

DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P.I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

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

Promossa da:

Debitore esecutato:

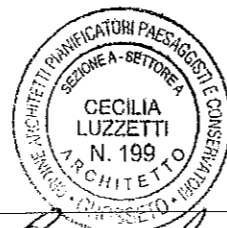
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

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

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 0115580061442026 - PIVA 04562130532

VIA MANETTI 130/B - 58100 GROSSETO

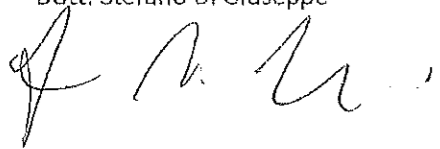
Alle ore 10,40 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

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

A

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





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

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF D05520671402025 - P.AVA 01562130532

VIA MARTELLI 30/II - 50100 GROSSETO

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 - Dalla

E
IN SEDE DI SOPRALLUOGO GLI AUSILIARI HANNO
PROVVEDUTO AD EFFETTUARE UN SAGGIO AL SCOPO DI
COPERTURE DEL SOCCO PER VERIFICARE LA TIPOLOGIA
DELLA STRUTTURA DEL SOCCO.
AL MOMENTO NON SEMBRA COMPROMESSO MA LA
CONSIDERAZIONE CHE L'UMIDITÀ POTREBBE PER
OSSIDAZIONE DEI ELEMENTI METALLICI DEL SOCCO
COMPROMETTERE LA STABILITÀ, SI CONSIGLIA
LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI PULIZIA CON CRISTE NELLA
BREZZATURA DEL SOCCO, POSTI AD INTERASSE DI
UN METRO.

tel 0564 418577

digiuspestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 015578614E2026 - P.IVA 01562130532
VIA MANFREDI 30/B - 50100 GROSSETO

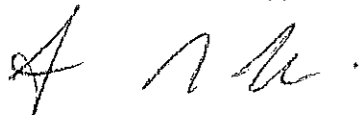
Alle ore 10.22 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe



Il CTU

Arch. Luzzetti;



ILL. BASTRECHI



Il debitore Esecutato

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

tel 0564 418577

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

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF DI GIUSEPPE STEFANO - P.IVA 01562100312
VIA MARCHELLO 30/20 - 50100 GROSSETO

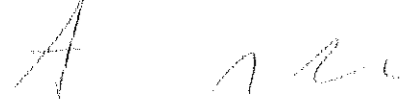
Alle ore 8,30 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

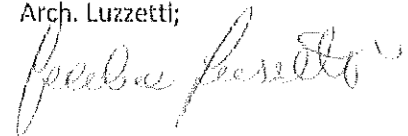
Il Custode

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

digiuseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it



Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 012520107042026 - P.AVA DI 562130532
VIA MANETTI 30/29 - 50100 GROSSETO

Alle ore 8.45 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



Il CTU

Arch. Luzzetti;



Il debitore Esecutato



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

L'impresa



tel 0564 418577

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

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 06551001422020 - P.IVA 01562180532

VIA MANFREDI 10/B - 50100 GROSSETO

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 ~~DELLA~~ DEL.

Il Custode:

DICHIARA

Che sono presenti i Signori:

Uscita Cozzetti con presente all'arrivo dello scrivente

IL SIG. BORDANI PIERO PER LA DITTA COSTRUZIONI
DELLA CO.
PER INIZIARE I LAVORI SUL VESTIBOLO SOCCO,
VIENE APERTO IL CANALE DI RACCOLTA DALLA ACQUA
DAL CANTILE SI RISCALDA LA PRESSIONE DI
ACQUA PROVENIENTE DAL SOCCO. ANCHE A SEGUITO
DI ASSICURAZIONE L'ACQUA CONTINUA AD USCIRE
SI È STATO INOLTRE INTERCETTATO UN TUBO DI
SUCCO DALLA CONDENSATA PRODOTTA DALLA POMPA
DI CALORE ESTERNA POSIZIONATO SUL TETTO
A FALDA CHE ATTUALMENTE NON È FUNZIONANTE.
PER IL CUI ORDINE DI RETENERE DALLE OPERE E
LASCIARE IL PREDETTO BORDANI DI CONVENIRE A
USCITA E AD ACCETTA TACE DA NON CONSENTIRE
IL RITORNO ACQUA DALLA CANALE DI RACCOLTA.
SI DECIDE PERTANTO DI USCIRE MOMENTANEAMENTE
IL CANALE DI RACCOLTA APERTO PER FAR USCIRE
QUANTA PIÙ ACQUA POSSIBILE PASSANDO ALLA
SOSTITUZIONE DEL CANALE DI CALORE 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

digioseppestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

[Signature] *[Signature]*

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF DGSFIR96714E202G - P.IVA 01562130532

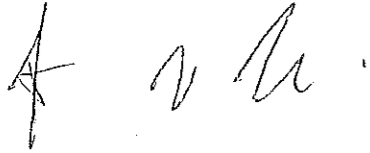
VIA MANETTI 30/B - 50100 GROSETO

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

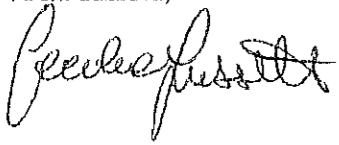
Il Custode

Dott. Stefano Di Giuseppe

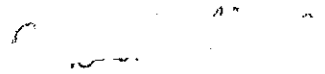


Il CTU

Arch. Luzzetti;

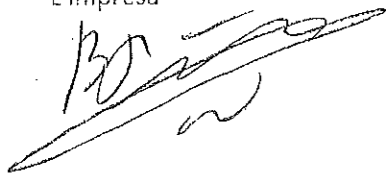


Il debitore Esecutato



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

L'impresa



tel 0564 410577

digiuspepstudio@gmail.com
stefano.digiuseppe@legatmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 068899514E2024 - P.IVA 01562130532
VIA MANETTI 30/D - 50100 GROSSETO

VERBALE DI SOPRALUOGO 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, _____ con d'ufficio o a

SI È PROCEDETO AL SOPRALUOGO PER RENDERE L'IMMOBILE
POSTO INTERVENTO.

IL CTU APPRENDE PER TESTIMONIANZA DELLA _____

CHE LE INFILTRAZIONI SONO MOSTRATE IN

PRODOTTE SU UNA PARTE DEL SOCCOCCO. RITALE

TOTALITÀ UNO SGOCCIOGARENDO NELLA PARTE A

COLLINE CON IL VANO SOTTO IL QUALE ANCHE

PRESENTA PROBLEMI DI INFILTRAZIONE DAL TETTO CHE

È PIÙ ALTO DELLA TENAZZA. IL TETTO NON È STATO

OGGETTO DI INTERVENTO. IL _____ SI RENDE

DISPONIBILE AD EFFETTUARE UN TESTATILLO PER

IL TESTATILLO IPERBARICIZZANDO CON CAVATA

LIVIDA ANCHE IL TETTO DEL VANO SOTTO.

SI FOTOGRAFA LE STACCE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE

AL FINE DI RENDERE LA SITUAZIONE.

SI RISCOPRE CHE NELLA CAVATA SOSTITUITA SI

OSSERVA TRACCE DI RUGGINE DERIVATE DAL TETTO

DELL'IMMOBILE ADIACENTE AL PRIMO DI PROPRIETÀ

BRICO 10. AL POTERTO PER TALE SITUAZIONE

NON C'È OCCLUSIONE DI SODIA MA CON

IL TETTO POTRÀ PRODURRE ATTIVITÀ COMPLETA DEL

MURO CANTO DI CRODA.

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

tel 0564 418577

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

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 065918671402030 - P.IVA 01562130532
VIA MANETTI 30/B - 58100 GROSSETO

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 RISPONDE ALL'INTERROGAZIONE SULL'AMMOLO
MORA EST DEL SOGGIORNO. VERIFICA LA COLLETTA
POSA IN OPERA DELLA GUAINA LIQUIDA POISSA NELLA
COBERTURA DEL VANO SULLA ED IN ALTRI PUNTI UGUALI
NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA PROVENIENZA
DELL'ACQUA, CHE SOPRA LA TAVOLA NOTEVOLMENTE
RIDOTTA RISPETTO ALL'INTERVENTO, CONTINUA AD
ESSERE PRESENTE IN CASO DI PRECIPITAZIONI
CONTINUATIVE.
CON LO STRUTTURISTA È STATO ILLUSTRATO CHE PER
POSSIBILI VERIFICARE L'INTEGRITÀ DELLA STRUTTURA
DEL SOLAIO, BILIBRE 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 PREDETA VACCINAZIONE
INFORMA GLI ORGANI A PROCEDERE CHE
HA PRODOTTO A DIMINUIRE L'UTILIZZO DELL'ABITAZIONE.

Perlu Luzzetti

A.M.

tel 0564 410577
giuseppestudio@gmail.com
stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 00557860141E202C - 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



Il CTU

Arch. Luzzetti;



Lo Strutturista

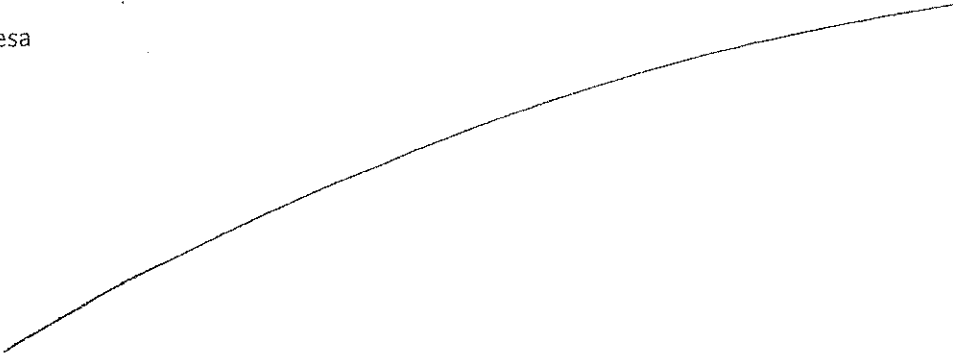
Ing. Bastreggi



Il debitore Esecutato

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

L'impresa



tel 0504 416577

stefano.di.giuseppe@comptel.com
stefano.di.giuseppe@legato.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 05559851422021 - P.IVA 01562140522
VIA MANFREDI 50/B - 50100 GROSSETO

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 _____, a 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'UNIONE È INTERRA
E I TRAVETTI DEL SOLAIO ASCIUTTI E APPARENTEMENTE
NON COMPRESI.
DA UNA ULTERIORE INDAGINE IN COPERTURA
SI È VERIFICATO CHE UN ULTERIORE POSSIBILE
INGRESSO DI ACQUA POTEVA ESSERE COSTITUITO
DALL'INGRESSO DEI TUBI PROVENIENTI DALLA MARCHIA
ESTERNA DI CLIMATIZZAZIONE VERSO GLI SPITI
INTERNI.
SI È PROVVEDUTO A SIGILLARE MEDIANTE SCHIUMA
E POSA DI UNA CURVA IN PVC A COPERTURA
DEL FORO DI INGRESSO.

Luzzetti

tel 0564 418577
digiuspeppstudiv@gmail.com
stefano.digiuseppe@legalmail.it

Dott. Stefano Di Giuseppe

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CF 065896104620 - PIVA 01542180532

VIA MANFROTTO 30/B - 57100 GROSSETO

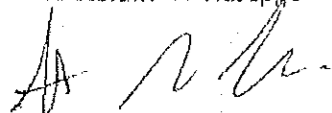
Alle ore 10.30 dichiaro concluse le operazioni di immissione in possesso sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Copia del presente verbale viene consegnata al debitore

Letto confermato e sottoscritto

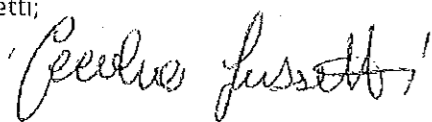
Il Custode

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 VA PRIMA DELLA STIPULA DEL VERBALE)

tel 0564 418577

digiuspepestudio@gmail.com

stefano.digiuseppe@legalmail.it

DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P.I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

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

Promossa da: | C.7

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



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.

LA CTU

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

la soluzione di stabilire la corresponsione, da parte
della somma di euro 600,00 (ovvero euro 250,00 per
, ed 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 inori 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 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 la somma di euro 600,00 a titolo di mantenimento in favore di entram di sé stessa (euro 250,00 per ed euro 100,00 per la moglie), che sarà corrisposta da 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*

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.

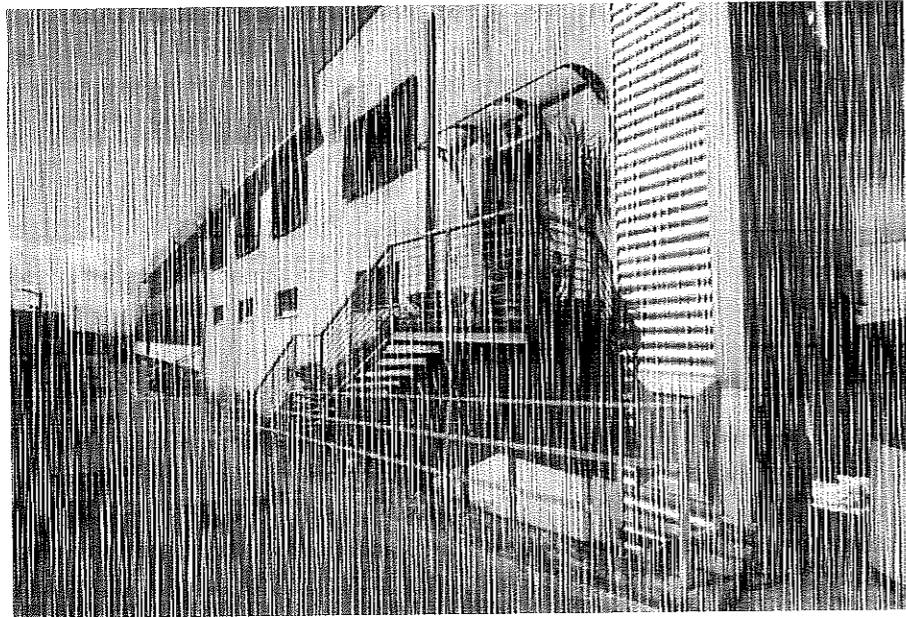
TRIBUNALE DI GROSSETO
DEPOSITATO R.U. CANCELLERIA
Grosseto il 3/4/2019



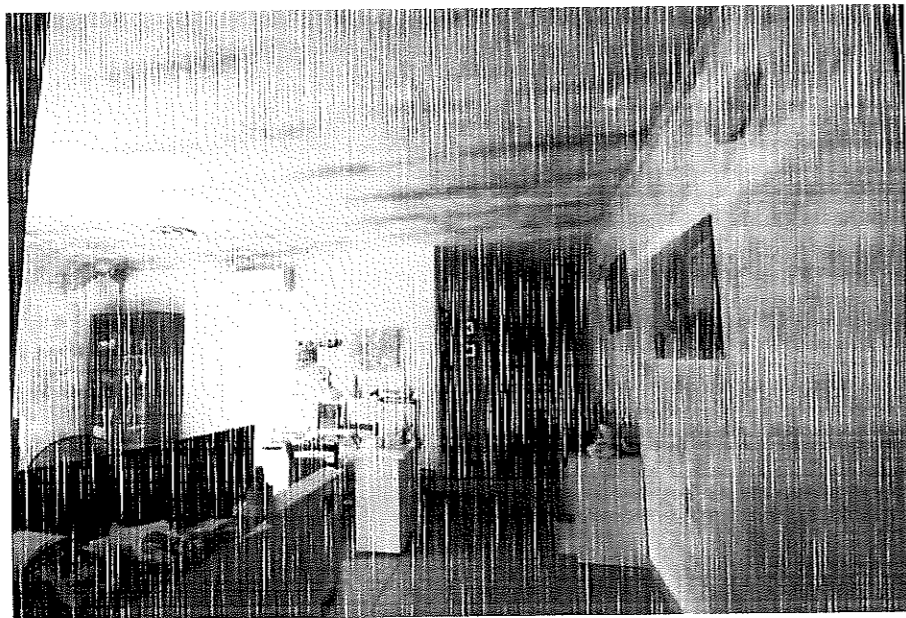
IL CANCELLIERE
[Signature]

[Signature]

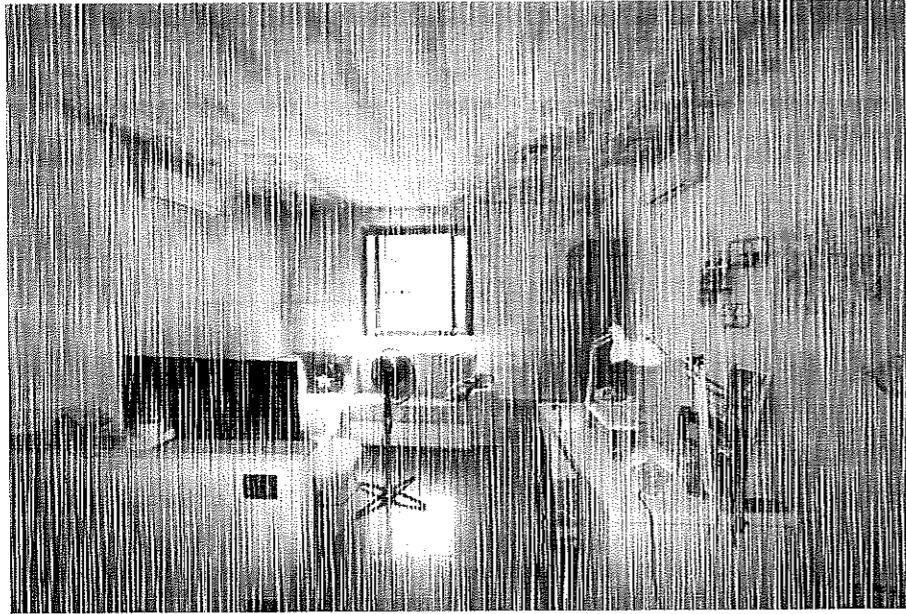
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



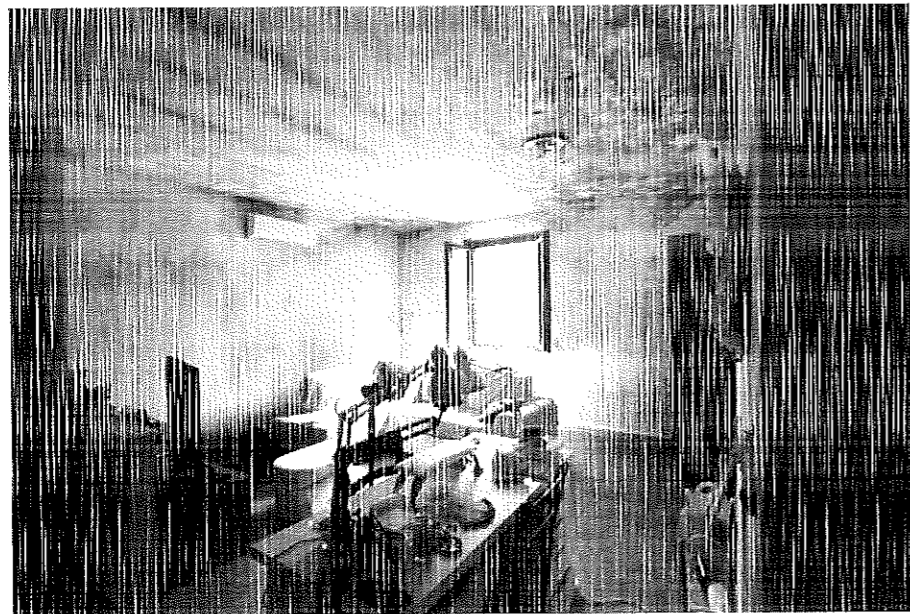
Prospetto con l'ingresso all'appartamento



