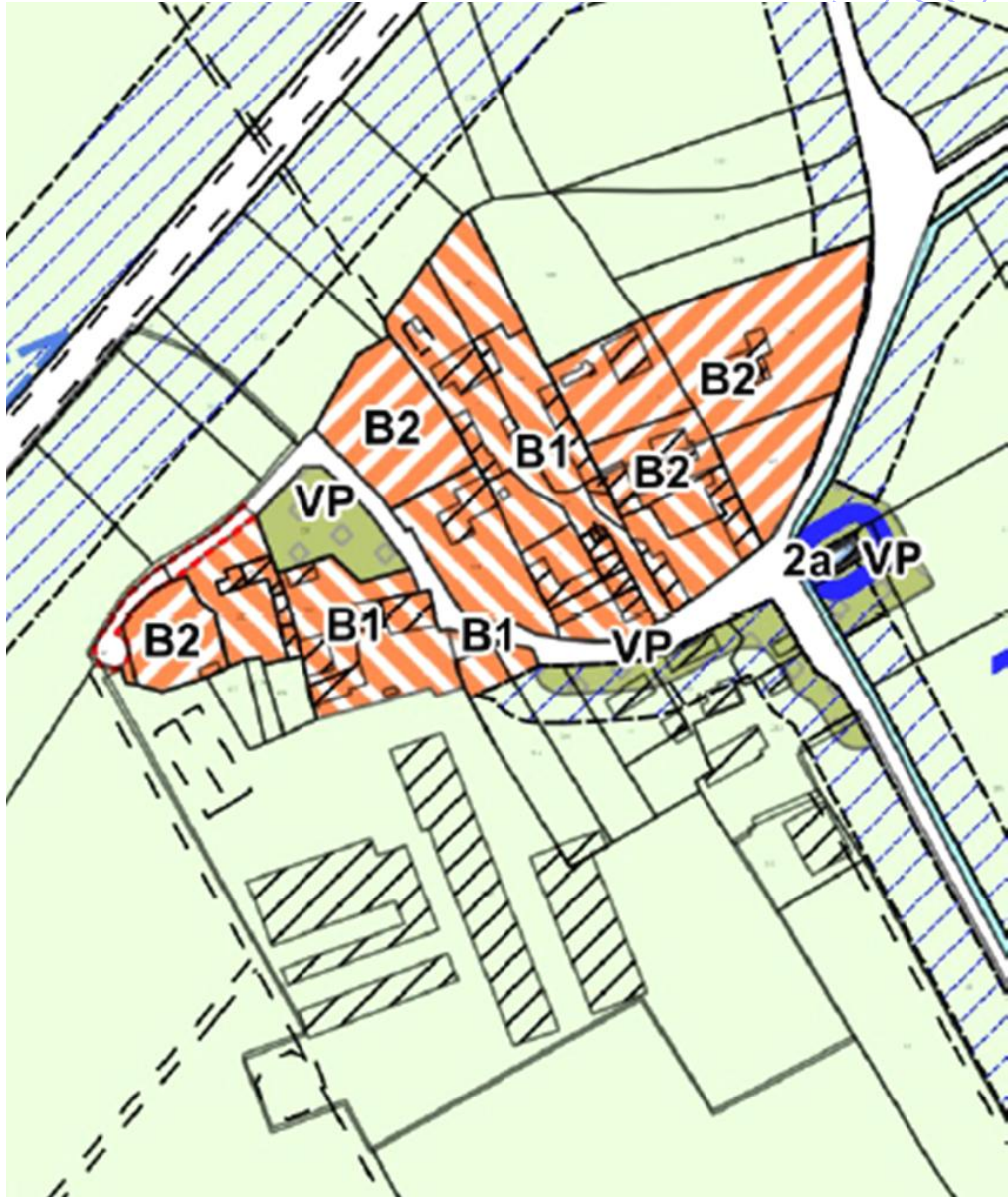
ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE



Cove

line.it

ESTRATTO PRGC VARMO



Coveas

ine.it

4. La demolizione senza ricostruzione per gli edifici fatiscenti ed in grave stato di degrado rientranti nel Grado di Tutela di Tipo 04 e con facciate riconosciute in contrasto con il contesto storico ambientale;
5. La nuova edificazione nelle sole aree individuate da perimetro e sigla per le quali valgono le indicazioni presenti nelle disposizioni particolari del presente articolo.

## ART. 6. ZONA B0 e B1 - RESIDENZIALE URBANIZZATA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) agricola, per uso di deposito, magazzino o cantina, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni all'aperto;
  - b) alberghiera e agrituristica;
  - c) artigianale:
    - 1) *(soppresso)*;
    - 2) produttiva di beni di consumo *alimentari, dell'abbigliamento* e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesta; senza depositi o lavorazioni all'aperto;
  - d) commerciale al *dettaglio*;
  - e) direzionale;
  - f) opera di interesse collettivo;
  - g) residenziale;
  - h) *servizi di interesse residenziale*.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio o *artigianale produttivo di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesto e senza depositi o lavorazioni all'aperto*.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza:
    - 1) in genere: m 8,5, o pari a esistente + m 1;
    - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
      - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;
      - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 8,5;
  - b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 150 m<sup>2</sup>, o pari a esistente + 1 per ogni unità funzionale esistente;
  - c) distanza da confine:
    - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;

- 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova *costruzione* fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;
- 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
- 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada: m 0;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria:  $m^3/m^2$  1,5, o pari a esistente + 150  $m^3$  per ogni unità funzionale esistente. *Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta;*
- g) superficie per parcheggio, per nuova *costruzione*, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
- 1) stanziale: 1  $m^2$  per ogni 10  $m^3$ , ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione:
- 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
- 2.2) di Su artigianale: 10%;
- 2.3) di Sv commerciale al *dettaglio*: 60%;
- 2.4) di Su direzionale: 30%;
- 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
- 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;
- 2.5.2) per recupero: 40%;
- 2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.
- Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale al dettaglio alla data del 18 giugno 2003 non trovano applicazione;*
- h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima:  $m^2$  400, o pari a esistente;
- i) superficie utile di deposito, magazzino o cantina agricoli o di opera artigianale, massima:  $m^2$  200, o pari a esistente +  $m^2$  50 per ogni unità funzionale.
2. L'indice di fabbricabilità fondiaria è maggiorato:
- a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;
- b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;
- c) per sistemazione e cessione gratuita al Comune di spazio funzionale rispetto a spazio pubblico o di uso pubblico esistente, concordata con il Comune, in zona B1 o zona S prossima: 3  $m^3$  per ogni  $m^2$  di spazio sistemato e ceduto gratuitamente al Comune in zona B1 o zona S *prossima*. Lo spazio è valutato in termini di superficie lorda di terreno o di pavimento, e non di superficie fondiaria;

- d) per realizzazione di interventi secondo il Protocollo regionale VEA: fino al 20% del volume dell'opera calcolato secondo la definizione di cui all'art. 33, sezione FF). La maggiorazione è graduata secondo la classe di sostenibilità energetico-ambientale raggiunta, fissata dal Comune con il modo di cui all'art. 1, comma 8. Il calcolo della classe è dimostrato e certificato;
- e) (soppressa);
- f) (soppressa);
- g) (soppressa);
- h) (soppressa);
- i) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

- a1) non possono superare complessivamente il 30% dell'indice già previsto;
- a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano;
- a3) non possono comportare per nuove costruzioni un indice di fabbricabilità fondiaria superiore a  $m^3/m^2$  4, se non in lotti interclusi o per opere realizzate mediante Prp.

### C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
  - a) in genere: mediante Id;
  - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
  - c) Per le zone B0 ci si deve attenere all'ABACO.
2. Le opere rispettano le caratteristiche seguenti:
  - a) tipologia edilizia: lineare o a corte armonizzata con il contesto tipico storico;
  - b) copertura:
    - 1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;
    - 2) con colmo o, per portico *parallelo alla facciata*, linea di attacco alla facciata: orizzontale;
    - 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:
      - 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;
      - 3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione;
    - 4) con manto di copertura a falda/e di laterizio naturale curvo *a canale singolo*;
  - c) muri esterni:
    - 1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;
    - 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista.

*Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;*

**d) aperture di facciata:**

**1)** con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

**2)** con schema di allineamento orizzontale e verticale.

Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difforni dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento, *eccetto che in manutenzione straordinaria parziale ove un adeguamento parziale possa causare disomogeneità stilistica. In ampliamento sono comunque ammesse finestre e luci come le esistenti dell'edificio ampliato.*

