

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 16/2025 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitore esecutato:

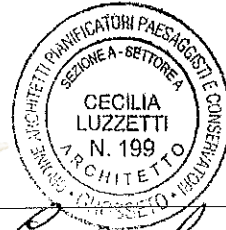
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Grosseto, 04/02/2026

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



Cecilia Luzzetti



ALLEGATO 1
VERBALI E RELAZIONI



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 005580671422024 - P.IVA 01562130532

VIA MANETTI 30/B - 50100 GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1

Il giorno 21/7/25 alle ore 9.30 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 1720/2019 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolo', si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Cinigiano (GR), per effettuare il sopralluogo tramite l'accusato forzoso giudice autorizzato dal Tribunale di Grosseto.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

- per la forza pubblica NESSUNO- l'immobile è collocato all'interno di un condominio (si, no, dati amministratore) SI MA NON C'E' UN AMMINISTRATORE- l'immobile non necessita di urgente Manutenzione SI QUANDO LA PRESENZA DI ACCETTAZIONE UMIDITA' DA INFILTRAZIONE E CONDANNA- che l'immobile pignorato risulta libero/occupato LIBERO DA PROCEDIMENTO 1720/2019

tel 0564 418577

digioseppesudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Firmato Da: DI GIUSEPPE STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cd8c6

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CP 055306671472026 - PIVA 01567130532
VIA MANETTI 30/B - 50100 GROSSETO

In sede di sopralluogo si riscontra altresì:

PRESENTA DI EVIDENTI INFILTRATIONI
PER FAR DEFUORE LE ACQUE SONO
STATI PAVIMENTI DEL FORNICE
INTERNO DEL SOLO PERMANO E
SICUREZZA DA SOLO E IN DOBBIO.

tel 0564 418577

digituseppesudio@gmail.com
stefano.digiuseppe@legalmail.it

Firmato Da: DI GIUSEPPE STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cd8c6

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CE 055520261462026 - PIVA 04562130532

VIA MANETTI 30/B - 58100 GROSSETO

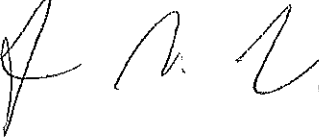
Alle ore 10.40 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe



Il CTU

Arch. Luzzetti;



Il debitore Esecutato

(Handwritten mark)

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

tel 0564 418577

digiuseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it



Firmato Da: DI GIUSEPPE STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1cd8c6

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.2

Il giorno 28.07.2024 alle ore 9.30 sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per effettuare il sopralluogo con lo strutturista e il CTU.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

Sig. _____
- l'immobile è collocato all'interno di un condominio (si, no, dati amministratore) _____

- l'immobile necessita o non necessita di urgente Manutenzione _____

- che l'immobile pignorato risulta libero/occupato _____

E' _____
IN SEDE DI SOPRALLUOGO GLI AUSILIARI HANNO PROVVEDUTO AD EFFETTUARE UN SAGGIO AL SOCCO DI COPERTURE DEL SOCCO PER VERIFICARE LA TIPOLOGIA DELLA STRUTTURA DEL SOCCO.
AL MOMENTO NON SEMBRA COMPROMESSO MA LA CONSIDERAZIONE CHE L'UMIDITA' PUO' AGIRE PER OSSIDAZIONE DEI ELEMENTI METALLICI DEL SOCCO COMPROMETTENDO LA STABILITA', SI CONSIGLIA LA REALTA' DI OPERE DI PULIZIA CON CRISTE ALCHE PULIZIA DEL SOCCO, POSTI AD INTERASSE DI UN RETRO.

tel 0564 418577

digioseppesudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 015586614E2026 - P.IVA 01562100522

VIA MANFREDI 30/B - 50100 GROSSETO

Alle ore 10.22 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

[Signature]

Il CTU

Arch. Luzzetti;

[Signature]

ILL. BASTRECHI

[Signature]

Il debitore Esecutato

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

tel 0564 418577

digioseppesudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.3

Il giorno 07.08.2025 alle ore _08.30 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica(GR) , per effettuare il sopralluogo con il CTU e le imprese, giusta l'autorizzazione 06.08.2025.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

_____ l'immobile _____ necessità _____ o _____ non _____ necessita _____ di _____ urgente _____
Manutenzione _____

- che l'immobile pignorato risulta libero/occupato - _____
e _____
LA DITTA HA PRESO IN CARICO _____
SERIO MANTENIMENTO DELL'IMMOBILE _____
FORMA _____
RICHIEDA URGENTE _____
ATTUALE LE NECESSITÀ _____

tel 0564 418577

digioseppstudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Alle ore 8.30 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

Il CTU

Arch. Luzzetti;

Il debitore Esecutato

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

L'impresa

tel 0564 418577

digiuspepestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it



VERBALE DI SOPRALLUOGO N.4

Il giorno 22.08.2025 alle ore _09.00 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per effettuare il sopralluogo con il CTU e le imprese, giusta l'autorizzazione 06.08.2025.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

per la Ditta CTU,
l'immobile necessità o non necessita di urgente
Manutenzione

- che l'immobile pignorato risulta libero/occupato - COPIE DA
ACQUISTO SO PRATTOCAMI
LA DITTA HA PERSO USUO E DEVE
STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE PER
PROCEDERE ALLA REALIZZAZIONE DEL PRATTOCAMI

tel 0564 418577

digioseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Alle ore 3.45 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

[Signature]

Il CTU

Arch. Luzzetti;

[Signature]

Il debitore Esecutato

[Signature]

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

L'impresa

[Signature]

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.5

Il giorno 10.11.2025 alle ore 10:30 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del
compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle
Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto
del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per effettuare il sopralluogo a seguito dell'inizio dei
lavori, giusta l'autorizzazione del Tribunale di Grosseto del 10/11/2025.

|| Custode:

DICHARA

Che sono presenti i Signori:

14064. COZZETTI GUY PRESENTE ALL'ABITO DELLO SPOUSE

IL SIGNOR BORDAN PETRU PER LA DITTA COSTRUZIONI
DEBBI CO.
PER LIZIANO I VISTORI SUL VISTORIO SOCARE,
VIENE APERTO IL CANALE DI RECULATA DALLA ACQUA
DAL QUALE SI RUSCONTE LA PRESENTA DI
ACQUA PROVENIENTE DAL SOCCO. ANCHE A SEGUITO
DI ASSICURAZIONE L'ACQUA CONTINUA AD USCIRE
E' STATO INOLTRE INTERESSATO UN TUBO DI
SARCO DALLA CONDESSA PRODOTTA DALLA PORDA
DI CORDO SIFUMA PIZZIONATO SUL TOTTO
A FALDA CHE ATTUALMENTE NON E' PORZIONANDO.
IL CIO ORDINA DI RETTERE DALLA CURVE E
LAXIANE IL PREDETTO BORDO DI CONVERSA A
VISTA E AD ALTEZZA TACE DA NON CONSENTIRE
IL RITORNO ALORA DALLA CANALA DI RECULATA,
SI DECIDE PERTANTO DI USCIRE MOMENTANEAMENTE
IL CANALE DI RECULATA APERTO PER FAR USCIRE
QUANTA PIU' ACQUA POSSIBILE PASSANDO ALLA
SOSTITUZIONE DEL CANALE DI CORDO DALLA
COBERTURA DI BRICO IO.

Alle ore 11.52 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

tel 0564 418577

digiusgo@studio@gmail.com

stefano.digiacomo@legalmail.it

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

[Handwritten signature]

Il CTU

Arch. Luzzetti;

[Handwritten signature]

Il debitore Esecutato

[Handwritten signature]

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

L'impresa

[Handwritten signature]

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.6

Il giorno 08.12.2025 alle ore 8.24 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per effettuare il sopralluogo a seguito dell'inizio dei lavori, giusta l'autorizzazione 06.08.2025.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

IL CTU LUZZETTI, I

SI È PROCESSATO AL SOPRALLUOGO PER RENDERE L'IMMOBILE POST INTERVENTO.

IL CTU APPRENDE PER TESTIMONIANZA DELLA
CHE LE INFILTRAZIONI SONO MORTIFICANTI
PRODOTTE SU UNA PARTE DEL SOGGIORNO. ATTUALE
TORNATA UNO SGOCCIO GARENDO ALLA PARTE A
COLLINE CON IL VANO SOTTO IL QUALE ANCHE
PRESENTA PROBLEMI DI INFILTRAZIONE DAL TETTO CHE
È AD ALTO DELLA TERRAZZA. IL TETTO NON È STATO
OGGETTO DI INTERVENTO. IL

DISPONIBILE AD EFFETTUARE UN TESTATILLO PER
DETERMINARE L'IPERLIDAZIONE CON CUIAUA
LIQUIDA ANCHE IL TETTO DEL VANO SOTTO
SI FOTOGRAFA LE STACCE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE
AL FINE DI RENDERE LA SITUAZIONE.
SI RICONFERMA CHE ALLA CUIAUA SOSTITUITA SI

OSSERVA TRACCE DI RUGGINE DERIVATE DAL TETTO
DELL'IMMOBILE ADIACENTE AL PRATO DI PROPRIETÀ
BRICO IO. AL POTENDO PER TALE SITUAZIONE
NON C'È OCCLUSIONI DI SODIA MA CON
IL TETTO POTRÀ PRODURRE ATTIVITÀ COMPLETA DEL
MANTENIMENTO DI CRODA.

Alle ore 9.58 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

tel 0564 418577

digiuspepestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.7

Il giorno 07.01.2026 alle ore 9:00 il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per effettuare il sopralluogo a seguito della fine dei lavori, giusta l'autorizzazione 06.08.2025.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

- Il Ctu, Arch. Luzzetti, lo strutturista Ing. Bastreggi, la

Si riscontra un'infiltrazione sull'angolo nord est del soggiorno. Verifica la collettoria posa in opera della guaina liquida posa sulla copertura di vano scala ed in altri punti critici non è stato possibile accertare la provenienza dell'acqua, che sopporta una pendenza notevole. Rischio rispetto all'intervento, continua ad essere presente in caso di precipitazioni consecutive.

Per lo strutturista bastreggi che per verificare l'integrità della struttura del solaio, occorre procedere a dei saggi per verificare la tipologia di solaio e le sue elementi strutturali dello stesso. L'ingegner Bastreggi consiglia fortemente di procedere a predetta valutazione.

Infine si informa gli Organi a procedura che ha proceduto a diminuire l'utilizzo dell'abitazione.

tel 0564 410577

giuseppecudic@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 00557186714E202C - P.IVA 01562130532
VIA MANFREDI 30/0 - 58100 GROSSETO

Alle ore 9.55 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

[Signature]

Il CTU

Arch. Luzzetti;

[Signature]

Lo Strutturista

Ing. Bastreggi

[Signature]

Il debitore Esecutato

[Signature]

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

L'impresa

[Signature]

tel 0564 418577

stefano.digiuseppe@unifi.it

stefano.digiuseppe@legalemail.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.8

Il giorno 23.01.2026 alle ore _09_:00_ il sottoscritto Dott. Stefano Di Giuseppe nominato Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura n° 16/2025 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, si è recato presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita nel Comune di Follonica (GR), per visionare i lavori di saggio del solaio, richiesti dall'Ing. Bastregghi. Predetti lavori sono stati autorizzati dal G.E con autorizzazione del 22.01.2026.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

Il Ctu, Arch. Luzzetti, lo strutturista Ing. Bastregghi, la Ditta Costruzioni D'Errico

LA DITTA HA PROVVEDUTO AD ESEGUIRE I SAGGI
SUL SOLAIO IN 3 PUNTI DIFFERENTI DEL SOGGIORNO.
DA QUESTI SI È VERIFICATO CHE L'UNIFORMITÀ È INTERA
E I TRAVETTI DEL SOLAIO ASCIUTTI E APPARENTEMENTE
NON COMPROMESSI.
DA UNA ULTERIORE INDAGINE IN COPERTURA
SI È VERIFICATO CHE UN ULTERIORE POSSIBILE
MURESSO DIACAVA POTEVA ESSERE COSTITUITO
DALL'INGRESSO DEI TUBI PROVENIENTE DALLA PORTINIA
ESTERNA DI CLIMATIZZAZIONE VERSO GLI SPLIT
INTERNI.
SI È PROVVEDUTO A SIGILLARE MEDIANTE SCHUMA
E POSA DI UNA CURVA IN PVC A COPERTURA
DEL FORO DI MURESSO.

tel 0564 418577

digiuseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 0505066018020 - PIVA 01562180532

VIA MANUTENZIONE - 50100 GROSSETO

Alle ore 10.30 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

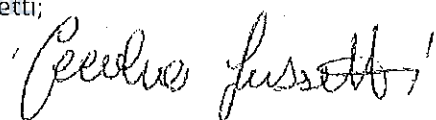
Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe



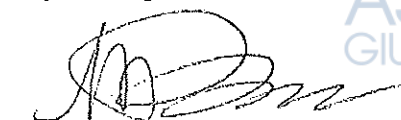
Il CTU

Arch. Luzzetti;



Lo Strutturista

Ing. Bastregghi



Il debitore Esecutato

()

Eventuali altri soggetti Presenti (Forza Pubblica, Avvocati, Periti di parte, ecc...)

L'impresa

(E' ANDATA VIA PRIMA DEL SEBURA DEL VERBALE)

tel 0564 418577

diggiuseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 16/2025 R.G.E.I.

Promossa da:) C.

Debitore esecutato: C.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA (GR)

RELAZIONE
sullo stato di manutenzione dell'immobile

Grosseto, 21/07/2025

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



- la presente Relazione si compone di n. 2 pagine e n. 2 allegati -

Oggi, lunedì 21/07/2025 la sottoscritta CTU ha eseguito, insieme al Custode Avv. Stefano Di Giuseppe, il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile è risultato essere abitato

e

L'immobile è stato assegnato: con disposizione del Giudice che si allega.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è risultato pessimo, come può chiaramente leggersi nella documentazione fotografica allegata.

Il soffitto del soggiorno è segnatamente ricoperto di muffe, per infiltrazioni di acqua dalla terrazza soprastante. Si evidenziano anche fori nelle pignatte del solaio che, per quanto riferito da non sono stati praticati per far defluire l'acqua proveniente dalla terrazza.

Anche le pareti mostrano strisciate di umidità da infiltrazioni e da condensa e presenza di muffe.

Anche gli altri vani dell'abitazione, la cucina, le due camere e il bagno, risultano gravemente ammalorati, su soffitti e pareti, per infiltrazioni. Ciò nonostante che sopra a questi vani, oltre al solaio, vi sia una copertura a falda con manto in laterizio.

In quasi tutti i soffitti si leggono i travetti e le pignatte del solaio soprastante e ammaloramento dell'intonaco.

Nella terrazza soprastante il soggiorno è presente un canale di gronda piegato e non più efficace per lo smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sulla falda della copertura dell'edificio non pertinente all'appartamento. Il canale di gronda sulla facciata d'ingresso all'appartamento si presenta con abbondante vegetazione.

La terrazza ha il piano di calpestio con guaina impermeabilizzante che tuttavia non riesce a trattenere l'infiltrazione delle acque meteoriche nel solaio e, da qui, nell'appartamento.

L'insalubrità dell'abitazione è manifesta e può ritenersi che l'immobile, per poter essere abitato e garantire l'incolumità di chi lo abita, abbia necessità urgente di manutenzioni alla copertura, oltre che di sanificazione di soffitti e pareti (mediante prodotti anti muffa) e nuove tinteggiature.

Sotto il profilo della sicurezza, si ritiene che sarebbe auspicabile il controllo di un ingegnere strutturista, che accerti l'eventuale necessità di una verifica della stabilità dei solai, quantomeno di quello sottostante la terrazza.

II TRIBUNALE di GROSSETO



Il Presidente f.f. dott. Adolfo Di Zenzo,

. letti gli atti di causa relativi al procedimento r.g. 1726/2018,
concernente la separazione personale giudiziale dei coniugi
agli atti generalizzati;

. letta la documentazione allegata, anche in formato cartaceo, e
sentite le osservazioni espresse dalle parti e dai loro rispettivi
Difensori nel corso dell'udienza del 5 febbraio 2019, e sentite
all'udienza del 5 marzo 2019;

. rilevato, in merito ai temi controversi e non risolti all'esito
dell'udienza presidenziale, pur essendo stati esperiti tentativi di
trovare una soluzione condivisa, che:

— può essere individuata, tra:

. la richiesta della ricorrente di conseguire la somma di euro 600,00
-a titolo di mantenimento inorenni (300,00 euro
per —, ed euro 300,00 -quale contributo per il
pagamento della locazione dell'abitazione in cui la stessa vive con le
figlie- nonché euro 300,00 a titolo di mantenimento della stessa,
oltre al 50% delle spese straordinarie,

. e la richiesta del resistente di disporre che abitino un mese
con il padre ed un mese con la madre, al fine di contribuire in tale
modo al mantenimento delle stesse, senza corresponsione di alcuna
somma di denaro,

la soluzione di stabilire la corresponsione, da parte
della somma di euro 600,00 (ovvero euro 250,00 per
e di euro 100,00 per la moglie) ritenuta compatibile
con le condizioni economiche del medesimo -il quale ha dichiarato
che attualmente percepisce, seppure con un contratto a tempo
determinato, la somma di euro 1.200 mensili- a cui deve aggiungersi
la corresponsione del 50% delle spese straordinarie; si è infatti
proceduto all'ascolto minori quali -
pur esprimendo tutto il loro affetto per il padre- hanno
rappresentato come la decisione di vivere per un periodo con la
madre e per un periodo con il padre avrebbe notevolmente
complicato la loro vita scolastica, personale ed affettiva (in ragione
del loro legame con i cugini, residenti in abitazione adiacente a
quella della madre), per cui la soluzione proposta di non è
risultata attuabile; peraltro, la richiesta complessiva di euro
1.200,00 avanzata dalla ricorrente è risultata troppo elevata, e non
compatibile con l'attuale reddito del resistente, dovendosi altresì
tenere conto del fatto che a carico sussiste attualmente
l'obbligo di corrispondere le rate relative al contratto di mutuo
stipulato per l'acquisto della casa coniugale;

P.Q.M.

visto l'art.708 c.p.c.,

adotta i seguenti provvedimenti provvisori:

- 1) autorizza i coniugi a vivere separati;
- 2) affida ad entrambi i genitori che eserciteranno
congiuntamente la responsabilità genitoriale; le decisioni di
maggiore interesse relative all'educazione, all'istruzione e alla salute
saranno assunte di comune accordo, tenuto conto delle capacità,

dell'inclinazione naturale e delle aspirazioni dei figli; limitatamente alle questioni di ordinaria amministrazione la responsabilità genitoriale potrà essere esercitata separatamente;

3) dispone che le figlie vivranno con la madre nell'abitazione dove risiede; con diritto per [redacted] di averle con sé, previo accordo con la madre, almeno due volte nell'arco della settimana; a cui si aggiunge un weekend a settimane alterne; ed ancora, durante il periodo delle vacanze scolastiche natalizie e pasquali ad anni alterni; infine, per un periodo di venti giorni durante le vacanze estive.

4) attribuisce mensilmente a [redacted] la somma di euro 600,00 a titolo di mantenimento in favore di entram[redacted] di sé stessa (euro 250,00 per [redacted] ed euro 100,00 per la moglie), che sarà corrisposta da [redacted] oltre al pagamento del 50% delle spese straordinarie; dal mese di marzo 2019 al domicilio dell'avente diritto, entro i primi cinque giorni di ogni mese e da rivalutarsi annualmente sulla base degli indici dell'ISTAT relativi alle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati;

5) nomina la dott. Adriana Forastiere G.I. e fissa la prima udienza istruttoria di comparizione delle parti per il giorno 19/10/2019 alle ore 10,20

6) assegna termine alla parte ricorrente fino al 01/07/2019 per il deposito della memoria integrativa prevista dall'art.709, co. 3, c.p.c.;

7) assegna termine alla parte convenuta fino al 02/09/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

per il deposito della comparsa di costituzione in giudizio ai sensi degli artt. 166 e 167 co.1 e 2, c.p.c. e per la proposizione delle eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio, e la avvisa che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che oltre il termine stesso non potranno più essere proposte le eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio.

Grosseto, 5 marzo 2019

Il Presidente f.f.

TRIBUNALE DI GROSSETO
DEPOSITATO E CANCELLERIA
Grosseto il 3/4/2019



IL CANCELLIERE
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

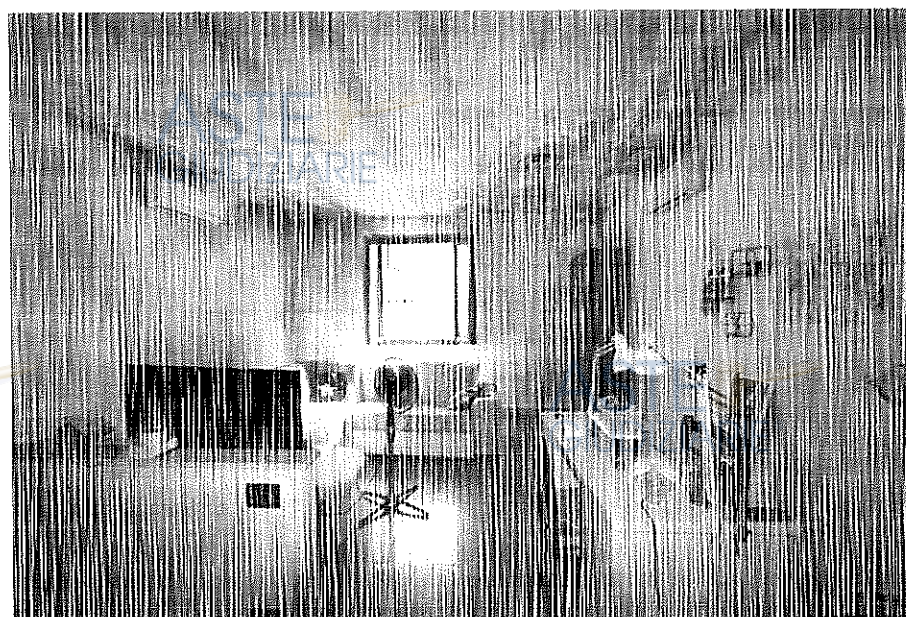
ASTE
GIUDIZIARIE



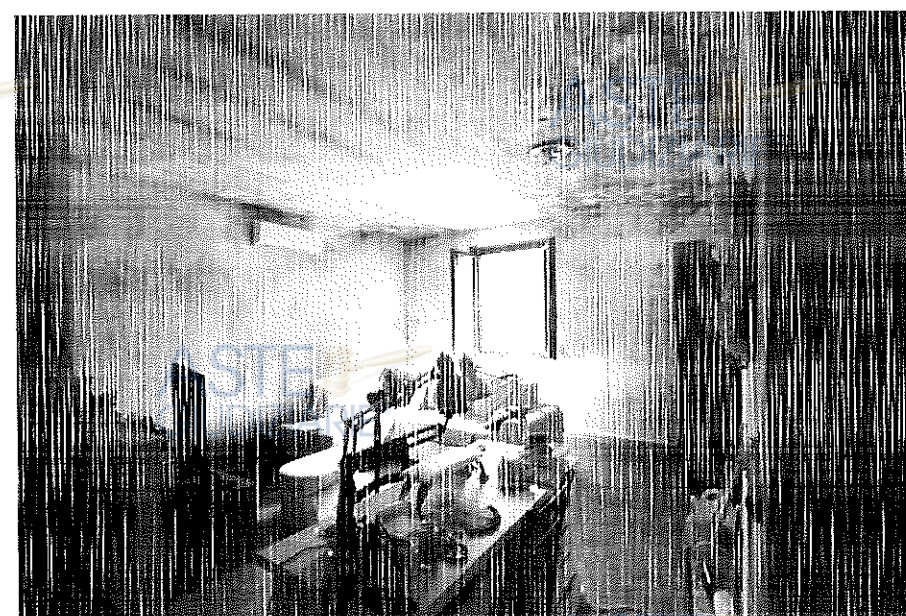
Prospetto con l'ingresso all'appartamento



