

**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.

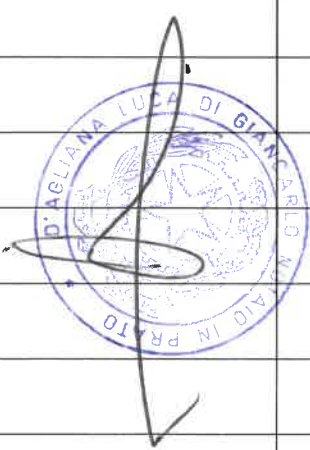
Curatore: Dott. Marco Mariani.

**CONSULENZA TECNICA**

**VILLA RONCIONI E PARCO**

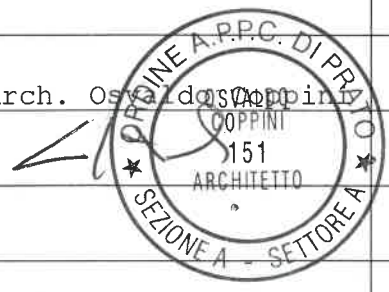
Via dell'Abetone e del Brennero (S.S. n. 12), nc. 226

Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)



Prato, 22 aprile 2024

Il C.T. Arch. Osvaldo Coppini



## 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

--

**RELAZIONE DI STIMA**

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

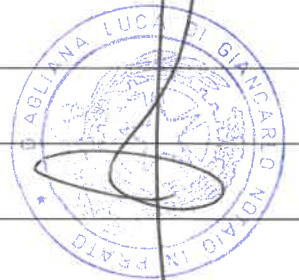
Con la presente relazione il sottoscritto Arch. Osvaldo Coppini - nato a Prato il 16 gen. 1955, C.F. CPPSL-D55A16G999K, residente in Via del Colle 26 a Prato, con studio professionale in Viale della Repubblica 239 a Prato, tel. 3351334496, e-mail: coppini@studiomksa.eu, PEC: arch.coppini@pec.studiomksa.eu, 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 XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 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 dell'Abetone e del Brennero



(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 ne 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 Roncioni, fu edificata nel '500; infatti, da un documento del 1468 si evincono i beni acquisiti dai Roncioni - nella descrizione manca la "casa grande", cioè l'impianto originario della Villa -, mentre da uno schizzo del 1592 è possibi-*





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 Isabella Roncioni, 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 Francesco Roncioni, 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 sembianze 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, tra uomo e ambiente.



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.



-:-

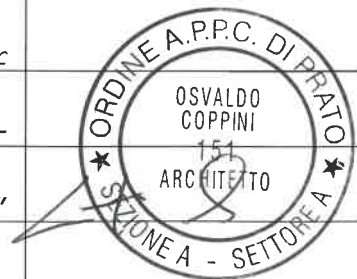
### 3 - Descrizione del compendio immobiliare e stato attuale

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. Francesco Casella, 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 sartoriale dell'antica Casa d'Arte Cerratelli, fondata a



Firenze nel 1914 dal baritono Arturo Cerratelli (1864-1924), che rilevò a sua volta l'ottocentesca Sartoria Teatrale di Oreste Aliandri, con tutto il suo patrimonio cartaceo, di costumi e di modelli. ... la famiglia Cerratelli riuscì ad ottenere importanti riconoscimenti diventando fornitore dei maggiori teatri italiani ed esportando i propri costumi in tutto il mondo, dal Teatro Colón di Buenos Aires alla Metropolitan Opera 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 caratteristiche originarie, dall'altra ha destinato locali 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 soffitte per una superficie totale di circa mq. 1.630.

Al piano seminterrato abbiamo sei vani di servizio oltre disimpegni; al piano terreno un ampio salone d'ingresso, dodici vani, cucina, dispensa, ripostiglio, tre bagni e disimpegni; al piano ammezzato due vani e un ripostiglio, serviti da un corridoio; al piano primo un





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

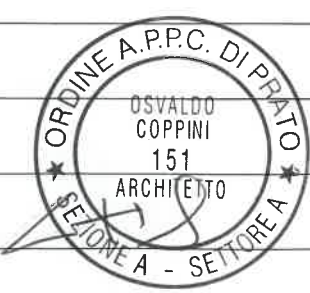
• La Bigattiera, in stato di completo abbandono e, ad oggi, inutilizzabile, oggetto di rifacimento della copertura e di consolidamento strutturale mediante ricordatura delle murature al piano terra (intervento non completato).

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 Roncioni, 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.



•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 crolli che hanno ridotto a





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

Per scongiurare ulteriori rovine ed evitare l'accentuarsi del degrado, nell'attesa di un auspicabile intervento di restauro finalizzato al recupero ed alla valorizzazione dell'interessante complesso storico ed architettonico, si rende necessario un urgente intervento di messa in sicurezza di tutti gli immobili e l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura della Villa, al fine di salvaguardare i locali sottostanti e le interessanti pitture parietali.

-:-

#### 4 - Confini

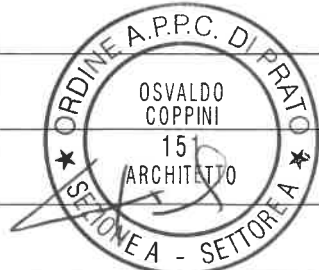
Il compendio confina con Via dell'Abetone e del Brennero, Via le Corti, Via di Cavina e proprietà private.

-:-

#### 5 - Stato di occupazione

In data 11 settembre 2017 la ██████████ ██████████ in liquidazione ha concesso in comodato all'Associazione culturale "Associazione Progetto C" l'edificio denominato "Villa Roncioni", da utilizzare quale deposito temporaneo dei costumi teatrali di proprietà dell'Associazione.

Il contratto di comodato - registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Ter-



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 da parte di soggetti pubblici



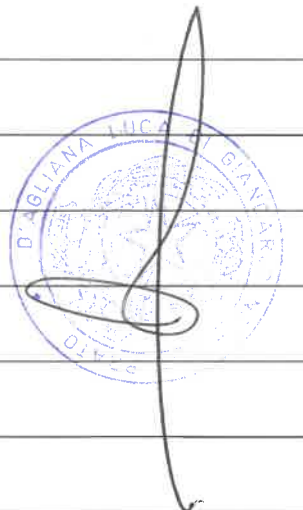
e privati. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli del restauro scientifico.

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.



-:-

## 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 (Autorizzazione Soprintendenza

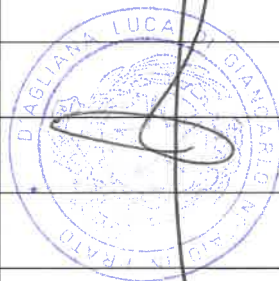
Pisa al restauro della cappella Prot.N. 11898 del 30 nov. 1985) per "smontaggio del manto di copertura, pulitura del medesimo, montaggio, previo eventuale sostituzione di elementi costituenti l'orditura in legno, a cappella".

• 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 (Autorizzazione Soprintendenza





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 conforme per piccole modifiche





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.

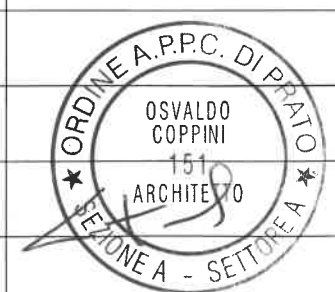
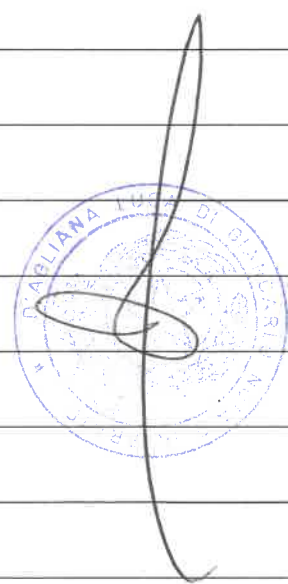
• Collegato al Tempio di Bacco (ninfeo) tramite una porta interna è stato realizzato, sicuramente contemporaneo alla costruzione del ninfeo, un locale interrato (cantina) non rappresentato in planimetria.

• 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 Villa e le opere di consoli-



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:

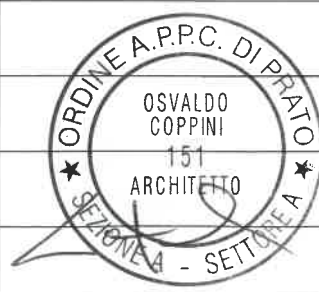
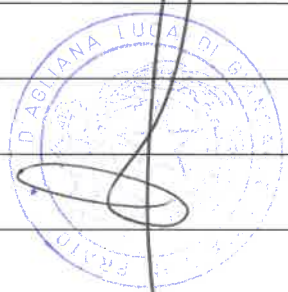
• VILLA, TEMPIO DI BACCO, CASA MARIANNA: Foglio 7 Particelle 56, 57, 233, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 44,5 vani, Rendita Euro 11.330,29;

• 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 Particelle I, Categoria E/7;



• 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 3, Super-



ficie 1.650 mq., Reddito Domenicale Euro 1,70, Reddito Agrario Euro 1,28.

Al Catasto Fabbricati sono state reperite le seguenti planimetrie:

- Foglio 7 Numero 56, 57, 233 (Categoria A/8): Villa e Casa Marianna.

- Foglio 7 Numero 368 Sub 1, 2 e 3 (Categoria C/2): Bi-gattiera.

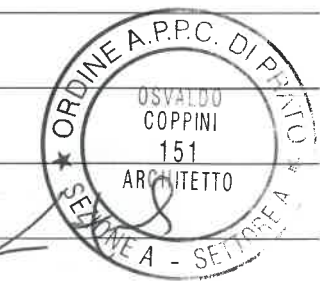
- Foglio 7 Numero 234 e 261 (Categoria A/5): a queste particelle è erroneamente collegata la planimetria n. 57 del Tempio di Bacco.