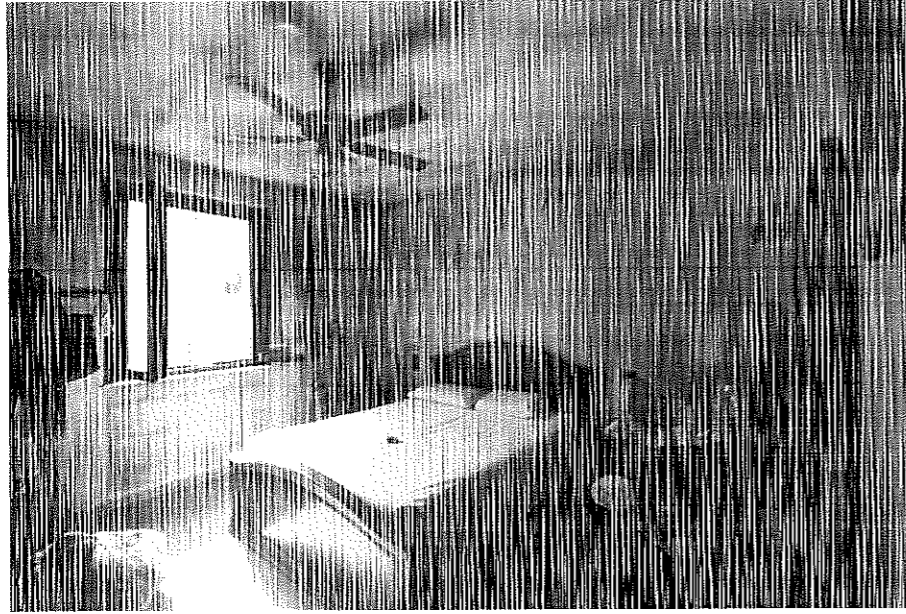
Ingresso all'interno



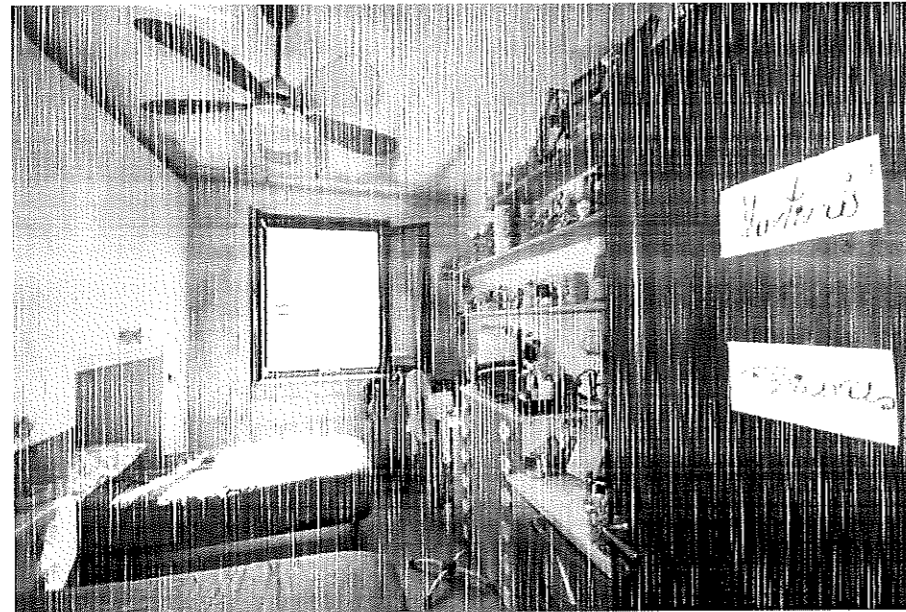
Soggiorno



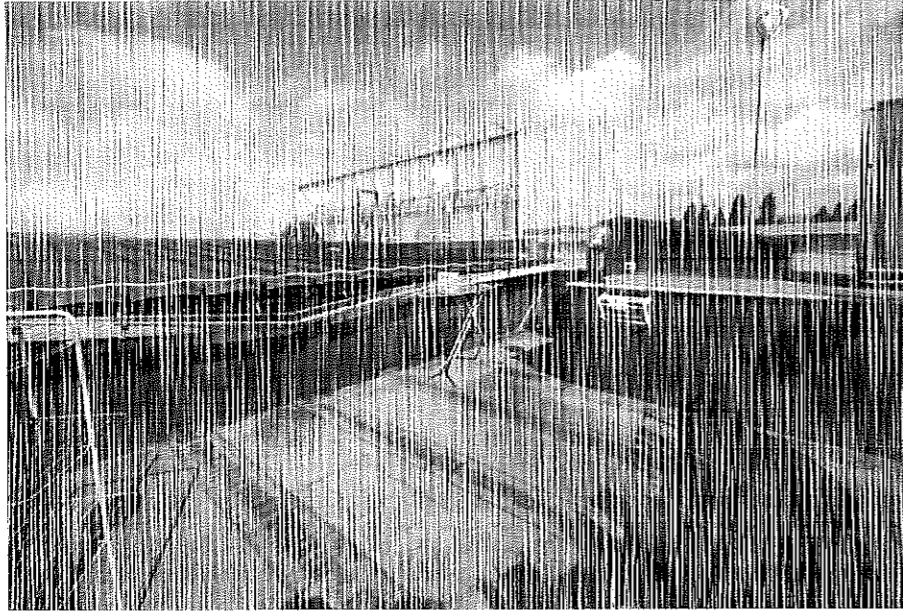
Soggiorno



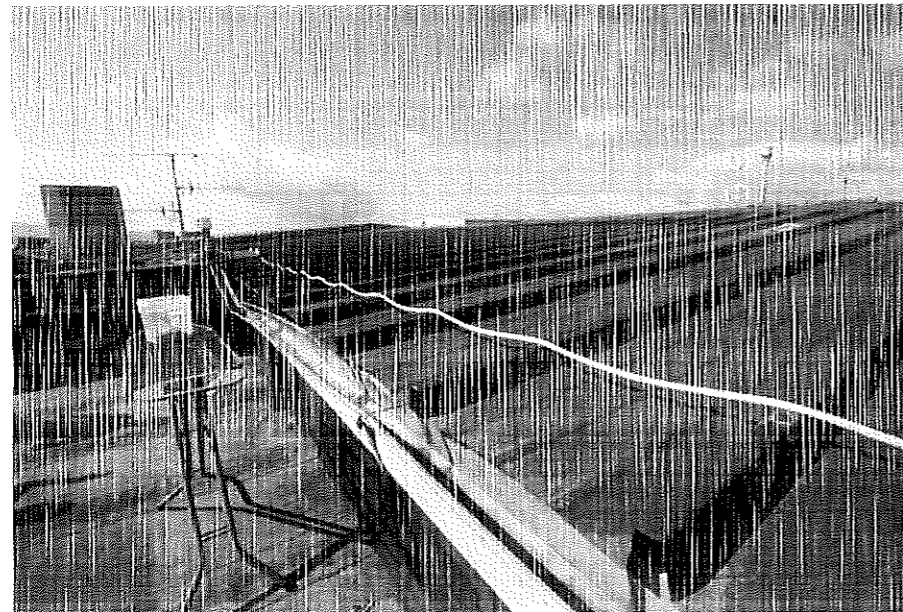
Camera matrimoniale



Cameretta



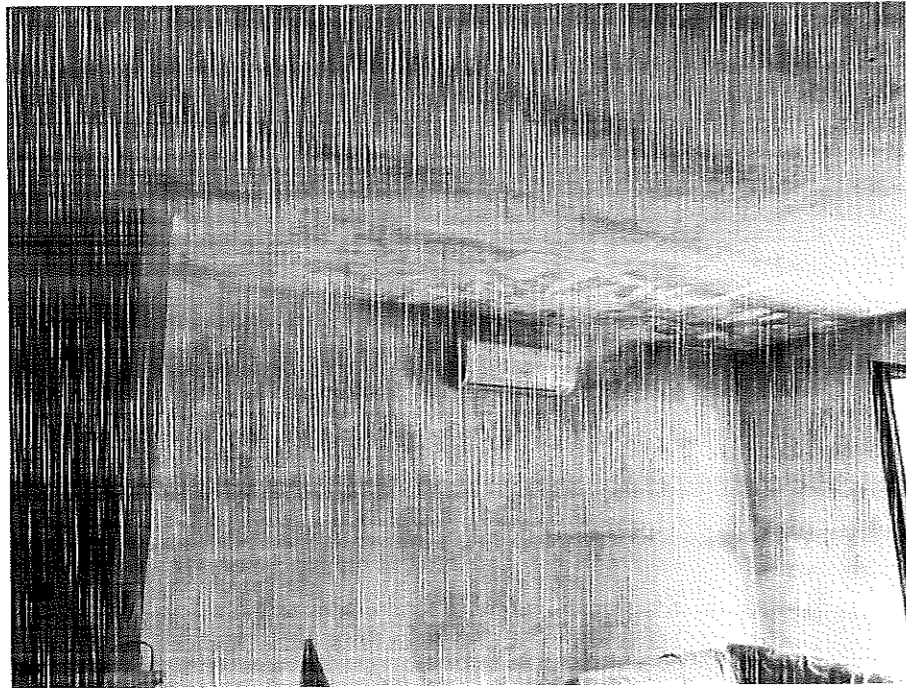
Terrazza



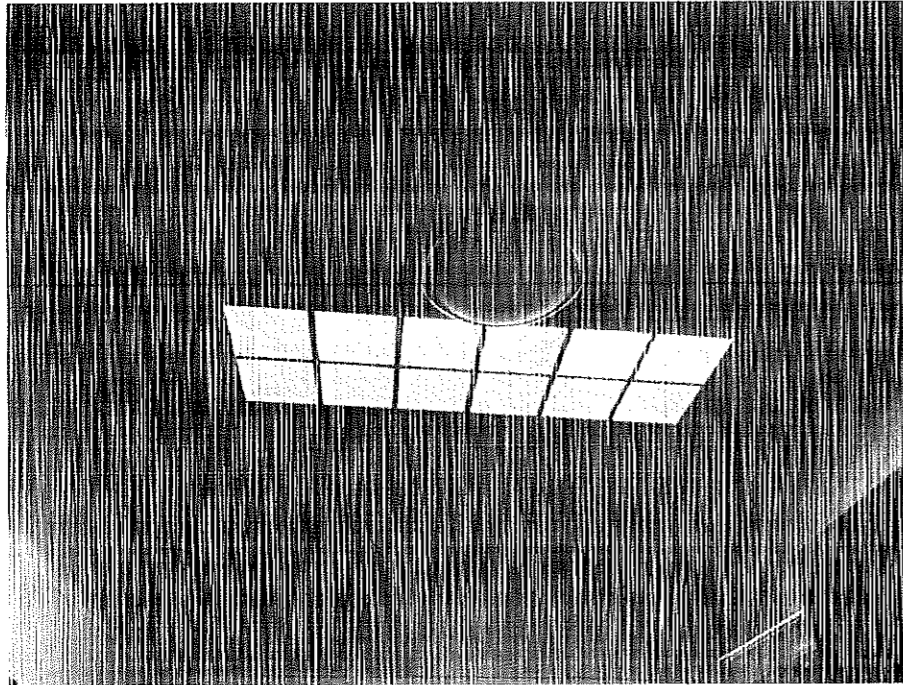
Canale di gronda piegato e distaccato



Particolari



Particolari



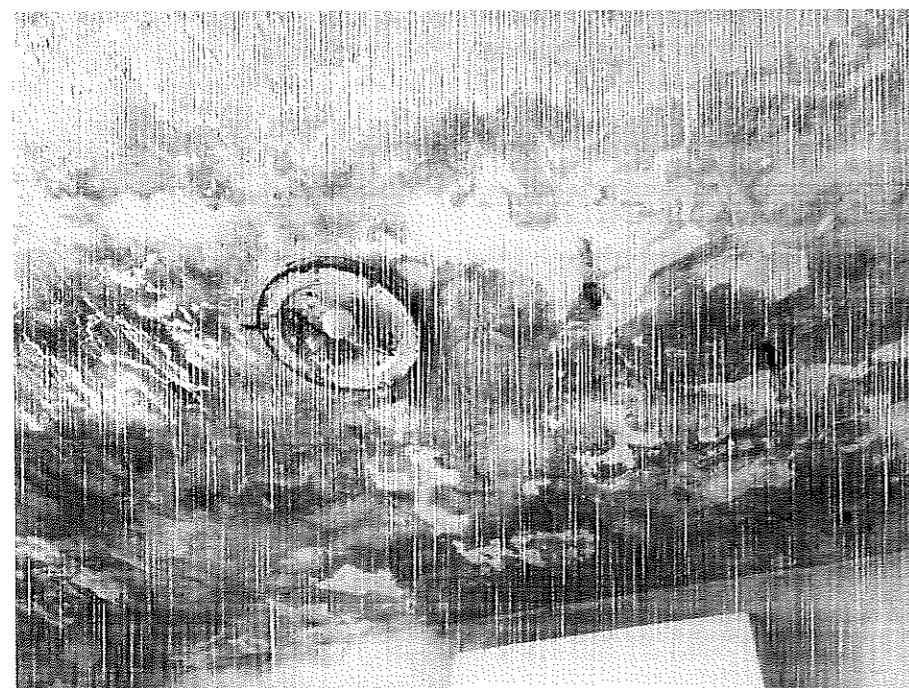
Particolari



Particolari



Particolari



Particolari



Particolari



Particolari

DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P.I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

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

Promossa da: _____ 3

Debitore executato: _____

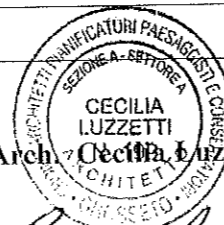
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

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

Grosseto, 31/07/2025

Il CTU: Dott. Arch. *Cecilia 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.

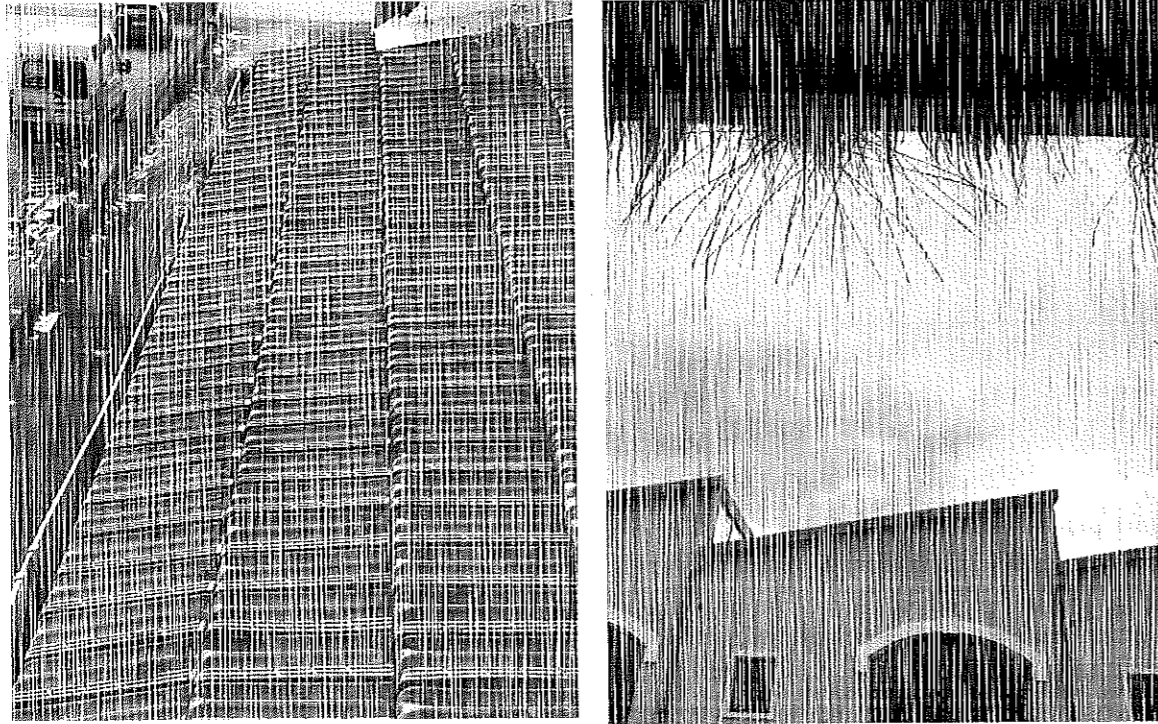
Per quanto riguarda le infiltrazioni si potrà procedere, per tentativi, eseguendo i seguenti interventi di prima necessità:

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.

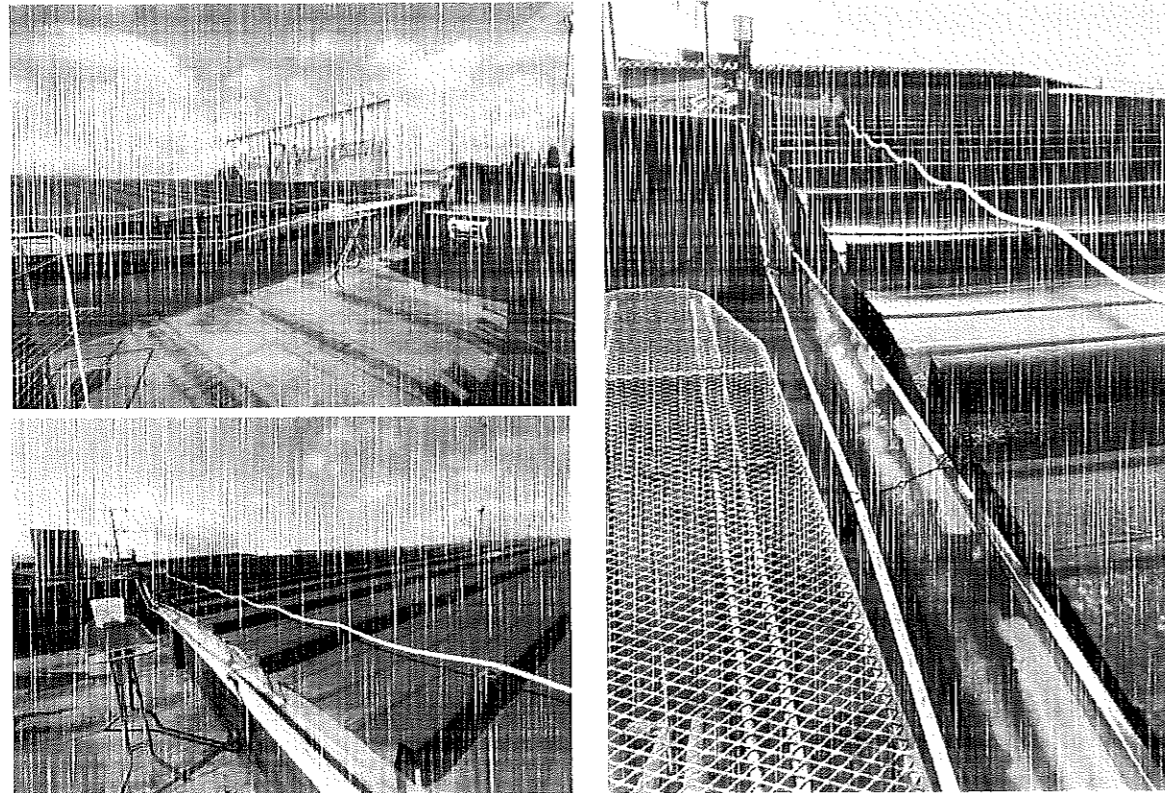
Il nuovo canale di gronda dovrà avere sviluppo maggiore e sponda esterna più alta di quello esistente, al fine di evitare che le acque meteoriche del tetto posto a confine confluiscano sul terrazzo dell'unità immobiliare pignorata. Tale intervento, il cui costo potrà successivamente essere posto a carico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

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.