Ingresso all'interno



Soggiorno



Soggiorno

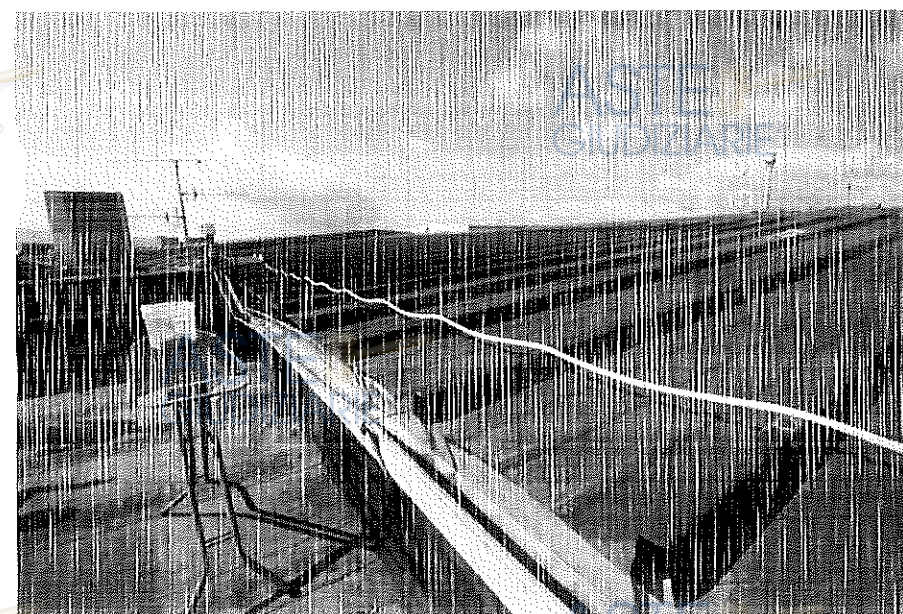


Cameretta

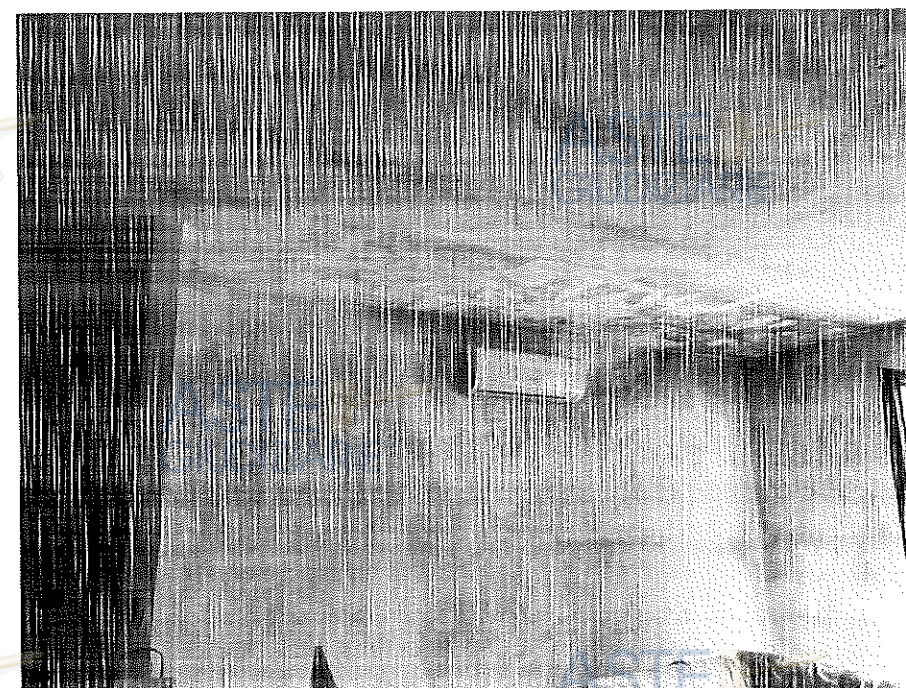
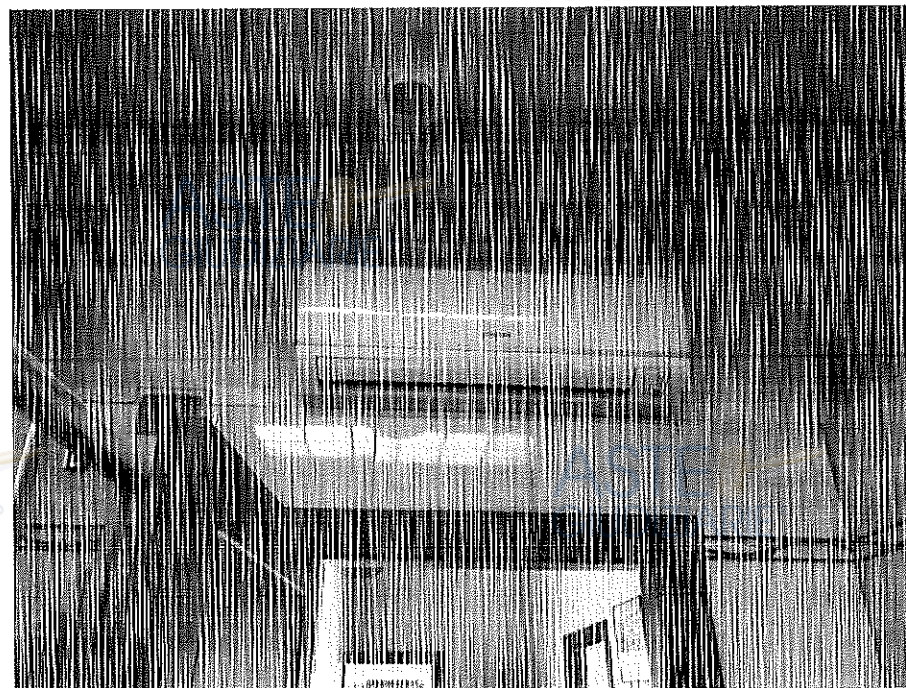


ASTE
GIUDIZIARIE®

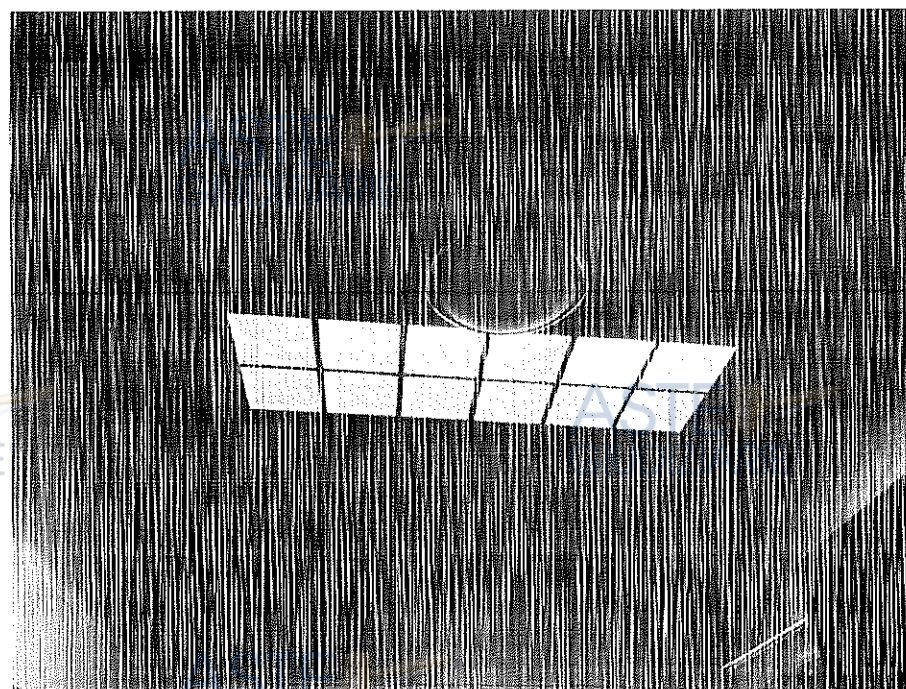
Terrazza



Canale di gronda piegato e distaccato

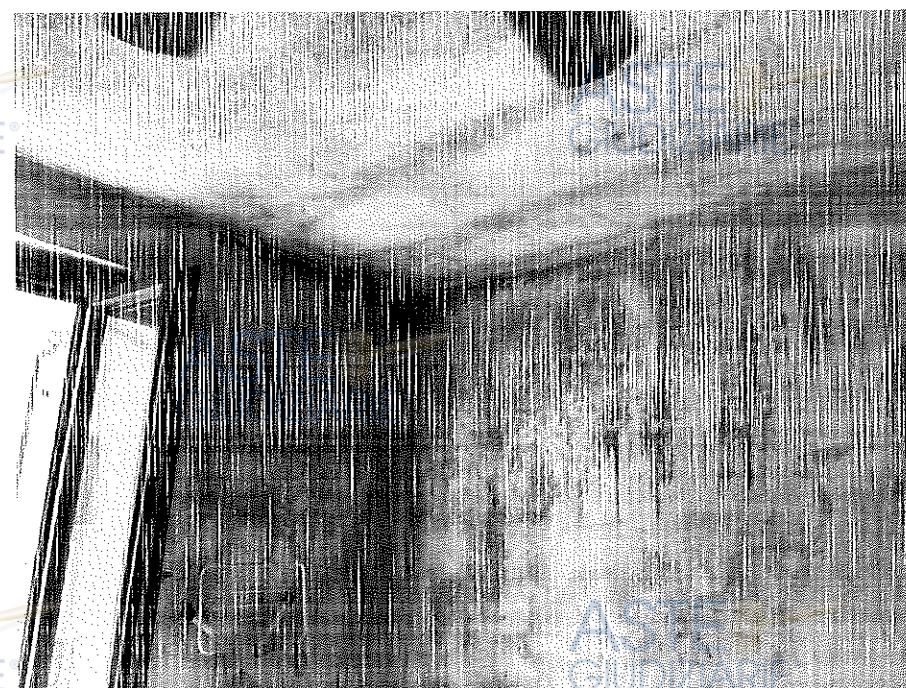


Particolari

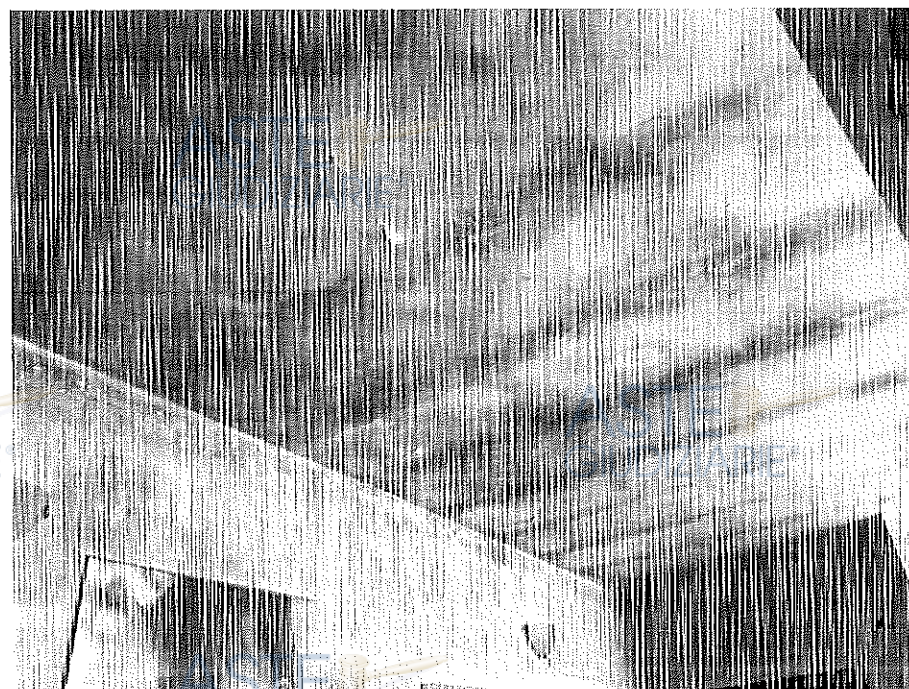


ASTE
GIUDIZIARIE®

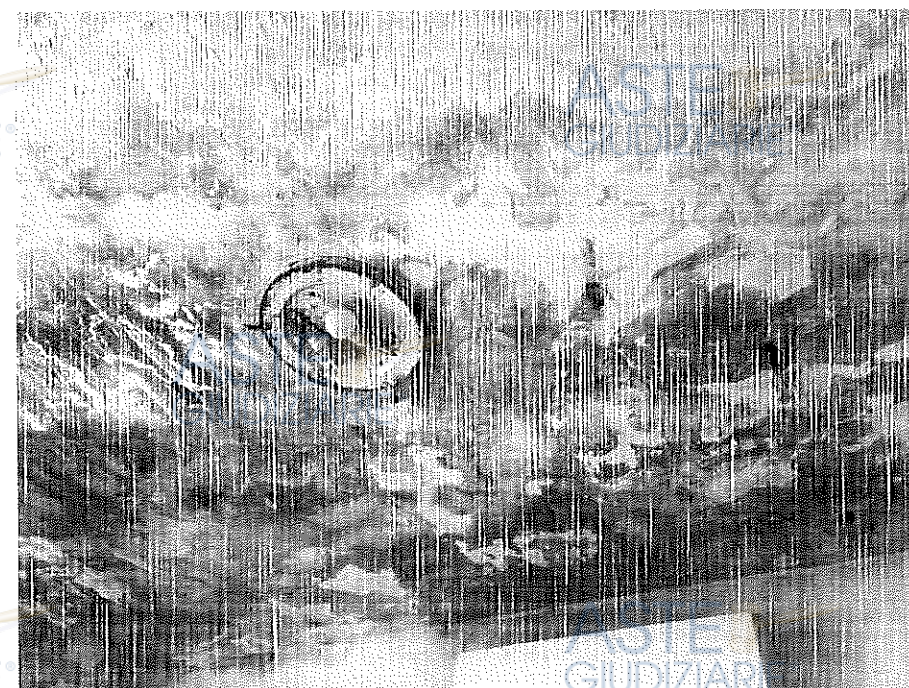
Particolari



Particolari



Particolari



ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

N. 16/2025 R.G.E.I.

1. A. $\frac{1}{2}$ B. $\frac{1}{3}$ C. $\frac{1}{4}$ D. $\frac{1}{5}$ E. $\frac{1}{6}$

Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA (GR)

RELAZIONE
su interventi necessari alla messa in sicurezza e
conservazione dell'immobile

Il CTU: Dott. Arch. Cecilio Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 5 pagine e n. 2 allegati

PREMESSA

La sottoscritta CTU, unitamente al Custode Dott. Stefano Di Giuseppe ha eseguito un primo sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, in data 21/07/2025.

L'immobile è parte di un più ampio fabbricato destinato ad attività di commercio e a residenze.

Esso è costituito da una civile abitazione con ingresso al piano primo. Mediante scala esterna in metallo si raggiunge un pianerottolo di un vano scala che distribuisce l'appartamento al piano primo (raggiungibile tramite rampa di n. 9 gradini), un vano tecnico al piano 1° sottostrada (accessibile anche dall'esterno mediante alcuni gradini), una terrazza esclusiva al piano secondo.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, 2 camere e un bagno.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che le pareti e i soffitti dell'appartamento sono ammalorati con presenza di muffe da infiltrazioni e da condensa.

A seguito di Relazioni del Custode, e della sottoscritta CTU, la G.E. ha autorizzato la nomina di un ausiliario ingegnere strutturista per controllare la sicurezza statica del solaio del soggiorno che risultava quello interessato maggiormente da infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza.

In data 28/07/2025 la sottoscritta eseguiva un secondo sopralluogo all'immobile, insieme al Custode e all'Ing. Mario Bastregghi, ausiliario autorizzato dalla G.E., per effettuare il controllo della sicurezza del solaio di cui sopra.

In data 28/07/2025 il Custode depositava il verbale di sopralluogo e in data 29/07/2025 la G.E. invitava gli ausiliari a *relazionare sui necessari interventi per la messa in sicurezza e la conservazione del bene*.

Nella presente Relazione si descrivono gli interventi indispensabili e urgenti per la messa in sicurezza sotto il profilo igienico-sanitario. Si rinvia alla Relazione dell'Ing. Bastregghi la descrizione degli interventi per la messa in sicurezza sotto il profilo strutturale.

Se, nell'immediato, la sicurezza statica del solaio del soggiorno può essere risolta mediante la messa in opera di puntellamenti, come descritto nella Relazione dell'ausiliario ingegnere strutturista, nel tempo si renderà probabilmente necessario effettuare verifiche e saggi più profondi al fine di stabilire con certezza la tenuta della struttura del solaio di cui trattasi.

Anche il problema della salubrità delle murature dell'appartamento potrebbe essere risolto temporaneamente con il risanamento delle pareti e dei soffitti. Ciò potrebbe consentire la permanenza degli abitanti senza danni per la loro salute, fino all'eventuale ripresentarsi di nuove infiltrazioni.

Tuttavia, per la conservazione del bene, risulterà necessario individuare le cause delle infiltrazioni e degli effetti degli evidenti fenomeni di condensa.

Per quanto riguarda le infiltrazioni si potrà procedere, per tentativi, eseguendo i seguenti interventi di prima necessità:

1) Ripristino dei canali di gronda mediante pulizia di quello presente lungo la facciata su cui affacciano i vani dell'appartamento e sostituzione di quello presente nel terrazzo, che raccoglie le acque della copertura dell'unità immobiliare confinante.

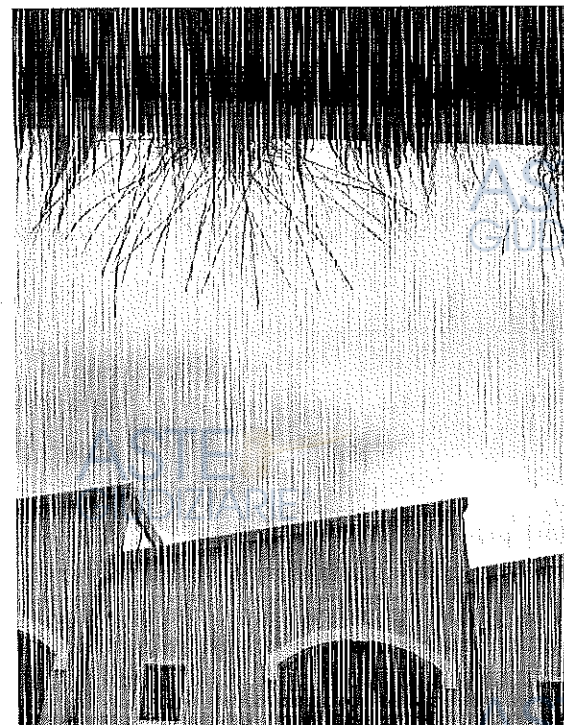
Il nuovo canale di gronda dovrà avere sviluppo maggiore e sponda esterna più alta di quello esistente, al fine di evitare che le acque meteoriche del tetto posto a confine confluiscano sul terrazzo dell'unità immobiliare pignorata. Tale intervento, il cui costo potrà successivamente essere posto a carico anche degli altri condomini, risulta però non procrastinabile. Infatti la terrazza

12/11/2025, 09:35

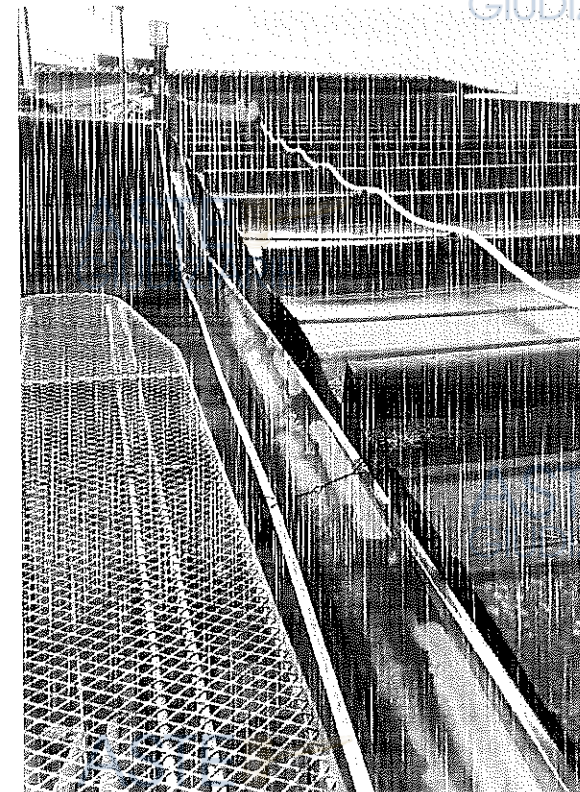
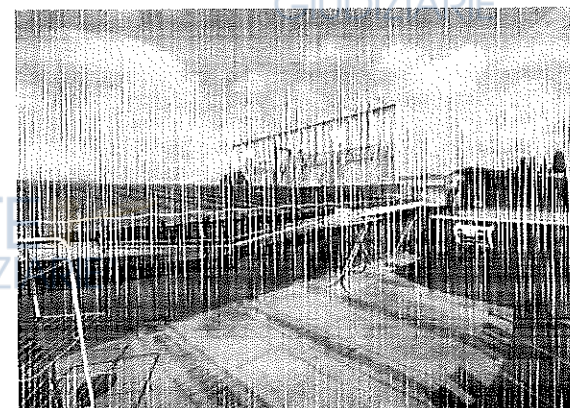
Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd866a0a07210fe4c0c

ASTE GIUDIZIARIE® attualmente riceve oltre il doppio della volumetria delle acque meteoriche che, teoricamente, dovrebbe essere in grado di smaltire.

Si riportano di seguito alcune immagini dei canali di gronda sopra descritti.



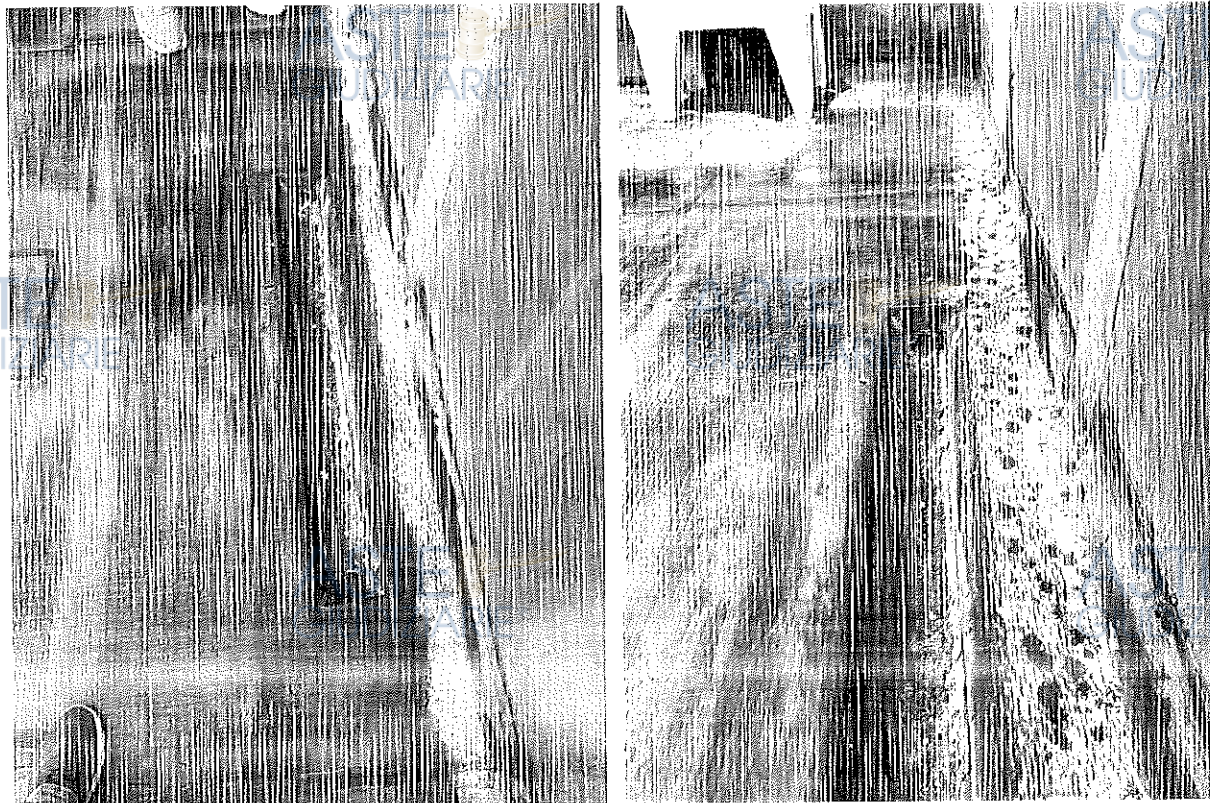
Il canale di gronda lungo il prospetto su cui affacciano i vani dell'appartamento, dall'esterno e dall'interno



Il canale di gronda da sostituire

- 2) Controllo dell'efficienza del sistema di scolo delle acque meteoriche della terrazza.

