

TRIBUNALE DI PRATO

Fallimento: [REDACTED]

[REDACTED] in liquidazione (R.G.91/2019).

Sentenza dichiarativa: 23.09.2019 depositata il
25.09.2019.

Giudice Relatore Delegato: Dott. Enrico Capanna.

Curatore: Dott. Marco Mariani.



Via dell'Abetone e del Brennero (S.S. n. 12), nc. 226

Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)



Prato, 22 aprile 2024

Il C.T. Arch.  

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Indice

1.Ubicazione dei beni;	pag. 3
2.Storia del compendio immobiliare;	" 4
3.Descrizione del compendio immobiliare e stato attuale;	" 7
4.Confini;	" 11
5.Stato di occupazione;	" 11
6.Destinazione urbanistica;	" 12
7.Vincoli;	" 14
8.Conformità edilizia ed urbanistica;	" 14
9.Certificazione di agibilità;	" 18
10.Descrizione catastale;	" 19
11.Conformità catastale;	" 21
12.Corrispettivi professionali per sanatorie;	" 23
13.Attestati di prestazione energetica;	" 24
14.Provenienza;	" 24
15.Servitù;	" 25
16.Consistenza degli immobili;	" 25
17.Stima del valore di mercato;	" 28
18.Attribuzione del valore di mercato a base d'asta;	" 31
19.Conclusioni.	" 32

-:-

Publicazio
ripubblicazione o ripro

RELAZIONE DI STIMA

Integrazione alla relazione di stima dell'Arch. Cristiano Zani.

Con la presente relazione il sottoscritto Arch. Osvaldo Coppini - nato a Prato il 16 gen. 1955, C.F. CPPSL-D55A16G999K, residente in Via del Colle 26 a Prato, con studio professionale in Viale della Repubblica 239 a Prato, tel. 3351334496, e-mail: coppini@studiomksa.eu, PEC: arch.coppini@pec.studiomksa.eu, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 151 - in qualità di perito incaricato, come da nomina del Giudice Delegato Dott. Enrico Capanna, a fronte dell'istanza n. 007 del 24/03/2023 a firma del curatore Dott. Marco Mariani, integra la perizia di stima redatta dal defunto Arch. Cristiano Zani per la procedura [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione.

--:

1 - Ubicazione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è sito in località Pugnano, comune di San Giuliano Terme (PI) e formato da un unico complesso immobiliare composto da:

- Una Villa cinquecentesca oltre a vari edifici realizzati nell'800 siti all'interno di un Parco privato, aventi unico accesso da Via del Abbatino e del Prater



Publicazione
ripubblicazione o ripro

(S.S. n. 12) n.c. 226.

•Un terreno sito sul lato opposto all'ingresso del Parco, avente accesso da Via dell'Abetone e del Brennero.

•Un terreno, adiacente al muro di confine del Parco, avente accesso da Via delle Corti, diramazione della S.S. n. 12.

Siamo alle pendici nord-est dei Monti Pisani, in un territorio a vocazione prevalentemente agricola, ricco di ville storiche, nel solo comune di San Giuliano Terme contiamo circa 20. In una di queste, l'antica residenza termale estiva dei Granduchi di Toscana, è stato realizzato un importante centro termale.

Dalla Villa, distante circa 6 km. dal centro di San Giuliano Terme, si possono raggiungere in pochi minuti i centri storici di Pisa e Lucca ed i caselli autostradali della A11 Firenze-Viareggio e della A12 Genova-Livorno.

-:-

2 - Storia del compendio immobiliare

Si riporta integralmente la storia del compendio tratta dalla relazione dell'Arch. Zani.

La Villa, di proprietà della famiglia ██████████, fu edificata nel '500; infatti, da un documento del 1468 si evincono i beni acquisiti ██████████ - nella descrizione manca la "casa grande", cioè l'impianto originario della Villa -, mentre da un



Publicazione
ripubblicazione o ripro

le individuare il corpo di fabbrica principale, con annesso ninfeo, e già la "casa grande" viene descritto nel 1579, ma con la parte centrale e alcune stanze al piano primo; l'impianto complessivo è stato poi ampliato nel Seicento e nel 1770 la villa assume anche la duplice funzione di residenza e non solo di casa di villeggiatura; in quel periodo Villa Roncioni assume un ruolo anche predominante nel territorio limitrofo, divenendo punto di attrazione e di frequentazione di grandi personaggi, alla presenza della duchessa [REDACTED], che conferisce alla proprietà una funzione non solo abitativa, quale Villa-Fattoria, ma anche di relazione sociale (soggiorno di nobili, artisti, da fonti iconografiche anche di Napoleone I, di luogo di arte e, dal 1820 in poi, anche di impianto produttivo.

E' di quegli anni infatti la costruzione della Bigattiera, in stile neogotico, su programma di [REDACTED] [REDACTED] che utilizza un nuovo corpo di fabbrica come luogo per la coltivazione dei bachi da seta, con produzione e rivendita del prezioso materiale naturale. Le similitudini di un'abbazia conferiscono un aspetto unico nel suo genere a questa architettura produttiva di tipo manifatturiero, in sintonia con la riscoperta ottocentesca del naturalismo gotico e del medievalismo collegato al rapporto con la natura, trasposto e ampliato.



Publicazione o riproduzione

La Villa principale e la Bigattiera si inseriscono all'interno di un'ampia area recintata, entro la quale si sviluppa il parco romantico progettato dall'architetto pisano Alessandro della Gherardesca, seguendo il principio della natura riproposta, che "impiega quattro materiali nella composizione delle sue scene: il terreno, le piante, l'acqua e le rocce, mentre l'arte ha introdotto una quinta specie, gli edifici, destinati alla comoda ritirata degli uomini". Quindi, fra la vegetazione del parco, in cui scorrono ancora percorsi d'acqua, a regime torrentizio e non permanente, e dove si trova anche un laghetto artificiale, sono disseminati numerosi episodi architettonici: dal Ninfeo (Tempio di Bacco), con utilizzo delle sorgenti allora presenti, alla Cappella (di Alessandro della Gherardesca, 1846), anch'essa neogotica, con un rapporto dialettico con l'architettura della Bigattiera e, più in generale, con l'architettura dello splendore pisano, appunto gotico, il Castello (oggi solo pochi ruderi), che non fu mai completato secondo il progetto previsto, il Romitorio, nella parte più elevata del parco, luogo sia di ascesi che di relax e piacere, infine Casa Marianna, oggi solo un rudere, con planimetria rettangolare e posta tra la Bigattiera e la Villa, con funzioni residenziali per i lavoranti della Villa-Fattoria e dell'impianto manifatturiero.

-:-

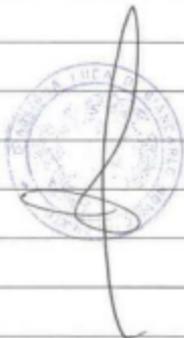
3 - Descrizione del compendio immobiliare e stato attuale

Preso visione della Relazione di stima dell'Arch. Zani si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi necessari a verificare le condizioni attuali degli immobili e del Parco, la destinazione d'uso, i vincoli e la conformità urbanistica e catastale, al fine di descrivere il più correttamente possibile lo stato di fatto e di determinare il più probabile valore di mercato.

I sopralluoghi, alla presenza del Sig. [REDACTED], sono stati eseguiti il 13 luglio, il 21 luglio, il 4 settembre ed il 12 dicembre 2023.

Il compendio immobiliare, costituito dai fabbricati, dal Parco, e dai terreni, comprende:

- La Villa, il corpo principale e l'edificio meglio mantenuto, in uno stato di conservazione mediocre per le estese infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, per il deterioramento degli infissi, per i servizi igienici in pessime condizioni e, in generale, per l'assenza di una periodica manutenzione ordinaria e per quei piccoli interventi necessari a mantenere l'immobile in buone condizioni. Attualmente è in gestione all'Associazione Progetto C" che "raccolge l'eredità editoriale dell'antica Casa d'arte Grafica, con



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Firenze nel 1914 dal baritono [REDACTED]
[REDACTED], che rilevò a sua volta l'ottocentesca Sarta-
toria Teatrale di [REDACTED] con tutto il suo pa-
trimonio cartaceo, di costumi e di modelli. ... la fami-
glia [REDACTED] riuscì ad ottenere importanti ricono-
scimenti diventando fornitore dei maggiori teatri ita-
liani ed esportando i propri costumi in tutto il mondo,
dal Teatro Colón di Buenos Aires alla Metropolitan Ope-
ra House di New York". Tale gestione, se da una parte
ha consentito di evitare l'abbandono dell'edificio -
con tutto quello che ne consegue per la conservazione
del bene -, e di mantenere gli spazi cinquecenteschi,
gli elementi decorativi, le pitture parietali e le ca-
ratteristiche originarie, dall'altra ha destinato loca-
li deputati ad essere utilizzati per altre attività -
mi riferisco in particolare al primo piano - a deposito
di abiti di scena, costumi e accessori.

La Villa è costituita da due piani fuori terra, un
piano seminterrato, un piano ammezzato ed un piano sof-
fite per una superficie totale di circa mq. 1.630.

Al piano seminterrato abbiamo sei vani di servizio ol-
tre disimpegni; al piano terreno un ampio salone d'in-
gresso, dodici vani, cucina, dispensa, ripostiglio, tre
bagni e disimpegni; al piano ammezzato due vani e un
ripostiglio, serviti da un [REDACTED]; al piano primo un



Publicazione
ripubblicazione o ripro

ampio salone, quindici vani, quattro bagni, tre ripostigli e disimpegni; al piano soffitta quattro vani di servizio.

•La Bigattiera, in stato di completo abbandono e, ad oggi, inutilizzabile, oggetto di rifacimento della copertura e di consolidamento strutturale mediante ricordatura delle murature al piano terra (intervento non completato).

Priva di infissi, di impianti e di servizi igienici è costituita da un ingresso monumentale e sei ampi vani al piano terra e da un unico ampio salone al primo piano.

•La Cappella, ad aula unica con altare e lapidi commemorative della famiglia ██████████ in pessimo stato di conservazione ed inagibile, in particolare per le cattive condizioni della copertura, con rischio di caduta di materiale.

•Il Tempio di Bacco con l'attigua cantina interrata, in pessimo stato di conservazione, con un accentuato degrado delle decorazioni parietali e del pavimento del Ninfeo e con rischio di crolli nella cantina per le precarie condizioni statiche delle volte di copertura.

•Un piccolo edificio (Ricovero) nei pressi di Casa Marianna, in stato di abbandono ed inagibile, con evidenti dissesti strutturali.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

•Gli altri edifici e allestimenti del parco - Casa Marianna, Casa del Custode, Castello (mai completato), Romitorio, Tempio di Venere - sono oramai allo stato di rudere, con pericolo di ulteriori rovine.

•Il Parco - recintato da un alto muro in pietra e mattoni -, di impianto romantico, con sentieri, percorsi pavimentati, piccoli manufatti, un laghetto (ora prosciugato) ed una fontana, è in stato di completo abbandono. Per la mancata manutenzione del verde e per la notevole crescita delle piante si è persa la percezione dell'impianto romantico e dei suoi manufatti caratterizzanti. L'unica area mantenuta dalla Fondazione Cerratelli, comodataria della sola Villa, - mediante taglio dell'erba e pulizia generale - è il terreno pianeggiante intorno alla Villa e prospiciente la Bigattiera.

•Un terreno di circa 2.820 mq. - utilizzato come parcheggio - sito lungo la Via dell'Abetone e del Brennero, sul lato opposto all'ingresso del Parco.

•Un terreno di circa 1.690 mq., adiacente al muro di confine del Parco, con accesso da Via delle Corti, diramazione della S.S. n. 12.

L'abbandono dell'intero compendio immobiliare, non più utilizzato da anni, ad eccezione della Villa oggetto di comodato, è la causa delle pessime condizioni in cui versano gli immobili e dei



rudere Casa Marianna - già pericolante nel 1940 - e Casa del Custode.

Per scongiurare ulteriori rovine ed evitare l'accen-
tuarsi del degrado, nell'attesa di un auspicabile inter-
vento di restauro finalizzato al recupero ed alla valo-
rizzazione dell'interessante complesso storico ed archi-
tettonico, si rende necessario un urgente intervento di
messa in sicurezza di tutti gli immobili e l'eliminazio-
ne delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura
della Villa, al fine di salvaguardare i locali sotto-
stanti e le interessanti pitture parietali.

--

4 - Confini

Il compendio confina con Via dell'Abetone e del Brenne-
ro, Via le Corti, Via di Cavina e proprietà private.

--

5 - Stato di occupazione

In data 11 settembre 2017 la [REDACTED]
[REDACTED] in liquidazione ha
concesso in comodato all'Associazione culturale "Asso-
ciazione Progetto C" l'edificio denominato "Villa Ron-
cioni", da utilizzare quale deposito temporaneo dei co-
stumi teatrali di proprietà dell'Associazione.

Il contratto di comodato - registrato presso l'Agenzia
delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa il [REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o ripro

ritoriale di Pisa il 28 sett. 2017 al n. 2440 - è a tempo indeterminato, ma "potrà essere anticipatamente risolto in qualsiasi momento da qualunque delle parti a suo insindacabile giudizio, con preavviso di almeno sessanta (60) giorni da richiedersi mediante invio di raccomandata A/R".

-:-

6 - Destinazione urbanistica

Il vigente Piano Operativo Comunale inserisce Villa Roncioni e Parco nel "Piano d'Uso e di Interventi del Sistema delle Ville del Territorio Sangiulianese". Si riporta un estratto dell'Art. 37 - *Disciplina delle Invarianti Strutturali di Piano Strutturale del Piano Operativo*:

"ville storiche classificate come Invarianti, in attuazione degli indirizzi di cui all'art. 16 comma 2 punto 12 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina delle destinazioni d'uso è definita da uno specifico piano promosso dall'Amministrazione Comunale finalizzato al recupero ed alla valorizzazione turistico-culturale dell'intero sistema delle ville presenti nel territorio. All'interno del Piano sono individuate le compatibilità fra le esigenze di tutela e conservazione dei singoli manufatti e del relativo contesto ambientale, e le diverse ipotesi di utilizzo di parte di soggetti pubblici".



e privati. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli del restauro scientifico.

All'interno delle ville storiche classificate come Invarianti Strutturali sono ammessi insediamenti di esercizi commerciali esclusivamente legate all'attività principale e per un massimo di 100 mq. di superficie di vendita."

Nella Tavola 5B allegata al Piano d'Uso sono previste le seguenti destinazioni:

- VILLA: culturale (convegni-congressi) / ricettivo (ristoraz.);
- BIGATTIERA: culturale (mostre-esposiz. / convegni-congressi);
- CAPPELLA: religioso;
- TEMPIO DI BACCO: decorativo (ninfeo);
- CASA MARIANNA: ricettivo (alberghiero);
- CASA CUSTODE: residenziale;
- CASTELLO: non utilizzato.
- RICOVERO, ROMITORIO, TEMPIO DI VENERE non sono stati inseriti nella tavola del Piano d'Uso.

Dato il regime vincolistico ed il tipo architettonico fortemente caratterizzato degli edifici, l'intervento di restauro comporta la difficoltà di una possibile riconversione degli spazi alle destinazioni richieste dal Piano d'Uso ed un maggiore investimento economico rispetto ad un restauro più contenuto, volto al solo mantenimento dei beni.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

-:-

7 - Vincoli

Villa e Parco sono interessati da vincolo architettonico a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali con provvedimenti: del 30 Luglio 1942, ai sensi del D.Lgs. 1/6/1939, n. 1089 - trascritto all'Ufficio Ipotecche di Pisa in data 22/10/1942 al vol. 863, art. 2945 del Reg. Particolare e vol. 493, n. 4378 del Reg. Generale -, del 17 Luglio 1948, ove è confermato l'interesse particolarmente importante della villa e del 10 Aprile 2000, ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490, ove viene confermato il notevole interesse storico-artistico del complesso e ove si dichiara che sono stati adempiuti gli obblighi previsti dal D.Lgs. n. 490, con esclusione delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Part. 233, in stato di rovina, e Part. 368, in cattivo stato di conservazione.

-:-

8 - Conformità edilizia ed urbanistica

Gli edifici facenti parte del compendio immobiliare, oggetto della presente perizia, sono stati realizzati in data antecedente al 17 agosto 1942.

Presso l'archivio del Comune di San Giuliano Terme sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

- * Pratica n. 736/1985 (Aut. Edilizia Comunale)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Pisa al restauro della cappella Prot.N. 11898 del 30 nov. 1985) per "smontaggio del manto di copertura, pulitura del medesimo, montaggio, previo eventuale sostituzione di elementi costituenti l'orditura in legno, a cappella".

•Pratica n. 436/1987 (Autorizzazione Soprintendenza Pisa alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario Prot. N. 2587 del 24 feb. 1987) per "realizzazione di bagni; rifacimento e sostituzione di alcune pavimentazioni; rifacimento ed adeguamento dell'impianto elettrico".

•Pratica n. 835/1990 per "rinnovo e variante alla Pratica n. 436/1987". Trattasi di Variante in corso d'opera per "rinuncia alla realizzazione di due servizi igienici ricavati dalla divisione di una stanza" e "integrazione di un secondo w.c. con doccia al servizio ricavato nel ripostiglio".

•Pratica 1232/2021 (Autorizzazioni Soprintendenza Pisa Prot. N. 232 del 24 ago. 2001 e Prot. N. 758 del 18 feb. 2002) per "intervento di somma urgenza al sistema di copertura della Bigattiera per preservare la conservazione ed evitare fenomeni di crollo imminente", alla quale ha fatto seguito la Relazione tecnica di asseveramento con pratica n. 141/2002.

•Pratica n. 770/2002 (Aut. n. 141/2002)



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pisa al restauro intonaci e materiali lapidei delle facciate Prot. N. 2198 del 8 mag. 2002) per "interventi ai prospetti della Villa volti ad assicurare la conservazione e ad impedire il deterioramento del bene".

• Delibera di C.C. n. 141 del 20/12/2002 per l'approvazione del "Progetto di Piano di Recupero del Complesso storico monumentale Villa Roncioni, posto nell'U.T.O.E. n. 3 Pugnano, invariante strutturale "Villa". Il Piano di Recupero non ha avuto attuazione.

• Pratica n. 089/2003 (Richiesta di Autorizzazione edilizia) per "restauro, risanamento conservativo e riuso dell'immobile storico monumentale denominato Bigattiera". La pratica è stata archiviata per mancata integrazione della documentazione.

Le pratiche edilizie consultate hanno per oggetto interventi localizzati e quindi non utili ai fini della verifica della conformità edilizia ed urbanistica. Gli unici documenti di riferimento sono pertanto le planimetrie catastali, datate 1940 (Villa e Casa Marianna), 1950 (Tempio di Bacco) e 1978 (Bigattiera). Lo stato legittimo degli immobili è stato pertanto desunto dal confronto tra lo stato di fatto e le sopra citate planimetrie catastali. Tale confronto ha evidenziato le seguenti difformità:

• La Villa non risulta conforma per altezza e superficie

interne - realizzate presumibilmente negli anni '90 del secolo scorso - consistenti nella formazione di un tramezzo, nel tamponamento di alcune porte e nella realizzazione di alcuni servizi igienici. Nella planimetria catastale - per mera dimenticanza o errore di rappresentazione grafica - non è stato rappresentato il piano ammezzato tra piano terra e primo piano (angolo est dell'edificio) e sono state riscontrate alcune altezze diverse da quelle indicate in planimetria.

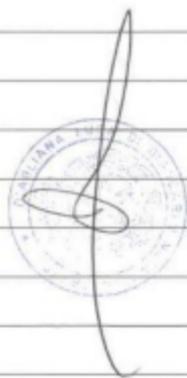
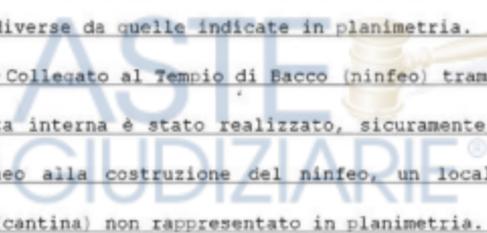
• Collegato al Tempio di Bacco (ninfeo) tramite una porta interna è stato realizzato, sicuramente contemporaneo alla costruzione del ninfeo, un locale interrato (cantina) non rappresentato in planimetria.

• Casa Marianna, allo stato di rudere, è costituita dalle sole murature verticali. In origine disposta su due piani, nella planimetria catastale del 1940 il piano primo è indicato come "inabitabile perché pericolante o semidiruto".

• La Bigattiera, suddivisa in tre subalterni, oltre ad un intervento di consolidamento non autorizzato e mai completato, presenta piccole difformità di prospetto dovute al tamponamento di alcuni vani finestra.

• L'abitazione del custode, della quale non è stata rintracciata la planimetria, è allo stato di rudere.

Le modifiche interne alla



Publicazione
ripubblicazione o ripro

damento non completate al piano terra della Bigattiera, realizzate successivamente alla notifica del provvedimento di vincolo del 30/07/1942, in assenza di Autorizzazione all'esecuzione dei lavori della Soprintendenza, necessitano di richiesta di compatibilità alla stessa Soprintendenza delle opere eseguite e delle conseguenti pratiche edilizie. Qualora il bene abbia subito un danno il Ministero, ai sensi dell'art. 160 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ordina al responsabile l'esecuzione, a sue spese, delle opere necessarie alla reintegrazione e, nel caso le opere abbiano rilievo urbanistico-edilizio, provvederà a comunicare al comune interessato l'avvio del procedimento ed il provvedimento finale. L'eventuale somma da corrispondere allo Stato, ai sensi del comma 4 del citato articolo, e la sanzione amministrativa attinente il permesso di costruire in sanatoria o l'accertamento di conformità in sanatoria, di cui alla L.R. 65/2014, non sono ad oggi valutabili in quanto oggetto di parere discrezionale da parte degli enti.

-:-

9 - Certificazione di agibilità

Gli immobili sono privi sia delle certificazioni di agibilità sia delle certificazioni di conformità degli impianti.



-:-

10 - Descrizione catastale

Presso l'Ufficio Provinciale di Pisa, Comune di San Giuliano Terme, al Catasto dei Terreni sono individuate al Foglio 7 le Particelle nn. 19, 52, 53, 54, 59, 356, 418, 589 e 591, per una superficie totale di mq. 57.900.

Al Catasto dei Fabbricati sono individuate al Foglio 7 le Particelle n. 56, 57 e 233 (A/8), 234 e 261 (A/5), 368 (C/2) e I (E/7), oltre alla Particella n. 267 di mq. 260 (bene comune non censibile).

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme gli immobili sono così individuati:

• VILLA, TEMPIO DI BACCO, CASA MARIANNA: Foglio 7 Particelle 56, 57, 233, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 44,5 vani, Rendita Euro 11.330,29;

• BIGATTIERA: Foglio 7 Particella 368, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 194 mq., Superficie Catastale 230 mq., Rendita Euro 561,08;

• BIGATTIERA: Foglio 7 Particella 368, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 235 mq., Superficie Catastale 283 mq., Rendita Euro 679,66;

• BIGATTIERA: Foglio 7 Particella 368, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Superficie Catastale 330 mq. Consistenza 289 mq., Rendita Euro 835,83;

• CAPPELLA: Foglio 7 Particella 368, Subalterno 4, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 289 mq., Rendita Euro 835,83;



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

•CASA CUSTODE: Foglio 7 Particelle 234, 261, Rendita Euro 158,71, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 3,5 vani.

Al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme gli immobili sono così individuati:

•Foglio 7, Particella 19, Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 2.300 mq., Reddito Domenicale Euro 19,01, Reddito Agrario Euro 10,69;

•Foglio 7, Particella 52, Seminativo Arborato di Classe 3, Superficie 7.280 mq., Reddito Domenicale Euro 18,80, Reddito Agrario Euro 15,04;

•Foglio 7, Particella 53, Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 1.600 mq., Reddito Domenicale Euro 9,09, Reddito Agrario Euro 4,13;

•Foglio 7, Particella 54, Frutteto di Classe 2, Superficie 44.260 mq., Reddito Domenicale Euro 560,03, Reddito Agrario Euro 262,87;

•Foglio 7, Particella 59, Fabbricato Rurale, Superficie 130 mq.;

•Foglio 7, Particella 356, Relitto di Ente Urbano;

•Foglio 7, Particella 418, Area Rurale;

•Foglio 7, Particella 589, Uliveto di Classe 3, Superficie 40 mq., Reddito Domenicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,03;

•Foglio 7, Particella 591, Uliveto di Classe 2, Superficie 40 mq., Reddito Domenicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,03;

rispondenze errate tra particelle e planimetrie.

Al fine di rendere conformi le planimetrie allo stato di fatto, gli atti catastali necessitano dei seguenti aggiornamenti:

• VILLA (C.E.U. Foglio 7 Particelle 56): planimetria a variazione per l'inserimento del piano ammezzato e delle piccole modifiche sopra descritte;

• TEMPIO DI BACCO (C.E.U. Foglio 7 Particelle 57): planimetria a variazione del Tempio di Bacco per l'inserimento del locale interrato (cantina);

• CASA MARIANNA (C.E.U. Foglio 7 Particelle 233): fabbricato diruto da inscrivere in Categoria F/2 (unità collabente);

• BIGATTIERA (C.E.U. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 1): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica;

• BIGATTIERA (C.E.U. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 2): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica;

• BIGATTIERA (C.E.U. Foglio 7 Particella 368, Subalterno 3): planimetria a variazione per una migliore rappresentazione grafica;

• CAPPELLA (C.E.U. Foglio 7 Particella I): il fabbricato necessita di aggiornamento con denuncia di nuova planimetria;

• CASA CUSTODE: (C.E.U. Foglio 7 Particelle 234, 261):

fabbricati diruti da inscrivere in Categoria F/2 (unità collabente);

• CASTELLO (C.T. Foglio 7 Particella 59): il fabbricato non necessita di iscrizione al Catasto Fabbricati in quanto non individuabile né perimetrabile;

• RICOVERO (C.T. Foglio 7 Particella 54): il fabbricato necessita di aggiornamento con denuncia di nuova planimetria.

Per l'aggiornamento, sopra descritto, della documentazione catastale sono necessari i seguenti atti:

- Atto di aggiornamento (Tipo Mappale in deroga);
- Planimetrie a variazione per unità collabenti (ruderì di Casa Marianna e dell'Abitazione del custode);
- Planimetrie a variazione per Villa, Bigattiera e Tempio di Bacco;
- Denuncia nuove planimetrie per Cappella e Ricovero.

-:-

12 - Corrispettivi professionali per sanatorie

I corrispettivi professionali per la richiesta di compatibilità delle opere eseguite in assenza di autorizzazione, per le necessarie pratiche edilizie e per la redazione degli atti di aggiornamento catastale - escluso Diritti di segreteria, oneri per deposito pratiche, sanzioni, Cassa di previdenza



Publicazione
ripubblicazione o ripro

stati valutati, a titolo cautelativo, in € 44.336,00 (quarantaquattromilatrecentotrentasei/00). L'importo, posto a carico dell'eventuale aggiudicatario, viene detratto dal valore di mercato.

-:-

13 - Attestati di prestazione energetica

I fabbricati sono privi di Attestato di prestazione energetica, obbligatoria per le categorie di edifici definite dall'art. 3 del D.P.R. 412/93. Sarà pertanto prodotto, entro la data dell'atto definitivo di trasferimento, l'Attestato di prestazione energetica per la Villa ed il Tempio di Bacco (categoria catastale A/8 corrispondente alla categoria E/1 del sopra citato decreto).

-:-

14 - Provenienza

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti alla [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Atto di vendita (sottoposto a condizione sospensiva) ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina (PI), in data 5 marzo 2001, repertorio n. 12093, raccolta n. 5760, registrato a Pisa il 15 marzo 2001 al n. 687;

- Atto di vendita ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina (PI), in data 11 maggio 2001, repertorio n. 12094, raccolta n. 5760, registrato a Pisa il 15 marzo 2001 al n. 687;

torio n. 12739, raccolta n. 6003, registrato a Pontedera il 30 maggio 2021 al n. 1308;

•Atto di constatazione di avverata condizione ai rogiti del Dott. Nicola Mancioffi, Notaio in Cascina (PI), in data 18 maggio 2001, repertorio n. 12739, raccolta n. 6020, registrato a Pontedera il 30 maggio 2021 al n. 663;

•Atto di fusione ai rogiti del Dott. Francesco De Luca, Notaio in Prato, in data 18 dicembre 2008, repertorio n. 151965, raccolta n. 20482.

-:-

15 - Servitù

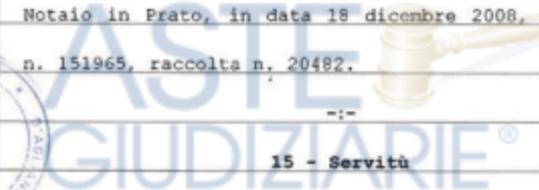
Dall'esame degli atti di provenienza non si rilevano servitù o diritti reali di godimento che gravano sui beni oggetto della presente.

Dai sopralluoghi effettuati il terreno esterno al parco sito lungo la Via dell'Abetone del Brennero è interessato da alcuni accessi a proprietà private.

-:-

16 - Consistenza degli immobili

Il complesso immobiliare sito in Via dell'Abetone e del Brennero nel Comune di San Giuliano Terme è composto da più edifici, dei quali si riportano le superfici lorde e le altezze medie (desunte da cartografia e verifiche sul posto) che saranno utilizzate per il



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

le.

VILLA

Piano Interrato (H cm. 200) mq. 30

Piano Terra (H cm. 450) mq. 860

Piano Primo (H cm. 500) mq. 860

Piano Annessato (H cm. 265) mq. 32

Piano Secondo (H cm. 230) mq. 140

TOTALE SUPERFICI LORDE VILLA mq. 2.122

Resede Villa mq. 7.655

BIGATTIERA

Piano Terra (H cm. 620) mq. 660

Piano Primo (H cm. 370) mq. 185

TOTALE SUP. LORDE BIGATTIERA mq. 845

CAPPELLA mq. 80

TEMPIO DI BACCO

Ninfeo mq. 90

Cantina mq. 120

TOTALE SUP. TEMPIO DI BACCO mq. 210

RICOVERO mq. 20

Immobili allo stato di rudere:

CASA MARIANNA e ABITAZIONE DEL CUSTODE, per una superficie totale, ricavata da planimetrie catastali ed estratto di mappa, di circa mq. 620.

SUPERFICIE TERRENI (PARCO) mq. 53.390

SUPERFICIE ESTERNA AL PARCO mq. 4.330

Totale superfici terreni mq.57.900

Per uniformare le superfici oggetto di perizia ad una superficie lorda di riferimento è stato applicato un coefficiente di riduzione in funzione della destinazione d'uso, del piano, dello stato conservativo degli immobili e delle destinazioni di cui al "Piano d'uso e di interventi del sistema delle Ville del territorio sangiulianese".

VILLA

Piano Interrato mq. 230 x 0,30 = mq. 69

Piano Terra mq. 860 x 1,00 = mq. 860

Piano Ammezzato mq. 32 x 0,50 = mq. 16

Piano Primo mq. 860 x 1,00 = mq. 860

Piano Secondo mq. 140 x 0,50 = mq. 70

Resede Villa mq.7.655 x 0,01 = mq. 77

TOTALE SUPERFICIE VILLA mq. 1.952

BIGATTIERA mq. 845 x 0,35 = mq. 296

CAPPELLA mq. 80 x 0,80 = mq. 64

TEMPIO DI BACCO

Ninfeo mq. 90 x 0,40 = mq. 36

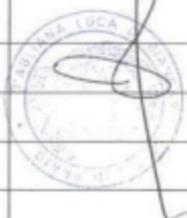
Cantina mq. 120 x 0,10 = mq. 12

TOTALE SUPERFICIE TEMPIO DI BACCO mq. 48

RICOVERO mq. 20 x 0,40 = mq. 8

RUDERI mq. 620 x 0,20 = mq. 124

TOTALE SUPERFICIE FABBRICATE mq. 2.492



Publicazione
ripubblicazione o ripro

PARCO mq.53.390x 0,01 = mq. 534

AREA ESTERNA con accesso da Via dell'Abetone

e del Brennero mq.2.820 x 0,10 = mq. 282

AREA ESTERNA con accesso da Via le Corti

mq.1.690 x 0,02 = mq. 34

TOTALE SUPERFICIE TERRENI mq. 850

TOTALE SUPERFICIE OGGETTO DI STIMA mq. 3.342

-:-

17 - Stima del valore di mercato

Dopo la pandemia Covid19 il mercato immobiliare ha visto una forte crescita passando da circa 560.000 compravendite del 2020 alle oltre 780.000 del 2022, anno di maggiore espansione di tutto il decennio 2011-2022.

Il 2023 ha presentato invece un'inversione di tendenza con quasi 710.000 abitazioni compravendute, con un calo di quasi il 10% rispetto all'anno precedente. Il mercato delle abitazioni ha registrato tassi negativi per tutti i trimestri del 2023.

Il rallentamento è sicuramente dovuto all'aumento dell'inflazione e del tasso dei mutui, all'aumento dei prezzi, anche se minimo, ed alla situazione di incertezza generale.

Il valore della presente valutazione peritale, riferito alla Villa, al Parco e agli immobili in esso presenti è desunto dalle attuali condizioni di mercato.

l'intero complesso, dalla destinazione d'uso, dall'ubicazione, dalle dimensioni e dalle potenzialità insite in un compendio storico di valore architettonico e paesaggistico.

L'analisi di mercato per individuare il valore peritale è stata effettuata sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e su portali di agenzie immobiliari. A riferimento sono stati presi immobili ad uso residenziale ed alberghiero ubicati nel Comune di San Giuliano Terme o nei comuni limitrofi.

Un'ultima comparazione è stata eseguita con immobili di prestigio, anche se la dinamica della loro valutazione non segue il generale andamento del mercato, ma dipende da fattori legati al momento storico, all'ubicazione ed alla volontà di una piccola nicchia di acquirenti di sovrapprezzare un bene rispetto alla media.

La prima ricerca è stata effettuata sul campione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, qui di seguito riportata.

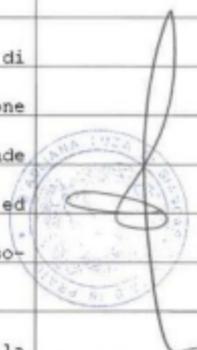
Comune: *San Giuliano Terme (PI)*

Zona: *Suburbana / Ripafratta, Pugnano, Molina di Quosa,*

Rigoli

Destinazione: *Residenziale (Ville e Villini)*

Stato conservativo: *Normale*



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore Mercato (€/mq): Min 1.300 - Max 1.900

Superficie: Lorda

Al valore massimo di € 1.900, è stata applicata una riduzione del 50% per l'incidenza dei costi di manutenzione e restauro, ottenendo un primo valore unitario (V1) per mq. di superficie lorda di € 950,00.

Su portali di agenzie immobiliari è stata eseguita una verifica con riferimento alle sole strutture ricettive.

Alberghi con dimensioni massime di circa 1.800 mq., in ottime condizioni e in attività, sono proposti in vendita ad un prezzo che va da un minimo di 2.200 €/mq ad un massimo di 3.400 €/mq.

Applicando, in questo caso, una riduzione del 70% per i costi di restauro e arredo all'importo medio di 2.800 €/mq otteniamo un secondo valore unitario (V2) di 840 €/mq.

Ulteriore ricerca su portali di agenzie immobiliari è stata effettuata per immobili simili, anche storici, ed in buono stato di conservazione, con riferimento alle proposte di vendita nel Comune di San Giuliano Terme e nella Provincia di Pisa.

Tali valori vanno dai 1.000 €/mq per gli edifici di maggiori dimensioni (anche 2.000 mq.) fino a 3.000 €/mq per edifici in ottime condizioni con superfici dai 250 ai 500 mq. Applicando la stessa riduzione del 70% per

l'incidenza dei costi di manutenzione e restauro all'im-
porto medio di 2.000 €/mq, otteniamo un valore di 1.000
€/mq, detratto un 10% per un'eventuale trattativa di
compravendita abbiamo un terzo valore unitario (V3) per
mq. di superficie lorda di € 900,00.

Il valore di mercato al mq. di riferimento sarà quindi
la media tra V1 (950 €/mq), V2 (840 €/mq) e V3 (900 €/mq), pari ad € 896,67.

Per la minore commerciabilità, dovuta in particolare
alle dimensioni del complesso, si applica un ulteriore
riduzione del 10% con un valore di mercato finale di €/mq.
(896,67 - 10% = €/mq. 807,00 arrotondato a €
800,00.

Il compendio immobiliare è stato, quindi, così stimato:

FABBRICATI

€/mq 800,00 x mq. 2.492 = € 1.993.600,00;

TERRENI

€/mq 800,00 x mq. 850 = € 680.000,00.

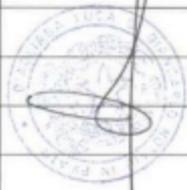
Pertanto il più probabile valore di mercato di Villa
Roncioni e Parco, oggetto della presente perizia - de-
terminato a corpo e non a misura - risulta:

€ (1.993.600,00 + 680.000,00) = € 2.673.600,00.

-:-

18 - **Attribuzione del valore di mercato a base d'asta**

Tenuto conto di quanto esposto, si determina il valore di mercato



Publicazione
ripubblicazione o ripro

alla conformità edilizia ed urbanistica ed alle eventuali sanzioni da corrispondere allo Stato ed alla Amministrazione Comunale, ad oggi non valutabili, considerato che le vendite forzate escludono la garanzia per i vizi della cosa, ex art. 2.922 comma 1 del Codice Civile, allo scopo di determinare il valore che costituisce la "base d'asta", si ritiene corretto apportare al valore sopra determinato una decurtazione del 10%. Pertanto abbiamo:

€ 2.673.600,00 - 10% (€ 267.360,00) = € 2.406.240,00.

Sottratti i corrispettivi professionali pari a € 44.336,00 il VALORE A BASE D'ASTA risulta di:

€ 2.361.904,00 arrotondato a € 2.362.000,00 (duemilionitrecentosessantadueamila/00).

-:-

19 - Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., con il deposito della presente relazione, composta da n. 32 pagine, oltre allegati - prodotta in due copie, una delle quali priva di ogni riferimento alla società fallita - ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli e, nel restare a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza a PRC

Prato, 22 aprile 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

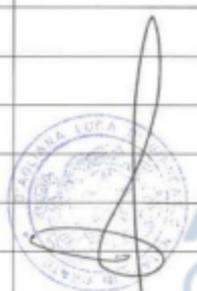
Arch. Osvaldo Coppini



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Allegati:

1. Planimetria generale;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetrie catastali;
5. Vincoli;
6. Strumenti urbanistici;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Calcolo corrispettivi professionali a carico dell'aggiudicatario;
9. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
10. Documentazione fotografica.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPATIO NON UTILIZABITUR



Publicazio
ripubblicazione o ripro



LUCA D'AGLIANA
NOTAIO

Repertorio n. 10041

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventiquattro del mese di aprile

24 aprile 2024

In Prato, nel mio studio in Via F.lli Giachetti n. 28/3. Avanti a me Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

è comparso il signor:

[REDACTED]

Detto comparante, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione di stima che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparante il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al Comparante che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia, salvo quanto notasi di mia mano, consta di un foglio e ne ricopre fin qui della prima facciata.

[REDACTED]

[REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO NON UTILIZZABILE

Publicazioni
ripubblicazione o riproduzione



VILLA RANCIONI

Via dell'Abetone e del Scenero (S.S. n. 12), nr. 226

Località Fagnano - San Giuliano Terme (PI)

in liquidazione

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Aut. Min. Sc. 1/11000/2001

ASTE GIUDIZIARIE®



Publicazioni
ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI USUFRUITARI
			(1) Presempre 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/02/2016 Pubblico ufficiale BIAGIOLI LAURA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 10974 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota protocollata con Modello Unico n. 3004.1/2016 Regione PI di PISA in atti del 14/03/2016		

2. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice A562) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Reddito		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz. ha ea ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	7	19	-	-	SEMIN ARBOR 01	23 00	00	Euro 19,93 Lire 24.600	Euro 16,49 Lire 20.700	IRAZIONAMENTO in atti del 18/02/1987 (n. 1101/2011/960)	
2	7	52	-	-	SEMIN ARBOR 03	72 00	00	Euro 18,26 Lire 23.400	Euro 15,84 Lire 20.128	Impianto meccanografico del 02/03/1977	
3	7	53	-	-	SEMIN ARBOR 02	16 00	00	Euro 9,89 Lire 17.600	Euro 4,13 Lire 5.000	Impianto meccanografico del 02/03/1977	
4	7	54	-	-	FRUTTETO 02	4 42	60	Euro 540,03 Lire 1.064,370	Euro 263,47 Lire 508.590	Verdizione del 31/02/1982 in atti del 06/06/1983 (n. 5882)	
5	7	59	-	-	PABR RURALE	01 30	00			Impianto meccanografico del 02/03/1977	
6	7	356	-	-	RELENTE UR	01 20	00			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/11/2007 Pratica n. P0013256 in atti del 20/11/2007 (n. 9966/12007)	Attestazione
7	7	418	-	-	AREA RURALE	05 20	00			VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2018 Pratica n. P0001459 in atti del 17/05/2018 (n. 1443/12018)	Attestazione
8	7	509	-	-	ULIVETO 03	00 40	00	Euro 0,84 Lire 80	Euro 0,83 Lire 60	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/02/2000 Pratica n. 20091 in atti del 04/02/2000 (n. 42.17995)	Attestazione
9	7	591	-	-	ULIVETO 03	16 50	00	Euro 1,20 Lire 1.500	Euro 1,28 Lire 2.675	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/02/2000 Pratica n. 20091 in atti del 04/02/2000 (n. 42.17995)	Attestazione

Immobile 6: Annotazione: di studio: deriva dalla particella 55, istanza n.212453/2007.

Immobile 7: Annotazione: di studio: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale.

Immobile 8: Annotazione: di studio: sostituisce la p.la 245. mod. 26 n. 42/95



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

Immobile 9: Annotazione: di stadio; sostituisce la p.lla 246, mod. 26 n. 42/95

Totale: Superficie 5.79,00 Redditi: Dominicale Euro 608,67 Agrario Euro 294,04

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà/ U/I
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 07/03/2016 P.M. Ufficio ufficiale BIANCOLLI LAURA Scafe PRATO (PO) - Registro n. 10974 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nuova presentata con Modello Unico n. 3034.1/2016 Registro FI di PISA n. n. del 14/03/2016			

Totale Generale: vani 48 m² 718 Rendita: Euro 13.565,57

Totale Generale: Superficie 5.79,00 Redditi: Dominicale Euro 608,67 Agrario Euro 294,04

Unità Immobiliari n. 15

* Certificale Validato in Anagrafe Tributaria

** Sono 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).

Visura emessa
Tributo speciale: Euro 1,80



ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO NON UTILIZZARE



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO NON UTILIZZABILE



Publicazio
ripubblicazione o ripro



MINISTRO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

IN CANTONE UTILE (S. ANGELO 1930 240 01002)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1239918
Cantone S. Giuliana Besenno. Via
Via Sta. Tab. N° 12

6311
MICROFILMATO

58/19

4

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

NO. 1239918

S. G. COMUNE

Tabelle di Posizione
e
SCHEDE NUMERO

1239918

AVVERTENZE: Il presente foglio di planimetria è stato redatto sulla base delle informazioni fornite dal proprietario dell'immobile, il quale è tenuto a verificare l'esattezza delle stesse e a denunciare immediatamente all'Ufficio del Catastro, in caso di inesattezze, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di pubblicazione del foglio di planimetria.



SP4+3
F2
/ 56 233



ORIENTAMENTO



SCALA a 1:240

Completato da
Architettura
[Signature]

Redatto all'Albo di
della Provincia di
[Signature]

1939

Ultima planimetria in sei

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Stampa di
Catastro di Firenze - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - c. Foglio 7 - Particella 37 - Subalunno 3 - Una grafia
Via: [REDACTED] - ASSISTENTE E DEL BRENNEIRO n. 27 Prato T. - 1-2



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' INMOBILIARE URBANA

Pianimetria degli immobili urbani decastrati con la Scheda N° 12.50.8.23.6

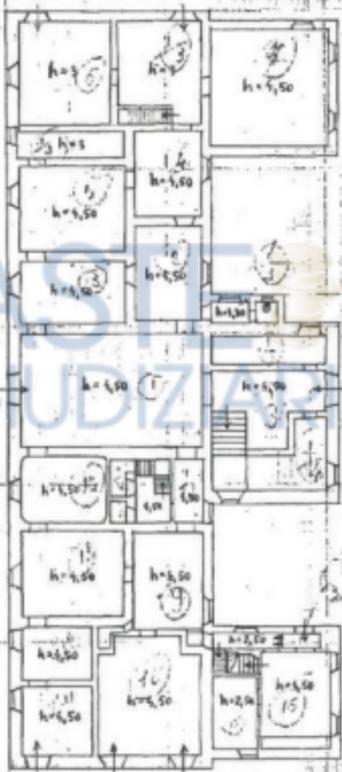
Comune S. Giuliano Terme

Allo [REDACTED]

Via Statale 10/19

Seguire sempre bene percorsi di uso prior. circoscritti

STATALE
S. GIULIANO TERME
PUBBLICAZIONE MICROFILMATO
DELLA SCHEDA
con la quale
si circoscrivono
gli immobili



11425
F1
56733

(circoscritta da parte)



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:500

Completata nel

1939

Il Direttore

del Catastro

di S. Giuliano Terme

Il Direttore

del Comune

di S. Giuliano Terme



Data di acquisizione: 1939

Ultima pianimetria in atti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ufficio di
Catastro - Sezione di SAN GIULIANO TERME(A50) - c. Figliu 7 - Poggio 7 - S. Giuliano Terme - Un gaffino
VIA DELL'ARBITRONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano Y - 1-2



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MICROFILMATO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. Decreto Legislativo n. 446 del 30/11/1999)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *S. Giuliano Terme* - Via *Statale 14 (Riparo)*

Data: [REDACTED]

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Terza Sezione* Erariale di *PTSA*

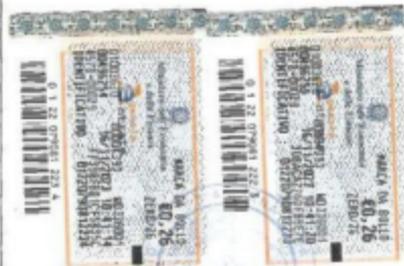
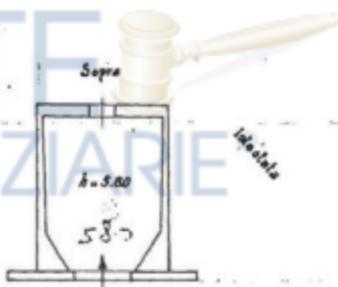
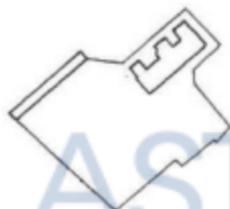
(P. T. 2000/1/1)

E.P. 473

F. 4

231 - 261

Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



Scala di 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data:
Prot. n.:

Completato dal *Perito Lasso Tomci*
(Firma, data e ragione del notaio)

Incarico all'Ufficio dei *Periti Industriali*
della *Provincia di Pisa*
data *21-11-58*

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Publicazione
ripubblicazione o ripro



nome 01

Cat. Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A563) - < Foglio 7 - Particella 261 - Subalterno > - Uto grafico
Via: [REDACTED] - ASSETTONE E DEL BRANNEO n. 27 Piano T - 1

BOCCALINO
R. - L. 2.7.78



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

M. n. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

66 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

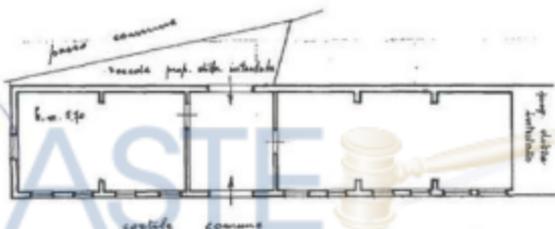
(L. ANGELO-LEONDI 17 APRILE 1962, N. 463)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di S. Giuliano Terme Via Stabile n. 11

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

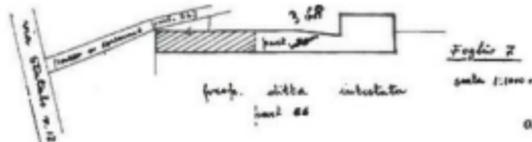
MICROFILMATO

SP 473
F. 4
P. 368
/ 1



loiano terreno

SP. 473
F. 4
P. 368
Sub 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 25.1.1978
PROT. N° 4

Completata dall'ingegner
[REDACTED]
lavorata dal progettista
lavoro all'atto degli negoziati
della Provincia di PISA
data 25 gennaio 1978
P. [REDACTED]



Publicazione ripubblicazione o ripro

Ultima planimetria in atti

Catasto Edilizio Urbano - Sezione di 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME (A502) - c. Foglio 7 - Particella 368 - Subalmeno 1 A
VIA STABILE - ABUTTONE E DEL BRENNERO Piano T

REGOLAMENTO n. 23/78



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Conto Edilizio Urban)

Lire 30

6P NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

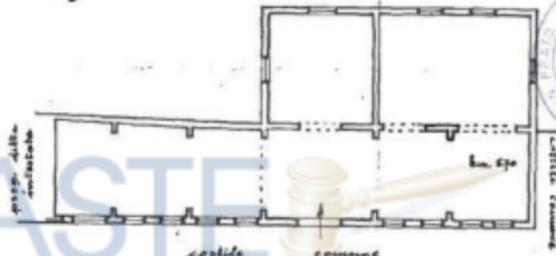
(in sostituzione di mod. A, B, C, D)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Giuliano Terme Via statale n. 18

Data

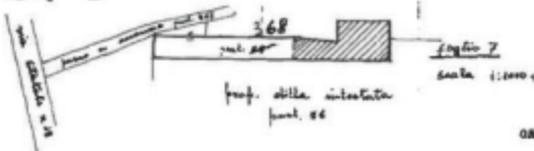
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA **MICROFILMATO**

SP4+3
F 4
368/3



piano tecnico

SP 473
F. 4
P. 368
Sub 3



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	25.1.1978
PROT. N°	43



Compilata dall'ingegnere
[Signature]
Catasto Urbanistico
Invio all'Ufficio degli ingegneri
della Provincia di ... PISA
data 23.6 dicembre 1978
[Signature]



Publicazione ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO NON UTILIZZABILE

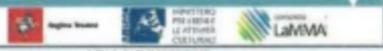


Publicazio
ripubblicazione o ripro



BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli



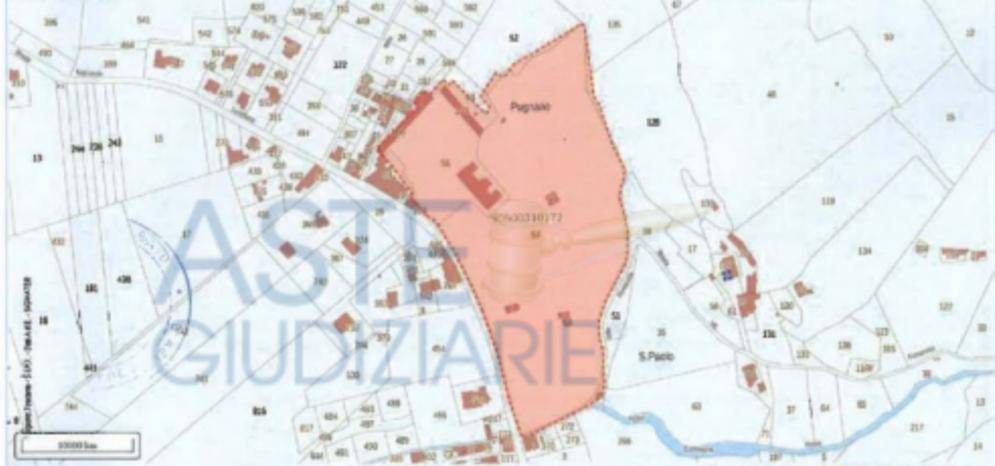
Denominazione

VILLA RONCONI

Identificativo del bene

9C300310172

5 **Historic Loc**



Legenda:

- Tipo di vincolo
- Descrizione del vincolo
- Tipologia del bene
- Provincia
- Comune
- Località
- Indirizzo
- Zona di rispetto
- ID Archivio SABAP
- Vincoli in rete

■ bene identificato ■ altri beni di tipo architettonico

Architettonico
 Vincolo architettonico
 villa
 PI
 SAN GIULIANO TERME
 PUGNANO

NO
PCD405

Beni - (provvedimenti)



Prov. 17 luglio 1948 ai sensi L.10/1930, c. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)
Prov. 10 Aprile 2000 ai sensi D.Lgs.28/10/1999, n. 495 - (G.U. 27/12/1999, n. 362; S.O. n. 229) (M)
Prov. 22 luglio 1952 ai sensi L.10/1930, c. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2 -
Ministero dell' Educazione Nazionale
DIREZIONE GENERALE DELLE ARTI

Vista la legge del 1° giugno 1939-XVII, n. 1009;

Sulla richiesta del Ministro dell' Educazione Nazionale io sottoscritto
messio comunale di **S. Giuliano Terme** ho notificato

al S. [REDACTED]

in

che il fabbricato ad uso di villa e il parco annesso,
confinanti con la strada statale n. 12, con la via Comu-
nale detta di "Cavina", con la proprietà [REDACTED] e con
i beni [REDACTED], hanno importante interesse artistico e
storico.

SONO
ed quindi sottoposti alle relative disposizioni contenute nella detta legge
1° giugno 1939-XVII, n. 1009.

Data 30/7/1942

II. MESSO COMUNALE



Franci

*La mio agente bene
di farsi vestire*



MODULO B

Il Ministro della Pubblica Istruzione

Vista la legge 1° giugno 1909 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;

Ritenuto che [redacted]
sino in Prov. di **Pugnano** [redacted] n. 10389
frazione **sez. G. p. 605; art. 711** di proprietà [redacted] [redacted]
di [redacted]
confluente con proprietà [redacted]

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché con facciate del sec. XVI



Considerato che, in occasione di un ricambio delle vetrate d'interesse artistico e storico effettuate dall'entrata in vigore della legge predetta, si è ravvisata l'opportunità di far luogo alla conferma dell'interesse particolarmente importante che presenta l'immobile sopradescritto a che è stato a suo tempo notificato al proprietario;

DICHIARA:

È confermato l'interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1° giugno 1909 n. 1089, per i motivi come sopra indicati, dell'immobile sopradescritto il quale, pertanto rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

La presente dichiarazione sarà notificata in via amministrativa al proprietario, domiciliato in **Pugnano** a mezzo del stesso comunale di **Bagni di S. Giuliano** e cura del competente Soprintendente alle opere d'arte, essa verrà quindi trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ed avrà efficacia in confronto di qualsiasi altro proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 17 LUG 1948

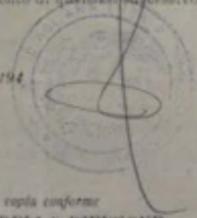
194

IL MINISTRO

F. In Gennelli

Per copia conforme
IL CAPO DELLA DIVISIONE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

UFFICIO DI FISA

NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Patrimonio Nazionale Storico ed Artistico

a carico

di
di

Sulla richiesta del Ministero della Pubblica Istruzione, si chiede, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 (b) della legge 1 Giugno 1939 N. 1089, la trascrizione dell'atto, che si unisce alla presente in copia conforme. Con tale atto è stato notificato, a norma dello stesso citato art. 43 (b) e per gli effetti di cui alla legge 1 Giugno 1939, N. 1089, l'interesse particolarmente importante del seguente immobile:

(c) **La Ville e Parco "Camicci-Roncioni" in Pugnano (Pisa)**

sito nel Comune di **S. Giuliano Terme (Pisa)**

segnato in Catasto **Sez. G.** numero **P.10189** (d) **p.605 art. 711**

confinante (e) con Prop. th

strada Statale, strada di Cavina e prop. th

Belle della
Supremazia
tradizione

IL SOPRINTENDENTE

- (a) Patente.
(b) Cancellare il numero dell'articolo che non interessa.
(c) Natura dell'immobile.
(d) Numeri catastali e delle mappe catastali.
(e) Indicare, almeno, tre confini dell'immobile.

W.igni
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ministero
della P. S. - Roma

Mod. 25 (Belle Arti)

Ing. Volante

REGIA CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

UFFICIO DI P I S A

NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO DELL'EDUCAZIONE NAZIONALE
(Patrimonio Nazionale Artistico e Storico)
a carico

di N.U.G. [redacted]

domiciliato a Pagnano (S. Giuliano Terme)

Sulla richiesta del Ministro dell'Educazione Nazionale, si chiede, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 (b) della legge 1 giugno 1939.XVII, N. 1089, la trascrizione dell'atto, che si unisce alla presente in copia conforme. Con tale atto è stato notificato, a norma dello stesso citato art. 23 (b) e per gli effetti di cui alla legge 1 giugno 1939.XVII, N. 1089, l'interesse particolarmente importante del seguente immobile:

(c) **Fabbricato ad uso di villa e il parco annesso**

sito nel comune di S. Giuliano Terme (Pagnano)

segnato in Catasto a **Sez.G. numero 605-604-608- e Sez.G. nn.601-606-595-596-597-645-646-647-648-602-**

confinante (con la strada statale

n.12, con la via comunale detta di "Gavina", con la proprietà [redacted] e con i



IL SOPRINTENDENTE

[Firma]



- (a) Patente;
- (b) Cancellare il numero dell'articolo che non interessa
- (c) Natura dell'immobile.
- (d) Numeri catastali o delle mappe comunali
- (e) Indirizzo, stanza, tre confini dell'immobile.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

REGIA CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

UFFICIO DI P I S A

NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO DELL'EDUCAZIONE NAZIONALE
(Patrimonio Nazionale Artistico e Storico)
a carico

di N.U. [REDACTED]

domiciliato a **Pagnano (S. Giuliano Terme)**

Sulla richiesta del Ministro dell' Educazione Nazionale, si chiede, ai sensi e per gli effetti dell' art. 2-3 (b) della legge 1 giugno 1939 XVII, N. 1089, la trascrizione dell'atto, che si rinviene alla presente in copia conforme. Con tale atto è stato notificato, a norma dello stesso citato art. 2-3 (b) e per gli effetti di cui alla legge 1 giugno 1939 XVII, N. 1089, l'interesse particolarmente importante del seguente immobile:

(c) **Fabbricato ad uso di villa e il parco annesso**

sito nel comune di **S. Giuliano Terme (Pagnano)**

segnato in Catasto a **Sez. G. numero 605-604-603- e Sez. G. nn. 601-606-595-596-597-**

645-646-647-648-602-

confinante (con la strada statale

n. 12, con la via comunale detta di "Savina", con la proprietà [REDACTED] con i beni [REDACTED]



IL SOPRINTENDENTE

[Signature]

- (a) Paternità.
- (b) Cancellare il numero dell'articolo che non interessa.
- (c) Natura dell'immobile.
- (d) Numeri catastali e delle mappe censuarie.
- (e) Indicare, stesso, tre confini dell'immobile.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI

PER LE PROVINCE DI PISA, LIVORNO, LUCCA, TIRRENIA CARERA

Prot. N° 4681/6435 Allegato



10 APR. 2000

Agli Eredi del Dr. Manfredo CAMICI
RONCIONI
C/o Dr. Luigi MARCHETTI
Lungarno Gambacorti, 55

PISA

OGGETTO: S.GIULIANO TERME (PI)- Frazione di PUGNANO - Immobile denominato "Villa Roncioni" con annesso parco, sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al Decreto Legislativo 29/10/99, n. 490, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art.1 della legge 8/10/97, n. 352.", censiti al cessato Catasto fabbricati alla Sez.G part. 605, 604, 608 e al cessato Catasto rustico alla Sez. G. part. 601, 606, 595, 596, 597, 745, 646, 647, 648 e 602; corrispondenti, secondo quanto indicato dal richiedente, al N.C.E.U. al foglio 7, part. 56, 57, 233 (rudere) graffiati, 368 sub. 1, 368 sub 2, 368 sub 3 e lettera I, e al NCT al foglio 7, part.54 e lettera I. Dichiarazione

A richiesta dell' interessato ed esaminati gli atti di questo Ufficio,

SI DICHIARA

che il complesso in oggetto indicato riveste notevole interesse storico-artistico ed è soggetto al vincolo imposto con Decreto Ministeriale trascritto all'Ufficio Ipotecche di Pisa in data 22/10/1942 al vol 863, art.2945 del Reg. Particolare e Vol.493, n. 4378 del Reg. Generale, ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089, tutt'oggi operante secondo quanto disposto dal Titolo I, art. 13 del D.Lgs. 29/10/99, n.490.

Si certifica, altresì, che, con esclusione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio 7, part.233, ancora oggi in stato di rovina, e part. 368, in cattivo stato di conservazione, nel resto del complesso di cui trattasi sono stati adempiuti gli obblighi previsti dal sopracitato D. Lgs 490.

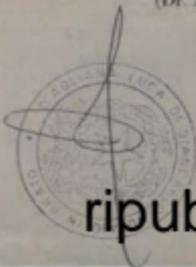
Si rilascia la presente dichiarazione per gli usi consentiti dalla legge.

IL SOPRINTENDENTE

(Dr. Arch. Guglielmo Maria Malchiodi)

L'ARCHITETTO

Gab
fr



Publicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO NON UTILIZZABILE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

