
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. foglio 23 particella 114 sub 31.

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 è vincolato 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.

L'immobile oggetto della relazione individua la reception del complesso CAV "Borgo Etrusco", ubicato al piano terra.

La reception, alla quale si accede dalla corte esclusiva, è composta da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un portico esclusivo. Il corpo di fabbrica principale è

composto dalla sala reception, due uffici, tre disimpegni e tre servizi igienici mentre nell'altro corpo di fabbrica si trovano due locali di servizio, due disimpegni, un ripostiglio sottoscala ed un servizio igienico.

La realizzazione dell'intero intervento è avvenuta dopo la convenzione stipulata con in 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.

L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento di modifica per frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso in seguito alla presentazione della denuncia di inizio attività del 10/01/2011.

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 2 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 precesso 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.

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 26/05/2011 al n° di prot. GR0093940 è stata presentata la variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto determinando le seguenti consistenze catastali:

- Reception e locali di servizio: foglio 23 particella 114 sub 31 cat. D/2 rendita catastale € 2354,00.

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

Il tecnico

geom. Stefano Franchi

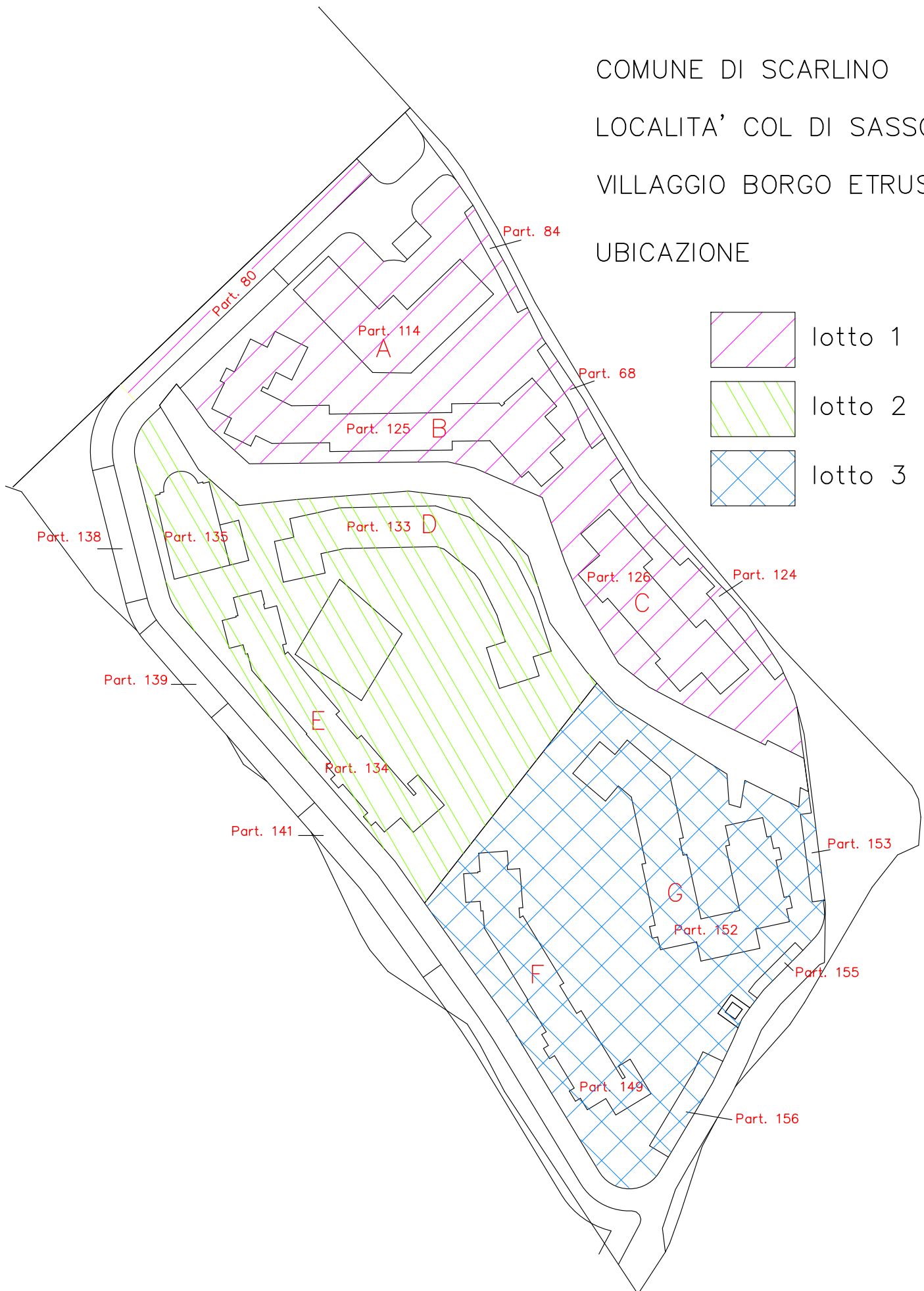


COMUNE DI SCARLINO

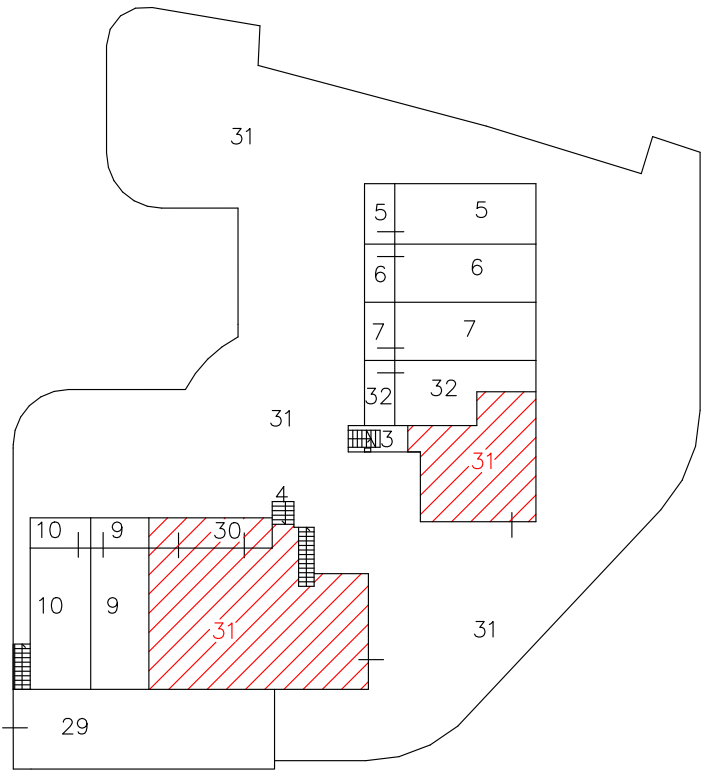
LOCALITA' COL DI SASSO

VILLAGGIO BORGO ETRUSCO

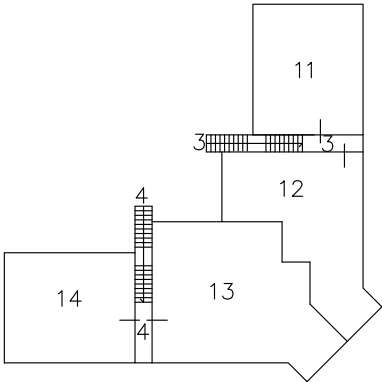
UBICAZIONE



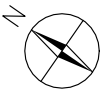
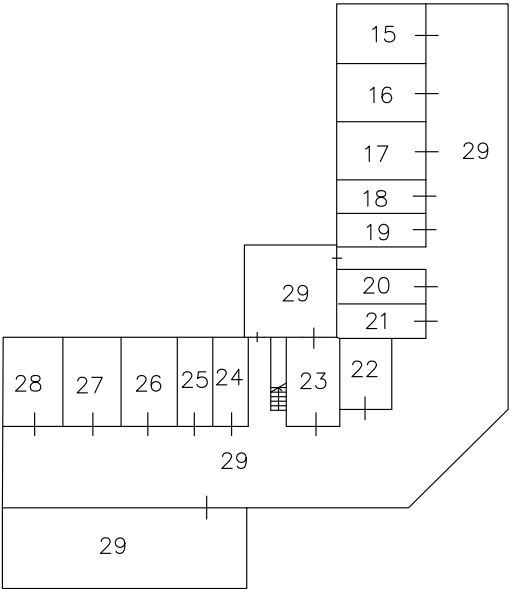
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMOSOTTOSTRADA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0093940 del 26/05/2011