Non sono state reperite le planimetrie delle particelle n. 234 e 261 (Abitazione del custode), lett. I (Cappella) e n. 54 (Ricovero). Al Catasto Terreni la particella n. 59 (Castello) ha destinazione Fabbricato Rurale, mentre per la particella I (Cappella) fu redatto un Modello 5 dal tecnico del catasto, tale modello (non rilasciabile) consiste in uno schizzo a mano dietro una vecchia visura.

--:

### 11 - Conformità catastale

Il confronto tra le planimetrie presenti al Catasto Fabbricati ed i rilievi effettuati ha evidenziato diverse difformità a causa di errate rappresentazioni grafiche, maggiori consistenze, mancanza di planimetrie, cor-





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 plani-  
metria.

Per l'aggiornamento, sopra descritto, della documenta-  
zione catastale sono necessari i seguenti atti:

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

--

## 12 - Corrispettivi professionali per sanatorie

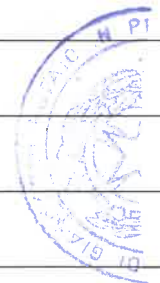
I corrispettivi professionali per la richiesta di com-  
patibilità delle opere eseguite in assenza di autorizza-  
zione, per le necessarie pratiche edilizie e per la re-  
dazione degli atti di aggiornamento catastale - escluso  
Diritti di segreteria, oneri per deposito pratiche, san-  
zioni, Cassa di previdenza professionisti, I.V.A., sono

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 15 maggio 2001, reper-

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 Mancioppi, 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

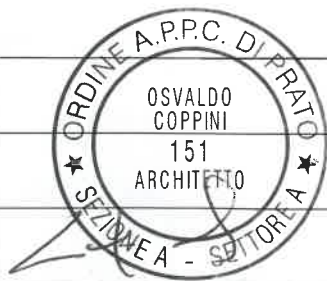
Dall'esame degli atti di provenienza non si rilevano servitù o diritti reali di godimento che gravano sui beni oggetto della presente.

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 la valutazione perita-



le.

**VILLA**

Piano Interrato (H cm. 200) mq. 30

Piano Terra (H cm. 450) mq. 860

Piano Primo (H cm. 500) mq. 860

Piano Ammezzato (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. 4.510



**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

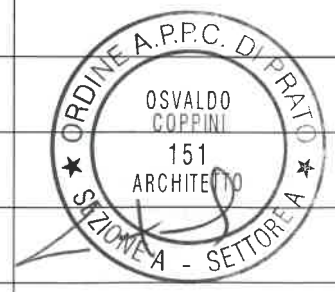
Cantina mq. 120 x 0,10 = mq. 12

**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 FABBRICATI** mq. 2.492





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 manutenzione del-





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.

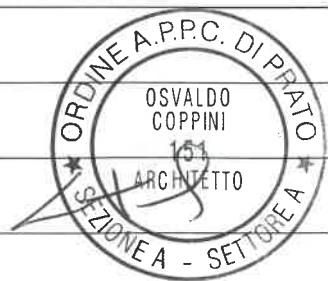
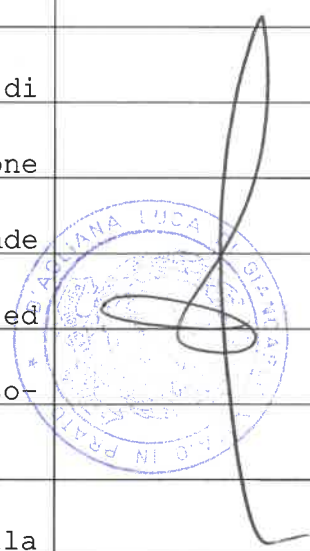
La prima ricerca è stata effettuata sul campione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, qui di seguito riportata.

*Comune: San Giuliano Terme (PI)*

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

*Destinazione: Residenziale (Ville e Villini)*

*Stato conservativo: Normale*



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 50% 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.  
 $(896,67 - 10\%) = \text{€/mq. } 807,00$  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.

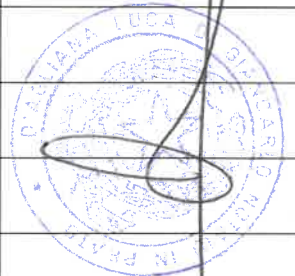
Pertanto il più probabile valore di mercato di Villa  
Roncioni e Parco, oggetto della presente perizia - de-  
terminato a corpo e non a misura - risulta:

€  $(1.993.600,00 + 680.000,00) = \text{€ } 2.673.600,00.$

--

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

Tenuto conto di quanto esposto all'art. 8 in merito



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 si Crassegna.

Prato, 22 aprile 2024.

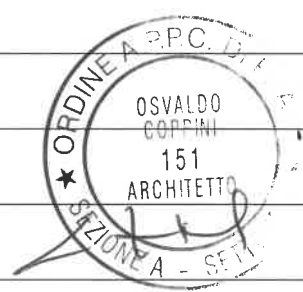
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Osvaldo Coppini



**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'ag-  
giudicatario;
9. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobi-  
liari;
10. Documentazione fotografica.





SPAZIO NON UTILIZZABILE





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'Aglia, Notaio in Prato, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

è comparso il signor:

- **COPPINI OSVALDO**, nato a Prato (PO) il giorno 16 gennaio 1955, domiciliato in Prato (PO), Viale della Repubblica n. 239, codice fiscale CPP SLD 55A16 G999K, cittadino italiano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 151.

Detto componente, 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 Componente 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 Componente 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.

*Osvaldo Coppini*

*Luca D'Aglia*





SPAZIO NON UTILIZZABILE





**VILLA RONCONI**

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

Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)

████████████████████ in liquidazione

**RELAZIONE DI STIMA**

**ALLEGATI**



DIAGNOSTICA

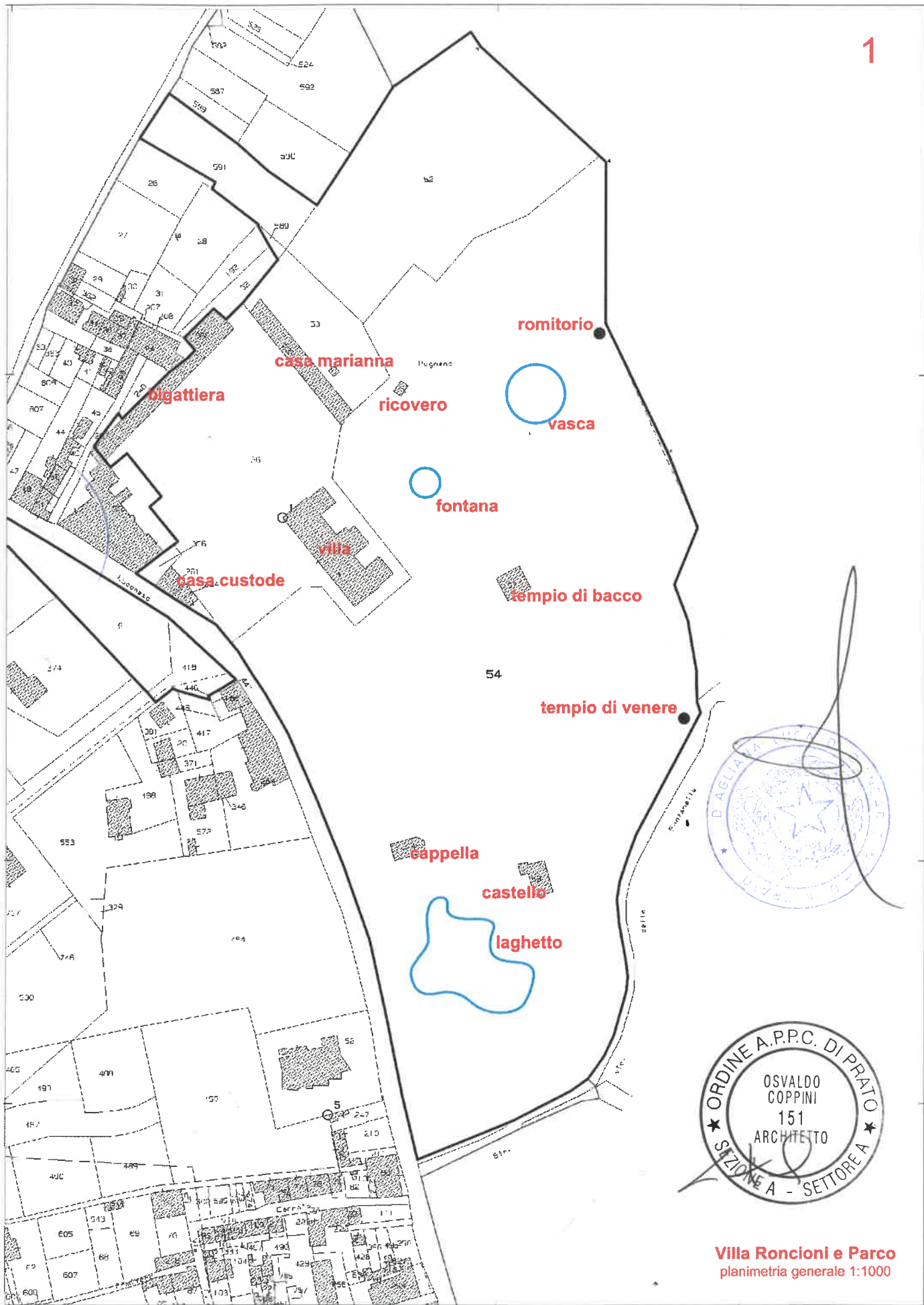
DIAGNOSTICA  
LUCA DI GIACARDO NOTARIO IN PRATO

ORDINE A.P.I.  
OSVALDO COPPINI  
151  
ARCHITETTO

SPAZIO NON UTILIZZABILE







**Villa Roncioni e Parco**  
planimetria generale 1:1000

SPAZIO NON UTILIZZATO



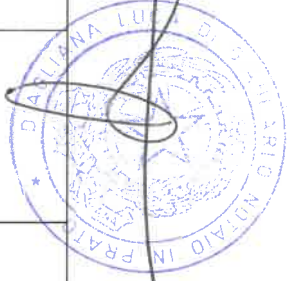
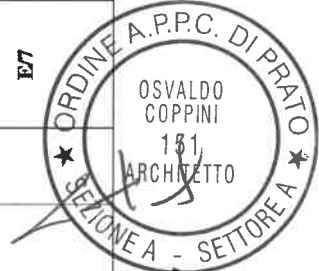
## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIULIANO TERME (A562) provincia PISA
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

### 1. Immobili siti nel Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice A562) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	56 57 233				A/8	2	44,5 vani		Euro 11.330,29	VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2	
2		7	234 261				A/5	1	3,5 vani	Totale: 94 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 94 m <sup>2</sup>	Euro 158,71	VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		7	368	1			C/2	2	194m <sup>2</sup>	Totale: 230 m <sup>2</sup>	Euro 561,08	VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		7	368	2			C/2	2	235m <sup>2</sup>	Totale: 283 m <sup>2</sup>	Euro 679,66	VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO Piano T - 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		7	368	3			C/2	2	289m <sup>2</sup>	Totale: 330 m <sup>2</sup>	Euro 835,83	VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
6		7	1				E/7					VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 29 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2015 Pratica n. P10098100 in atti dal 10/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38006.1/2015)	

**Totale: vani 48 m<sup>2</sup> 718 Rendita: Euro 13.565,57**



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

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	01831610975*	(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 07/03/2016 Pubblico ufficiale BIAGIOLI LAURA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 10974 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3024.1/2016 Riparto PI di PISA in atti dal 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) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	7	19		-	SEMIN ARBOR 01	23 00		Euro 19,01 Lire 36.800	Euro 10,69 Lire 20.700	FRAZIONAMENTO in atti dal 18/02/1987 (n. 1101.F01/1986)	
2	7	52		-	SEMIN ARBOR 03	72 80		Euro 18,80 Lire 36.400	Euro 15,04 Lire 29.120	Impianto meccanografico del 02/03/1977	
3	7	53		-	SEMIN ARBOR 02	16 00		Euro 9,09 Lire 17.600	Euro 4,13 Lire 8.000	Impianto meccanografico del 02/03/1977	
4	7	54		-	FRUTTIETO 02	4 42 60		Euro 560,03 Lire 1.084.370	Euro 262,87 Lire 508.990	Variazione del 31/12/1982 in atti dal 06/06/1983 (n. 5882)	
5	7	59		-	FABB RURALE	01 30				Impianto meccanografico del 02/03/1977	
6	7	356		-	RELENTE UR	01 20				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/11/2007 Pratica n. P10213264 in atti dal 26/11/2007 (n. 9906.1/2007)	Annotazione
7	7	418		-	AREA RURALE	05 20				VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2018 Pratica n. P10031459 in atti dal 17/05/2018 (n. 1445.1/2018)	Annotazione
8	7	589		-	ULIVETO	00 40		Euro 0,04 Lire 80	Euro 0,03 Lire 60	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/02/2000 Pratica n. 20091 in atti dal 04/02/2000 (n. 42.1/1995)	Annotazione
9	7	591		-	ULIVETO	16 50		Euro 1,70 Lire 3.300	Euro 1,28 Lire 2.475	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/02/2000 Pratica n. 20091 in atti dal 04/02/2000 (n. 42.1/1995)	Annotazione

**Immobile 6:** Annotazione: di stadio: deriva dalla particella 55. istanza n.212453/2007.

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

**Immobile 8:** Annotazione: di stadio: sostituisce la p.lla 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]	01831610975*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 07/03/2016 Pubblico ufficiale BIAGIOLI LAURA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 10974 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'. Nota presentata con Modello Unico n. 3024.1/2016 Reperto PI di PISA in atti dal 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

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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 telematica

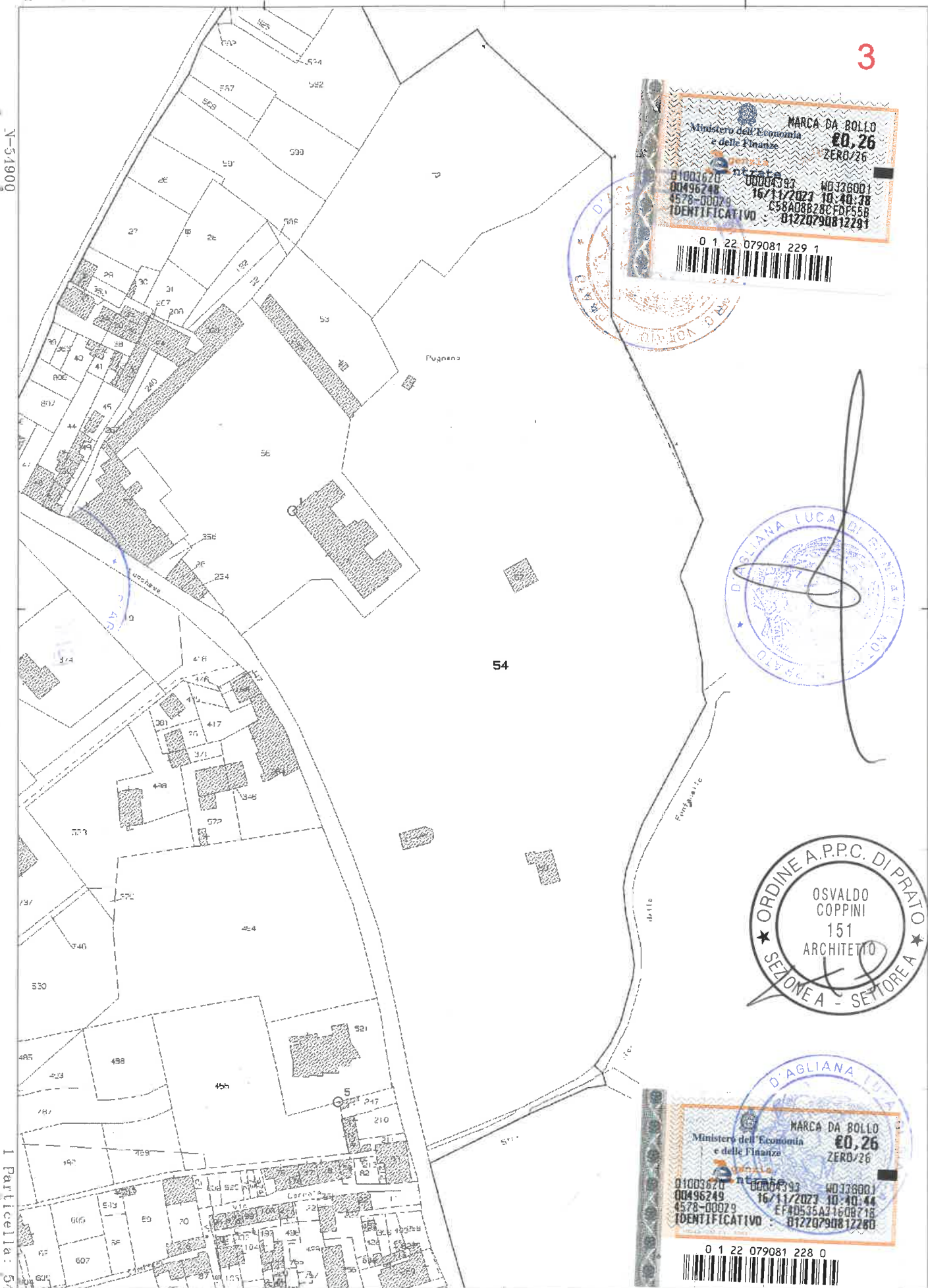
Tributi speciali: Euro 1,80





SPAZIO NON UTILIZZARE





SPAZIO NON UTILIZZABILE





MINISTRO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
*R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930 (VII N°652)*

6311  
**MICROFILMATO**

4

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12399918  
Comune S. Giuliano Terme Ditta Carrici Pioncini (Giuliano)  
Via Statale N° 19 - f. Manfreda  
*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

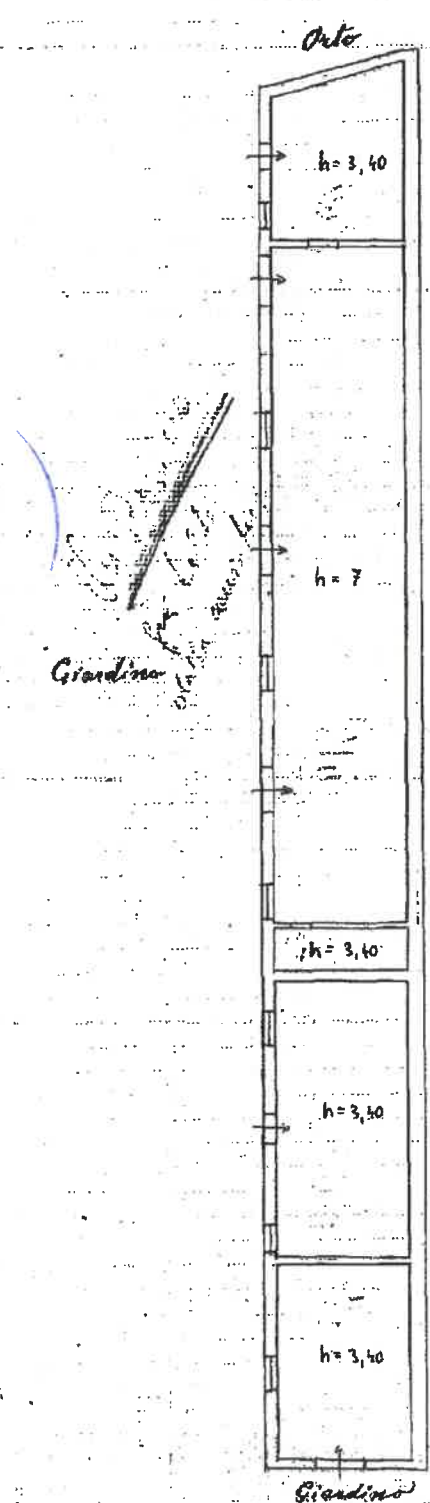
58/19

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1930, XVII, n. 652)

S. G. COMUNE DI S. GIULIANO TERME

Taloncino di controllo  
DELEGAZIONE  
SCHEDE NUMERO  
12399918

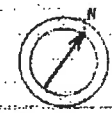
**AVVERTENZE** Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1930, XVII, n. 652.



SP4+3  
F7  
56 233



ORIENTAMENTO:



SCALA di 1: 200.

Compilata da Dichiarante  
*Il titolo, nome e cognome del Tecnico*

Iscritta all'Albo de  
della Provincia di

Data 30 Aprile 1940 Firma filippini Pioncini

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME (A562) - < Foglio 7 - Particella 57 - Subalterno > - Uju graffiata  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2





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

6312

MICROFILMATO

58/19

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI N. 652)

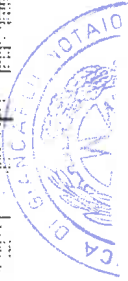
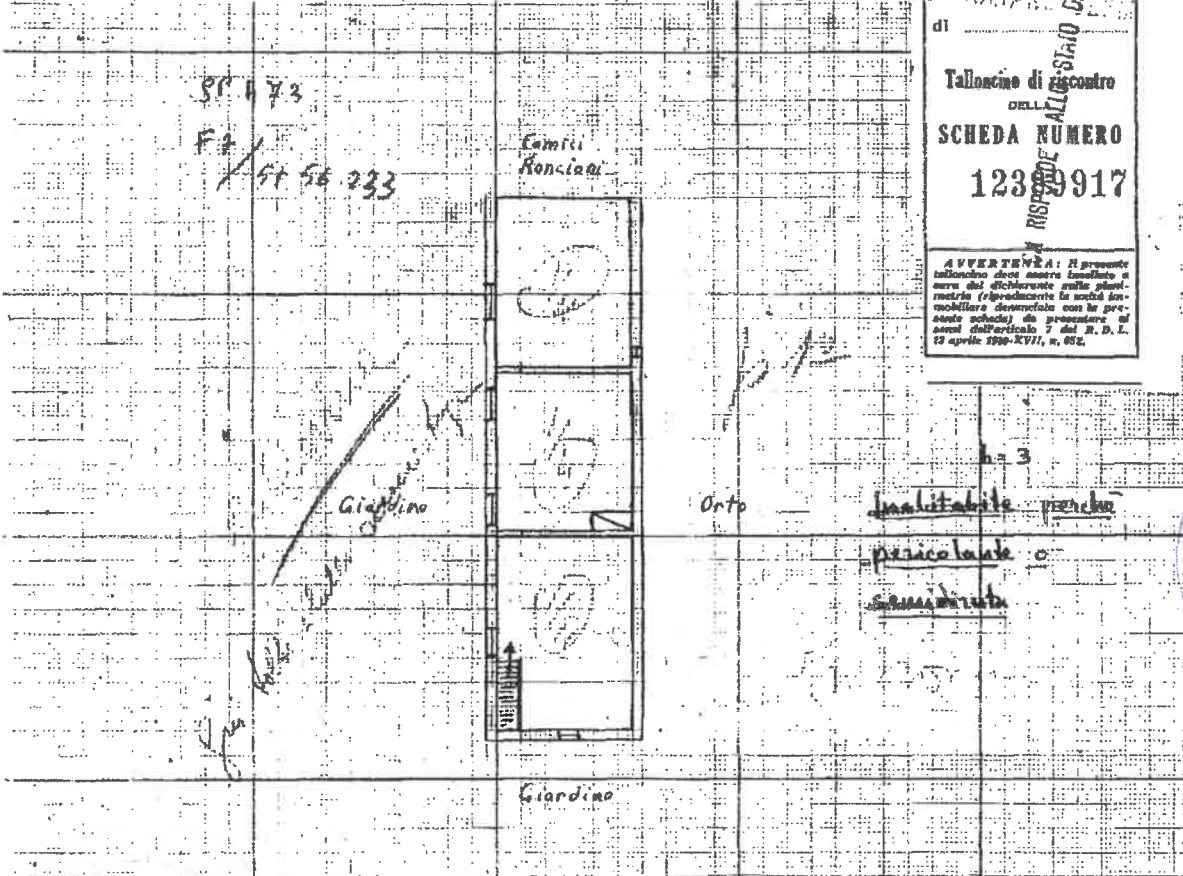
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 12399917  
Comune San Giuliano Terme Ditta "Camici Roncioni (Giuliano)"  
Via Statale 76-12  
Fu Marchedo e  
"Segnare cognome, nome, paternità del solo più contestatario"

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVI n. 652)

COMUNE di San Giuliano Terme

Tallicino di contro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
12399917

AVVERTENZA: Il presente tallicino deve essere tenuto a cura del dichiarante nella planimetria (riavvicinare la scala immobiliare denunciata con la precedente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVI, n. 652.



MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,26  
ZERO/26

01003620 00004393 W0336001  
00496250 16/11/2023 10:40:50  
4578-00029 707AB7D76E8661C6  
IDENTIFICATIVO : 01220790812279

0 1 22 079081 227 9

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,26  
ZERO/26

01003620 00004393 W0336001  
00496251 16/11/2023 10:40:56  
4578-00029 43EB4C9F07F8893F  
IDENTIFICATIVO : 01220790812268

0 1 22 079081 226 8

ORIENTAMENTO



SEALA di 1:200

Compilata dal  
Richardanta

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritta all'Albo de  
della Provincia di

Firma *Richardanta*

Data 30 Aprile 1940

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 57 - Subaltemo > - Uju graffiata  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2





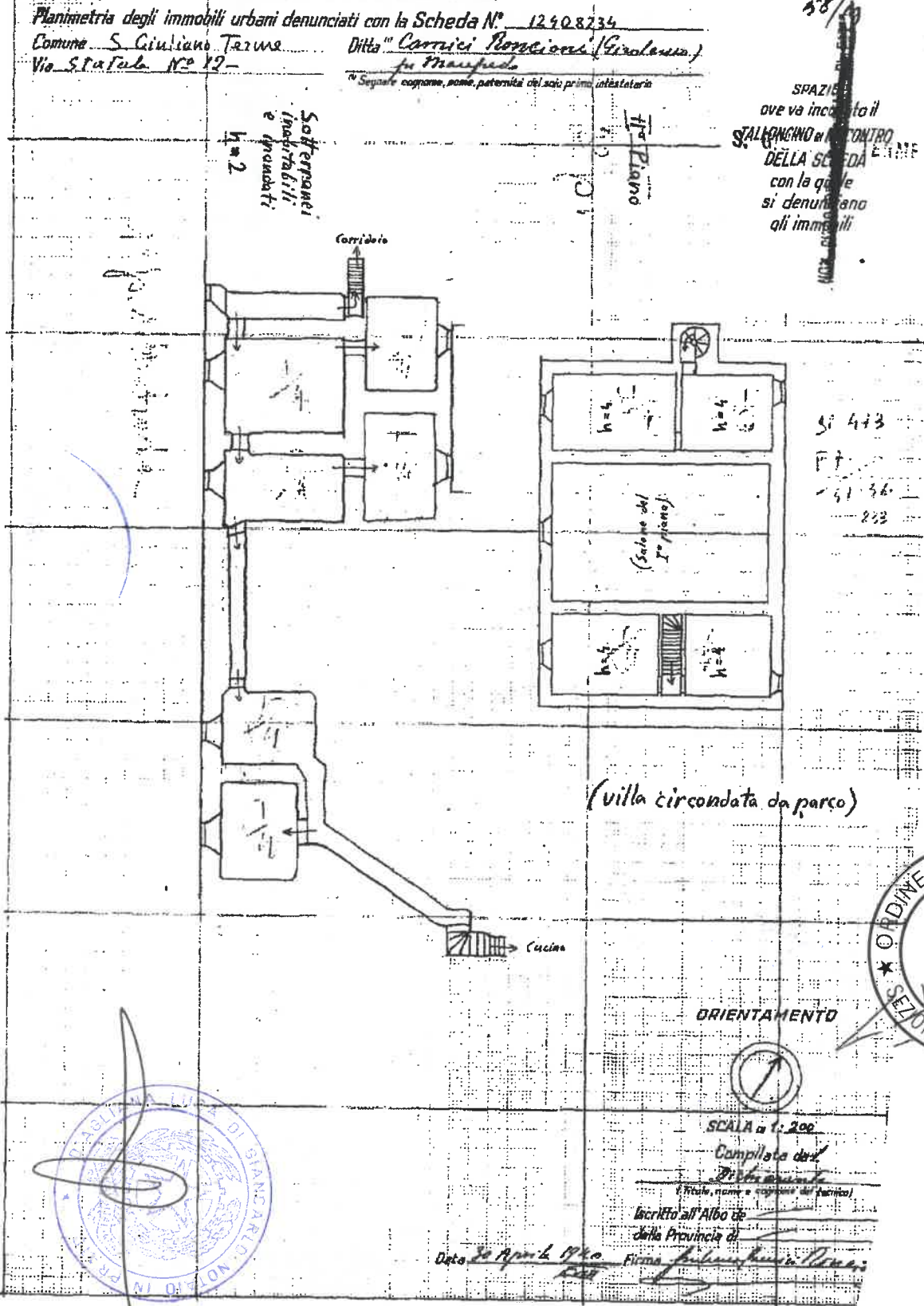
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

63/13 MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12408234  
Comune S. Giuliano Terme Ditta <sup>63/13</sup> Carrici Roscioni (Girolorena)  
Via S. Stefano N° 12 - fu Manfredo  
in Seguire cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

38/13  
SPAZIO  
ove va incollato il  
STAMPATO DI CONTROLLO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili



ORIENTAMENTO



SCALA n° 1: 200

Compilata da  
Ditta Carrici

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 20 Aprile 1940 Firma *[Signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME (A562) - < Foglio 7 - Particella 57 - Subalterno > - Uti graffiata  
10 metri  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2

Ultima planimetria in atti



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

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12.50.8234

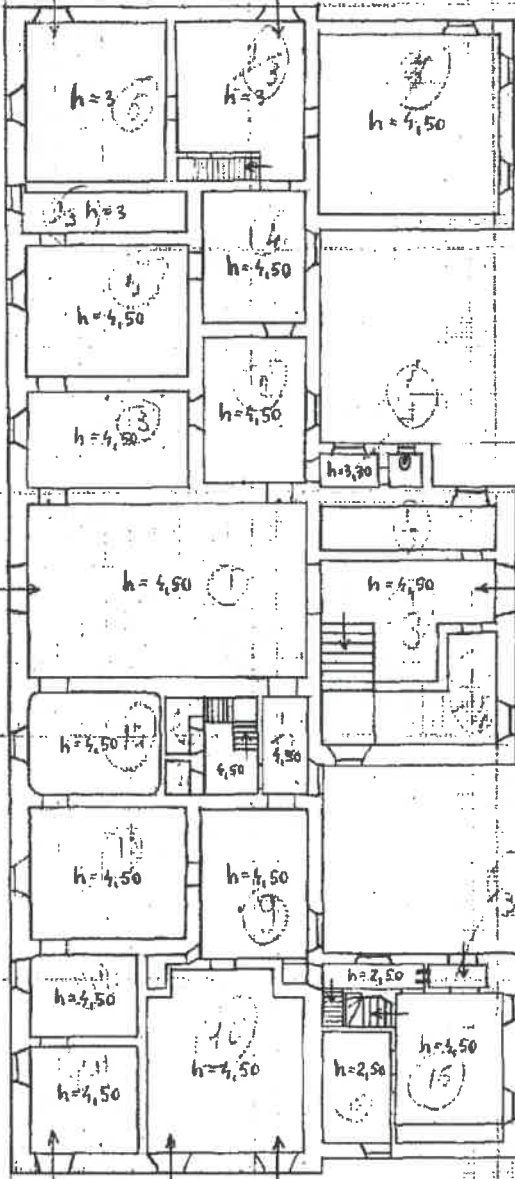
Comune S. Giuliano Terme

Ditta Carrici Noncioni (Girolamo)

Via Stalala N° 19

M. Mazzoni  
Sagittario cognome nome, paternità del solo primo interessato

58/19  
Spazio  
S. GIULIANO TERME  
TALLONCINO RISCOSTRO  
DELLA SCHEDA  
con il quale  
si denunciano  
gli immobili



PIANO  
TERRENO

SP 473  
F1  
51 56 733

(circondata da parte)

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,26  
ZERO/26  
01003620 n. 00000393 WOJ36001  
00496252 16/11/2023 10:41:02  
4578-00029 C4078E7D6505E5F7  
IDENTIFICATIVO: 01220790812256  
0 1 22 079081 225 6

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 200

Compilata da

distrettuale

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

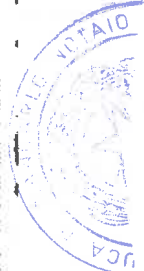
Inscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30 Aprile 1940

Firma [Signature]

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,26  
ZERO/26  
01003620 n. 00000393 WOJ36001  
00496252 16/11/2023 10:41:08  
4578-00029 C4078E7D6505E5F7  
IDENTIFICATIVO: 01220790812245  
0 1 22 079081 224 5



Ultima planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12408234

Comune S. Giuliano Terme

Via Stafah N° 12

Ditta *M. Carnici Mancione*

*in M. Manfredi*  
in Scaglie proprie, piante, paternità del solo primo intaxialario

6317 MICROFILMATO

58/19

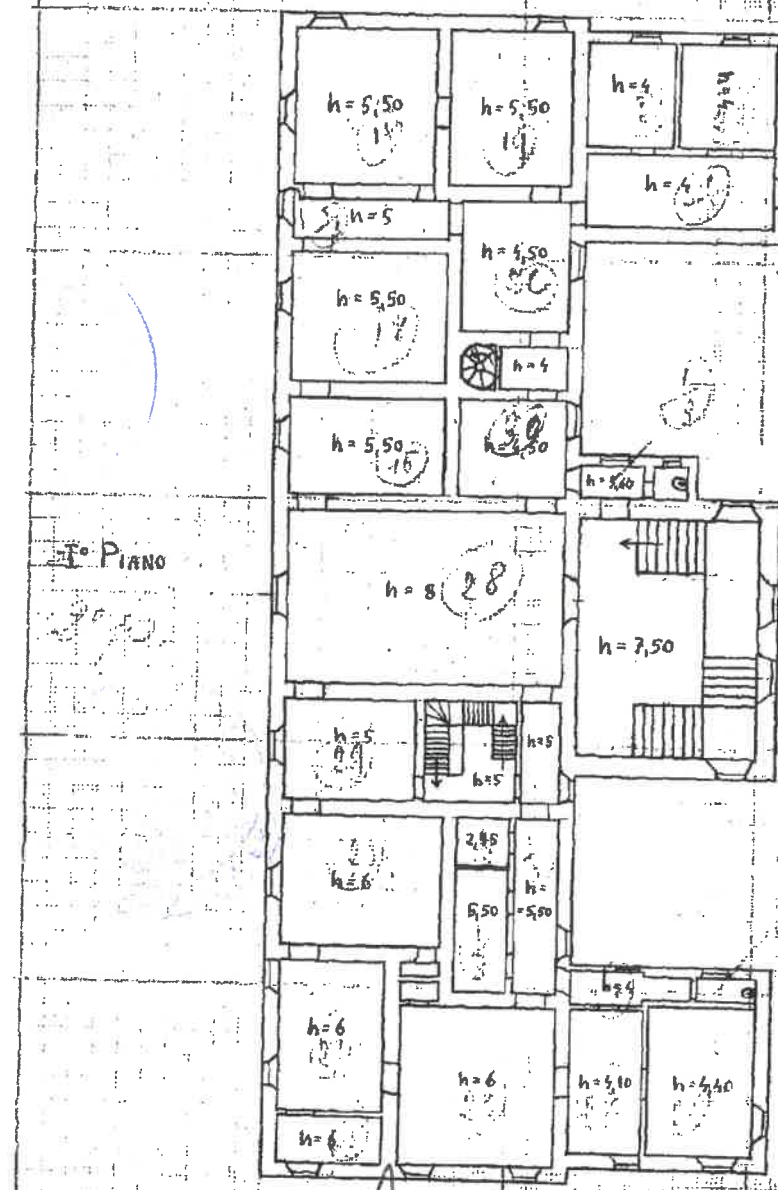
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 632)

COMUNE S. GIULIANO TERME

Tallonino di ricalco

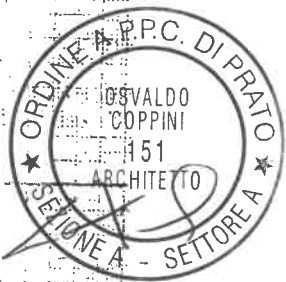
SCHEDA NUMERO 12408234

**AVVERTENZA:** Il presente tallonino deve essere fissato e cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in molti esemplari denunciati con la presente scheda) da presentarsi al catasto all'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 632.



(Circondata da parco)

58/19  
P. 1/56.232



ORIENTAMENTO



SCALA n. 1:200

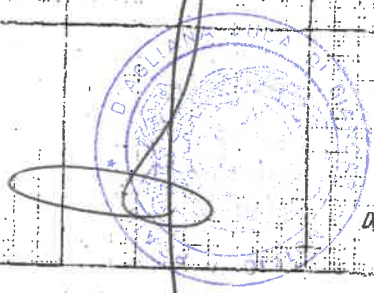
Completata dal

*D. Valdo Coppini*  
(Firma Autografa e Leggera del Tecnico)

Inscritto all'Albo di

della Provincia di

Data 30 Aprile 1939 Firma *M. Carnici Mancione*



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 57 - Subaltemo > - Uju graffiata  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2



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

MICROFILMATO

# 62 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1958 XVII, N. 667)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *S. Giuliana Terme* - Via *Statale 12 (Ragnano)*

Ditta *Lemici Rencioni Giralano*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (\*) *Tecnico Erariale di Fza*

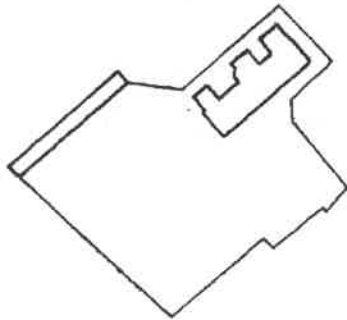
(\*) Tecnico Erariale o del Comune

*E.P. 473*

*F 4*

*234 - 261*

Scala 1:2000



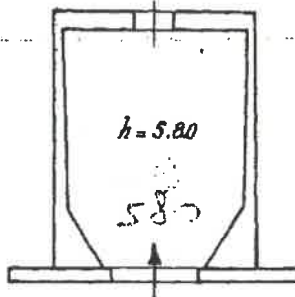
Sopra

*ditta*

*lat. stab.*

*h = 5.80*

*5.80*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata da: *Perito Enzo Tomei*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Periti Industriali*  
della Provincia di *Fza*

DATA *31-11-50*

Firma: *[Signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 261 - Subalterno > - Uiu graffiata  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - I

MODULARIO  
P. - C. - S. T. - 200



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
30

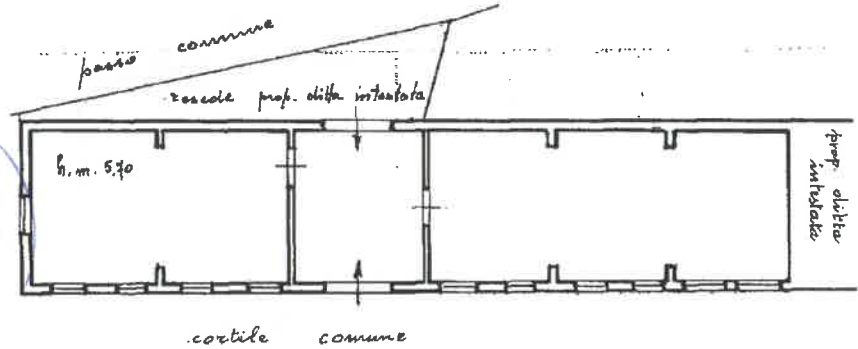
# 66 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme Via Statale n. 12  
Ditta Comici - Roncioni Girolamo nato a Pisa il 22-11-1895  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

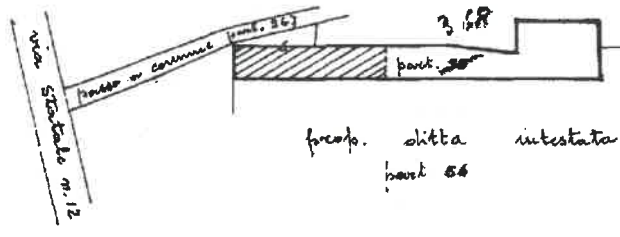
**MICROFILMATO**

SP 473  
F 7  
36 P / 1



piano terreno

SP. 473  
F. 7  
P. 368  
Sub 4



Foglio 7

scala 1:1000 +

ORIENTAMENTO

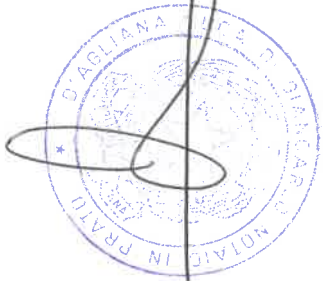


SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.1.1978  
PROT. N° 41



Compilata dall' me. [signature]  
Castellani formarolo  
Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di PISA  
DATA 23 Gennaio 1978  
Firma [signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 368 - Subalterno 1 >  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO Piano T



MODULARIO  
F. - CA. S. T. - 211

2780



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# 71 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

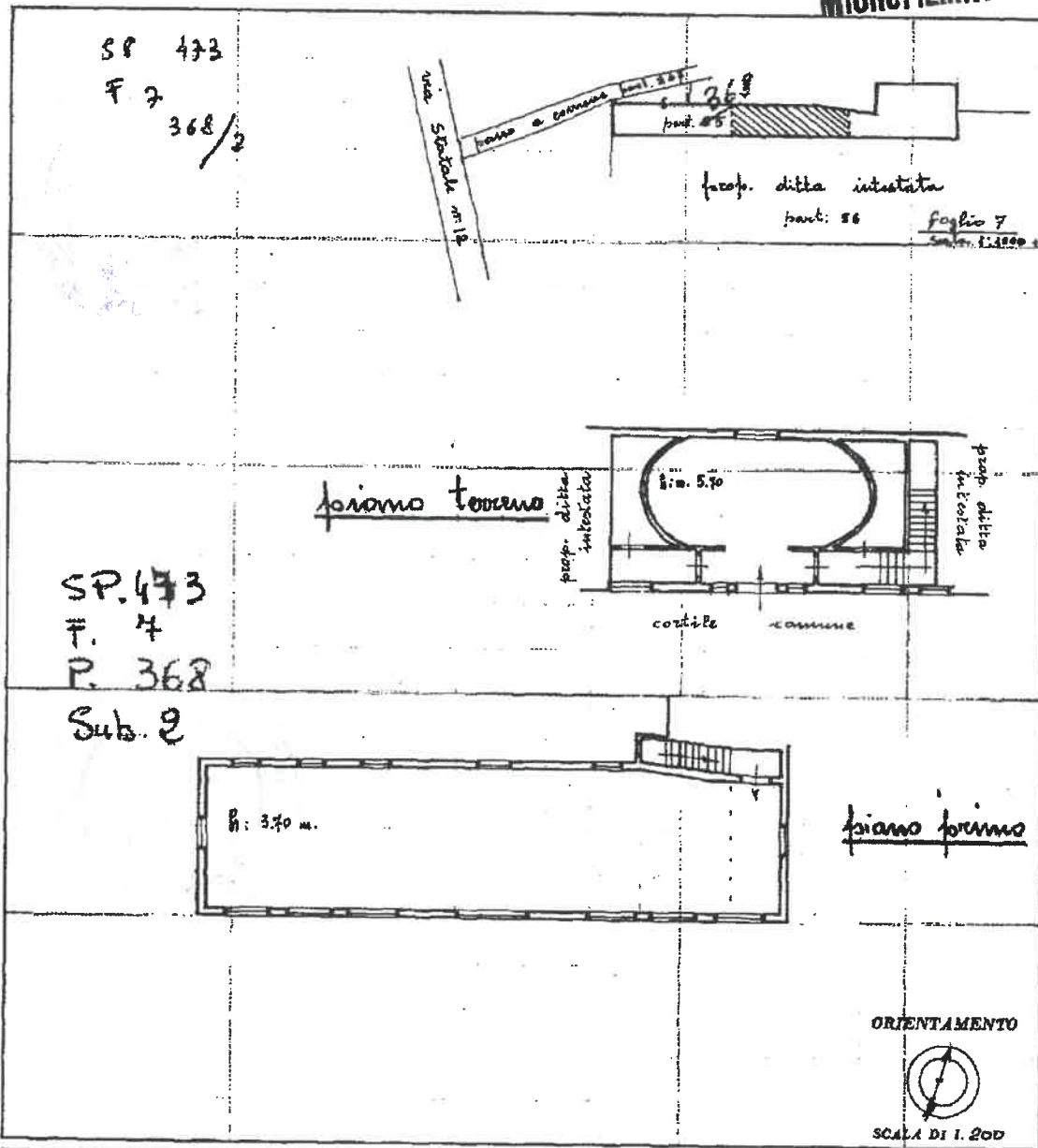
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1949, N. 409)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Giuliano Terme Via statale n. 12

Ditta Cominci - Roncioni Giuliano nato a Pisa il 22/11/1895

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

**MICROFILMATO**



mem 01

\* Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - <- Foglio 7 - Particella 368 - Subalterno 2 >  
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO Piano T - 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.1.1978  
PROT. N° 42

Compilata dall' ingegner  
Castaldi Giovanni  
Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di PISA  
DATA 23 gennaio 1978  
Firma Castaldi

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. Car. 5 x 306



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
30

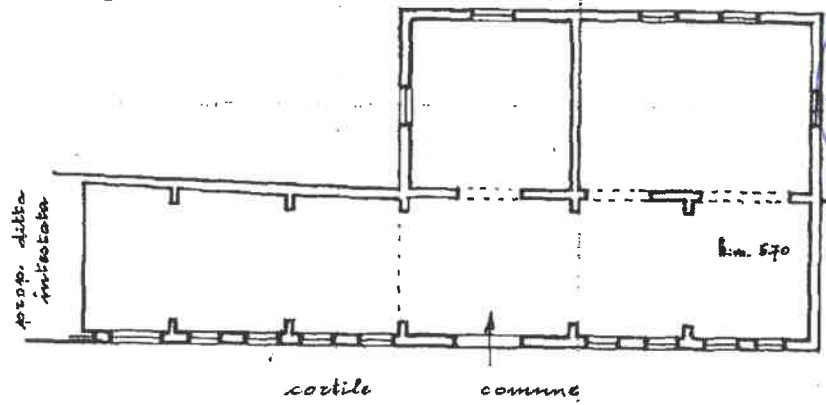
# 6P NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1949, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme Via statale n. 12  
Ditta Coppini - Rencioni Giacolano nato a Pisa il 22-11-1895

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

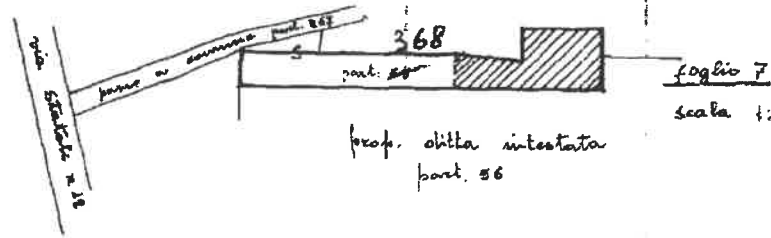
SP4+3  
F 4  
368  
8



PRATO



SP 473  
F. 4  
P. 368  
Sub 3



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	25.1.1978
PROT. N°	43



Compilata dall' ingegnere  
Castaleni (Titolo, dopo il sopralluogo del tecnico)  
Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di PISA  
DATA 23. Gennaio 1978  
Firma Castaleni

Ultima planimetria in atti

SPAZIO NON UTILIZZABILE







# BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

## Carta dei Vincoli



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI



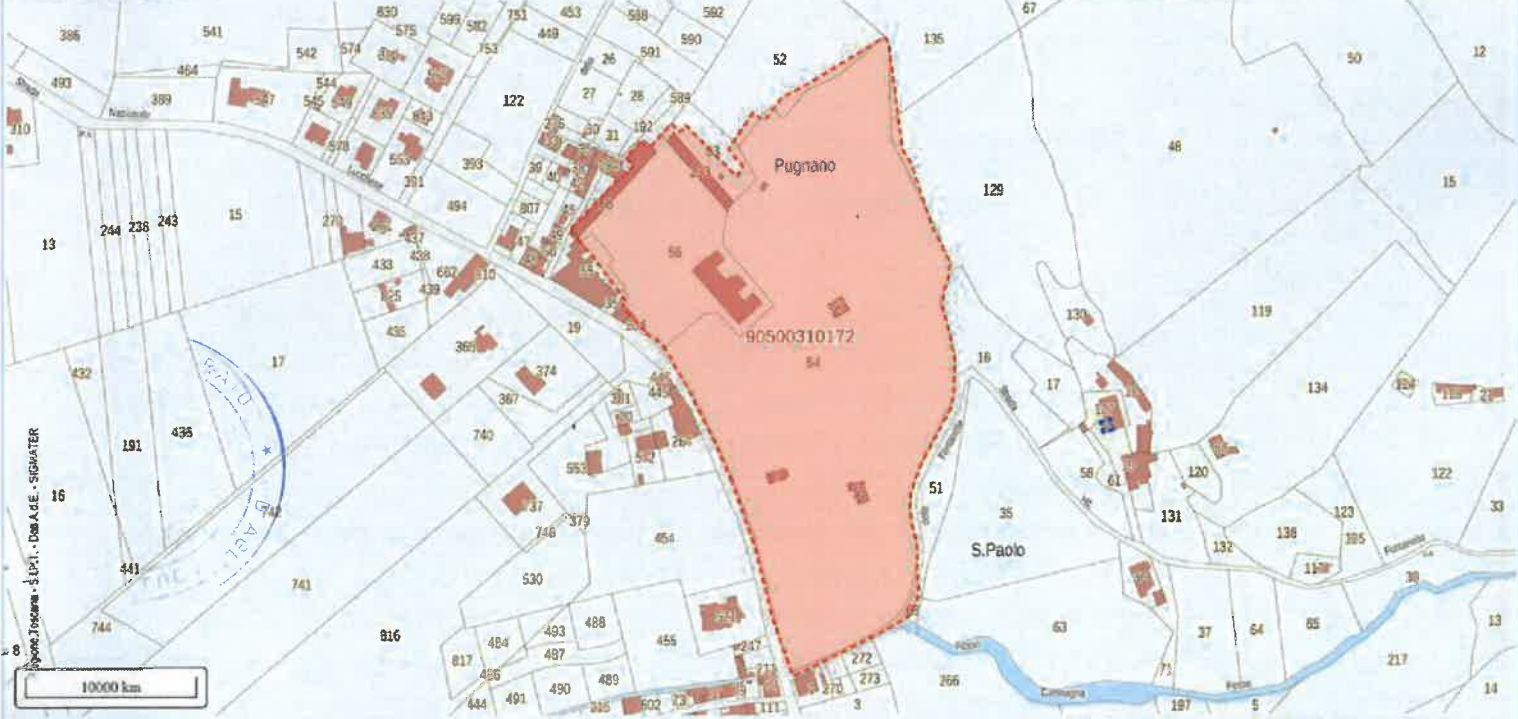
Denominazione

**VILLA RONCIONI**

Identificativo del bene

90500310172

**5** *Historia Loci*



- 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  
PI0405

**Beni - (provvedimenti)**  
VILLA E PARCO CAMICI RONCIONI [strada statale 12] - (257483)



VILLA E PARCO CAMICI RONCIONI	Prov. 17 Luglio 1948 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)
VILLA RONCIONI CON ANNESSO PARCO	Prov. 10 Aprile 2000 ai sensi D.Lgs.29/10/1999, n. 490 - (G.U. 27/12/1999, n. 302; S.O. n. 229) (M)
FABBRICATO AD USO DI VILLA E IL PARCO ANNESSO	Prov. 30 Luglio 1942 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

MORCELLINO  
E.N. - 144-7

Mod. 32 - Le Arti

2-

## Ministero dell' Educazione Nazionale

### DIREZIONE GENERALE DELLE ARTI

Vista la legge del 1° giugno 1939-XVII, n. 1089;

Sulla richiesta del Ministro dell' Educazione Nazionale io sottoscritto  
messo comunale di S. Giuliano Terme ho notificato  
al Sig. M. U. Girolamo Camici Roncioni fu Manfredi dom.  
in Pugnano

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 Cuppari e con  
i beni Roncioni, hanno importante interesse artistico e  
storico

sono  
ed è quindi sottoposto alle relative disposizioni contenute nella detta legge  
1° giugno 1939-XVII, n. 1089.

Data

30/7/1942

IL MESSO COMUNALE



*Frank*

*a suo agente bene  
Diiferi vestire*





MODULO B.

# Il Ministro della Pubblica Istruzione

Vieta la legge 1° giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico;

Ritenuto che **la Villa e Parco "Camici-Roncioni"**  
sito in Prov. di **Pisa** Comune di **S. Giuliano**  
frazione **Pugnano** segnato in catasto a numero **P.10389**  
**sez. G.p. 605; art. 711** di proprietà di **Girolamo Camici Roncioni**

di paternità **fu Manfredi**  
confinante con proprietà **Cuppari, strada statale, strada di Cavina e proprietà Rodini.**

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché **con facciate del sec. XVI**  
**con scalone e sale adorne di pittura murali del sec. XVIII e dell'inizio del XIX, di Giov. Batt. Tempesti, del Becchini e dell'Ademollo.**

Considerato che, in occasione di un riesame delle notifiche 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 e che è stato a suo tempo notificato al proprietario;

## DICHIARA:

È confermato l'interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1° giugno 1939 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 messo comunale di **Bagni di S. Giuliano** a 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 successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.



Roma, **17 LUG 1948**



IL MINISTRO

*F. G. Conello*

Pet copia conforme  
IL CAPO DELLA DIVISIONE



Ministero  
delle Belle Arti

# CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

UFFICIO DI FISA

## NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Patrimonio Nazionale Storico ed Artistico

a carico

del Sig. **Girolamo CAMICI-RONCIONI** (a) **Fu Manfredò**  
domiciliato a **Pugnano (Pisa)**

Sulla richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione, si chiede, ai sensi e per gli effetti dell'art. ~~4~~<sup>3</sup> (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. ~~4~~<sup>3</sup> (b) e per gli effetti di cui alla legge 1 Giugno 1939, N. 1089, l'interesse particolarmente importante del seguente immobile:

(c) **La Villa e Parco "Camici-Roncioni" in Pugnano (Pisa)**

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

segnato in Catasto **Sez. G.** numero **P.10389** (d) **p.605 art. 711**

confinante (e) **con Prop.tà Cupperi,**  
**strada Statale, strada di Cavina e prop.tà Rodini.**



IL SOPRINTENDENTE

*Wignini*

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



*Ing. Volatini*

# 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. Girolamo Camici Roncioni fu Manfredi**  
domiciliato a **Pugnano (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 unisce 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 (Pugnano)**

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 (c) con la strada statale

**n. 12, con la via comunale detta di "Cavina", con la proprietà Cuppari e con i beni Roncioni**



IL SOPRINTENDENTE



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

# 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. Girolamo Camici Roncioni fu Manfreda**

domiciliato a **Pugnano (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 unisce alla presente in copia conforme. Con tale atto è stato notificato, a norma dello stesso 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 (Pugnano)**

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 Cuppari e con i beni Roncioni**



IL SOPRINTENDENTE

*[Handwritten signature]*

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







Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI

PER LE PROVINCE DI PISA, LIVORNO, LUCCA, MASSA CARRARA

Prot. N° 4681/6435 Allegati



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

*[Signature]*  
Gab





SPAZIO NON UTILIZZABILE



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

6

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

PROGETTISTI: Arch. Alessandro Baldassari - Arch. Manrico Logli

COLLABORATORI: Francesca Grassi - dott. Sandro Ciabatti

FUNZIONI AMMISSIBILI PROPOSTE

TAV. 5B

STATO MODIFICATO

LEGENDA

TIPOLOGIE



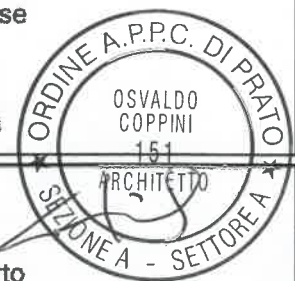
- EDIFICIO STORICO/VILLA
- ANNESSO STORICO
- ANNESSO RECENTE
- GIARDINO STORICO
- TERRENO COLTIVATO



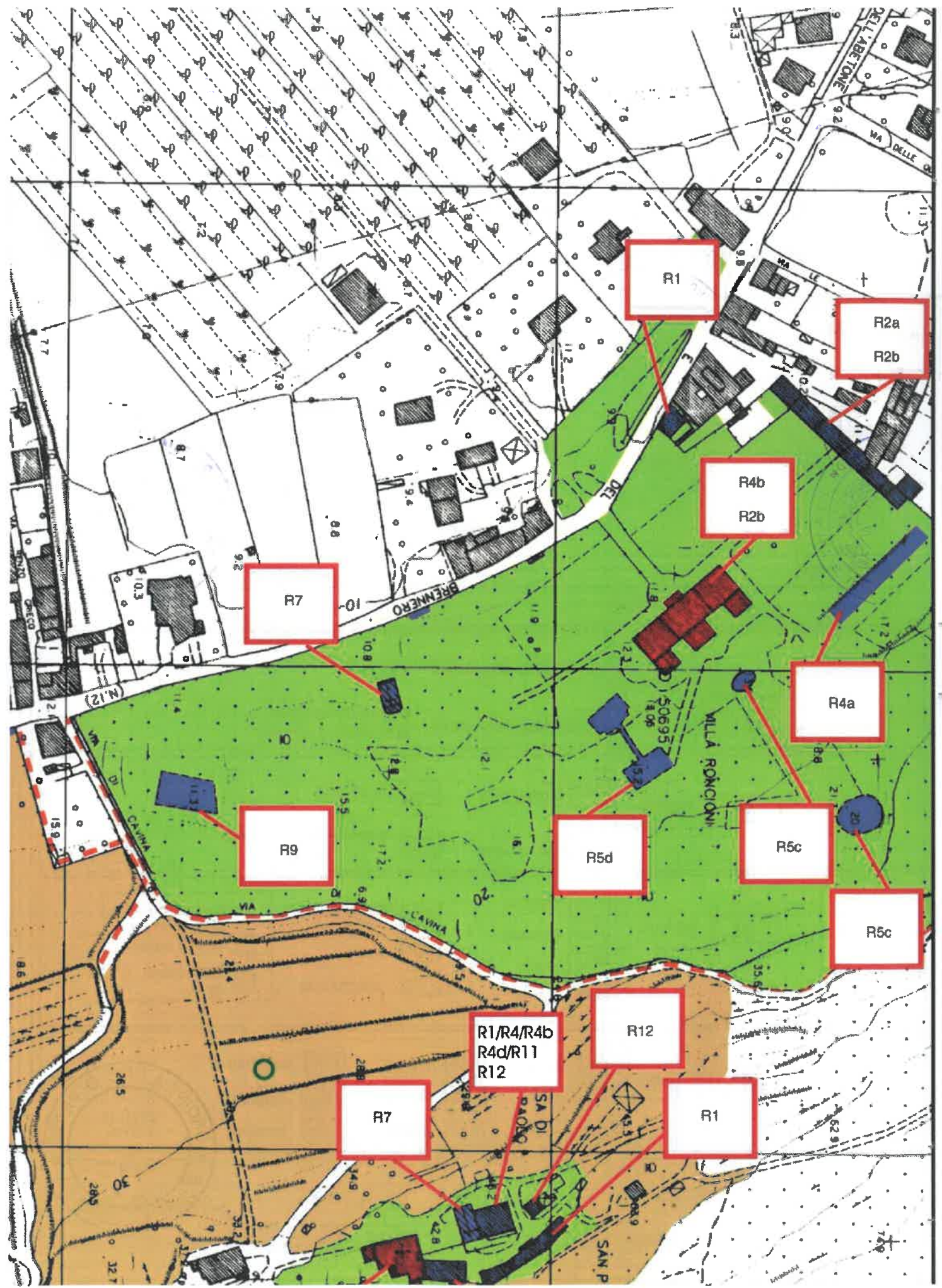
DESTINAZIONI

<b>R1</b>	residenziale				
<b>R2</b>	culturale	<b>R2a</b> mostre-esposizioni	attività di supporto al terziario avanzato		
		<b>R2b</b> convegni-congressi			
<b>R4</b>	ricettivo	<b>R4a</b> alberghiero	<b>R4c</b> foresteria		
		<b>R4b</b> ristorazione	<b>R4d</b> legato alla produzione locale		
<b>R3</b>	agricolo	<b>R3a</b> cantina	<b>R3e</b> ricovero mezzi agricoli		
		<b>R3b</b> frantoio	<b>R3f</b> forno		
		<b>R3c</b> stalla	<b>R3g</b> magazzino		
		<b>R3d</b> serra			
<b>R5</b>	decorativo	<b>R5a</b> pozzi	<b>R5d</b> ninfeo	<b>R5f</b> cafehouse	
		<b>R5b</b> sedili	<b>R5e</b> limonaia	<b>R5g</b> loggiato	
		<b>R5c</b> fontane	<b>R5i</b> voliera	<b>R5h</b> terrazza	
<b>R7</b>	religioso	<b>R9</b>	non utilizzato	<b>R11</b>	piscina
<b>R8</b>	specialistico	<b>R10</b>	garage	<b>R12</b>	attività di supporto alla residenza

- Prodotti agricoli loc. ad uso familiare
- Azienda agricola
- Allevamento cavalli







R1

R2a  
R2b

R4b  
R2b

R7

R4a

R9

R5d

R5c

R5c

R1/R4/R4b  
R4d/R11  
R12

R12

R7

R1





7



**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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

Invio mezzo PEC

Arch. Osvaldo Coppini  
[arch.coppini@pec.studiomksa.eu](mailto: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 Luperi  
firmato digitalmente





**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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

**I L D I R I G E N T E**

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 08.01.2020 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 "Aggiornamento 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 deliberazione 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;

**C E R T I F I C A**

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:

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





## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

"Medaglia d'Argento al Merito Civile"

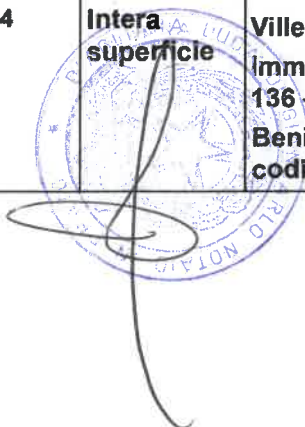
### SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

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](mailto:comune.sangiulianoterme@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.





## 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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

		<b>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.</b>
<b>F 7 M 59</b>	<b>Intera superficie</b>	<b>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</b> <b>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</b> <b>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</b> <b>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.</b>

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:

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



# 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](mailto:comune.sangiulianoterme@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 pubblici servizi".





**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](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

Invio mezzo PEC

Arch. Osvaldo Coppini  
[arch.coppini@pec.studiomksa.eu](mailto:arch.coppini@pec.studiomksa.eu)



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

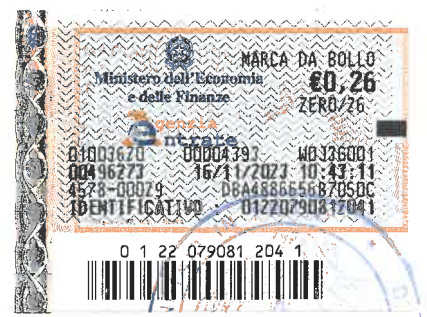
Per quanto in oggetto si trasmette in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 249-B/2023.

Distinti saluti

San Giuliano Terme, 20/11/2023

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





**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](mailto: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-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 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 consiliari, 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 Fabbricati al **Foglio 7 Particelle 56-233-234-261-I**, del Comune di San Giuliano Terme, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

F 7 M 56	Intera superficie	<b>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</b> <b>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</b> <b>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</b> <b>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) e h) e territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.</b>
----------	-------------------	--



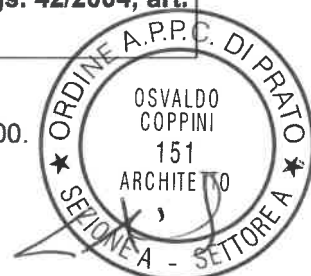
F 7 M 233	Intera superficie	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p> <p>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.</p>
F 7 M 234	In parte	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
F 7 M 261	In parte	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
F 7 M I	Intera superficie	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p> <p>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.</p>

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.
--------------------	----------	---

		<p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
F 7 M 368 Sub 2	Intera superficie	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
F 7 M 368 Sub 3	In parte	<p>Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
F 7 M 267	In parte	<p>Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Zona A (Nuclei storici consolidati) Sottozona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>
	In parte	<p>Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.</p>

Imposta di bollo assolta: marca n. 01221039333541 del 20/11/2023 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 pubblici servizi".







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	" <u>17.626,00</u>
<b>Totale richiesta compatibilità e pratiche edilizie</b>	<b>€ 34.858,00</b>

### 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	" <u>500,00</u>
<b>Totale aggiornamento catasto</b>	<b>€ 9.478,00</b>

**Totale generale** €44.336,00

Prato, 22 apr. 2024.



Arch. Osvaldo Coppini



## 1 - Corrispettivo professionale per richiesta compatibilità e pratiche edilizie

### Rilievo

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013) - professionearchitetto.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

**1700000**

Categoria d'opera

**Edilizia**

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

### 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

QbII.02: Rilievi dei manufatti (art.24, comma 1, lettere c) d.P.R. 207/10-art.28, d.P.R. 207/10)

$(V:1700000.00 \times P:6.220\% \times G:1.55 \times Q:0.040) = 6555.60$

---

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $\Sigma(V \times P \times G \times Q_i)$

**6,555.60**

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

**1,610.22**



## Sanatoria Villa

**Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri**  
(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013) - professionearchitetto.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

**100000**

Categoria d'opera

**Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 13.000000\%$

### 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 42/2004, oppure di particolare importanza

Grado di complessità (G): **1.55**

### Prestazioni affidate

#### Progettazione definitiva

QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10- art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)

(V:100000.00 x P:13.000% x G:1.55 x Q:0.230) = **4634.50**

#### Progettazione esecutiva

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

(V:100000.00 x P:13.000% x G:1.55 x Q:0.130) = **2619.50**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $\Sigma(V \times P \times G \times Q_i)$

**7,254.00**

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

**1,813.50**



## Sanatoria Bigattiera

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri  
(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013) - professionearchitetto.it

pagina 1 di 2

Valore dell'opera (V)

**200000**

Categoria d'opera

**Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 10.578583\%$

### 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

QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(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

QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, 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**

QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi (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) = **4263.17**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$

**14,101.25**

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

**3,525.31**







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: SAN GIULIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/RIPAFRATTA, PUGNANO, MOLINA DI QUOSA, RIGOLI

Codice zona: E3

Microzona: 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	760	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	5,4	7,5	L

Stampa

Legenda



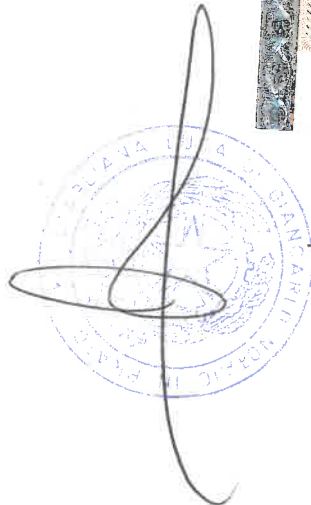
Legenda

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

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente



SPAZIO NON UTILIZZABILE





VILLA RONCIONI



10

Documentazione fotografica



Arch. Osvaldo Coppini



# La Villa







Arch. Osvaldo Coppini







Arch. Osvaldo Coppini







10/10/2018



Arch. Osvaldo Coppini

10/10/2023





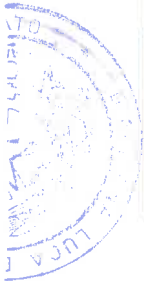
Arch. Osvaldo Coppini



# La Bigattiera







Arch. Osvaldo Coppini







La Cappella



Arch. Osvaldo Coppini



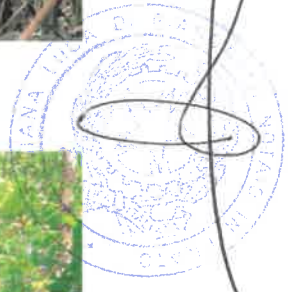
# Il Tempio di Bacco







La Casa Marianna



Arch. Osvaldo Coppini



L'Abitazione del custode







# Il Ricovero





# Il Castello





Il Romitorio ed il Tempio di Venere

