

PERIZIA TECNICA di STIMA

per accertare il valore di beni immobili ubicati in Magliano in Toscana
(Gr)

PREMESSE

La società "██████████ con sede in ██████████ ██████████
██████████ – C.F. ██████████ in qualità di proprietaria,
affidava all'ing. Francesca Rossi con studio in ██████████ – Via
██████████ l'incarico di stimare l'odierno valore di mercato
degli immobili siti in Magliano in Toscana – Località Padelletti –
appartamento 114.

Accettato l'incarico, visitati gli immobili, eseguite le necessarie
ispezioni catastali ed effettuati i dovuti accertamenti, la sottoscritta
ha redatto la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE del BENE

L'immobile in oggetto è censito catastalmente con i seguenti
identificativi:

CATASTO FABBRICATI

Ditta intestata:

- ██████████ (C.F. ██████████ – Quota 1/1

Unità immobiliare:

- Fg 53 mapp 183 sub. 8 cat. A/2 cl.3 Vani 4.5

I confini sono desumibili dagli allegati estratto di mappa,
dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un'unità residenziale sita all'interno di un complesso immobiliare denominato "Borgo Magliano Resort", edificato nel 2005, sito in Magliano in Toscana (Gr) – Località Padelletti, come si evince dall'estratto mappa ed ortofoto, dall'elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico allegati.

Nel dettaglio si specifica che l'unità residenziale si sviluppa tutta a piano piano terra ed è costituita dal soggiorno-cucina con ingresso dal portico, da due camere, due bagni e da un disimpegno, oltre che da un ripostiglio/sottoscala con accesso esterno dal portico.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che la struttura portante è costituita da murature perimetrali in laterizio intonacate, da solai in latero-cemento e per una camera ed un bagno da copertura in legno. Si precisa che la parete delimitante il portico è in pietrame con un arco in mattoni pieni, come da documentazione fotografica allegata.

Le finiture per l'unità residenziale sono le seguenti: i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, i serramenti sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è autonomo ed è costituito da una pompa di calore esterna aria-aria inverter e da split interni. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gpl centralizzata a servizio del complesso immobiliare.

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso risulta buono.

Si segnala che l'immobile è classificato in classe energetica E come da attestato di prestazione energetica redatto nel 2021.

La superficie commerciale complessiva è pari a 76,25 mq come da tabella riepilogativa:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup.commer.</i>
Locali abitabili	69,00 mq	1,00	69,00 mq
Locali accessori: ripostiglio	4,00 mq	0,50	2,00 mq
Portico	15,00 mq	0,35	5,25 mq
TOTALE			76,25 mq

3. ESISTENZA di VINCOLI, ONERI E FORMALITA'

Si faccia riferimento all'ispezione ipotecaria allegata.

4. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Comune di Magliano in Toscana (Gr) è dotato di Piano Regolatore Generale – Piano Strutturale – Legge Regionale n° 1/05 e si è potuto constatare che il complesso immobiliare ricade nella zona CP 3.1.1 – unità di paesaggio delle pendici di Magliano.

La planimetria catastale con prot. GR0060667 del 07/06/2006 risulta conforme allo stato di fatto, mentre non si è potuta verificare la regolarità urbanistico-edilizia per il quale sarà necessaria un'indagine più approfondita a seguito di un'accesso agli atti presso il Comune di Magliano in Toscana.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Esaminati gli immobili descritti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, dello stato di consistenza, di manutenzione, considerando i valori di mercato applicati nelle recenti compravendite degli immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione ed ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta attribuisce un valore al mq di circa 1.450 €/mq, ottenendo i seguenti valori:

- Valore di mercato: 110.000,00 € (diconsi euro centodiecimila/00)
- Valore a base d'asta: 93.500,00 € (diconsi euro novantatremilacinquecento/00)

Nave, 23 giugno 2025

---§---

Allegati:

A. Estratto mappa

B. Estratto ortofoto

C. Elaborato planimetrico

D. Elenco subalterni

E. Planimetria catastale

F. Visura catastale

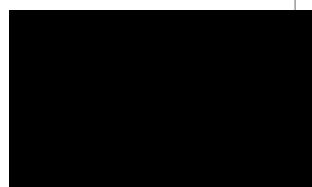
G. Estratto Piano Regolatore Generale

H. Ispezione ipotecaria

I. Listini immobiliari

J. Documentazione fotografica

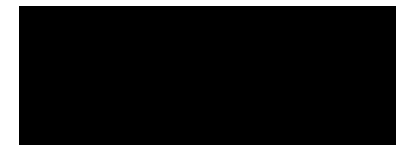
In fede







Regione Toscana



Estratto ortofoto

Scala 1 : 3,694

688,796.4

4,720,591



4,720,161

687,803.4

EPSG:25832

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Magliano In Toscana

Sezione: Foglio: 53

Particella: 183

Protocollo n. GR0060667 del 07/06/2006

Tipo Mappale n. 49265 del 05/05/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MAGLIANO IN TOSCANA		53	183	49265	05/05/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	LOCALITA' PADELLETTI	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