Poiché la raccolta delle acque della terrazza avviene in un canale, posto sul piano di calpestio della terrazza stessa, che risulta non impermeabilizzato a regola d'arte e con tubazione di scarico sottodimensionata, si potrebbe procedere con un primo intervento di sostituzione del canale e suo prolungamento fino ai lati esterni del terrazzo. Quindi eseguire un nuovo raccordo a tenuta con il pluviale discendente esistente in facciata e una impermeabilizzazione a regola d'arte del nuovo canale e del raccordo.



Canale di scolo delle acque meteoriche della terrazza

Effettuati gli interventi sopra descritti si potrà controllare periodicamente se gli stessi sono risultati sufficienti ad eliminare le copiose infiltrazioni. In caso gli interventi non risultassero risolutivi andranno valutate altre cause tramite indagini più approfondite e invasive.

3) Risolti i problemi legati alle infiltrazioni, le tinteggiature di pareti e soffitti dell'abitazione (escluse le altre pertinenze) risultano necessarie per garantire la salubrità dell'immobile.

Esse dovranno essere eseguite previa preparazione del fondo da tinteggiare mediante raschiatura delle parti ammalorate, piccole riprese di intonaci del soffitto del soggiorno, posa in opera di trattamento antimuffa.

Sul fondo così preparato potrà quindi essere effettuata una normale tinteggiatura con due mani di idropittura lavabile previa mano di fissativo.

La superficie da tinteggiare risulta di circa mq 277,78.

Per quanto riguarda i costi degli interventi sopra descritti, in mancanza di un progetto esecutivo, gli stessi possono essere difficilmente stimati. Solo alcuni lavori trovano voci adeguate nel prezzario della Regione Toscana, mentre per altri lavori, come nel caso della sostituzione del

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a07210fe4c0c

canale di raccolta delle acque meteoriche della terrazza e relativi raccordi e impermeabilizzazioni, si dovranno acquisire preventivi da ditte del settore.

Per dare un'idea di larga massima, a solo titolo indicativo, con riferimento al prezzario della Regione Toscana 2025-1, si possono stimare:

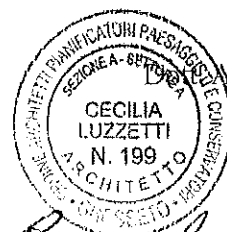
- tinteggiature, compresa la preparazione del fondo e l'utilizzo di trabattelli, compresa pulitura finale ad €/mq 16,58 (€ 6,83 per la preparazione + € 9,75 per coloritura)
mq 277,78 x €/mq 16,58 = € 4.605,59

- puntellamenti ad € 37,43/cad
n. 4 puntelli posti nella mezzeria del solaio del soggiorno x € 37,43/cad = € 149,72

- fornitura e posa in opera di canale di gronda in rame spessore 8/10, sv 38 cm a € 197,86/mq
mq 2,584 x €/mq 197,86 = € 511,27

Considerato inoltre che l'entità dei lavori risulta esigua, è possibile che i prezzi del Prezzario di riferimento subiscano incrementi anche significativi.

Si allegano di seguito: la restituzione grafica del rilievo dell'immobile fin qui eseguito dalla sottoscritta CTU e la Relazione dell'ausiliario Ingegnere Mario Bastreggi.



La CTU
Arch. Cecilia Luzzetti

Cecilia Luzzetti

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd86a0a0f210fe4c0c

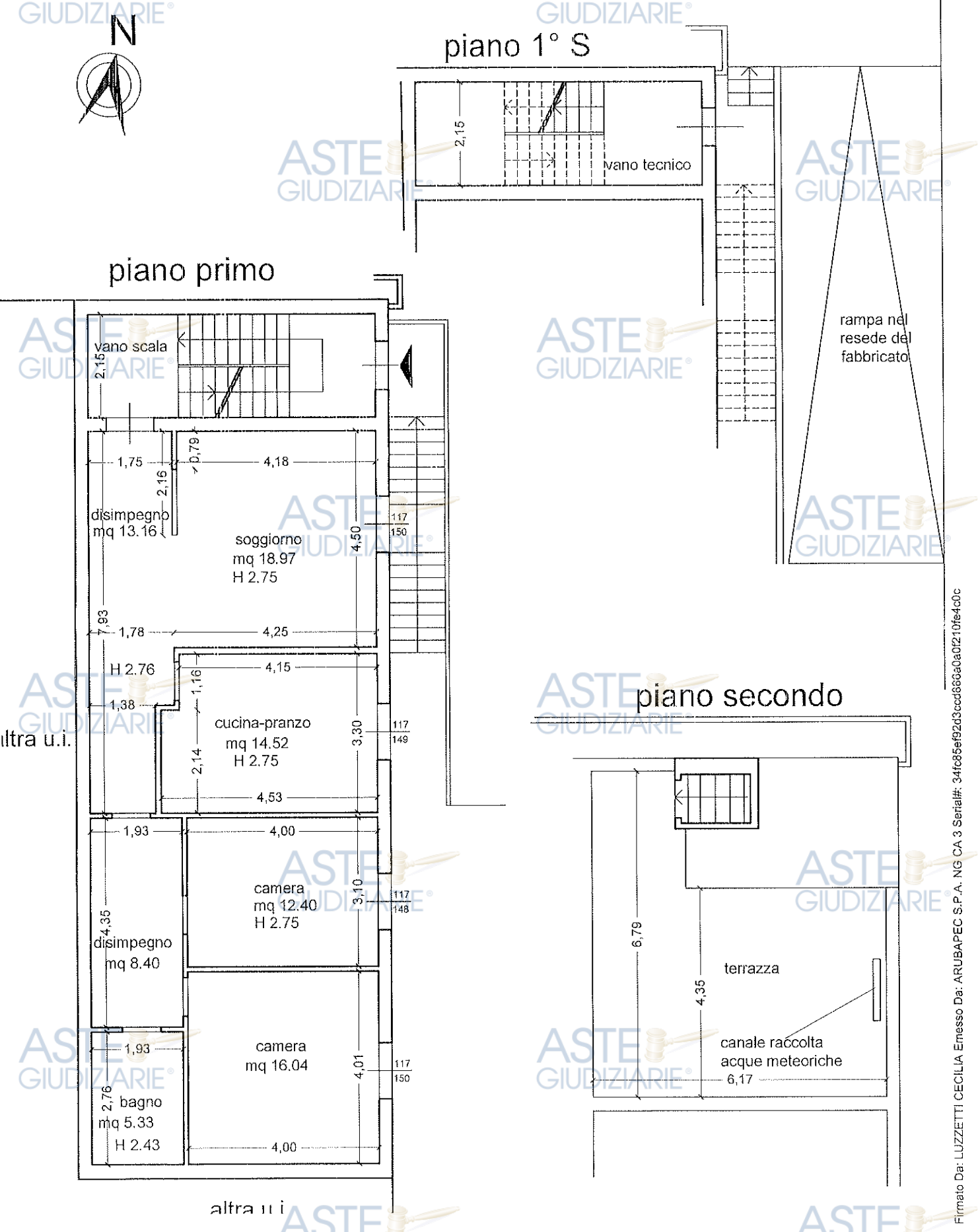


ALLEGATI



Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85e92d3cc686a0a07210fe4c0c

RILIEVO scala 1:100



Il sottoscritto Ing. Mario Bastregghi, con studio in Grosseto via F.P. de Calboli 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 293, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Cristina Nicolò, veniva incaricato in qualità di ausiliario della CTU, Arch. Cecilia Luzzetti per l'esecuzione immobiliare n° 16/2025 R.G.E.I., per controllare la sicurezza statica del solaio del soggiorno che risultava quello interessato maggiormente da infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza e *“relazionare sui necessari interventi per la messa in sicurezza e la conservazione del bene.”*

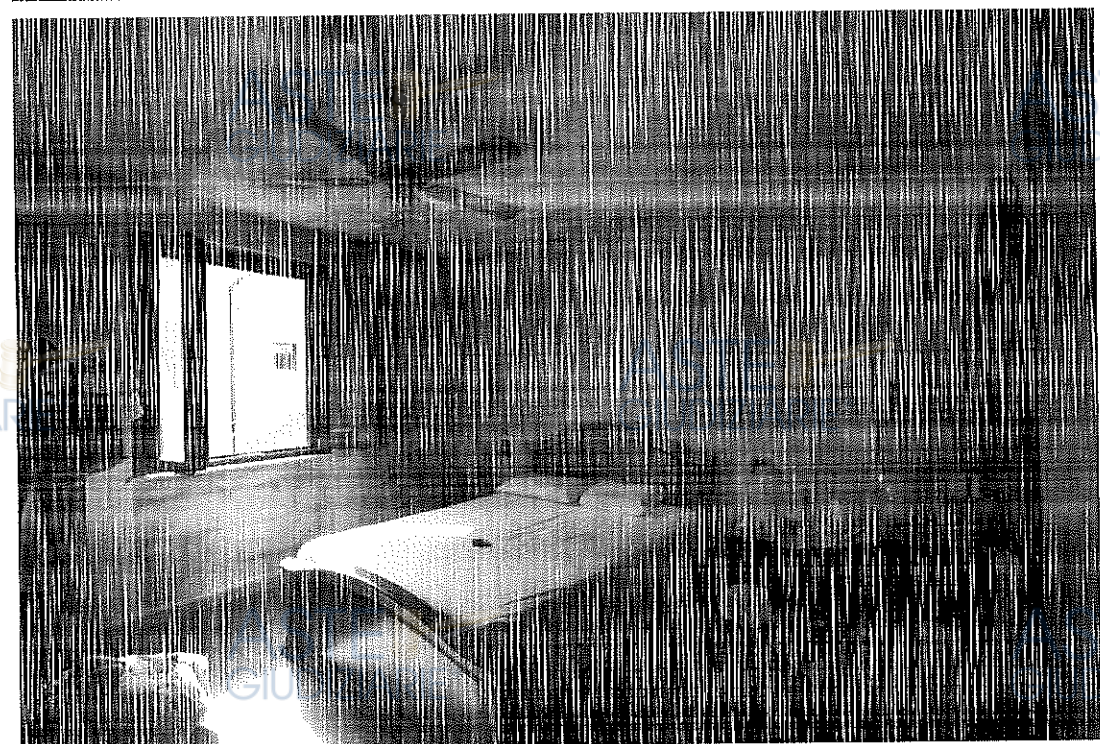
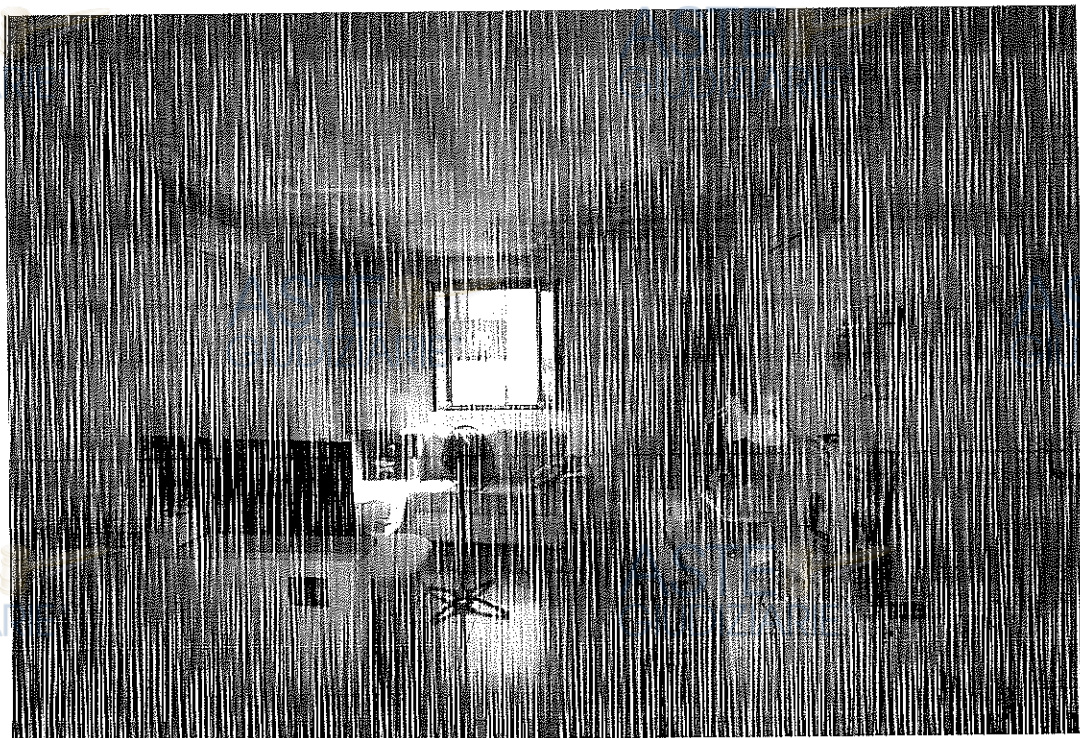
In data 28/07/2025 il sottoscritto eseguiva un sopralluogo all'immobile, insieme al Custode Dott. Stefano Di Giuseppe e alla CTU Arch. Cecilia Luzzetti, per effettuare il controllo della sicurezza del solaio di cui sopra.

Premesso che l'immobile è parte di un più ampio fabbricato destinato ad attività di commercio e a residenze.

Esso è costituito da una civile abitazione con ingresso al piano primo. Mediante scala esterna in metallo si raggiunge un pianerottolo di un vano scala che distribuisce l'appartamento al piano primo (raggiungibile tramite rampa di n. 9 gradini), un vano tecnico al piano 1° sottostrada (accessibile anche dall'esterno mediante alcuni gradini), una terrazza esclusiva al piano secondo.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, 2 camere e un bagno.

Tutto ciò premesso, da quando potuto rilevare in fase di sopralluogo, tutta l'abitazione è interessata da fenomeni di muffe su tutte le pareti e soffitti dell'abitazione che, per la presenza di ponti termici, evidenzia la maglia strutturale del solaio di copertura.



Solo ai due lati esterni della sala e sul lato confinante della camera con altra proprietà, sono presenti fenomeni di infiltrazione di acqua dalla terrazza soprastante che, come dichiarato dalla signora che abita l'appartamento, presenta casi di gocciolamento a seguito di eventi piovosi persistenti a cui è stato sopperito con la realizzazione di fori nella pignatta e consentire la fuoriuscita di acqua di infiltrazione.

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3cca86a0a07210fe4c0c

Da quanto potuto constatare l'infiltrazioni di acqua, conseguenza presumibilmente della esecuzione non a regola d'arte del canale di raccolta delle acque e relative tubazioni e impermeabilizzazione, non sembrano però aver ancora compromesso i travetti del solaio e le parti metalliche degli stessi.

Da quanto sopra, seppur non siano visibili segni di deterioramento delle strutture, si ritiene consigliabile a titolo cautelativo la posa in opera di puntelli a croce al solaio della sala, in prossimità della mezzeria, posti a distanza di circa 1 metro e disposizione di morale di ripartizione del carico.

Ing. Mario Bastreggi

Ultimo Da: 11/12/2023 Serie#: 34fc85e92d3ccd386a0a0f210fe4c0c

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 16/2025 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitore esecutato:

C.

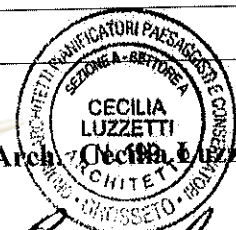
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA (GR)

RELAZIONE
su FINE LAVORI necessari alla messa in sicurezza e
conservazione dell'immobile

Grosseto, 15/12/2025

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 2 pagine e n. 1 allegato -

A seguito dell'autorizzazione della Giudice a far eseguire i lavori di massa in sicurezza dell'immobile oggetto di procedura, sono stati eseguiti i lavori preventivati dalla Ditta D'Errico Costruzioni Srl, consistenti nella messa in sicurezza del solaio del soggiorno e del ripristino del deflusso corretto delle acque meteoriche sulla terrazza.

Al sopralluogo effettuato, in data 8/12/2025, con il Custode e il Geometra Claudio Guidoni della Impresa D'Errico, si è verificato che il corretto deflusso delle acque meteoriche, senza che queste ristagnino sulla terrazza, è stato correttamente eseguito. Tuttavia si è appreso

che, per quanto la situazione fosse migliorata, permaneva un modesto sgocciolio nella parte del soggiorno vicina al muro del vano scala.

Il Geometra Guidoni si è reso disponibile a far eseguire, con guaina liquida, l'impermeabilizzazione del tetto del vano scala e di altri punti critici, come alcune commettiture delle soglie in travertino poste sulla sommità dei parapetti della terrazza e il punto di confluenza del canale di raccolta delle acque verso il pluviale discendente.

Tale operazione è stata eseguita nella giornata di giovedì 11 dicembre.

Si allega alla presente relazione la documentazione fotografica dell'intervento trasmessa dall'operaio che l'ha eseguito.

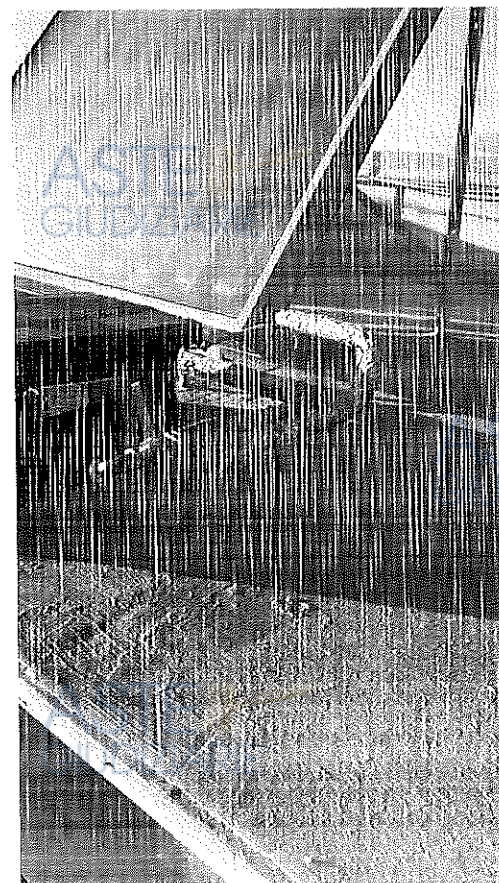
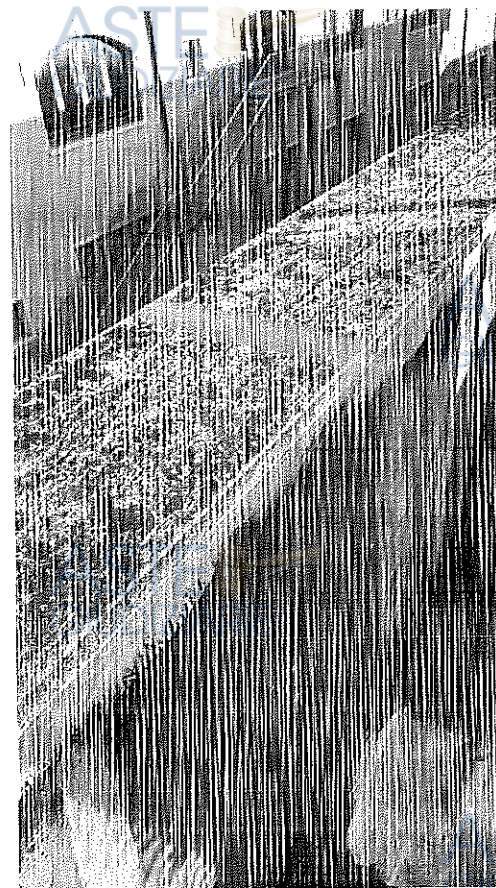
Sarà cura di questa CTU effettuare un nuovo sopralluogo al verificarsi delle prossime giornate di pioggia, per monitorare la situazione.



ALLEGATI







VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI

OGGETTO: CONSEGNA DEI LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE DI APPARTAMENTO, OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I. n. 16/2025, UBICATO IN VIA DEL FONDITORE N. 173 A FOLLONICA (GR)

C.I.L. PROT. N. 50330 e 50331 del 6-11-2025

Data: 06/11/2025

Luogo: Via del Fonditore 173, Follonica (GR)

Premesso che:

- l'unità immobiliare oggetto dei lavori è oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto N. 16/2025;

- al primo sopralluogo, effettuato in data 21/07/2025 dal Custode Dott. Stefano Di Giuseppe, dalla CTU Arch. Cecilia Luzzetti, si è evidenziato che l'unità immobiliare necessitava di intervento urgente di messa in sicurezza per infiltrazioni evidenti di acqua meteorica dalla terrazza sovrastante;

- a seguito di un secondo sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 dal Custode Dott. Stefano Di Giuseppe, dalla CTU Arch. Cecilia Luzzetti e dall'Ing. Mario Bastregghi, quale Ausiliario autorizzato dal Giudice per valutare eventuali rischi per la struttura del solaio di copertura del soggiorno, sono stati indicati, dai tecnici ausiliari del Giudice, i lavori da eseguire per la messa in sicurezza;

- previa acquisizione di preventivi, sono stati autorizzati dal Giudice dell'E.I., Dottoressa Cristina Niccolò, in data 22/09/2025 (allegato 1), alla Impresa D'Errico Costruzioni Srl i lavori meglio specificati nel preventivo (allegato 2);

- il creditore procedente ha versato al Conto Corrente intestato alla Procedura l'importo lavori indicato nel preventivo oltre IVA al 10%;

- il presente verbale di consegna dei lavori ha lo scopo di registrare l'inizio dei lavori in oggetto e indicare le fasi lavorative da eseguirsi nella realizzazione delle opere previste.

In data odierna, in Follonica, Via del Fonditore 173, presso l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 20 del Comune di Follonica, particella 1709, sub 9, di proprietà di [redacted], alla presenza di:

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

Claudio Grudoni

CTU E.I 16/2025

Dott. Arch Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

Rappresentante Immobiliare Titanio Srl
(condomino sub 15)

Geom. Rosanna Michele

Effettuato il sopralluogo all'unità immobiliare, presa visione dello stato dei luoghi, vista la documentazione costituita da:

Allegato 1 Autorizzazione del G.E.;

Allegato 2 Preventivo della Ditta D'Errico Costruzioni Srl.;

Allegato 3 Ricevuta avvenuta consegna PEC per Comunicazione Inizio Lavori di manutenzione Ordinaria inviata al Comune;

Allegato 4 Rilievo dell'immobile;

il Rappresentante della Impresa appaltatrice, dichiara di prendere possesso del cantiere e di essere pronto per iniziare i lavori, avendo verificato la presenza di tutta la documentazione necessaria per l'inizio dei lavori.

Si conviene che i lavori possono prendere avvio con la posa in opera dei puntellamenti previsti nel soggiorno dell'abitazione al piano primo, per poi proseguire nella terrazza al piano secondo.

La fasi lavorative seguiranno il cronoprogramma preventivamente concordato con l'Impresa con presunta fine lavori al 21/11/2025.

Il Rappresentante dell'Appaltatore ha espresso la propria soddisfazione per l'inizio dei lavori e ha dichiarato che si impegna a rispettare tutti gli accordi intercorsi.

Conclusione:

Il presente verbale viene letto e sottoscritto dai rappresentanti delle parti presenti come atto di accettazione dell'inizio dei lavori.

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

La CTU Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

abitante nell'immobile

Rappresentante Immobiliare Titano Srl
(Calderone sub 45)

Follonica li 06/11/2025

Claudio Guidotti

Cecilia Luzzetti

Geometrale Rossi

ASTE GIUDIZIARIE
DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
Tel - fax 0564 070219 - cell. 3493655612
pec: cecilia.luzzetti@archiworldpec.it
P. I.V.A. 01095190535 C.F. LZZ CCL 59067 E202G

ASTE GIUDIZIARIE

Grosseto, 22/09/2025

ASTE GIUDIZIARIE

Gent.ma

Dott.ssa Nicolo' Cristina
Tribunale Ordinario di Grosseto
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Piazza Albegna, Grosseto (GR)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

OGGETTO: E.I. 16/2025_Deposito preventivo della Giant Costruzioni Srl semplificata per lavori edili nell'immobile pignorato

ASTE GIUDIZIARIE

Gentilissima Dottoressa,

in allegato deposito il preventivo della ditta *Giant Costruzioni Srl semplificata* che il Signor Cristian Carlo Reppa mi ha fatto pervenire tramite il Signor Pietro Lanzone.