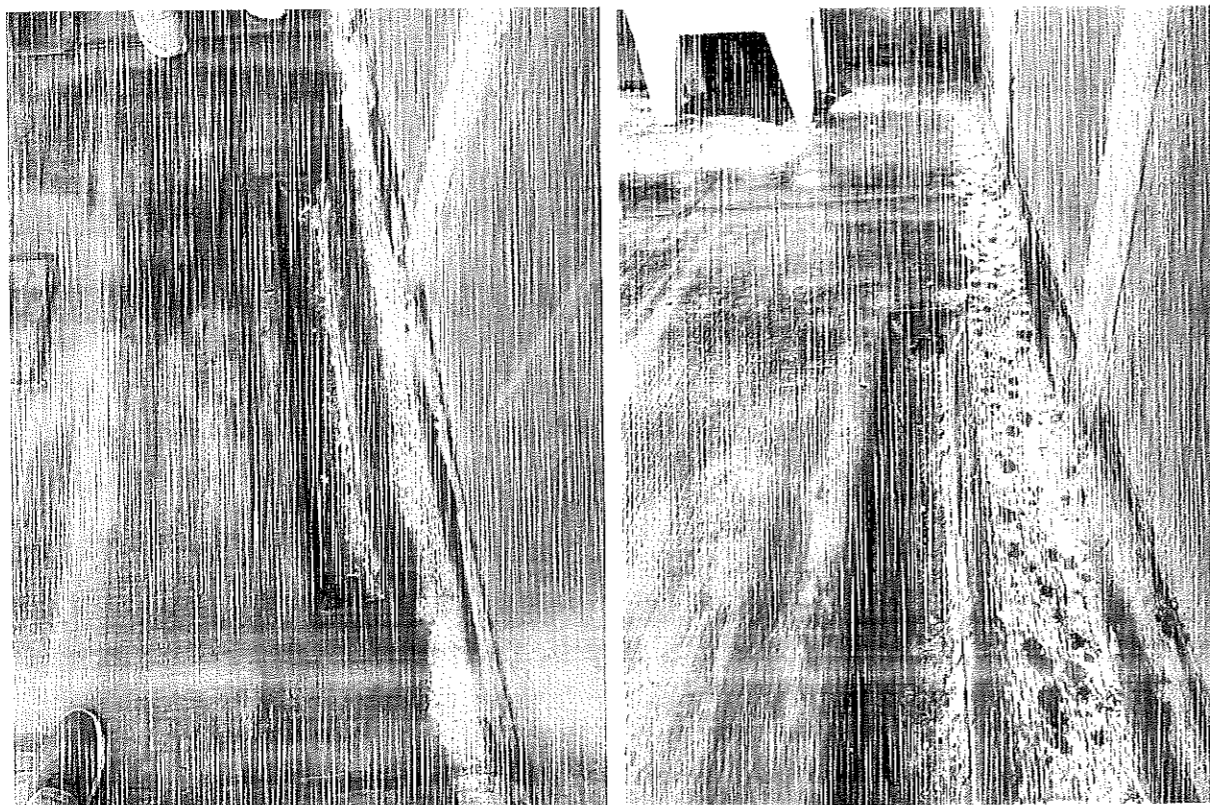
Il canale di gronda lungo il prospetto su cui affacciano i vani dell'appartamento, dall'esterno e dall'interno



Il canale di gronda da sostituire

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

Poichè 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



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

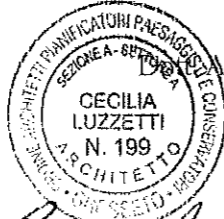
n. 4 puntelli posti nella mezzera del solaio del soggiorno x € 37,43/cad = € 149,72

- 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.


Cecilia Luzzetti

La CTU
Arch. Cecilia Luzzetti

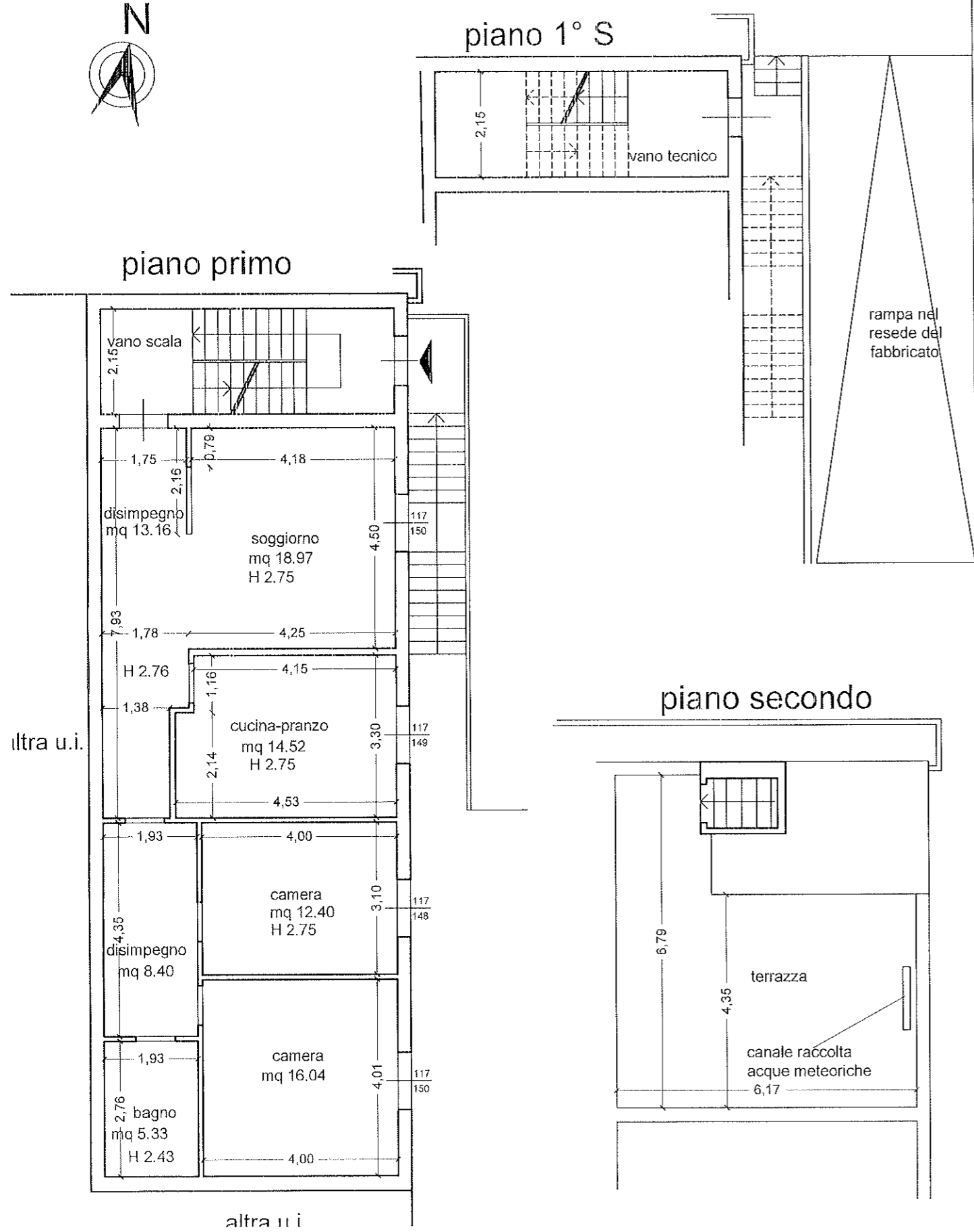


ALLEGATI



Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fe85e92d3cc6866a0a07210fe4c0c

RILIEVO scala 1:100



Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd866a0a0210e4c0c



TRIBUNALE DI GROSSETO

Il sottoscritto Ing. Mario Bastreggi, 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.

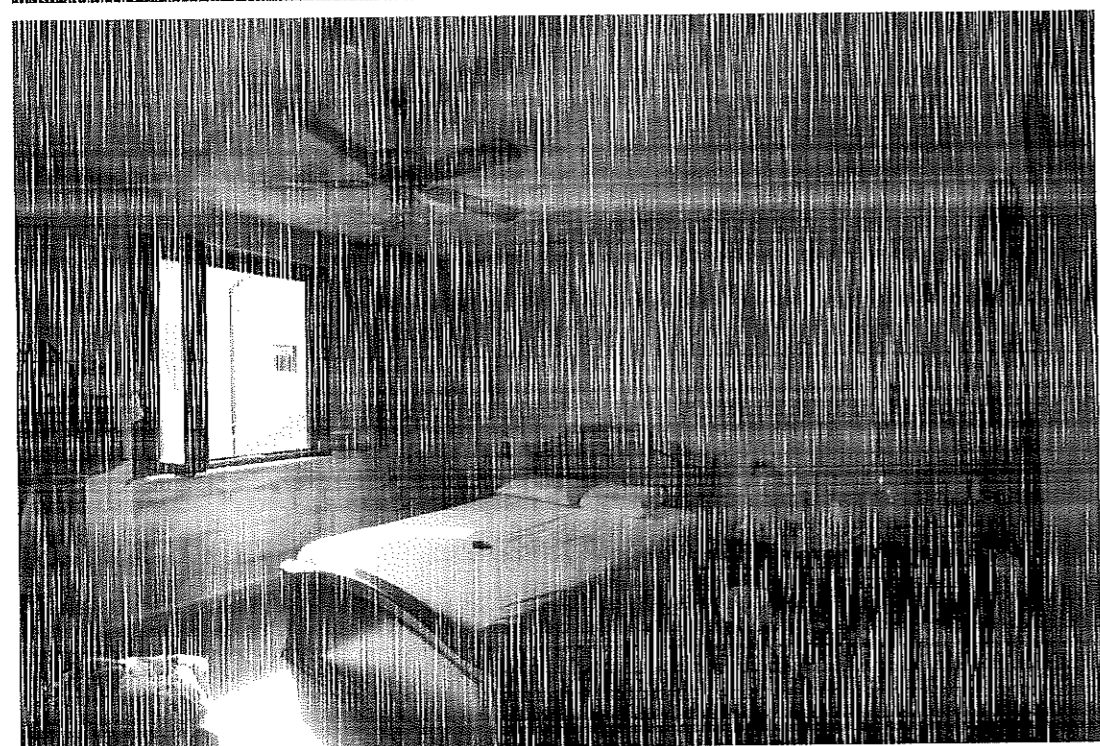
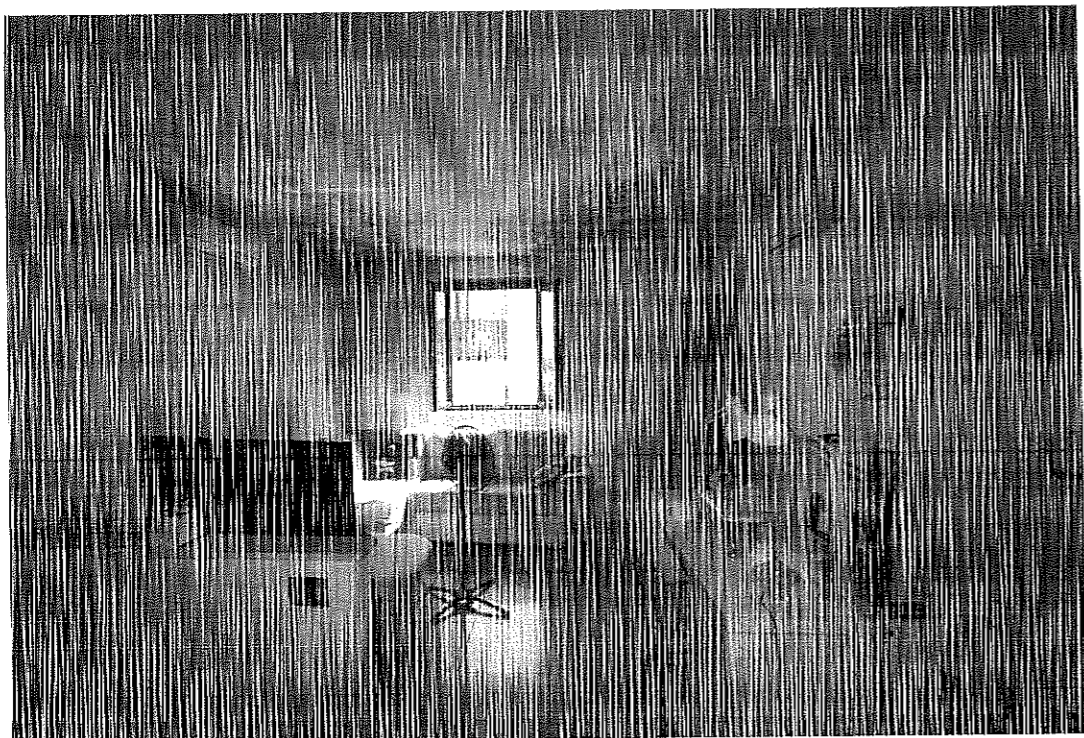
Premesso che l'immobile è parte di un più ampio fabbricato destinato ad attività di commercio e a residenze.

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 disopralluogo, 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.



DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P. I.V.A. 01036190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0664 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

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 -

RELAZIONE DI FINE LAVORI

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.

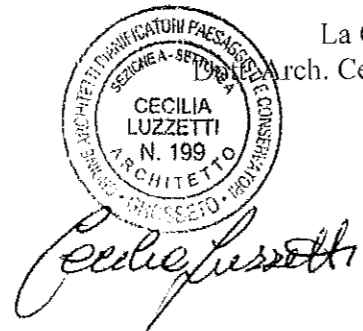
Al sopralluogo effettuato, in data 8/12/2025, con il Custode e il Geometra Claudio Guidoni della Impresa D'Errico, si è verificato che il corretto deflusso delle acque meteoriche, senza che queste ristagnino sulla terrazza, è stato correttamente eseguito. Tuttavia si è appreso che, per quanto la situazione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

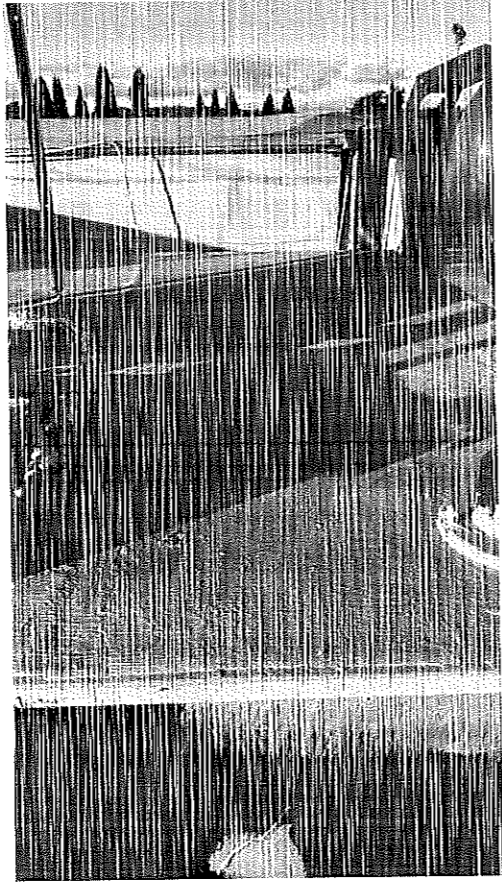
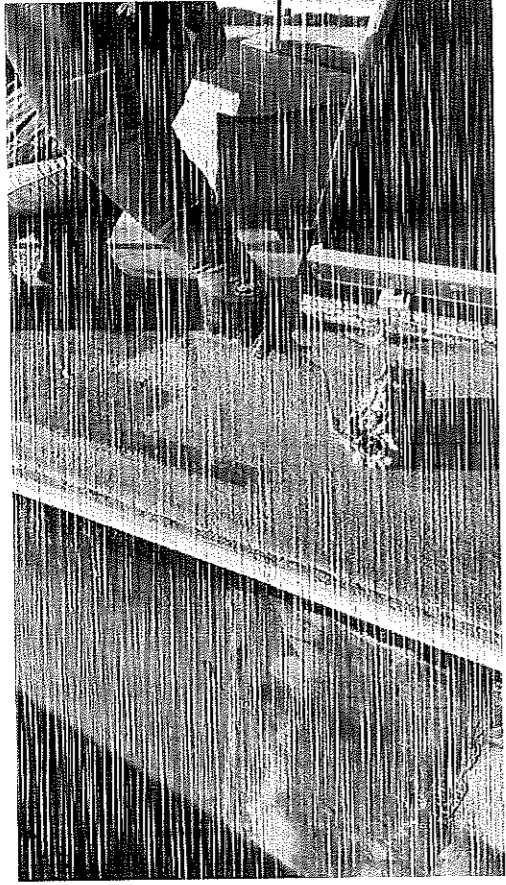
Sarà cura di questa CTU effettuare un nuovo sopralluogo al verificarsi delle prossime giornate di pioggia, per monitorare la situazione.

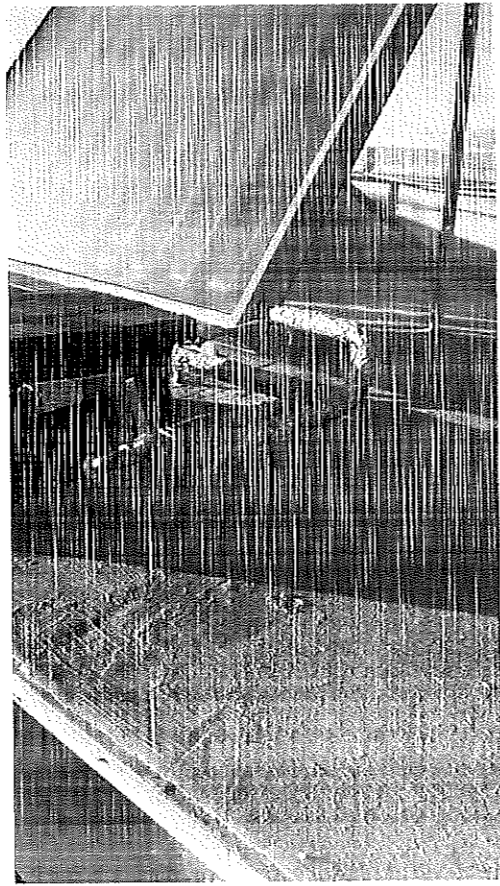
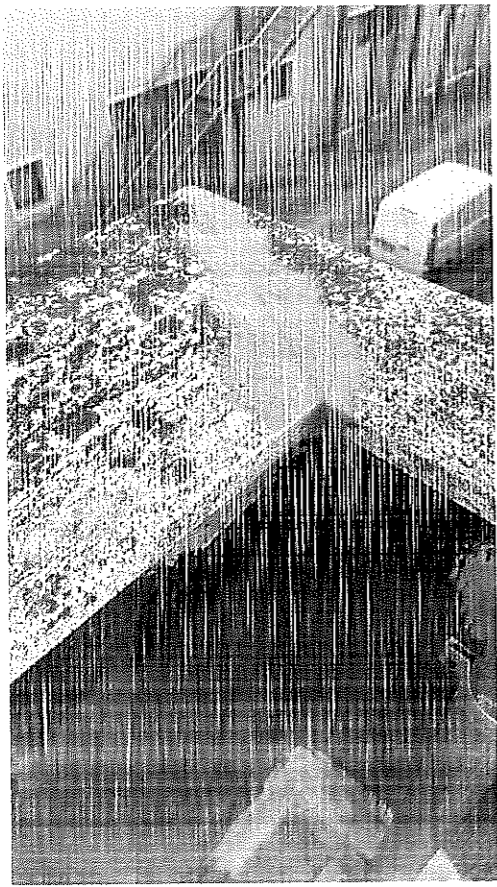
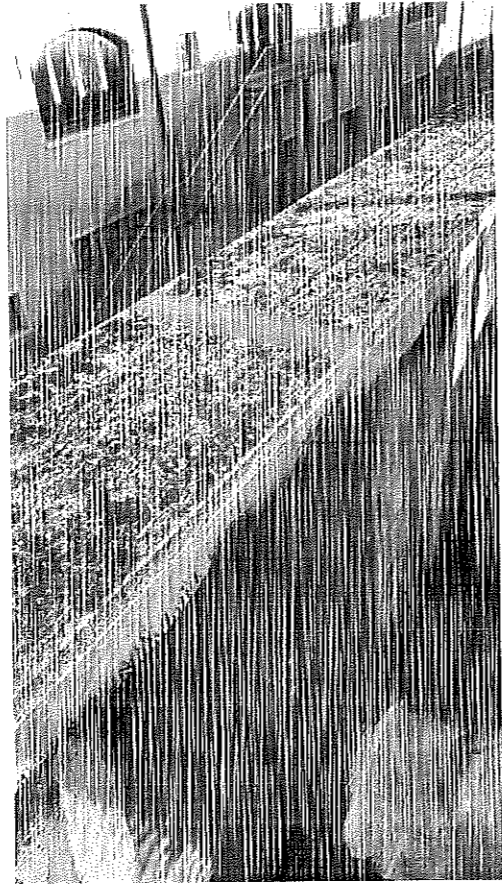
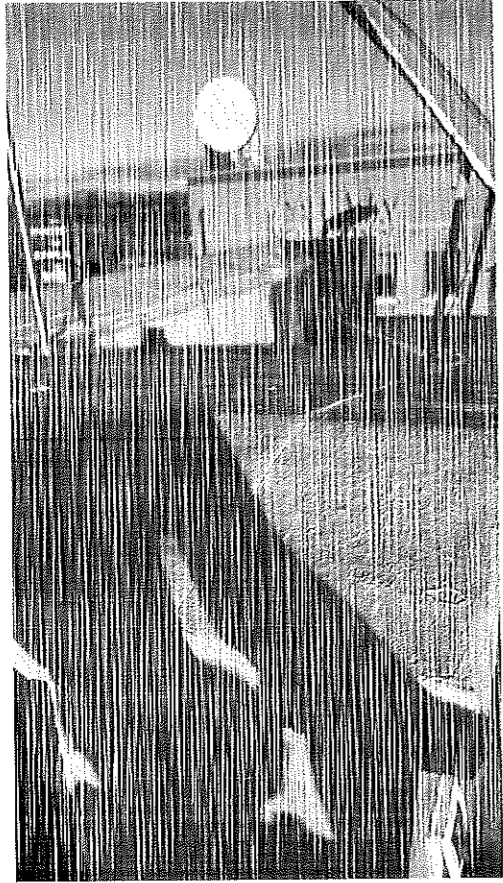


Professional stamp of Cecilia Luzzetti, Architect, with her signature below it.

