

---

via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità delle unità immobiliari ubicate in Località Col di Sasso nel comune di Scarlino Complesso CAV Borgo Etrusco U.I. A7, foglio 23 particella 114 sub 13, foglio 23 particella 114 sub 20 e sub 21.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Dott. Michele Agostini in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n. 6 del 20/07/2023 della Galassia Costruzioni srl con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 01023570532 di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, delle unità immobiliari ubicate al piano terra e primosottotrada della località Col di Sasso nel comune di Scarlino Complesso CAV Borgo Etrusco Lotto 1 Edificio A.

Il Complesso in generale e l'appartamento nel particolare, sono vincolati all'uso di "casa per vacanza" così come stabilito dalla Legge Regione Toscana n°42/2000 e successive modifiche ed integrazioni ed il loro utilizzo è disciplinato dal "Regolamento del Complesso Borgo Etrusco" e dal Contratto di Servizio stipulato con la Borgo Etrusco SpA quale attuale Gestore del Complesso. Pertanto, per l'utilizzo dell'immobile, al fine di soddisfare il rispetto della gestione unitaria del Complesso, sarà obbligo dell'acquirente, acquistare n° 17 azioni della Borgo Etrusco SpA al valore nominale di Euro 25,00 cadauna. Per quanto sopra, il Proprietario non può richiedere la residenza e non può acquistare l'unità immobiliare con il beneficio della prima casa. Il tutto è meglio evidenziato nell'allegato Regolamento sopra citato e redatto ai sensi delle norme Titolo I, Capo II, Sezione III, della L.R. Toscana 23/3/2000 n°42 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli immobili oggetto della relazione individuano un appartamento, ubicato al piano primo e due garage ubicati al piano sottotrada.

L'appartamento, al quale si accede da una corte e da una scala comune, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio,

tre camere e due terrazze coperte ed è individuato con il numero di interno A7 e confina con scala ed ingresso comune

I garage sono ubicati al piano sottostrada il cui accesso avviene da una rampa ed una corsia comuni.

La realizzazione dell'intero intervento è avvenuta dopo la convenzione stipulata con il comune di Scarlino con atto rep. 26200 del 13/12/2004 registrato il 14/12/2004 al n° 1631

Il fabbricato è stato realizzato a seguito al rilascio della concessione per la costruzione di opere n° 2204 del 24/05/2005 a cui ha fatto seguito la presentazione dello stato di definitiva consistenza del 14/11/2007. L'inizio dei lavori è del 06/06/2005 e la fine dei lavori è del 14/11/2007.

La domanda di agibilità/abitabilità è del 11/12/2007 prot. N° 20274.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare che sono rappresentati dalla viabilità carrabile, viabilità pedonale, aree a verde, piscina comune, area deposito gas, area pozzo ed area depurazione e vasche di accumulo acqua per antincendio. Tali opere sono state realizzate dopo il rilascio del permesso a costruire, da parte dell'ufficio tecnico del comune di Scarlino, n° 2198 del 10/05/2005 a cui ha fatto seguito un secondo permesso a costruire e cioè il n° 2248 del 09/01/2006.

Nel complesso è compresa una piscina censita come bene comune censibile nel foglio 23 particella 136 sub 1 categoria D/6 rendita catastale € 1331,00.

La realizzazione della piscina è avvenuta in seguito al rilascio del permesso a costruire n° 2334 del 18/06/2007 e successiva proroga ed al permesso a costruire in variante n° 2681 del 03/04/2013.

Relativamente all'ispezione ipotecaria effettuata risulta gravante la trascrizione contro del 20 luglio 2023 registro generale n° 3097, registro particolare n° 2427, n° repertorio 14/24 del decreto di ammissione al concordato preventivo da parte del Tribunale di Grosseto.