L'offerta (€ 9.000,00 + IVA) risulta inferiore a quella della Impresa D'Errico Costruzioni (€ 10.000,00 + IVA), ma non è compresa la "sostituzione di piccole parti di manto bituminoso sulla parete del casottino che permette l'accesso alla terrazza", mentre nell'offerta della D'Errico Costruzioni risulta una voce "ritocco saldature di guaina distaccata".

Rispetto alla pulizia del canale di gronda sulla facciata la D'Errico Costruzioni ha previsto anche la sostituzione di alcune cicogne (che sostengono il canale di gronda), mentre la Giant Costruzioni non ha previsto nulla al proposito.

Per quanto risulta alla sottoscritta la *D'Errico Costruzioni* è Impresa ben strutturata e attiva dal 1965; la *Giant Costruzioni* risulta costituita da n. 2 anni.

Cordiali saluti

Con osservanza

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

La CTU

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

D'ERRICO COSTRUZIONI s.r.l.

58022 Follonica - Via dell'Artigianato, 404

P.I.V.A. 01040640532

PEC: posta@pec.derricocostruzioni.it



tel (+39)0566 51 303

e-mail: ufficiotecnico@costruzioniderrico.it

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI GROSSETO

C.A. : Arch. Cecilia LUZZETTI

ASTE
GIUDIZIARIE

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 16/2025, preventivo per manutenzione della unità
Abitativa ubicata in via del Fonditore n. 173 a Follonica (GR)

Con la presente, come d'accordo, si formula una nostra migliore offerta per
l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto comprendenti:

- Puntellamento del soffitto del locale soggiorno mediante utilizzo di puntelli in ferro e tavole in legno;
- Sostituzione della canalina di gronda in PVC che raccoglie le acque piovane della copertura del capannone BRICO-IO con una nuova in lamiera opportunamente sagomata sviluppo cm. 50;
- Pulizia della canalina di gronda che raccoglie le acque piovane del tetto in laterizio a copertura del fabbricato oggetto dei lavori compreso la sostituzione di alcune cicogne danneggiate e l'utilizzo di idoneo trabattello per il lavoro in quota;
- Esecuzione di intervento di manutenzione conservativa della copertura a terrazza mediante la rimozione di una striscia di un metro di guaina bituminosa a ridosso del parapetto, ampliamento della canalina di raccolta acqua incassata nel solaio fino al bocchettone di scarico, ampliamento del bocchettone di scarico da dn. 80 a dn. 120, sostituzione del discendente pluviale dn. 80 presente sulla facciata (parte a vista e parte incassata) con uno nuovo di dimensione dn. 120, formazione di pendenza all'interno della canalina e impermeabilizzazione della stessa, posa in opera di nuova guaina bituminosa (doppio strato) nella zona dove era stata rimossa, pulizia generale della terrazza e ritocco saldature della guaina distaccata (per quello che si riesce a valutare a vista);



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Pulizia finale, smaltimento dei vari rifiuti generati e smobilizzo del cantiere.

A Corpo € 10.000,00 + IVA

Rimanendo in attesa di vostre comunicazioni si coglie l'occasione per
porgere cordiali saluti.

Follonica 03/09/2025

L'IMPRESA
D'ERRICO COSTRUZIONI srl
Via Dell'Artigianato, n. 404
56022 FOLLONICA
CP 04014 - 04013

[Handwritten signature]

Da: "stefano.digiuseppe" <stefano.digiuseppe@legalmail.it>
Inviato: mercoledì 5 novembre 2025 14:47
A: follonica@postacert.toscana.it;
cecilia.luzzetti@archiworldpec.it
Oggetto: CIL MANUTENZIONE ORDINARIA Proc. esecutiva 16/2025
Allegati: autorizzazione ge.pdf, CANALE DI GRONDA DA PULIRE.jpg,
CANALE DI GRONDA DA RINNOVARE.JPG, Doc id 1.jpeg, Doci id 2.jpeg,
NOMINA.pdf, Puviale da rinnovare.JPG

Buonasera in qualità di Custode Giudiziario della procedura 16/2025 aperta presso il Tribunale di Grosseto, si inoltra comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria afferente l'immobile staggito sito in Via del Fonditore 173 e autorizzati dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Nicolò Cristina.

Si mette in copia il Ctu Nominato che si occuperà materialmente della supervisione dei lavori Arch. Luzzetti Cecilia (recapiti: cecilia.luzzetti@gmail.com, Tel. 349 3655612)

Si allega:

- 1) comunicazione di inizio lavori modello Comune Follonica;
- 2) nomina del Tribunale;
- 3) Autorizzazione G.E;
- 4)

Per qualsiasi necessità resto a disposizione

Cordiali Saluti

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMUNICAZIONE LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Al sensi art. 136 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

Il/la sottoscritt D. DOT. STEFANO DI GIUSEPPE

Nat. il 14/12/86 a GROSSETO Prov. GR

Codice fiscale DGJ SPN 86T14 E 302C

residente a GROSSETO Prov. GR

Via CROAZIA CAP 7

Telefono 0564/118577 E-mail DIGIOSEPRESTUDIO@GMAIL.COM

In qualità di:

☐ Proprietario

☐ Amministratore pro-tempore del Condominio di Via

☒ CUSTODE GIUDIZIARIO

C.F. / P. IVA del Condominio

Verificato che i lavori da eseguire sono classificabili interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 136 c. 1 lett. A) della L.R.T. 65/14 e s.m.i. e del Regolamento Urbanistico vigente art. 24 (vedi elenco in calce), con la presente

COMUNICA

che nell'unità immobiliare o nel fabbricato destinata/o a:

AS. ABBAZIONE e sita/o in

Follonica Via DEL FONDIATORE 143 Piano T.1-2

inizierà i lavori di manutenzione ordinaria consistenti in:

MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA TERRAZZA AL PIANO SECONDO

CON RINNOVO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE

CANALE DI GRONDA E DEL RIVULC. PULIZIE DEL

CANALE DI GRONDA SU FACCIATA

NEL CASO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DA EFFETTUARE SULLE PARTI ESTERNE, documentazione fotografica relativa alle porzioni di area/fabbricato interessate dall'intervento.

Numero carta d'identità:

(Inviare a folonica@postacert.toscana.it oppure recapitare all'Ufficio Protocollo)

SONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, ai sensi del Regolamento Urbansitico vigente (art.24):

- a) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi, i colori e i materiali;
- c) gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici, esistenti:
 - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - impianto elettrico;
 - impianto idrico;
 - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - impianti igienico-sanitari;
 - impianti di ascensore o montacarichi.
- d) la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs.42/04;
- e) l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt.1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- f) la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- g) la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali caratteri e colori non diversi da quelli esistenti;
- h) il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- i) il rifacimento e la riparazione dell'isolamento, con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
- l) il rifacimento e la riparazione diintonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- m) il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- n) la sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno;
- o) la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

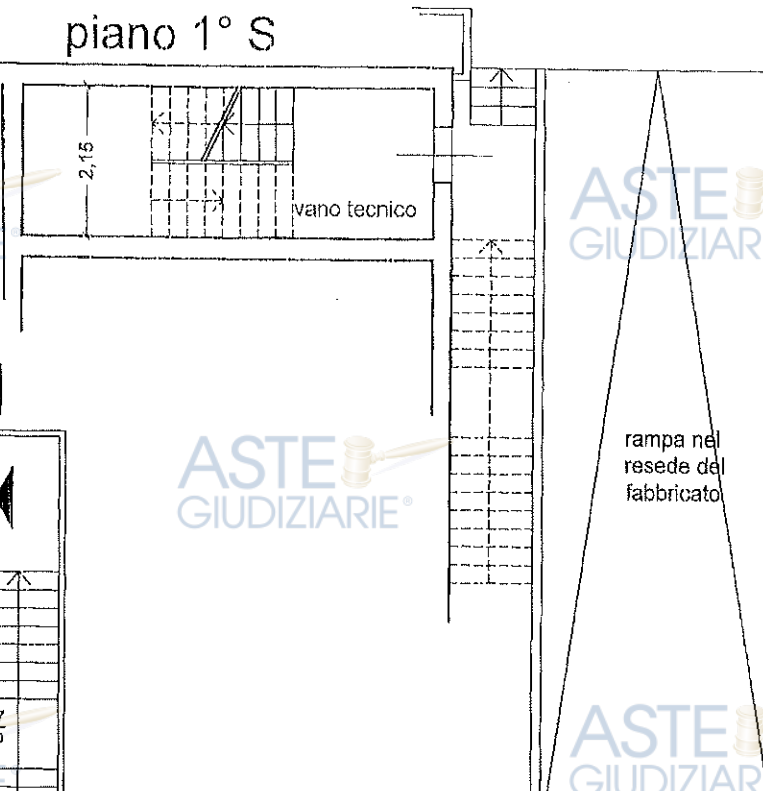
Note: (1) Proprietario - Comproprietario insieme a ... - Titolare di compromesso di compromesso di compravendita in data ... - Superficiario - Usufruttuario, etc....

RILIEVO scala 1:100

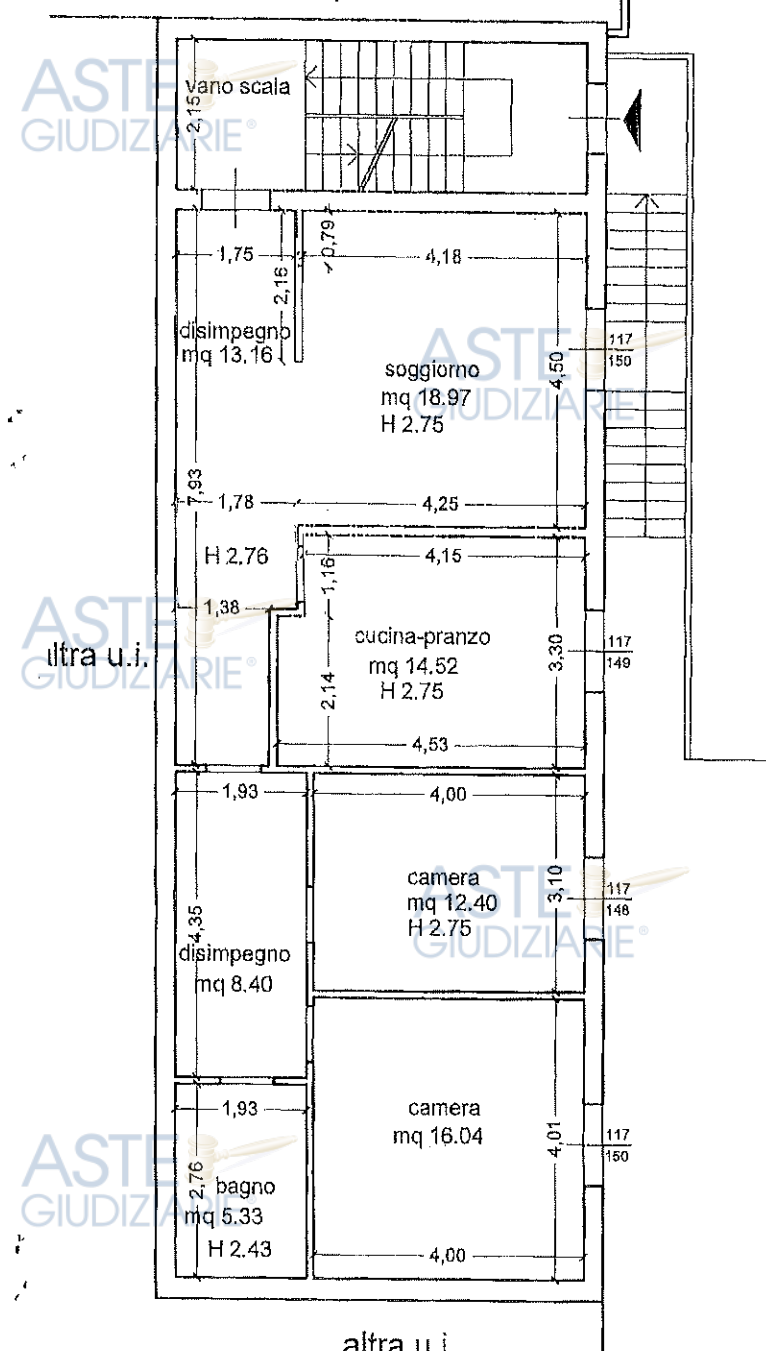
ASTE
GIUDIZIARIE



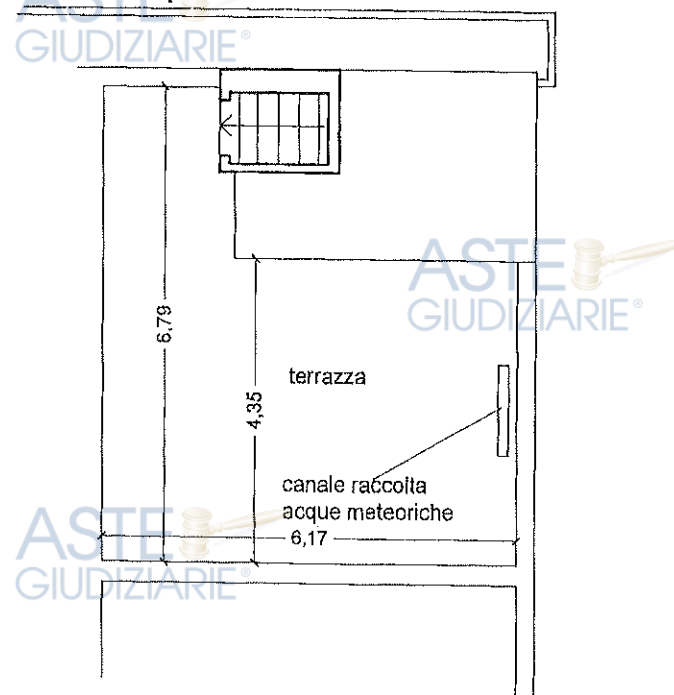
piano 1° S



piano primo



piano secondo



altra u.i.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI

OGGETTO: CONSEGNA DEI LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE DI APPARTAMENTO, OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I. n. 16/2025, UBICATO IN VIA DEL FONDITORE N. 173 A FOLLONICA (GR)
C.I.L. Prot. N. 50330 e 50331 del 06/11/2025

Data: 11/11/2025

Luogo: Via del Fonditore 173, Follonica (GR)

In data odierna, in Follonica, Via del Fonditore 173, presso l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 20 del Comune di Follonica, particella 1709, sub 9, di proprietà di _____, alla presenza di:

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

CTU E.I. 16/2025

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

Si rileva quanto segue:

Alle ore 10 in cantiere non sono presenti operai.
Sentiti telefonicamente, è stato riferito che si
trovavano a Grosseto per ritirare il canale di gronda
e relative cinghie. Saranno in cantiere nel pomeriggio.
Si evidenzia che è stato smontato il canale di gronda
di sostituzione e sono stati asportati i residui della demolizione
(per allargare il canale di raccolta delle acque della terrazza).
Il canale oggi appare nuovo, bagnato di ieri perché probabilmente
l'acqua intrappolata nel canale è usata del tutto.

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

La CTU Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

Follonica li 11/11/2025

VERBALE DI SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PROCEDURA E.I. n. 16/2025,
IMMOBILE UBICATO IN VIA DEL FONDITORE N. 173 A FOLLONICA (GR)
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA E MANUTENZIONE
C.I.L. Prot. N. 50330 e 50331 del 06/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 18/11/2025
Luogo: Via del Fonditore 173, Follonica (GR)

In data odierna, in Follonica, Via del Fonditore 173, presso l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 20 del Comune di Follonica, particella 1709, sub 9, di proprietà de
oggetto della Procedura E.I. n. 16/2025, alla presenza di:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

[Signature]

CTU E.I. 16/2025

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti/
[Signature]

Abitante nell'immobile

Si rileva quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il canale di raccolta è stato impermeabilizzato
con doppio strato di guaina liquida, il canale
di fronte della copertura dell'immobile sottostante
è stato sostituito, sono state eseguite
represse dell'impermeabilizzazione nei vari punti
regolati dalla CTU. Il canale di fondo
della fossata è stato pulito e meglio fissato con
nuove ricotte. Il pluviale è stato sostituito come
da indicazioni della CTU. I pontelli nel sottopasso saranno
mantenuti fino alla verifica della tenuta della copertura ai prossimi
venti di pioggia. Il lavoro prosegue con la pulizia e potrà essere
completato in giornata.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La CTU Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

[Signature]

Abitante nell'immobile

Follonica li 18/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

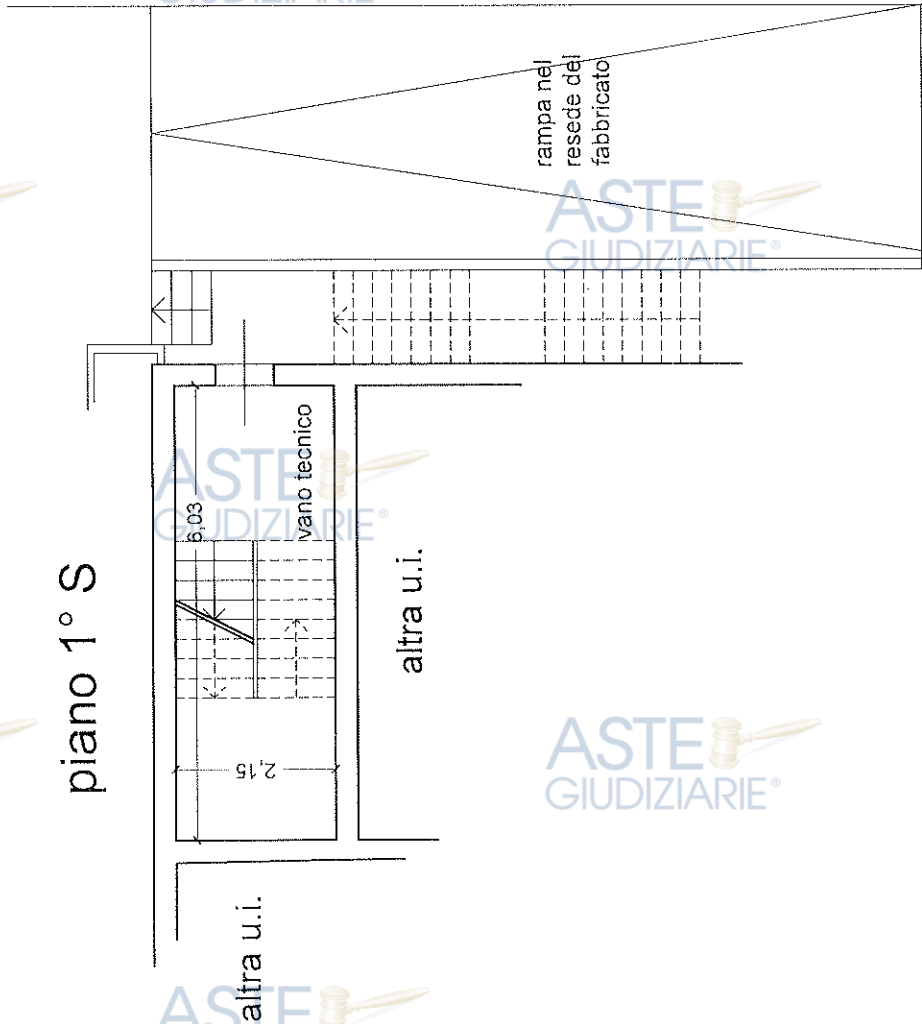


**ALLEGATO 2
RILIEVO**

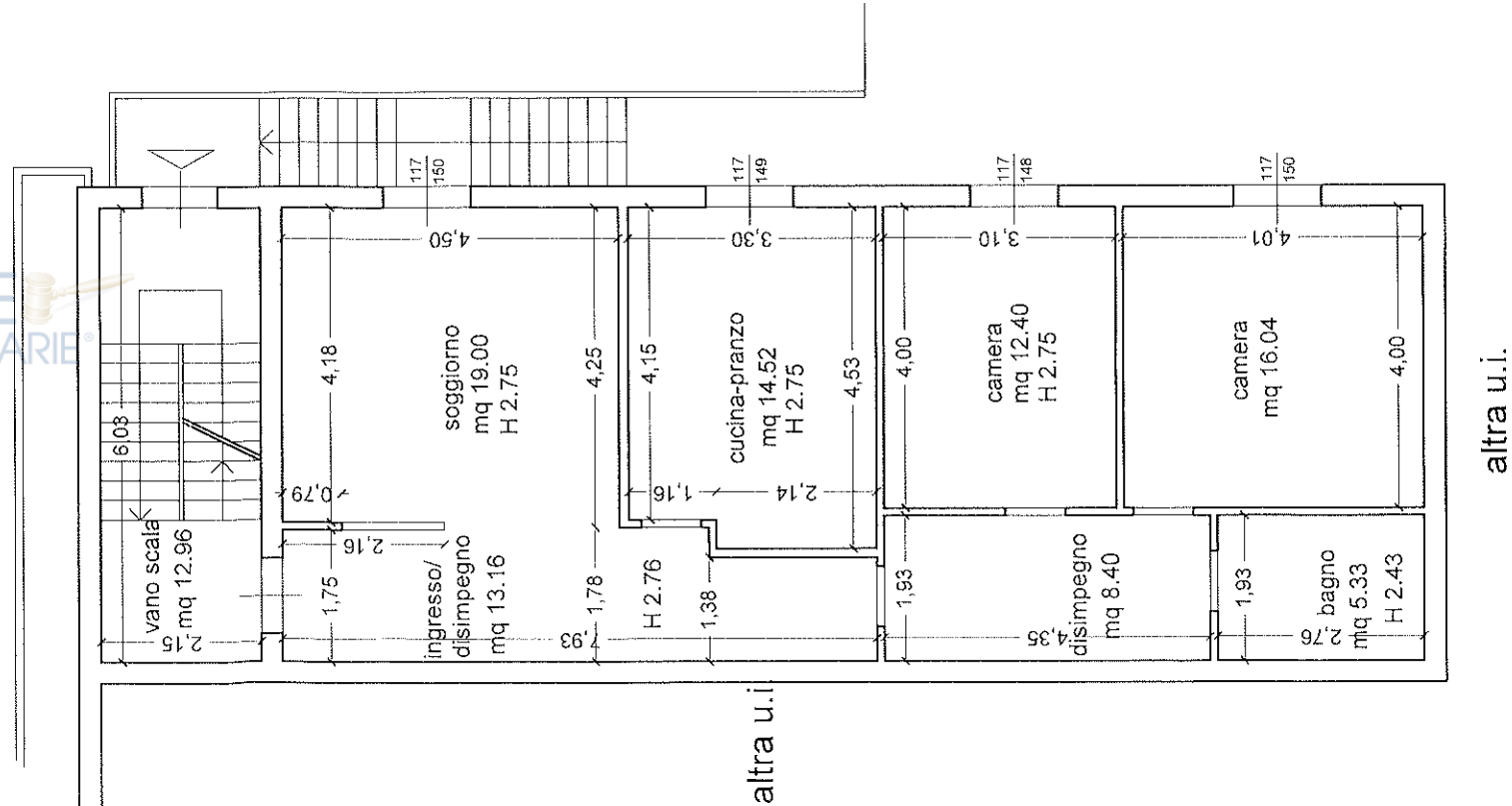


RILIEVO scala 1:100
Foglio 20 Particella 1709, subalterno 9

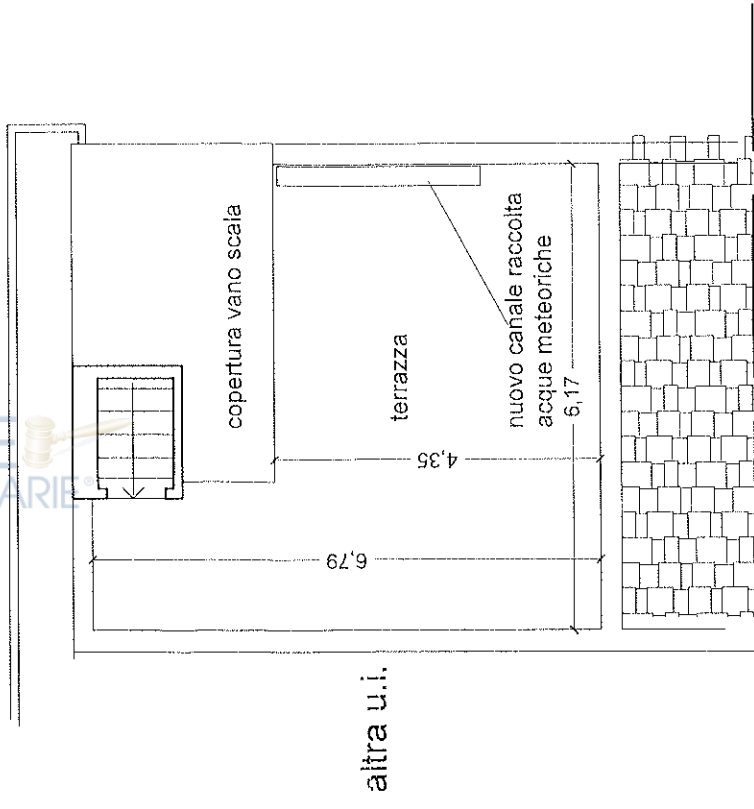
piano 1° S



piano primo



piano secondo



SUPERFICIE CALPESTABILE	UTILE	ACCESSORIA
Ingresso/disimpegno mq	13.16	
soggiorno mq	19.00	
cucina/pranzo mq	14.52	
disimpegno mq	8.40	
camera mq	12.40	
camera mq	16.04	
bagno mq	5.33	
terrazzo mq		31.35
vano scala mq		12.96
TOTALE mq	88.85	44.31