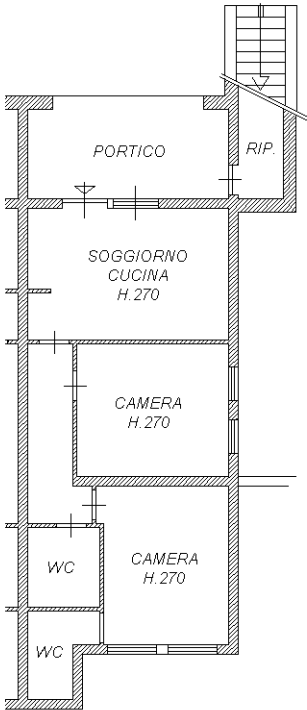
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MAGLIANO IN TOSCANA		53	185	49265	05/05/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' PADELLETTI		T			CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI
2	LOCALITA' PADELLETTI		S1			SCANNAFOSSO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0060667 del 07/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana	
Localita' Padelletti	civ. SNC
Identificativi Catastali:	[redacted]
Sezione:	
Foglio: 53	
Particella: 183	
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/05/2025**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO



Soggetto richiesto:

██████████ sede ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **53** Particella **183** Subalterno **8**

COSTITUZIONE del 07/06/2006 Pratica n. GR0060667
in atti dal 07/06/2006 COSTITUZIONE (n. 883.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **53** Particella **183**

> **Indirizzo**

ZONA STERPETI n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2013
Pratica n. GR0002906 in atti dal 09/01/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1349.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 499,67**
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2013
Pratica n. GR0002906 in atti dal 09/01/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1349.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **76 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **71 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/06/2006, prot. n. GR0060667

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
sede in [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/06/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Repertorio n. 101585 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 6239.1/2012 Reparto
PI di GROSSETO in atti dal 17/07/2012

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 499,67** Vani: **4,5**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 499,67** Vani: **4,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

COMUNE DI																			
MAGLIANO IN TOSCANA																			

(Provincia di Grosseto)

Piano Regolatore Generale

PIANO STRUTTURALE

Legge Regionale n° 1/05

Variante # 1

QUADRO PROPOSITIVO

Sistema Paesistico
nel P.T.C. e nel Piano Strutturale

Tav. 3

Progettisti:

Dott. Arch. [REDACTED]

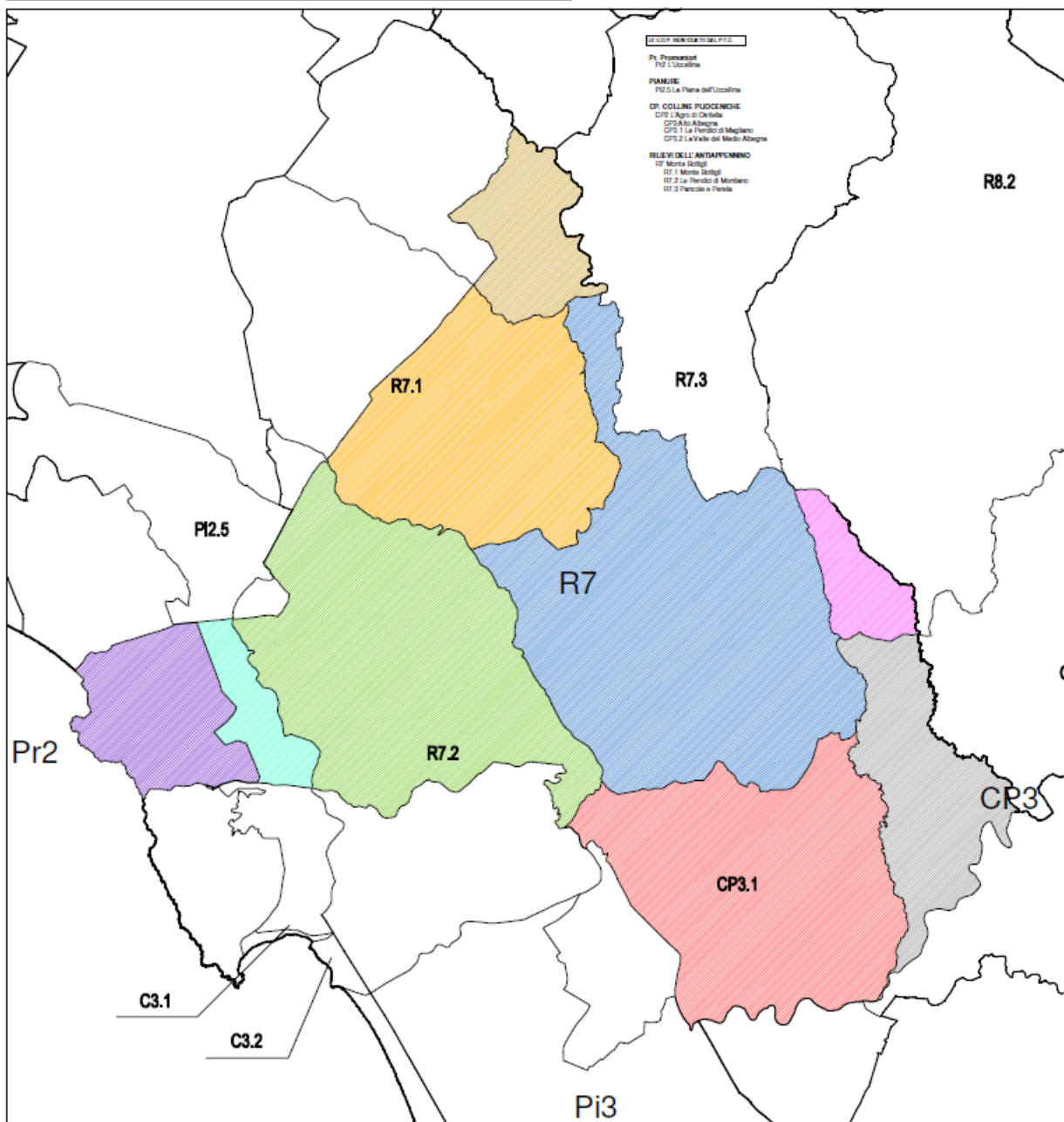
Dott. Geol. [REDACTED]