La CTU
Arch. Cecilia Luzzetti

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 soprastante;
- 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 [nome], alla presenza di:

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

Claudio Grondoni

CTU E.I 16/2025

Dott. Arch Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

Rappresentante Immobiliare Titanio Srl
(condomino sub 15)

Geom. Rosa 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.

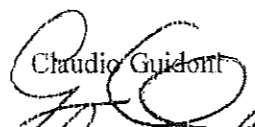
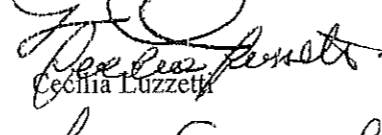
Le fasi lavorative seguiranno il cronoprogramma preventivamente concordato con l'Impresa con presunta fine lavori al 21/11/2025.

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.

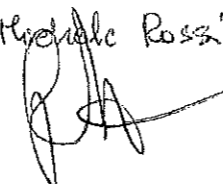
Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

Claudio Guidoni

Cecilia Luzzetti


La CTU Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

abitante nell'immobile

Rappresentante Immobiliare Titano Srl
(calendario sub 45)

Geometrale Rossi


Follonica li 06/11/2025

Visto,
autorizza i lavori alla ditta D'Errico Costruzioni come da indicazione dell'esperto.
22/09/2025

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

Grosseto, 22/09/2025

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

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

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

La CTU
Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



TRIBUNALE DI GROSSETO
C.A. : Arch. Cecilia LUZZETTI

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 canale 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 canale 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 canale 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 incassato) con uno nuovo di dimensione dn. 120, formazione di pendenza all'interno della canale 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);



- 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
58022 FOLLONICA
CP 52014 A. D. G. 10130

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 N. _____

(Aggiornato a Marzo 2023)

Comune di FOLLONICA
(Provincia di Grosseto)
Al Dirigente 3° Settore Pianificazione

COMUNICAZIONE LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

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

Il/la sottoscritt/a DOTT. STEFANO DI GIUSEPPE

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

Codice fiscale DGS SPN 86714 E 202C

residente a CROSSETO Prov. GR

Via CRUAZIA CAP 7

Telefono 0564/118577 E-mail DI.GIUSEPPESTUDIO@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. ABITAZIONE e sita/o in

Follonica Via DE FONDIERE 143 Piano T.1-2

inizierà i lavori di manutenzione ordinaria consistenti in:

MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA TELLARA AL PIANO SECONDO

CON RINNOVO DELLE IMPERMEABILIZZAZIONI

CANALE DI GRONDA E DEL RIVULC, PULIZIE DEL

CANALE DE GRONDA SU FACCIATA

ALLEGA

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):

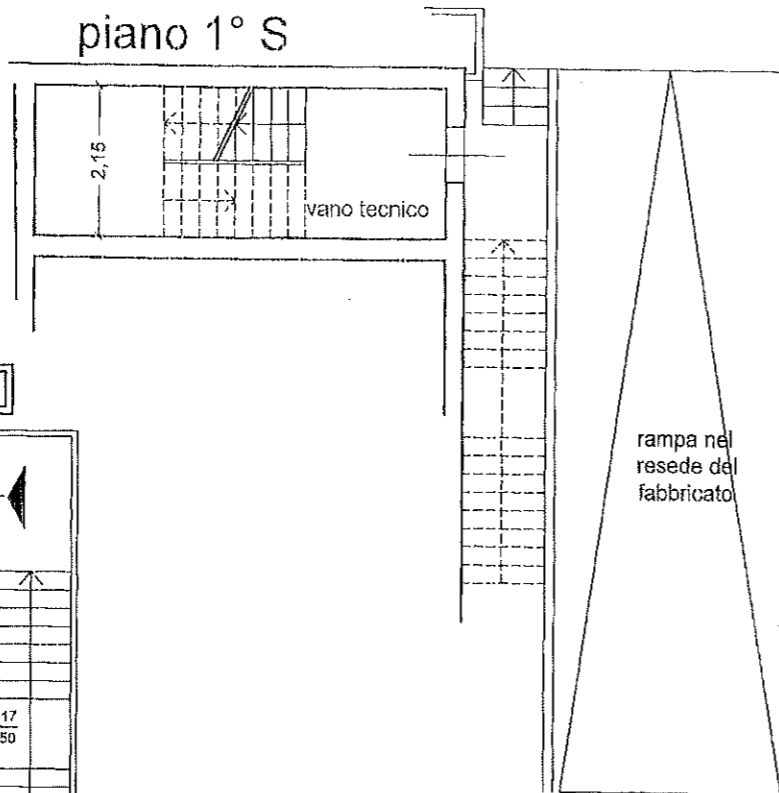
- a) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici 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 compravendita in data ... - Superficiario - Usufruttuario, etc...

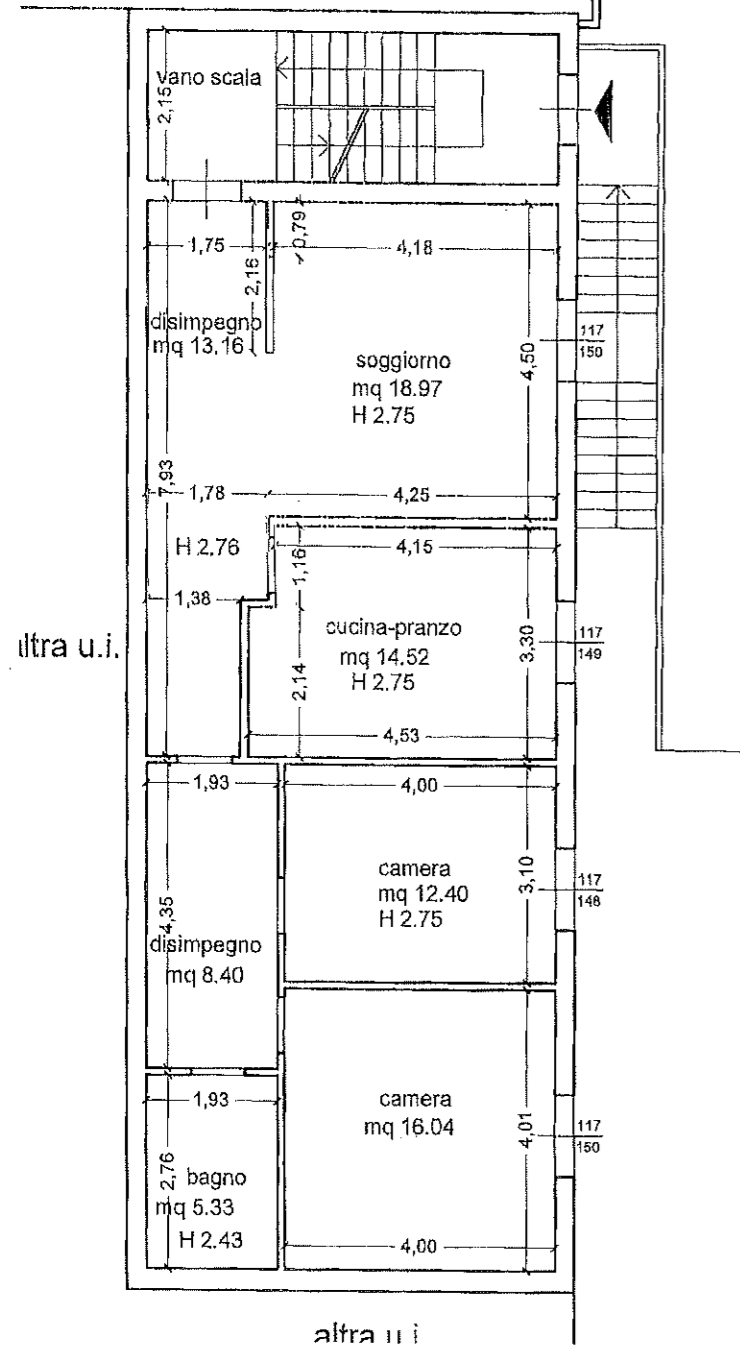
RILIEVO scala 1:100



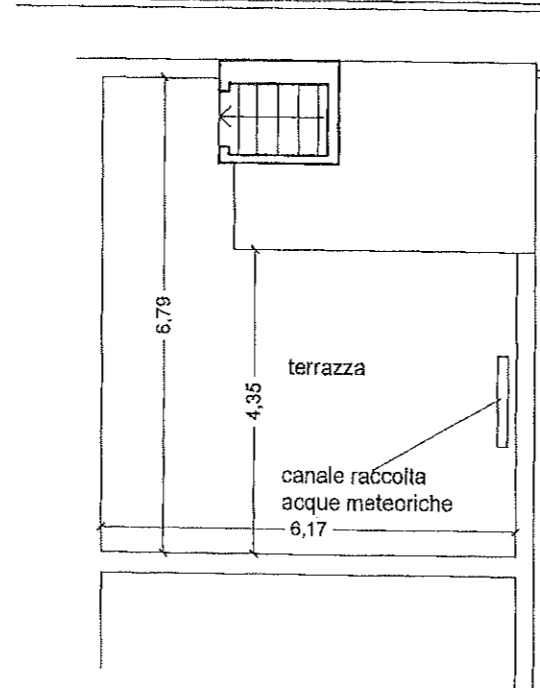
piano 1° S

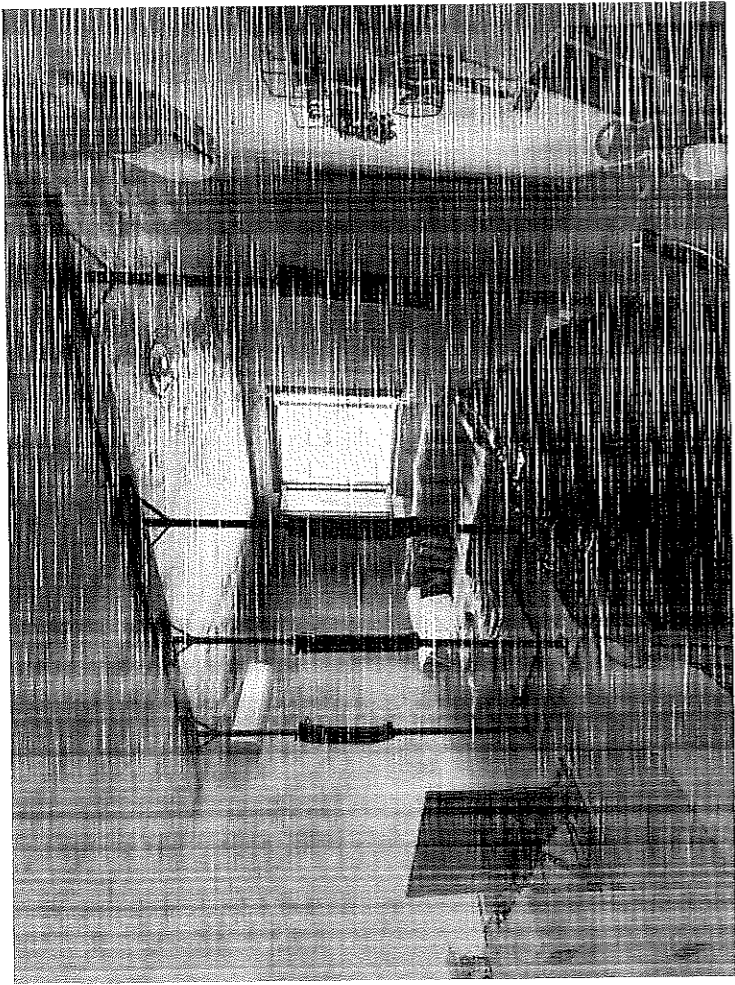


piano primo



piano secondo





VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI

OGGETTO: CONSEGNA DEI LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE DI AP-
PARTAMENTO, 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

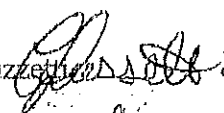
Data: 11/11/2025

Luogo: Via del Fonditore 173, Follonica (GR)

In data odierna, in Follonica, Via del Fonditore 173, presso l'unità immobiliare censita al Ca-
tasto 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
Severiti telefonicamente, è stato riferito che si
trovano a Grosseto per ritracciare il canale di gronda
e relative cinghie. Saranno in cantiere nel pomeriggio.
Si ^{riscontra} ~~evidenzia~~ che è stato smontato il canale di gronda
da sostituire 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 ^{pacchetto di m. 2 pavimenti e m. 3 impermeabilizzazioni sopra il} ~~cedo~~ 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


i c c

VERBALE DI SOPRALLUOGO

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

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:

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

CTU E.I. 16/2025

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

Si rileva quanto segue:

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
segnalati dalla CTU. Il canale di gronda
della facciata è stato pulito e meglio fissato con
manovelle. Il pluviale è stato sostituito come
da indicazioni della CTU. I pontelli nel sottotetto saranno
manutenti fino alla verifica della tenuta della copertura, ai fini
eviti di pioggia. Il lavoro prosegue con la pulizia e potrà dar
concluso in giornata.

Rappresentante dell'Impresa D'Errico Costruzioni Srl

La CTU Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Abitante nell'immobile

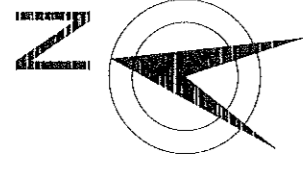
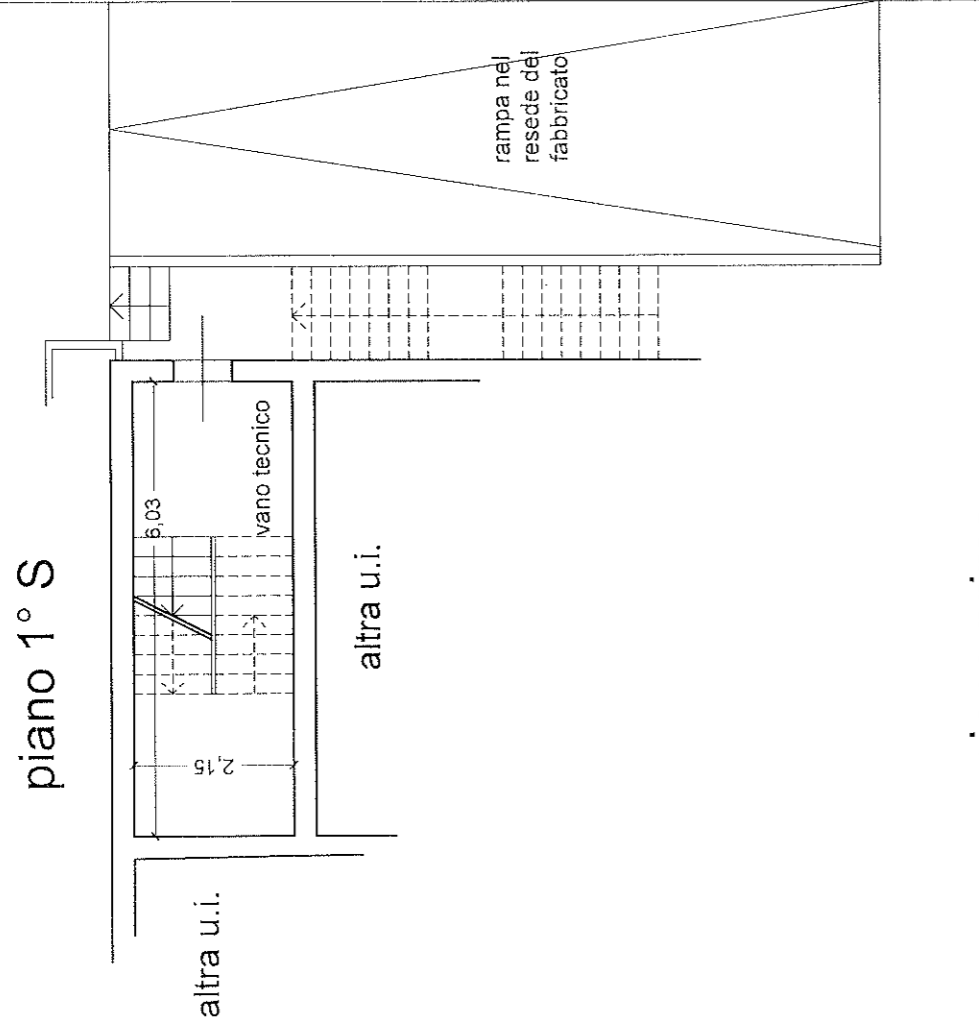
Follonica li 18/11/2025

