

TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
promossa da
Fondazione Barbaglia Onlus

Rep. Gen. n. 88 / 2025 + n. 270 / 2025

Giudice **Dott. Aliquò Luciano Pietro**
Custode Giudiziario **Dott. Cassera Lucio**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO
IN DATA 31 LUGLIO 2026
PER ESTENSIONE PIGNORAMENTO

Tecnico Incaricato Arch. Caimi Stefano
via F. Filzi n. 7 - Cantù (Co)
telefono 031710221
mail caimi.frigerio@tin.it



AGGIORNAMENTO IN DATA 31 LUGLIO 2026

Visto quanto disposto dal Giudice in data 15-01-2026,
e comunicato allo scrivente C.T.U. dalla Cancelleria del Tribunale in data 10-02-2026,
il sottoscritto Arch. Caimi Stefano, C.T.U. nominato della Procedura Esecutiva in oggetto,
in seguito all'estensione del pignoramento effettuata dal precedente,
ha proceduto all'aggiornamento della perizia datata 12-09-2025.

Al fine di avere una più immediata e chiara visione della perizia nella sua completezza, si è preferito rappresentare tutta la perizia in forma completa, e non esclusivamente con l'aggiunta delle parti relative all'estensione del pignoramento effettuato.

Di conseguenza la precedente perizia in data 12-09-2025, trasmessa alla Cancelleria del Tribunale, deve ritenersi completamente superata.

Viene allegata nuovamente tutta la documentazione accessoria, ovvero quella già presentata, integrata di quanto necessario a seguito dell'estensione del pignoramento.



**Beni in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 118
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di villa singola sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 118.

Villa singola su due piani, di cui uno seminterrato-interrato di sviluppo minore rispetto al piano terra, con area scoperta a giardino di proprietà condivisa con un secondo edificio (sub. 702) a destinazione residenziale, con accesso pedonale da via Cadorna n. 118 e carraio da via Don Moltrasio n. 3. Risulta composta catastalmente dall'U.I. residenziale (sub 701) ai piani seminterrato e terra, e dall'U.I. box-auto (sub 2) al piano seminterrato. La consistenza immobiliare eseguita è completata dall'area scoperta a cortile-giardino che sviluppa una superficie di circa mq. 2.600,00 / 2.700,00 (superficie nominale catastale al netto del sedime dell'edificazione edile)

L'unità residenziale risulta composta da due corpi di fabbrica sviluppati al solo piano terra, collegati da un corridoio-ingresso; ciascuno dei due corpi di fabbrica ha alcuni locali accessori al piano seminterrato-interrato:

=> il corpo di fabbrica di più antica edificazione, è costituito, al piano terra, da un salottino-disimpegno di ingresso; da un adiacente camera da letto e relativo bagno privato, opportunamente disimpegnato; dalla zona giorno vera e propria con ampio soggiorno con camino ed ampia vetrata sul portico esterno; dalla sala pranzo con accesso al balcone; dalla cucina con annessi locali di servizio bagno e stireria (quest'ultima identificata con pareti mobili di arredo in legno).

Al piano seminterrato trova collocazione un locale adibito a centrale termica, ove è presente la caldaia a gasolio, tutt'ora funzionante; locale raggiungibile esclusivamente attraverso l'U.I. box auto (sub 2).

=> il corpo di fabbrica di più recente edificazione, è costituito, al piano terra, da un ampio spazio - piscina coperta con finiture di arredo di pregio, angolo arredato-attrezzato a bar, e prospiciente portico esterno sul giardino. Vi è inoltre, a servizio della piscina, un bagno – locale sauna; ed una zona notte costituita da n. 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato trovano collocazione alcuni locale accessori, una centrale termica ove è presente la caldaia a gas metano a oggi funzionante, una sala macchine per il funzionamento-riscaldamento della piscina, una zona semi-scavata dalle rocce ove trovano collocazione le cisterne di raccolta acqua piovana; locali raggiungibili esclusivamente da scala esterna dal giardino.

Nella sua globalità dei due corpi di fabbrica,
il piano terra, comprensivo del corridoio di collegamento, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 390,00.

i locali eseguiti al piano seminterrato-interrato sviluppano una superficie lorda di circa mq. 58,50

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 701, categoria A/7, classe 4, superficie catastale totale mq. 454 - escluse aree scoperte mq. 397, consistenza vani 12, posto al piano S1-T, - rendita: euro 2.943,80.

Nota:

nella banca dati il codice fiscale tiene in considerazione il secondo nome "-----"



- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di box auto sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 118.

Box auto con annesso piccolo antro-ripostiglio semi-scavato dalle rocce; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 67,00 (con esclusione della parte semi utilizzabile del piccolo antro), con altezza interna di cm. 290.

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale mq. 81, consistenza mq. 67, posto al piano S1, - rendita: euro 391,01.

Nota:

nella banca dati il codice fiscale tiene in considerazione il secondo nome "-----"

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di fabbricato singolo sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 88.

Edificio a destinazione residenziale, di antica edificazione e successiva ristrutturazione, con accesso pedonale da via Cadorna n. 88; accessorio e separato alla villa principale.

L'unità residenziale si sviluppa su due piani; il piano terra, da cui si accede, è costituito da un locale soggiorno dotato di camino e da una adiacente cucina; tramite scala interna si accede al piano seminterrato ove è collocata la camera da letto, con portafinestra sul giardino alla quota inferiore, ed il bagno.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda di circa mq. 45,00 (compresa la scala interna), con altezza minima cm 270 e massima cm 350 (sottoperlina); il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di circa mq. 30,00 con altezza di cm 265 (camera) e cm 235 (bagno)

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 73 - escluse aree scoperte mq. 73, consistenza vani 3,5, posto al piano T-1, - rendita: euro 524,20.

Coerenze:

A corpo dell'intero mappale n. 420 su cui insistono gli immobili eseguiti, in riferimento al Catasto Terreni:

partendo da nord ed in senso orario

mappale n. 1304, mappale n. 1811, mappale n. 1809, mappale n. 1136, mappale n. 1860 (tutti probabilmente costituenti a oggi il sedime della strada pubblica via Don Moltrasio), strada pubblica via Cadorna, mappale n. 171, mappale n. 1722, mappale n. 1312, mappale n. 899, mappale n. 416, mappale n. 1165

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Villa singola su due piani, di cui uno seminterrato-interrato di sviluppo minore rispetto al piano terra, con area scoperta a giardino di proprietà condivisa con un secondo edificio (sub. 702) a destinazione residenziale, con accesso pedonale da via Cadorna n. 118 e carraio da via Don Moltrasio n. 3. Risulta composta catastalmente dall'U.I. residenziale (sub 701) ai piani seminterrato e terra, e dall'U.I. box-auto (sub 2) al piano seminterrato.



Box auto con annesso piccolo antro-ripostiglio semi-scavato dalle rocce, identificato al sub 2

Edificio a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani, di antica edificazione e successiva ristrutturazione, con accesso pedonale da via Cadorna n. 88; accessorio e separato alla villa principale.

Inoltre la consistenza della proprietà esegutata è completata dall'area scoperta a cortile-giardino.

L'immobile trova inserimento nella zona "a monte" residenziale di espansione del Comune di Menaggio, in una zona con edificazione prevalente di tipo residenziale e caratterizzata da ville unifamiliari e da piccoli complessi condominiali.

Nell'immediata vicinanza del complesso ospedaliero di Menaggio e del centro sportivo Menaggio Golf Club.

La proprietà risulta facilmente accessibile con mezzi privati percorrendo la viabilità esistente.

Caratteristiche zona:

- periferica / di espansione
- residenziale (di pregio)
- a traffico locale
- con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona

Tutti i servizi più comuni che possono essere offerti da un paese di medie dimensioni come Menaggio, a forte inclinazione turistica, identificati principalmente in centro al paese, raggiungibile con mezzi privati o pubblici.

Da segnalare nelle immediate vicinanze dell'immobile l'Ospedale di Menaggio ed il centro sportivo Menaggio Golf Club

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali
- i principali centri limitrofi sono Como a circa km. 40, Colico a circa km. 35, Porlezza a circa km. 15
- le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como, e a pochi km Lago di Lugano.

Collegamenti pubblici (km):

- autobus (fermate varie su linee locali lungo la SS340)
- svincolo ingresso alla SS340 - Regina, costiera del Lago di Como
- porto (Navigazione Lago di Como - attracco di Menaggio).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. ----- in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**



4.2.2. *Pignoramenti:*

=> Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Fondazione Ester Barbaglia di Carlo Maria Ester Verri Barbaglia Onlus contro

a firma di Tribunale di Como in data 14/03/2025 ai nn. 1241
trascritto a Como in data 18/04/2025 ai nn. 11220-8238

Nota: sull'unità immobiliare identificata al foglio 2, mappale 420, sub. 701

=> Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Fondazione Ester Barbaglia di Carlo Maria Ester Verri Barbaglia Onlus contro

a firma di Tribunale di Como in data 04/12/2025 ai nn. 5880
trascritto a Como in data 23/12/2025 ai nn. 39269-28686

Nota: sull'unità immobiliare identificata al foglio 2, mappale 420, sub. 2, e
sull'unità immobiliare identificata al foglio 2, mappale 420, sub. 702

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*

=> Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, che determinano le autorizzazioni edilizie-urbanistiche dell'intervento immobiliare nella sua interezza.

Sulla base di quanto definito con le pratiche autorizzative e di quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo, si sono accertate le seguenti situazioni.

Unità Immobiliare VILLA

=> In riferimento al piano fuori terra della porzione di edificio storico residenziale e di quello più recente–piscina, nonché dei locali al piano interrato dell'edificio più recente–piscina, la porzione di immobile per quanto riguarda il dimensionamento, lo sviluppo delle superfici, altezze, volumetrie, la sagoma-sedime (parametri urbanistici) risulta conforme a quanto autorizzato; o comunque rientranti nella tolleranza.

Diverso è per i locali interrati della porzione di edificio storico e per il portico-collegamento tra le due porzioni principali; di cui verrà illustrato successivamente.

=> Piano terra corpo residenziale

La distribuzione interna degli spazi, se non fosse per minime differenze di misurazione, può ritenersi conforme alle pratiche edilizie di riferimento (P.E. n. 1445).

=> Piano terra corpo piscina

La distribuzione interna degli spazi, se non fosse per minime differenze di misurazione, può ritenersi conforme alle pratiche edilizie di riferimento (P.E. Variante n. 1374/1).

Con l'eccezione:

- il wc del servizio piscina è stato ridotto in superficie introducendo un tavolato che ha originato una intercapedine non accessibile.

- una apertura in facciata risulta dimensionata in modo differente (più piccola) rispetto a quanto definito con le pratiche autorizzative.

L'altezza interna non corrisponde alle sezione autorizzata, esclusivamente per la presenza di controsoffittatura di arredo in legno, rimanendo comunque evidente che la struttura (solaio in laterocemento) risulta conforme all'altezza autorizzata.



- => Piano interrato corpo piscina
La distribuzione interna degli spazi, se non fosse per minime differenze di misurazione, può ritenersi conforme alle pratiche edilizie di riferimento (P.E. Variante n. 1374/1).
- => Piano interrato corpo residenziale
L'autorizzazione storica (P.E. n. 600/72) e le successive Varianti identificano sempre il piano interrato costituito da un unico locale adibito a box e da una adiacente intercapedine che risulta non accessibile/controterra.
Nella realtà vi è stata la realizzazione di un locale adibito a centrale termica; che è stato stralciato poi dalla consistenza dell'unità immobiliare box ed è diventato locale accessorio dell'unità immobiliare residenziale identificata al piano superiore. Tale locale caldaia risulta quindi non autorizzato / non conforme alle autorizzazioni rilasciate.
Più importate risulta la non corrispondenza / difformità legata all'altezza interna di questo locale interrato.
Sempre dichiarato di altezza utile interna cm 210 nella pratica storica di edificazione, nelle successive Varianti che hanno illustrato i cambiamenti a livello planimetrico non è mai stato ben specificato il riscontro sull'altezza, che nello stato di fatto a oggi risulta di circa cm 290.
- => Portico – collegamento
Il sedime risulta essere nella realtà almeno cm 30 più largo rispetto ai documenti autorizzativi, mentre risulta pressoché corrispondente in riferimento alla lunghezza. L'altezza non viene mai identificata in modo univoco, ma solo graficamente nella rappresentazione dei prospetti.
Più importante risulta che questo collegamento è trattato, in sede di richiesta autorizzativa, come “portico aperto” e quindi incidente sul parametro urbanistico “superficie coperta” e non su quello “volume fuori terra”.
Nella realtà risulta essere completamente chiuso, con la realizzazione di serramenti in luce tra un pilastro e l'altro, completamente arredato e con un impainto di riscaldamento.
Di conseguenza, non conforme alle autorizzazioni.
- => Riscontro generale
- Vi sono alcune incongruenze / non corrispondenze, molto probabilmente per refusi grafici e/o per la poca precisione rappresentativa dell'epoca, tra i disegni in pianta ed i disegni dei prospetti, nonché tra i disegni e lo stato di fatto.
- => In riferimento all'intero immobile nella sua totalità, si ritiene che tutte queste variazioni siano state effettuate in sede realizzativa durante il cantiere in esecuzione delle autorizzazioni edilizie rilasciate, e non formalmente denunciate in sede di possibile variante edilizia.
- => In seguito al riscontro diretto con il tecnico comunale, le difformità sopra evidenziate potranno essere sanate secondo la più probabile metodologia seguente.
- => Compatibilità paesaggistica
Innanzitutto, essendo in zona di Vincolo Paesaggistico, si dovrà ottenere, per le non conformità esterne / di facciata, un “accertamento di compatibilità paesaggistica”.
La tipologia delle non conformità riscontrate non dovrebbe creare alcuna difficoltà di ottenimento di tale Compatibilità.
Nel caso, vi sarà sempre da ottemperare al pagamento di una sanzione.



Con il recente D.P.R. 31-2017 tali non conformità potrebbero rientrare nell' "Allegato A" e quindi essere considerate "opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica"; e quindi esenti dalla procedura sopra evidenziata dallo scrivente C.T.U. Ma questo è da verificare in base alle considerazioni / responsabilità / asseverazioni che il tecnico incaricato vorrà-potrà affrontare nello svolgere il proprio incarico professionale.

=> Opere interne

A livello urbanistico tutte quelle opere interne che riguardano spostamenti di tavolati / leggere modifiche-ispessimenti degli stessi possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. in base al D.M. 380/2001, pagando una sanzione "forfettaria" di euro 1.000,00

=> Opere in facciata

A livello urbanistico tutte quelle opere che interessano le aperture in facciata, possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in base al D.M. 380/2001, pagando una sanzione "forfettaria" di minimo euro 516,00 e massimo euro 5.160,00, secondo valutazione normativa da parte del tecnico comunale.

=> Portico – collegamento

Per poter sanare la chiusura del portico, e quindi l'aver creato una maggiore volumetria, dovrà essere verificata la conformità al momento dell'effettuazione dell'abuso e la conformità alla data della sanatoria (doppia conformità). Ciò dipende anche dalla verifica di avere cubatura residua (allora come oggi) a disposizione.

Alternativa per la regolarizzazione della situazione può essere quella di ripristinare lo stato autorizzato, provvedendo a rimuovere i serramenti e l'impianto di riscaldamento.

=> Piano interrato corpo residenziale

Come visto, la non conformità risulta relativa alla maggior altezza del piano. Anche in questo caso dovrà essere verificata la doppia conformità all'epoca dell'abuso e alla data della presentazione della sanatoria, con particolare attenzione alla verifica se tali locali fossero o meno computabili come volumetria. Alternativa per la regolarizzazione della situazione può essere quella di ripristinare lo stato autorizzato, realizzando opere strutturali che in questo caso possono essere una controsoffittatura / nuova soletta oppure l'alzare la pavimentazione.

Nota

Per queste ultime due situazioni di non conformità, che risultano piuttosto complicate / particolari, dal colloquio con il tecnico comunale è comunque scaturita la possibilità di definire una metodologia di possibile sanatoria.

Unità Immobiliare BOX AUTO

=> Piano interrato corpo residenziale

L'autorizzazione storica (P.E. n. 600/72) e le successive Varianti identificano sempre il piano interrato costituito da un unico locale adibito a box e da una adiacente intercapedine che risulta non accessibile/controterra.

Nella realtà vi è stata la realizzazione di un locale adibito a centrale termica; che è stato stralciato poi dalla consistenza dell'unità immobiliare box ed è diventato locale accessorio dell'unità immobiliare residenziale identificata al piano superiore. Di conseguenza il box auto risulta quindi non conforme alle autorizzazioni rilasciate, in quanto caratterizzato da un dimensionamento minore.



Più importate risulta la non corrispondenza / difformità legata all'altezza interna di questo locale interrato.

Sempre dichiarato di altezza utile interna cm 210 nella pratica storica di edificazione, nelle successive Varianti che hanno illustrato i cambiamenti a livello planimetrico non è mai stato ben specificato il riscontro sull'altezza, che nello stato di fatto a oggi risulta di circa cm 290.

Le difformità sopra evidenziate, potranno essere sanate riprendendo le indicazioni e la metodologia di quanto illustrato nel capitolo dedicato alla “villa”.

Unità Immobiliare FABBRICATO SINGOLO

=> Si è riscontrata un'unica pratica edilizia di riferimento per l'edificio accessorio, ovvero la n. 136/2005.

Pur non avendo dati oggettivi antecedenti a tale intervento, risulta, dallo stato di fatto attuale della struttura muraria, abbastanza sicuro che nel 2005 non si sia operato sulle murature esterne costituenti l'involucro / sedime, ad eccezione della copertura della porzione di edificio attualmente adibita a cucina, che è stata oggetto del rifacimento con diverso dimensionamento.

Tuttavia l'illustrazione grafica all'interno della pratica edilizia, anche nel disegno dello stato di fatto antecedente le opere edili, risulta in diverse situazioni non corrispondere alle dimensioni riscontrate nel sopralluogo, e definite con un disegno del tutto approssimativo e poco rappresentante l'effettiva realtà, soprattutto sempre nella zona dell'attuale cucina.

L'intervento nelle sue indicazioni concettuali risulta autorizzato ed effettivamente realizzato; tuttavia le indicazioni dimensionali asseverate dal tecnico incaricato appaiono in molti casi non corrispondere allo stato di fatto rilevato e alle dichiarazioni effettuate nella pratica edilizia e di conseguenza autorizzate, come ad esempio le superficie utili dei locali, il dimensionamento delle aperture, i rapporti aerilluminanti, le altezze di imposta delle coperture, ecc)

Ad ulteriore esempio si evidenzia come il rifacimento previsto della copertura della porzione ad unico piano, prevedeva la realizzazione di una copertura a due falde, innalzata rispetto all'originaria, ma comunque più bassa della copertura mantenuta della porzione di edificio adiacente.

Attualmente si può vedere come le due porzioni di tetto siano invece perfettamente allineate sia nel colmo che nella linea di gronda.

=> Di conseguenza, per ottenere una migliore ed esatta corrispondenza con le autorizzazioni urbanistiche, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità dell'immobile.

Compatibilità paesaggistica

Innanzitutto, essendo in zona di Vincolo Paesaggistico, si dovrà ottenere, per le non conformità esterne / di facciata, un “accertamento di compatibilità paesaggistica”.

La tipologia delle non conformità riscontrate non dovrebbe creare alcuna difficoltà di ottenimento di tale Compatibilità.

Nel caso, vi sarà sempre da ottemperare al pagamento di una sanzione.

Con il recente D.P.R. 31-2017 tali non conformità potrebbero rientrare nell' “Allegato A” e quindi essere considerate “opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica”; e quindi esenti dalla procedura sopra evidenziata dallo scrivente C.T.U. Ma questo è da verificare in base alle considerazioni / responsabilità / asseverazioni che il tecnico incaricato vorrà-potrà affrontare nello svolgere il proprio incarico professionale.



=> Accertamento di conformità urbanistica

In seguito al riscontro diretto con il tecnico comunale, le non corrispondenze sopra evidenziate potranno essere sanate secondo quanto previsto dalle attuali normative.

=> Agibilità

Sebbene in sede di presentazione della pratica edilizia in data 09-05-2005, la proprietà ed il professionista abbiano dichiarato “... *entro tre anni dalla presentazione della presente verrà comunicata la fine lavori, presentato certificato di collaudo finale, allegata variazione catastale e richiesto certificato di abitabilità* ...”, non si è avuto riscontro della presenza di tale documentazione finale.

NOTE DI CARATTERE GENERALE

=> In generale, tutto quanto qui espresso per la regolarizzazione generale dell'immobile, dovrà essere verificato e definito in sede di presentazione della relativa pratica, in quanto a oggi l'ufficio tecnico non rilascia al C.T.U. alcun parere/verifica formale preventiva sulla procedura descritta (anche se verbalmente condivisa e stabilita con il C.T.U. stesso).

=> Altre situazioni

In riferimento alla rete fognaria non è stato possibile verificare lo stato attuale e quindi metterla in confronto a quanto autorizzato dalla pratica di edificazione del corpo piscina del 1988.

=> Si evidenzia che l'amministrazione comunale di Menaggio ha attivato la procedura di “Revisione dello strumento urbanistico P.G.T.” che presumibilmente verrà stilato / adottato con il mese di dicembre 2026.

In tale contesto le Norme Tecniche di Attuazione potrebbero subire variazioni che potrebbero interessare anche l'immobile in oggetto, nella sua zona urbanistica.

=> L'onere di regolarizzazione (prestazione tecnico-professionale per la presentazione della pratica nonché sanzioni-obblazioni amministrative comunali) verrà tenuto in considerazione in sede di svalutazione del valore complessivo dell'immobile.

=> Considerando le spese da sostenere e l'onere tecnico-professionale di presentazione della pratica, le sanzioni di legge applicabili (come sopra sommariamente evidenziate), nonché ulteriori costi accessori necessari, si ritiene congruo, unitamente alla situazione catastale che richiede anch'essa un intervento, quantificare l'onere totale di regolarizzazione catastale-urbanistica applicando una svalutazione in forma prudenziale del 3-4% sul valore di stima dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale

=> In riferimento al Catasto Terreni

Gli immobili eseguiti risultano essere inseriti in mappa.

La particella n. 420 del foglio n. 2 (logico n. 9), di mq. 3.310,00 (superficie nominale catastale), risulta scaricato ad Ente Urbano con presentazione di Tipo Mappale n. 312972 in data 24-10-2011 [comprende mapp.420 + mapp.174 + mapp.1169 (ex mapp.173/a) + mapp.1170 (ex mapp.173/b) + mapp.1302 + mapp.1303]

=> In riferimento al Catasto Urbano

Unità immobiliare residenziale - sub 701

Le scheda catastale attualmente valida risulta essere quella registrata con protocollo n. CO0017352 in data 31-01-2012 (n. 1928.1/2012); a variazione dell'unità immobiliare mappale 420 sub 1, già da scheda di nuova costruzione n. 11 in data 31-01-1976.



La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato attuale, ad eccezione

- della dichiarata altezza della caldaia al piano seminterrato che risulta essere di cm 300 a fronte dei dichiarati cm 290
- della non correttezza della identificazione del corpo di collegamento tra catasto ed urbanistica, in quanto risulta dichiarato “ingresso” (come effettivamente allo stato di fatto) ma autorizzato urbanisticamente come “portico aperto”.

Minime discrepanze che comunque incidono in modo non significativo sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare, e risulta essere un mero aspetto formale.

Unità immobiliare residenziale - sub 702

Le scheda catastale attualmente valida risulta essere quella registrata con protocollo n. CO0018206 in data 01-02-2012 (n. 414.1/2012); costituzione di unità afferente edificata su aree di corte.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato attuale, ad eccezione

- della non perfetta corrispondenza delle altezze nel locale soggiorno che risultano essere di cm 270/350 a fronte dei dichiarati cm 280/337

Minime discrepanze che comunque incidono in modo non significativo sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare, e risulta essere un mero aspetto formale.

Unità immobiliare residenziale - sub 2

Le scheda catastale attualmente valida risulta essere quella registrata con protocollo n. CO0016799 in data 30-01-2012 (n. 1794.1/2012); già scheda di nuova costruzione n. 12 del 31-01-1976.

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato attuale, ad eccezione

- della dichiarata altezza del locale che risulta essere di cm 300 a fronte dei dichiarati cm 290
- della non corretta rappresentazione della finestra a sinistra che risulta indicata come “accesso”.

Minime discrepanze che comunque incidono in modo non significativo sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare, e risulta essere un mero aspetto formale.

NOTE DI CARATTERE GENERALE

- => L'onere di regolarizzazione per la prestazione tecnico-professionale per la presentazione di nuova denuncia Doc.Fa. per variazione della planimetria verrà tenuto in considerazione in sede di svalutazione del valore complessivo dell'immobile.
- => Considerando le spese da sostenere e l'onere tecnico-professionale di presentazione della pratica, le sanzioni di legge applicabili (come sopra sommariamente evidenziate), nonché ulteriori costi accessori necessari, si ritiene congruo, unitamente alla situazione urbanistica che richiede anch'essa un intervento, quantificare l'onere totale di regolarizzazione catastale-urbanistica applicando una svalutazione in forma prudenziale del 3-4% sul valore di stima dell'immobile.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1
Nota: nella banca dati il codice fiscale tiene in considerazione il secondo nome "-----"

proprietario dal 17/12/1986 a oggi

Trascrizione n. 553/397 del 10-01-1987

Atto in data 17.12.86 rep.87904 Notaio Paolo Loviseti di Milano con il quale
----- e ----- – regimi non indicati – vendono a -----
celibe - immobili siti in MENAGGIO Sez.CROCE in Via Cadorna nr.88 e precisamente:
- terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con mapp.420 di are 11.60, mapp.173/a di are
02.70 (poi sostituito con il mapp.1169)
- unità immobiliare denunciata presso UTE con la scheda nr.11 e nr. 12 del 31.1.76

Nota: nell'atto l'acquirente viene generalizzato come -----

proprietario dal 28/07/1987 a oggi

Trascrizione n. 14188/10545 del 29-08-1987

Atto in data 28.7.87 rep.17322/3963 Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco con il
quale ----- – regime non indicato – vende a ----- (11.7.49) – celibe
- immobili siti in MENAGGIO Sez.CROCE e precisamente:
- terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con mapp.173/b di are 02.80 (poi sostituito con il
mapp.1170)

Nota: nell'atto l'acquirente viene generalizzato come -----

proprietario dal 14/11/1987 a oggi

Trascrizione n. 19285/13819 del 09-12-1987

Atto in data 14.11.87 rep.3590/397 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio con il quale
----- – celibe – vende a ----- – celibe - immobili siti in MENAGGIO
Sez.CROCE e precisamente:
- terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con mapp.174 di are 06.70

Nota: nell'atto l'acquirente viene generalizzato come -----

proprietario dal 04/06/1988 a oggi

Trascrizione n. 11674/8283 del 29-06-1988

Atto in data 4.6.88 rep.5792/638 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio con il quale
----- – vedovo – vende a ----- – libero - immobili siti in MENAGGIO
Sez.CROCE e precisamente:
- terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con mapp. 1302 di are 05.30, mapp. 1303 di are
04.00



Avvertenza: Si precisa in atto che il muretto di recinzione e relativa recinzione posti sulla linea di confine tra il fondo compravenduto e il fondo che rimane del venditore, rimarrà in comunione alla parte venditrice e alla parte acquirente. Detta recinzione dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

Nota: nell'atto l'acquirente viene generalizzato come -----

6.2 Precedenti proprietari:

Gli atti di provenienza risalgono tutti ad un periodo precedente l'ultimo ventennio

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

7/a Pratiche Edilizie

Dagli archivi comunali si è presa visione delle pratiche edilizie rilasciate, ritrovate dal competente ufficio comunale presso i propri archivi.

=> **P.E. n. 600/1972** per lavori di “Costruzione casa di civile abitazione”

intestata a -----

presentata in data 12-09-1972 prot. n. 4224

Licenza Edilizia rilasciata in data 24-10-1972

=> **P.E. n. 600/1/1974 VARIANTE** per lavori di “Modificazioni interne del fabbricato” - variante alla Pratica Edilizia n. 600/1972

intestata a -----

presentata in data 27-02-1974 - prot. n. 976

Licenza Edilizia rilasciata in data 18-03-1974

=> **P.E. n. 4373 prot. del 1973** per lavori di “Aprire un accesso carraio”

intestata a ----- e -----

presentata in data 06-12-1973 prot. n. 4373

Licenza Edilizia rilasciata in data 10-12-1973

=> **P.E. n. NON RISCONTRATO del 1974 VARIANTE** per lavori di “Modifica al progetto – non viene aumentata la volumetria prevista”

intestata a ----- e -----

presentata in data 16-12-1974 prot. n. 4761

Autorizzazione rilasciata in data Non riscontrato nella Pratica il relativo documento di rilascio.

Presumibilmente rilasciata in data 24-02-1975 prot. n. 595 (da Atto Notarile)

=> **Abitabilità**

Autorizzazione di Abitabilità intestata a ----- e -----

presentata in data 17-12-1975 - prot. n. 4786

rilasciata in data 20-12-1975

=> **P.E. n. 1338/1987** per lavori di “Realizzazione di piscina interrata e opere di recinzione della proprietà”

intestata a -----

presentata in data 08-07-1987 prot. n. 4032

Autorizzazione rilasciata in data Non riscontrato nella Pratica il relativo documento di rilascio

Nota: presumibilmente la presente pratica edilizia sostituisce la precedente in pari “numero” presentata in data 22-06-1987 prot. n. 3659, ove la piscina era collocata in una diversa posizione

Nota: presumibilmente la presente pratica edilizia è stata annullata-sostituita dalla successiva pratica edilizia n. 137a del 1988



- => **P.E. n. 1374/1988** per lavori di “Costruzione di piscina coperta con servizi annessi e locali di civile abitazione”
intestata a -----
presentata in data 22-02-1988 prot. n. 864
Concessione Edilizia rilasciata in data 09-06-1988
- => **P.E. n. 1374/1 VARIANTE** per lavori di “Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1374”, consistenti in creazione di locale centrale termica, locale filtro e ripostiglio al piano interrato, nonché modifiche relative a diversa distribuzione de spazi interni.
intestata a -----
presentata in data 05-07-1989 - prot. n. 3459
Concessione Edilizia rilasciata in data 12-09-1989
- => **P.E. n. 1445/1989** per lavori di “Modifiche interne al fabbricato esistente”
intestata a -----
presentata in data 15-03-1989 prot. n. 1307
Concessione Edilizia rilasciata in data 28-03-1989
- => **P.E. n. 1502/1989** per lavori di “Opere di recinzione”
intestata a -----
presentata in data 05-07-1989
Autorizzazione rilasciata in data Non riscontrato nella Pratica il relativo documento di rilascio, sebbene vi sia una annotazione di “Nulla Osta”
- => **P.E. n. 1503/1989** per lavori di “Realizzazione di un accesso carraio da strada comunale”
intestata a -----
presentata in data 11-09-1989 prot. n. 4682
Concessione Edilizia rilasciata in data 10-11-1989
- => **P.E. n. 136/2005** per lavori di “Opere di ristrutturazione ed opere di adeguamento igienico sanitario e degli impianti elettrico e di riscaldamento”
intestata a -----
Denuncia di Inizio Attività presentata in data 09-05-2005 prot. n. 4989
Nota:
- Autorizzazione Paesaggistica n. 2950/2005 rilasciata in data 14-04-2005, previa presentazione in data 27-11-2004 prot. n. 11129
- Non si è riscontrato la richiesta / il rilascio della Agibilità-Abitabilità a seguito delle lavorazioni effettuate

7/b Destinazione Urbanistica

- => Nel P.G.T. vigente l'immobile è identificato nella zona di cui alla Tavola DdP / PdR 10.2 “Sintesi delle azioni del Documento di Piano”, art. 26.2 "Tessuto Urbano Consolidato - Residenziale”

Sono così definite tutte quelle zone del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali di recente formazione che risultino già sufficientemente urbanizzate e prevalentemente edificate. Il PGT individua una sottozona con lo specifico intento di favorire, con l'individuazione degli indici e parametri omogenei agli esistenti, una integrazione della nuova edificazione con l'edificazione già esistente al contorno.



Caratteristiche e parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,4 mc./mq.