ALLEGATO 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Prospetto con l'ingresso all'appartamento



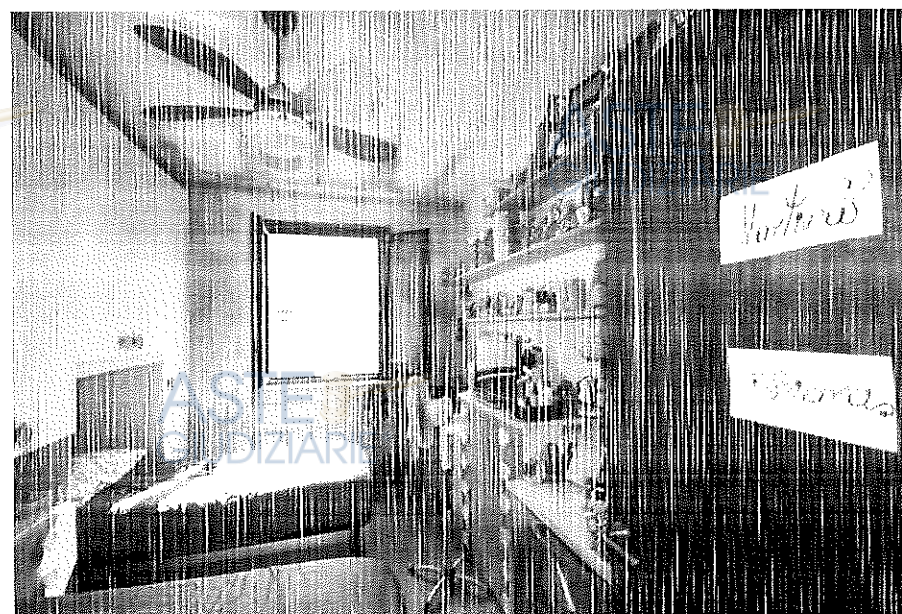
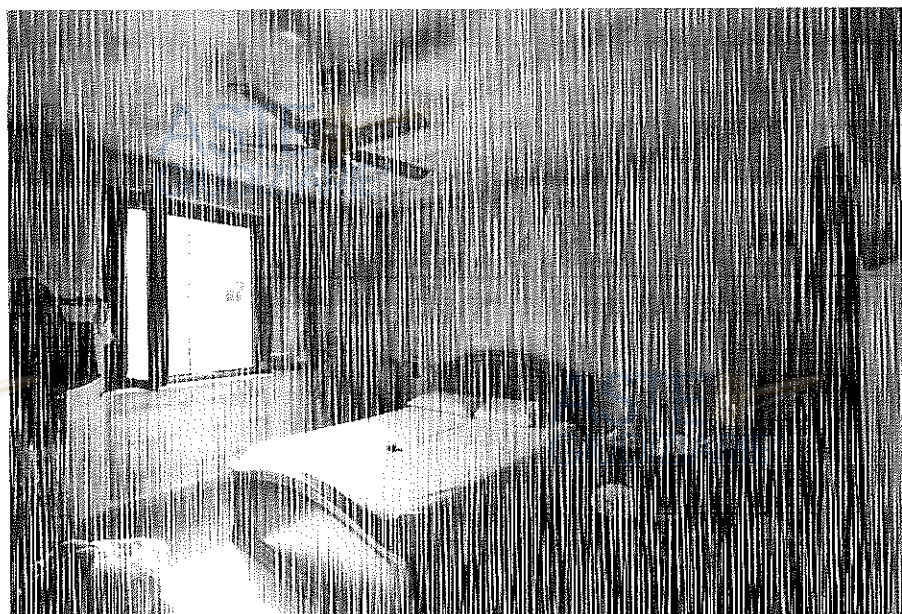
Ingresso all'interno



ASTE
GIUDIZIARIE® Soggiorno



Soggiorno

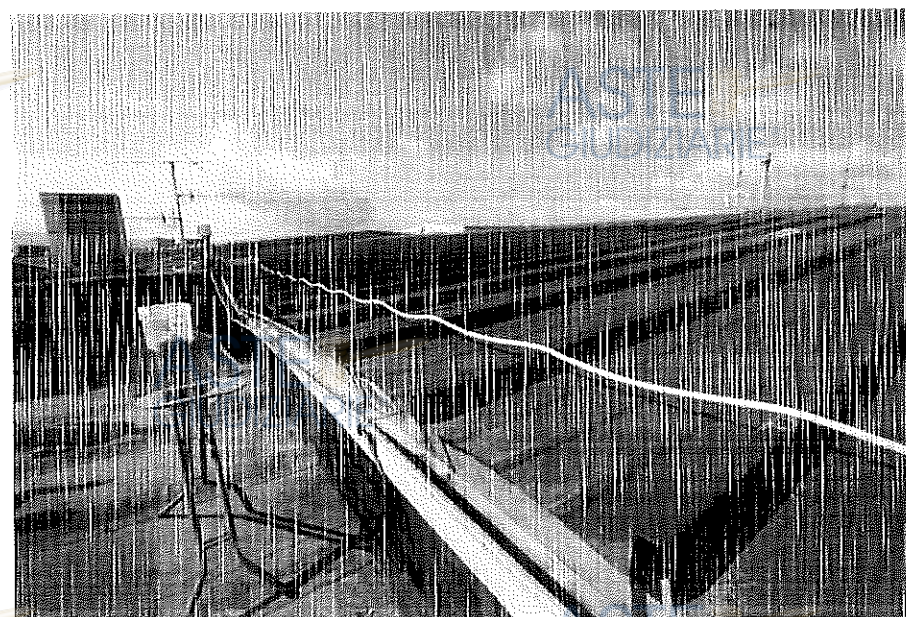


Cameretta

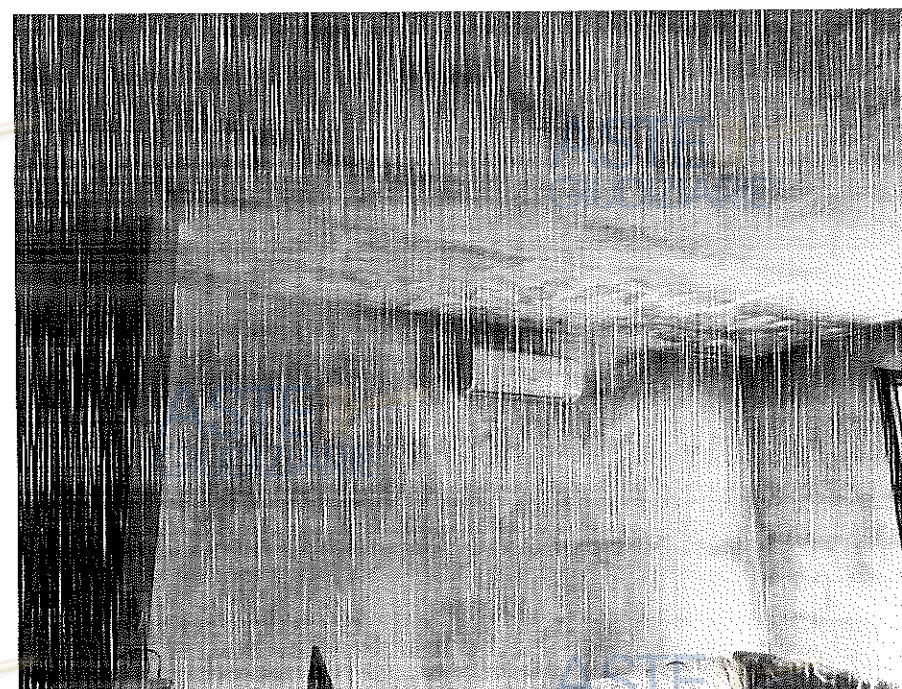
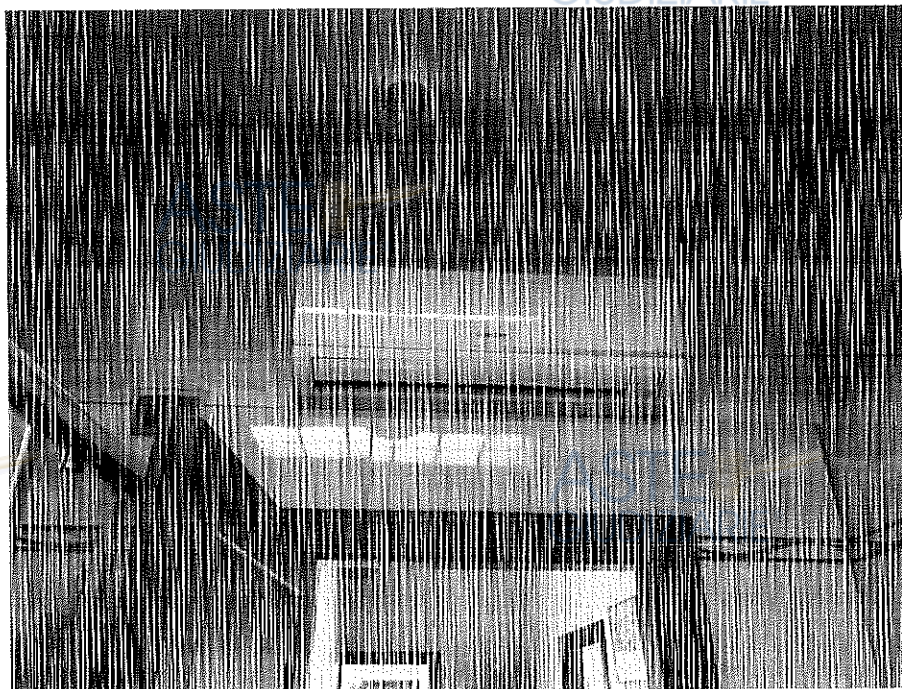


ASTE
GIUDIZIARIE®

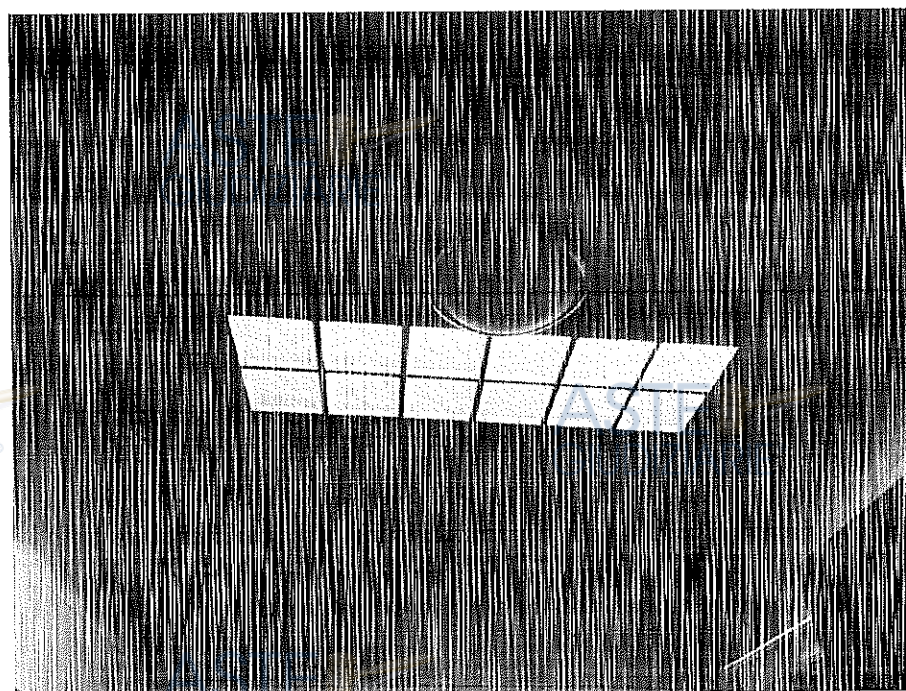
Terrazza



Canale di gronda piegato e distaccato

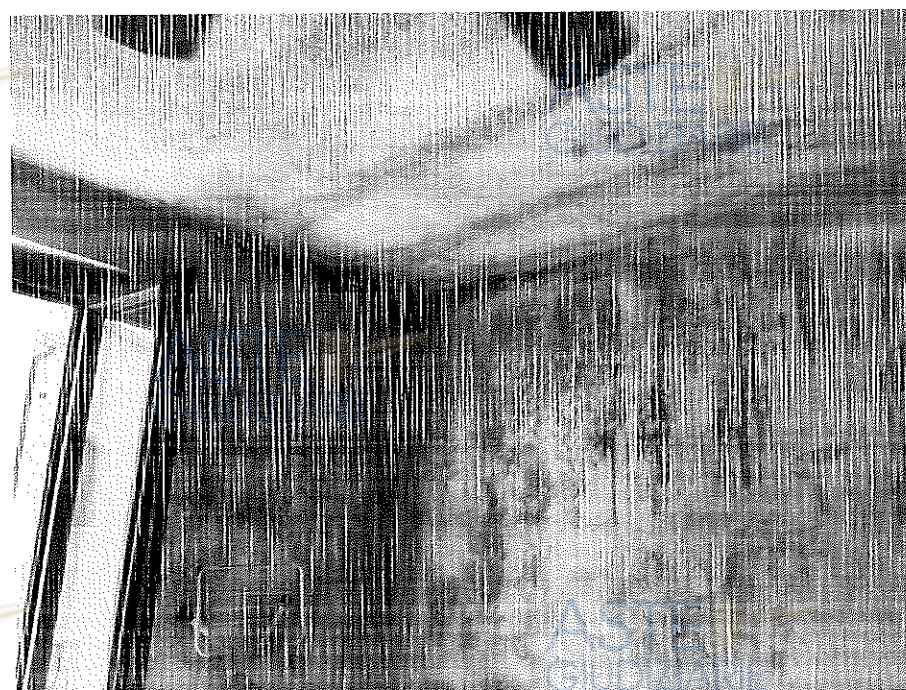


Particolari

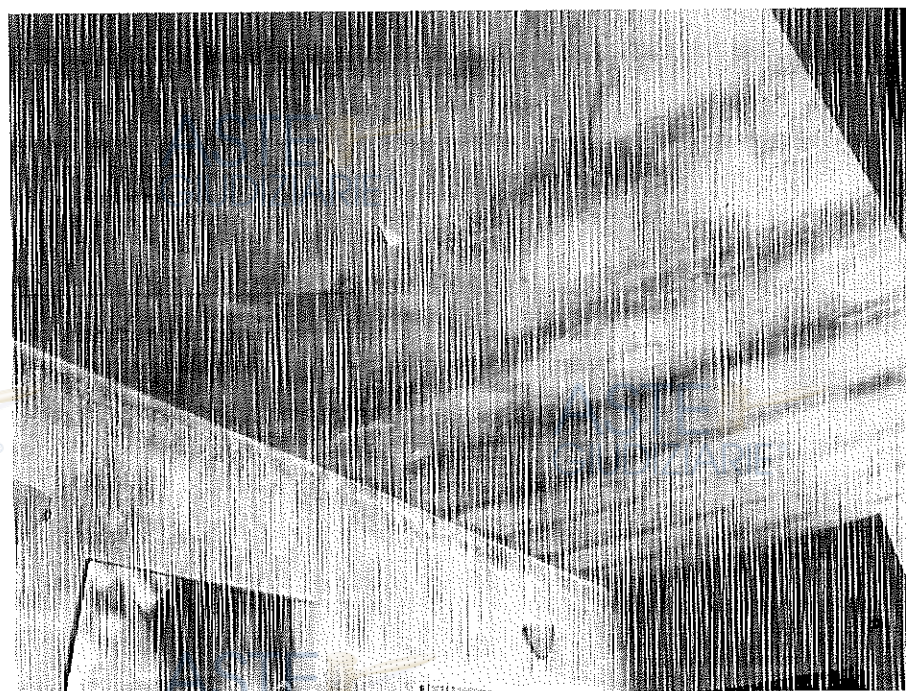


GIUDIZIARIE®

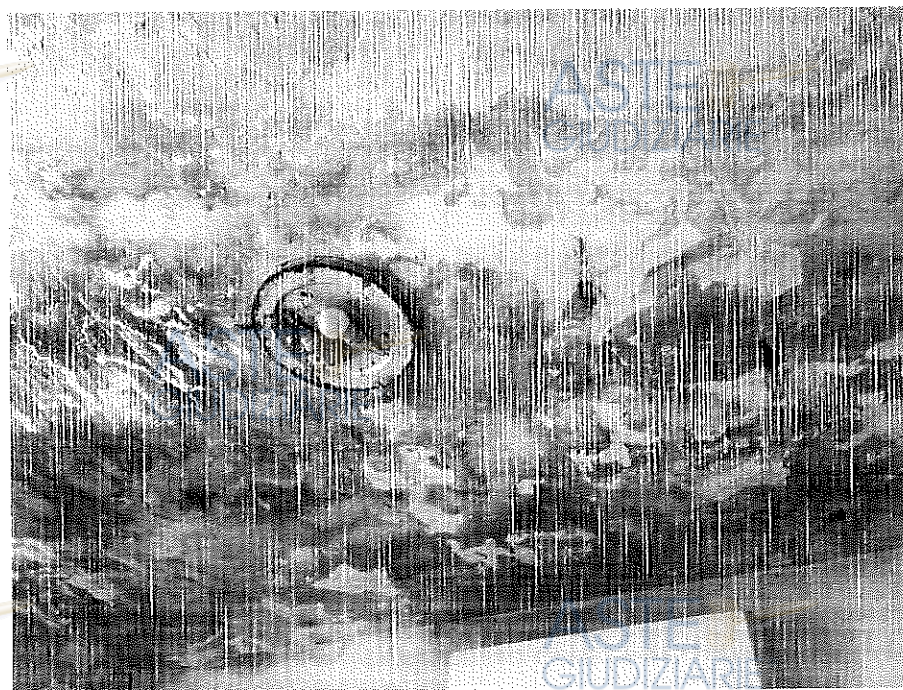
Particolari



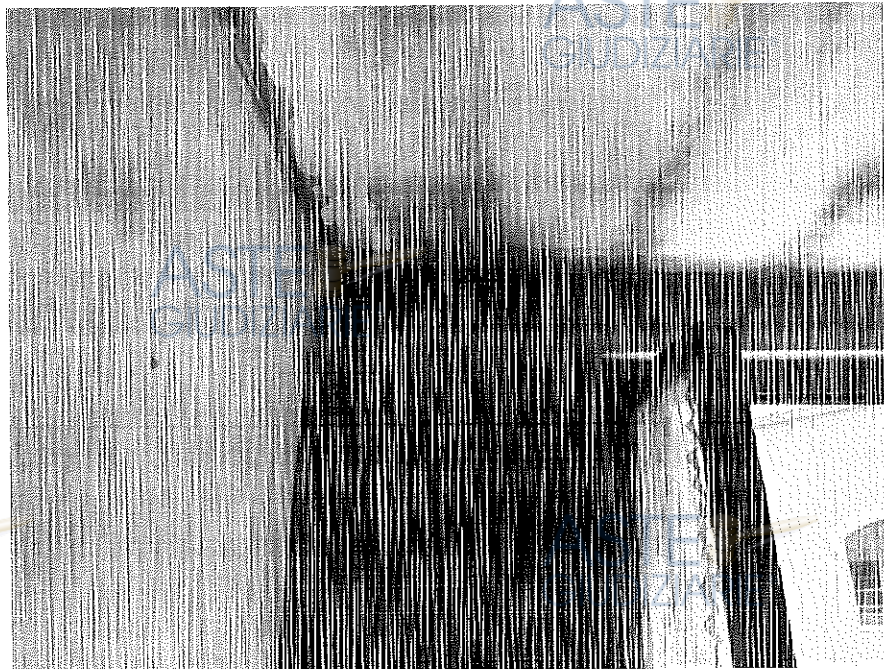
Particolari



Particolari



Particolari



Particolari



Particolari

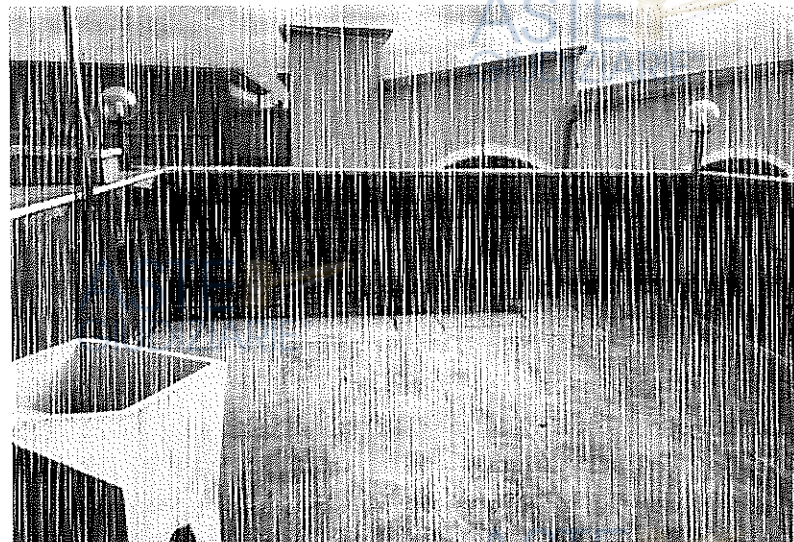


Foto 1 Rimozione di guaina per larghezza m 1 dal parapetto, rimozione pavimenti e sottofondi per una profondità di circa cm 15

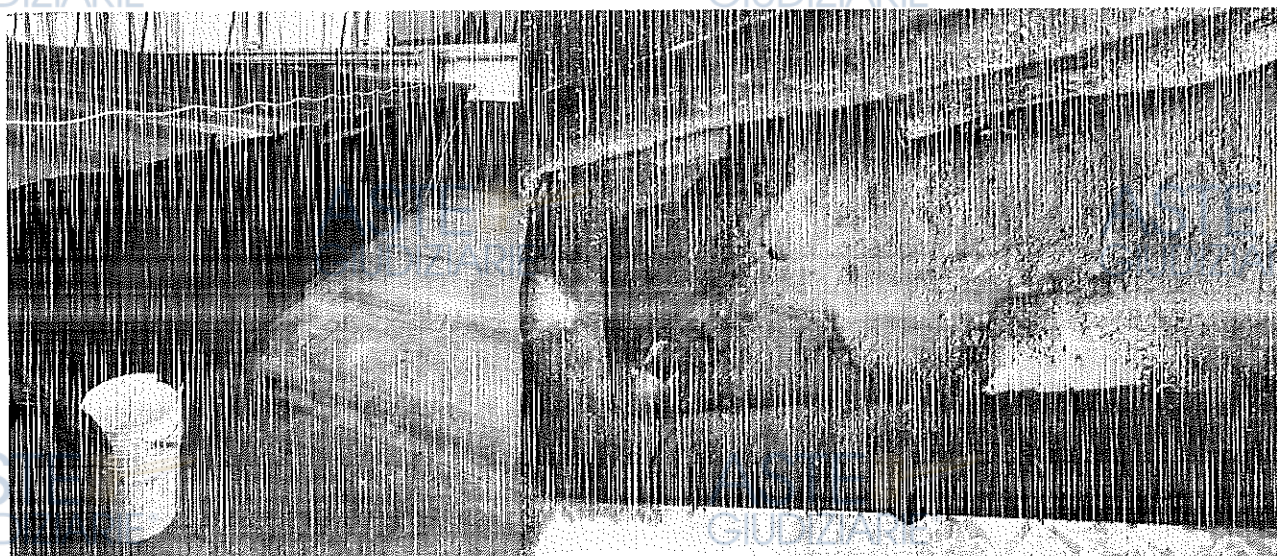


Foto 2 Rimozione di canale di gronda copertura Brico Io (da sostituire con canale nuovo)

