

Geom. Andrea Frati  
Viale Della Vittoria n. 8  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel/Fax: 0731 - 789102

### **STRESA (VB)**

Stresa, sul Lago Maggiore, è un importante riferimento per le sue bellezze paesaggistiche e ambientali e per i suoi eventi culturali, oltre che importante centro turistico.

I beni, di proprietà della Immobiliare Italia sas, consistono in una villa più un'autorimessa e locali deposito separati, in un parco che la circonda, e in due villini adiacenti tra loro, dotati di corte. Il complesso è affacciato sul lungolago, nella zona immediatamente a Nord della cittadina, in un contesto residenziale caratterizzato dalla presenza di molte ville, alcune delle quali di notevole interesse storico e architettonico. Confina con un'ampia area a verde pubblico. Il centro storico della città si trova a circa 1 km, gli imbarchi per le Isole Borromee ed il Lungolago distano poche centinaia di metri.

Tutti gli immobili sono attualmente liberi.

### **6. VILLA CON PARCO IN VIA SEMPIONE NORD**

La villa ha ingresso pedonale da via Sempione Nord, al numero civico 65, e ingresso carrabile dalla via Per Someraro che da essa si dirama verso l'interno.

L'immobile, di categoria catastale A/8, è in stile liberty, realizzato in muratura, a 3 piani fuori terra più un seminterrato dove sono presenti le cantine. Esternamente è intonacata, tinteggiata di colore bianco con motivi decorativi riportati sui sottofinestra e sul cornicione di coronamento della copertura. Gli infissi esterni, in legno, sono tinteggiati di colore bianco, senza doppi vetri. Le ringhiere delle terrazze, le inferriate alle finestre del

**Geom. Andrea Frati**  
**Viale Della Vittoria n. 8**  
**60034 Cupramontana (AN)**  
**Tel/Fax: 0731 - 789102**

piano terra e quelle delle verande sono in ferro verniciato bianco. Anche gli infissi interni sono in legno verniciato bianco. La copertura è in tegole marsigliesi, ed è in buone condizioni.

L'ingresso avviene da una scala esterna a due rampe simmetriche che conduce ad un portico in stile ionico. Al piano terra, rialzato, c'è la zona giorno, al piano superiore la zona notte con i servizi igienici e le terrazze, all'ultimo piano altre camere da letto e i locali di servizio. Le finiture, per quanto riguarda i pavimenti, i rivestimenti e i sanitari, sono di buon livello.

Il piano terra ha due verande, due caminetti e alcune pareti in boiserie. E' pavimentato in marmo bianco e in parquet (veranda). Sono presenti delle macchie di muffa alle pareti e sul soffitto e dell'umidità di risalita dal pavimento. Alcune porzioni di intonaco sono deteriorate a causa della stessa. L'altezza interna è di 2,90 m. Al primo piano si sale tramite una scala interna rivestita in marmo chiaro. E' pavimentato in parquet. Sono presenti quattro camere e tre bagni di cui uno con vasca idromassaggio, tutti con buone finiture, e due terrazze, pavimentate in ceramica. Da quella sul davanti è possibile avere una bella vista sul Lago. L'altezza interna è di 2,75 m. Al secondo piano, pavimentato in parquet, sono presenti cinque stanze e due bagni. L'altezza interna è di 2,65 m.

L'impianto di riscaldamento è a gasolio, con terminali in ghisa.

Nell'insieme l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione.

Poco distanti dalla villa sono presenti, adiacenti tra loro, l'autorimessa per tre posti auto, un locale deposito attrezzi e due magazzini.

Il parco è recintato con muro di cinta, sormontato da rete metallica lungo il confine ovest. E' sistemato ad erba, con essenze arboree a basso fusto e

Geom. Andrea Frati  
Viale Della Vittoria n. 8  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel/Fax: 0731 - 789102

abeti e altri alberi ad alto fusto, e attraversato da viottoli in porfido. Avrebbe  
necessità di alcune opere di manutenzione, specialmente per quanto riguarda  
le essenze arboree in genere.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- piano interrato (cantine) 102 mq
- piano terra 170 mq
- piano primo 159 mq
- piano secondo 159 mq
- verande 30 mq
- portico 15 mq
- terrazze 46 mq
- autorimessa 60 mq
- deposito e magazzini 54 mq
- parco 2.550 mq

Omogeneizzate coi coefficienti 0,5 per le cantine, 0,25 per  
l'autorimessa e i depositi, 0,154 (ricavato dal calcolo come da DPR) per  
quanto riguarda terrazze, portico e verande, e 0,097 per il parco, la  
superficie commerciale risulta pari a 826,5 mq

#### **6.1. Identificazione catastale e situazione catastale**

L'immobile è accatastato al Foglio 37, particelle 41 e 145  
(quest'ultima è il deposito attrezzi) del Catasto Fabbricati del Comune di  
Stresa, come villa A/8 di classe 3.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

Ci sono delle inesattezze sull'elaborato planimetrico, in quanto la

Geom. Andrea Frati  
Viale Della Vittoria n. 8  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel/Fax: 0731 - 789102

villa è stata riportata ruotata di circa 90° rispetto alla posizione reale, ed erroneamente indicato col mappale 46/1 piuttosto che col 41/1 il parco. E' presente anche il precedente elaborato planimetrico, che invece riportava questi dati in modo corretto. Per quanto riguarda le planimetrie dell'edificio, ci sono delle incongruenze su delle finestre, che sono state chiuse, e su un bagno al secondo piano, dove invece è presente una stanza comune

### **6.2. Situazione urbanistica**

Il fabbricato ricade in zona "Aree a capacità insediativa invariata" del Piano Regolatore del Comune di Stresa, disciplinata dall'art. 2.8 delle NTA

### **6.3. Stima**

Per la zona in questione, oltre alla consultazione di dati pubblicati da dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono state reperite alcune offerte da varie agenzie immobiliari pubblicate on-line.

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti a ville e villini in condizioni "normali", di 2.350 – 3.400 Euro /mq. Viste le reali condizioni del bene, si stabilisce un valore unitario di 2.800 Euro/mq. Con la superficie omogeneizzata calcolata in precedenza, il valore dell'immobile viene posto pari, arrotondando, a 2.314.000 Euro.

Le spese per la regolarizzazione catastale sono stimabili in 1.000 Euro.