- 3.** Il Comune può prescrivere la conservazione o il ripristino totale o parziale di elementi di interesse storico-artistico, documentale o ambientale esistenti.
- 4.** Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
- 5.** Sono vietati cartelli pubblicitari.
- 6.** La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
  - a)** di sasso o mista di sasso e mattone a vista, o come muro tipico storico di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;
  - b)** di altezza massima:
    - 1)** verso strada: m 3;
    - 2)** verso confine: m 3.
- 7.** *Le insegne di esercizi pubblici sono realizzate di legno, ferro, rame o mediante pittura o bassorilievo, se non diversamente previsto da norme di settore.*
- 8.** (Soppresso).
- 9.** *I pannelli solari su tetti a falde non possono superare il 70% della superficie di ciascuna falda, e sono posti aderenti o integrati al tetto e non prospicienti strada.*
- 10.** *I serbatoi e simili sono realizzati interrati, seminterrati e resi non visibili o visibili il meno possibile direttamente da strada o interni all'edificio.*

2005031

Prot. N.	2765
Ricevuto il	12 APR. 2005
Risposto il	
Cat.	X

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI VARMO

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi della Legge Regionale n.°52 del 19.11.1991 e successive modifiche ed integrazioni.

\*\*\*\*\*

V. P. M. B. C. / P. M. C.

in qualità di proprietari degli immobili siti in *fr. Cornazzai in via Fontana dei Frari n.°12* e distinti in Catasto al fg.: **23**, mapp.le: **119, 125, 126** della mappa del Comune di Varmo e ricadente in zona omogenea B1 secondo il vigente P.R.G.C., intendendo avvalersi delle facoltà concesse dall'art. 80 della Legge Regionale 52/91 così come modificato dall'art.34 della Legge Regionale 34797, con la presente

### DENUNCIA L'INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

almeno 20gg dopo la presentazione di codesta domanda (la data sarà precisata nella dichiarazione di inizio lavori presentata successivamente), delle opere descritte nella relazione asseverata a firma del tecnico incaricato.

A tal fine fa presente che:

1. gli immobili di cui sopra non sono compresi nei parchi naturali regionali o nelle riserve naturali regionali, di cui all'art.3 della L.R. n.°42 del 30.09.1996, e non sono comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-artistiche, storico-architettoniche, e storico-testimoniali (art. 80 comma 2 lett.a);

2. gli immobili di cui sopra non ricadono in zona omogenea "A" o in ambito soggetto a vincolo ambientale e/o monumentale;
  3. gli interventi sono ammessi in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e non contrastano con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti o adottate;
  4. gli interventi da realizzare ricadono nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. 52/91:  
**Lavori di manutenzione straordinaria**
  5. l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori sarà: **IN ECONOMIA**
- 
8. saranno messi in opera gli accorgimenti e le segnalazioni previste dalle vigenti norme per la sicurezza dei cantieri (D.L.vo 626/94 e D.L.vo 494/96);
  9. alla fine dei lavori, da completarsi entro tre anni dalla data di inizio lavori, saranno inoltrati al Comune la comunicazione della data di ultimazione dei lavori ed il certificato di collaudo finale, redatto a cura di un progettista abilitato che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
  10. nel caso di opere strutturali si provvederà agli adempimenti di legge relativi al deposito dei calcoli delle strutture in c.a. o alla denuncia di esecuzione di opere da presentarsi ai Servizi Tecnici della Regione; copia dell'avvenuto deposito munito del visto sarà tempestivamente fatto pervenire all'Ufficio tecnico Comunale;
  11. per le opere soggette a collaudo statico si provvederà ad inviare copia dello stesso all'Ufficio Tecnico Comunale;
  12. allega alla presente:
    - relazione tecnica illustrativa;
    - asseverazione di un tecnico abilitato;
    - elaborati grafici;
    - versamento obbligatorio per diritti di segreteria;
    - atto di proprietà (autodichiarazione).

Cordiali e distinti saluti.  
Varmo, il 28/02/2005.

Il dichiarante



Il progettista



Il direttore dei lavori



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE di VARMO

Ditta:

Oggetto:

Lavori di manutenzione straordinaria

Ubicazione:

Comune di Varmo

Fg.: 23 Mapp.li: 119 – 125 – 126

Il proprietario



Il tecnico incaricato



## RELAZIONE TECNICA

Le opere oggetto della seguente DIA riguardano lavori di manutenzione straordinaria da realizzarsi al fabbricato residenziale di proprietà del sig. Gasparotto Walter.