Foto 3 Acqua proveniente dal pacchetto di n. 3 strati isolanti e n. 2 pavimenti sovrapposti al solaio della terrazza, nel canale di raccolta delle acque allargato per l'esecuzione del lavoro. Sulla sinistra tubo di scarico del pilozzo che confluiva nel canale di raccolta delle acque meteoriche. Quest'ultimo sarà chiuso

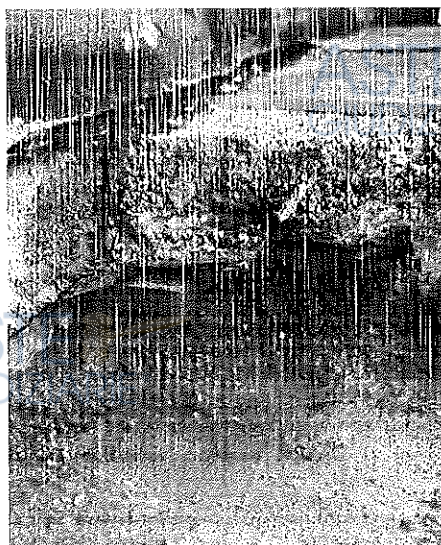
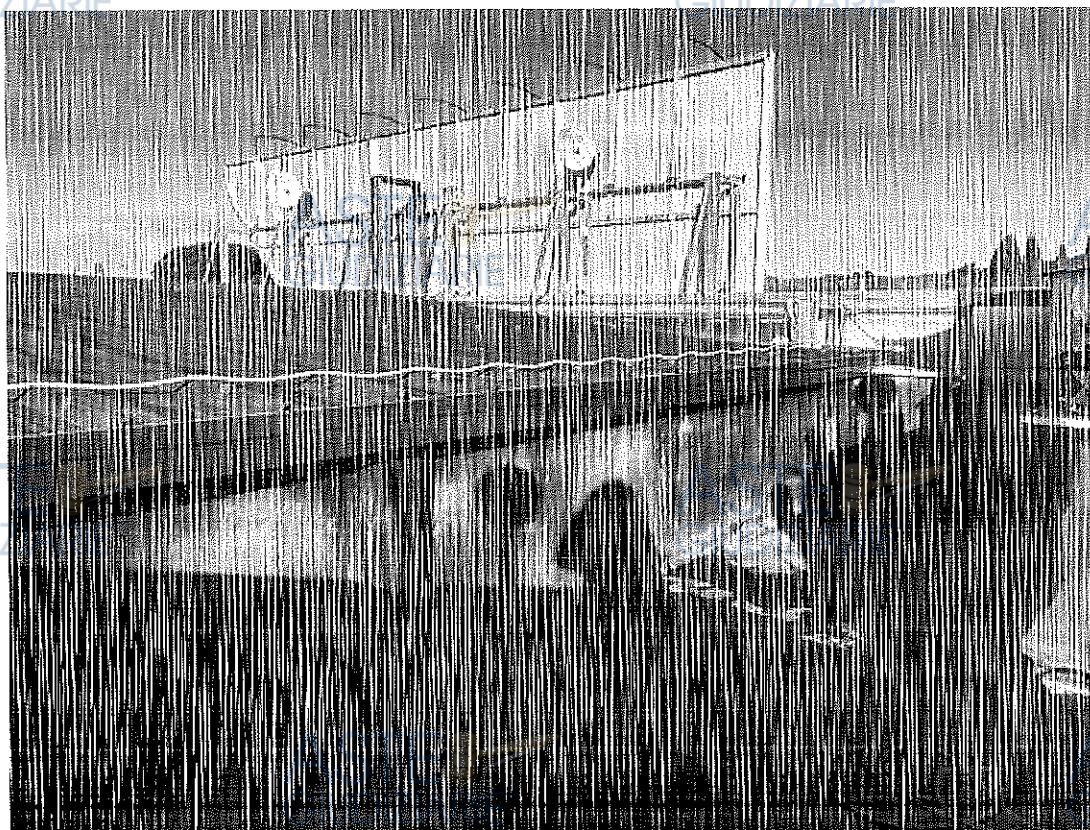


Foto 4 Pacchetto di n. 3 strati isolanti e n. 2 pavimenti



Foto 5 Spessore cm 15 del pacchetto di n. 3 strati isolanti e n. 2 pavimenti

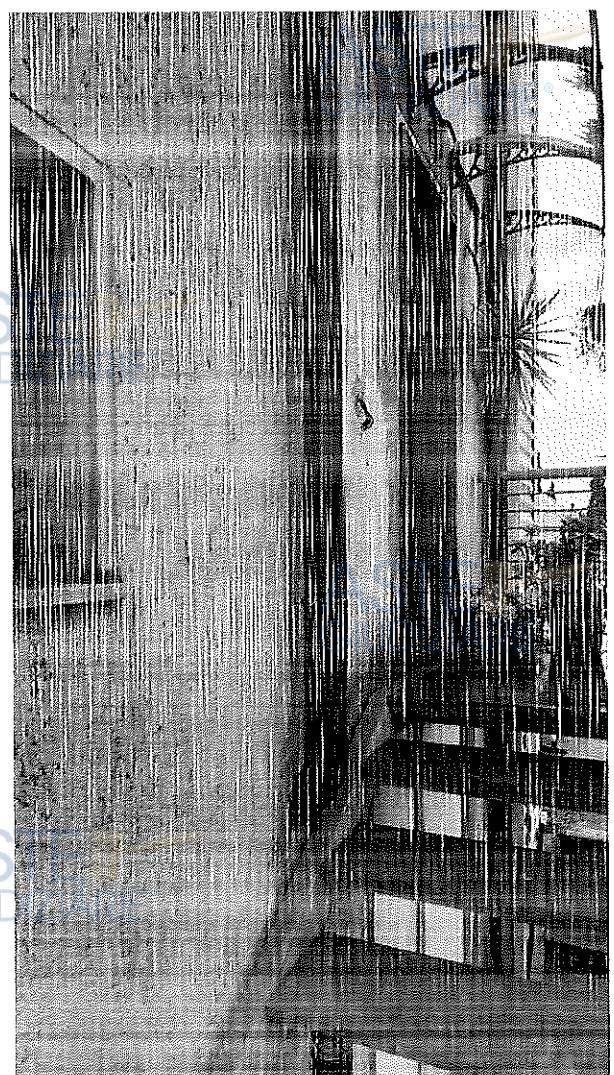


Il nuovo canale di gronda del tetto in lamiera del subalterno 17



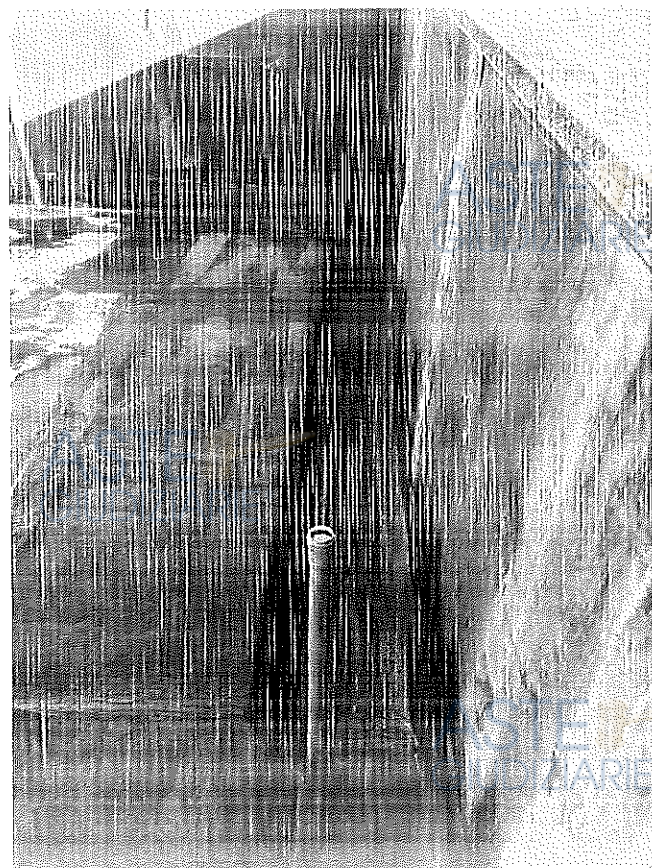
Staffe di rinforzo del nuovo canale di gronda

Il nuovo pluviale



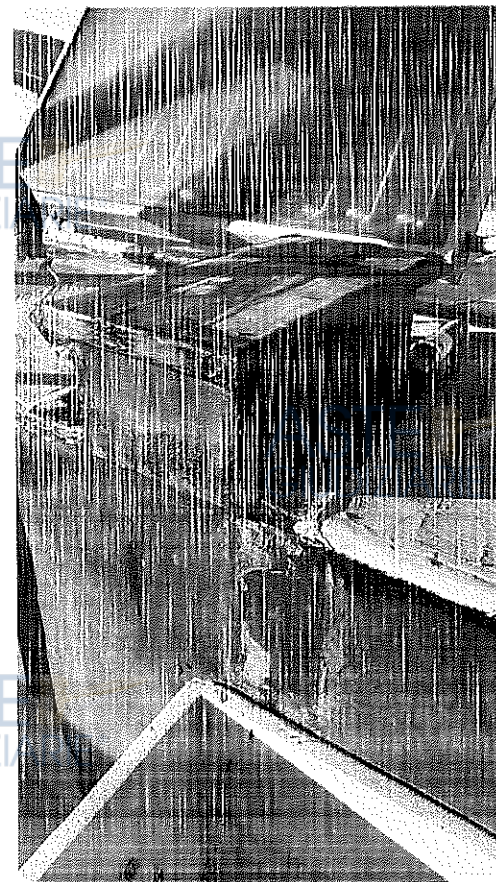
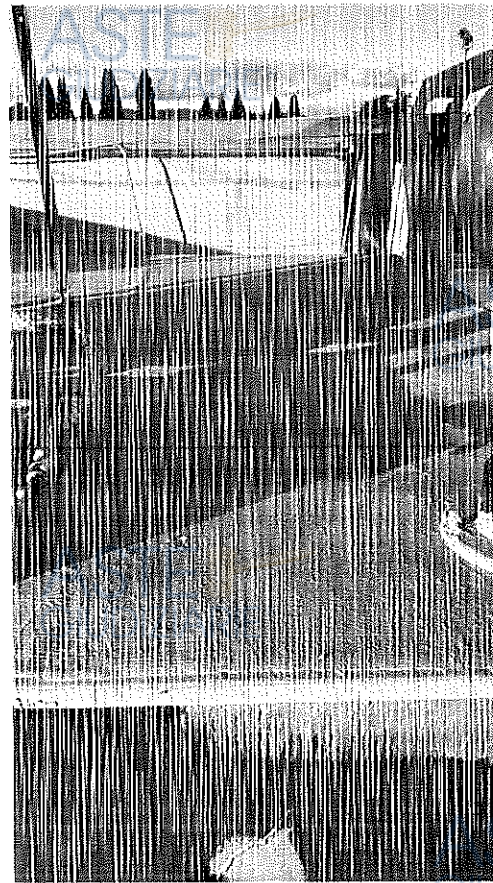


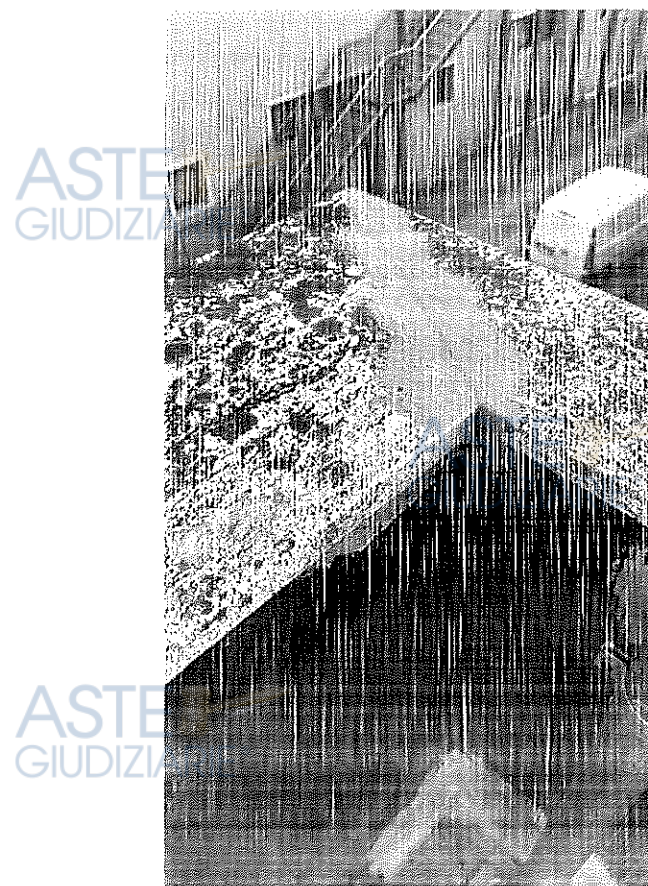
Confluenza del nuovo canale di gronda nel pluviale preesistente

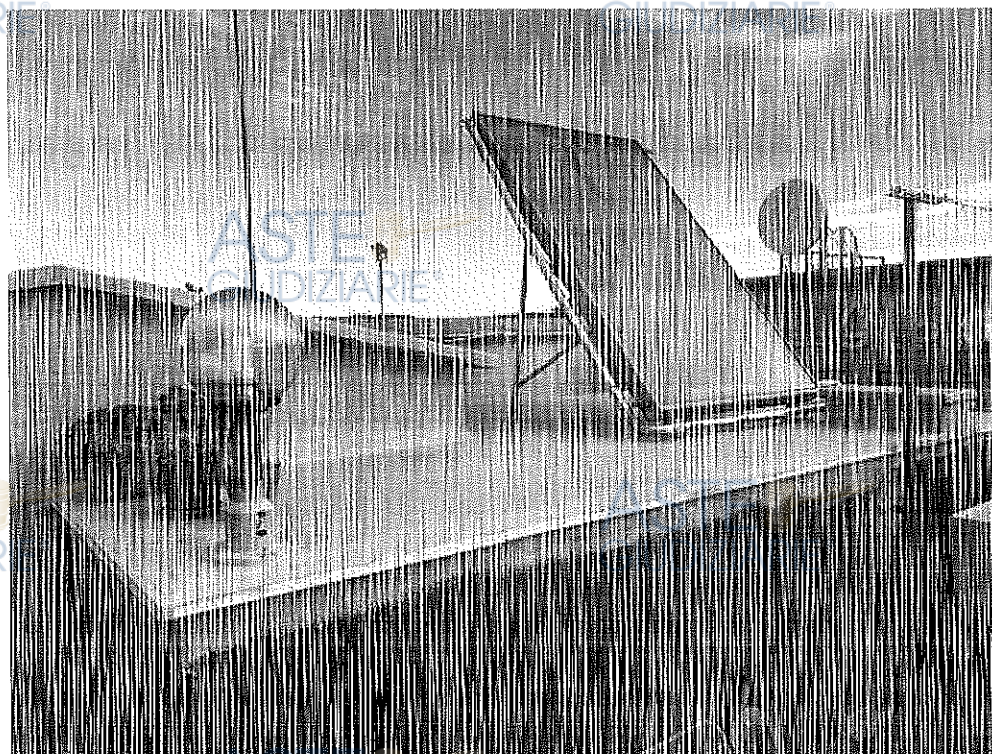


Canale di raccolta delle acque allargato e impermeabilizzato

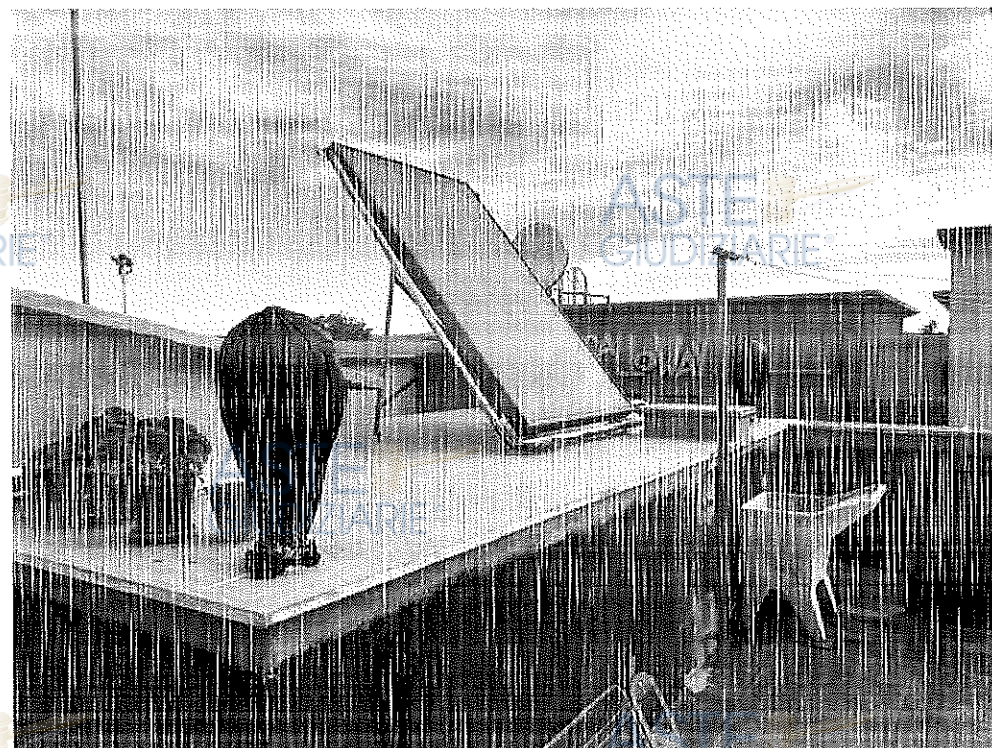
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 11-12-2025
L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA DEL VANO SCALA E DI
ALTRI PUNTI CRITICI



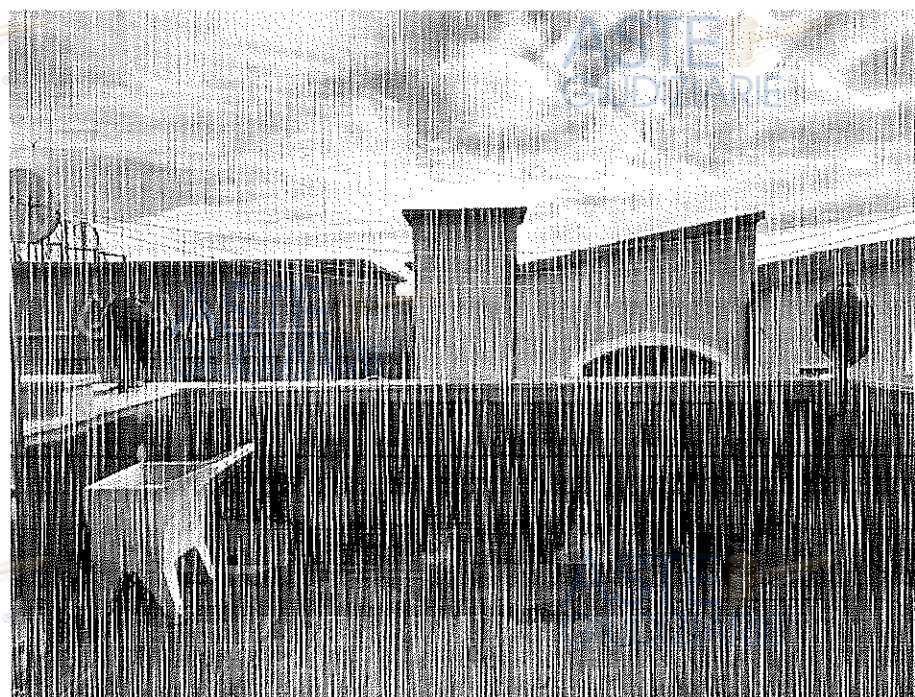




Copertura del vano scala impermeabilizzata



I lampioni della terrazza isolati con sacchi di nylon



Altri lampioni isolati con sacchi di nylon



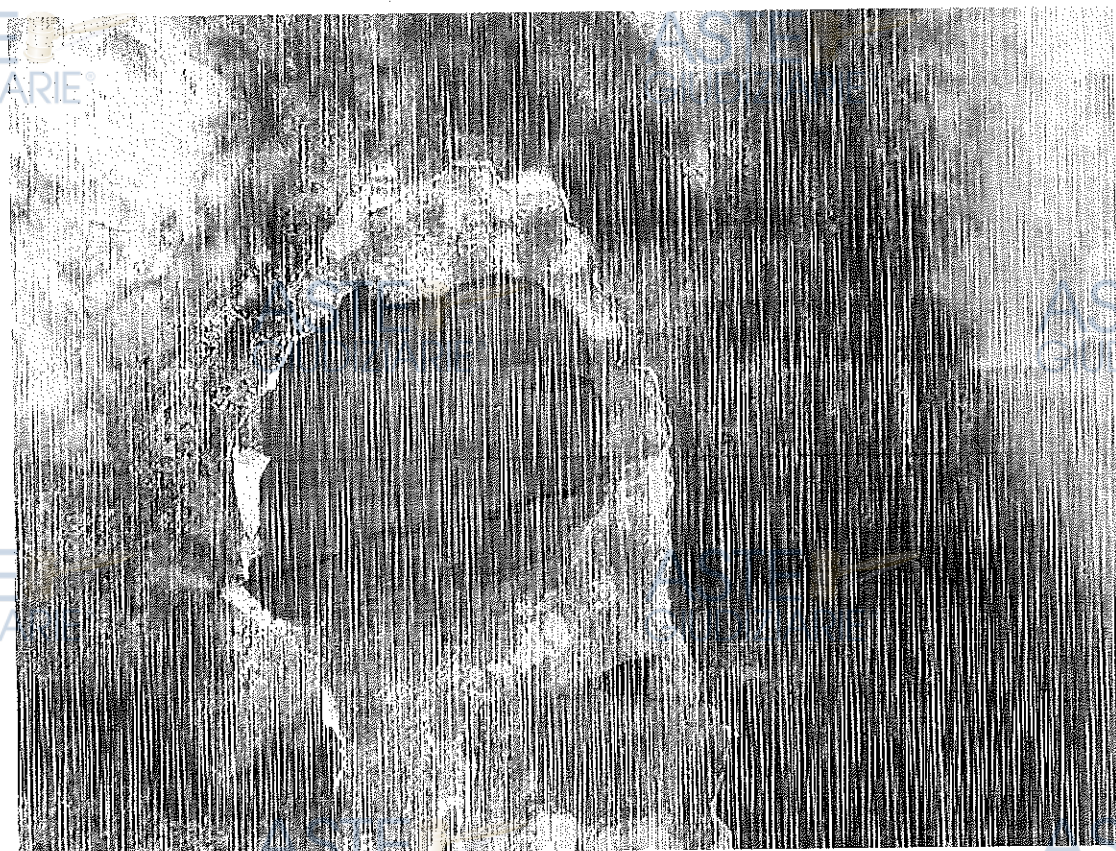
Punti critici impermeabilizzati



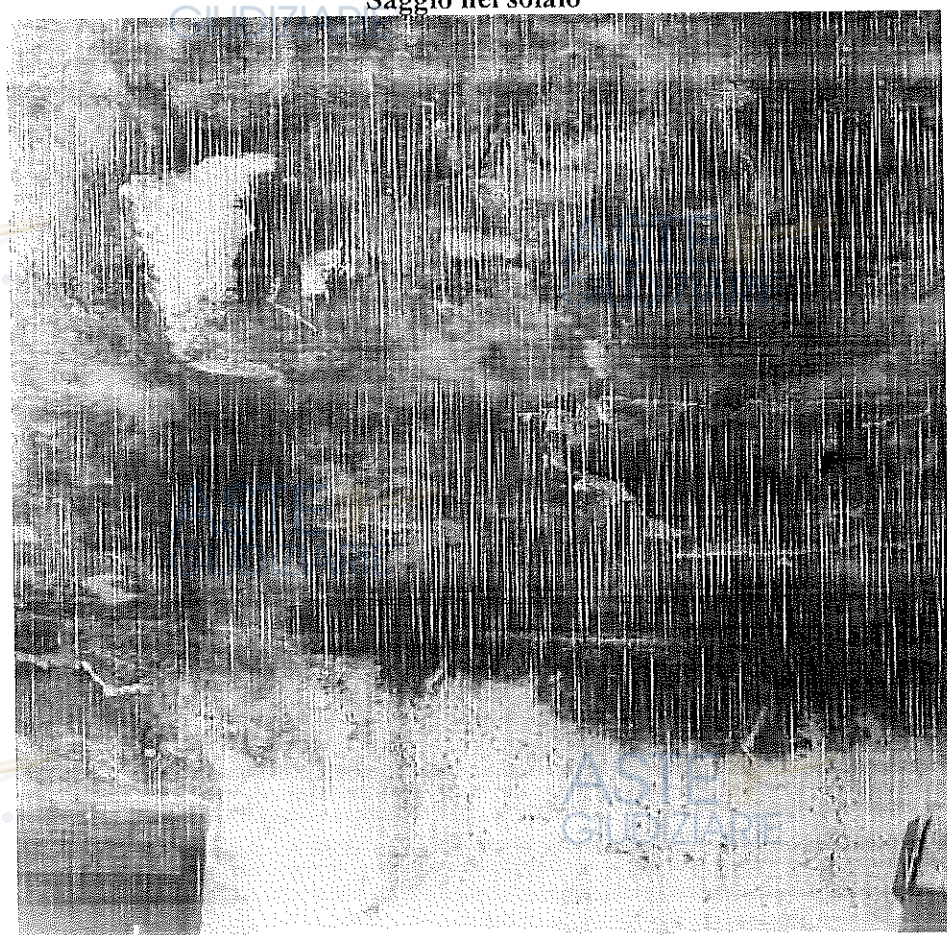
Il soggiorno con i puntelli, vista dal disimpegno