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

Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 114

Subalterno: 31

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

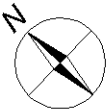
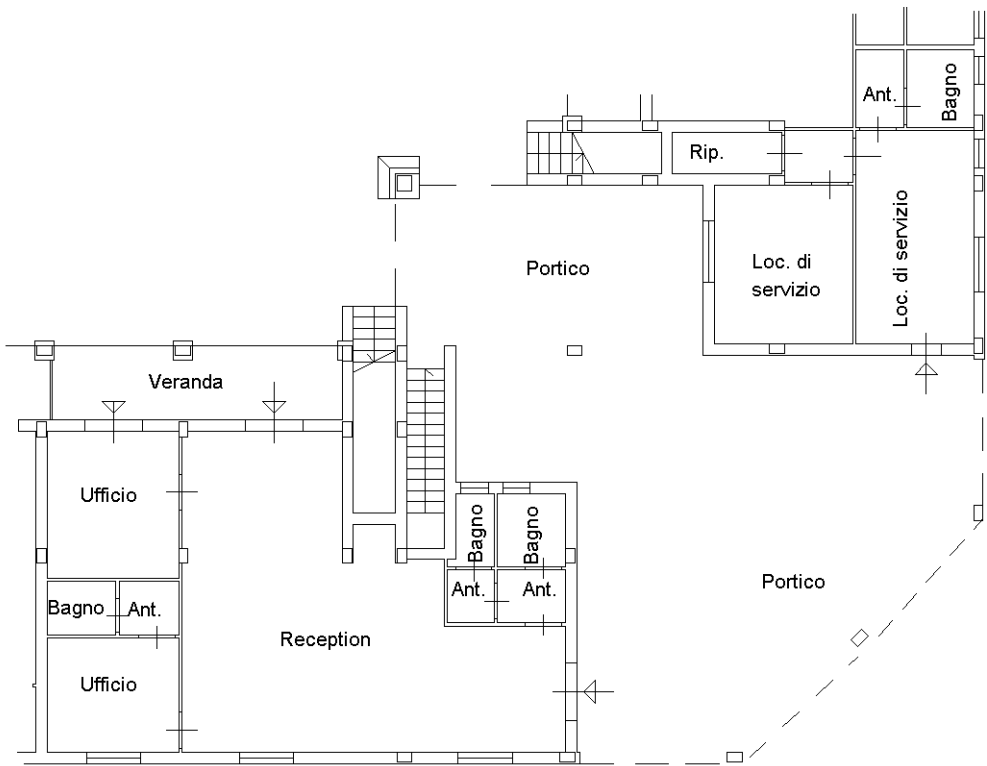
Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=3,00



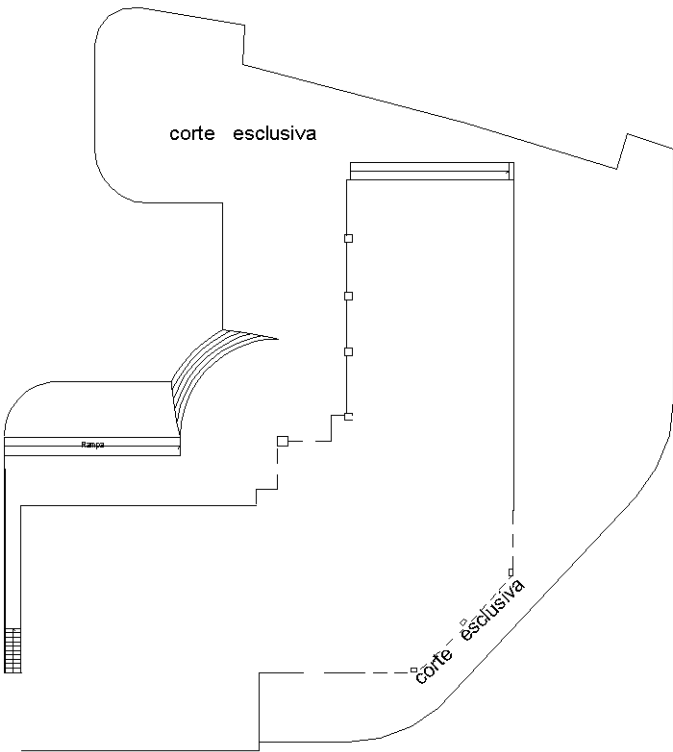
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0093940 del 26/05/2011	
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: 31	Prov. Grosseto
	N. 850

Scheda n. 2 Scala 1:500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti