

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

7. VILLINI CON CORTE IN VIA PER SOMERARO

I villini, poco distanti dalla villa e adiacenti tra loro, hanno ingresso da Via Per Someraro n.2 e n. 4. Dietro è presente una corte, sistemata a giardino, indicata in catasto come "frutteto" sulla quale è stata realizzata una piccola serra in metallo. E' divisa con recinzione e cancello pedonale dal parco della villa.

Entrambe sono di categoria catastale A/7. La prima villa (particella 46 sub 5) è di minori dimensioni, realizzata di recente (15-20 anni), ad un solo piano, dove sono presenti soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. La seconda (particella 46 sub 6) deriva da una ristrutturazione recente (stessa epoca), con la quale si sono voluti ricavare due appartamenti, e si sviluppa su due piani. Al piano terra c'è la zona giorno con un bagno, al primo piano quattro camere da letto ed altri servizi igienici.

Sono intonacate esternamente e tinteggiate di bianco, come bianchi sono gli infissi esterni, con vetrocamera e le persiane oscuranti, in legno. Le coperture sono in tegole piane. L'impianto di riscaldamento è a metano, con radiatori in alluminio. I pavimenti sono in ceramica. Sulle pareti è presente qualche filatura. Le finiture (infissi, rivestimenti, sanitari) sono di livello mediocre.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- villino sub 6, 155 mq
- villino sub 5, 46 mq
- portico villino sub 6, 6 mq
- corte comune 788 mq

Omogeneizzate coi consueti coefficienti, la superficie commerciale

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

totale risulta pari a 282,8 mq

7.1. Identificazione catastale e situazione catastale

Gli immobili sono accatastati al Foglio 37, particelle 46, sub 5 e 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Stresa, come villini A/7 di classe 1.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

7.2. Situazione urbanistica

I fabbricati ricadono in zona "Aree a capacità insediativa invariata" del Piano Regolatore del Comune di Stresa, disciplinata dall'art. 2.8 delle NTA

7.3. Stima

Come per la stima della villa, e con le stesse fonti, viste le reali condizioni dei beni si stabilisce un valore unitario di 2.200 Euro/mq. Con la superficie omogeneizzata calcolata in precedenza, il valore dell'immobile viene posto pari, arrotondando, a 622.000 Euro.