



## **BROCHURE VILLA ADUA**

Immobile per Civile Abitazione

Comune di Pietrasanta, Località Marina di Pietrasanta, Tonfano,  
via Adua n. 33

### PROPRIETÀ:

- **Bagnoli Sandro**, nato a Pontedera (PI) il 19/06/1977, residente a Marina di Pietrasanta, via Adua n. 33, c.f.: BGNSDR77H19G843L, sposato in regime di separazione legale dei beni con la Sig.ra Venticinque Elena
- **Venticinque Elena**, nata a Pistoia (PT) il 28/01/1978 e residente a Marina di Pietrasanta, via Adua n. 33, c.f.:VNTLNE78A68G713Y, sposata in regime di separazione legale dei beni con il sig. Sandro Bagnoli

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Villa libera su tre lati collegata di schiena con altra unità non visibile dalla strada di accesso, sviluppata su tre piani fuori terra composta da al piano terra da cucina-pranzo-soggiorno in unico ambiente open space, camera, disimpegno con piccola zona lavanderia, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre a scala di accesso che conduce al piano primo dove si trovano 4 stanze di abitazione di cui due collegate, altro disimpegno, due bagni ed altra scala a chiocciola interna che conduce alla terrazza panoramica al piano secondo predisposta per jacuzzi. L'immobile è circondato su tre lati da giardino di pertinenza esclusiva dove è stata costruita una piscina riscaldata e con nuoto controcorrente, oltre a vano tecnico per alloggio impianti piscina ed abitazione. La piscina è circondata da ampio solarium a filo piscina dove poter prendere il sole. L'accesso all'abitazione avviene tramite utilizzo di strada privata con cancello carrabile che attesta su detta via. Esternamente è possibile parcheggiare tre auto.

### CONFINI:

l'immobile oggetto di vendita risulta confinante con proprietà identificate dalla particella 761 sub 5 sub 2, particella 757 e 548 quale strada privata di accesso e part. 1665 e 375 abitazioni confinanti.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta:

- foglio di mappa n. 37, particella 761, subalterno 6, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza vani n. 10,5, superficie mq. 202, rendita pari ad €. 1.111,67 , come da denuncia di variazione catastale presentata in data 28/05/2019 protocollo n. LU0036285
- foglio di mappa n. 37, particella 761, subalterno 4, quale bcnc a comune con i sub della particella 761

### servitù attive e passive

L'unità in oggetto ha diritto di attraversamento nel sottosuolo delle tubazioni di utenze, oltre che diritto di passo a piedi e con automezzi, lungo la strada privata al lato Viareggio; che il lotto oggetto della presente, nel lato mare, è gravato da servitù di attraversamento nel sottosuolo, a favore delle abitazioni retrostanti, subalterni 7 e 3, per il passaggio delle stesse tubazioni utenze fino alle condutture di via Adua;

Che la recinzione che separa la strada privata comune (fg. 37, p.lla 761 subalterni 4 e 5), dai lotti frontisti (fg. 37, p.lla 761 subalterni 6 e 7), non costituisce termine di rispetto delle distanze legali dai confini per le costruzioni e per il sottopassaggio di tubazioni e collocamento di pozzi e cisterne, e che altresì l'unità al fg. 37, mappale 761 subalterno 3, potrà collocare a distanza inferiore a quella legale tubazioni, pozzi e cisterne nella predetta strada comune al fg. 37, mappale 761 subalterni 4 e 5.

### PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO:

non vi sono parti comuni in quanto trattasi di fabbricato monofamiliare libero su tre lati.

### ANNO DI COSTRUZIONE:

in fase di ultimazione anno 2020

## OLIMPO REAL ESTATE

---

### ANNO DI RISTRUTTURAZIONE:

nuova costruzione

### DETRAZIONI FISCALI

nessuna detrazione fiscale

### LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985 e s.m.i. (DATI URBANISTICI):

Dalla cronologia urbanistica estrapolata dall'ultimo atto di compravendita e da ricerche effettuate presso gli archivi comunali risulta che l'immobile oggetto di vendita è urbanisticamente conforme e sulla quale sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di costruire n.42 del 31-08-2011 (lotto G);
2. Scia 07-08-2014 prot. 27427 (lotto G);
3. Comunicazione dello stato di fatto più SCIA a completamento presentati via PEC dal Geom. Poggi Marco in data 13-08-2015 (lotto G).
4. SCIA DEL 05-12-2017 PRATICA NUM: NTGPRI70D48F023R-05122017-1131
5. ATTESTAZIONE DI FINE LAVORI / ABITABILITA' del 23/02/2018 comunicata via PEC identificativo messaggio: opec286.20180223180302.02829.08.1.69@pec.aruba.it
6. SCIA n. 2224/2018 presentata in data 28.04.2018 (Prot. Gen. n. 15420), per realizzazione piscine e lievi variazioni;
7. Fine lavori e integrazione abitabilità del 16-10-2018 comunicata via PEC Identificativo messaggio opec288.20181016121103.12146.23.1.65@pec.aruba.it
8. CIL per piccola modifica interna (realizzazione ripostiglio sottoscala presentata in data 24/05/2019)
9. CILA per modifiche interne ed esterne non strutturali del 05/11/2019 protocollo n. 49074

### PROVENIENZA:

L'immobile in oggetto è pervenuto alla proprietà tramite:

## **OLIMPO REAL ESTATE**

---

10. Acquisto parte di terreno da Bacci, atto Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta del 22.12.2006 rep. N.107052 racc. n.11268;
11. acquisto parte di terreno da Marchetti / Del Polito, atto Notaio Villari del 10-03-2008 rep.48696 racc. 10018;
12. acquisto della porzione di strada dal Comune di Pietrasanta con atto Notaio Marco Marvaso di Seravezza del 23-03-2011;
13. servitù di passo, atto Notaio Galafati Orlandi del 11-10-1979 rep. 40888/2083 registrato a Viareggio il 29-10-1979 n.5558.
14. servitù di sottopassaggio tubazioni con scrittura privata del 11-06-2014 registrata a Pietrasanta il 26-06-2013.
15. atto di compravendita stipulato in data 31/07/2019 dal notaio Dilella in San Miniato (PI), repertorio n. 19498, raccolta n. 12229, registrato a San Miniato il 07/08/2019 al n. 22858 serie 1T

### **TIPOLOGIA VENDITA IMMOBILE:**

il presente immobile viene venduto completamente arredato in ogni sua parte così come visionato durante il sopralluogo da soggetti privati

### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il sottoscritto Geom. Sandro Bagnoli iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa la n. 1369, con studio in Lamporecchio (PT), via Firenze n. 2 angolo via Giusti n. 1, in qualità di tecnico incaricato, dichiaro che l'immobile risulta urbanisticamente conforme.

### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' CATASTALE:**

Il sottoscritto Geom. Sandro Bagnoli iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa la n. 1369 , con studio in Lamporecchio (PT), via Firenze n. 2 angolo via Giusti n. 1 in qualità di tecnico incaricato, dichiaro che l'immobile risulta catastalmente conforme.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

attestato di prestazione energetica redatto da ing. Alessandro Fiorentini in data 11/12/2017 in classe A1

## OLIMPO REAL ESTATE

---

### IMMOBILE SOTTOPOSTO A CONVENZIONE

l'immobile risulta soggetto a convenzione stipulata con il comune di Pietrasanta

- Convenzione per l'attuazione del piano d'inquadrimento operativo del lotto n.89 con atto Notaio Villari di Seravezza del 10-08-2007 rep.47653 raccolta 9371 registrato a Pietrasanta il 11-08-2007 al n.1329 e trascritta a Pisa il 13-08-2007 reg. partic. n.11593;
- Modifica alla suddetta convenzione per l'attuazione del piano d'inquadrimento operativo del lotto n.89 con atto Notaio Villari di Seravezza del 18-04-2008 rep.48840 raccolta 10114 registrato a Pietrasanta il 21-04-2008 al n.905 e trascritto a Pisa il 22.04.2008 reg. partic. n.5619;

### PREZZO DI VENDITA

Prezzo complessivo di vendita = €. 1.350.000,00 (unmilione trecentocinquantamilaeuro/00)

### IPOTECHE ESISTENTI DA ESTINGUERE:

ipoteca esistente sull'immobile che verrà estinta dalla parte venditrice il giorno dell'atto.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO :

nessun regolamento di condominio

### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI:

tutti gli impianti presenti all'interno dell'immobile risultano conformi ALLA NORMATIVA VIGENTE

### AGENZIA DI MEDIAZIONE:

la trattativa per la vendita dell'immobile è avvenuta con l'ausilio dell'agenzia immobiliare .....

### CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA:

proposta di acquisto controfirmata

### POLIZZA ASSICURATIVA POSTUMA:

polizza assicurativa indennitaria decennale postuma, già stipulata a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, con decorrenza 26-12-2017 a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione

### TIPOLOGIA IMPIANTI:

- riscaldamento a pavimento gestito da caldaia a condensazione (gas-metano)
- impianto di climatizzazione invernale ed estiva installata in tutti gli ambienti di abitazione
- scaldasalviette elettriche nei bagni ed impianto a pavimento
- impianto domotico Bticino MYHOME professionale
- impianto di allarme interno ed esterno Bticino
- impianto di videosorveglianza con dome motorizzate e registrazione continua 24H
- cancelli automatici
- videocitofono con comando remoto a distanza
- piscina riscaldata con nuoto controcorrente
- frangisole esterni motorizzati
- terrazza panoramica con predisposizione jacuzzi , con tenda motorizzata già installata

Lamporecchio, lì 26/05/2020