ALLEGATO 2
RILIEVO

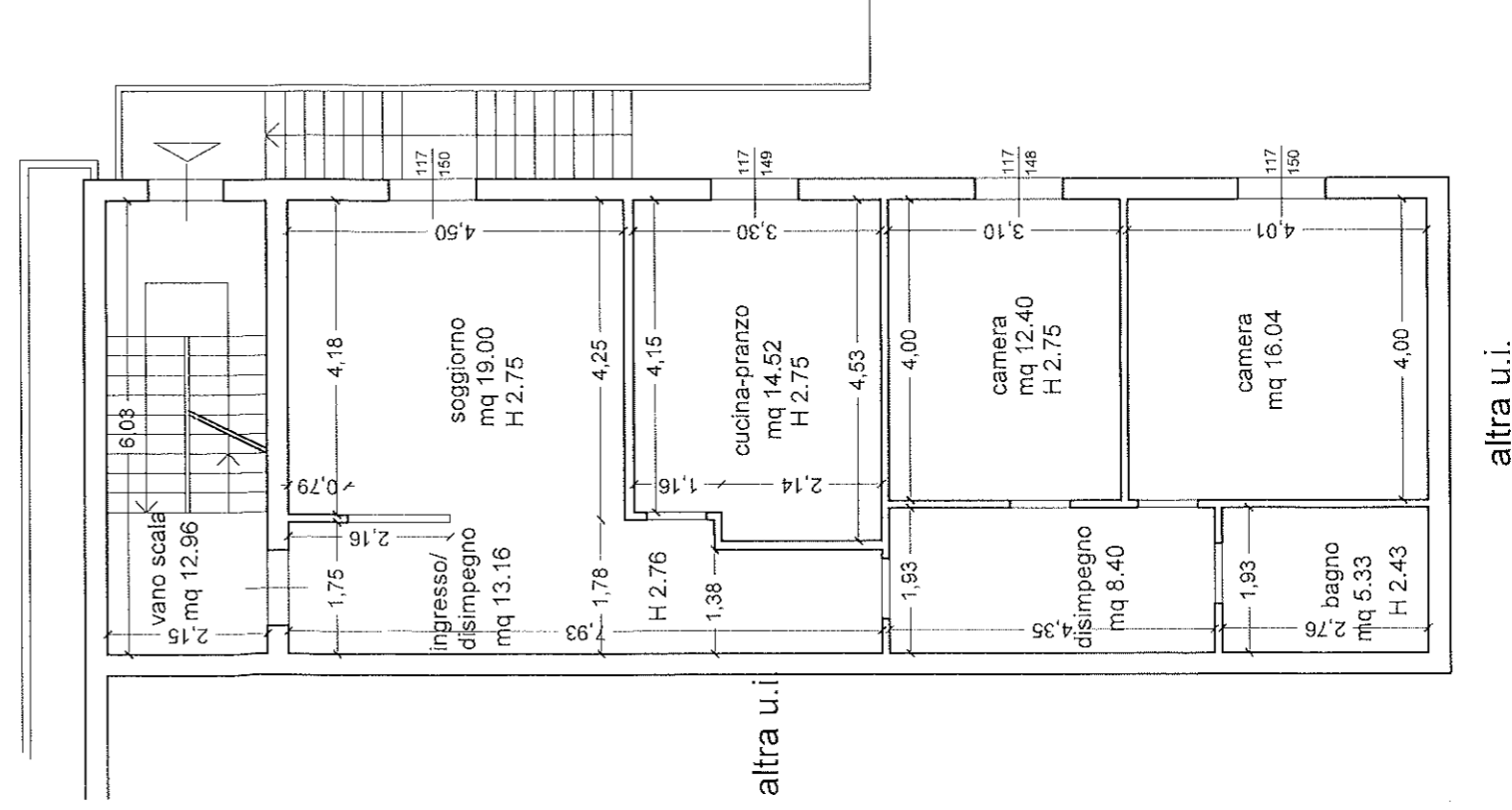
RILIEVO scala 1:100

Foglio 20 Particella 1709, subalterno 9

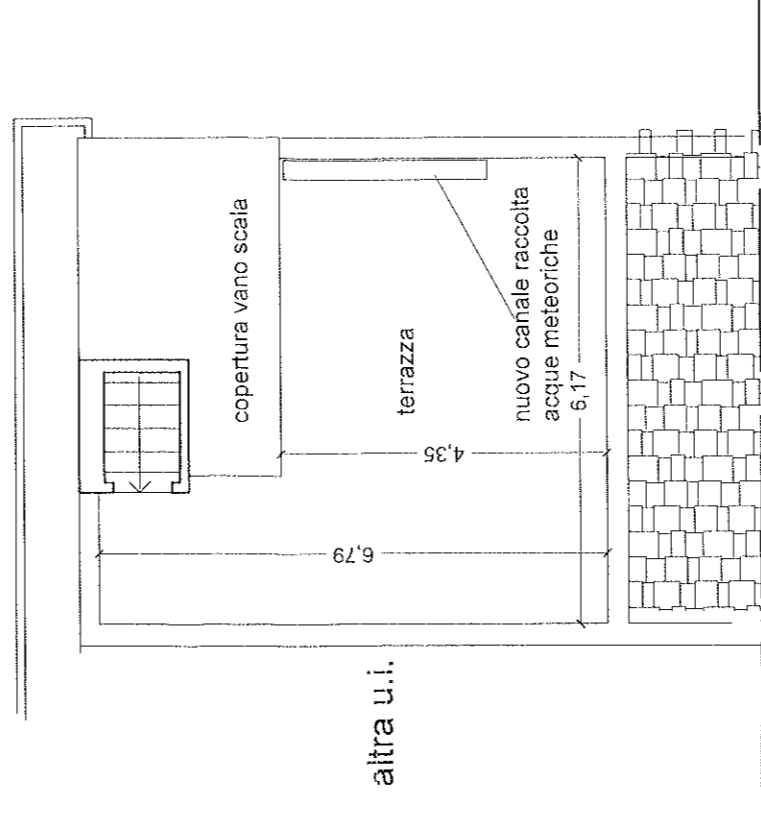
piano 1° S



piano primo



piano secondo

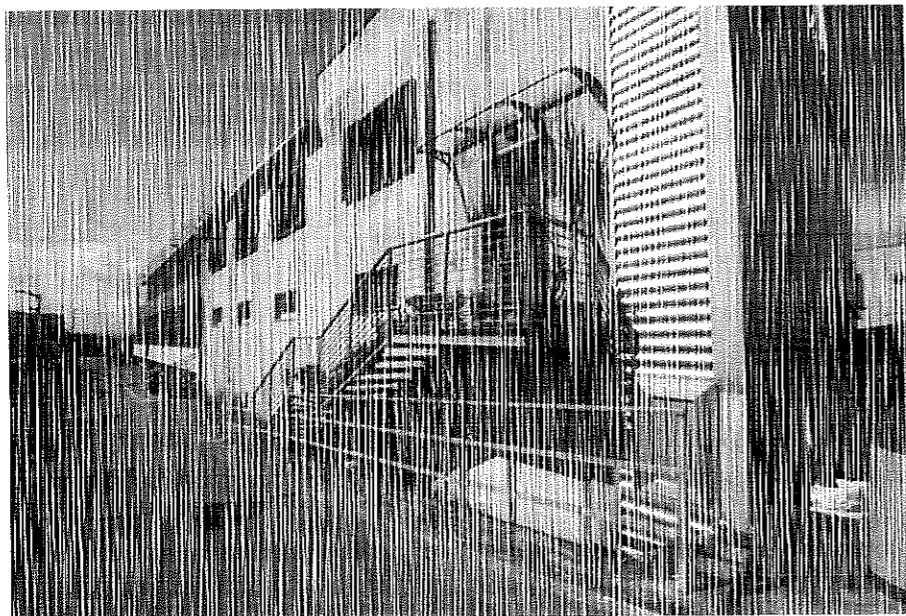


SUPERFICIE CALPESTABILE	UTILE	ACCESSORIA
Ingresso/disimpegno mq	13.16	
soggiorno mq	19.00	
cucina/pranzo mq	14.52	
disimpegno mq	8.40	
camera mq	12.40	
camera mq	16.04	
bagno mq	5.33	
terrazzo mq		31.35
vano scala mq		12.96
TOTALE mq	88.85	44.31

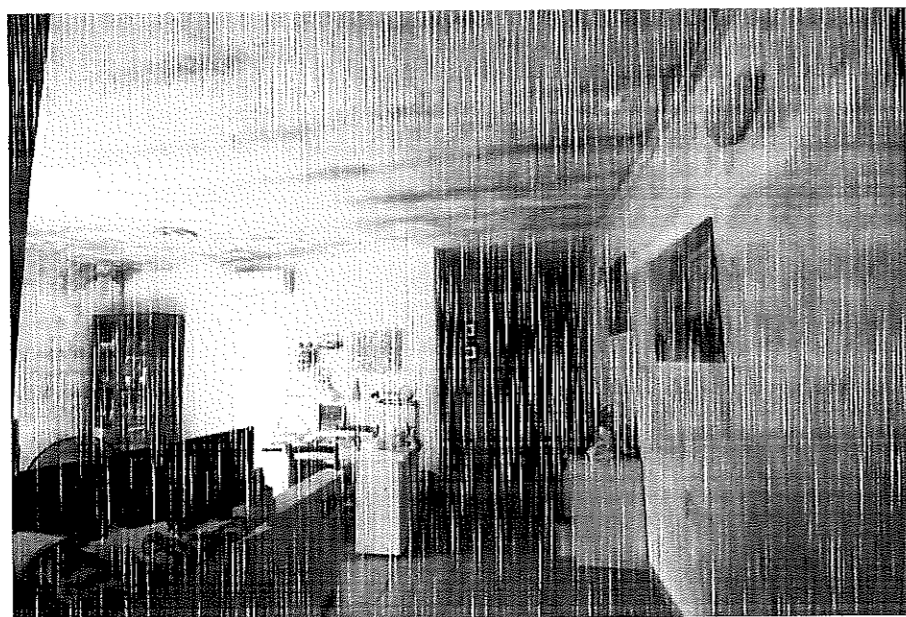
altra u.i.

ALLEGATO 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

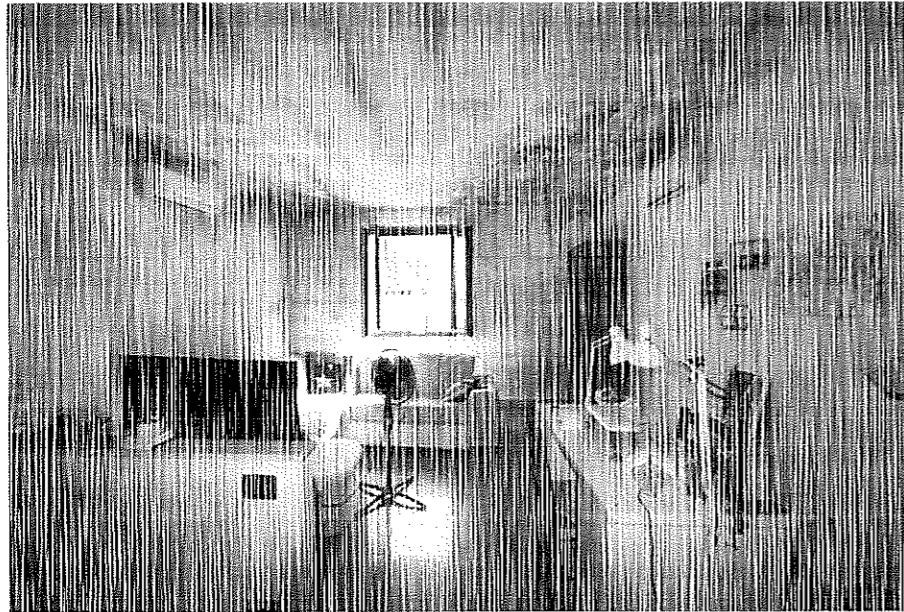
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



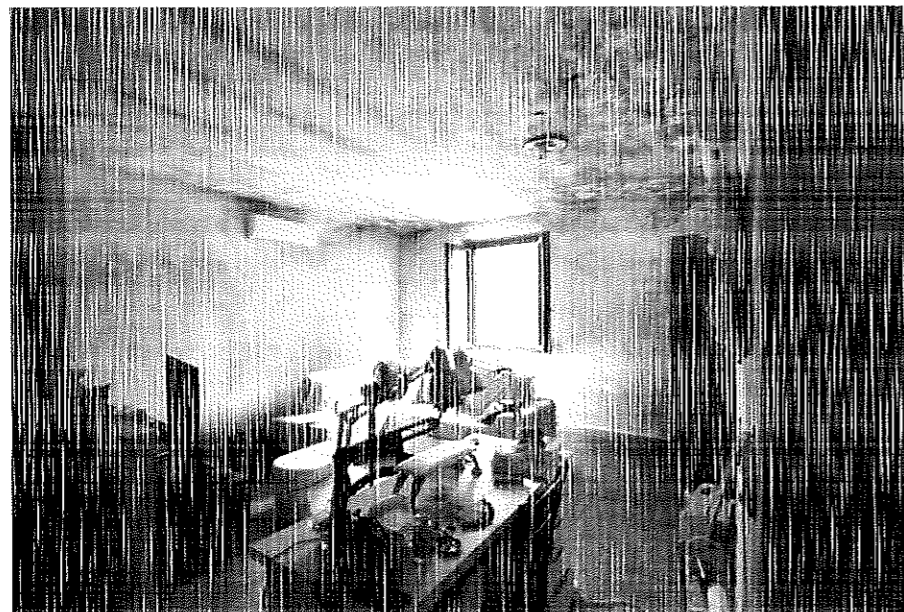
Prospetto con l'ingresso all'appartamento



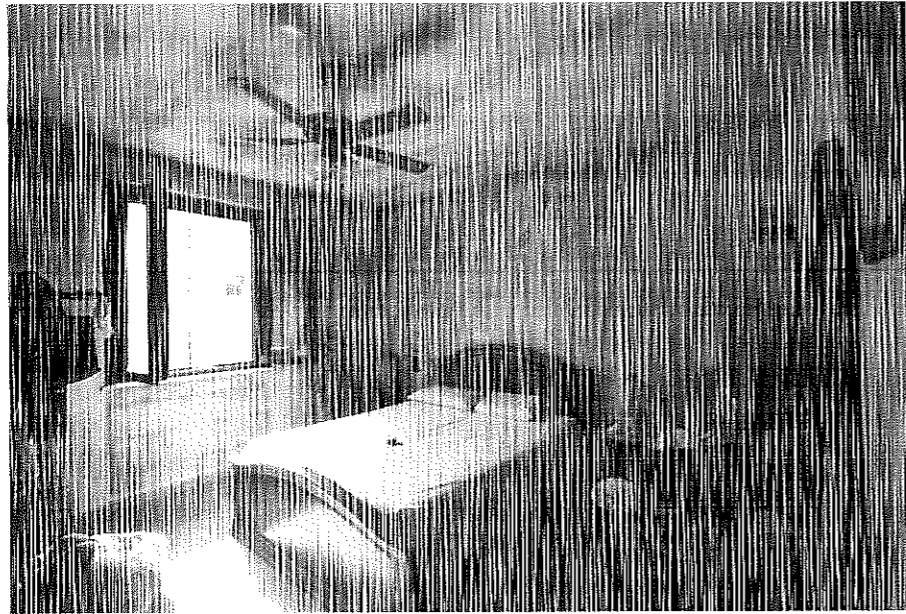
Ingresso all'interno



Soggiorno



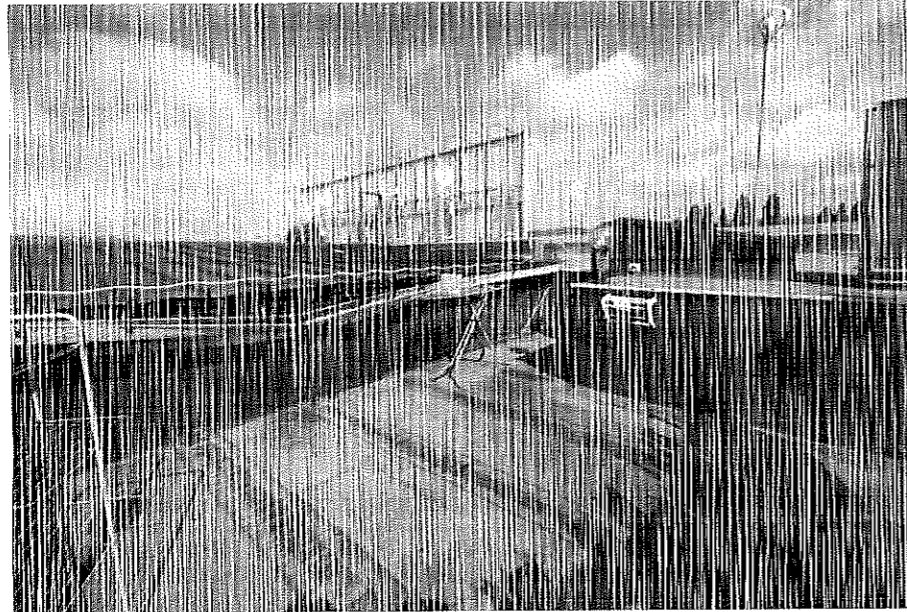
Soggiorno



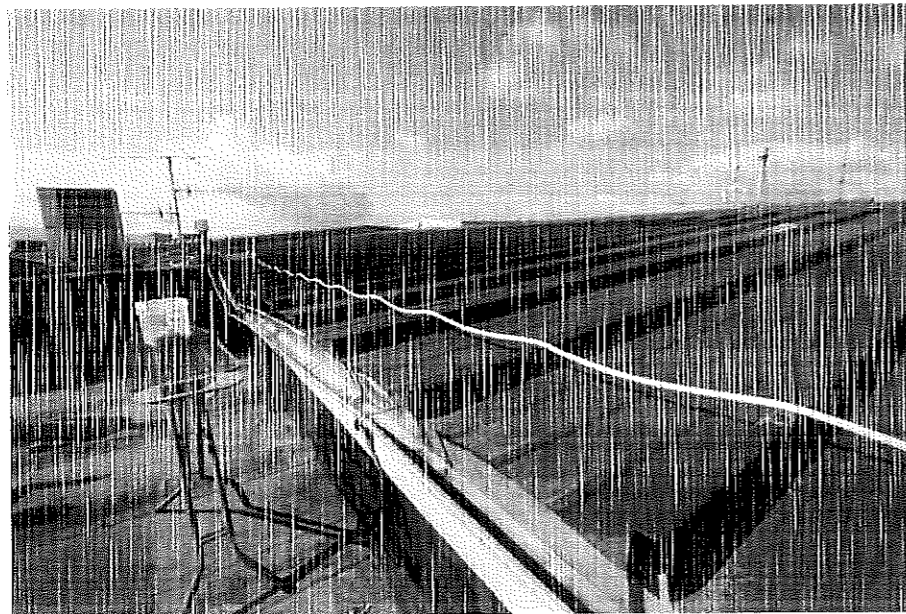
Camera matrimoniale



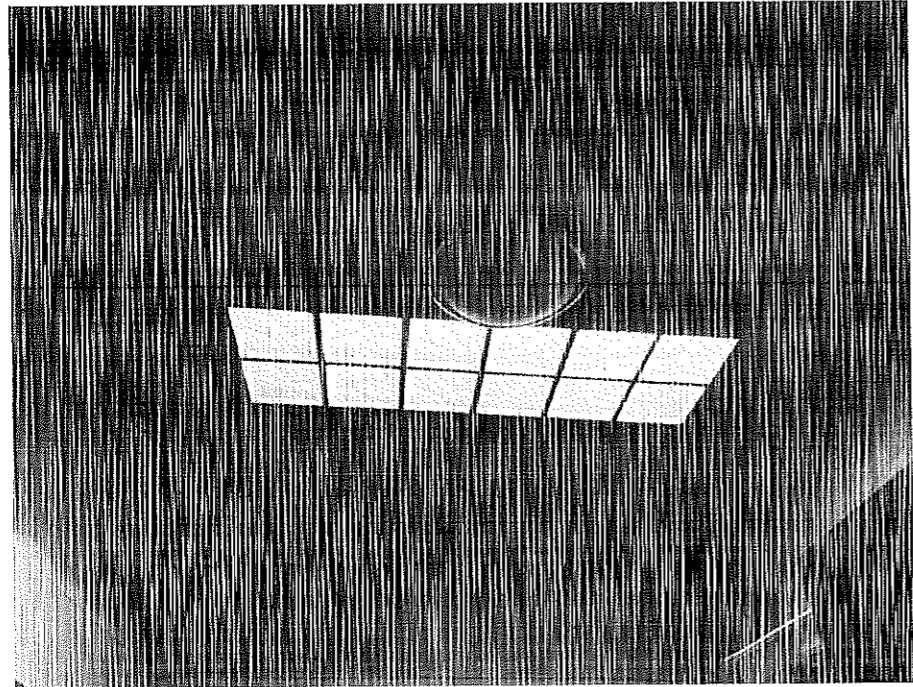
Cameretta



Terrazza



Canale di gronda piegato e distaccato



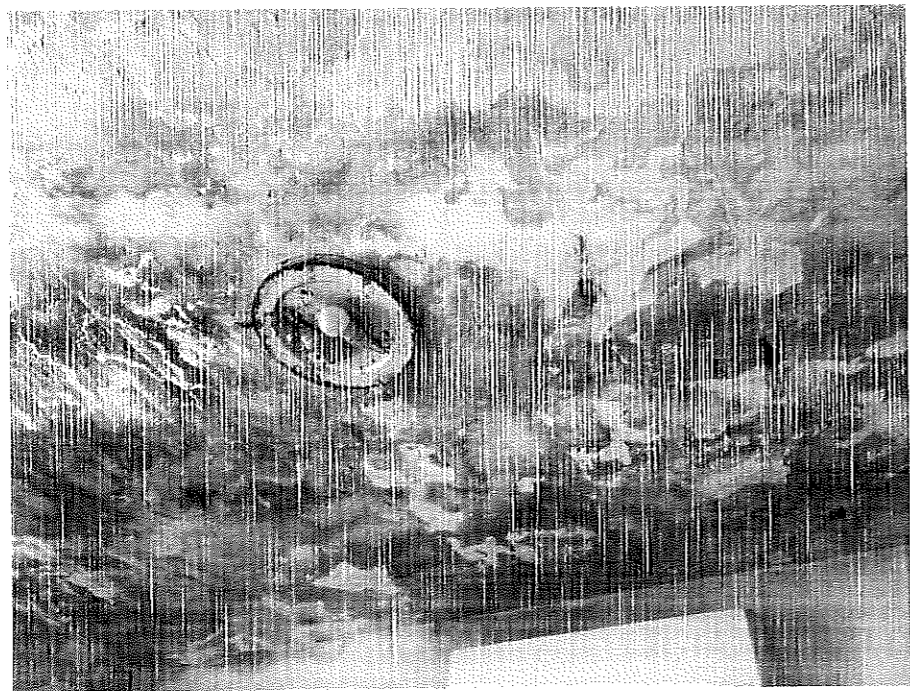
Particolari



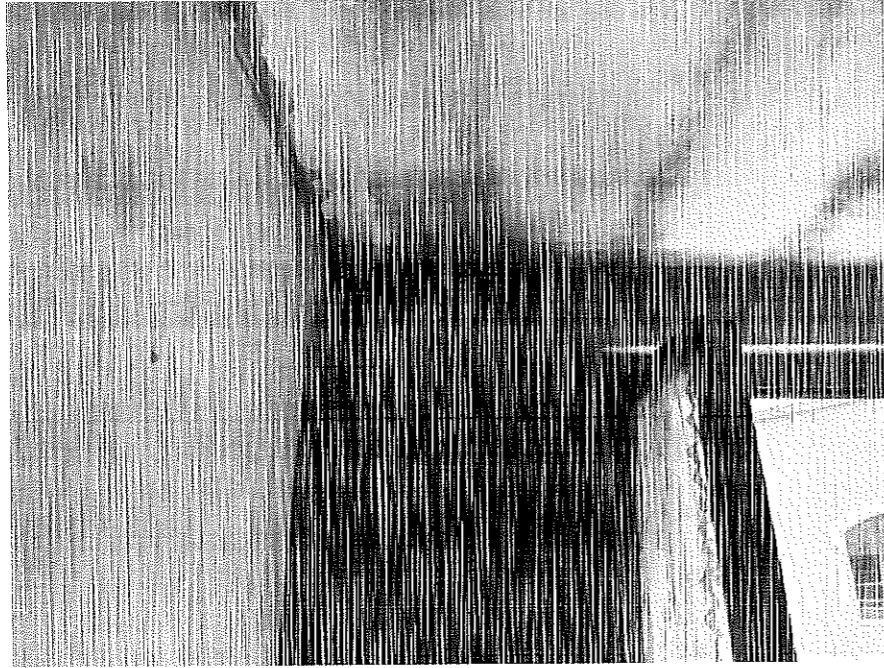
Particolari



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

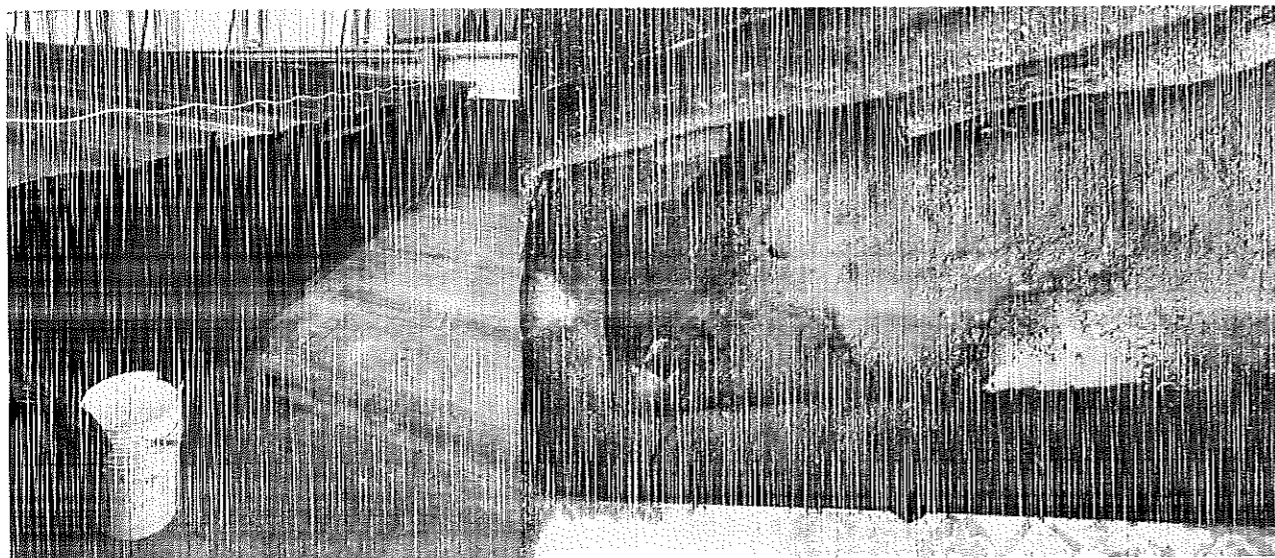


Foto 2 Rimozione di canale di gronda copertura Brico Io (da sostituire con canale nuovo)

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

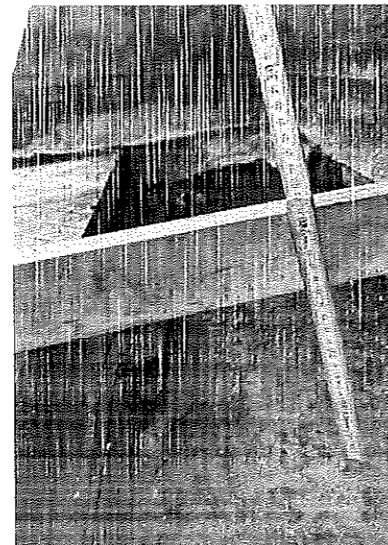
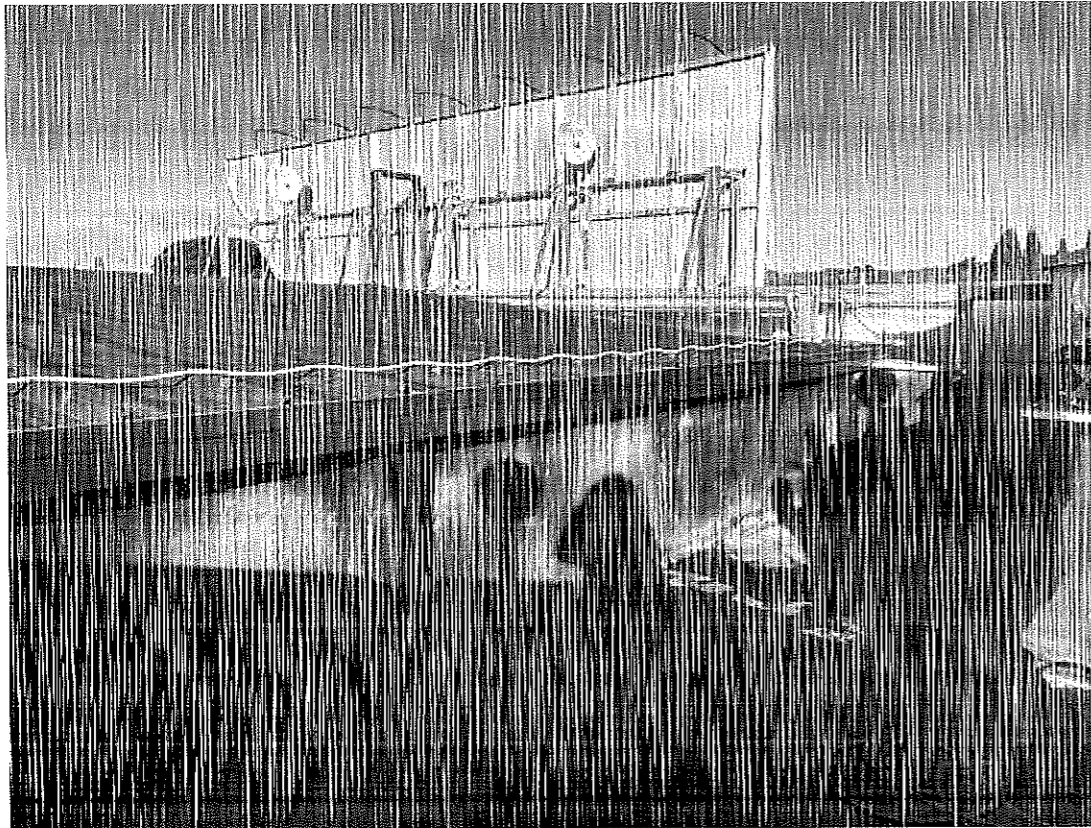


Foto 5 Spessore cm 15 del pacchetto di n. 3 strati isolanti e n. 2 pavimenti

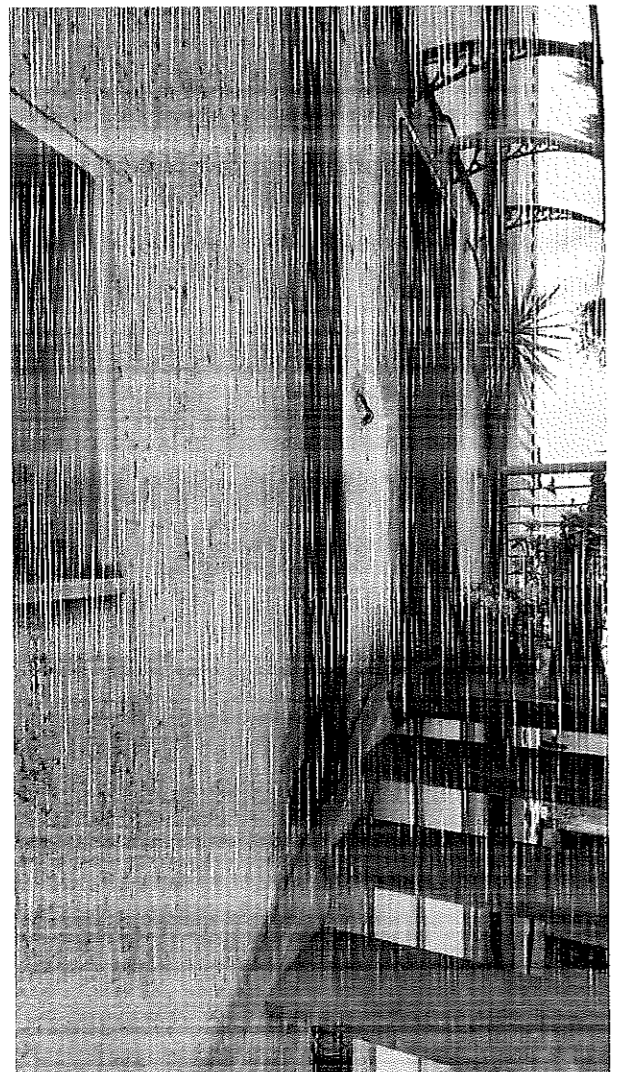
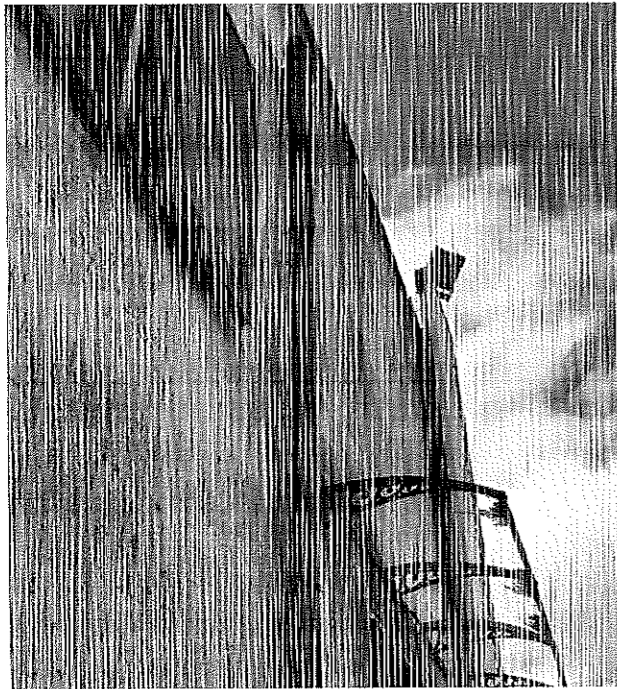


Il nuovo canale di gronda del tetto in lamiera del subalterno 17



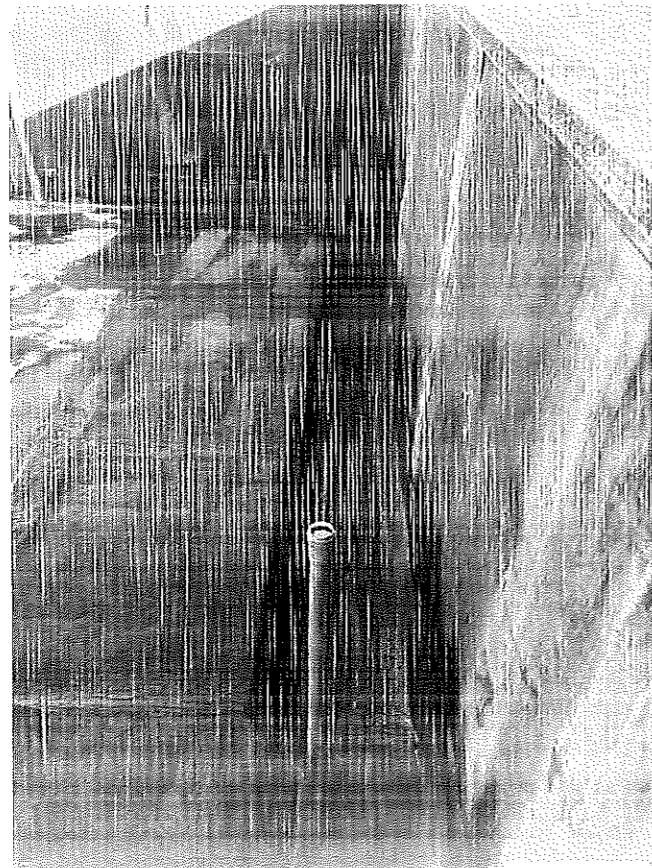
Staffe di rinforzo del nuovo canale di gronda

Il nuovo pluviale



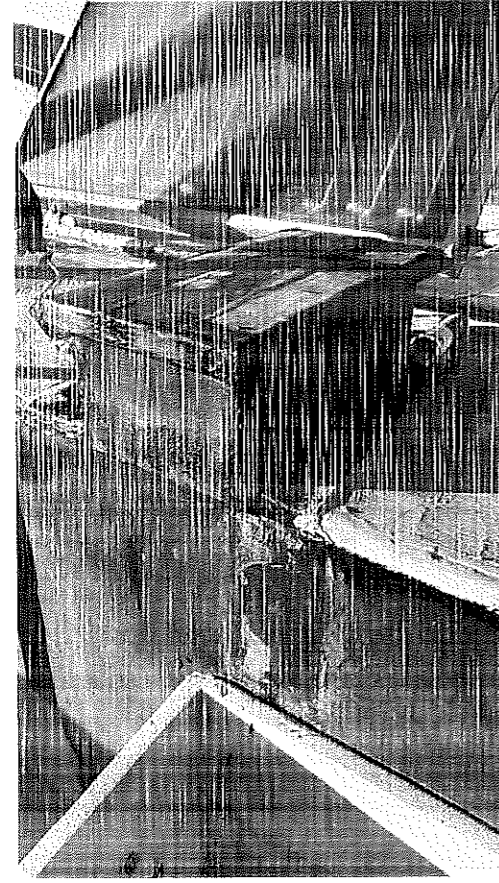
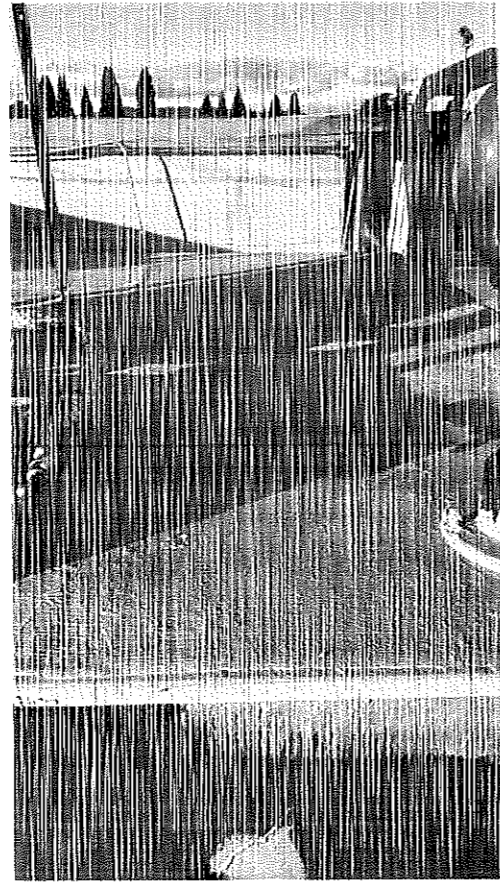
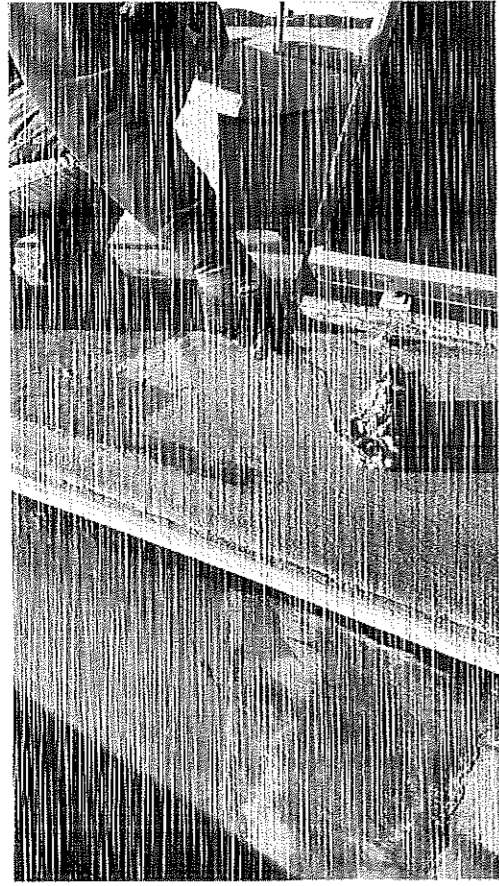


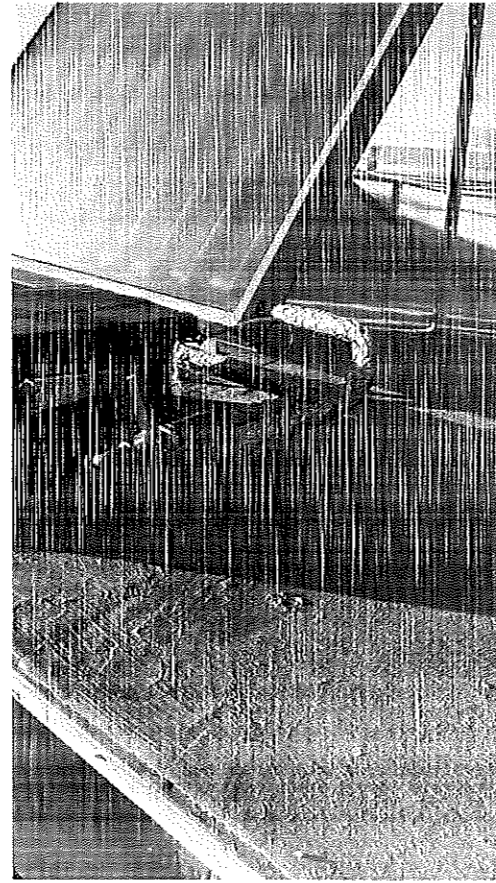
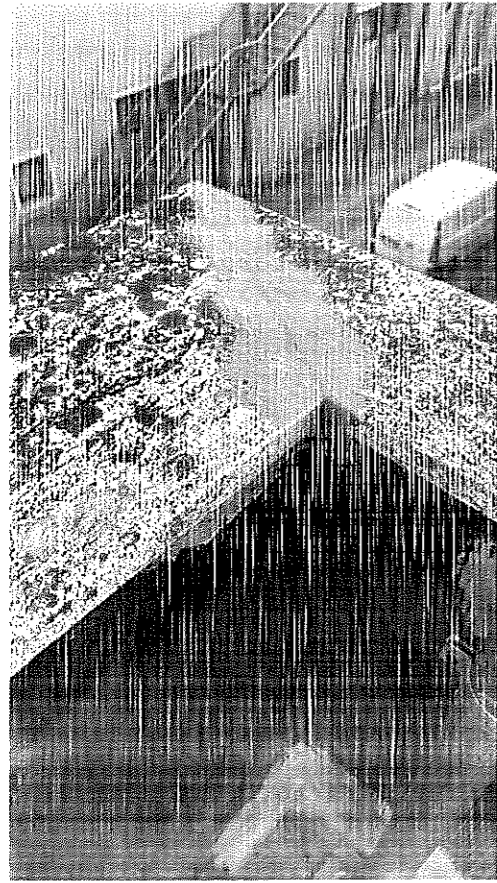
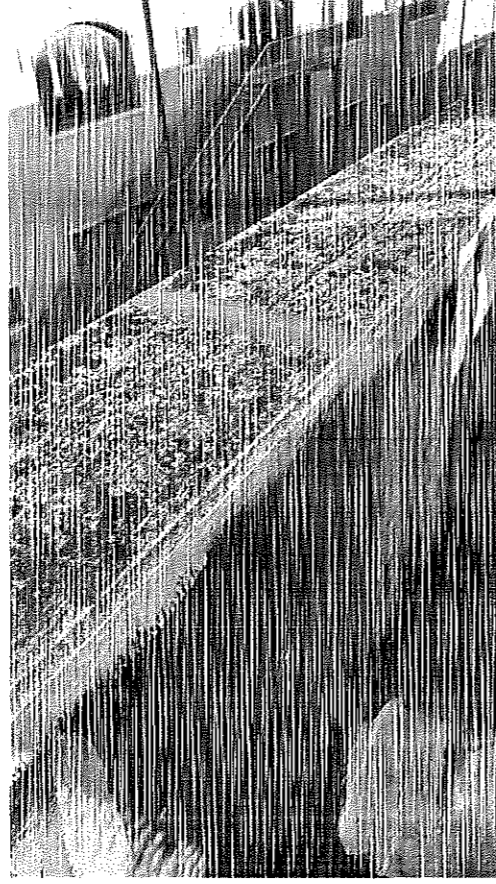
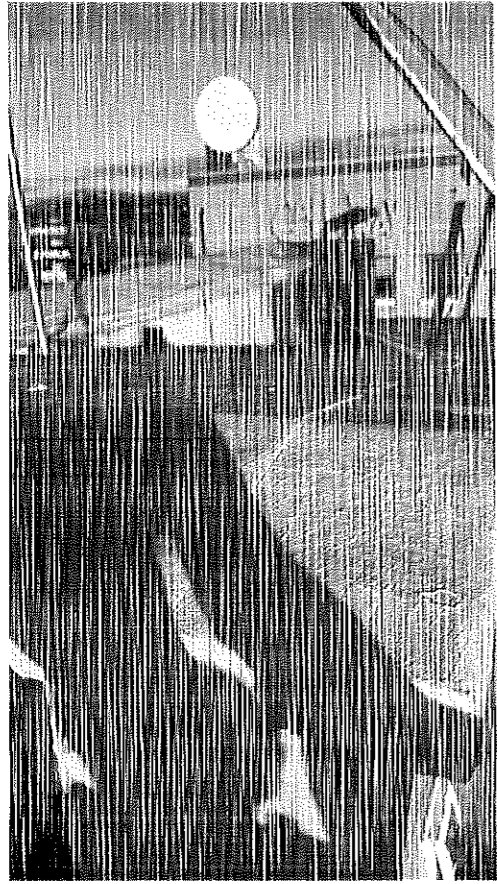
Confluenza del nuovo canale di gronda nel pluviale preesistente