PIANO D'USO E DI INTERVENTI DEL SISTEMA DELLE VILLE
DEL TERRITORIO SANGIULIANESE

6

VILLA RONCONI - COMPLESSO S. PAOLO - VILLA DELLA LONGA
VILLA POSCHI - VILLA DAL BORGO

PROGETTISTI: Arch. Alessandro Baldassarri - Arch. Manrico Logli

COLLABORATORI: Francesca Grassi - dott. Sandro Ciabatti

FUNZIONI AMMISSIBILI PROPOSTE

TAV. 5B

STATO MODIFICATO

LEGENDA

TIPOLOGIE



EDIFICIO STORICO/ VILLA



ANNESSO STORICO



ANNESSO RECENTE



GIARDINO STORICO



TERRENO COLTIVATO



DESTINAZIONI

R1 residenziale

R2 culturale

R2a mostre-esposizioni

R2b convegni-congressi attività di supporto
al terziario avanzato

R4 ricettivo

R4a alberghiero

R4c foresteria

R4b ristorazione

R4d legato alla produzione
locale

R3 agricolo

R3a cantina

R3b frantoio

R3c stalla

R3d serra

R3e ricovero mezzi
agricoli

R3f forno

R3g magazzino



R5 decorativo

R5a pozzi

R5b sedili

R5c fontane

R5d ninfeo

R5e limonaia

R5i voliera

R5f coffeehouse

R5g loggiato

R5h terrazza

R7 religioso

R9 non utilizzato

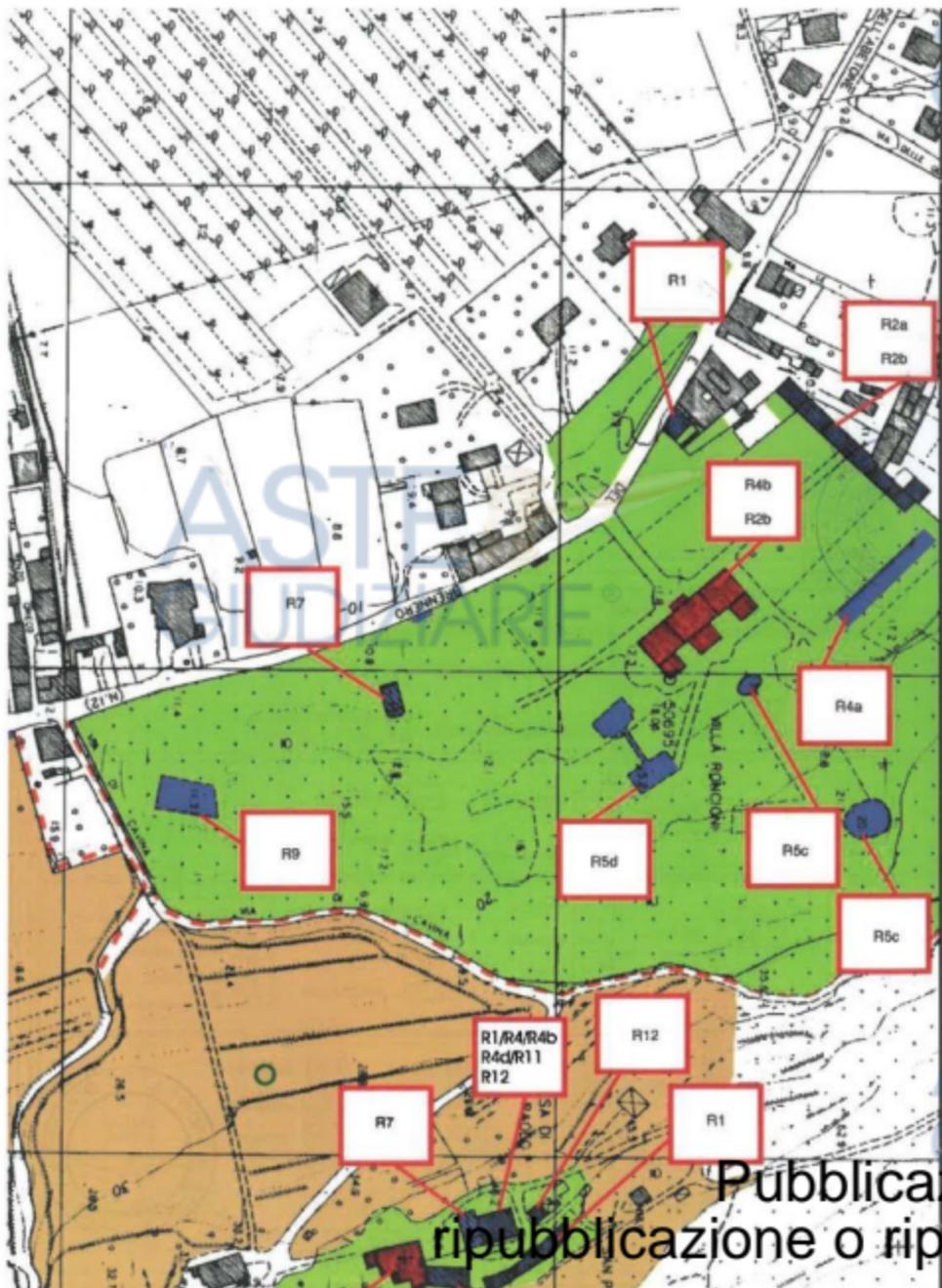
R11 piscina

R8 specialistico

R10

Publicazione
ripubblicazione o ripro







COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.san GiulianoTerme@postacert.toscana.it

Invio mezzo PEC

Arch. Osvaldo Coppini

arch.coppini@pec.studiomksa.eu

OGGETTO: Richiesta certificato di destinazione urbanistica prot. 49609/2023 - Invio certificato n.249-A/2023.

Per quanto in oggetto si trasmette in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 249-A/2023.

Distinti saluti

San Giuliano Terme, 20/11/2023

Il Funzionario delegato
Servizio Urbanistica e Edilizia Privata
E.Q. Arch. Monica Lupari
firmato digitalmente



Publicazione
ripubblicazione o ripro



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
 "Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
 Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
 tel.+39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dall' arch. **Oswaldo Coppini** nato a Prato (PO) il 16/01/1955 con studio nel Comune di Prato (PO), via della Repubblica n. 239, in data 07/11/2023 Prot. 49609 - CDU N. 249-A/2023, in qualità di consulente tecnico d'ufficio;

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi del comma 3° dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1203 del 11/11/2022 avente per oggetto: "Delega funzioni dirigenziali all'architetto Monica Luperi";

Visti:

- la deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. N. 65/2014 – Adozione nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di valutazione ambientale strategica L.R. n. 10/2010", pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 06.01.2020 ed efficace dal 06.02.2020;

- la deliberazione consiliare n. 10 del 12.05.2020, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale, approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 10 Novembre 2014 N. 65 e smi delle previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019 in conseguenza dell'esito delle controdeduzioni", pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 in data 17.06.2020 ed efficace dal 16.07.2020;

Visti altresì:

- gli "Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il piano operativo comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i." con le seguenti deliberazioni consiliare, esecutive: n. 38 del 30.07.2020 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 36 in data 16.09.2020), n. 56 del 30.11.2020 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 in data 07.01.2021) e n. 76 del 30.11.2021 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 12.01.2022);

- la deliberazione consiliare n. 58 del 30.06.2022, esecutiva, ad oggetto " Piano per Edilizia Economica e Popolare – presa d'atto decadenza previsioni – articolo 105 L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- la deliberazione consiliare n. 64 del 21.07.2022, esecutiva, ad oggetto "Viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. N. 12 Del Brennero, la S.S. n. N. 1 Aurelia e la S.P. N. 2 Vicarese – Tratta Madonna dell'Acqua – Cisanello Pisa Progetto Definitivo tratti funzionali tra i nodi 1-3 e del Primo Stralcio Funzionale 1-2. Adozione. Variante al P.O.C. vigente ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. 65/2014 Approvazione del Progetto di Opera Pubblica. Controdeduzioni ed Approvazione", pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 in data 10.08.2022;

CERTIFICA

che per effetto delle sopra citate deliberazioni gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 19-52-53-54-59, del Comune di San Giuliano Terme, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 19	In parte	Strada - Infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
	In parte	Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
	In parte	Verde e parcheggi - Infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoferme@postacert.toscana.it

	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.
	In parte	Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato) - art. 19 N.T.A.
F 7 M 52	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
F 7 M 53	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172 – art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) i territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.
	In parte	Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) – art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
F 7 M 54	Intera superficie	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172 – art. 34 N.T.A.

Publicazione
ripubblicazione o ripro





COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

		Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.
F 7 M 69	Intera superficie	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

che per effetto delle sopra citate deliberazioni gli immobili rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 356-418-589-591, del Comune di San Giuliano Terme, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 356	In parte	Strada - Infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
F 7 M 418	In parte	Verde e parcheggi - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
	In parte	Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.san Giuliano Terme@postacert.toscana.it

	In parte	Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
	In parte	Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
F 7 M 589	Intera superficie	Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.
F 7 M 591	In parte	Zona E5 (Zone agricole di interesse paesaggistico) - art. 26 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.

che per effetto delle sopra citate deliberazioni l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 57, del Comune di San Giuliano Terme, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 57	Intera superficie	Ville - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172- art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) i territori coperti da foreste e boschi - art. 35 N.T.A.
----------	-------------------	---

Imposta di bollo assolta: marca n. 0122103952362 del 06/11/2023 del valore di € 16,00.

San Giuliano Terme, 20/11/2023



Il Funzionario delegato
Servizio Urbanistica e Edilizia Privata
E.Q. Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di servizi".

Publicazione
ripubblicazione o ripro





COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

Invio mezzo PEC

Arch. Osvaldo Coppini
arch.coppini@pec.studiomksa.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®



OGGETTO: Richiesta certificato di destinazione urbanistica prot. 49609/2023 – invio certificato n.249-B/2023.

Per quanto in oggetto si trasmette in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 249-B/2023.

Distinti saluti

San Giuliano Terme, 20/11/2023

Il Funzionario delegato
Servizio Urbanistica e Edilizia Privata
E.Q. Arch. Monica Luperi
firmato digitalmente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
"Medaglia d'Argento al Merito Civile"
SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.san giuliano terme@postacert.toscana.it

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dall'arch. **Oswaldo Coppini** nato a Prato (PO) il 16/01/1955 con studio nel Comune di Prato (PO), via della Repubblica n. 239, in data 07/11/2023 Prot. 49609 - CDU N. 249-B/2023, in qualità di consulente tecnico d'ufficio;

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi del comma 3° dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1203 del 11/11/2022 avente per oggetto: "Delega funzioni dirigenziali all'architetto Monica Luperi";

Visti:

- la deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. N. 65/2014 - Adozione nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di valutazione ambientale strategica L.R. n. 10/2010", pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 08.01.2020 ed efficace dal 08.02.2020;

- la deliberazione consiliare n. 10 del 12.05.2020, esecutiva, ad oggetto "Piano Operativo Comunale, approvazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 10 Novembre 2014 N. 65 e smi delle previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019 in conseguenza dell'esito delle controdeduzioni", pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 in data 17.06.2020 ed efficace dal 16.07.2020;

Visti altresì:

- gli "Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il piano operativo comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i." con le seguenti deliberazioni consiliare, esecutive: n. 38 del 30.07.2020 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 36 in data 16.09.2020), n. 56 del 30.11.2020 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 in data 07.01.2021) e n. 76 del 30.11.2021 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 in data 12.01.2022);

- la deliberazione consiliare n. 58 del 30.06.2022, esecutiva, ad oggetto "Piano per Edilizia Economica e Popolare - presa d'atto decadenza previsioni - articolo 105 L.R. 65/2014 e s.m.i.;

- la deliberazione consiliare n. 64 del 21.07.2022, esecutiva, ad oggetto "Visibilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. N. 12 Del Brennero, la S.S. n. N. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese - Tratta Madonna dell'Acqua - Cisanello Pisa Progetto Definitivo tratti funzionali tra i nodi 1-3 e del Primo Stralcio Funzionale 1-2. Adozione. Variante al P.O.C. vigente ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. 65/2014 Approvazione del Progetto di Opera Pubblica. Controdeduzioni ed Approvazione", pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 in data 10.08.2022;

CERTIFICA

che per effetto delle sopra citate deliberazioni gli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particelle 56-233-234-261-4, del Comune di San Giuliano Terme, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 56	Intera superficie	Ville - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172- art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del r.d.l. n. 137 del 28.02.1948 e s.m.i. e territori coperti da foreste e boschi - art. 35 N.T.A.
----------	-------------------	--



Publicazione
ripubblicazione o ripro

F 7 M 233	Intera superficie	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) i territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.
F 7 M 234	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
F 7 M 261	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.
	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
	In parte	Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.
F 7 M I	Intera superficie	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A. Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) i territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.

che per effetto delle sopra citate deliberazioni gli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 368 sub. 1,2,3, e al Foglio 7 Particella 267, del Comune di San Giuliano Terme, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 368 Sub 1	In parte	Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.
--------------------	----------	---

Publicazione
ripubblicazione o ripro



8

VILLA RONCIONI

Via dell'Abetone e del Brennero (S.S. n. 12), n.c. 226
Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)

Fallimento: [REDACTED] in liquidazione

Corrispettivi professionali

I corrispettivi professionali, a carico dell'aggiudicatario, per la richiesta di compatibilità alla Soprintendenza di Pisa delle opere eseguite in assenza di autorizzazione, per le successive pratiche edilizie e per la redazione degli atti di aggiornamento catastale, sono stati valutati, a titolo cautelativo: con il D.M. 17/06/2016 per la richiesta di compatibilità e le pratiche edilizie, con la Tariffa per le prestazioni topografiche e catastali del Collegio dei Geometri dell'Emilia Romagna per l'aggiornamento catastale.

Sono esclusi diritti di segreteria, oneri per deposito pratiche, sanzioni, Cassa di previdenza professionisti, I.V.A..

Richiesta di compatibilità alla Soprintendenza e successive pratiche edilizie.

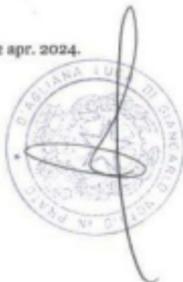
Rilievo della Villa e della Bigattiera	€ 8.165,00
Sanatoria Villa	" 9.067,00
Sanatoria Bigattiera	" 17.626,00
Totale richiesta compatibilità e pratiche edilizie	€ 34.858,00

Aggiornamento atti catastali.

