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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

-:-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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. CPPSLD55A16G999K, residente in Via del Colle 26 a Prato, con studio professionale in Viale della Repubblica 239 a Prato, tel. 3351334496, e-mail: coppini@studiomksa.eu, PEC: arch.coppini@pec.studiomksa.eu, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 151 - in qualità di perito incaricato, come da nomina del Giudice Delegato Dott. Enrico Capanna, a fronte dell'istanza n. 007 del 24/03/2023 a firma del curatore Dott. Marco Mariani, integra la perizia di stima redatta dal defunto Arch. Cristiano Zani per la procedura [redacted] 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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

(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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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.

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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.

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

-:-

3 - Descrizione del compendio immobiliare e stato attuale

Presa 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 "*raccoglie l'eredità sartoriale dell'antica Casa d'Arte Cerratelli, fondata a*

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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 ricordolatura 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.

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - 439 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

• 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 sui manufatti caratterizzanti. L'unica area manutenuta 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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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 [redacted] 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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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*

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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.

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334498 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

-:-

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 Ipoteche 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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

ORDINE A.R.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI 151 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Via della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334498 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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.

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

-:-

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;

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

• 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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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): Bigattiera.
- 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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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;

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

• CASA CUSTODE: (C.E.U. Foglio 7 Particelle 234, 261): fabbricati diruti da inscrivere in Categoria F/2 (unità collabente);

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

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

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

• Atto di aggiornamento (Tipo Mappale in deroga);

• Planimetrie a variazione per unità collabenti (ruderi di Casa Marianna e dell'Abitazione del custode);

• Planimetrie a variazione per Villa, Bigattiera e Tempio di Bacco;

• Denuncia nuove planimetrie per Cappella e Ricovero.

-:-

12 - Corrispettivi professionali per sanatorie

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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 Mancioppi, 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 Mancioppi, Notaio in Cascina (PI), in data 15 maggio 2001, reper-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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**

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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-

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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

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

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

Il compendio immobiliare è stato, quindi, così stimato:

FABBRICATI

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

TERRENI

€/mq 800,00 x mq. 850 = € 680.000,00.

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

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

-:-

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

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

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 (duemilionitrecentosesstadueamila/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 esperito l'incarico conferitogli e, nel restare a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza, rassegna.

Prato, 22 aprile 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Osvaldo Coppini

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

Allegati:

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

Arch. Osvaldo Coppini - Albo degli Architetti della Provincia di Prato n. 151
Viale della Repubblica 239, 59100 Prato - +39 335 1334496 - coppini@studiomksa.eu - arch.coppini@pec.studiomksa.eu

SPAZIO NON UTILIZZATO

LUCA D'AGLIANA
NOTAIO

Repertorio n. 10041 ----------

---------- **VERBALE DI ASSEVERAZIONE** ----------

---------- **REPUBBLICA ITALIANA** ----------

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

---------- **24 aprile 2024** ----------

In Prato, nel mio studio in Via F.lli Giachetti n. 28/3. ----

Avanti a me Dottor Luca D'Agliana, Notaio in Prato, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, ----------

---------- è comparso il signor: ----------

- **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 comparente, 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 Comparente 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 Comparente 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

SPAZIO NON UTILIZZABILE

VILLA RONCIONI

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

Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)

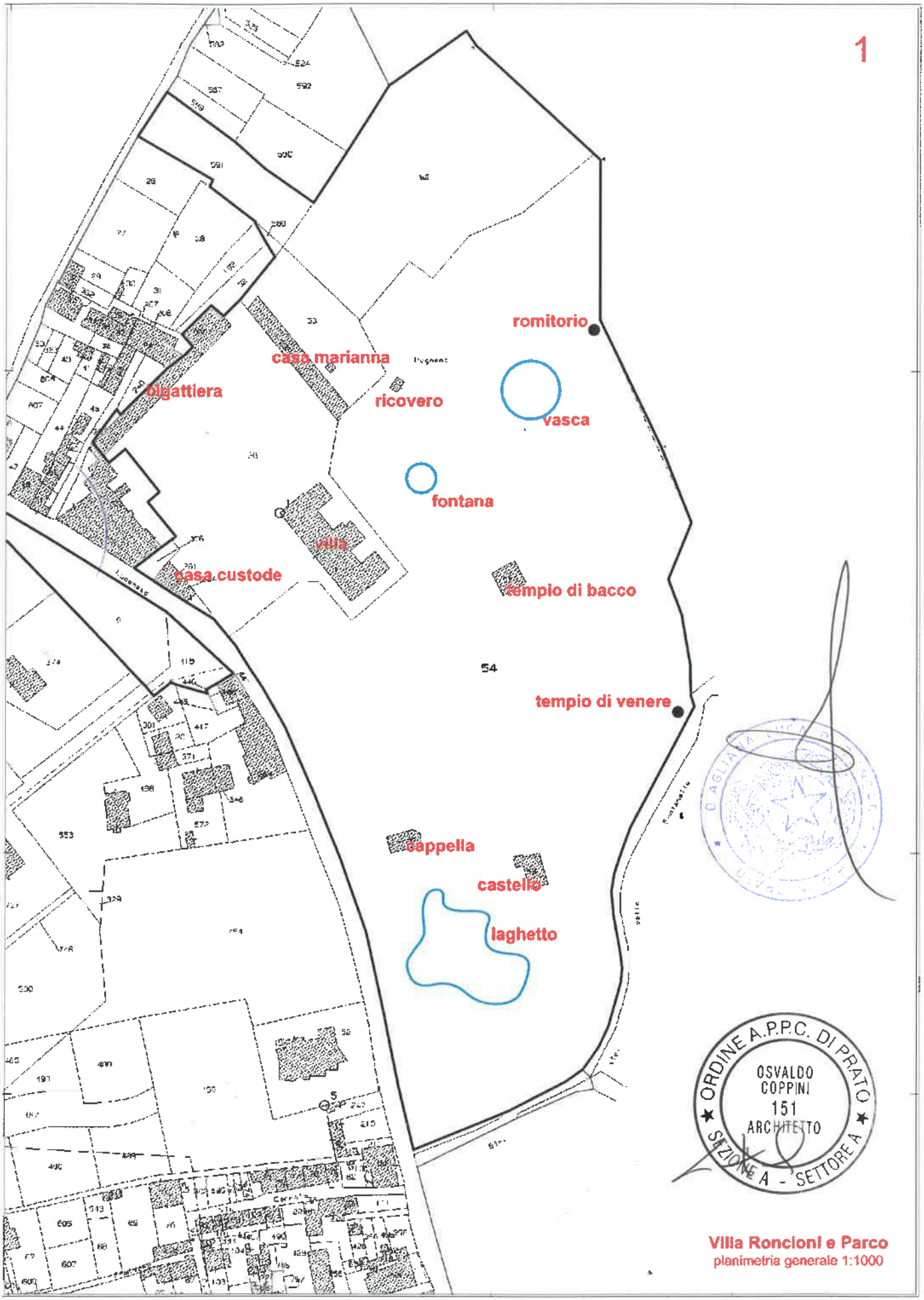
[redacted] in liquidazione

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

Arch. Osvaldo Coppini

SPAZIO NON UTILIZZABILE



ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Villa Roncioni e Parco
planimetria generale 1:1000

SPAZIO NON UTILIZZABILE

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/03/2024 Ora: 11.48.13 pag: 1 Segue

Visura n.: T136622/2024

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

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIULIANO TERME (A562) provincia PISA
Soggetto individuato	[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 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		7	234 261				A/5	1	3,5 vani	Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte**: 94 m²	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	194m²	Totale: 230 m²	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	235m²	Totale: 283 m²	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	289m²	Totale: 330 m²	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	I				E/7					VIA DELL` ABETONE E DEL BRENNERO n. 29 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2015 Pratica n. PI0098100 in atti dal 10/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38006.1/2015)	

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

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO - SEZIONE A - SETTORE A - OSVALDO COPPINI - ARCHITETTO - 181

2

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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) Propricta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	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 Reparto 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								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito 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		-	FRUTTETO	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		-	REL ENTE UR			01	20				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/11/2007 Pratica n. PI0213264 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. PI0031459 in atti dal 17/05/2018 (n. 1445.1/2018)	Annotazione
8	7	589		-	ULIVETO	03		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	03		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

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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
DATI DERIVANTI DA	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 Reparto 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

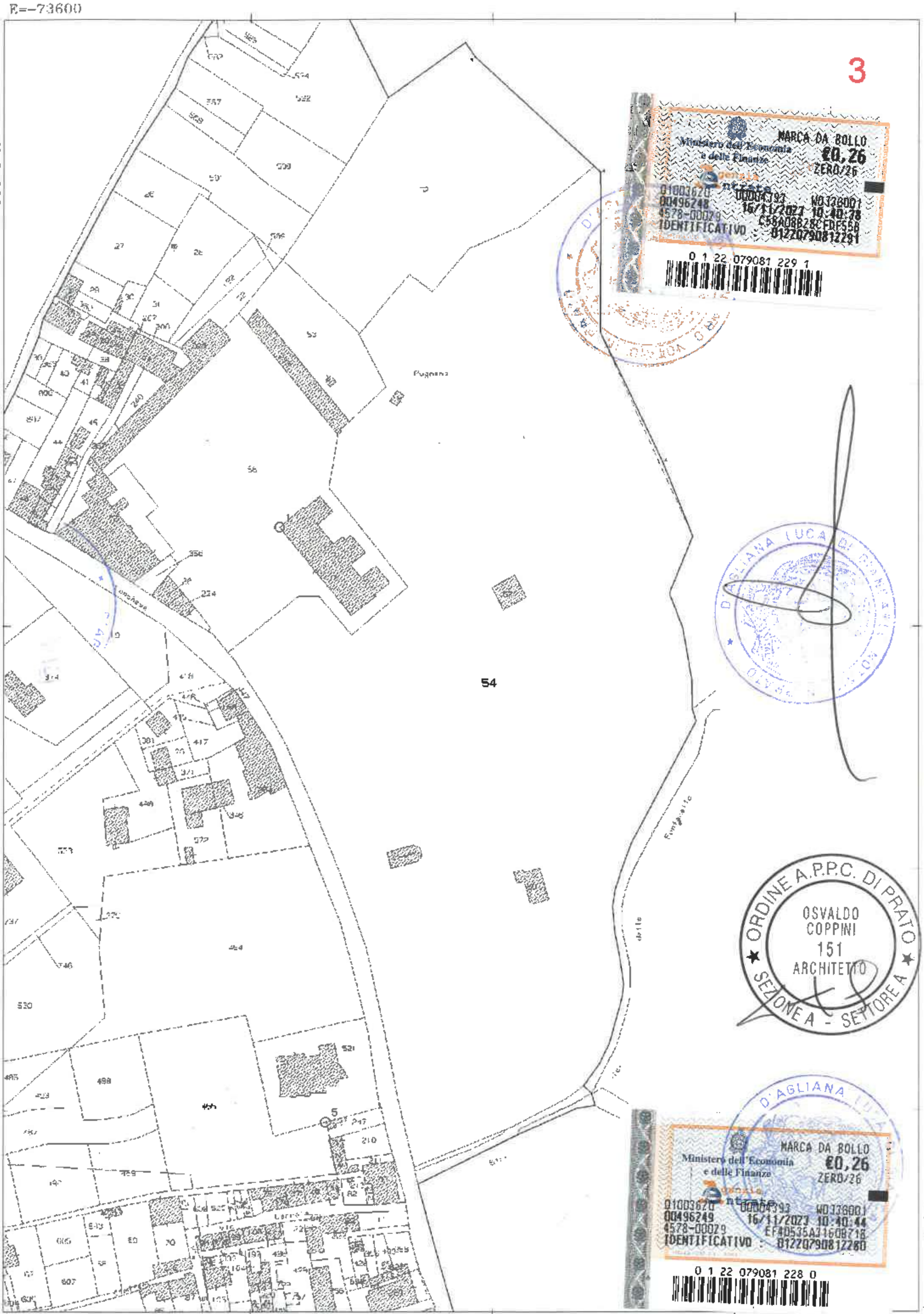
Tributi speciali: Euro 1,80

SPAZIO NON UTILIZZATO

E=-73600

N=51900

3



Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLA AMODIO

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 54

Comune: (PI) SAN GIULIANO TERME Scala originale: 1:2000 29-Giu-2023 17:16:25
Foglio: 7 Dimensione cornice: 531.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T328629/2023

SPAZIO NON UTILIZZABILE

4

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

MICROFILMATO

6311

58/19

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12399918

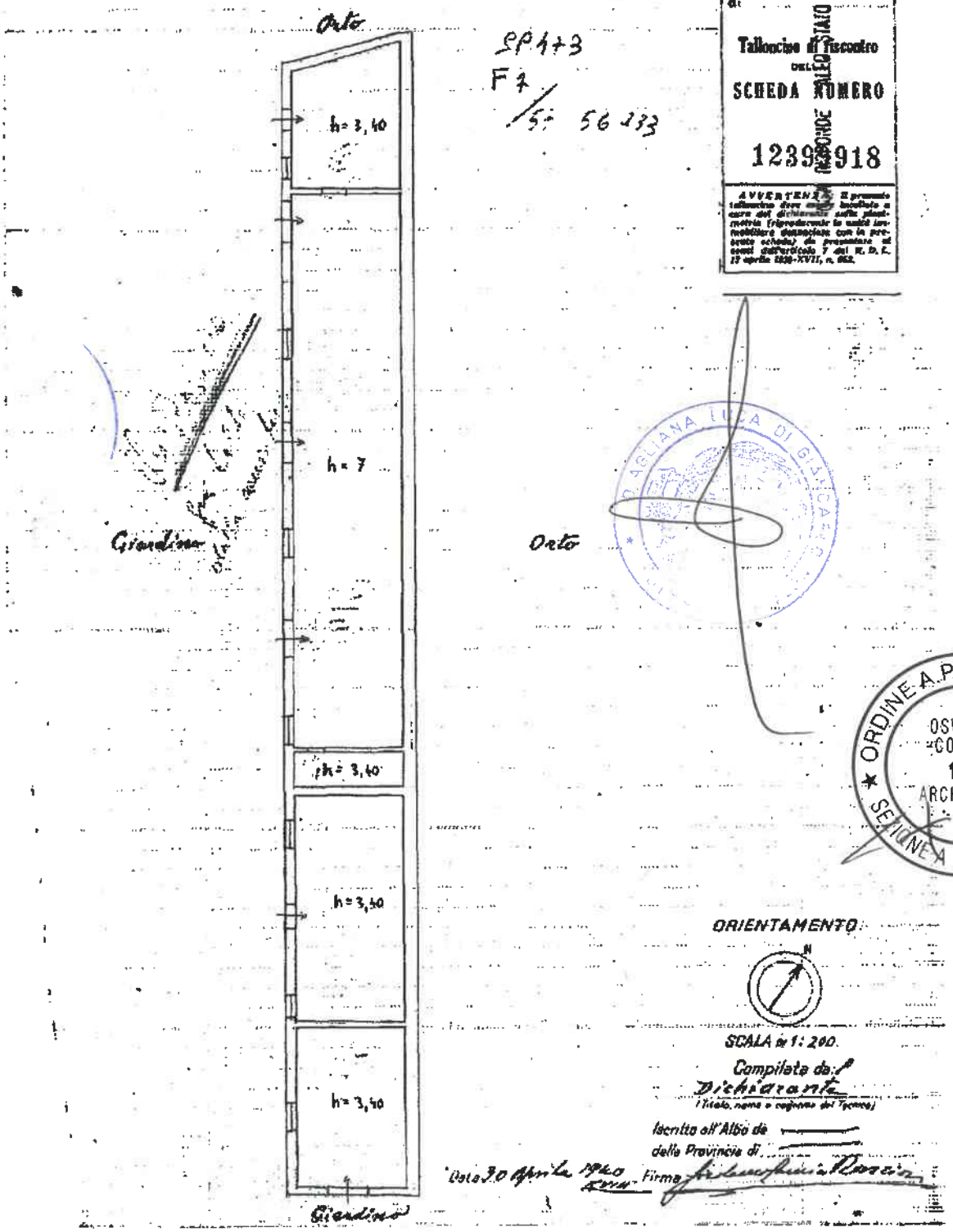
Comune S. Giuliano Terme Ditta Camici Rencioni (Girolamo) fu Manfredo

Via Statale N° 19

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE
S. GIULIANO TERME
di
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
12399918

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Compilata da: Dichiarante
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 30 Aprile 1940 Firma

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

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

10 metri

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

6312

MICROFILMATO

58/19

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

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

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 12399917

Comune San Giuliano Terme Ditta* Camici Roncioni (Girolamo) fu Manfredo

Via Statale N. 12

* Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

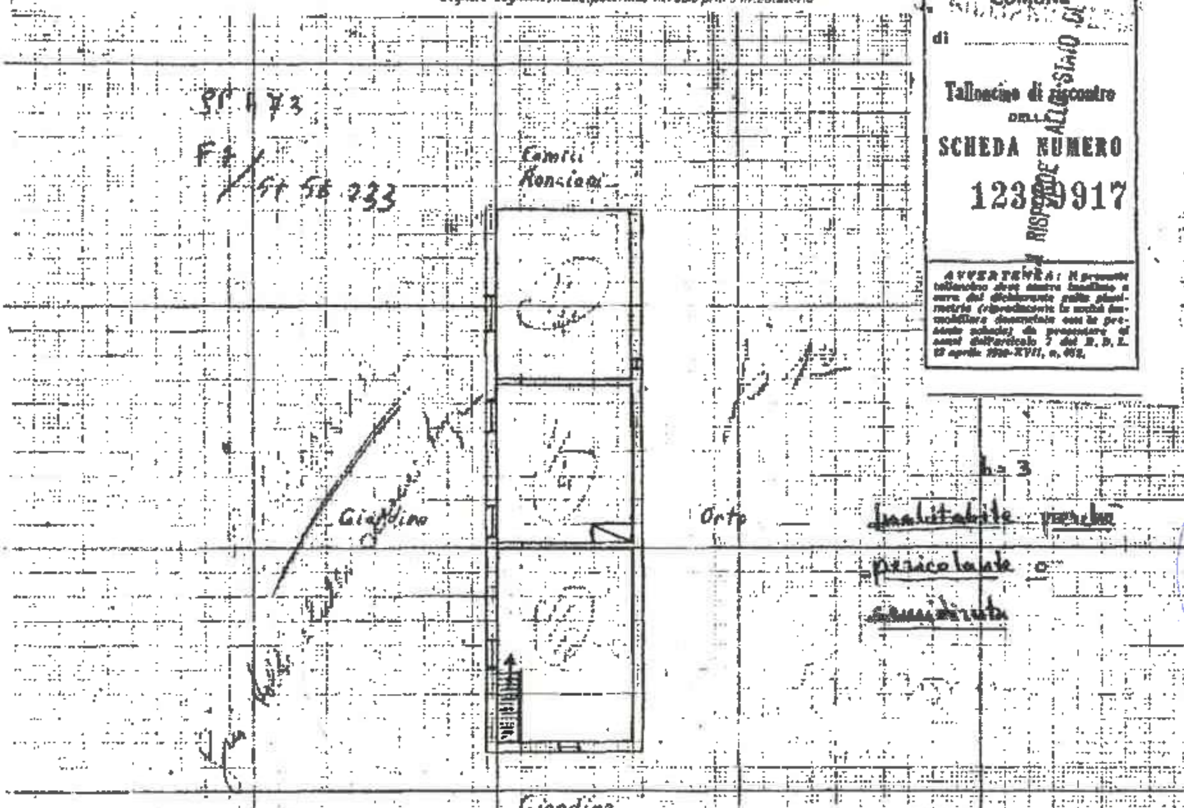
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di

Talloncino di riscontro della

SCHEDA NUMERO 12399917

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere staccato a cura del dichiarante dalla planimetria (riproducente le unità immobiliari denunciate con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



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

01003620 00004393 WD336001

00496250 16/11/2023 10:40:50

4578-00029 707AB7D7EE8661C6

IDENTIFICATIVO : 01220790812279

0 1 22 079081 227 9

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

01003620 00004393 WD336001

00496251 16/11/2023 10:40:56

4578-00029 43EB4C8F07F8893F

IDENTIFICATIVO : 01220790812268

0 1 22 079081 226 8

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata dal Dichiarante

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30 Aprile 1940 XVIII Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - <, Foglio 7 - Particella 57 - Subalterno > - Uiu graffata

VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1 - 2

10 metri

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE 63/3 **MICROFILMATO**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

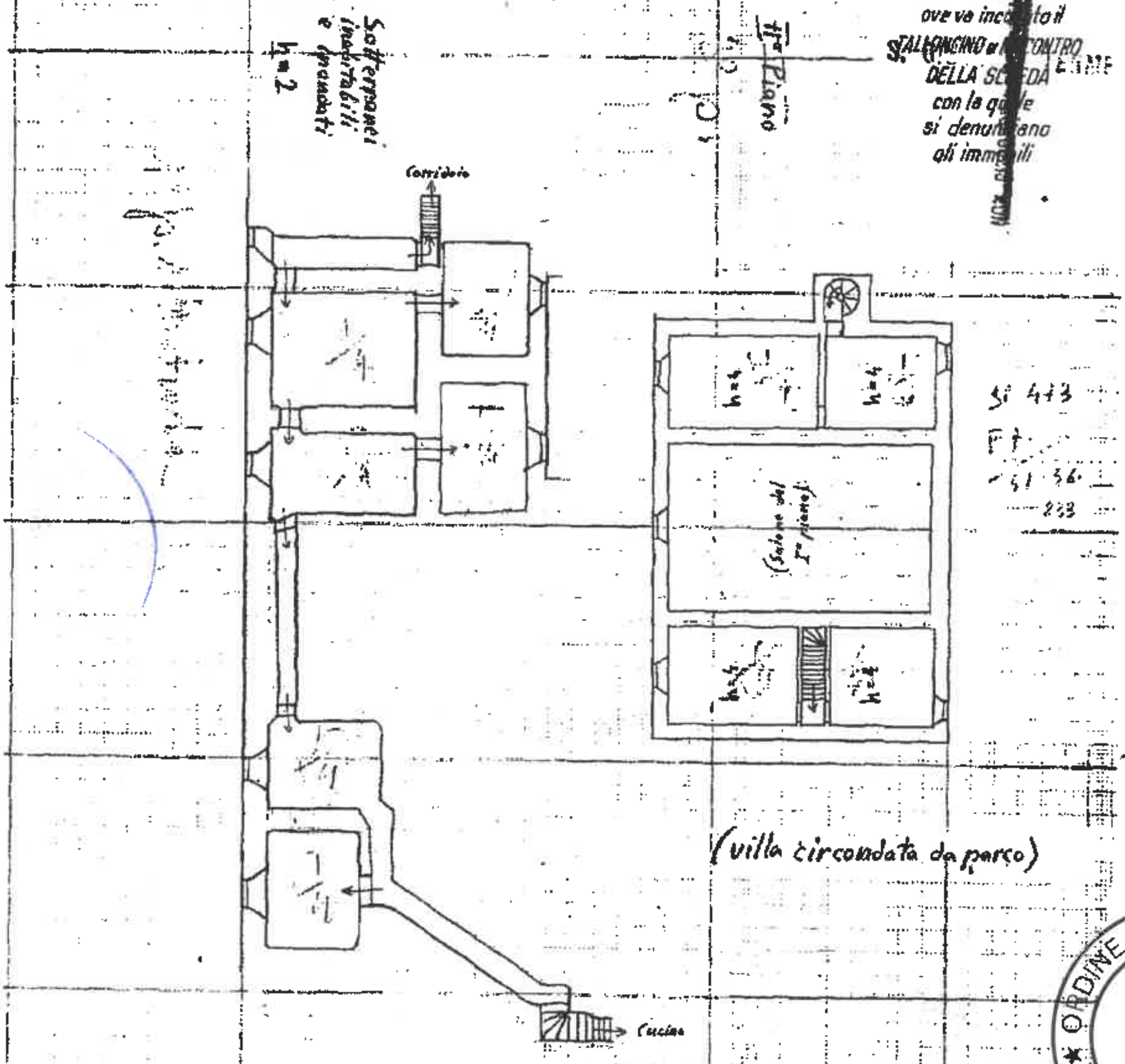
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 12408734

Comune S. Giuliano Terme — Ditta (*) Carmici Ronciossi (Girolamo) fu Manfredo

Via Statale N.° 12 —

(*) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO ove va incollato il TALLONCINO di RISCONTRO DELLA SCHEDA con la quale si denunziano gli immobili



ORIENTAMENTO

SCALA a 1:200

Compilata dal Proprietario

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30 Aprile 1940 Firma

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO — OSVALDO COPPINI 151 ARCHITETTO — SEZIONE A - SETTORE A

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

10 metri

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° 12408234

Comune S. Giuliano Terme Ditta* Camici Ronzioni [Girolamo] fu Manfredi

Via Statale N° 12

* Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO

riservato per la apposizione del

S. GIULIANO TERME

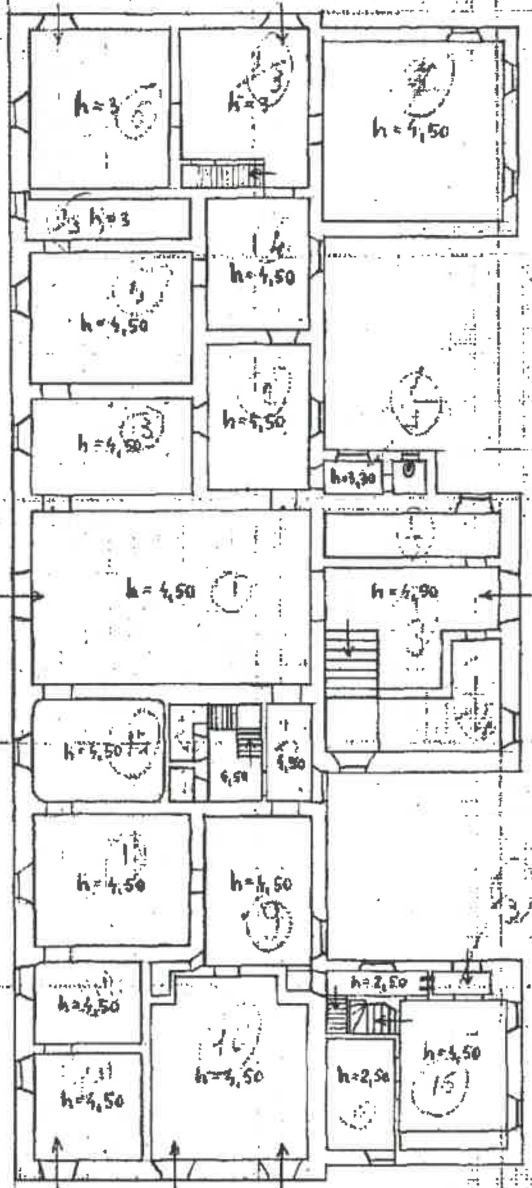
TALLONCINO di RISCONTRO

DELLA SCHEDA

con la quale

si denunciano

gli immobili



Fl 473 F1 56733

(circondata da parco)

PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Compilata dal Dichiarante

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30 Aprile 1940

Firma

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01003620 00084393 WDJ36001
00496252 16/11/2023 10:41:02
4578-00029 C72FF76EDF4412AE
IDENTIFICATIVO : 01220790812256
0 1 22 079081 225 6

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01003620 00084392 WDJ36001
00496253 16/11/2023 10:41:08
4528-00029 C4078E7D6505E5F7
IDENTIFICATIVO : 01220790812245
0 1 22 079081 224 5

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 57 - Subalterno > - Uiu graffata 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

6515 MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

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

58/19

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12408234

Comune S. Giuliano Terme

Ditta* Carrucci Ronconi [illegible] fu Manfredo

Via Statale N° 12

* Scrivere cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

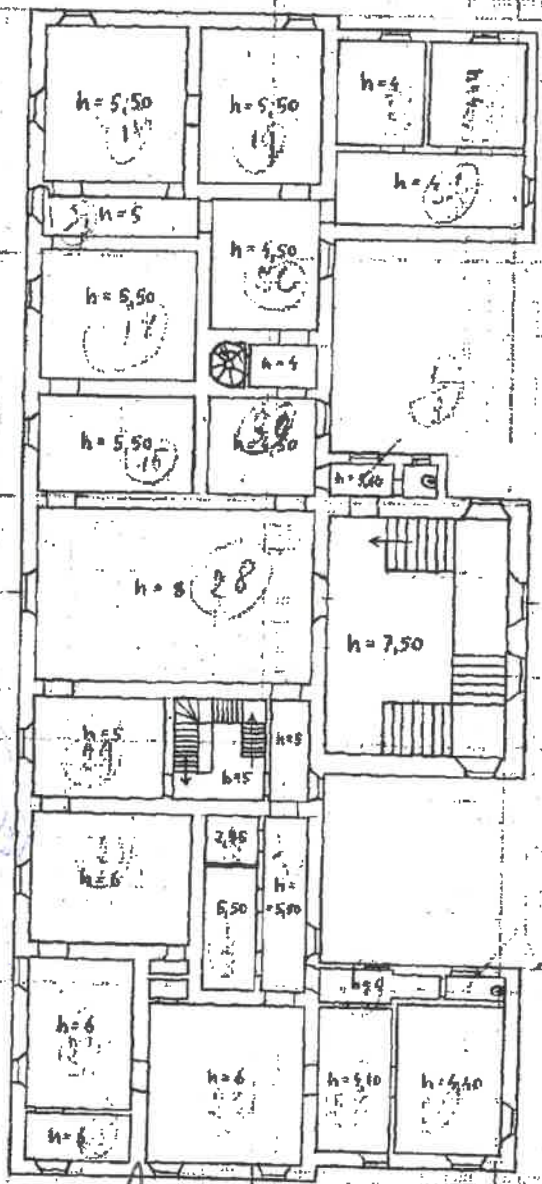
COMUNE

S. GIULIANO TERME

Talloncino riscontro della SCHEDA NUMERO

12408234

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente le unità immobiliari denunziate con la presente scheda), da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



I° PIANO

(circondata da parco)

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata dal [illegible]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 30 Aprile 1940 Firma [illegible]

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

10 metri

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

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1919 - Data: 29/06/2023 - n. T275386 - Richiedente: CPPSLD55A16G999K

Annotabile

MICROFILMATO

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme ... *Via* Statale 12 (Pugnano)

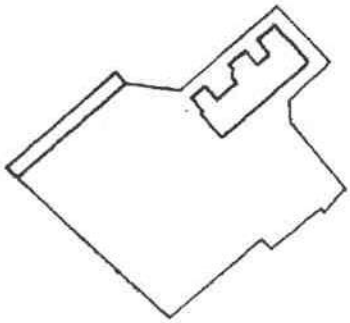
Ditta Lemici Ponziani Girolamo

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

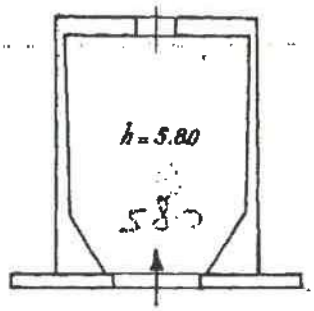
(*) Tecnico Erariale o del Comune

s.p. 473
F 4
234 - 261

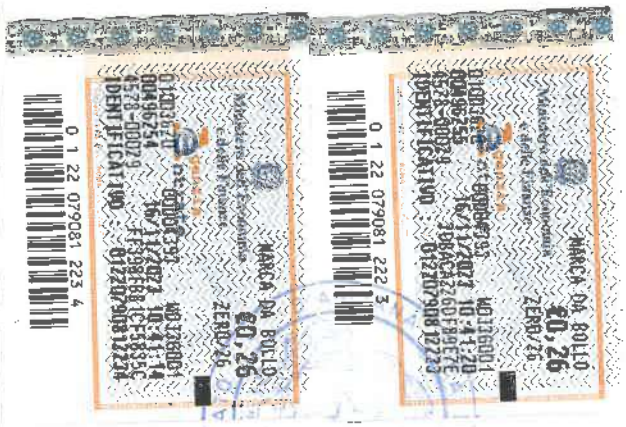
Scala 1:2000



Sopra



Statale



ORIENTAMENTO

N.

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilato dal: Perito Enzo Torrei (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA	Iscritto all'Albo dei Periti Industriali
PROT. N.	della Provincia di Pisa
	DATA 21-11-50
	Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1919 - Data: 29/06/2023 - n. T275386 - Richiedente: CPPSLD55A16G999K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di SAN GIULIANO TERME(A562) - < Foglio 7 - Particella 261 - Subalterno > - Una graffata
VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO n. 27 Piano T - 1

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 200

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

66 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

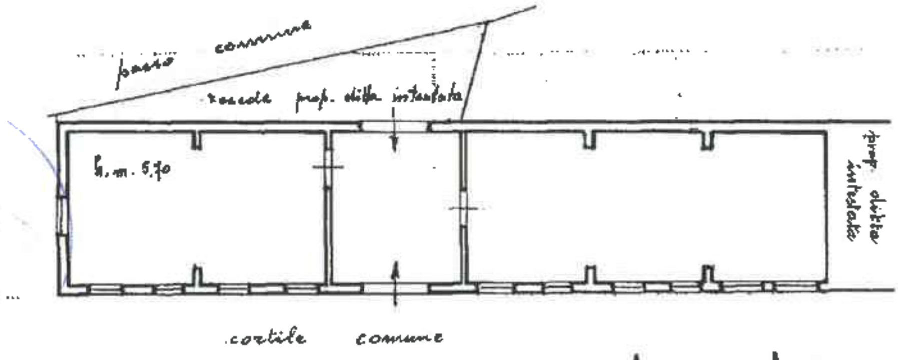
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme *Via* statale n. 12

Ditta Canuici - Ronciorni Girolamo nato a Pisa il 22-11-1895

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa

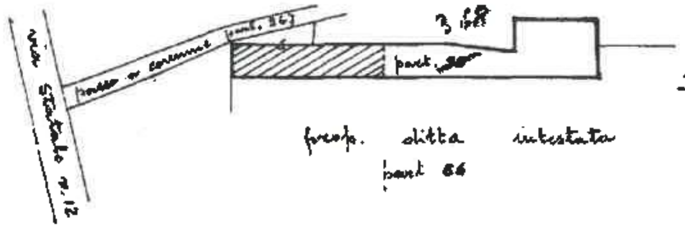
MICROFILMATO

SP 413
F 7
368/1



piano terreno

SP. 413
F. 7
P. 368
Sub 1



Foglio 7
scala 1:1000

ORDINE A. P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 25.1.1978 PROT. N° 71	

Compilata dall' ingegnere Castaldi Fernando
Iscritto all'Albo de gli 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

10 metri

Data presentazione: 25/01/1978 - Data: 29/06/2023 - n. T275739 - Richiedente: CPPSLD55A16G999K

2780

MODULARIO F. - Cat. 3. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

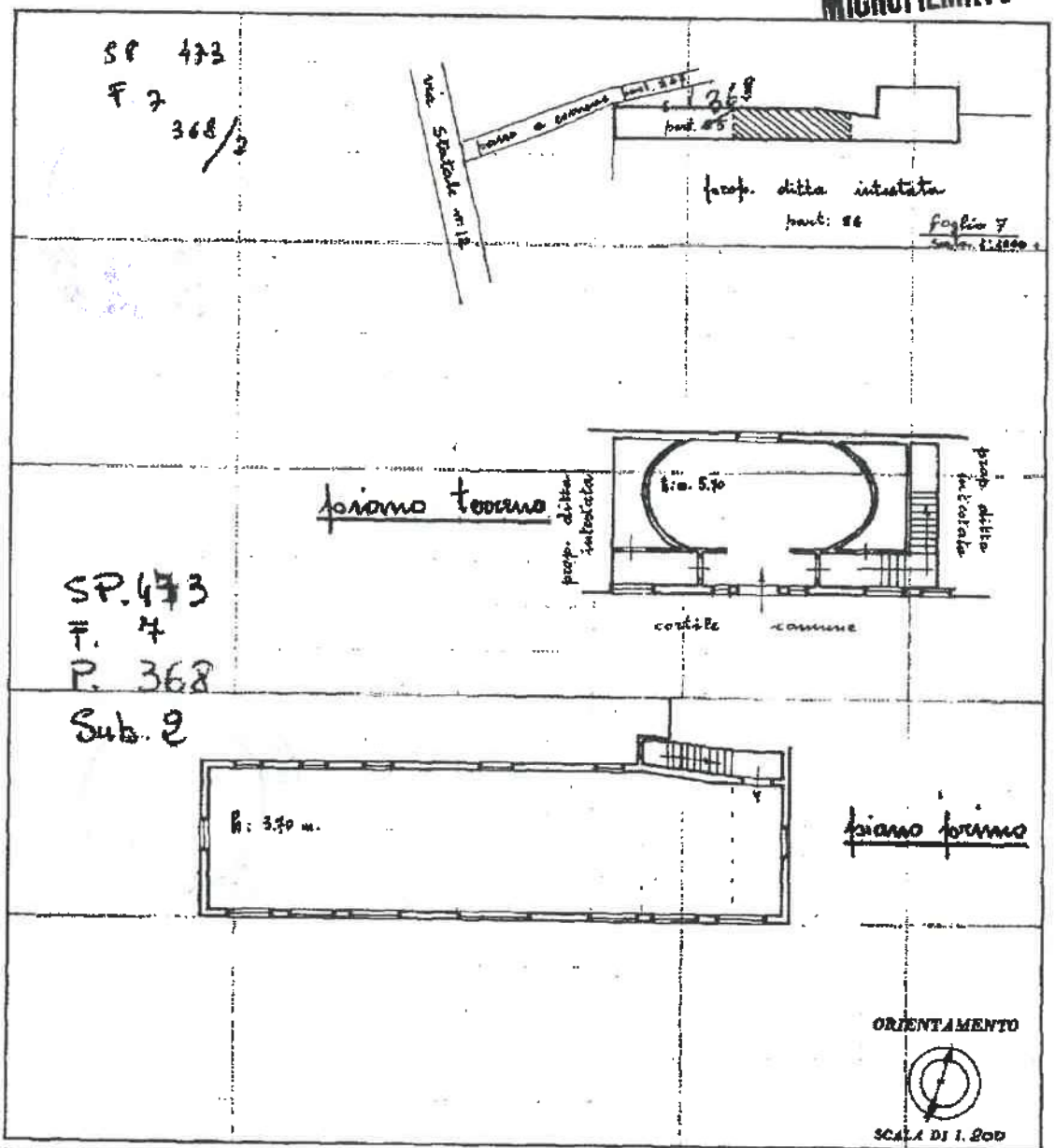
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme *Via* statale n. 12

Ditta Corsini - Roncioni Girolamo *nato a* Pisa *il* 22/11/1895

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

MICROFILMATO

SP 473
F 7
368/2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25. 1. 1978

PROT. N° 72

Compilata dall' ingegnere (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Castaldi Fernando

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di PISA

data 23 Gennaio 1978

Firma Fernando Castaldi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1978 - Data: 29/06/2023 - n. T275739 - Richiedente: CPPSLD55A16G999K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

* 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
10 mesh

778

MODELLARIO F. Cat. S. T. 366

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

6P NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

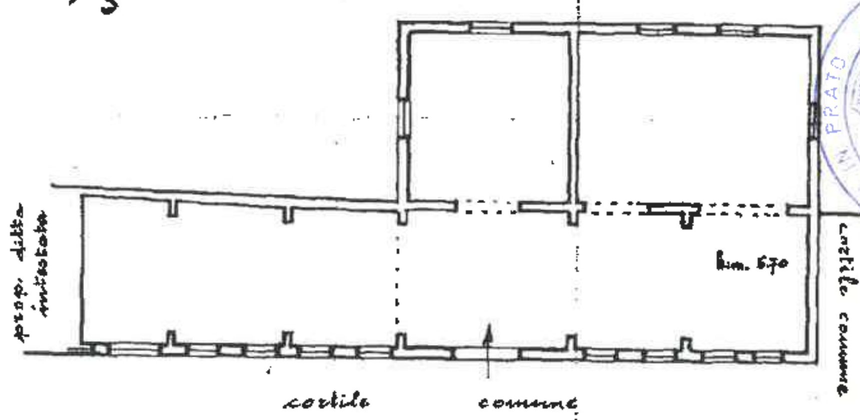
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Giuliano Terme Via statale n. 12

Ditta Cornici - Ronconi Girolamo nato a Pisa il 28-11-1896

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

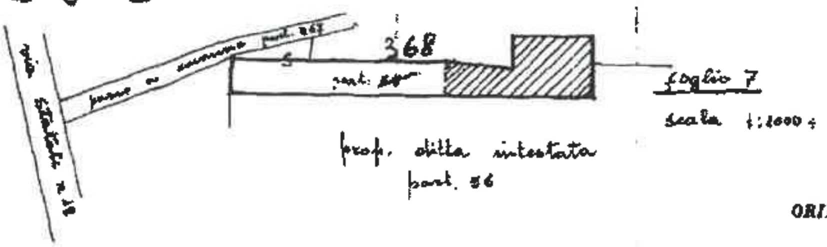
MICROFILMATO

SP 473
F 7
368/3



piano terreno

SP 473
F. 7
P. 368
Sub 3



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25. 1. 1978

PROT. N° 43

Compilata dall' ingegnere Castaldi (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri

della Provincia di PISA

DATA 23 Gennaio 1978

Firma: [signature]

LUCA D'AGLIANA DI GIANCARLO NOTAIO IN PRATO

SPAZIO NON UTILIZZABILE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
IDENTIFICATIVO : 01220790812199

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
IDENTIFICATIVO : 01220790812188

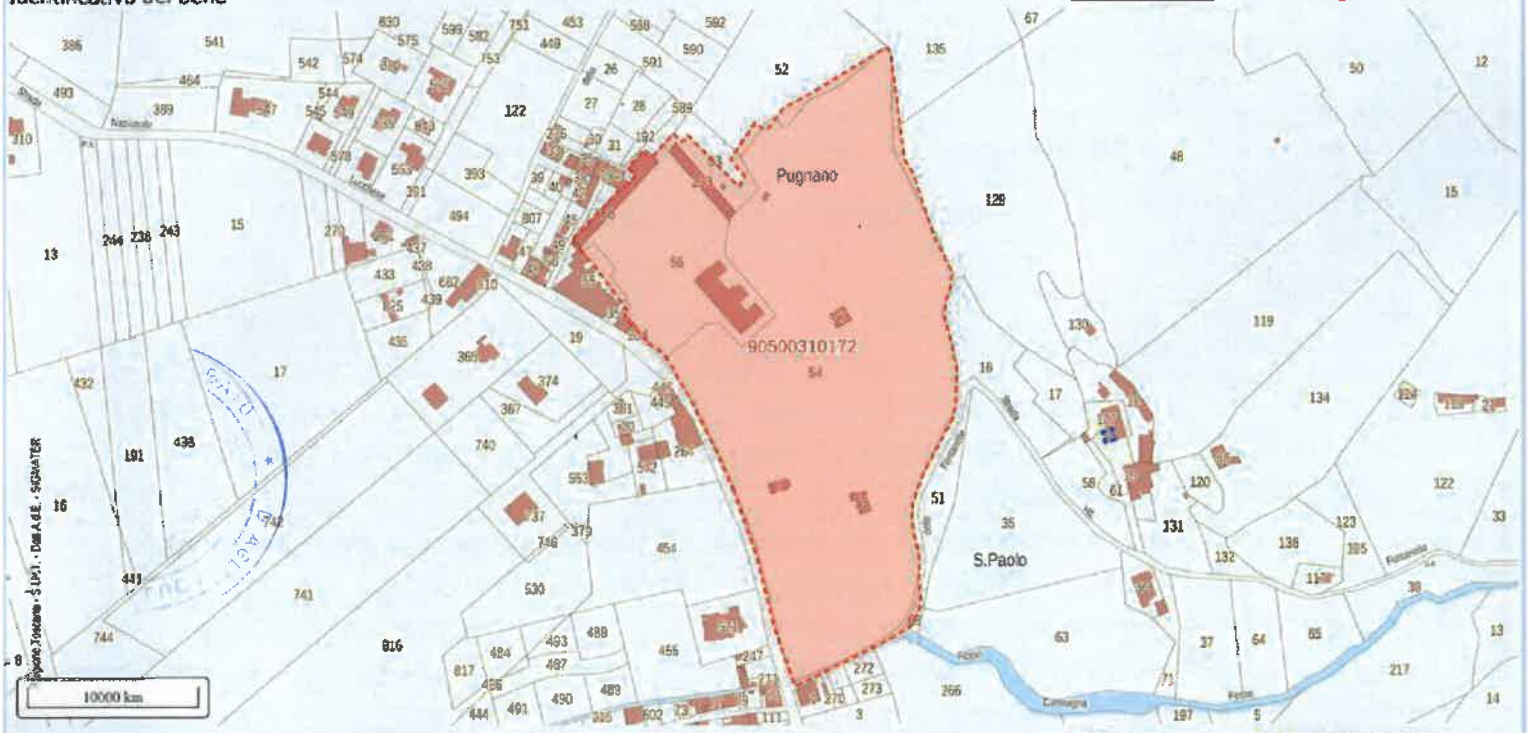
BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli

Denominazione VILLA RONCIONI

Identificativo del bene 90500310172

5 Historia Loci



Legenda: bene identificato; altri beni di tipo architettonico

Tipo di vincolo	Arçhitettonico
Descrizione del vincolo	Vincolo architettonico
Tipologia del bene	villa
Provincia	PI
Comune	SAN GIULIANO TERME
Localita	PUGNANO
Indirizzo	
Zona di rispetto	NO
ID Archivio SABAP	PI0405
Vincoli in rete	

Beni - (provvedimenti)

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

VILLA E PARCO CAMICI RONCIONI	Provv. 17 Luglio 1948 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)
VILLA RONCIONI CON ANNESSO PARCO	Provv. 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	Provv. 30 Luglio 1942 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

MONOTARIO E.N. - Arti - 7

2 -

Mod. 32 - *Le Arti*

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. N.U. Girolamo Camici Roncioni fu Manfredo dom. in Pugnano

che il fabbricato ad uso di villa e il parco annesso, confinanti con la strada statale n.12, con la via Comunale detta di "Cavina", con la proprietà Cuppari e con i beni Roncioni, hanno importante interesse artistico e storico

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

Data 30/7/1942

IL MESSO COMUNALE

[signature]

Bollo della Soprintendenza

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI ... PISA

COMUNE DI S. GIULIANO TERME SEGRETERIA

a suo agente Pifferi Arturo

LUCA ... NOTAIO

La Neografica — Ord. 45 (15.000) 1-3-41-XIX

MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 Ministero dell'Economia e delle Finanze Agenzia Entrate
01003620 00004393 WDJ3GD01 00496260 16/11/2023 10:41:51 4578-00029 C94F1FB22B22C0CD IDENTIFICATIVO : 01220790812177
0 1 22 079081 217 7

MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 Ministero dell'Economia e delle Finanze Agenzia Entrate
01003620 00004393 WDJ3GD01 00496261 16/11/2023 10:41:56 4578-00029 3670950181CDFCE9 IDENTIFICATIVO : 01220790812165
0 1 22 079081 216 5

MODULO B.

Il Ministro della Pubblica Istruzione

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

Ritenuto che il Ville e Parco "Camici-Roncioni"

sito in Prov. di Pisa Comune di S.Giuliano

frazione Pugnano segnato in catasto a numero o P.10389

sez.G.p.605; art.711 di proprietà di Girolamo Camici Roncioni

di (paternità) fu Manfredo

confinante con proprietà Cuppari, strada statale, strada di Cavina e proprietà Rodini.

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè con facciata del sec.XVI con scalone e sale adorne di pitture murali del sec.XVIII e dell'inizio del XIX, di Giov.Batt.Tempesti, del Bacchini 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;

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO ★ SEZIONE A - SETTORE A ★ OSVALDO COPPINI 151 ARCHITETTO

DICHIARA:

È confermato l'interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1° giugno [illegible] 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 *194*

Bollo del Ministero

IL MINISTRO

F.to Gonella

Per copia conforme

IL CAPO DELLA DIVISIONE

Mod. 25 (Belle Arti)

CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

UFFICIO DI PISA

NOTA DI TRASCRIZIONE

a favore

DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Patrimonio Nazionale Storico ed Artistico

a carico

del Sig. Girolamo CAMICI-RONCIONI (a) fu Manfredo

domiciliato a Pugnano (Pisa)

Sulla richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione, si chiede, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1/3 (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. 1/3 (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 Cuppari, strada Statale, stradad di Cavina e prop.tà Rodini.

Belle della Soprintendenza

IL SOPRINTENDENTE

(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 confini dell'immobile.

Mod. 25 (Belle Arti)

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 Manfredo**

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 "Gavina",con la proprietà Cuppari e con i beni Roncioni**

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 — Agenzia Entrate — 01003620 00004393 W0J36001 — 00496262 16/11/2023 10:42:03 — 4578-00029 C98C80516E6726A7 — IDENTIFICATIVO : 01220790812154 — 0 1 22 079081 215 4

IL SOPRINTENDENTE

(a) Paternità.
(b) Cancellate 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 dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26 — Agenzia Entrate — 00496262 16/11/2023 10:42:09 — 4578-00029 — IDENTIFICATIVO 01220790812143 — 0 1 22 079081 214 3

Mod. 25 (Belle Arti)

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 Manfredo**

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 (e) **con la strada statale n.12,con la via comunale detta di "Gavina",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.

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI 151 ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

10 APR. 2000

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

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,

S I D I C H I A R A

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

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

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

IL SOPRINTENDENTE
(Dr. Arch.Guglielmo Maria Malchiodi)

L'ARCHITETTO

Gab/

SPAZIO NON UTILIZZABILE

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

6

STATO MODIFICATO

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

LEGENDA

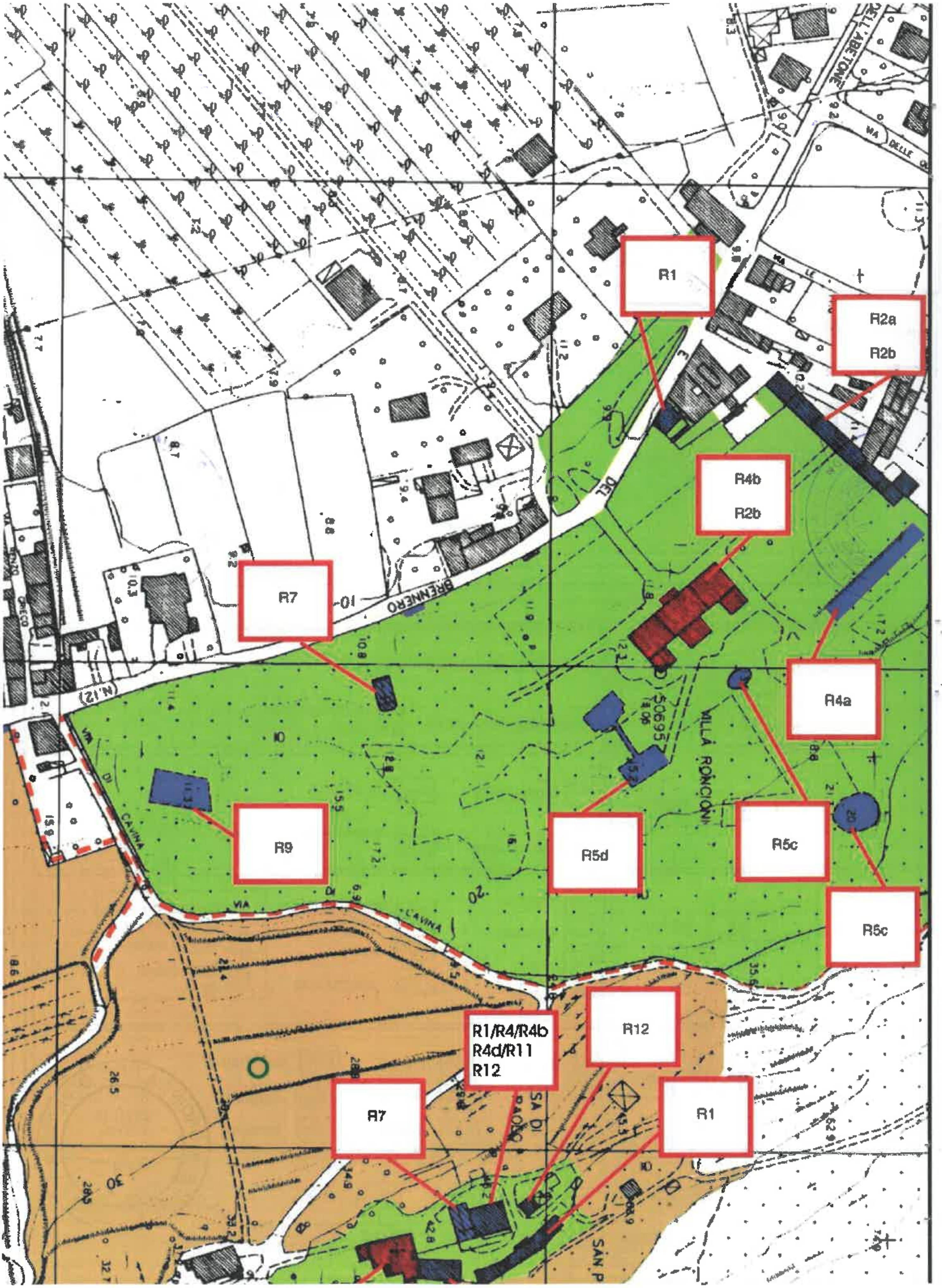
TIPOLOGIE

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

DESTINAZIONI

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

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A


R1
R2a
R2b
R4b
R2b
R7
R4a
R9
R5d
R5c
R5c
R12
R1/R4/R4b
R4d/R11
R12
R7
R1
VILLA RONCIONI
VIA DEL BRENNERO
(N.12)
VIA DI CAVINA
VIA CAVINA

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

Invio mezzo PEC

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

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

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

Distinti saluti

San Giuliano Terme, 20/11/2023

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

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Digita qui il t

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

I L D I R I G E N T E

Vista la richiesta presentata dall' arch. **Osvaldo 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:

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

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

"Medaglia d'Argento al Merito Civile"

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

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

tel.+39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.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.

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE 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

		Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.
F 7 M 59	**Intera superficie**	**Ville – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.** **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 – art. 34 N.T.A.** **Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 codice identificativo regionale 90500310172– art. 34 N.T.A.** **Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 lett g) I territori coperti da foreste e boschi – art. 35 N.T.A.**

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

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

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

	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. 01221039523 62 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".

ORDINE PROV. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE 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

Invio mezzo PEC

Arch. Osvaldo Coppini
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

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dall' arch. **Osvaldo 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 "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 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**	**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.**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

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

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

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

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

Imposta di bollo assolta: marca n. 01221039333541 del 20/11/2023 del valore di € 16,00.

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

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".

VILLA RONCIONI

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

Località Pugnano - San Giuliano Terme (PI)

Fallimento: [redacted] in liquidazione

Corrispettivi professionali

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

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

Richiesta di compatibilità alla Soprintendenza e successive pratiche edilizie.		
Rilievo della Villa e della Bigattiera	€	8.165,00
Sanatoria Villa	"	9.067,00
Sanatoria Bigattiera	"	17.626,00
Totale richiesta compatibilità e pratiche edilizie	€	34.858,00

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

Totale generale **€44.336,00**

Prato, 22 apr. 2024.

Arch. Osvaldo Coppini

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

1 - Corrispettivo professionale per richiesta compatibilità e pratiche edilizie

Rilievo

Valore dell'opera (V)
1700000
Categoria d'opera
Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4}$ = **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 x P:6.220% x G:1.55 x Q:0.040) = **6555.60**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$
6,555.60

Spese e oneri accessori non superiori a (24.56% del CP)
1,610.22

Sanatoria Villa

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) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$
7,254.00

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP)
1,813.50

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Sanatoria Bigattiera

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

9

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

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

Documentazione fotografica

Arch. Osvaldo Coppini

La Villa

Arch. Osvaldo Coppini

ORDINE A.R.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini

Arch. Osvaldo Coppini

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26

A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini

Arch. Osvaldo Coppini

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A / SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini

Arch. Osvaldo Coppini

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01003620 00004393 WDJ3G0D1
00496284 16/11/2023 10:44:19
4578-00029 E943CF07D50C80AF
IDENTIFICATIVO : 01220790811929
0 1 22 079081 193 9

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01003620 00004393 WDJ3G0D1
00496285 16/11/2023 10:44:25
4578-00029 Z385C6845EFA0919
IDENTIFICATIVO : 01220790811928
0 1 22 079081 192 8

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini

La Bigattiera

Arch. Osvaldo Coppini

Arch. Osvaldo Coppini

Arch. Osvaldo Coppini

La Cappella

Arch. Osvaldo Coppini

Il Tempio di Bacco

Arch. Osvaldo Coppini

La Casa Marianna

Arch. Osvaldo Coppini

L'Abitazione del custode

Arch. Osvaldo Coppini

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01OD1820 00004397 WD33G001
00496501 18/11/2023 09:26:18
4578-00029 9825EF1GEA181873
IDENTIFICATIVO : 01ZZ079084777Z
0 1 22 079084 777 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
01OD1820 00004397 WD33G001
00496502 18/11/2023 09:26:24
4578-00029 D76CBE5238084817
IDENTIFICATIVO : 01ZZ079084776Z
0 1 22 079084 776 1

Il Ricovero

ORDINE A.P.P.C. DI PRATO
OSVALDO COPPINI
151
ARCHITETTO
SEZIONE A - SETTORE A

Arch. Osvaldo Coppini

Il Castello

Arch. Osvaldo Coppini

Il Romitorio ed il Tempio di Venere

Arch. Osvaldo Coppini