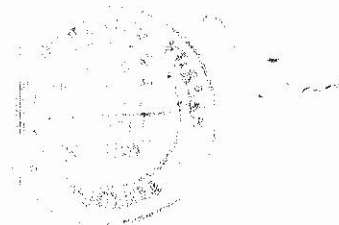
Nella fattispecie:

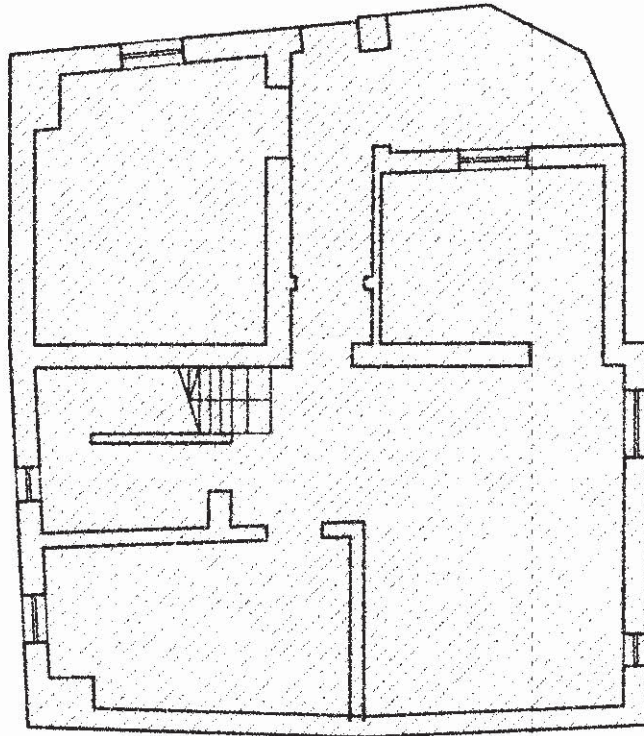
- cambio di destinazione d'uso di una delle camere esistenti al primo piano in bagno;
- recupero di tutti i serramenti interni ed esterni;
- tinteggiatura interna;
- recupero delle travi in legno di soffittatura del primo e del secondo piano;
- posa in opera di nuovo piano di calpestio sopra quello già esistente nei solai del piano terra e del primo piano, in piastrelle e in tavolato di legno;
- isolamento del tetto mediante la posa in opera di pannelli prefabbricati;
- realizzazione di intercapedine di isolamento lungo tutti i muri perimetrali del secondo piano;
- realizzazione di una caldaia nel solaio del secondo piano.

Si precisa che i suddetti lavori non comporteranno modifiche strutturali e di sagoma, pertanto la superficie coperta ed il volume rimarranno invariati.

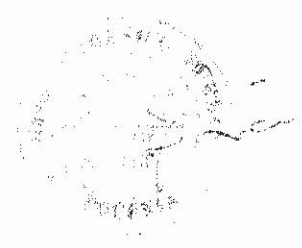
Altresi, nella realizzazione del bagno saranno rispettati tutti i minimi dimensionali previsti dal D.M. n.236 del 14/06/1989 in materia di barriere architettoniche.

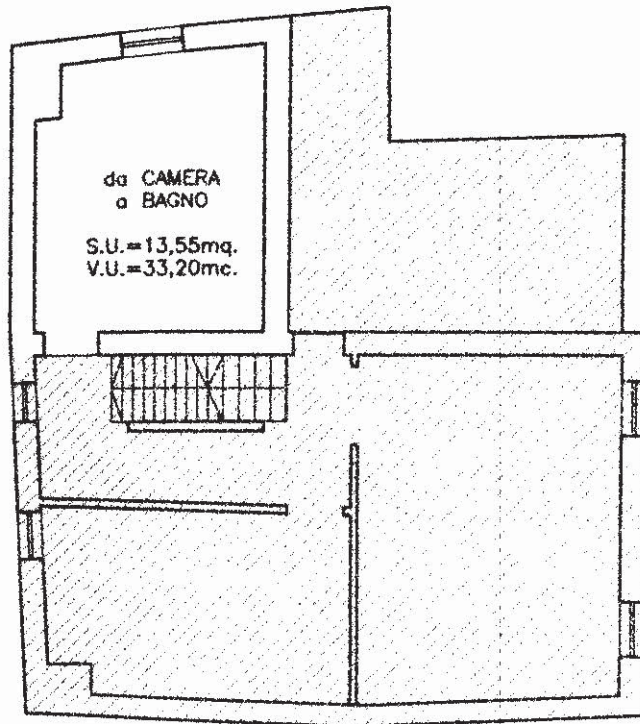
Il tecnico incaricato





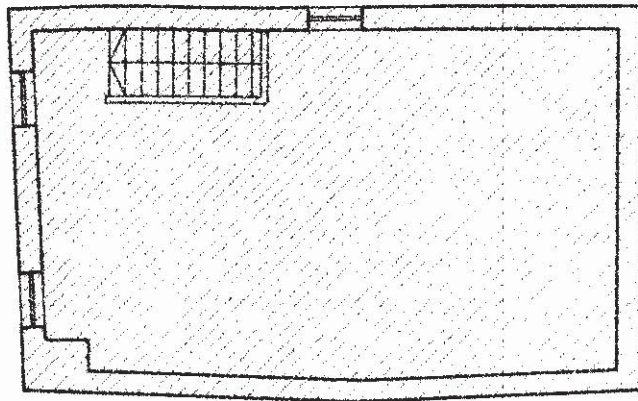
PIANO TERRA (1:100)