Atto di aggiornamento - Tipo Mappale in deroga	€ 1.260,00
Planimetria a variazione Villa	€ 3.843,00
N. 3 planimetrie a variazione Bigattiera	" 1.860,00
Planimetria a variazione Tempio di Bacco	€ 615,00
Nuova planimetria Cappella	" 450,00
Nuova planimetria Ricovero	" 450,00
Unità collabente (F/2) Casa Marianna	" 150,00
Unità collabente (F/2) Casa del custode	" 150,00
Modello 26 - Variazione delle colture	" 200,00
Consultazione archivi e ricerca documenti	" 500,00
Totale aggiornamento catasto	€ 9.478,00

Totale generale €44.336,00

Prato, 22 apr. 2024.



Arch. Osvaldo Coppini



Publicazione
ripubblicazione o ripro

1 - Corrispettivo professionale per richiesta compatibilità e pratiche edilizie
Rilievo

Calcolo ex lege compenso professionale Architetto e Ingegnere
D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 580/08 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2012 - professionale@web.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

1700000

Categoria d'opera

Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / \sqrt{V^{0.4}} = 6.219737\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Edifici e manufatti esistenti

E.22 - Interventi di manutenzione, restauri, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, opere di particolare importanza

Grado di complessità (G) 1.55

Prestazioni affidate

Progettazione definitiva

018.02 Rilievi dei manufatti (art.24, comma 1, lettere c) e P.A. 207/10-art.28, e.P.R. 207/10)
(N)1700000.00 x P=6.220% x G=1.55 x Q=0.040) = **6355.60**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\{V \times P \times G \times Q\}$

6.355.60

Spese e oneri accessori non superiori a (24.56% del CP)

1.610.22

Sanatoria Villa

Calcolo on-line compilate professionista Architetto e Ingegnere
D.M. 17 giugno 2015, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 30 ottobre 2012: professionista@tetto.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

100000

Categoria d'opera

Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / \sqrt{V^2} =$ **13,000000%**

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

edifici e manufatti esistenti

E.22 - Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs.62/2004, oppure di particolare importanza

Grado di complessità (G) **1,55**

Prestazioni affidate

Progettazione definitiva

Q01.01: Relazioni generale e tecnica, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla ripulizione delle interferenze e Relazione sulla gestione materiali art.26, comma 2, lettere a), b), d), f), h) e P.R. 207/10- art.26, comma 1, lettera h) e P.R. 207/10)

(V)100000,00 x P.13,0000% x G.1,55 x Q.0,230 = **4634,50**

Progettazione esecutiva

Q08.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), e P.R. 207/10)

(V)100000,00 x P.13,0000% x G.1,55 x Q.0,130 = **2819,50**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) [(V x P x G x Q)]

7,254,00

Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)

1,813,50



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sanatoria Bigattiera

Calcolo ex-lice compenso professionale Architetto e Ingegneri
D.M. 17 giugno 2004, G.Leg. 33/09/04 ex D.M. 14/3 del 31 ottobre 2002 - professionisti.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

200000

Categoria d'opera

Edilizia

Fattore sul valore dell'opera (F) $0.05 + 10 / \sqrt{V^2} = 10.578583\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Edifici e manufatti esistenti

E.22 - Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza

Grado di complessità (G): 1.55

Prestazioni affidate

Progettazione definitiva

Obl.01: Relazione generale e tecnica, elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla compatibilità delle interferenze e limitazione sulla gestione materiali (art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10 - art. 26, comma 1, lettera l) d.P.R. 207/10)

(V:200000.00 x P:10.579% x G:1.55 x Q:0.230) = **7542.53**

Progettazione esecutiva

Obl.01: Relazione generale e specialistica, elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

(V:200000.00 x P:10.579% x G:1.55 x Q:0.070) = **2295.55**

Obl.02: Particolari costruttivi e rilevativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)

(V:200000.00 x P:10.579% x G:1.55 x Q:0.130) = **4262.17**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) [(V x P x G x Q)]

14.101.25

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP)

3,525.31



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Riselato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PISA

Census: SAN GIULIANO TERME

Frazione: Suburbana/RIPAFRATTA, PUGNANO, MOLINA DI QUOSA, RIGOLI

Codice zona: E3

Microzonati: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	540	700	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	5,4	7,5	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE GIUDIZIARIE



Legenda

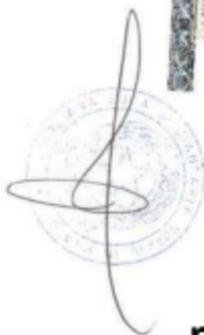
Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorde (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorde (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

OTTIMO
Normale
Scadente



Publicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPABIO NON UTILIZZABILE



Publicazio
ripubblicazione o ripro



VILLA RONCIONI



10

Documentazione fotografica



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

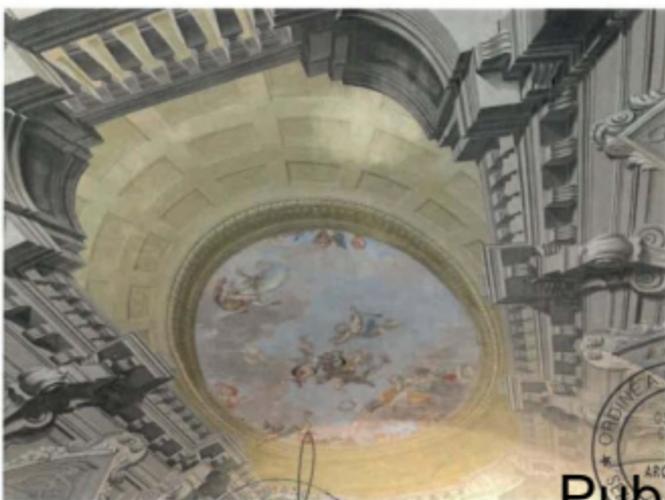
Arch. Osvaldo Coppini

La Villa



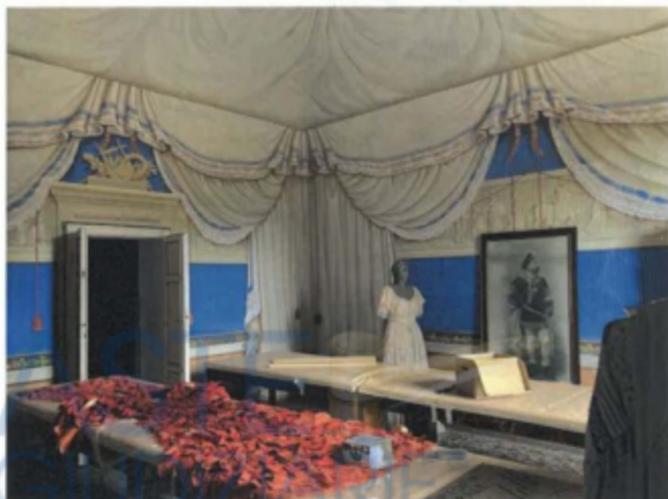
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Aut. Min. Giust. n. 101/2010

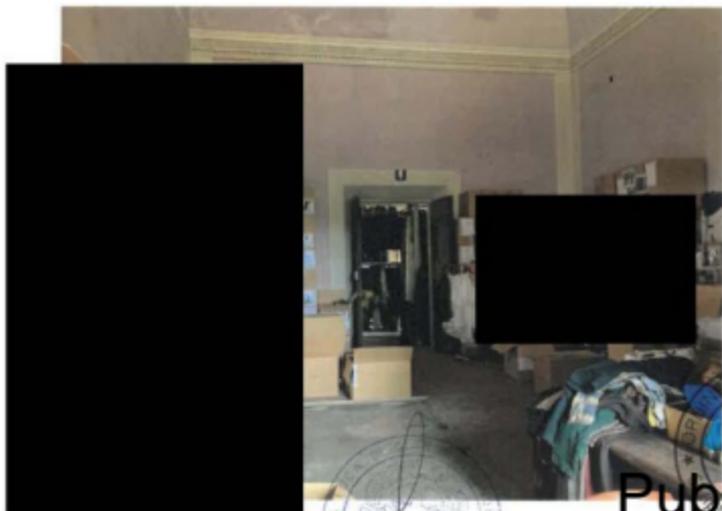
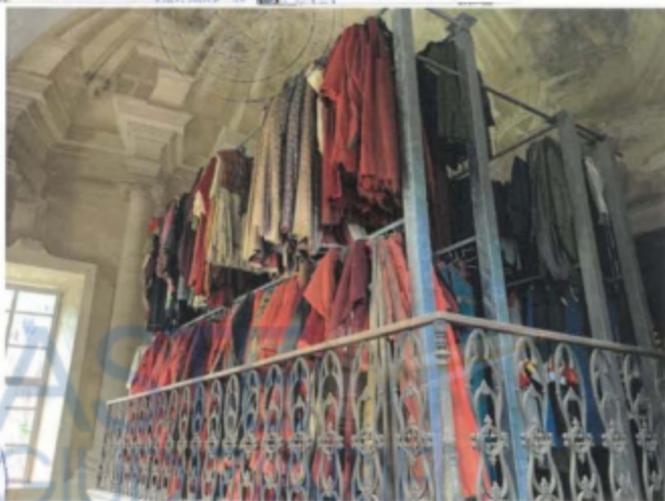


Publicazione
ripubblicazione o ripro





Publicazio
ripubblicazione o ripro



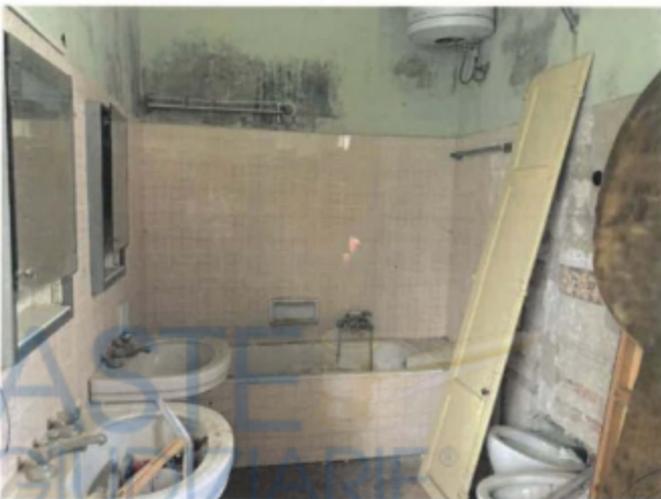
A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO
COPPINI
151
ARCHITETTO
P.A. - S.E.N.T.

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Arch. Orlando Coppini



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Aut. Min. Sc. Cop. 1/10000/2019

La Bigattiera



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

www.italiainfo.it



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Arch. Osvaldo Coppini



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



La Cappella



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Il Tempio di Bacco



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Oivaldo Coppini



La Casa Marianna



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Area: Osvaldo Coppini



L'Abitazione del custode



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Area: Givaldo Coppini



Il Ricovero



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Arch. Osvaldo Coppini

Il Castello



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il Romitorio ed il Tempio di Venere



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Osvaldo Coppini