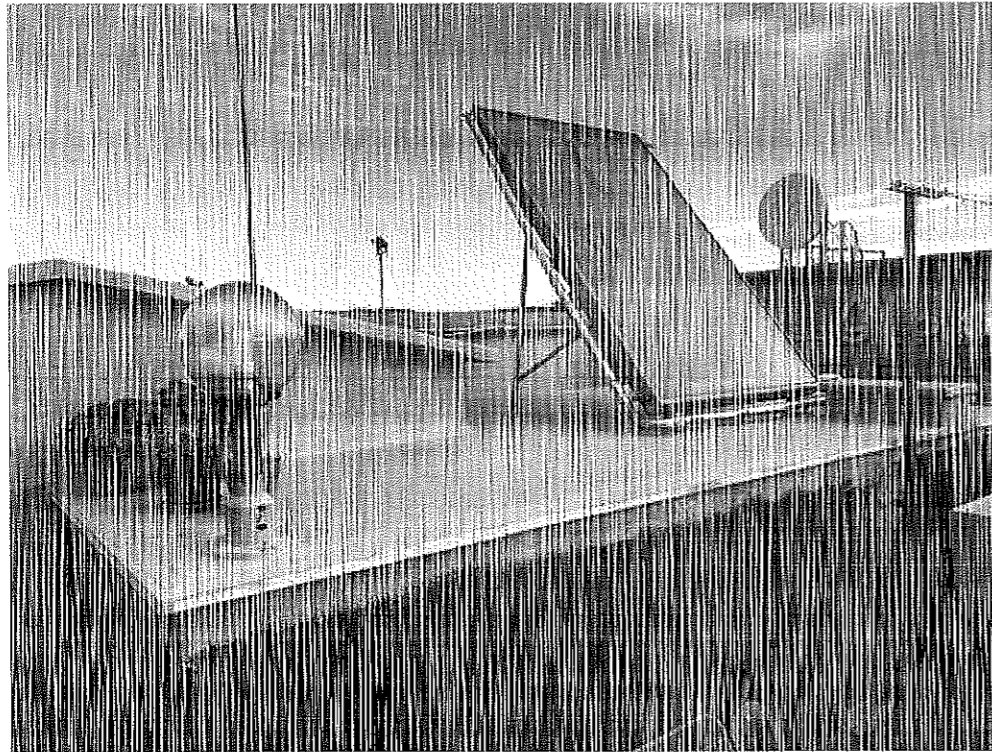


Canale di raccolta delle acque allargato e impermeabilizzato

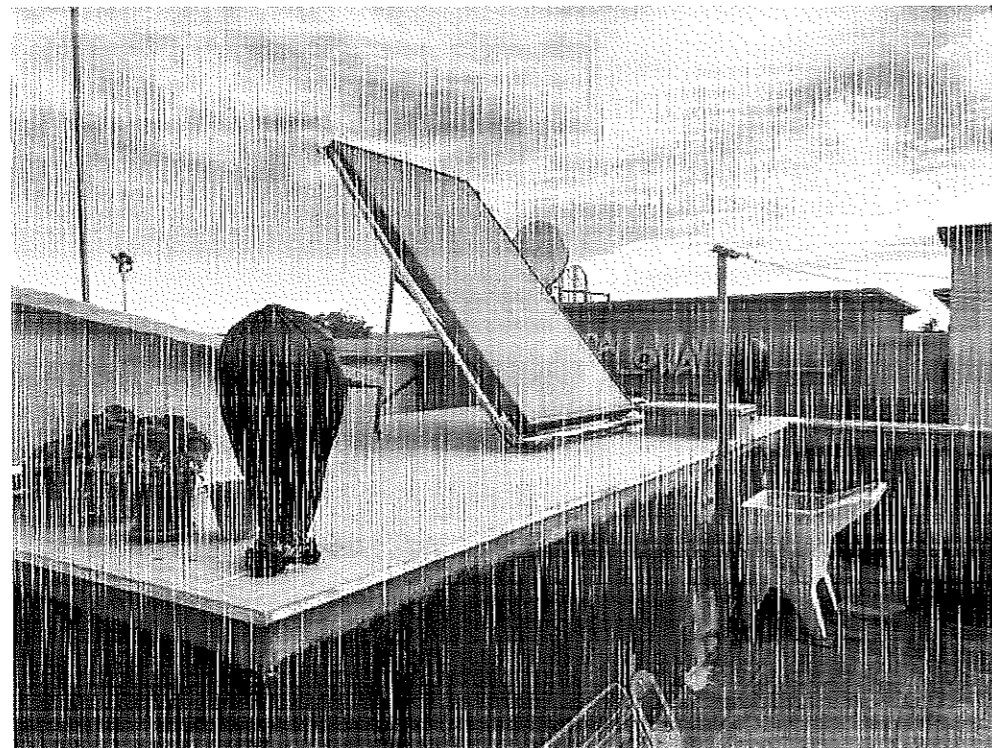
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 11-12-2025
L'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA DEL VANO SCALA E DI
ALTRI PUNTI CRITICI



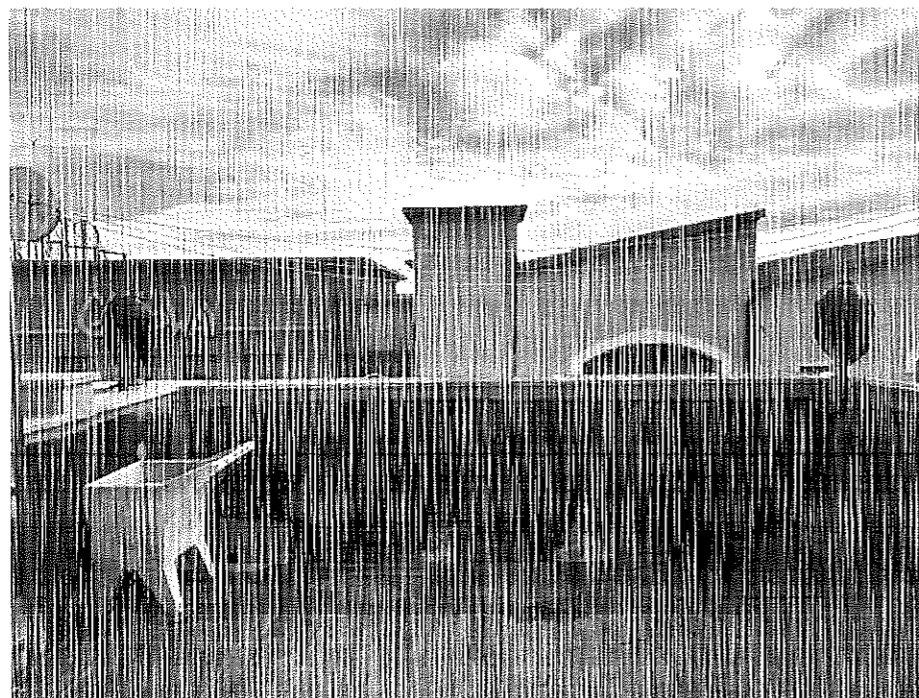




Copertura del vano scala impermeabilizzata



I lampioni della terrazza isolati con sacchi di nylon



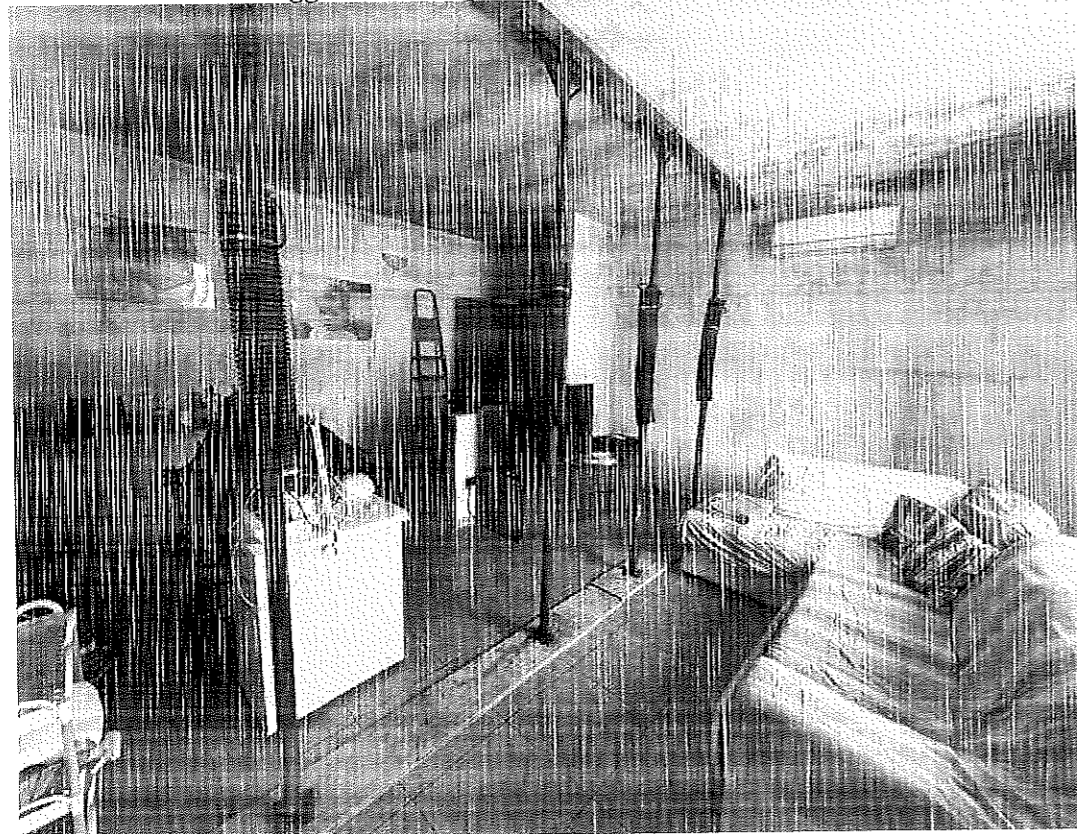
Altri lampioni isolati con sacchi di nylon



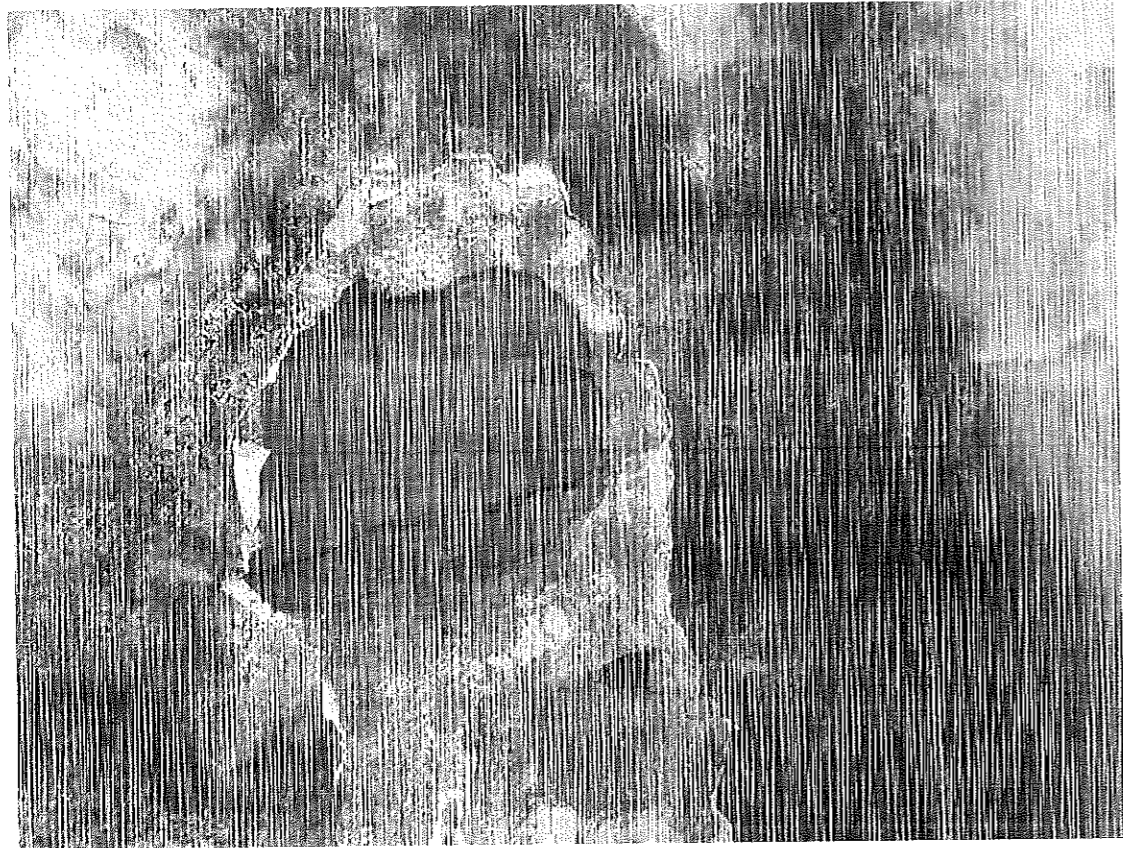
Punti critici impermeabilizzati



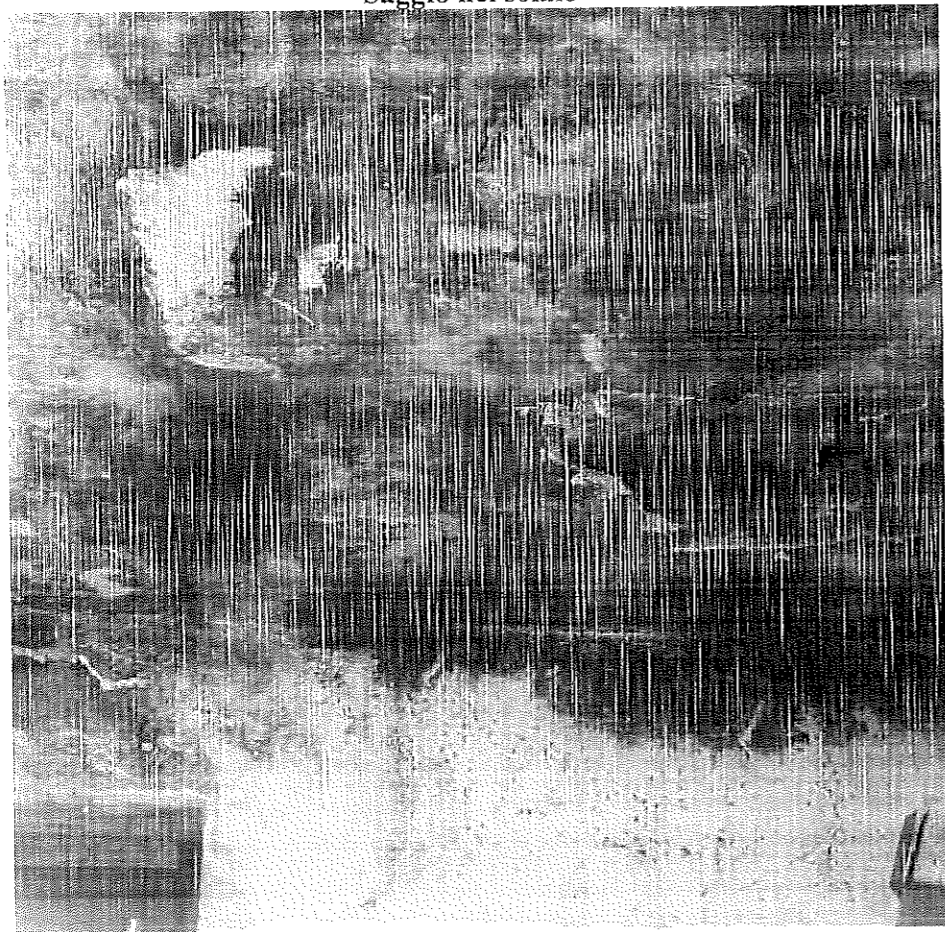
Il soggiorno con i puntelli, vista dal disimpegno