PRIMO PIANO (1:100)





SECONDO PIANO (1:100)





## COMUNE DI VARMO

PROVINCIA DI UDINE  
piazza Municipio, 1 - 33030 VARMO  
P.I. 00355150301  
www.comune.varmo.ud.it

### AREA TECNICO-MANUTENTIVA

Servizio Edilizia Privata  
tel. 0432.778750 - fax. 0432.778608  
email: ut-privata@com-varmo.regione.fvg.it

Rif. Prot. Ed. **31/05**

(da citare nella corrispondenza)

RACCOMANDATA A.R.

Prof. 31/5

COPIA U.T.

Varmo, 22-04-2005

**OGGETTO:** L. R. 19-11-1991, n° 52 e succ. modifiche. **Denuncia d'inizio attività** relativa a lavori di  
lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso del locale "camera" in "bagno"

Con la presente si prende atto della denuncia d' inizio attività pervenuta in data **12-04-2005**  
al Protocollo n° **2765** relativa ai lavori indicati in oggetto, da eseguirsi sull'immobile distinto in mappa  
al Foglio **23** Mapp. **119-125-126**.

In relazione a quanto fissato dall'art. 80 della L. R. 19-11-1991, n° 52 modificata dalla Legge  
Regionale 12-11-1997, n° 34 si ricorda che:

- 1) I lavori dovranno essere ultimati entro il **02-05-2008** ;
- 2) Dovrà essere comunicata al Comune la data di ultimazione dei lavori;
- 3) A lavori ultimati dovrà essere depositato agli atti del Comune il certificato di collaudo finale del progettista che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
- 4) Contestualmente alla denuncia di accatastamento, ove richiesta, dovrà essere inviata copia della planimetria al Comune.

Ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni contributive o fiscali si certifica che l'intervento  
di cui trattasi è da classificarsi come previsto dalla Legge 05-08-1978, n° 457 all'art. 31 lettera **B**.

\*\*\*

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

  
(p.i.e. Flavio DE GIUSTI)

COMUNE DI VARMO Prot. n. 0006217 del 09-10-2025 partenza Fascicolo



L'area scoperta pc. 126





Il fabbricato nel suo insieme





Il bagno al P.1°



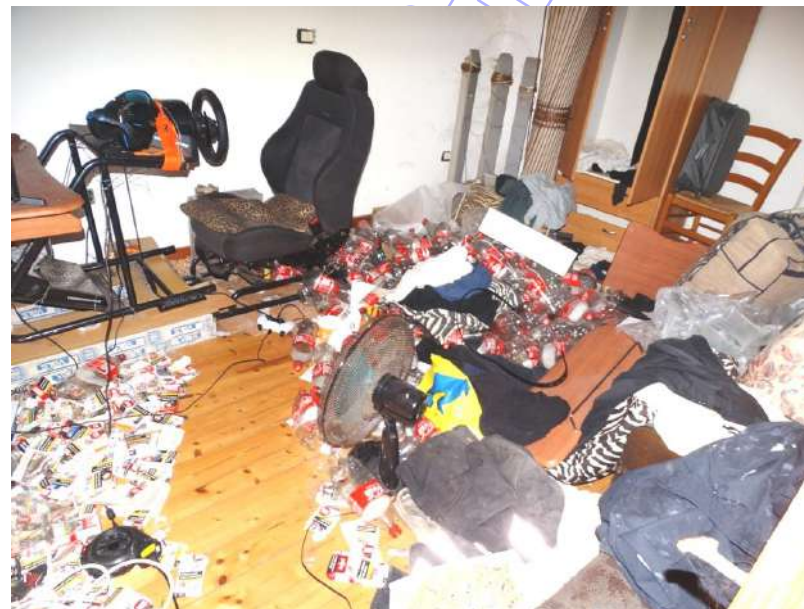
Il wc nel sottoscala



La scala



L'ingresso



Il pranzo



La cantina





La soffitta





Le stanze





Le stanze