Risulta anche una seconda trascrizione contro del 30 maggio 2017 registro generale n° 6789, registro particolare n° 1013, n° repertorio 9/17 relativa ad un decreto ingiuntivo successivo ad una ipoteca giudiziale.

Risulta ancora una trascrizione contro in particolare un verbale di pignoramento immobili del 15 giugno 2020 registro generale n° 6012, registro particolare n° 4273, presentazione n° 9.

Tra le ispezioni ipotecarie è stata trovata una annotazione per iscrizione relativa ad un frazionamento in quota al n° di registro generale 5996, registro particolare n° 958, presentazione n° 42 del 28/04/2008.

Le unità immobiliari risultano intestate in PIENA PROPRIETA' a GALASSIA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in SCARLINO (GR) c.f. 01023570532.

In data 05/11/2007 al n° di prot. 214302 è stato presentato l'accatastamento dell'intero immobile presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto determinando le seguenti consistenze catastali:

- appartamento: foglio 23 particella 114 sub 12 cat. A/2 classe 2^ consistenza 5,5 vani rendita catastale € 624,91;
- garage: foglio 23 particella 114 sub 20 categoria C/6 classe 1^ consistenza mq 12 rendita catastale € 15,49.
- garage: foglio 23 particella 114 sub 21 categoria C/6 classe 1^ consistenza mq 12 rendita catastale € 15,49.

Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica e la conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il tecnico