Il soggiorno con i puntelli, da altra angolazione



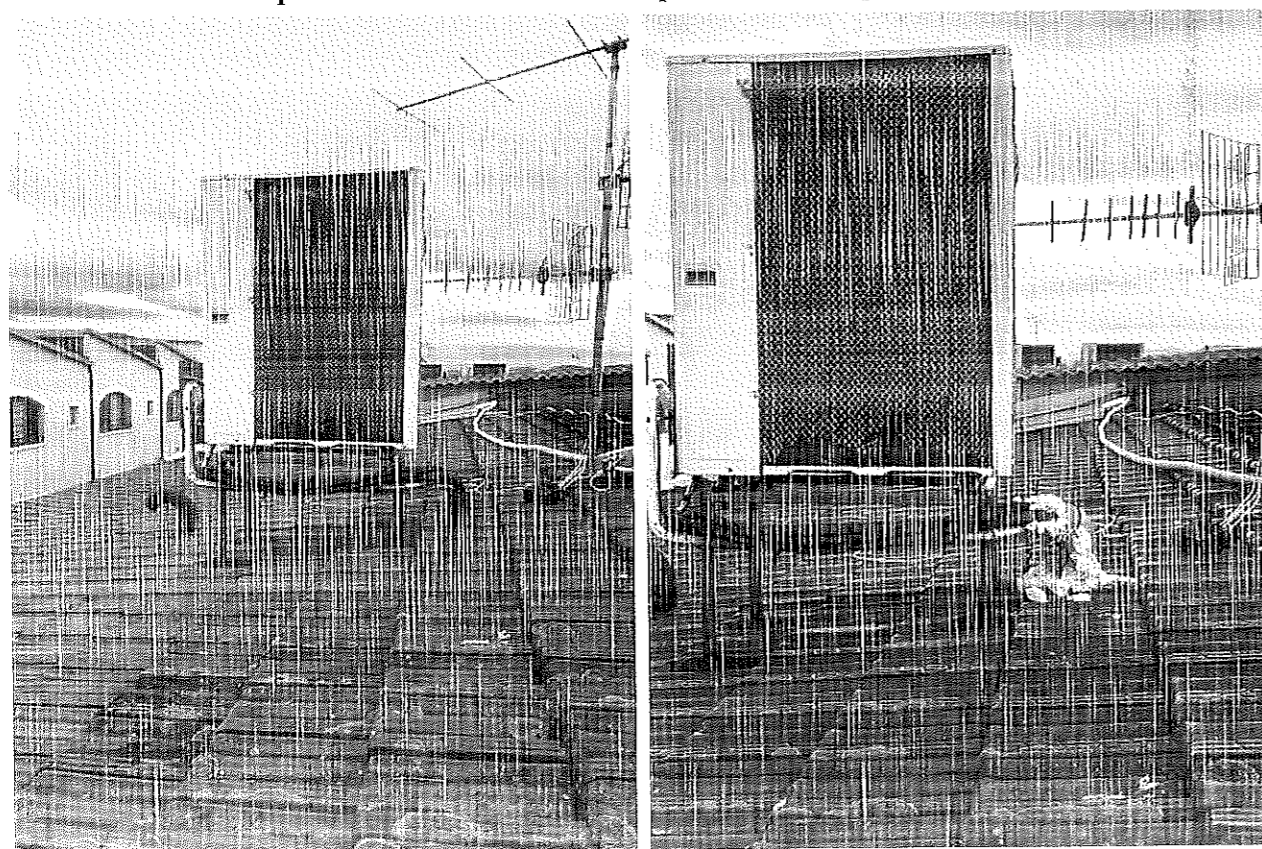
Saggio nel solaio



Saggio nel solaio



La copertura del vano scala e altri punti critici impermeabilizzati

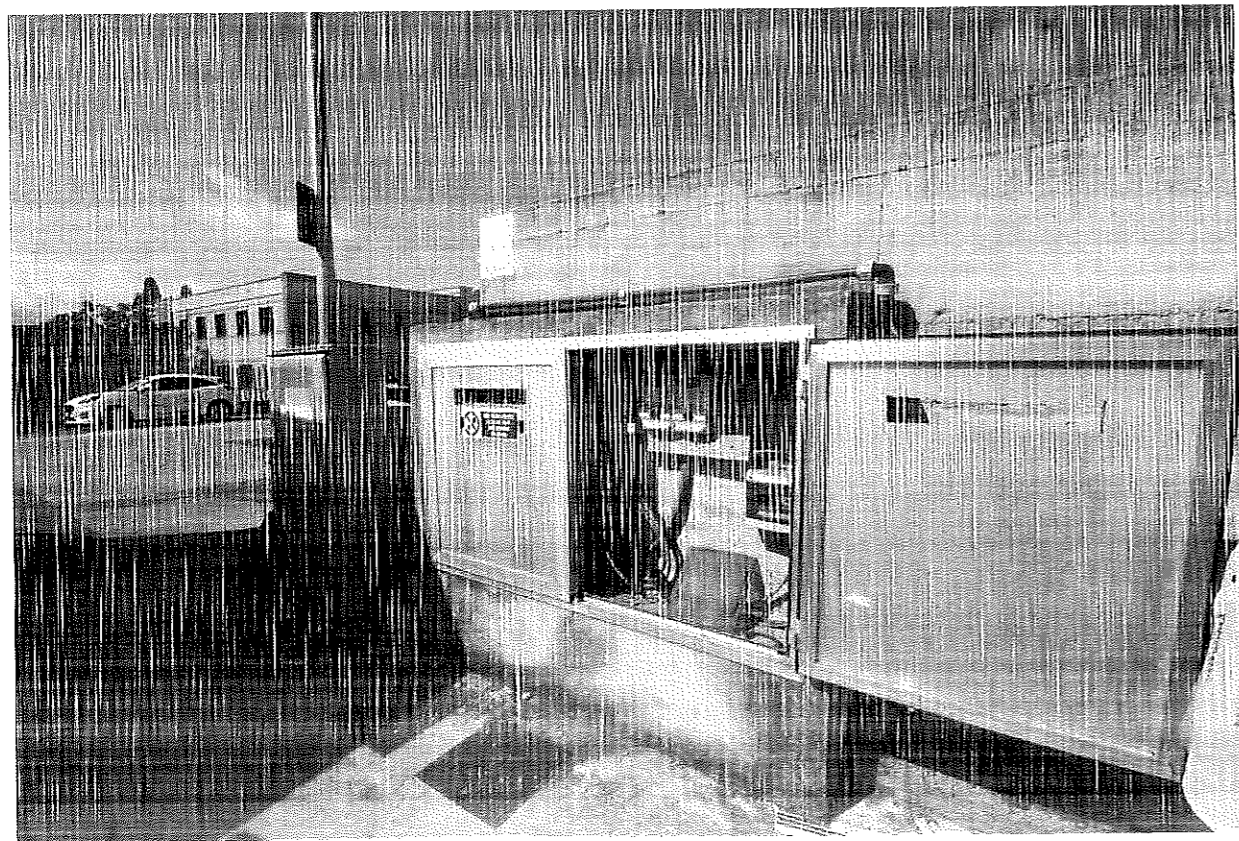


Il cavidotto dell'impianto di climatizzazione prima e dopo l'intervento di chiusura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMPIANTI



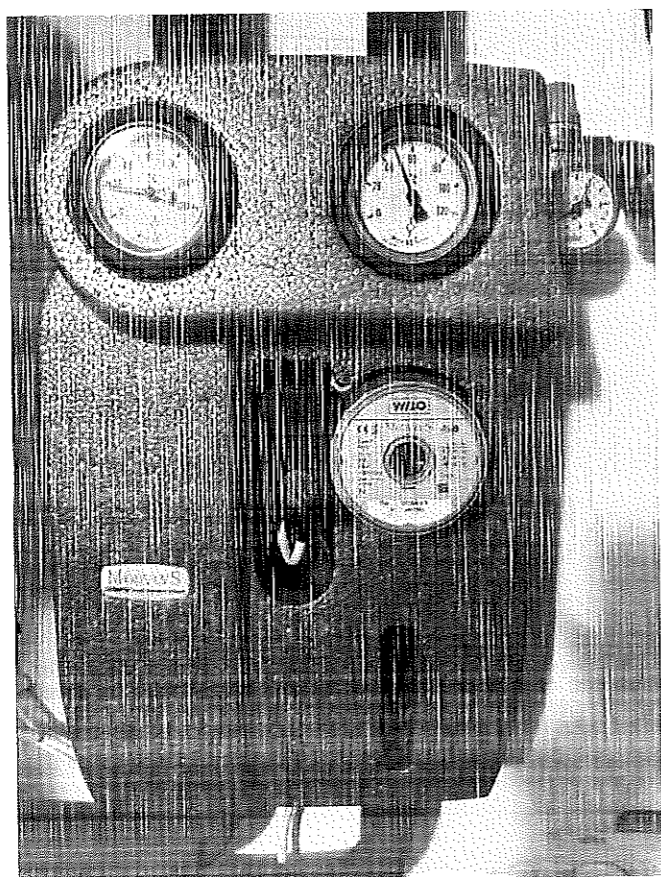
Contatori acqua nel piazzale che circonda l'edificio



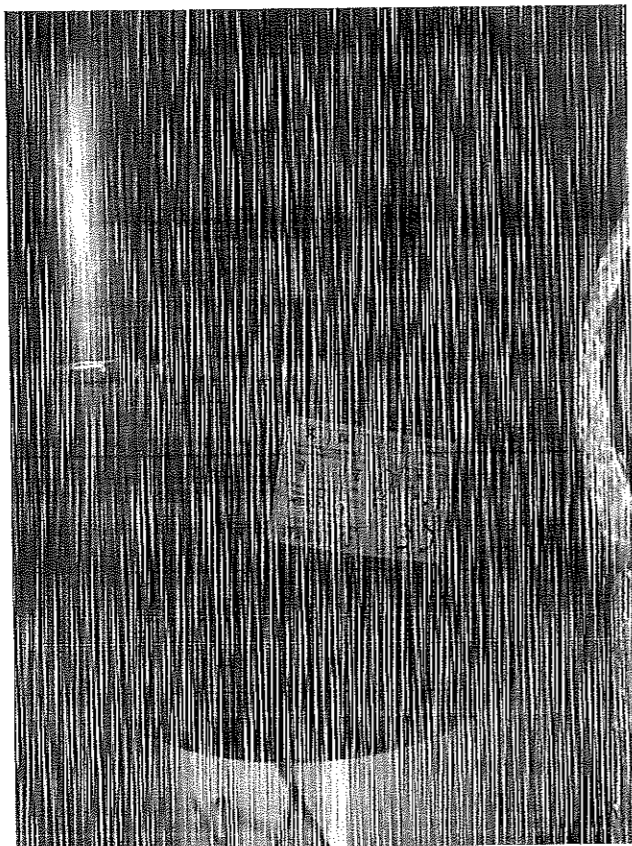
Contatori luce nel piazzale che circonda l'edificio



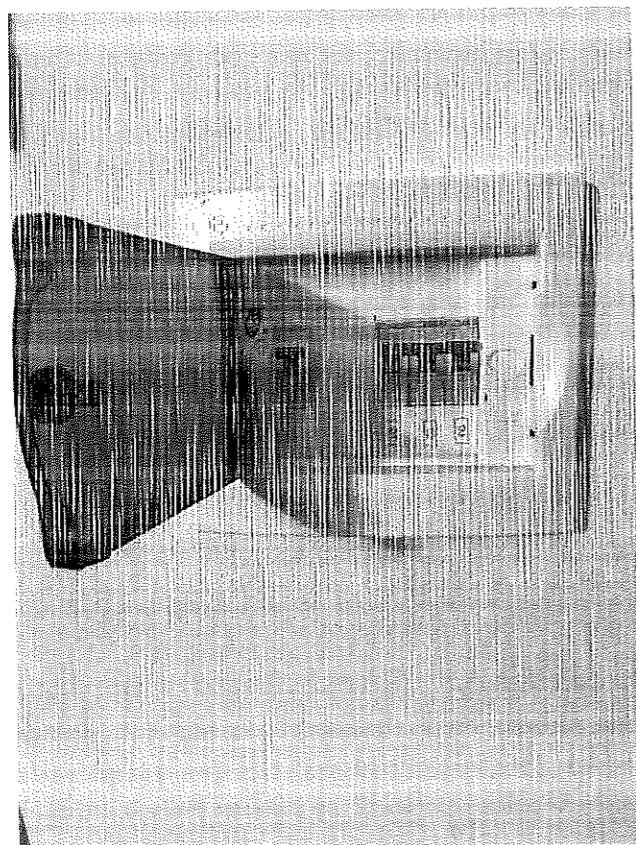
Pompa di calore e boiler acs non in funzione



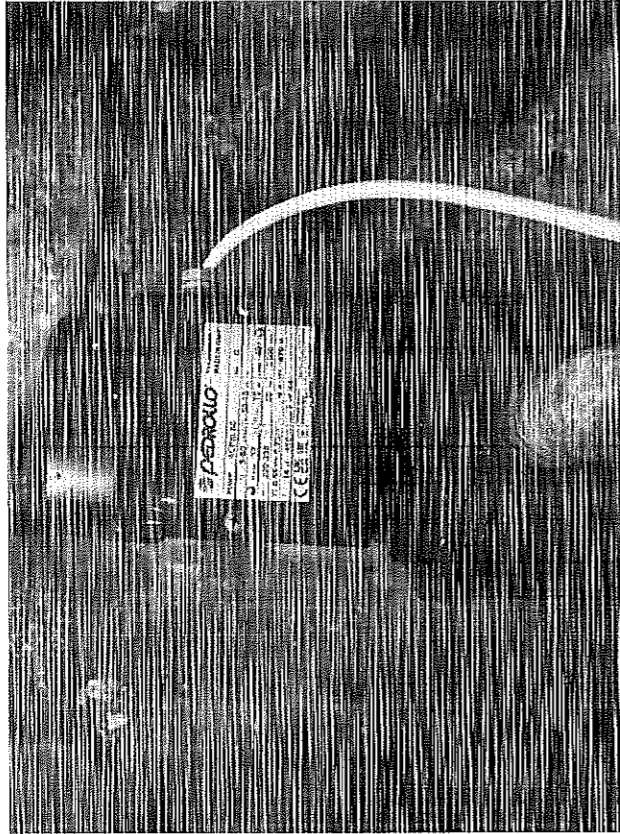
Dettaglio componenti dell'impianto



Dettaglio componenti dell'impianto



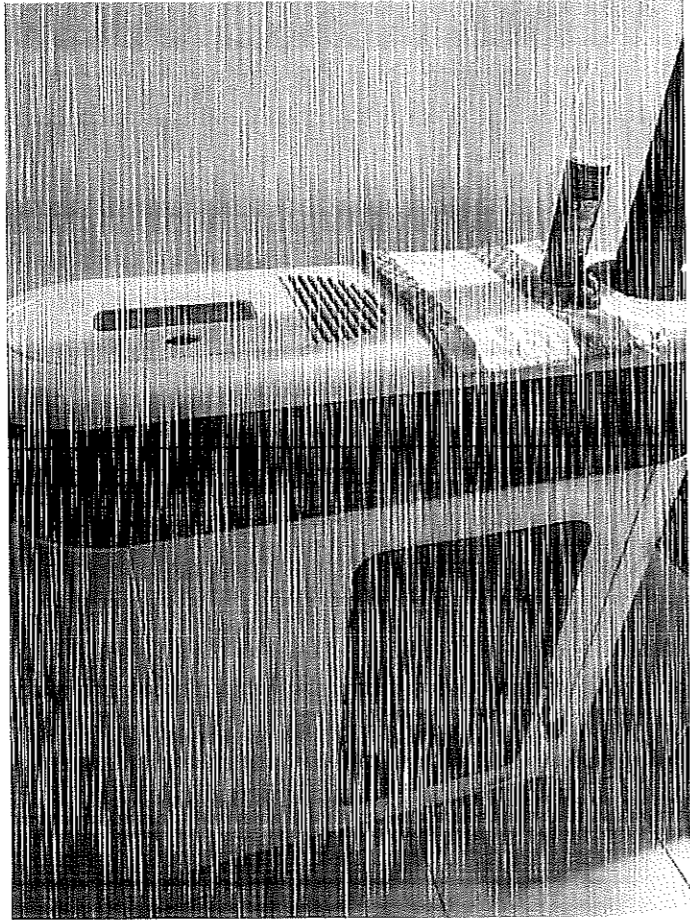
Quadro elettrico dell'impianto



Dettaglio componenti dell'impianto



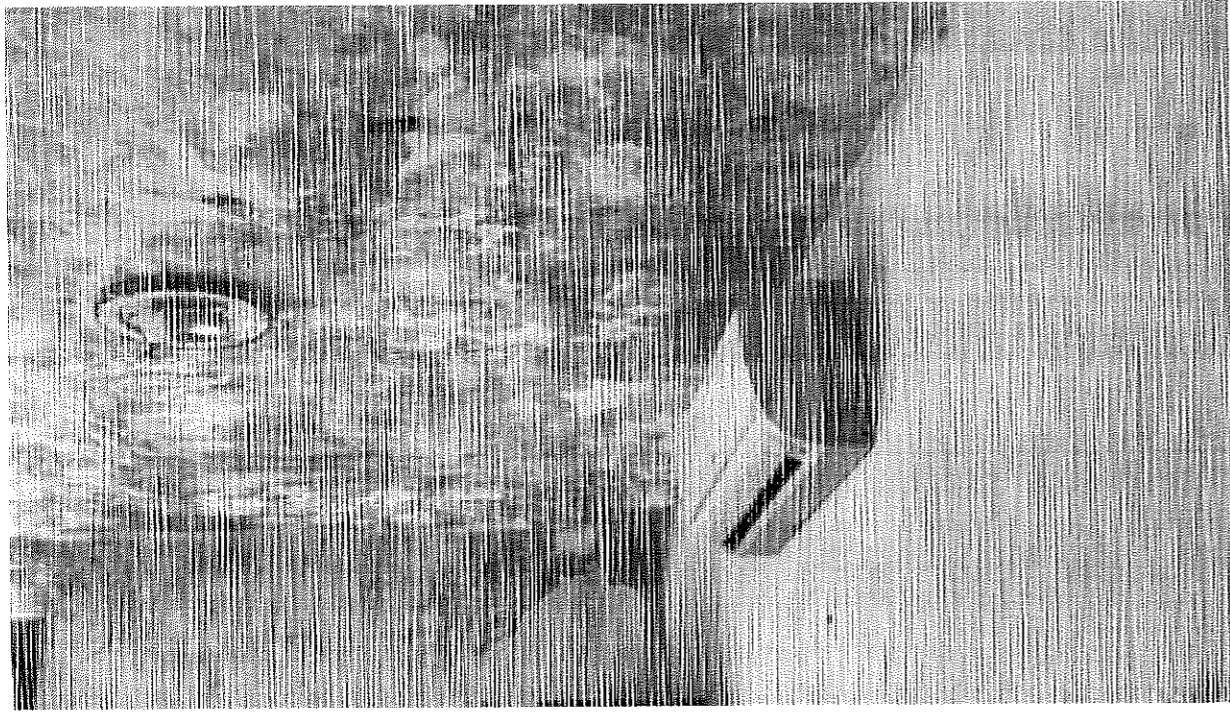
Sullo sfondo il serbatoio dell'autoclave



La stufa a pellet nell'appartamento



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



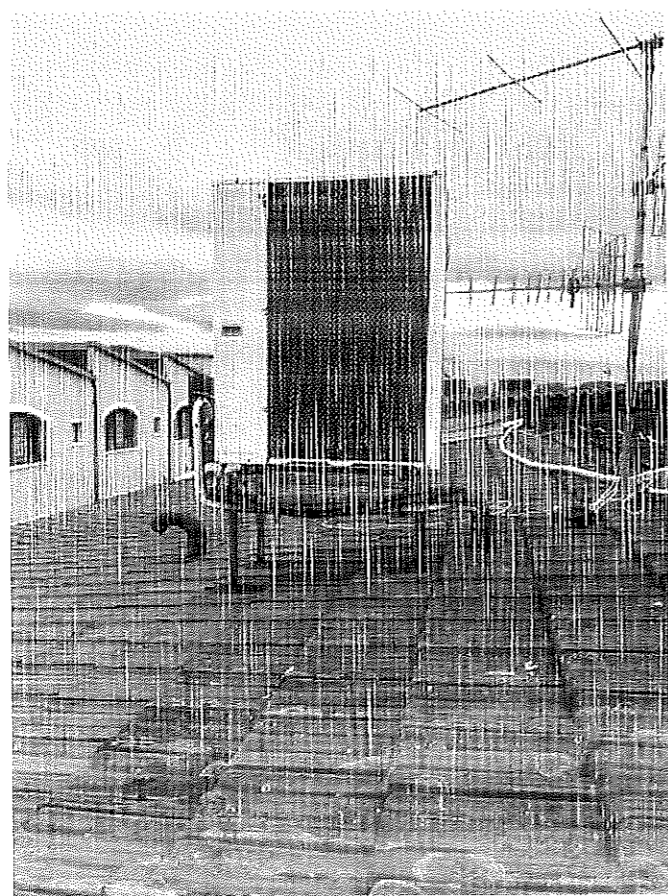
Uno dei due split presenti nel soggiorno



Quadro elettrico nell'appartamento



Il pannello solare posto sulla copertura del vano scala



La macchina esterna degli split

ALLEGATO 4
ATTO PROVENIENZA
ELENCHI SINTETICI FORMALITÀ

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.

le, S.P. 152, Vecchia Aurelia, piano 1°, di vani catantali
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 Euro 788,89, e diritti per quota millesima-
le sulla corte comune censita al foglio 20, mappale 1709,
sub. 1 e sul ballatoio comune censito al foglio 20, mappale
1709, sub.3;

che i Signori IO e inten-
dono acquistare detti immobili liberi da gravami ed operi
pregiudizievole per adibirli a prima abitazione;
- che gli immobili sono gravati dalle seguenti fomalità:
-- 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 primi 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 (centocentomila virgola ze-

per legge, le parti del pres-
to di legge, le parti del pres-
responsabil
nonché dei poter
e della sar
incomp.
che il prezzo come so-
con obbligo
delle p
le part
vendit
medi
per
tecnic
sopra p
differenza.
il 30 novemb
dov
tacitamente
l'intero
all'ipo
con ampio esone
di Pubblicità
al riguardo.
da oggi
SECONDA VENDITA
Articolo 2
al Sign
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
6,5, RC Euro 788,89.
sono compresi i propor-
per destinaz:
al foglio 20,
Euro 150.000,00 (cent
come per legge.
le parti del
di atto di

zozero) oltre IVA come per legge.

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 omessa, 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 precedenti 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 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

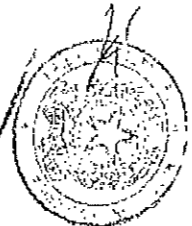
il signor vende al signor che accetta ed acquista il seguente immobile sito in

Comune di Follonica

S.P. 152 Vecchia Aurelia e precisamente:
- appartamento al piano primo, composto da quattro vani, cucina, 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 0,9, AC 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 e zozero) oltre IVA come per legge.

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 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 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 annessa esenzione per il competente Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni 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. 8-bis; DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e del numero 21) e numero 127 quinquiesdecies) della tabella A, parte II e parte III, allegata al

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

Articolo 5

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

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

...acquistato;
...neppure per qu
...di proprietà
...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
...n. 346/92; all'artic
...n. 380/92; all'articolo 1

...n. 455/92; all'articolo 1
...convertito, con modificazi
...della legge n. 243/93,
...ubicato ne
...entro diciott
...del presente

...secondo i criteri di cui
...Pubblici 2 agosto 1969,
...del 27 agosto 1969
...Articolo 6

...della legge 28 febbr
...E.P.R. 6 giugno 2001 n. 386
...ciascun appartamento fa
...costruito in con
...n. 232/1976 (pratica e
...edilizia n. 132/

...gli appartamenti 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 e) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001 n.380.

Articolo 5

Ciascuna 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 137 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.75/93 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

A 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. 3831/A (appartamento sub.10) e n. 3831/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,

... di persona di mia fiducia e parte ...
... accertati che lo dichiarano confor ...
... approvano, occupa dodici pag ...
... di quattro fogli e viene sott ...
... e quaranta minuti.

... originale, firmato come per leg ...
... Rosolfo Krieg di Follonica ...
... 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:

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

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