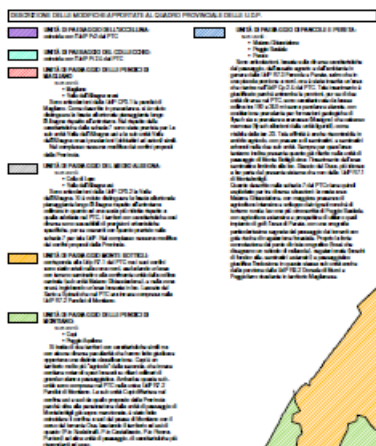
Il Sindaco e
Assessore all'Urbanistica
[REDACTED]

Il Dirigente di Settore
[REDACTED]

scala VARIE

data

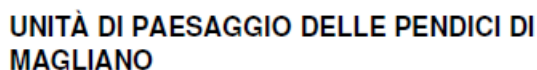




ARTICOLAZIONE DELLE U.D.P. INDICATE DAL PIANO STRUTTURALE

CR. COLLINE PIUDGENICHE
CPA Alto Adige
CPA 1 La Pender di Magliano
CPA 1.1 Sub - U.d.P. Magliano
CPA 1.2 Sub - U.d.P. Valle Adige Ovest
CPA 2 La Valle del Medio Adige
CPA 2.1 Sub - U.d.P. Colle di Lupo
CPA 2.2 Sub - U.d.P. Valle A Isarco Col

RELIEVI DELL'ANTAPPENDINO
 Per Monte Gattigli
 Strada Monte Gattigli
 Strada La Piedad di Montebello
 Strada Sub. - Uid.P. Poggio Capri
 Strada Sub. - Uid.P. Poggio Aquilone
 Strada Piacenza a Pavia
 Strada Sub. - Uid.P. Modona - Chiocciolone
 Strada Sub. - Uid.P. Poggio Gentile
 Strada Sub. - Uid.P. Pavia



- Magliano
- Valle dell'Albegna ovest

Nel complesso nessuna modifica dei confini proposti dalla Provincia.

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

Data 07/05/2025 Ora 09:43:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

Ispezione n. T855117 del 07/05/2025

per denominazione

Motivazione titolare dei diritti reali

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Trascrizioni favore e contro - Iscrizioni contro - Annotazioni favore e contro

Ricerca effettuata escludendo le domande giudiziali e gli atti esecutivi e cautelari in cui il soggetto della richiesta compare a favore

Ulteriori restrizioni:

Comune:

MAGLIANO IN TOSCANA (GR)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo:

Foglio: 53 - Particella: 183 - Subalterno: 8

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

03/11/1986 al

06/05/2025

Elenco omonimi

1. [REDACTED] ***

Con sede in

Codice fiscale

[REDACTED] *

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2012 - Registro Particolare 6239 Registro Generale 8052
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 101585/30067 del 27/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2013 - Registro Particolare 181 Registro Generale 2081
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17317/8985 del 14/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)

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

Data 07/05/2025 Ora 09:43:09
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica esente al titolare dei
diritti reali**

Ispezione n. T855117 del 07/05/2025

per denominazione

Motivazione titolare dei diritti reali

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1373 del 04/08/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2023.
Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2022 - Registro Particolare 4126 Registro Generale 5438
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6365/4948 del 01/04/2022
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4710 del 11/10/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 13886
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3138 del 09/09/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2025 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 1426
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 43 del 15/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA(GR)
Nota disponibile in formato elettronico

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: MAGLIANO IN TOSCANA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1800
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050
Ville e Villini	NORMALE	1850	2450

Provincia: GROSSETO

Comune: MAGLIANO IN TOSCANA

Fascia/zona: Centrale/MAGLIANO IN TOSCANA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2000
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1400
Box	NORMALE	520	730
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