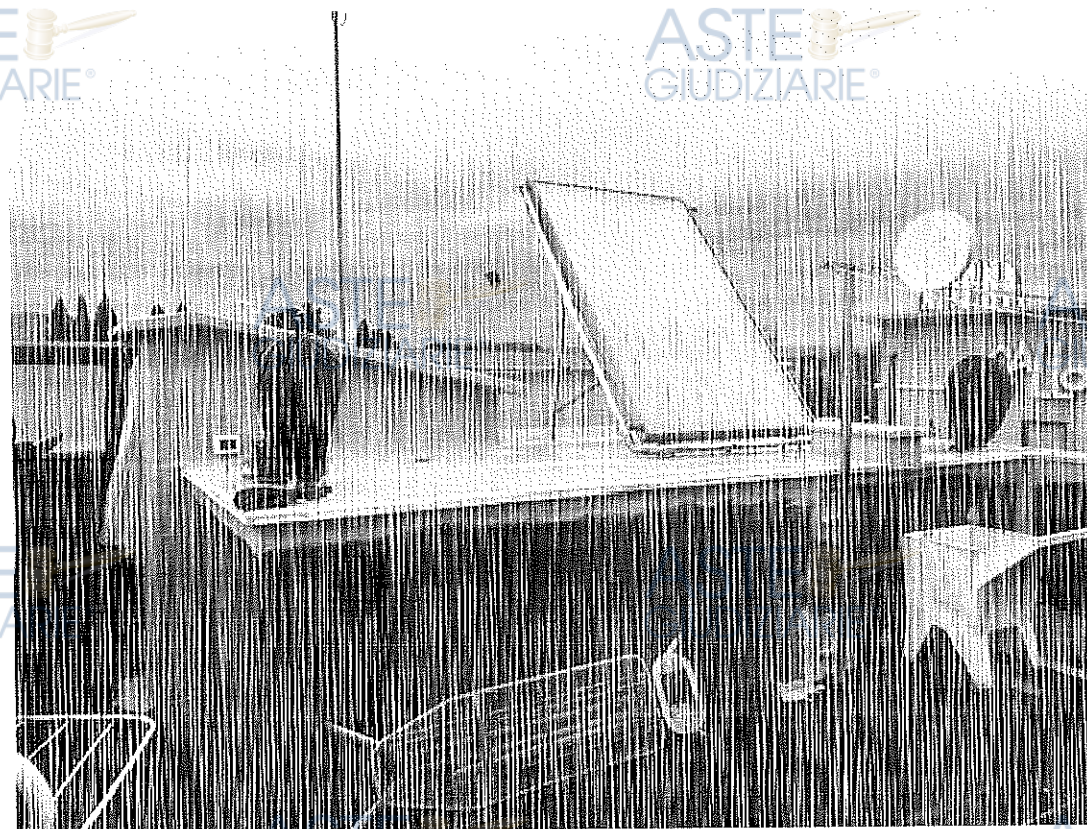
Il soggiorno con i puntelli, da altra angolazione



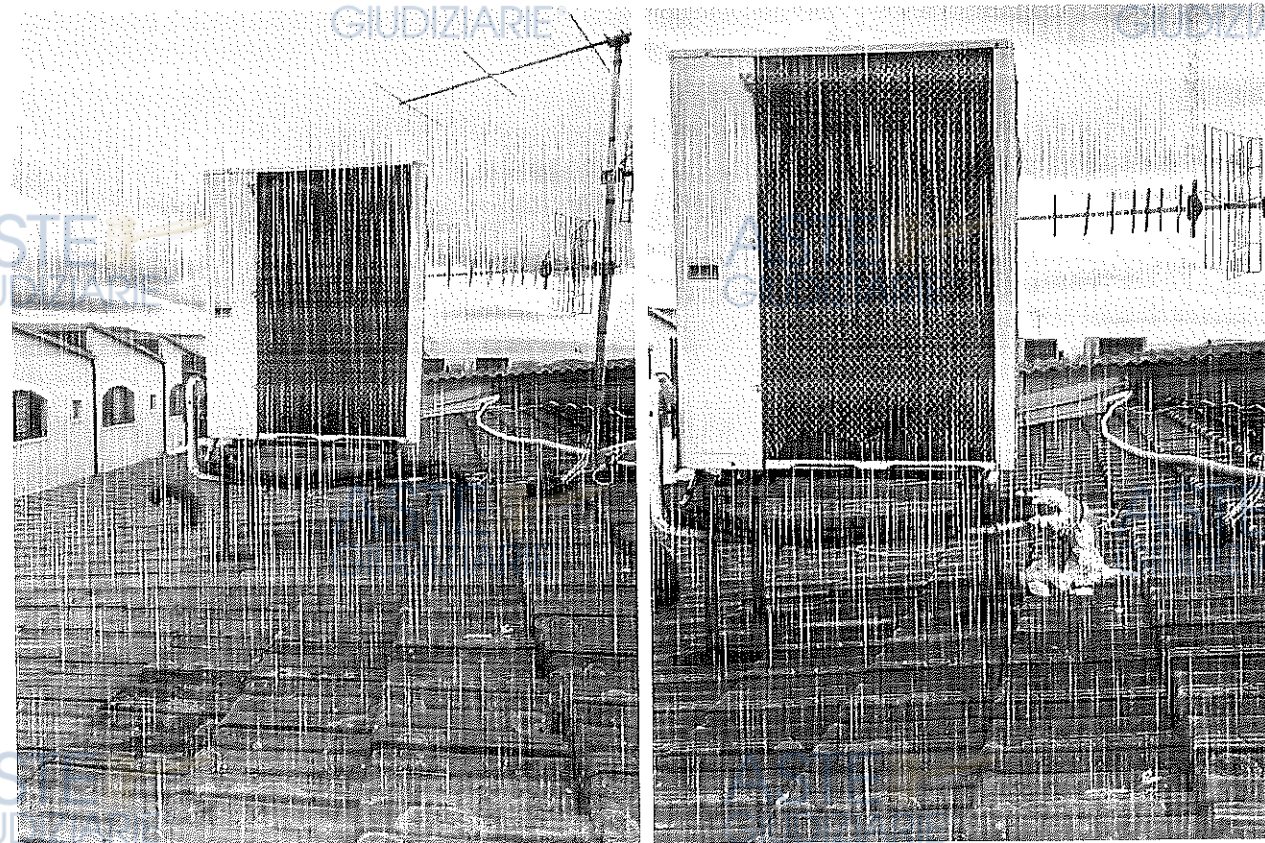
Saggio nel solaio



Saggio nel solaio



La copertura del vano scala e altri punti critici impermeabilizzati



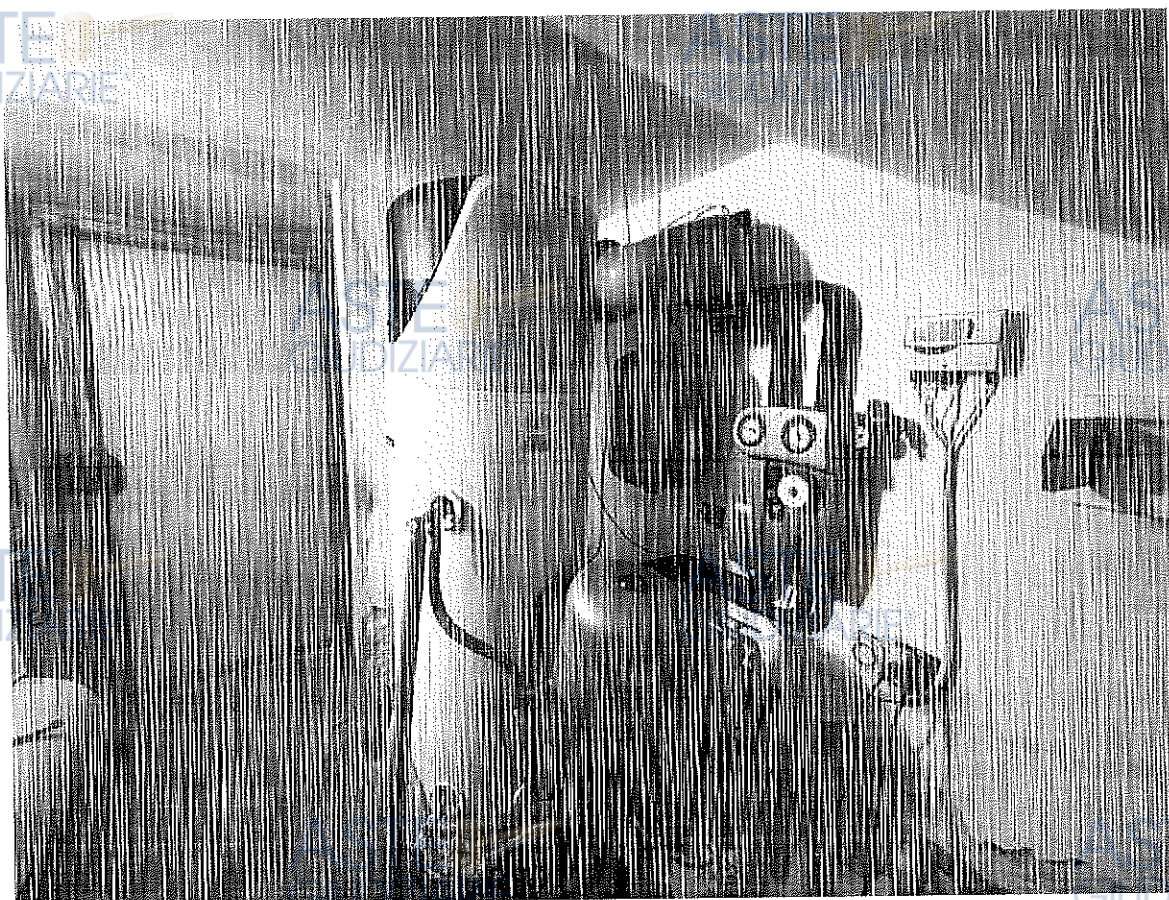
Il cavidotto dell'impianto di climatizzazione prima e dopo l'intervento di chiusura



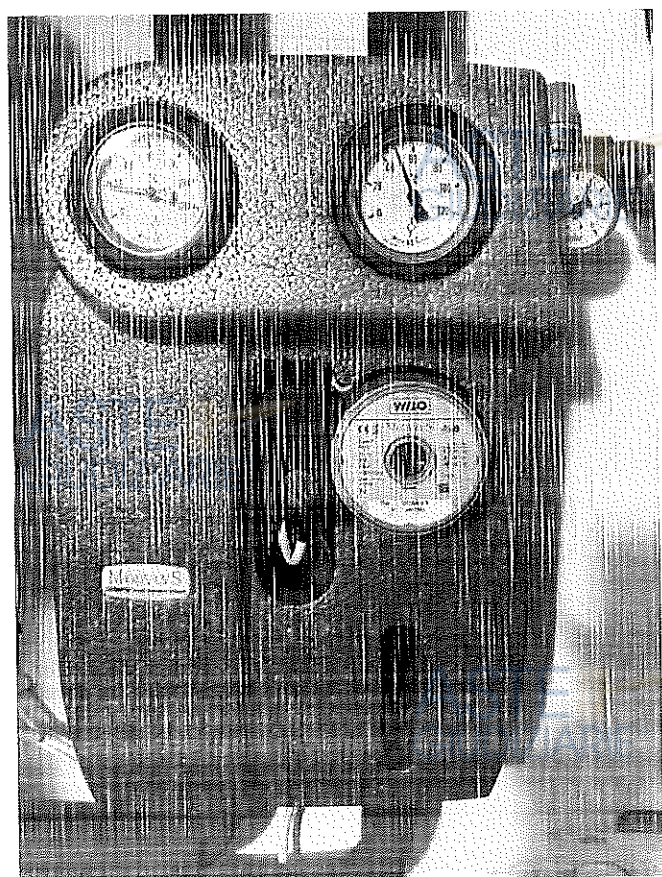
Contatori acqua nel piazzale che circonda l'edificio



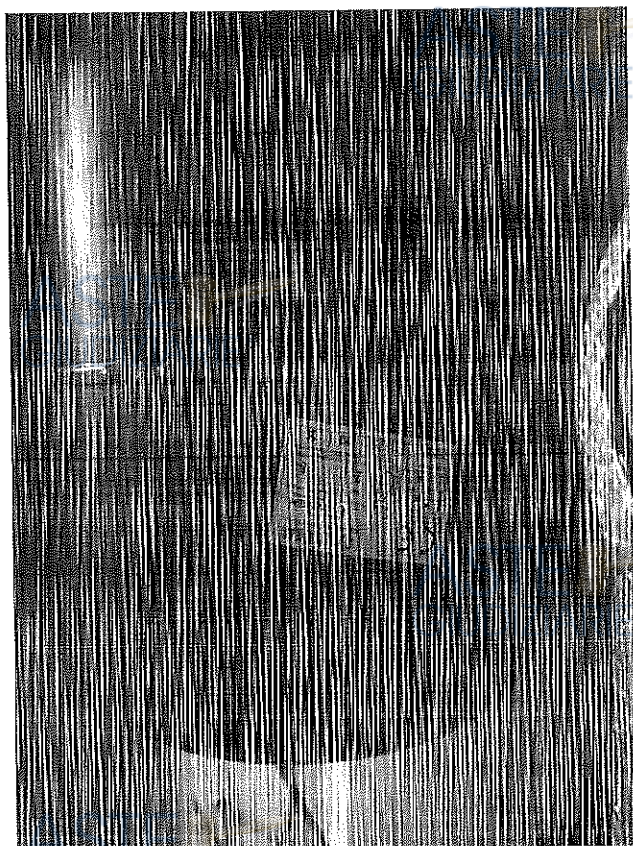
Contatori luce nel piazzale che circonda l'edificio



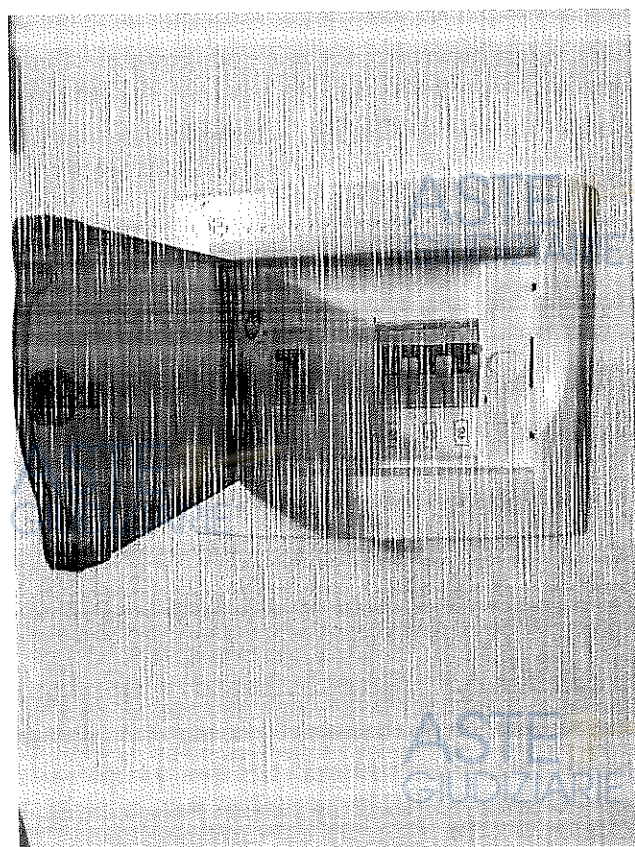
Pompa di calore e boiler acs non in funzione



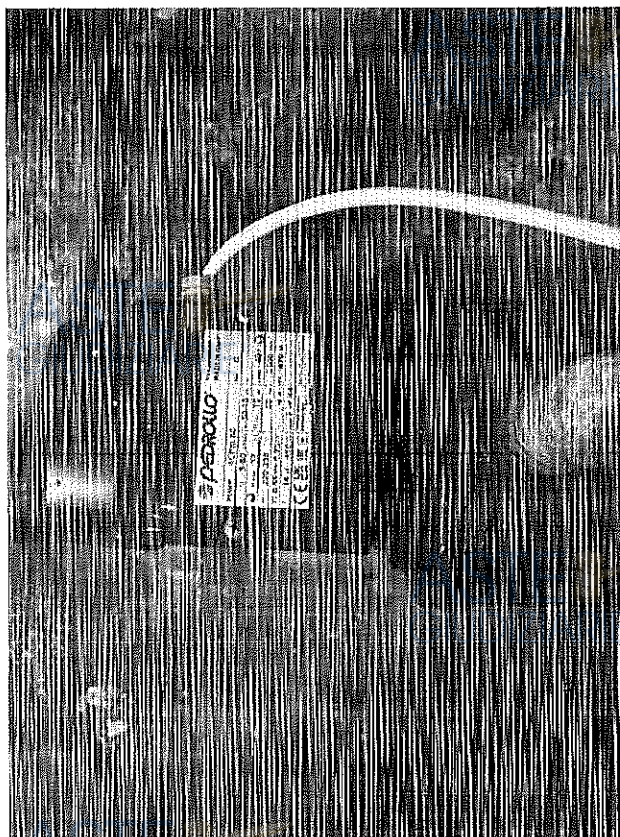
Dettaglio componenti dell'impianto



Dettaglio componenti dell'impianto



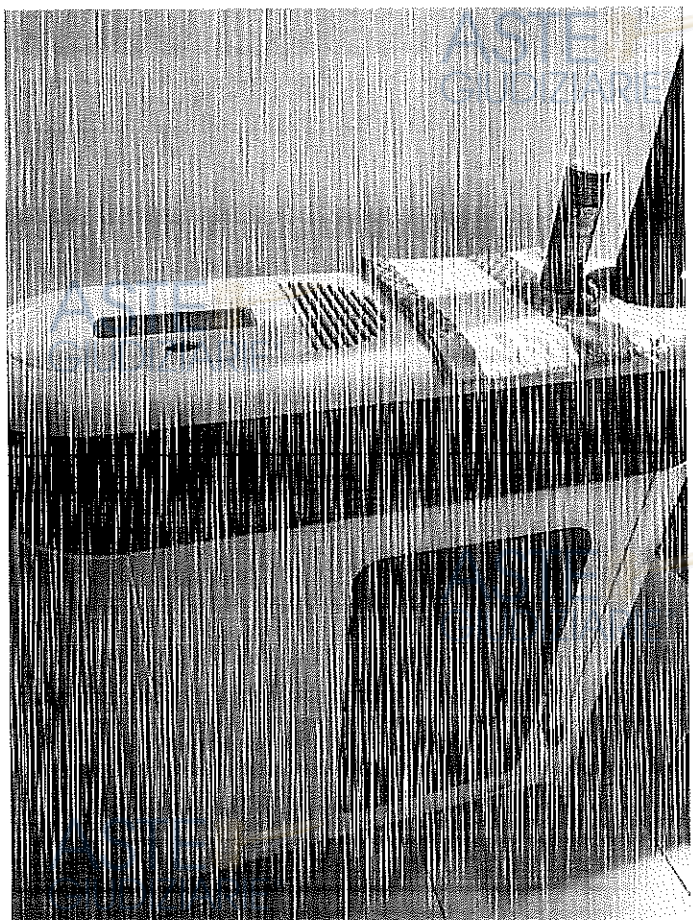
Quadro elettrico dell'impianto



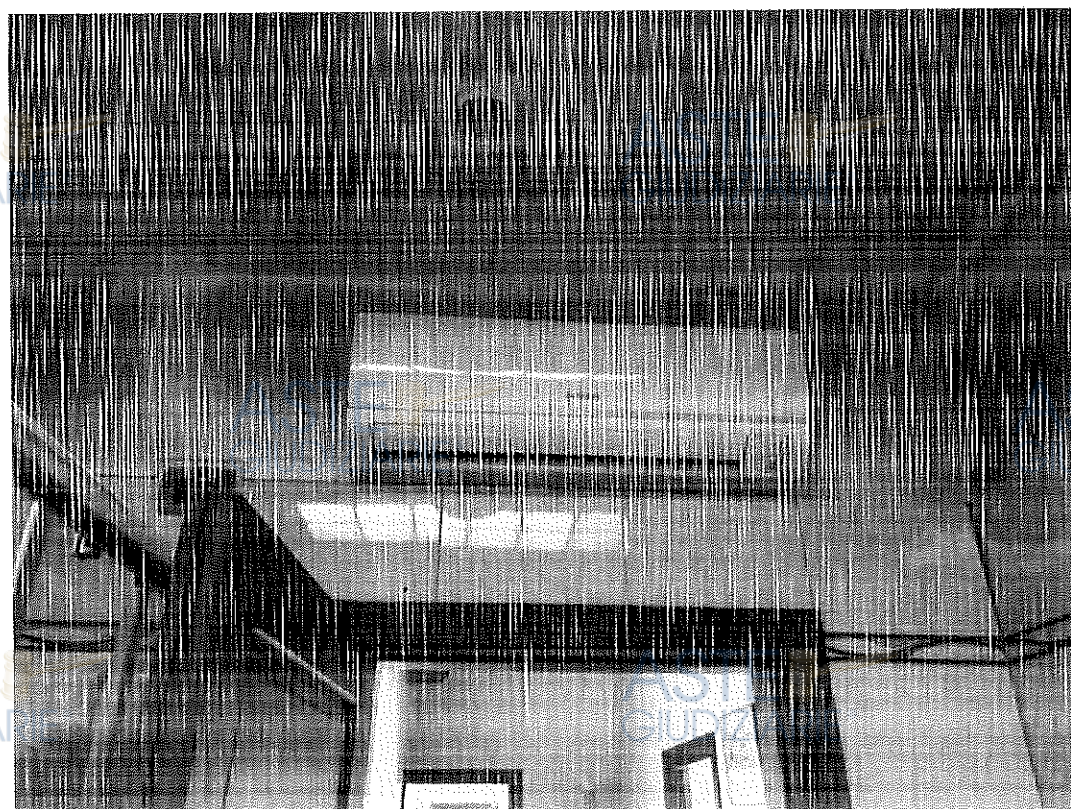
Dettaglio componenti dell'impianto



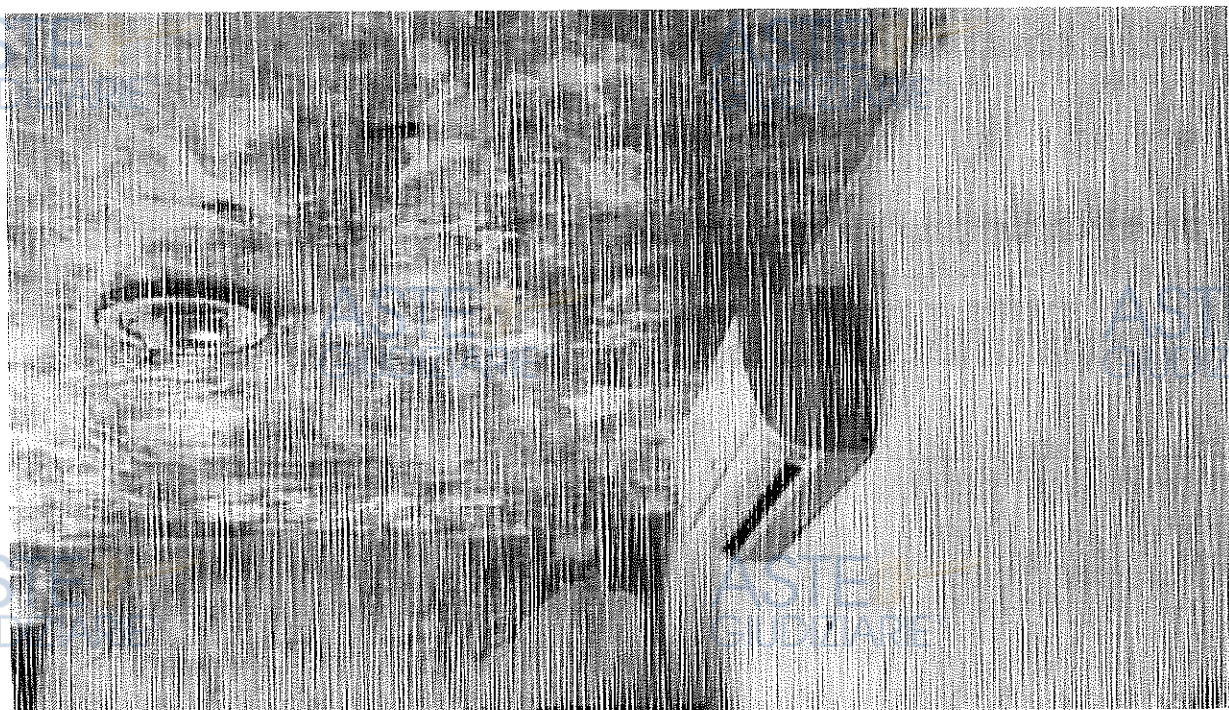
Sullo sfondo il serbatoio dell'autoclave