geom. Stefano Franchi

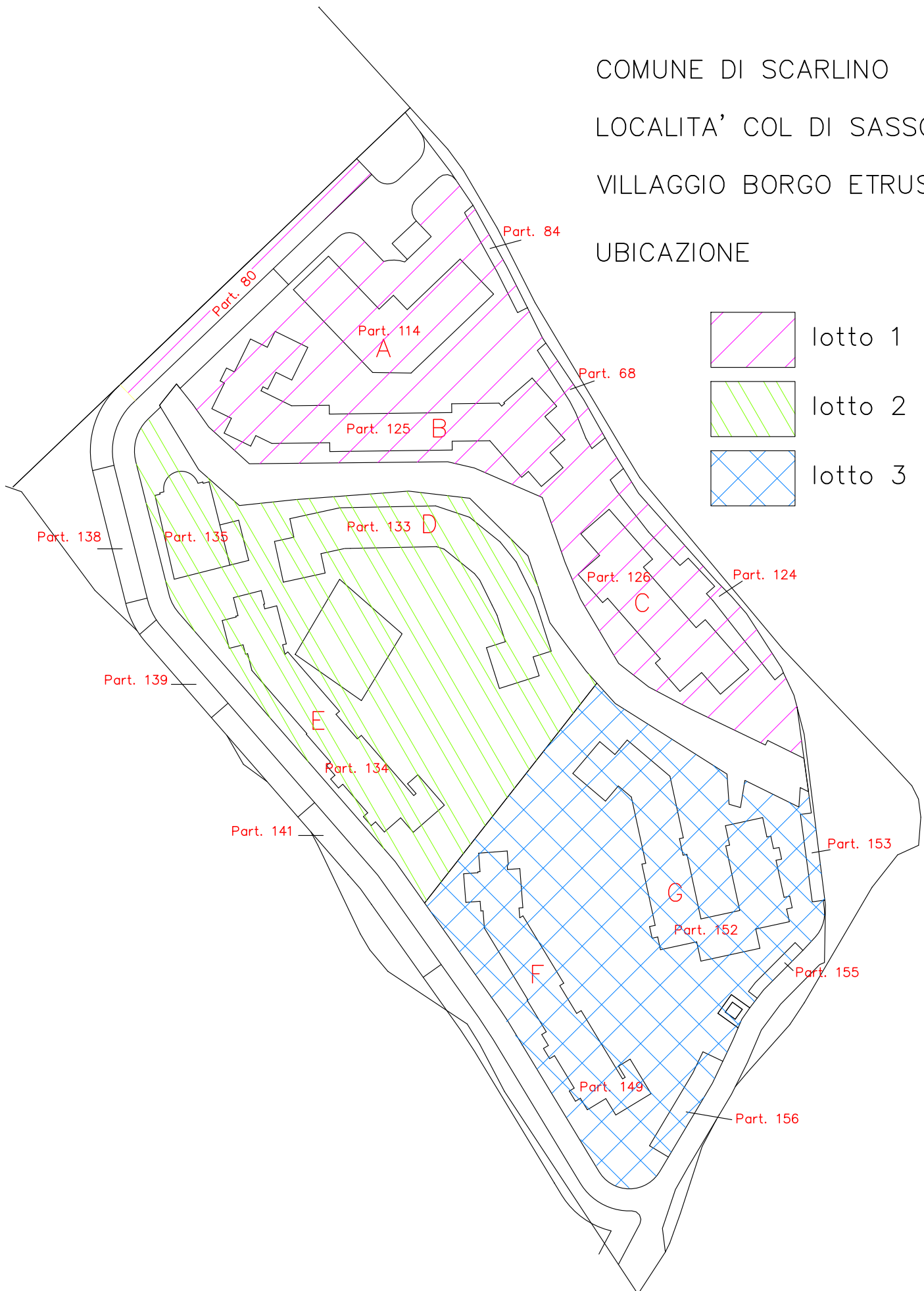


COMUNE DI SCARLINO

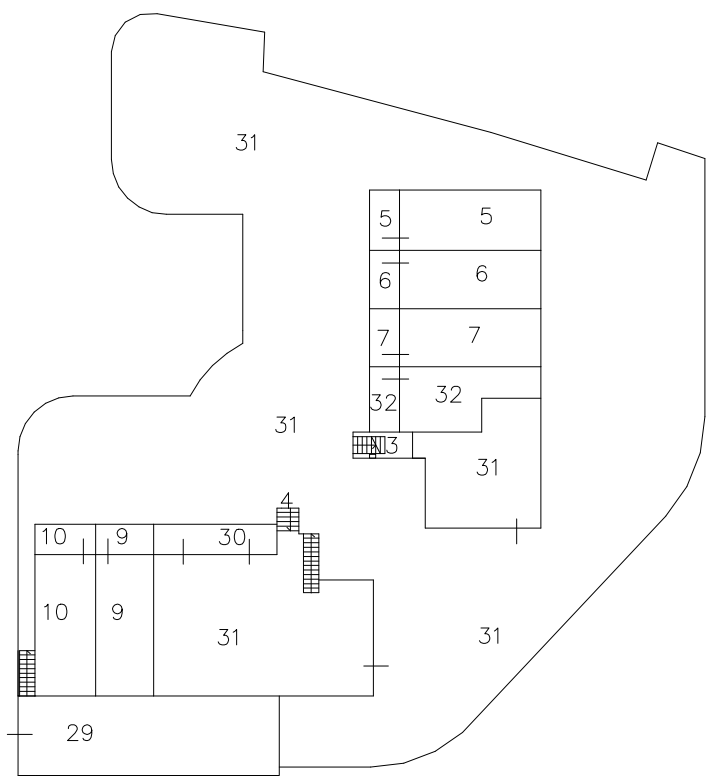
LOCALITA' COL DI SASSO

VILLAGGIO BORGO ETRUSCO

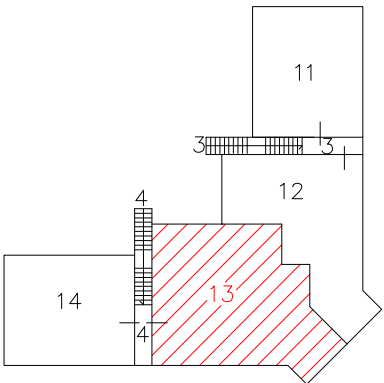
UBICAZIONE



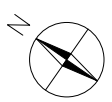
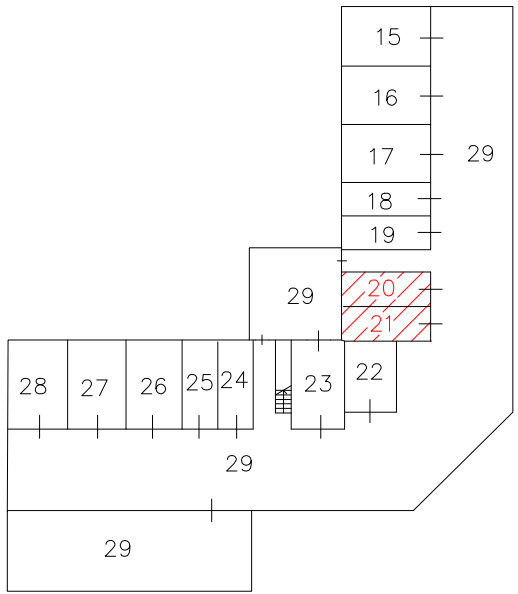
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMOSOTTOSTRADA



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0213889 del 05/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 114

Subalterno: 13

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

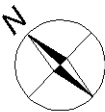
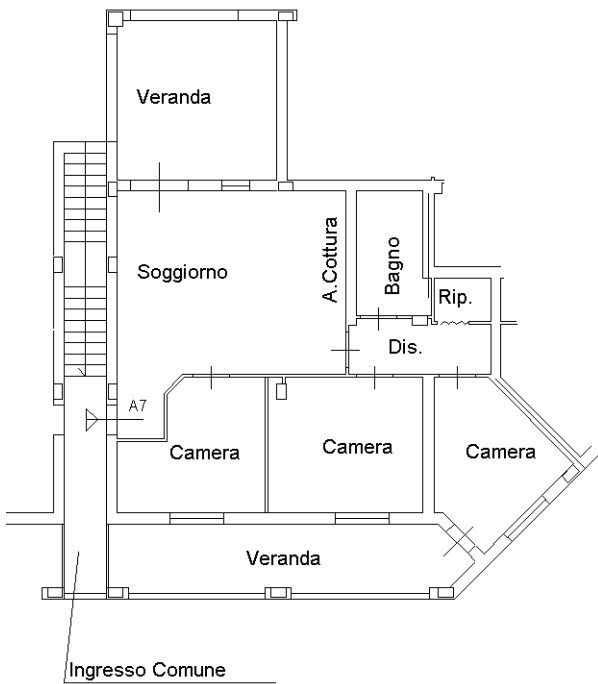
Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO H=2,70



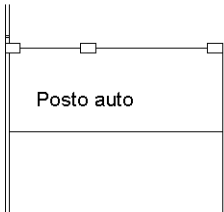
Ultima planimetria in atti

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

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. GR0213889 del 05/11/2007 |                       |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino          |                       |
| Localita' Col Di Sasso                               | civ. SNC              |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:         |
| Sezione:                                             | Franchi Stefano       |
| Foglio: 23                                           | Iscritto all'albo:    |
| Particella: 114                                      | Geometri              |
| Subalterno: 20                                       | Prov. Grosseto N. 850 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA H=2,40



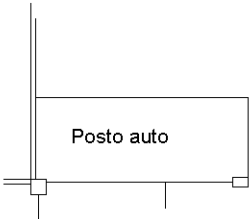
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. GR0213889 del 05/11/2007 |                       |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino          |                       |
| Localita' Col Di Sasso                               | civ. SNC              |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:         |
| Sezione:                                             | Franchi Stefano       |
| Foglio: 23                                           | Iscritto all'albo:    |
| Particella: 114                                      | Geometri              |
| Subalterno: 21                                       | Prov. Grosseto N. 850 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA H=2,40



Ultima planimetria in atti