Rapporto di copertura RC = 60% SF

Altezza massima H max = 6,50 mt.

Rapporto di permeabilità RP = 1/5 SF

Distanza dai confini DC = m. 5,00/0,00

Distanza dai fabbricati DF = m. 10,00/0,00

Distanza dalle strade DS = minimo m. 5,00 o 10,00 codice della strada

Destinazioni d uso non ammesse:

- Attività del settore industriale ed artigianale
- Agricoltura

Norme particolari:

I fabbricati esistenti all'adozione del documento urbanistico vigente ed accatastati, mono, bi e trifamiliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno essere incrementati di 150 mc. per ogni unità immobiliare.

=> La Tavola PdR 2 “Classi di Sensibilità Paesaggistica”, identifica l'immobile in “Classe 3 - Media”

=> La Tavola DdP / PdR 7 “Carta dei Vincoli”, identifica l'immobile in zona non sottoposta ad alcun vincolo

=> Vedasi i citati articoli nelle N.T.A. in allegato

Nota:

Si evidenzia che l'amministrazione comunale di Menaggio ha attivato la procedura di “Revisione dello strumento urbanistico P.G.T.” che presumibilmente verrà stilato / adottato con il mese di dicembre 2026.

In tale contesto le Norme Tecniche di Attuazione potrebbero subire variazioni che potrebbero interessare anche l'immobile in oggetto, nella sua zona urbanistica.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000
di villa singola sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 118.

=> Villa singola su due piani, di cui uno seminterrato-interrato di sviluppo minore rispetto al piano terra, con area scoperta a giardino di proprietà condivisa con un secondo edificio (sub. 702) a destinazione residenziale, con accesso pedonale da via Cadorna n. 118 e carraio da via Don Moltrasio n. 3. Risulta composta catastalmente dall'U.I. residenziale (sub 701) ai piani seminterrato e terra, e dall'U.I. box-auto (sub 2) al piano seminterrato.

=> La consistenza immobiliare eseguita è completata dall'area scoperta a cortile-giardino che sviluppa una superficie di circa mq. 2.600,00 / 2.700,00 (superficie nominale catastale al netto del sedime dell'edificazione edile)

=> L'unità residenziale risulta composta da due corpi di fabbrica sviluppati al solo piano terra, collegati da un corridoio-ingresso (superficie utile circa mq. 16,00); ciascuno dei due corpi di fabbrica ha alcuni locali accessori al piano seminterrato-interrato:



> il corpo di fabbrica di più antica edificazione, è costituito, al piano terra, da un salottino-disimpegno di ingresso (superficie utile circa mq. 28,00 compreso il locale accessorio stireria); da un adiacente camera da letto (superficie utile circa mq. 17,50) e relativo bagno privato (superficie utile circa mq. 6,40), opportunamente disimpegnato (superficie utile circa mq. 2,20); dalla zona giorno vera e propria con ampio soggiorno con camino (superficie utile circa mq. 33,80) ed ampia vetrata sul portico esterno (superficie utile circa mq. 10,50); dalla sala pranzo (superficie utile circa mq. 20,50) con accesso al balcone (superficie utile circa mq. 10,00); dalla cucina (superficie utile circa mq. 10,30) con annessi locali di servizio bagno (superficie utile circa mq. 3,00) e stireria (quest'ultima identificata con pareti mobili di arredo in legno).

Al piano seminterrato trova collocazione un locale adibito a centrale termica (superficie utile circa mq. 12,50), ove è presente la caldaia a gasolio, tutt'ora funzionante; locale raggiungibile esclusivamente attraverso l'U.I. box auto (sub 2).

> il corpo di fabbrica di più recente edificazione, è costituito, al piano terra, da un ampio spazio - piscina coperta con finiture di arredo di pregio (superficie utile circa mq. 146,00 di cui circa mq. 47,50 di vasca piscina vera e propria – dimensione vasca m. 4,90x9,50), angolo arredato-attrezzato a bar, e prospiciente portico esterno sul giardino (superficie utile circa mq. 18,50). Vi è inoltre, a servizio della piscina, un bagno – locale sauna (superficie utile circa mq. 10,00); ed una zona notte costituita da n. 2 camere da letto (superficie utile circa mq. 9,00 / cad) e bagno (superficie utile circa mq. 3,20 con disimpegno di superficie utile circa mq. 2,50).

Al piano interrato trovano collocazione alcuni locale accessori, una centrale termica ove è presente la caldaia a gas metano a oggi funzionante (superficie utile circa mq. 11,70), una sala macchine per il funzionamento-riscaldamento della piscina (superficie utile circa mq. 19,50), una zona semi-scavata dalle rocce ove trovano collocazione le cisterne di raccolta acqua piovana; locali raggiungibili esclusivamente da scala esterna dal giardino.

=> Nella sua globalità dei due corpi di fabbrica, il piano terra, comprensivo del corridoio di collegamento, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 390,00.
i locali eseguiti al piano seminterrato-interrato sviluppano una superficie lorda di circa mq. 58,50

=> Come segnato nella successiva descrizione delle finiture, risulta importante evidenziare che all'interno della villa vi è la presenza di numerosi elementi di arredo di buona qualità, nella maggior parte dei casi realizzati su misura e quindi adattati alle specifiche situazioni dei vari locali, che potranno essere riutilizzati piuttosto che diventare elementi da rimuovere/smaltire, ma che contestualmente in alcune situazioni possono risultare strutturali inamovibili senza creare danno all'immobile perlomeno sulle finiture dello stesso.

=> Sia internamente che esternamente a villa presenta finiture e caratteristiche di alta qualità. A un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche si rimanda alla descrizione specifica.

=> Nel contesto di tutta la documentazione a disposizione dello scrivente C.T.U., non si è avuto riscontro della presenza di alcun Certificato di Prestazione Energetica.

=> Agibilità

Presso l'archivio comunale, ed anche a seguito del riscontro con l'attuale proprietà, si è riscontrata la presenza del rilascio del solo Permesso di agibilità del 1975 relativo al corpo di fabbrica edificato dai precedenti proprietari nel periodo 1972-1974.

Si evidenzia quindi:

- che tale permesso ha una validità superata, essendo intervenute diverse opere di riorganizzazione soprattutto a livello impiantistico da parte dell'attuale proprietà
- che la parte di più recente edificazione (corpo di collegamento e fabbricato piscina coperta) ne risulta del tutto priva



=> Dal riscontro con l'Ufficio Tecnico Comunale, si è avuta la conferma che, a livello urbanistico, la destinazione-vincolo di “area standard – parcheggio pubblico” storicamente ricadente sul mappale n. 174 di mq. 670,00 (attualmente fuso nell'unico mappale n. 420), è stata superata-annullata dal P.G.T. vigente.

Caratteristiche generali dell'immobile

=> Tutte le finiture della villa, ad eccezione di rari casi di ammaloramento, risultano di alto livello – signorili, ben tenute nonostante gli ormai 30-35 anni di vita (anche se probabilmente in parte riprese in vari stadi temporali).

=> Tutti gli impianti (citofonico, elettrico, idrico, termico) perlomeno nei terminali visibili al momento del sopralluogo, non essendo possibile stabilire il perfetto funzionamento dell'intero impianto, risultano in ottime condizioni, sempre con finiture di pregio.

La loro conformità alla normativa vigente è da verificare.

=> L'ampio giardino esterno è caratterizzato da prato e da varie piante ornamentali e di alto fusto di ottima qualità; nonché da parte di pavimentazione in beole a spacco nella parte carrabile.

Da evidenziare tuttavia che tale area esterna risulta in comune con un secondo edificio a destinazione residenziale, identificato al sub. 702.

=> L'ingresso carraio dalla via Don Moltrasio è caratterizzato da una qualificante realizzazione muraria in pietra.

Caratteristiche descrittive

L'accesso si ha dal corpo corridoio-ingresso; portoncino in legno con caratteristiche di semiblandatura; rivestimento-arredo dell'ambiente tutto in legno e realizzato su misura, nel caso specifico anche del soffitto a botte, con le due porte all'inglese di accesso ai due separati corpi di fabbrica.

I serramenti esterni, in legno con doppio vetro, sono fissi (non apribili) e per scelta architettonica privi di persiane/tapparelle.

Pavimento in parquet, riscaldamento a radiatori.

=> Corpo di fabbrica di più antica edificazione

Tutti gli arredi sono realizzati su misura, in modo artigianale, con ottime finiture. Gran parte dei locali sono caratterizzati da boiserie-rivestimenti a parete in legno, mentre le rimanenti parti delle murature hanno finitura al civile, con verniciatura spatolata a stucco (o lavorazione similare).

I serramenti eterni delle finestre e portafinestre sono in legno con doppio vetro, con apertura a battente, con persiane a lamelle.

Le due finestre di più ampie dimensioni della zona giorno, sempre in legno con doppio vetro, sono con apertura scorrevole e tapparelle avvolgibili.

La pavimentazione risulta in parquet, ad eccezione della cucina (ceramica), del bagno di servizio (ceramica) e della camera da letto (marmo).

Il salottino-disimpegno di ingresso è caratterizzato da controsoffitto-ribassamenti in cartongesso ed in legno, e da un completo arredo a parete su misura.

Il soggiorno ha un ampio camino riquadrato in pietra, e il plafone risulta caratterizzato da finte travi in legno. E' collegato al locale pranzo tramite un'ampia porta vetrata in legno, scorrevole con decori “cattedrale”.

Nella zona pranzo gran parte delle pareti sono rivestite in legno.

La cucina risulta essere piuttosto angusta (per la tipologia della villa), sempre caratterizzata dal completo arredo su misura e dalle pareti rivestite in legno.

Il bagno di servizio ha pavimentazione in ceramica, rivestimento sempre in ceramica con altezza circa cm 180-190, finitura delle pareti con verniciatura spatolata a stucco (o lavorazione similare).

E' costituito da lavandino con mobile su misura, doccia semicircolare ad angolo, wc e bidet.



La camera da letto ha pavimentazione in marmo, parete di testata letto verniciatura spatolata a stucco (o lavorazione similare); armadiatura su misura “a ponte” a contenere la porta di ingresso.

Il bagno principale, con pavimentazione in parquet e rivestimento in ceramica a boiserie con altezza circa cm 100-110 e parti verniciatura spatolata a stucco (o lavorazione similare), è costituito da lavandino a incasso in un mobile-arredo su misura, vasca idromassaggio con doccia inserita, wc e bidet.

Il riscaldamento di questo corpo di fabbrica è a radiatori.

=> Corpo di fabbrica di più recente edificazione

L'ambiente piscina coperta ha caratteristiche anch'esse molto signorili, e nello specifico è caratterizzato da:

- soffitto completamente rivestito in pannelli di legno
- gran parte delle pareti perimetrali sempre rivestite con boiserie in legno
- pavimentazione realizzata con lastre di sughero opportunamente trattato / cerato
- presenza di ampi finestroni verso il giardino, in legno con doppio vetro, a apertura scorrevole, per scelta architettonica privi di persiane/tapparelle.

Il condizionamento dell'ambiente si ottiene con un sistema di canalizzazione / ventilazione forzata; sia per il caldo che per il freddo.

Collegata all'ambiente piscina vi è una zona notte costituita da n. 2 camere da letto e un bagno.

Le camere con pavimentazione una in sughero ed una in mouquette, le pareti in finitura tinteggiata al civile; il bagno con pavimento in ceramica, rivestimento sempre in ceramica a tutta altezza, costituito da doccia, lavandino, wc e bidet.

Vi è inoltre un secondo bagno a diretto servizio / utilizzo della piscina, caratterizzato anche dalla presenza di un box sauna.

Questa porzione di fabbricato ha finestre in legno con doppio vetro, con apertura a battente, persiane a lamelle.

Il riscaldamento è a radiatori.

=> Locali seminterrati – interrati

Le caratteristiche / finiture risultano essere più modeste, di qualità comunque valida, ma più normali e riferite all'epoca della costruzione.

=> centrale termica (caldaia a gasolio)

Pavimento nel classico gress rosso cm 7x15, pareti al rustico – civile lasciato al grezzo. Presenza di adattamento impiantistico di vario genere susseguitosi nel tempo, lasciato sempre con tubazioni esterne a vista per una più veloce ed economica realizzazione.

Serramento di ingresso e finestra verso la bocca di lupo in ferro.

=> centrale termica (caldaia a gas) e sala macchine piscina

Anche in questo caso il pavimento è nel classico gress rosso cm 7x15, le pareti sono al rustico – civile lasciato al grezzo. Presenza di adattamento impiantistico di vario genere susseguitosi nel tempo, lasciato sempre con tubazioni esterne a vista per una più veloce ed economica realizzazione.

Vi sono alcune situazioni ove la roccia dell'originaria orografia è stata lasciata a vista, così come le fondazioni in cemento armato del soprastante corpo di fabbrica in ampliamento della piscina.

Serramento di ingresso e finestre verso la scala di accesso, tutti in ferro.

Impiantistica

=> Secondo quanto dichiarato dall'attuale proprietà eseguita, non avendo naturalmente la possibilità materiale di una verifica oggettiva.

=> Impianto di riscaldamento:

- vi è una caldaia a gas che assicura il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria (che sopperisce alle richieste nelle mezze stagioni ed in estate)
- caldaia a gasolio, in riserva a quella a gas, che nella stagione più fredda assicura una migliore resa calorica dell'intero immobile.

Entrambe le caldaie sono collegate al medesimo impianto di distribuzione e operano in modo separato tramite comando elettronico da centralina.



=> Impianto elettrico:

- impianto con tensione 220 volt nella zona residenziale, con specifico quadro elettrico di comando
- impianto con tensione 380 volt trifase nella zona piscina, con specifico quadro elettrico di comando

=> Impianti vari:

- aria condizionata nella sola zona della piscina, con motore-inverter posizionato nei locali accessori interrati
- antenna TV terrestre
- citofono solo voce con più terminali nella varie zone dell'edificio
- impianto antifurto costituito da telecamere esterne e sensori interni
- impianto di irrigazione esterna del giardino centralizzata, con centralina di comando, e cisterne di raccolta acqua piovana a servizio.

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 701, categoria A/7, classe 4, superficie catastale totale mq. 454 - escluse aree scoperte mq. 397, consistenza vani 12, posto al piano S1-T, - rendita: euro 2.943,80.

Nota: nella banca dati il codice fiscale tiene in considerazione il secondo nome "-----"

Coerenze:

A corpo dell'intero mappale n. 420 su cui insistono gli immobili eseguiti, in riferimento al Catasto Terreni:

partendo da nord ed in senso orario

mappale n. 1304, mappale n. 1811, mappale n. 1809, mappale 1136, mappale n. 1860 (tutti probabilmente costituenti a oggi il sedime della strada pubblica via Don Moltrasio), strada pubblica via Cadorna, mappale n. 171, mappale n. 1722, mappale n. 1312, mappale n. 899, mappale n. 416, mappale n. 1165

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie rapportata
Locali abitativi nella porzione di Villa (ricompresa l'entità dei portici/balconi considerati accessori)	Mq. 153,00	1,00	Mq. 153,00
Corpo di collegamento	Mq. 25,00	0,80	Mq. 20,00
Locali abitativi nella porzione destinata a Piscina	Mq. 36,00	0,80	Mq. 28,80
Zona piscina	Mq. 174,00	0,60	Mq. 104,40
Locali accessori ai piani interrato-seminterrato	Mq. 58,50	0,50	Mq. 29,25
sommano			Mq. 335,45
in arrotondamento			Mq. 335,50

Descrizione **box auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

di box auto sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 118.



Box auto (superficie utile circa mq. 49,00) con annesso piccolo antro-ripostiglio semi-scavato dalle rocce; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 67,00 (con esclusione della parte semi utilizzabile del piccolo antro), con altezza interna di cm. 290.

=> Le caratteristiche / finiture risultano essere modeste, di qualità comunque valida, ma più normali e riferite all'epoca della costruzione.

Pavimento nel classico gress rosso cm 7x15, pareti al rustico – civile lasciato al grezzo, con una semplice imbiancatura. Presenza di adattamento impiantistico di vario genere susseguitosi nel tempo, lasciato sempre con tubazioni esterne a vista per una più veloce ed economica realizzazione.

Finestra verso l'esterno – giardino in ferro.

Ingresso carroia con portone basculante sezionale, con disegno classico a quadrotti, di recente realizzazione.

Il piccolo antro-ripostiglio è caratterizzato dall'essere uno spazio ricavato nel sottosuolo, ove la roccia dell'originaria orografia è stata lasciata a vista, così come le fondazioni in cemento armato del soprastante corpo di fabbrica.

Impianto elettrico costituito da lampade ed interruttori esterni, fissati a parete con canaline e/o fili direttamente fissati sulla muratura

=> Per le parti comuni, vedere anche quanto indicato al precedente punto A)

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale mq. 81, consistenza mq. 67, posto al piano S1, - rendita: euro 391,01.

Nota:

nella banca dati il codice fiscale tiene in considerazione il secondo nome "-----"

Coerenze:

A corpo dell'intero mappale n. 420 su cui insistono gli immobili eseguiti, in riferimento al Catasto Terreni:

partendo da nord ed in senso orario

mappale n. 1304, mappale n. 1811, mappale n. 1809, mappale 1136, mappale n. 1860 (tutti probabilmente costituenti a oggi il sedime della strada pubblica via Don Moltrasio), strada pubblica via Cadorna, mappale n. 171, mappale n. 1722, mappale n. 1312, mappale n. 899, mappale n. 416, mappale n. 1165

Descrizione **fabbricato singolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

di fabbricato singolo sito in Menaggio (Como) via Luigi Cadorna n. 88.

Edificio a destinazione residenziale, di antica edificazione e successiva ristrutturazione, con accesso pedonale da via Cadorna n. 88; accessorio e separato alla villa principale.

L'unità residenziale si sviluppa su due piani; il piano terra, da cui si accede, è costituito da un locale soggiorno (superficie utile circa mq. 19,20) dotato di camino e da una adiacente cucina (superficie utile circa mq. 10,50); tramite scala interna si accede al piano seminterrato ove è collocata la camera da letto (superficie utile circa mq. 13,70), con portafinestra sul giardino alla quota inferiore, ed il bagno (superficie utile circa mq. 3,00).



Il piano terra sviluppa una superficie lorda di circa mq. 45,00 (compresa la scala interna), con altezza minima cm 270 e massima cm 350 (sottoperlina); il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di circa mq. 30,00 con altezza di cm 265 (camera) e cm 235 (bagno)

=> Sia internamente che esternamente questo fabbricato accessorio presenta finiture e caratteristiche di buona qualità. A un dettaglio sulle finiture e sulle dotazioni impiantistiche si rimanda alla descrizione specifica.

=> Nel contesto di tutta la documentazione a disposizione dello scrivente C.T.U., non si è avuto riscontro della presenza di alcun Certificato di Prestazione Energetica.

=> Agibilità

Presso l'archivio comunale, ed anche a seguito del riscontro con l'attuale proprietà, non si è riscontrata la presenza di domanda / rilascio del Permesso di agibilità a seguito degli interventi edili straordinari effettuati nel 2005

=> L'ampio giardino esterno è caratterizzato da prato e da varie piante ornamentali e di alto fusto di ottima qualità; nonché da parte di pavimentazione in beole a spacco nella parte carrabile. Da evidenziare tuttavia che tale area esterna risulta in comune con un secondo edificio a destinazione residenziale, identificato al sub. 701 e sub. 2.

=> L'ingresso pedonale si ha dalla via L. Cadorna tramite una scala-giardino; l'ingresso carroia si ha dalla via Don Moltrasio, ed è caratterizzato da una qualificante realizzazione muraria in pietra.

=> Per le parti comuni, vedere anche quanto indicato al precedente punto A)

Caratteristiche descrittive

Come detto, tutte le finiture edili sono di buona qualità, realizzate “su misura” secondo la necessità del caso.

Il piano terra è costituito dal soggiorno caratterizzato da un ampio camino completamente rivestito in legno e da un locale cucina.

La pavimentazione risulta in ceramica tipo cotto posata in diagonale nel soggiorno, e posata dritta in cucina.

Le pareti del soggiorno sono tutte in pietra a vista; quelle della cucina con finitura al civile tinteggiato, con la parete dei mobili rivestita in ceramica tipo anticato con piastrelline cm 10x10.

I soffitti sono a falda costituiti da legno a vista (travetti della struttura tetto e perline)

Il portoncino di ingresso è il classico portoncino blindato, rivestito a doghe in legno; i serramenti (finestre) sono in legno con doppio vetro di buona qualità.

Per tramite di una scala interna di nuova realizzazione, in metallo con i gradini in ceramica, si accede al piano seminterrato (zona notte) costituito da una camera con bagno.

La pavimentazione risulta sempre in ceramica tipo cotto posata in diagonale; le pareti sono in pietra a vista, con una boiserie in cartongesso a finitura al civile tinteggiata, per una altezza di circa cm 110; il soffitto ha finitura al civile tinteggiato.

Va segnalato che le contropareti in cartongesso (boiserie) presentano tracce di umidità, presumibilmente di risalita.

Il bagno è caratterizzato dalla pavimentazione in ceramica tipo cotto posata dritta, da un rivestimento in ceramica per tutto il locale sino ad una altezza di circa cm 210 con specchiera incassata nel rivestimento, da un sistema di aereazione forzata (ventola), da una porta a libro di ingresso di fattura artigianale di qualità. Risulta dotato di wc + bidet + lavandino + doccia.



Impiantistica

La fornitura di gas, corrente elettrica, acqua, risulta collegata alla villa-edificio principale (unico contatore).

Impianto elettrico con tensione 220 volt; quadro elettrico con salvavita e due magnetotermici collocato esternamente sulla parete dell'edificio; terminali interni tipo BiTicino Living di colore bianco.

Impianto gas a servizio dei fuochi cucina e della caldaia murale.

Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale “Beretta Exclusive”, termostato “Perry”, radiatori in ghisa tipo piatto, termoarredo Irsap nel bagno.

Esterni

Tetto con struttura in legno, lattoneria (canali e pluviali) in rame, manto di copertura in tegole marsigliesi in cotto.

Ingresso pedonale indipendente dalla strada comunale principale, costituito da scala in pietra; che poi continua con un marciapiede completo attorno a tutto il sedime dell'edificio.

L'ingresso vero e proprio all'appartamento, si ha dal soggiorno per mezzo di una scaletta esterna sempre in pietra, dal giardino a verde in comune con la villa principale.

Identificato al catasto fabbricati intestata a

----- cod. fisc. ----- proprietà 1/1

=> Sez. CRO - foglio 2 - mappale 420 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 73 - escluse aree scoperte mq. 73, consistenza vani 3,5, posto al piano T-1, - rendita: euro 524,20.

Coerenze:

A corpo dell'intero mappale n. 420 su cui insistono gli immobili eseguiti, in riferimento al Catasto Terreni:

partendo da nord ed in senso orario

mappale n. 1304, mappale n. 1811, mappale n. 1809, mappale 1136, mappale n. 1860 (tutti probabilmente costituenti a oggi il sedime della strada pubblica via Don Moltrasio), strada pubblica via Cadorna, mappale n. 171, mappale n. 1722, mappale n. 1312, mappale n. 899, mappale n. 416, mappale n. 1165

Destinazione	Superficie Utile circa	Superficie Lorda circa
Soggiorno	Mq. 19,20	
Cucina	Mq. 10,50	
Camera	Mq. 13,70	
Bagno	Mq. 3,00	
sommano	Mq. 46,40	
		Mq. 75,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Corpo Villa-edificio

=> La costruzione del nucleo originale dell'immobile in oggetto (attualmente a destinazione abitativa) risale al periodo 1972-1974.

Successivamente vi è stato l'ampliamento nel 1988-1989 con la realizzazione del corpo di fabbrica della piscina coperta con servizi annessi e locali di civile abitazione; realizzando inoltre diverse migliorie-aggiornamenti dell'impiantistica e delle finiture anche nel corpo di fabbrica originario prettamente abitativo.



=> L'edificio è caratterizzato:

- dall'essere una casa indipendente di dimensione-consistenza alta
- dall'avere vetustà decisamente contenuta ma obsolescenza elevata in quanto priva di quelle caratteristiche che qualificano gli immobili alla data odierna (es. impianto fotovoltaico, classe energetica, impiantistica-domotica, ecc).
- dall'avere una organizzazione degli spazi interni poco funzionale
- dell'essere inserita in un giardino di notevoli dimensioni e caratteristiche
- dell'avere, nella gran parte del suo sviluppo, finiture di arredo di grado elevato, tutte su misura e di qualità alta
- dall'essere insediato sul territorio comunale in una zona periferica, ma caratterizzata qualità ambientale notevole, con residenze di piccola entità (principalmente ville-villette), e con una splendida vista sul lago di Como

=> Definizione del valore unitario

Per le caratteristiche proprie dell'immobile, il costo di costruzione a nuovo può essere identificato in 650,00 euro/mc, a cui aggiungere una percentuale del 5-10 % per le opere accessorie di completamento, e considerare una svalutazione del 25% per l'obsolescenza. Si ottiene così un totale di circa 1.600,00 euro/mq.

Tale costo di costruzione normalmente ha una incidenza sul prezzo di mercato (al netto del costo dell'area) per circa il 60%, dove il restante 40% risultano essere costi accessori (oneri professionali, oneri comunali, oneri finanziari, profitto dell'imprenditore).

Ne deriva che l'immobile a nuovo ma obsoleto, al netto dell'area, si valuta 2.700,00 euro/mq.; a cui aggiungere il valore dell'area nel nostro caso essendo particolarmente significativa/qualitativa considerato al 25% sulla valutazione complessiva di vendita (a fronte dei parametri erariali che vanno dal 12% al 25%).

Si ottiene così una valore di vendita pari a 3.600,00 euro/mq.

Ulteriore riscontro si ha dalle informazioni raccolte sull'andamento del mercato immobiliare sul territorio comunale, dove la proposta per edifici di nuova edificazione in “villa signorile” mediamente risulta essere di circa 5.000,00 euro/mq, risultando di qualità superiore per le innovazioni tecnologiche degli ultimi anni.

Per le caratteristiche di “obsolescenza storica” relativa al periodo di costruzione, si ritiene congruo un deprezzamento pari a circa il 25%, portando così il valore rapportato a 3.600,00 euro/mq., che attribuirebbe un valore allineato/corrispondente alla valutazione analitica sui costi.

Al valore così ottenuto, si ritiene congruo applicare una ulteriore svalutazione sia sulle finiture che sulla struttura in relazione all'utilizzo storico negli anni (vetustà), stimato mediamente nel 25%.

Il valore attribuito era di 1.600,00 euro/mq, quindi questa svalutazione è definibile in 400,00 euro/mq.

Il valore finale così riscontrato risulta essere di **3.200,00 euro/mq.**; che sarà il valore alla base della nostra quantificazione peritale.

Tale valutazione fa riferimento alla condizione attuale ordinaria dell'immobile.

=> Incrementi-deprezzamenti

Per lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, verranno poi tenute in considerazione:

> Un valore addizionale per l'area di pertinenza / giardino, particolarmente significativa sia per estensione che per qualità, rispetto alle condizioni ordinarie, attribuito nella misura di circa 12-13 %.

> Un valore addizionale per le finiture interne di arredo su misura, altamente qualificante la zona abitativa e la zona piscina, attribuito nella misura del 20%

> Un valore in deprezzamento per l'organizzazione degli spazi interni della sola zona abitativa ritenuta poco funzionale, attribuito nella misura del 10%



=> Potenzialità edificatoria

Sulla base del vigente P.G.T., i parametri urbanistici di zona danno, al netto di quanto già edificato, una potenzialità edificatoria in aggiunta “bonus unatantum” pari a mc. 150,00 mc. per unità immobiliare residenziale.

Si ritiene congruo valutare l'ulteriore potenziali edificatoria, in considerazione che non vi è “area materiale vera e propria” ma esclusivamente un diritto di edificazione, in circa il 60% del valore di mercato di circa 300,00 euro/mc.; quindi determinando il valore in 180,00 euro/mc

Corpo Edificio singolo – fabbricato accessorio

=> In considerazione di quanto illustrato precedentemente per la definizione del valore base per l'immobile “villa”, si ritiene congruo considerare tale valore anche per l'edificio accessorio, apportando però una percentuale correttiva ritenuta opportuna.

Le caratteristiche principali di questo edificio accessorio, ovvero

l'epoca di edificazione originaria assai datata, seppur oggetto di una significativa e qualificante ristrutturazione totale avvenuta nel 2005

l'ottima qualità delle finiture presenti, derivanti appunto dalla ristrutturazione del 2005

la definizione di edificio accessorio / dependance / portineria all'edificio principale “villa”, ben più significativo

portano a considerare opportuna una svalutazione del 10% che porta il valore iniziale di 3.200,00 euro/mq a **2.900,00 euro/mq.**, che sarà il valore alla base della nostra quantificazione peritale.

=> Incrementi-deprezzamenti

Per lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, verranno poi tenute in considerazione:

> Un valore addizionale per l'area di pertinenza / giardino, particolarmente significativa sia per estensione che per qualità, rispetto alle condizioni ordinarie, attribuito nella misura di circa 12-13 %.

=> Potenzialità edificatoria

Sulla base del vigente P.G.T., i parametri urbanistici di zona danno, al netto di quanto già edificato, una potenzialità edificatoria in aggiunta “bonus unatantum” pari a mc. 150,00 mc. per unità immobiliare residenziale.

Si ritiene congruo valutare l'ulteriore potenziali edificatoria, in considerazione che non vi è “area materiale vera e propria” ma esclusivamente un diritto di edificazione, in circa il 60% del valore di mercato di circa 300,00 euro/mc.; quindi determinando il valore in 180,00 euro/mc

Precisazioni

=> Inoltre per ulteriore parametro, il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.

La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione anche alla verifica sui prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare; ovvero esprime il probabile valore dell'immobile ottenuto da una stima comparativa, imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, nonché il deprezzamento in ragione allo stato di fatto.

=> Altresì il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonché emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.

=> Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poichè il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente C.T.U. ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.



=> La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, ivi compresi i difetti non rilevabili a seguito degli ordinari sopralluoghi eseguiti.

8.2. Fonti di informazione

=> Catasto di Como relativamente alla verifica della banca dati
=> Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como
=> Ufficio tecnico di Menaggio relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
=> Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.
=> Quotazioni O.M.I.
=> Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

	Superficie rapportata	Valore unitario	Valore intero	Valore diritto e quota
Villa	Sup. rapportata circa mq. 335,50	€ 3.200,00	€ 1.073.600,00	
Box auto	Sup. utile circa mq. 49,00	A corpo	€ 80.000,00	
Edificio accessorio	Sup. lorda circa mq. 75,00	€ 2.900,00	€ 217.500,00	
Incremento per finiture di arredo interno zona abitativa e collegamento	Circa mq. 173,00	€ 3.200,00 x 20%	€ 110.720,00 (+)	
Incremento per finiture di arredo interno zona piscina	Circa mq. 104,40	€ 3.200,00 x 20%	€ 66.816,00 (+)	
Deprezzamento per organizzazione spazi interni poco funzionale	Circa mq. 153,00	€ 3.200,00 x 10%	€ 48.960,00 (-)	
		sommano	€ 1.499.676,00	
Incremento per area esterna	13% del valore		€ 194.957,00 (+)	
		Sommano in arrotondamento	€ 1.695.000,00	
potenzialità edificatoria residua	Mc. 300,00	€ 180,00	€ 54.000,00	
	Totale		€ 1.749.000,00	€ 1.749.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria su euro 1.749.000,00

€ 262.350,00



Spese da sostenere e onere tecnico-professionale di presentazione degli aggiornamenti urbanistici e catastali, oneri sanzionatori di legge applicabili, costi di ripristino ed eventuali perdite di valore nonché ulteriori costi accessori necessari, computate al 3-4% sul valore di stima dell'immobile – edificio euro 1.371.100,00

€ 48.000,00

Adeguamento sul valore dell'edificio accessorio, al riscontro dello stato di fatto attuale, che risulta non avere la formale "agibilità" all'uso abitativo, in carenza dei requisiti igienico-sanitari, non rispondenti alla normativa; computato al 20% sul valore di stima dell'immobile euro 217.500,00

€ 43.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.395.150,00

.31 / 07 / 2026

Il perito
Arch. Caimi Stefano