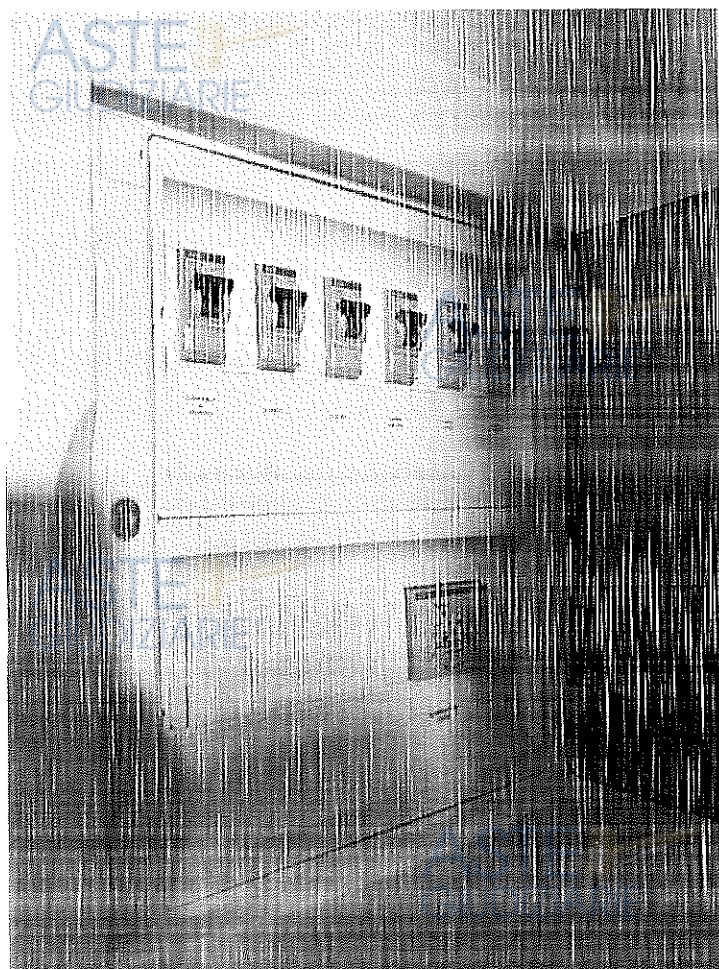
La stufa a pellet nell'appartamento



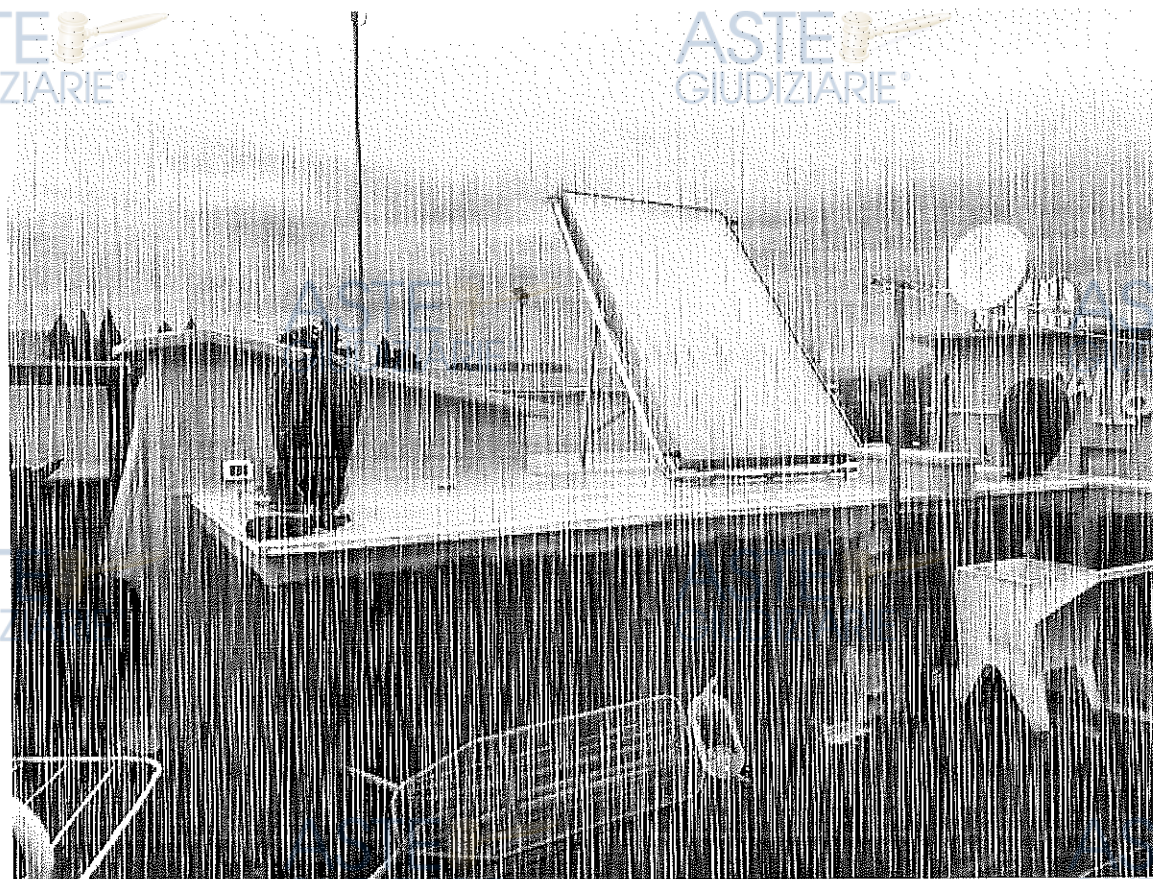
La tipologia di split presenti in tutte le stanze (n. 2 nel soggiorno)



Uno dei due split presenti nel soggiorno



Quadro elettrico nell'appartamento



Il pannello solare posto sulla copertura del vano scala



La macchina esterna degli split



ALLEGATO 4
ATTO PROVENIENZA
ELENCHI SINTETICI FORMALITA



Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2025 Ora 10:01:43

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 228189304 del 03/09/2025

Richiedente: LZZCCL

Nota di trascrizione

Registro generale n.

15292

Registro particolare n.

9844

Data di presentazione 03/10/2008

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Repertorio n. 61425 - Raccolla n. 10142
VENDETE
con richiesta di agevolazioni fiscali per "prima casa"
REPUBBLICA ITALIANA

Il due ottobre duemilasette.
Io Pollonica, nel mio studio al piano primo dello stabile in
via Anzotti n.16.
Innanzi a me Dottor Rodolfo Krieg, Notaio in Pollonica, di-
scritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, senza
l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti,
d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano.
Sono presenti i signori:

... .. agosto 1945,
residente a Pollonica, 5, imprenditore, codi-
ce fiscale in possesso del passaporto
n. 14619V rilasciato dalla Questura di Grosseto in data 8 gen-
naio 2001, il quale dichiara:

... di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
... di intervenire al presente atto quale titolare dell'comuni-
ta' ditta individuale con sede in Pollonica Strada Provinciale
Muralia km 226,900, titolare della partita IVA 00118010537;
... che i beni come infra pervenutigli sono di sua proprietà
personale ed esclusiva;

... .. c a Massa Marittima il
settembre 1971, residente a Scarlino Loc. Il Pino, artigiano, ...
dice fiscale in possesso della carta
d'identità rilasciata dal Comune di Scarlino il 7
settembre 2004, il quale dichiara di essere coniugato in re-
gime di separazione dei beni e

... .. c a Grosseto, il giorno
residente a Scarlino Loc. Il Pino, artigiano, codice fiscale
... .. in possesso della carta d'identità
rilasciata dal Comune di Scarlino il 7 settembre
2004, il quale dichiara di essere coniugato in regime di se-
parazione dei beni.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri
io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente
atto in ordine al quale viene

prezzo:
... che il signor stario, per giusti e
legittimi titoli in data anteriore al ventennio, dei seguenti
beni immobili siti in Comune di Pollonica:
1) n°1 immobile uso civile abitazione sito in Zona Industria-
le, s.p. 152, Vecchia Aurelia, piani 1°-2°, di vani cata-
stali 5,5, censito al Catasto Urbano al foglio 20, mappale
1779, subalterno 9, zona censuaria 1, categoria A/2, classe
1, rendita catastale Euro 667,52, e diritti per quota mille-
simale sulla corte comune censita al foglio 20, mappale 1709,
sub. 1;

2) n°1 immobile uso civile abitazione sito in Zona Industria-

le, S.p. 152, Vecchia Aurelia, piano 1°, di vani catastali
6,5, censito al Catasto Urbano al foglio 20, mappale 1709,
subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3,
rendita catastale Euro 788,89, e diritti per quota millesima-
rendita catastale comune censita al foglio 20, mappale 1709,
sub. 1 e sul ballatoio comune censito al foglio 20, mappale
1709, sub.3;

IO e inten-
- che i Signori
dono acquistare detti immobili liberi da gravami ed operi
pregiudizievole per adibirli a prima abitazione;
- che gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:
-- ipoteca legale n.2060 del 9 giugno 2006, iscritta a favore
del Servizio Riscossione Tributi Concessionario della Provin-
cia di Grosseto per Euro 82.214,00, a fronte di un debito in
linea capitale di Euro 41.107,00;
-- ipoteca legale n.4394 del 6 settembre 2007, iscritta a fa-
vore della GHRIT SPA Agente Riscossione della Provincia di
Grosseto per Euro 13.504,00, a fronte di un debito in linea
capitale di Euro 6.752,00;
-- ipoteca volontaria n.1196 dell'11 maggio 2002 a favore
della Banca Toscana S.p.A. per Euro 260.000,00, di cui Euro
130.000,00 per capitale mutuato, a fronte di un debito in li-
nea capitale, interessi di mora e rate scadute alla data o-
dierna per Euro 95.000,00 circa;
-- pignoramento n.3197 del 23 marzo 2007 emesso dal Tribunale
di Grosseto in data 1° marzo 2007, n.438 e
dell' "la cui procedura è
estinta e che il Tribunale stesso ha dichiarato inefficace
con provvedimento in data 19 settembre 2008 R.G.S. 32/07.
Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del
presente atto, tra i comparenti
si conviene e si stipula quanto segue:

PRIMA VENDITA

Articolo 1

il signor al Signor
che accetta ed acquista il seguente immobile sito in
Comune di Follonica
S.P.152 Vecchia Aurelia e precisamente:
- appartamento con ingresso al piano terreno, composto da tre
vani, cucina ed accessori al piano primo e da terrazza al
piano secondo, a confine con ballatoio comune, "SCS IMMOBI-
LIARE SPA" a più lati, società S.I.M.B.I.S. SAS, salvo se al-
tri.
Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.S.:
foglio 20, mappale 1709, sub. 5, zona censuaria 1, categoria
A/2, classe 3, vani 5,5, RC Euro 667,52.
Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle
parti comuni per legge o per destinazione segnatamente alla
corte comune censita al foglio 20, mappale 1709, sub. 1.
Per il prezzo di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola ze-

per legge,
le parti del pres
di atto di notor
delle responsabil
nonché dei poter
e della sar
incomp.
che il prezzo come sol
di inte
con obbligo
delle p

le part
diretto le part
della parte vendit
medie
per
tec
sopra p
differenza.
il 30 novemb
registri dor
saldo p
tacitamente
l'intero
all'ipo
con ampio esone
di Pubblicità
al riguardo;
decorrono da oggi

SECONDA VENDITA

Articolo 2

nde al Signo
il seguente immol
Comune di Follonica
e precisamente:
al piano primo, composto
e terrazza, a confine
a più lati, salvo
risulta così cen
1709, sub. 10, zona c
5,5, RC Euro 788,89.
per compresi i propor
per destinaz:
al foglio 20, mapp
Euro 150.000,00 (cent
per legge.
le parti del
di atto di

rozero) oltre IVA come per legge.
Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiara-
rano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del
DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in ca-
so di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento
dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministra-
tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-
dicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto sarà
corrisposto, senza maggiorazione di interessi, entro e non
oltre trenta giorni da oggi, con obbligo della parte vendi-
trice di procedere all'estinzione delle posizioni debitorie
di cui ai gravami innanzi citati.

In alternativa al pagamento diretto le parti convengono che,
su richiesta espressa della parte venditrice, il pagamento
del prezzo potrà essere effettuato mediante delegazione di
pagamento e sostenimento delle spese, per pagare i creditori
precedenti e liberare il bene dai vincoli e gravami tutti ri-
sultanti in Conservatoria nei tempi tecnicamente necessari,
fino a concorrenza del prezzo come sopra pattuito o versamen-
to diretto dell'eventuale differenza.

Nell'ipotesi in cui entro il 30 novembre 2008 non risulti
trascritta presso i pubblici registri domanda giudiziale per
ottenere il pagamento di detto saldo prezzo, la quietanza
dello stesso dovrà intendersi tacitamente rilasciata.
Essendosi in tal modo regolato l'intero prezzo pattuito, le
parti espressamente rinunciano all'ipoteca legale comunque
nascente da questo atto, con ampio onere per il competente
Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni
responsabilità al riguardo.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

SECONDA VENDITA
Articolo 2

il signor Inde al Sic
che accetta ed acquista il seguente immobile sito in

Comune di Follonica

S.P.152 Vecchia Aurelia e precisamente:

appartamento al piano primo, composto da quattro vani, cu-
cina, accessori e terrazza, a confine con ballatoio comune,
"SCS IMMOBILIARE SPA" a più lati, salvo se altri.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

foglio 20, mappale 1709, sub. 10, zona censuaria 1, categoria
A/2, classe 3, vani 4, 3, 40 Euro 788,89.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle
parti comuni per legge e per destinazione segnatamente alla
corte comune censita al foglio 20, mappale 1709, sub. 1 ed al
ballatoio comune censito al foglio 20, mappale 1709, sub. 1.

Per il prezzo di Euro 150.000,00 (centocinquanta mila
euro) oltre IVA come per legge.

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiara-
rano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del
DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in ca-
so di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento
dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministra-
tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-
dicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto sarà
corrisposto, senza maggiorazione di interessi, entro e non
oltre trenta giorni da oggi, con obbligo della parte vendi-
trice di procedere all'estinzione delle posizioni debitorie
di cui ai gravami innanzi citati.

DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto sarà corrisposto, senza maggiorazione di interessi, entro e non oltre trenta giorni da oggi, con obbligo della parte venditrice di procedere all'estinzione delle posizioni debitorie di cui ai gravami innanzi citati.

In alternativa al pagamento diretto le parti convengono che, su richiesta espressa della parte venditrice, il pagamento del prezzo potrà essere effettuato mediante delegazione di pagamento e sostenimento delle spese, per pagare i creditori procedenti e liberare il bene dai vincoli e gravami tutti risultanti in Conservatoria nei tempi tecnicamente necessari, fino a concorrenza del prezzo come sopra pattuito o versamento diretto dell'eventuale differenza.

Nell'ipotesi in cui entro il 30 novembre 2008 non risulti trascritta presso i pubblici registri domanda giudiziale per ottenere il pagamento di detto saldo prezzo, la quietanza dallo stesso dovrà intendersi tacitamente rilasciata.

Essendosi in tal modo regolato l'intero prezzo pattuito, le parti espressamente rinunciano all'ipoteca legale comunque nascente da questo atto, con annullamento per la competente Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare da oggi responsabilità al riguardo.

Gli effetti contrattuali decorrono da oggi.

Articolo 2

I beni vengono trasferiti con le garanzie di legge, nello stato di fatto in cui si trovano, noto alla parte acquirente, con ogni relativo diritto, nessuno escluso, liberi da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievole, ad eccezione delle formalità sopra indicate in premessa.

Articolo 3

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati, che le presenti cessioni di immobili sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 C.C.

Articolo 4

Le spese si convengono come per legge.

La parte venditrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1 e 10 comma 1 n. 6-bis; DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e del numero 21) e numero 127 quinquies) della tabella A, parte II e parte III, allegata al

...trattandosi di cessi
...da parte di impresa
...di quattro anni
...dell'articolo 1
...di cui alle lettere c), o
...del DPR 6 giugno 2001 n. 386
Articolo 5

...parte acquirente chiede di
...di cui al comma 1°
...allegata al D.P.R.
...dalla legge n. 243 del
...comma 131 della legge

...ciascuna parte acquirente
...titolare esclusiva o in
...di proprietà, di usufrutto
...nel territorio

...neppure per qu
...dei diritti di prop
...e nuda proprietà su altra
...con le agevolazio

...di cui all'articolo 1
...della legge n. 118/85; al
...all'articolo 5, co
...n. 237/92 e n. 293/92; all
...legge n. 346/92; all'artico

...all'articolo 1
...legge n. 455/92; all'articolo 1
...convertito, con modificazi

...dalla legge n. 243/93,
...è ubicato ne
...entro diciott

...del presente
...di cui
...del 27 agosto 1969

Articolo 6
...della legge 28 feb
...6 giugno 2001 n. 386
...ciascun appartamento fa
...è stata costruito in co

...n. 232/1976 (pratica e
...edilizia n. 132/
...sono si

...in forza di concessioni

DPR 633/72 medesimo, trattandosi di cessione di abitazioni (e relative pertinenze) da parte di impresa che vi ha eseguito i lavori ultimati da meno di quattro anni, di cui alla lettera c) oppure d) oppure e) dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 ovvero di cui alle lettere c), oppure d) oppure f) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Articolo 5

Ogni parte acquirente chiede di potersi avvalere della tassazione agevolata di cui al comma 1° dell'articolo 1 della tariffa, Parte 1°, allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, modificato dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993 e dall'articolo 3, comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

A tale proposito ciascuna parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusiva o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge n. 168/82; all'articolo 2 del decreto legge n. 12/85 convertito, con modificazioni, della legge n. 118/85; all'articolo 3, comma 2 della legge n. 415/91; all'articolo 5, commi 2 e 3 del decreto legge n. 14/92, n. 237/92 e n. 293/92; all'articolo 2, commi 3 e 4 del decreto legge n. 348/92; all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge n. 388/92; all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge n. 455/92; all'articolo 1, comma 2 del decreto legge n. 16/93 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 73/93 e all'articolo 16 del decreto legge n. 155/93 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 243/93;
- che l'immobile acquistato è ubicato nel Comune ove stabilirà la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del presente atto;
- che l'immobile oggetto del presente atto non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 128 del 27 agosto 1969.

Articolo 6

La norma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara che ciascun appartamento fa parte di un più grande fabbricato che è stata costruito in conformità della concessione edilizia n. 222/1976 (pratica edilizia n. 3328/76), e della concessione edilizia n. 132/1984 (pratica edilizia n. 4111/84).

Successivamente gli appartamenti sono stati regolarizzati con opere condonate in forza di concessioni edilizie in sanatoria.

n. 3631/A (appartamento sub. 10) e n. 3631/B (appartamento sub. 9) rilasciate in data 9 agosto 2001.
Le parti precisano che il fabbricato stesso non è stato sottoposto ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione, ad eccezione delle opere di ristrutturazione di cui alla Denuncia Inizio Attività depositata in Comune in data 13 settembre 2005 n. 798/05.

Articolo 7

La parte venditrice dichiara:
a) che non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, l'obbligo di dotare la unità immobiliare oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'articolo 11 del D.Lgs. 192/2005 in quanto:

- la unità immobiliare in oggetto non è stata costruita (ai sensi dell'art. 3 secondo comma lett. a) D.Lgs. 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005;
 - non sono stati eseguiti sulla unità immobiliare in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti;
 - il presente atto non ha oggetto intero edificio di superficie utile complessiva superiore a mille (1.000) metri quadrati o sua porzione già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demolizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005;
 - il presente atto non ha oggetto intero edificio di qualsiasi superficie utile;
- b) che, avendo l'art. 35, comma 2 bis del D.L. 112/2008, nel testo emendato in sede di conversione nella L. 5.8.08 n. 133, espressamente abrogato i commi terzo e quarto dell'articolo 6 ed i commi ottavo e nono dell'art. 15 del D.Lgs. 192/2005, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

Articolo 8

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informativi e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che,

io, persona di mia fiducia e parte u...
concordanti che io dichiarano confor...
comprovano, occupa dodici pag...
di quattro fogli e viene sot...
e quaranta minuti.

Originale, firmato come per leg...
Raffaello Krieg di Follonica
2 OTT. 2008

scritto parte da persona di mia fiducia e parte di mia mano,
da me letto ai comparenti che lo dichiarano conforme alla
volontà espressami ed approvano, occupa dodici pagine e fin
qui della tredicesima di quattro fogli e viene sottoscritta
alle ore diciassette e quaranta minuti.

Copia conforme all'originale, firmato come per legge, che si
rilascia dal Notaio Dr. Rodolfo Krieg di Pollonica in pagine
7 ad uso TRASC R.D. ONE

Pollonica, li 2 OTT. 2008



Ispezione telematica

Ispezione n. T143491 del 30/10/2025

per immobile
 Motivazione CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO EI
 16-2025
 Richiedente LZZCCL per conto di 80009880537

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FOLLONICA (GR)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 20 - Particella 1709 - Subalterno 9
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 30/10/2025
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 30/10/2025
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 30/10/2025

Elenco immobili

Comune di FOLLONICA (GR) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0020 Particella 01709 Subalterno 0009

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/03/2007 - Registro Particolare 3197 Registro Generale 5414
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 438 del 01/03/2007
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2491 del 31/10/2008 (CANCELLAZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 9844 Registro Generale 15292
 Pubblico ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 61425/10142 del 02/10/2008
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 22/01/2009 - Registro Particolare 684 Registro Generale 1026
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12213/2008 del 26/11/2008
 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/10/2025 Ora 17:17:24
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO EI

16-2025

Richiedente LZZCCL per conto di 80009880537

Ispezione n. T143491 del 30/10/2025

1. Annotazione n. 1790 del 10/11/2011 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 28/11/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 15388
Pubblico ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 63931/11506 del 24/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 3080
Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 27145/7900 del 17/03/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 09/04/2015 - Registro Particolare 499 Registro Generale 3837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 272 del 31/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 793 Registro Generale 4938
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 193 del 24/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 20/02/2025 - Registro Particolare 1927 Registro Generale 2572
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 124 del 23/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico