

FORTE DEI MARM

Egr. Sig.
Antonio LAZZARONI

Oggetto : S T I M A -

In adempimento all'incarico conferitomi dal Sig. Antonio Lazzaroni residente c/o Discoteca "Casina Rossa" Ponte San Pietro Lucca, procedo qui di seguito alla stima del bene immobiliare sito nel Comune di S.Giuliano Terme loc.tà Ripafratta via Brennero n°470 (Pisa) descritto al N.C.E.U. del Comune di S.Giuliano terme (Pisa) alla partita n°1585 nel fg.1 mapp.le 43-161-45-155-156 e parte del 11 e del 146 come descritto nella piantina qui allegata (vedi linea in rosso), per un totale complessivo di mq 15.000 (circa).

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villa settecentesca a carattere rurale, corredata da un grande parco collinare. La villa nella sua planivolumetria generale è corredata, oltre al corpo principale, di alcune dependance ad uso servizi e tra questi vi sono dei locali adibita a: limonaia, lavanderia, centrale termica e N°3 ricoveri per animali.

Il fabbricato principale è composto da 10 vani oltre i servizi così suddivisi:

PIANO TERRA -

Grande ingresso con scala di accesso al piano camere e allo scantinato, ampia sala soggiorno con camino antico, sala da pranzo, pantry, cucina, bagno e reparto del personale di servizio con stileria e piccola camera con bagno ad uso esclusivo del personale e ufficio padronale corredata di una sala Studio, corridoio che dà accesso a camera con camino e bagno.

PIANO PRIMO -

- Camera padronale con terrazza, bagno corredata di grande vasca idromassaggio, spogliatoio e WC separato;
 - Camera ospiti con bagno e vasca idromassaggio;
 - Camera figlia con bagno e vasca idromassaggio;
 - Camera figlia;
- Camere queste collegate da un corridoio in diretto accesso alla sala comune adibita a palestra.

Il tutto corredata da vano scala ben inserita nell'ingresso principale e da un

FORTE DEI MARMi

- 2 -

portico con archi e colonne in pietra di matraia e grande patio, in prossimità del giardino, posto a contatto diretto del soggiorno e al futuro giardino di inverno in fase di approvazione.

Devo, inoltre, precisare che la ricostruzione del giardino d'inverno rispecchia fedelmente l'antico volume architettonico preesistente in quanto nel 1962 venne demolito per realizzare una serra in vetro e alluminio.

Tutti gli infissi in essenza di castagno, sono stati restaurati e riportati al loro colore naturale, trattati a cera.

Tutti i pavimenti al piano terra sono principalmente in cotto antico ad eccezione della zona di servizio che è stata realizzata in grès con base di colore turchese.

Nel piano superiore delle camere i pavimenti sono stati rifatti completamente in legno ridisegnando la posa dei pavimenti d'epoca e sottolineando la presenza di N°3 camini in marmo bianco in stile francese rispettivamente nella camera principale, nella camera della figlia e al piano terra zona dell'ufficio padronale.

La costruzione in oggetto risale al periodo del fine settecento come villa padronale a carattere rurale e negli anni ha avuto diverse trasformazioni ma la principale fu fatta nel 1962-63 che tendenzialmente ricostruì tutto quanto era in stato di abbandono e pertanto furono affrontate delle spese indirizzate all'aspetto strutturale e alla sostituzione di travi portanti in castagno, per sostenere la copertura e opere tendenti a risanare le pareti con impermeabilizzazione sotto l'intonaco.

Pertanto in questi due ultimi anni 89-90 sono stati eseguiti lavori di restauro considerati totali in quanto detti lavori hanno riqualificato totalmente l'edificio sotto ogni profilo sia esterno che funzionale.

Sono stati rifatti completamente l'impianto idraulico con aggiornamenti tecnologici avanzatissimi e l'impianto elettrico sfilabile, rispondenti a tutte le norme CEE oltre a quelle previste dalla Legge Nazionale.

FORTE DEI MARMI.....

- 3 -

Sono stati ristrutturati tutti gli infissi esterni e le porte interne.

I servizi igienici sono stati ricostruiti usando del materiale ceramico del tutto originale sia come colorazione che come disegno.

Tutti i pavimenti sono stati rifatti sia in legno che in cotto ricercando ogni materiale originario dell'epoca.

Il pregio prevalente è dato dai camini in stile d'epoca e particolarmente va una nota di merito al camino del soggiorno giustamente inserito tra le nuove colonne di pietra di Matraia.

Altre opere di significativa importanza sono state eseguite all'esterno della villa principale tra cui il lastricato in pietra montato ad "opus incertum" di grande valore, data la loro dimensione; il viale principale corredato di scoli per acqua piovana e il cancello d'ingresso eseguito da artigiani locali ricomponendo le parti antiche e ricostruendo una parte nuova ma rispecchiando totalmente il disegno primitivo.

La collina posta sul lato destro della strada sulla quale è stata eseguita una serie di lavori di giardinaggio e una serie di nuove pinaturazioni ottenendo una riqualificazione ambientale di alto pregio botanico.

Poi sul retro (lato Nord) è stata ricostruita la antica scala in cotto a forma anulare arricchendone l'immagine con un sapiente modo di piantumare in prossimità, delle piante di vecchi tronchi di olivo, completamente attecchiti.

Mentre sul lato Est è stato sistemato l'orto, ricco di piante da frutto.

LA LAVANDERIA -

La lavanderia è elevata ad un solo piano ed è formata da cinque stanze oltre un portico. La limonaia è elevata ad una piano oltre al piano interrato destinato a locale caldaia, al piano terra è formato da ampio vano ed annesso ripostiglio. La custodia animali è formato da gabbia co-

FORTE DEI MARMI.....

- 4 -

perta con annessi due locali. La custodia animali (F) è elevata ad un solo piano e formata da tre locali oltre a gabbia coperta. La custodia animali (E) elevata ad un piano è composta da tre locali oltre a tre gabbie coperte.

I corpi di fabbrica B-C-F-D-E non hanno subito lavori di ristrutturazione in quanto sono soggetti a concessione in Sanatoria in quanto il Condonò è attualmente in fase di rilascio dagli organi competenti del Comune di S. Giuliano.

DATI PLANIVOLUMETRICI

Fabbricato A (VILLA) -

Superficie fabbricato compreso muri:

- Piano terra	452,24 mq
- Piano Primo	315,03 mq
- Portico piano terra	21,25 mq
- Terrazza piano primo	33,00 mq
- Volume	2491,97 mc

Fabbricato B (LAVANDERIA) -

Superficie fabbricato compreso muri:

- Piano terra	56,11 mq
- Portico	5,63 mq
- Volume	162,72 mc

Fabbricato C (LIMONAIA) -

Superficie fabbricato compreso muri:

- Piano Terra	42,86 + 4,32 mq
- Piano scantinato	23,97 mq
- Volume	150,01 + 10,15 mc

FORTE DEI MARM

- 5 -

Fabbricato D (Ricovero animali) -

Superficie fabbricato compreso muri

- Piano terra	16,89 mq
- Porticato	20,10 mq
- Volume	43,91 mc

Fabbricato E (Ricovero animali) -

Superficie fabbricato compreso muri

- Piano terra	15,40 mq
- Volume	30,80 mc

Gabbione:

- Piano terra	40,80 mq
- Volume	93,84 mc

Fabbricato F (Ricovero animali) -

Superficie fabbricato compreso muri

- Piano terra	11,88 mq
- Volume	22,57 mc
- Tettoia	2,97 mq