

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

Sezione I Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**N. 146 / 2015 R.G.E.**

*promossa da*

[REDACTED]

*in qualità di erede universale del creditore procedente*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

**Lotto n.01**

*(quota 1/1 di piena proprietà)*

***Immobili con annessi terreni***

***in***

***Comune di Tremezzina (CO)***

***frazione di Tremezzo - in via Statale (Regina) n. 3947***

*(agli atti in via Andrea Colombo n. 44)*

Giudice Delegato Dott. ***LUCIANO PIETRO ALIQUO'***

Custode Giudiziario Rag. ***PRIMO NESPOLI***

\*\*\*\*\*

Tecnico incaricato – ctu – ing. ***GIOVANNI MALENA***

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Como N. 2392A*

*iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Como al N. 413*

c.f.: [REDACTED] - P.Iva 02832440131 - con studio in Cantu' (Co) Via A. Manzoni n° 33/A  
tel.:339 4881241 - email: [ing.malena@tiscali.it](mailto:ing.malena@tiscali.it) - email: [giovanni.malena@ingpec.eu](mailto:giovanni.malena@ingpec.eu)

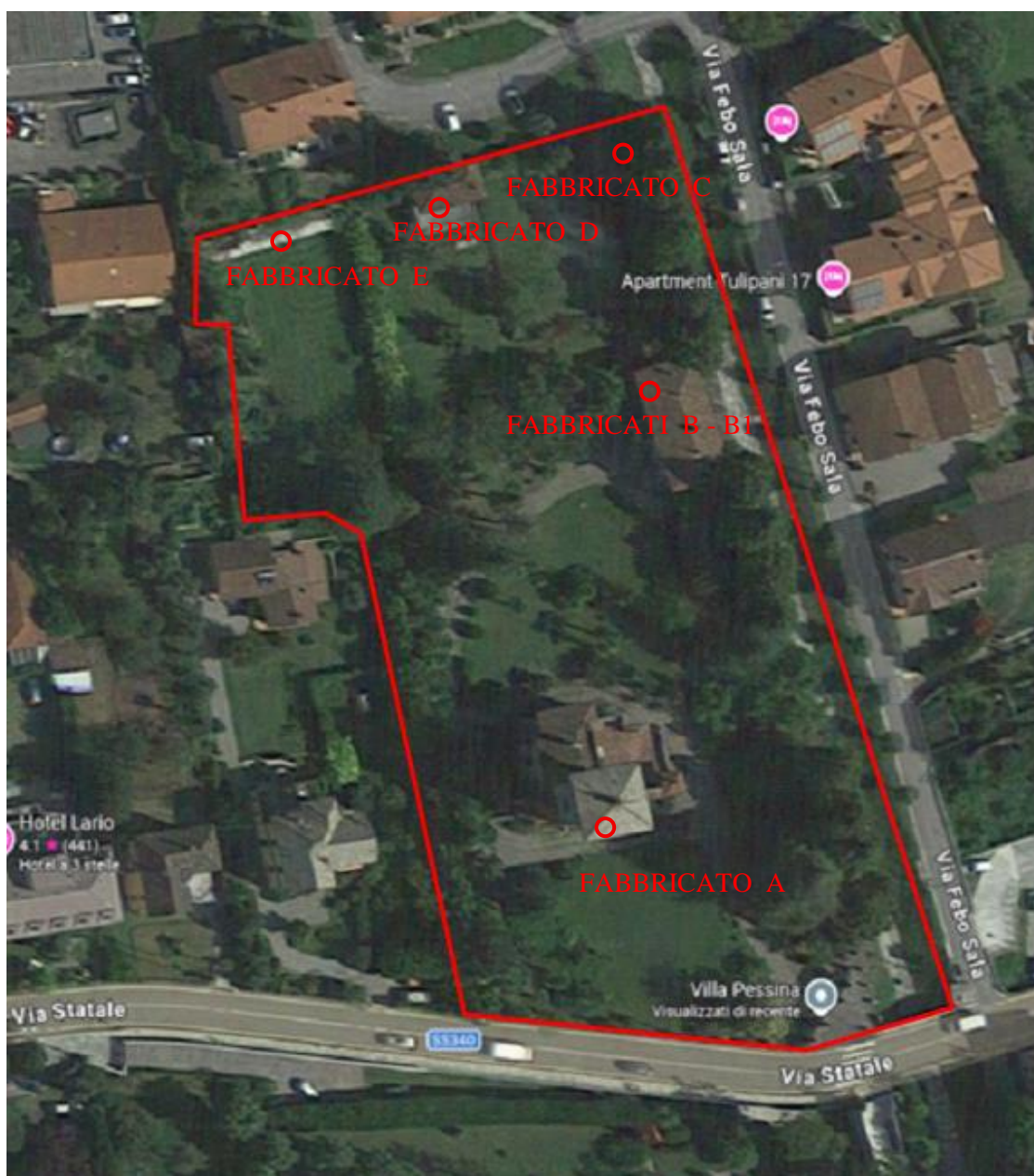
---

### Premessa

I beni oggetto di stima di seguito analizzati che compongono il Lotto 01, comprendono una grande villa di interesse storico disposta su più piani (*fabbricato A*), un secondo edificio residenziale di due piani (*fabbricato B*) con autorimessa annessa, nonché ulteriori 3 fabbricati accessori (*fabbricati C, D, E*) ubicati nelle immediate pertinenze.

Forma altresì parte del Lotto il parco privato pertinenziale, della superficie complessiva di circa mq 9.000, articolata in 8 distinti mappali catastali.

### Individuazione Lotto 1



**Beni immobili in Comune di Tremezzina (CO) - via Statale n.3947**

*(agli atti in via Andrea Colombo n.44)*

**Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente ai seguenti beni immobili situati in Comune di Tremezzina (CO) - via Statale n.3947 – (agli atti in via Andrea Colombo n. 44):

**A.**

**Villa di interesse storico-architettonico**, disposta su cinque piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo, terzo e quarto*), oltre ad un piano seminterrato, edificata presumibilmente negli anni 1920-1930, con caratteristiche formali riconducibili allo stile eclettico di gusto tardo ottocentesco, con richiami all'architettura neomedievale e al linguaggio decorativo di matrice *coppedèiana* (cfr. *All. 1*), conosciuta anche come “*ex Villa Pessina*”.



**Composizione e distribuzione interna dell'immobile:** (cfr. All. 3/a)

- **Piano seminterrato:** atrio d'ingresso e ampio locale soggiorno (mq. 50.0 ca), collegati anche all'esterno del fabbricato, ampia cucina (mq. 26.0 ca), unica dell'intero immobile, salone (mq. 41.5 ca), wc con antibagno (mq. 14.0 ca), cantina (mq. 16.0 ca), lavanderia (mq. 7.5 ca), locale caldaia (mq. 8.0 ca) e ripostiglio (mq. 14.0 ca); il piano seminterrato sviluppa una superficie netta di circa 177.00 mq, mentre **la superficie commerciale<sup>1</sup> è pari a circa 290.00 mq.**

Le altezze interne sono variabili e in alcuni locali sono presenti anche le volte a botte ribassate in muratura impostate su archi laterali in laterizio faccia a vista, che presentano un'altezza minima di circa m 2,20 alle imposte e altezza massima di circa m 2,60 sulla linea di chiave.

- **Piano terra:** ampio salone centrale con scala scenografica in legno (mq 49,50 ca), tre locali di diversa dimensione adibiti a saloni (aventi rispettivamente la superficie di circa mq. 30.5, mq. 44.0 e mq 17.0), un tinello/sala da pranzo (mq 16,00 ca), un bagno (mq 9,00 ca), nonché un disimpegno che conduce a un piccolo ripostiglio (mq 5,00 ca) posto sul retro del fabbricato. La superficie netta del piano terra è pari a circa mq 171,00, mentre la **superficie commerciale è stimata in circa 240,00 mq.**

Completano il piano terra: il portico d'ingresso fronte lago (mq 19,00 ca), lo scalone principale con relativo pianerottolo posto sul lato est (mq 42,00 ca), in collegamento diretto con il portico, e un secondo scalone porticato sul lato ovest (mq 15,00 ca), con accesso a uno dei saloni laterali.

I locali del piano terra presentano altezze interne variabili in relazione alla differente conformazione e finitura dei soffitti. In particolare, si riscontrano ambienti di rappresentanza con soffitti a cassettoni lignei decorati e altri locali caratterizzati da soffitti piani con apparati decorativi in stucco. Le altezze interne risultano comprese tra circa m 4,80 e m 4,60 nei saloni

---

<sup>1</sup> Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

principali, mentre nei locali di servizio, quali il bagno, si attestano su valori inferiori, pari a circa m 3,65.

- **Piano primo:** ampio salone centrale a soppalco (circa mq 52,00) affacciato sul salone sottostante e costituente spazio di distribuzione del piano, dal quale si accede direttamente alla zona notte, composta da quattro camere da letto, un bagno e un ulteriore vano scala di collegamento al piano superiore.

In particolare, sul lato ovest si trovano tre camere di dimensioni diverse (rispettivamente circa mq 22,00, 13,00 e 16,50), oltre a una zona disimpegno (circa mq 5,50) e al vano scala (circa mq 19,00) per l'accesso al piano superiore, mentre sul lato est è presente una camera (circa mq 28,50) con annesso bagno (circa mq 8,50).

La superficie netta del piano primo è pari a circa mq 165,00, mentre **la superficie commerciale è stimata in circa mq 240,00.**

Completano il piano primo: un terrazzo porticato fronte lago (circa mq 20,00), di particolare pregio e valore scenografico, accessibile dal salone centrale; un balcone (circa mq 22,00) su due lati in continuità con il terrazzo, un balconcino fronte lago (circa mq 5,00) e un piccolo terrazzino coperto (circa mq 8,00) posto sul fronte ovest.

Anche al piano primo i locali presentano altezze interne variabili, comprese tra circa m 4,20 nel salone centrale, caratterizzato da soffitto a cassettoni lignei decorati, e circa m 4,60 nelle camere, dotate invece di soffitti piani con decori in stucco.

- **Piano secondo:** due camere da letto (della dimensione di circa 28.5 mq e 16.5 mq), un bagno cieco (circa 9.0 mq) e il vano scala con piccolo pianerottolo e disimpegno (circa mq 24.00), attraverso il quale si accede anche all'ampio **terrazzo panoramico**, con affaccio su tre lati, avente una superficie di circa mq 125. La superficie netta del piano secondo è quindi pari a circa mq 78.00, mentre **la superficie commerciale complessiva è stimata in circa mq 115,00, oltre il terrazzo (mq. 125.0 ca).**

Le altezze interne dei locali sono variabili: la camera più grande ha un'altezza di circa 4.50 mt, il wc e il disimpegno hanno altezza pari a circa mt. 2.30, mentre la seconda camera ha altezza pari a circa m 2,50.

Dall'ampio terrazzo si accede alla torre panoramica attraverso una scala esterna in ferro verniciato, completamente scoperta; la torre si sviluppa a sua volta su due piani: terzo e quarto

- **Piano terzo:** è identificato come locale "biblioteca", anche se al momento del sopralluogo era completamente libero da arredi. Il locale ha una forma perfettamente quadrata di lato interno pari a m. 5.40, ed è caratterizzato dalla presenza di tre finestrelle ad arco per lato, offrendo una vista suggestiva sia sul lago che sul parco circostante. **La superficie commerciale è stimata in circa 41,00 mq**, mentre l'altezza interna è pari a m. 4.25.

Dalla biblioteca si accede alla sommità della torretta (piano quarto) per mezzo di una piccola scaletta a chiocciola interna, realizzata in ferro verniciato.

- **Piano quarto:** la torretta è composta da un bellissimo belvedere di gusto eclettico, di forma quadrata, aperto sui quattro lati, da cui si gode un magnifico panorama a 360 gradi. La torre è coperta da un bellissimo e ampio tetto sporgente sorretto da travi in legno lavorato, arricchito da dettagli ornamentali in ferro. La loggia aperta ha una superficie netta di mq 49.00, mentre **la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 55,00.**

L'altezza interna sotto trave è pari a m. 3.80 ca.

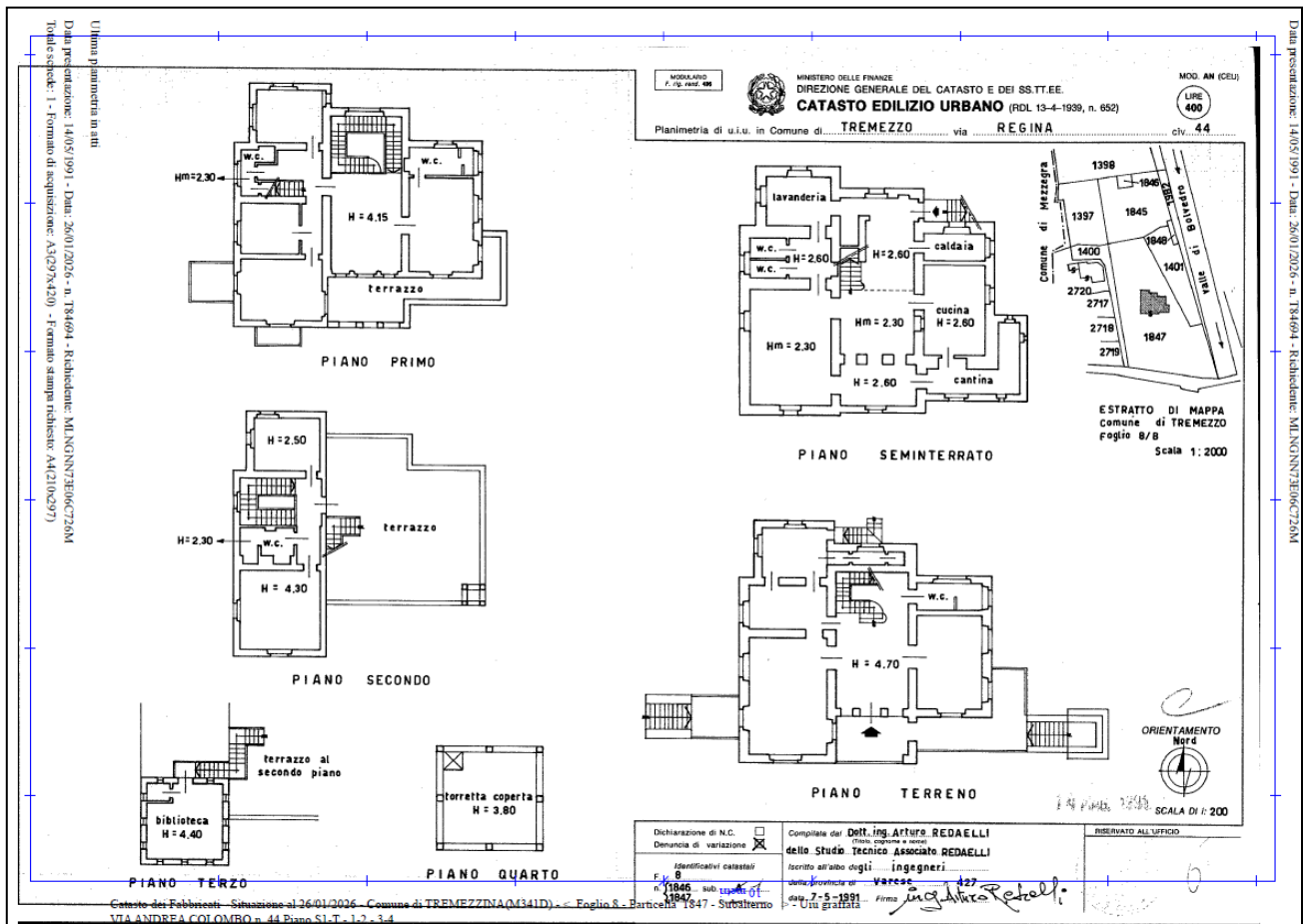
\*\*\*

### **Identificazione catastale lotto A**

Il bene Immobile di cui al punto A, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentato nell'estratto mappa (cfr. All. 2) oltre che nella scheda planimetrica (cfr. All. 3/a) denunciato presso UTE con variazione nr.6 del 14.5.91 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.46 del 4.2.2014 risulta così censito (visura storica per immobile – situazione al 09.04.2026 - cfr. All. 4):

## Catasto Fabbricati:

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 8 – particelle graffate n.1847 n. 1846 sub.1 – categoria A/8 (Abitazioni in ville) – Classe 3 – consistenza 24,5 vani – superficie catastale tot. 807 mq-tot. escluse aree scoperte 784 mq - Rendita Catastale € 7.781,71 – via Andrea Colombo n.44 – piano S1-T-1-2-3-4 – *Variazione Territoriale del 04.02.2014 in atti dal 07.12.2015 L.R. n.10 del 30.01.2014 provenienza dal comune di Tremezzo L371; trasferito al comune di Tremezzina sezione Tremezzo M341D (n.46/2015).*



L'immobile insiste su terreno così distinto

## Catasto Terreni:

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: mapp.1847 are **39.90 ente urbano** - in forza di variazione nr.2976 del 2.11.2011 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014.

stralcio estratto mappa e scheda catastale, mappale 1846-1847 sub1



**Avvertenze catastali** - Nessuna - (cfr. All. 5 - verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME s.r.l. di Como):

**Altre osservazioni Catastali:**

- Dall'esame della documentazione catastale agli atti, si rileva che l'immobile risulta ancora identificato con la denominazione toponomastica non aggiornata 'via Andrea Colombo n. 44', mentre l'attuale indirizzo corretto risulta essere 'via Statale n. 3947'."
- Si riscontra nella scheda la mancata indicazione di alcune finestre: una al piano terra e due al piano secondo; inoltre anche il terrazzo al piano secondo, sul lato sud, presenta una risega di circa 40 cm, non riportata in planimetria.
- Alcune altezze interne riportate in scheda differiscono rispetto a quanto rilevato in loco.

**Intestazione catastale:**

I beni di cui sopra, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 09.04.2026 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano di proprietà della [REDACTED] con sede a Varese, per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 18.1.89**, per Atto pubblico di compravendita [REDACTED], a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco (tra.2681/2100 del 14.2.89) (cfr. All. 6).

\*\*\*

### Descrizione del bene immobile A

L'immobile, anche conosciuto con il nome di Villa Pessina è una storica villa eclettica sul lago di Como, datata agli anni 1920 circa, con forte riconoscibilità architettonica.

La villa è contraddistinta da una articolazione volumetrica complessa, con presenza di torre principale emergente rispetto al corpo di fabbrica, coronata da ampia copertura aggettante e apparati decorativi in ferro battuto e legno.

Le facciate risultano realizzate prevalentemente in muratura mista, con paramenti in pietra a vista e inserti decorativi in laterizio, caratterizzate da bucatore ad arco (in parte a tutto sesto e in parte di gusto romanico), cornici in cotto e motivi ornamentali di pregio. Sono altresì presenti logge e porticati con colonne e capitelli decorati, oltre a balconate con parapetti in pietra e legno lavorato.

Di particolare rilievo risultano gli elementi decorativi delle superfici murarie, con fregi, riquadrature e inserti policromi, nonché le strutture lignee a vista delle coperture dei porticati, finemente lavorate. La torre centrale presenta aperture regolari e apparato di coronamento con mensole aggettanti, contribuendo a conferire all'edificio un aspetto assimilabile a quello di un piccolo castello.

### **Struttura e caratteristiche costruttive**

In assenza di documentazione tecnica specifica reperita agli atti, le caratteristiche costruttive del fabbricato non risultano documentalmente accertabili. Tuttavia, sulla base dell'epoca di

costruzione (circa 1930) e delle tipologie edilizie ricorrenti nel periodo, si può ragionevolmente presumere che l'immobile sia stato realizzato con sistema tradizionale in muratura portante (pietrame e/o laterizio) e con solai intermedi in laterocemento, ferma restando la necessità di eventuali verifiche dirette per una puntuale conferma.

Le coperture risultano a falde inclinate, con struttura lignea portante e manto di tegole in terracotta. L'ampio terrazzo panoramico posto al piano secondo è rivestito con piastrelle in cotto di colore rosso/aranciato, disposte in modo regolare a formare una griglia. Ogni piastrella presenta un motivo decorativo con piccoli quadratini bianchi ripetuti, che creano un effetto geometrico uniforme.

I porticati e le logge presentano elementi strutturali verticali in pietra e laterizio, mentre le parti lignee (travi, sporti di gronda e orditure secondarie) appaiono di buona qualità esecutiva, seppur con segni di fisiologico invecchiamento.

**Stato manutentivo:** complessivamente discreto. Sono presenti fenomeni di degrado superficiale su alcune finiture esterne e sugli elementi lignei e metallici, così come occasionali criticità interne, in particolare al piano secondo, riconducibili a infiltrazioni, attualmente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il compendio è ubicato in posizione di pregio, a breve distanza dal Lago di Como (circa 100 m), e gode di una vista panoramica di particolare rilevanza verso lo specchio lacustre e il contesto paesaggistico circostante. L'intero complesso risulta inserito in ambito sottoposto a vincoli paesaggistici ai sensi della normativa vigente. L'edificio è inserito in area a verde pertinenziale, con presenza di essenze arboree ed ornamentali che contribuiscono alla qualificazione paesaggistica del compendio.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato; lo stesso viene tuttavia utilizzato prevalentemente quale location per set fotografici ed eventi/ricevimenti, nonché, nei periodi estivi, come struttura ricettiva a carattere temporaneo.

### **Informazioni sulle dotazioni impiantistiche**

Sotto il profilo impiantistico, con particolare riferimento ai sistemi di riscaldamento e climatizzazione, l'immobile evidenzia condizioni di scarsa efficienza, verosimilmente riconducibili sia all'epoca di costruzione (circa 1920/1930), sia alla presenza di elementi e finiture interne originarie.

A seguito del rilievo e dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, risultano presenti corpi scaldanti in ghisa (caloriferi), alimentati da una centrale termica di concezione datata. Secondo quanto riferito, l'impianto non risulta attualmente funzionante e, pertanto, l'immobile viene scarsamente utilizzato nei periodi invernali.

Al piano terra sono presenti due camini di pregio, coevi alla costruzione dell'immobile, caratterizzati da rivestimenti in marmo, pietra e legno, con motivi ornamentali che conferiscono all'insieme un rilevante valore estetico e storico-architettonico.

Non si rileva, inoltre, la presenza di un impianto di climatizzazione estiva.

Le condizioni impiantistiche sopra descritte incidono purtroppo negativamente sull'efficienza energetica complessiva del bene e comportano, conseguentemente, un deprezzamento nella valutazione finale del compendio.”

**Classe di vetustà:** seconda metà XX secolo (circa 1939).

**Livello manutentivo:** discreto.

**Giudizio sintetico estimativo:** la villa costituisce un immobile di pregio storico-architettonico e paesaggistico, con elevato valore scenografico e potenziale di utilizzo multifunzionale, particolarmente apprezzabile per la posizione e la vista panoramica sul Lago di Como. Lo stato manutentivo complessivo, pur richiedendo interventi di consolidamento e restauro localizzati, consente un utilizzo immediato in ambito ricettivo e di rappresentanza.

\*\*\*

**B.**

**Unità residenziale indipendente**, a pianta rettangolare, disposta su due piani fuori terra (*piano terra e primo*) ubicata all'interno del parco pertinenziale in prossimità della villa di cui al punto A. Al piano terra del fabbricato è presente altresì un ampio locale ad uso autorimessa di pertinenza (doppio posto auto), oggetto di specifica trattazione al successivo punto C.



**Composizione e distribuzione interna dell'immobile:** (*cfr. All. 1*)

- **Piano terra:** ingresso e vano scala (mq. 13.50 ca), camera ad uso locale hobby (mq. 9.70 ca), piccolo ripostiglio nel sottoscala, camera da letto (mq. 13.0 ca) e wc (mq. 3.3 ca).
- **Piano primo:** vano scala (mq. 7.0 ca), corridoio (mq. 11.0 ca), cameretta (mq. 10.0 ca), camera (mq. 18.0 ca), zona soggiorno con cucina (mq. 24.0 ca) e wc senza antibagno (mq. 5.3 ca). Completano il bene immobile un piccolo balcone (mq. 5.00 ca) al piano primo, e un piccolo portico d'ingresso al piano terra (mq. 5.0 ca).

Il fabbricato sviluppa una superficie netta complessiva di circa 115.00 mq, mentre **la superficie**

**commerciale<sup>2</sup> dei due piani è pari a circa 165.00 mq**, oltre portico e balcone.

Le altezze interne sono variabili: i locali al piano terra hanno altezza pari a circa 3.20 mt, mentre al piano primo sono pari a mt. 3.60.

\*\*\*\*\*

### **Identificazione catastale lotto B**

Il bene Immobile di cui al punto B, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentato nell'estratto mappa (*cfr. All. 2*) oltre che nella scheda planimetrica (*cfr. All. 3/b*) denunciato presso UTE con variazione nr.7 del 14.5.91 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.46 del 4.2.2014 risulta così censito (*visura storica per immobile – situazione al 09.04.2026 - cfr. All. 4*):

### **Catasto Fabbricati:**

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – **Foglio 8 – particella n.1848 sub.2** – categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*) – Classe 3 – consistenza 9 vani – superficie catastale tot. 161 mq-tot. escluse aree scoperte 159 mq - Rendita Catastale € 883,14 – via Andrea Colombo n.44 – piano T-1 – *Variazione Territoriale del 04.02.2014 in atti dal 07.12.2015 seguita da Variazione Territoriale L.R. n.10 del 30.01.2014 provenienza dal comune di Tremezzo L371; trasferito al comune di Tremezzina sezione Tremezzo M341D (n.46/2015).*

L'immobile insiste su terreni così distinti

### **Catasto Terreni:**

- Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: **mapp.1848 are 00.60 ente urbano** - in forza di variazione nr.12977 del 2.11.2011 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014.
- Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con:

---

<sup>2</sup> Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

mapp.1401 are 10.00 ente urbano - in forza di variazione nr.13563 del 5.10.2015 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultimo Denunciante di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal <b>Dott. ing. Arturo REDAELLI</b> (Titolo, cognome e nome) <b>Dello Studio Tecnico Associato REDAELLI</b>		RISERVATO ALL'UFFICIO Catastrale Fabbricati - Situazione al 26/01/2026 - Comune di TREMEZZINA(M34ID) - < Foglio 8 - Particella 1848 - Subalterno 2 > VIA ANDREA COLOMBO n. 44 Piaggio T.I.
Data presentazione catastale: 26/01/2026 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)		Iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 78487 della provincia di <b>Varese</b> n. 427 data <b>7-5-1991</b> Firma <i>Arturo Redaelli</i>		

stralcio scheda catastale, mappale 1848 sub2

**Avvertenze catastali** - Nessuna - (cfr. All. 5 - verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME s.r.l. di Como):

**Altre osservazioni Catastali:**

- Dall'esame della documentazione catastale agli atti, si rileva che l'immobile risulta ancora identificato con la denominazione toponomastica non aggiornata 'via Andrea Colombo n. 44',

mentre l'attuale indirizzo corretto risulta essere 'via Statale n. 3947'."

- Si segnala una difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, in quanto nella scheda è indicata una finestra al piano terra (camera da letto, lato nord) che, in realtà, risulta attualmente tamponata.
- Alcune altezze interne riportate in scheda differiscono rispetto a quanto rilevato in loco.

### **Intestazione catastale:**

I beni di cui sopra, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 09.04.2026 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano di proprietà della [REDACTED], con sede a Varese, per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 18.1.89**, per Atto pubblico di compravendita [REDACTED], a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco (tra.2681/2100 del 14.2.89) (*cf. All. 6*).

\*\*\*

### **Descrizione del bene immobile B**

Il fabbricato, facente parte del complesso di Villa Pessina e originariamente destinato a dependance di servizio, risulta attualmente adibito a unità abitativa autonoma. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta caratteristiche architettoniche di pregio, coerenti con il linguaggio eclettico del compendio principale, con facciate articolate da elementi decorativi, finiture in pietra e laterizio a vista e aperture ad arco con cornici modanate. Il piano terra è caratterizzato sia da ampie aperture ad arco, a tutt'altezza (zona garage) attualmente chiuse mediante serranda in ferro, sia da due coppie di piccole finestre rettangolari, con serramenti e tapparelle in legno, mentre il piano superiore presenta finestre ad arco con scuri e apparato decorativo a motivi geometrici e stemmi ornamentali. Sotto il profilo manutentivo, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione generale, probabilmente anche a seguito di recente intervento di restauro e/o ristrutturazione che ha interessato le superfici esterne e gli elementi architettonici, preservandone l'identità storica. Anche gli interni risultano in buone

condizioni, con finiture di qualità comprendenti pavimenti in gres porcellana nella zona giorno e bagni, parquet nella zona notte e rivestimenti ceramici nei due servizi igienici; la scala interna è realizzata con pedate in pietra. Completa la consistenza un piccolo portico d'ingresso al piano terra, che, in corrispondenza del piano primo, si sviluppa in balcone con accesso dal corridoio, elemento che contribuisce alla continuità compositiva della facciata e al rapporto tra spazi interni ed esterni.

La copertura è a falde inclinate, con struttura in elementi lignei portanti e orditura secondaria in legno, caratterizzata da sporti di gronda ampi e sporgenti, sorretti da puntoni in legno. Il manto di copertura risulta realizzato in tegole di terracotta, coerente con la tipologia storica del fabbricato e con il contesto architettonico del complesso di appartenenza, contribuendo al mantenimento dell'immagine tradizionale dell'edificio.

L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia a gas e radiatori in acciaio, il tutto in buone condizioni manutentive.

L'accesso al fabbricato avviene tramite l'ingresso principale al complesso, costituito da cancello carraio e cancelletto pedonale in ferro lavorato, posti fronte strada e arretrati rispetto al confine di proprietà, al fine di agevolare le manovre di ingresso e uscita. È inoltre presente un ulteriore accesso pedonale secondario, costituito da un piccolo cancelletto adiacente all'immobile, lato sud, che consente però il collegamento direttamente sull'argine del torrente Bolvedro che costeggia tutto il confine est della proprietà.

\*\*\*

## **B1.**

**Autorimessa pertinenziale dell'unità residenziale B**, a pianta rettangolare, ubicata al piano terra dell'edificio di cui al punto B.



**Composizione interna e dimensioni:** (cfr. All. 1/b)

Il locale ha una dimensione in pianta pari a circa m 5.90 di larghezza e m 5.40 di lunghezza, e sviluppa una superficie netta di circa 32.00 mq, mentre **la superficie commerciale<sup>3</sup> è pari a circa 46.00 mq,**

L'altezza interna è di mt. 3.70.

\*\*\*\*\*

**Identificazione catastale lotto B1**

Il bene Immobiliare di cui al punto B1, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentato nell'estratto mappa (cfr. All. 2) oltre che nella scheda planimetrica (cfr. All. 3/d) denunciato presso UTE con scheda nr.682 del 30.12.39 seguita da variazione territoriale legge regionale nr.10 del 30.1.2014 protocollo nr.46 del 4.2.2014 risulta così censito (visura

---

<sup>3</sup> Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

storica per immobile – situazione al 09.04.2026 - cfr. All. 4):

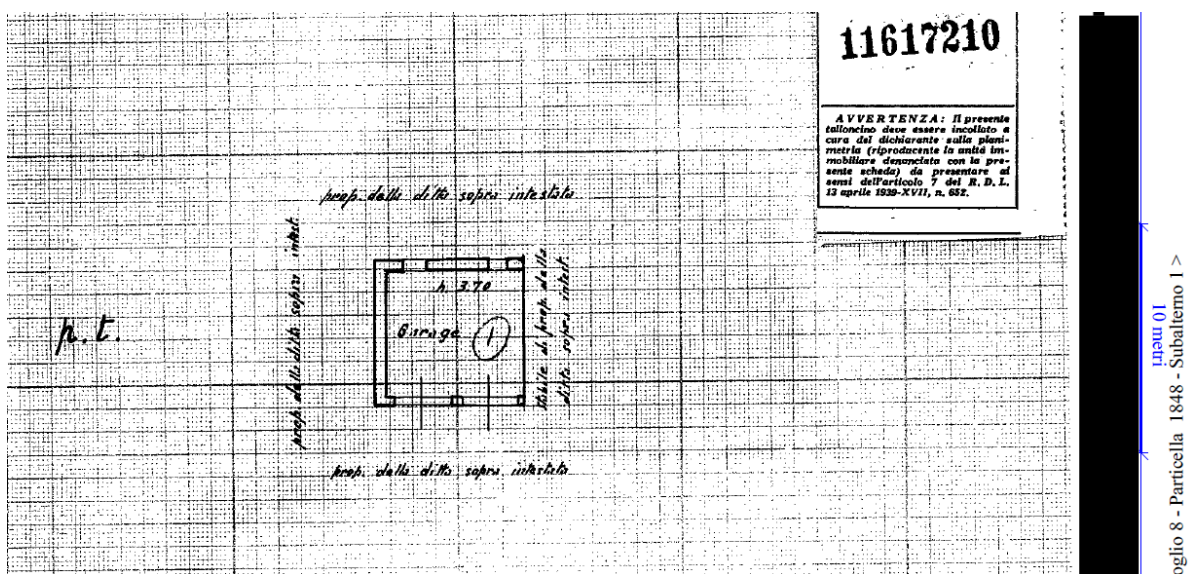
### Catasto Fabbricati:

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – **Foglio 8 – particella n.1848 sub.1** – categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) – Classe 3 – consistenza 38 mq – superficie catastale tot. 42 mq - Rendita Catastale € 306,16 – via Andrea Colombo n.44 – piano T – *Variazione Territoriale del 04.02.2014 in atti dal 07.12.2015 seguita da Variazione Territoriale L.R. n.10 del 30.01.2014 proveniente dal comune di Tremezzo L371; trasferito al comune di Tremezzina sezione Tremezzo M341D (n.46/2015).*

L'immobile insiste su terreni così distinti

### Catasto Terreni:

- Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: **mapp.1848 are 00.60 ente urbano** - in forza di variazione nr.12977 del 2.11.2011 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014.
- Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: **mapp.1401 are 10.00 ente urbano** - in forza di variazione nr.13563 del 5.10.2015 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014.



stralcio scheda catastale, mappale 1848 sub 1

**Avvertenze catastali** - Nessuna - (cfr. All. 5 - verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME s.r.l. di Como):

**Altre osservazioni Catastali:**

- Dall'esame della documentazione catastale agli atti, si rileva che l'immobile risulta ancora identificato con la denominazione toponomastica non aggiornata 'via Andrea Colombo n. 44', mentre l'attuale indirizzo corretto risulta essere 'via Statale n. 3947'."

**Intestazione catastale:**

Il bene di cui sopra, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 09.04.2026 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano di proprietà della [REDACTED], con sede a Varese, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 18.1.89, per Atto pubblico di compravendita [REDACTED], a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco (tra.2681/2100 del 14.2.89) (cfr. All. 6).

\*\*\*

**Descrizione del bene immobile B1**

Per la descrizione generale del fabbricato in cui è ubicata l'autorimessa si rimanda a quanto già riportato al precedente punto B.

Il locale si presenta complessivamente in condizioni manutentive discrete; tuttavia, in corrispondenza di alcune porzioni delle pareti interne si riscontrano fenomeni di degrado dell'intonaco, con presenza di efflorescenze saline e localizzati distacchi. Tali manifestazioni risultano verosimilmente riconducibili a fenomeni di umidità da risalita capillare e/o infiltrazioni provenienti dal terrapieno posto a confine, in assenza o inefficienza di idonei sistemi di impermeabilizzazione delle strutture controterra.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche di piccolo formato, tonalità cotto. Sono presenti due portoni in ferro verniciato del tipo avvolgibile, in condizioni manutentive discrete.

Il locale, oltre alla funzione principale di autorimessa per il ricovero di autoveicoli e motoveicoli, è utilizzato anche come lavanderia e ripostiglio, poiché è direttamente collegato ai locali del piano terra dell'unità residenziale di cui al punto B.

\*\*\*

C.

**Magazzino** a pianta quadrata, disposta su due piani fuori terra (*piano terra e primo*), oltre ad una vasca d'acqua al piano secondo, ubicati all'interno del parco pertinenziale, sul confine nord est, a poca distanza dall'unità residenziale di cui al punto B.



**Composizione interna e dimensioni:** (cfr. All. 1)

I locali presentano una pianta pressoché quadrata, con dimensioni interne pari a circa m 3,50 x 3,50, corrispondenti a una superficie netta di circa 12,00 mq per ciascun piano. **La superficie commerciale<sup>4</sup> risulta invece pari a circa 20,00 mq per piano**, considerando dimensioni

---

<sup>4</sup> Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

lorde di circa m 4,50 x 4,50, da computarsi su due livelli fuori terra, oltre alla presenza della vasca d'acqua al livello superiore.

Il piano terra risulta parzialmente incassato rispetto al piano di campagna circostante, per una quota di circa 0,50 m. Le altezze interne rilevate risultano pari a circa m 2,70 al piano terra e m 2,10 al piano primo. Non è stato possibile rilevare direttamente le dimensioni interne della vasca d'acqua posta al livello superiore.

\*\*\*\*\*

### **Identificazione catastale lotto C**

Il bene Immobile di cui al punto C, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentato nell'estratto mappa (*cf. All. 2*) oltre che nella scheda planimetrica (*cf. All. 3/e*) denunciato presso UTE con scheda nr.681 del 30.12.39 seguita da variazione territoriale legge regionale nr.10 del 30.1.2014 protocollo nr.46 del 4.2.2014 risulta così censito (*visura storica per immobile – situazione al 09.04.2026 - cf. All. 4*):

### **Catasto Fabbricati:**

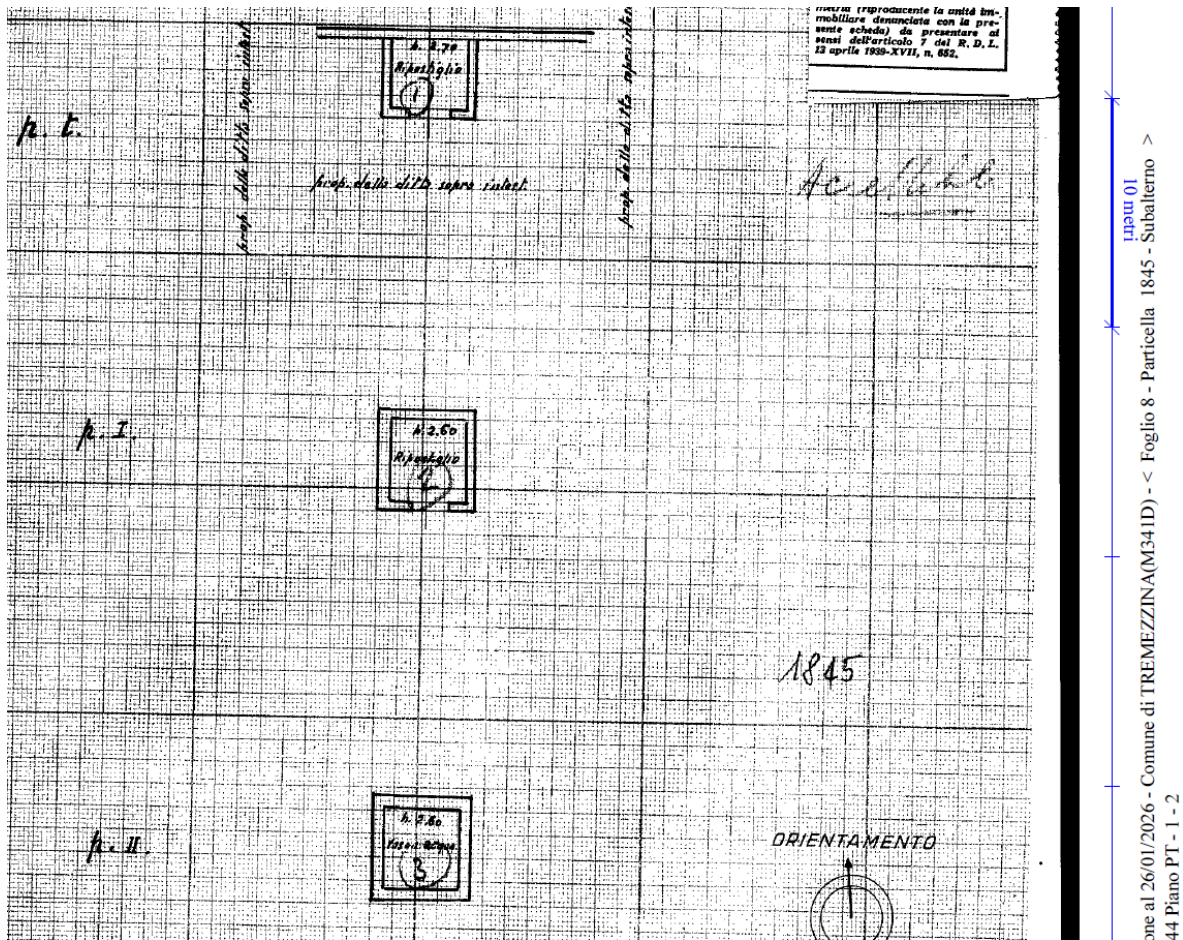
Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – **Foglio 8 – particella n.1845** – categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*) – Classe U – consistenza 43 mq – superficie catastale tot. 55 mq - Rendita Catastale € 184,32 – via Andrea Colombo n.44 – piano T-1-2 – *Variazione Territoriale del 04.02.2014 in atti dal 07.12.2015 seguita da Variazione Territoriale L.R. n.10 del 30.01.2014 proveniente dal comune di Tremezzo L371; trasferito al comune di Tremezzina sezione Tremezzo M341D (n.46/2015).*

L'immobile insiste sul terreno così distinto

### **Catasto Terreni:**

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: **mapp.1845 are 19.20 ente urbano** - in forza di variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.42 del 4.2.2014 seguita da variazione nr.12321 del 16.12.2016 per bonifica

identificativo catastale.



**Avvertenze catastali** - Nessuna - (cfr. All. 5 - verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME s.r.l. di Como):

**Altre osservazioni Catastali:**

- Dall'esame della documentazione catastale agli atti, si rileva che l'immobile risulta ancora identificato con la denominazione toponomastica non aggiornata 'via Andrea Colombo n. 44', mentre l'attuale indirizzo corretto risulta essere 'via Statale n. 3947'.
- Nella scheda non sono indicate alcune finestre presenti sul fabbricato.
- L'altezza interna riportata in scheda del piano primo (h.2.60) non è conforme a quanto rilevato (h.2.10).
- **Si evidenzia un'errata individuazione del fabbricato nell'estratto di mappa catastale** (vedi allegato). In particolare, l'edificio risulta posizionato a una distanza significativamente

maggiore rispetto al fabbricato insistente sul mappale 1846/2 (D) ed inoltre si colloca in allineamento sul fronte est con il fabbricato identificato al mappale 1848/1, analogamente posto in aderenza con il mappale 1982 e con l'argine occidentale del torrente Bolvedro.

Si rende pertanto necessaria una corretta individuazione e ridefinizione della posizione planimetrica dei fabbricati in mappa catastale, mediante aggiornamento degli elaborati grafici.



**Intestazione catastale:**

Il bene di cui sopra, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 09.04.2026 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano di proprietà della

[REDACTED], con sede a Varese, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 18.1.89, per Atto pubblico di compravendita [REDACTED], a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco (tra.2681/2100 del 14.2.89) (cfr. All. 6).

\*\*\*

Descrizione del bene immobile C

All'interno del parco pertinenziale, in prossimità del confine nord-est e nelle vicinanze dell'unità residenziale di cui al punto B, è presente il fabbricato accessorio ad uso magazzino, architettonicamente coerente con il linguaggio stilistico degli altri edifici del compendio. L'edificio, a pianta quadrata, si sviluppa su due piani fuori terra, oltre la vasca d'acqua, e presenta caratteristiche costruttive analoghe agli altri corpi di fabbrica, con struttura presumibilmente in muratura portante e finiture esterne in pietra e laterizio a vista, con elementi decorativi riconducibili allo stile eclettico dell'insieme. La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno a vista, caratterizzata da ampi sporti di gronda, e manto in tegole di terracotta, in continuità tipologica con le altre unità residenziali. Al livello superiore è presente anche una vasca d'acqua, verosimilmente destinata in origine a funzioni di accumulo e servizio per il complesso.

Sotto il profilo manutentivo, il fabbricato si presenta in condizioni esterne buone, complessivamente migliori rispetto allo stato interno, e in linea con gli altri fabbricati presenti nel compendio; internamente evidenzia invece uno stato manutentivo sufficiente, coerente con l'attuale utilizzo quale legnaia e ricovero materiali. Il manufatto si inserisce armonicamente nel contesto del parco, contribuendo alla coerenza architettonica e paesaggistica dell'intero complesso immobiliare.

Il fabbricato è privo di impianti e di finiture interne, presentando pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico.

\*\*\*

**D.**

**Fabbricato pertinenziale, censito catastalmente come stalla e ripostiglio**, comprende anche una porzione annessa al piano terra adibita tutt'ora a serra, ma non raffigurato nella planimetria catastale.

Il fabbricato principale ha una pianta rettangolare, articolato su due piani fuori terra (*piano terra e primo*), mentre la serra si sviluppa solo al piano terra, ha anch'essa una superficie di forma rettangolare, e presenta una copertura completamente trasparente. Anche questo immobile è ubicato all'interno del parco di pertinenza, sul confine nord del lotto.



**Composizione interna e dimensioni:** (cfr. All. 1)

Il locale principale su due piani ha dimensioni interne pari a circa m 3,05 x 7,35 corrispondenti a una superficie netta di circa 22,50 mq per ciascun piano. **La superficie commerciale<sup>5</sup> totale è pari a circa mq. 61,00.**

**La serra** ha dimensioni interne pari a m.4.40 x 8.30, e sviluppa una superficie netta di 36.5 mq.

---

<sup>5</sup> Per superficie commerciale si intende comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

**La sua superficie commerciale è pari a mq. 42.00** circa (dim. m 8.80 x 4.80).

L'altezza interna del piano terra è di m 2,80, mentre il piano primo ha altezze variabili, superiori a m. 3, poiché è presente una copertura a falde inclinate a vista, con struttura in legno e manto in lastre in fibrocemento, poste al di sotto delle tegole in terracotta.

\*\*\*\*\*

### **Identificazione catastale lotto D**

Il bene Immobile di cui al punto D, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, graficamente rappresentato nell'estratto mappa (*cfr. All. 2*) oltre che nella scheda planimetrica (*cfr. All. 3/e*) denunciato presso UTE con scheda nr.684 del 30.12.39 seguita da variazione territoriale legge regionale nr.10 del 30.1.2014 protocollo nr.46 del 4.2.2014 risulta così censito (*visura storica per immobile – situazione al 09.04.2026 - cfr. All. 4*):

### **Catasto Fabbricati:**

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – **Foglio 8 – particella n.1846 – sub. 2** – categoria C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) – Classe 1 – consistenza 27 mq – superficie catastale tot. 58 mq - Rendita Catastale € 160,36 – via Andrea Colombo n.44 – **piano T** – *Variazione Territoriale del 04.02.2014 in atti dal 07.12.2015 seguita da Variazione Territoriale L.R. n.10 del 30.01.2014 proveniente dal comune di Tremezzo L371; trasferito al comune di Tremezzina sezione Tremezzo M341D (n.46/2015).*

L'immobile insiste sul terreno così distinto

### **Catasto Terreni:**

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con: **mapp.1846 are 00.70 ente urbano** - in forza di variazione nr.2975 del 2.11.2011 seguita da variazione territoriale L.R.10 del 30.1.2014 protocollo nr.43 del 4.2.2014 in atti dal 7.12.2015.

684 /

**B**

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11617211

Comune Tremezzina  
Via Cammino Negro

Ditta [REDACTED]  
Sognare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

**COMUNE**  
di Tremezzina

**Talloncino di riscontro**  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**11617211**

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore in unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p.l.

prop. della ditta sopra intestata

prop. della ditta sopra intestata

prop. della ditta sopra intestata

p. l.

1846/2

di TREMEZZINA(M34ID) - < Foglio 8 - Particella 1846 - Subalterno 2 >

**Avvertenze catastali** - Nessuna - (cfr. All. 5 - verifiche ipotecarie eseguite dallo studio EMMEMME s.r.l. di Como):

**Altre osservazioni Catastali:**

- Dall'esame della documentazione catastale agli atti, si rileva che l'immobile risulta ancora identificato con la denominazione toponomastica non aggiornata 'via Andrea Colombo n. 44', mentre l'attuale indirizzo corretto risulta essere 'via Statale n. 3947'.
- Nella scheda non sono riportate le finestre presenti anche sui fronti sud e ovest;

- Nella visura catastale (visura storica per immobile del 9.4.2026) è riportato solo il piano Terra; **manca l'indicazione del piano primo.**
- Come già anticipato, **nella scheda catastale non è raffigurata la porzione di fabbricato adibito a serra**, ma è riportata solo la scritta "*serra della ditta sopra intestata*".

**Intestazione catastale:**

Il bene di cui sopra, alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 09.04.2026 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano di proprietà della [REDACTED], con sede a Varese, per la quota di 1/1 di piena proprietà **dal 18.1.89**, per Atto pubblico di compravendita [REDACTED], a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco (tra.2681/2100 del 14.2.89) (*cf. All. 6*).

\*\*\*

**Descrizione del bene immobile D**

Il bene immobile è ubicato all'interno del parco pertinenziale della villa, a ridosso del confine nord del lotto e in prossimità del fabbricato C. Si tratta di un fabbricato accessorio, censito catastalmente come "stalla" al piano terra e "ripostiglio" al piano primo, attualmente utilizzato prevalentemente come magazzino, con porzioni destinate in origine a essiccatoio e colombaia. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotato di accesso al livello superiore tramite scala esterna in ferro verniciato; è inoltre presente una serra annessa, non comunicante internamente, accessibile dall'esterno e coperta con struttura trasparente in policarbonato.

Dal punto di vista architettonico, il manufatto si inserisce coerentemente nel linguaggio stilistico del complesso, presentando struttura in muratura portante intonacata, copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole. Il prospetto principale è caratterizzato da tre oculi circolari tamponati con gelosie in laterizio a croce greca, elementi funzionali all'aerazione e forse all'originaria funzione di colombaia, oltre a decorazioni pittoriche di gusto eclettico con fasce ornamentali, motivi floreali, ghirlande e stemmi araldici. Completano la facciata un piccolo

ballatoio metallico di servizio, per la manutenzione della facciata.

Sotto il profilo manutentivo, l'immobile si presenta esternamente in condizioni discrete, pur evidenziando fenomeni di degrado superficiale degli intonaci e delle decorazioni, più marcati sul prospetto ovest, mentre la struttura portante appare complessivamente integra.

Anche all'interno, in corrispondenza del medesimo paramento murario, si riscontrano ammaloramenti dell'intonaco, riconducibili in parte a infiltrazioni d'acqua verosimilmente provenienti dal terrapieno confinante sul lato nord, e in parte a pregresse infiltrazioni dalla copertura.

Il fabbricato internamente è privo di impianti e finiture, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico, evidenziando uno stato conservativo coerente con l'attuale uso accessorio.

Nel complesso, il manufatto contribuisce alla coerenza architettonica e paesaggistica dell'intero compendio immobiliare, configurandosi come edificio di servizio realizzato con una qualità compositiva e decorativa analoga a quelle altre unità residenziali.

L'involucro esterno, caratterizzato da finiture e apparati pittorici di pregio, è concepito per una fruizione visiva dal parco, mentre gli spazi interni presentano un'impostazione rustica e funzionale, coerente con la destinazione d'uso originaria del fabbricato.

\*\*\*\*\*

## E.

È presente inoltre nel comparto un **manufatto accessorio** ad uso rurale/zootecnico, tecnicamente definibili come "**fabbricato basso ad uso pollaio/conigliera/ucelliera**".

Si tratta di una serie di piccoli vani in muratura, a pianta regolare, realizzati nel terreno individuato catastalmente dal mappale 1397, in aderenza al muro di confine lato nord, e coperti da unica falda in lamiera. **Sono pertinenze del comparto, prive di pregio storico e architettonico**, con funzione originaria di ricovero per animali da cortile e attrezzature per i lavori da giardino.

**Si precisa che, allo stato attuale, i manufatti in oggetto risultano privi di autonoma identificazione catastale.**

Tuttavia, a seguito di specifiche indagini condotte dallo scrivente presso il Comune, con il supporto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Tremezzina, è stato possibile accertare, mediante analisi di **fotografie aeree storiche risalenti al 1955** (*Ortofoto 1954-1955" derivanti dal volo GAI*) (cfr. All. 7), che il fabbricato in esame, così come la serra di cui al punto precedente, e tutti gli altri immobili sin qui descritti, **risultavano già esistenti a tale data.**

Tale evidenza documentale, opportunamente supportata da asseverazione redatta da tecnico abilitato, potrà essere utilizzata, se necessario, ai fini della presentazione di istanza per il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi **dell'art.9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001** (Testo Unico dell'Edilizia), configurandosi il manufatto come antecedenti al 1° settembre 1967. Pertanto il fabbricato non dovrà essere considerato abusivo.

Il manufatto ha una forma rettangolare, di dimensioni pari a circa m.20.50 x m.2.70, e altezza media di circa 2.0 m, avendo una copertura unica mono falda, leggermente inclinata. **La superficie commerciale è pari a circa 55.0 mq.**

Tipologia costruttiva: struttura portante in muratura intonacata, di modeste dimensioni realizzata su un basamento in cemento. La copertura leggera in lamiera grecata, è sorretta da una sottostruttura in parte in tubolari di ferro e parte in legno. Si evidenzia anche la presenza di pareti e aperture realizzate con rete metallica e porte di accesso in lamiera. I locali sono privi di impianti.

Destinazione d'uso originaria: locali di servizio destinati ad allevamento di piccoli animali da cortile quali pollame, conigli o uccelli da voliera.

Stato di conservazione: mediocre/scadente. Si rilevano segni di obsolescenza, vegetazione infestante, degrado degli intonaci e mancanza di manutenzione. Il manufatto appare in stato di abbandono e al momento del sopralluogo era completamente vuoto e sottoutilizzato.



\*\*\*\*\*

**F.**

Il compendio immobiliare è completato da alcuni lotti di terreni liberi che formano un ampio parco pertinenziale di circa 9.000 mq, comprensivo delle superfici occupate dai fabbricati, che rappresenta elemento di primaria rilevanza sotto il profilo estimativo. L'area, pressoché pianeggiante e ottimamente esposta, gode di condizioni di particolare pregio per soleggiamento e apertura visiva, con affacci di notevole qualità sul contesto paesaggistico circostante.

Il parco è impostato secondo il disegno tipico dei giardini delle ville lariane di fine Ottocento – inizio Novecento, con sviluppo prevalente a prato e andamento di tipo “all’inglese”, caratterizzato da percorsi curvilinei, aiuole ornamentali e vialetti di accesso in ghiaia che conducono ai fabbricati, definendo spazi di rappresentanza e di sosta.

Sul lato strada e lungo il confine con il torrente il giardino è delimitato da muretto in pietra e mattoni a faccia vista con soprastante recinzione metallica e cancelli in ferro lavorato.

La componente vegetale costituisce elemento qualificante del bene: sono presenti alberature ad alto fusto ed essenze ornamentali tipiche dei giardini storici lariani, tra cui esemplari di palme di

significativa dimensione che caratterizzano soprattutto l'area centrale, oltre a latifoglie lungo i confini e arbusti sempreverdi sagomati. Una porzione limitata del parco, in prossimità dei fabbricati accessori, è attualmente adibita a orto, con coltivazioni stagionali e piccoli alberi da frutto, che contribuiscono alla fruibilità e alla varietà d'uso dell'area.

L'intero compendio è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; tuttavia, in considerazione della conformazione del terreno, dell'estensione disponibile e delle caratteristiche del contesto, risulta verosimilmente possibile l'inserimento di una piscina interrata di dimensioni contenute (indicativamente fino a circa 60 mq), previa verifica e ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Sotto il profilo manutentivo, il parco conserva la leggibilità dell'impianto originario, pur evidenziando condizioni complessivamente ordinarie e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare sul patrimonio arboreo e sul tappeto erboso.

Nel complesso, il parco costituisce elemento determinante ai fini della valorizzazione dell'intero compendio immobiliare, distinguendosi per estensione, qualità paesaggistica, esposizione e potenzialità di utilizzo, rappresentando un fattore di particolare pregio nel contesto delle proprietà di analoga tipologia nell'area del Lago di Como.

In termini estimativi, in contesti analoghi del mercato immobiliare del Lago di Como, la presenza di un parco pertinenziale di tali caratteristiche incide certamente in misura rilevante, poiché costituisce un elemento di particolare pregio e un significativo fattore incrementativo del valore complessivo del compendio immobiliare, con variabilità legata allo stato manutentivo, alla qualità paesaggistica e al grado di fruibilità.

\*\*\*\*\*

### **Identificazione catastale lotto F**

Tutti gli altri terreni che compongono il Lotto, insieme a quelli già elencati precedentemente, sono così individuati al **Catasto Terreni**:

Comune di TREMEZZINA (codice M341D) – Foglio 9 (logico) Foglio 8 (reale) con

- **mapp.1397** – Qual. Semin Arbor – Classe 3 - are 09.70 – reddito dom. €2.00 – agr. €2.00
- **mapp.1400** - Qual. Semin Arbor – Classe 3 - are 05.50 – reddito dom. €1.14 – agr. €1.14
- **mapp.1982** - Qual. **Incolt Ster** – Classe / - are 04.40

Questi sono tutti distinti in forza di variazione territoriale legge regionale nr.10 del 30.1.2014 protocollo nr.42 del 4.2.2014.

Per completezza si ripropongono di seguito anche gli altri mappali, già elencati in precedenza:

- **mapp.1845 are 19.20 ente urbano**
- **mapp.1847 are 39.90 ente urbano**
- **mapp.1846 are 00.70 ente urbano**
- **mapp.1848 are 00.60 ente urbano**
- **mapp.1401 are 10.00 ente urbano**

\*\*\*

**Coerenza e Confini dell'intero complesso immobiliare in corpo**, con riferimento al vigente estratto mappa (*cf. All. 2*): mappali 1395, 1808, con la Valle di Bolvedro, via Statale, mappali 2719, 2718, 2717, 1627, 1091, il tutto salvo più precisi confini e come in fatto.

\*\*\*

## 2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Tremezzina, località Tremezzo, in posizione centrale, in un contesto urbanizzato prevalentemente caratterizzato da edifici a destinazione residenziale e, in parte, ricettiva.

Il compendio si colloca a circa 100 metri dal lago, dal quale è separato dalla via Statale, ma gode comunque di una vista aperta e privilegiata sul lago di Como, elemento di particolare pregio paesaggistico e rilevanza estimativa.

Il Comune di Tremezzina, istituito in data 4 febbraio 2014, è un comune cosiddetto

“sparso” derivante dalla fusione dei preesistenti comuni autonomi di Tremezzo, Lenno, Mezzegra e Ossuccio. La località di Tremezzo costituisce oggi uno dei municipi del suddetto ente e si colloca lungo la sponda occidentale del lago di Como, area di riconosciuto pregio paesaggistico e turistico, nota per la presenza di ville storiche e del lungolago.

Si precisa, inoltre, che la strada di accesso al compendio, attualmente denominata “Strada Statale 340”, storicamente conosciuta anche come “Via Regina”, è stata oggetto di attività di revisione e aggiornamento della numerazione civica, concluse in data 19.03.2025, a decorrere dalla quale i nuovi indirizzi hanno acquisito piena validità giuridica.

Caratteristiche della zona: centrale, caratterizzata da una prevalente destinazione residenziale e turistica, tipica dei contesti affacciati sul Lago di Como. Il tessuto urbanistico risulta consolidato e densamente edificato, con presenza di attività ricettive e servizi connessi al turismo.

La viabilità principale è interessata da traffico automobilistico significativo, in particolare nelle ore di punta e durante i periodi festivi e di maggiore afflusso turistico, quando la pressione veicolare risulta sensibilmente più elevata.

In generale, la località presenta una limitata disponibilità di parcheggi pubblici. Tuttavia, l’area immediatamente prossima al bene immobiliare dispone di una discreta dotazione di posti auto, che

risultano generalmente sufficienti nelle condizioni ordinarie e nei periodi di bassa stagione.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (scarso), negozi al dettaglio (appena sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola dell'infanzia (sufficiente), scuola primaria (sufficiente), scuola secondaria (scarso), municipio (buono), banche (sufficiente), ufficio postale (appena sufficiente), parco giochi e spazi verdi attrezzati (sufficiente).


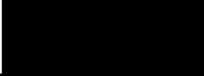
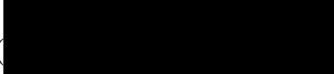
Inoltre la zona è provvista dei servizi minimi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, turistiche ricettive; i principali centri limitrofi sono (in ordine di distanza) Bellagio, Menaggio, Porlezza, Como.

Collegamenti pubblici (km): Autobus (0.4); via Statale (0.0); Stazione Ferroviaria (20,0 - Como); Autostrada (20.0 - Como).

### 3. STATO DI POSSESSO:

A tutto il 9.4.2026 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie eseguite dallo studio *Emmemme s.r.l. di Como* - cfr All. 5) e a tutto il 13.3.2026 data dell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente presso il bene immobile, lo stesso risulta di proprietà della società:

 con sede a Varese (VA) in via Saffi 2, proprietà 1/1 dal 18.1.89, per Atto pubblico di compravendita , a firma del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco () (cfr. All. 6).

In occasione dell'ultimo sopralluogo i beni erano occupati ed utilizzati dal [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare (ivi residenti) (cfr. All. 8), in qualità di conduttore, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo siglato in data 1.6.2020, con durata di 4 anni dal 1.6.2020 al 31.5.2024 e rinnovabile per ulteriori 4. Il contratto risulta registrato in data 21.2.2021, al numero n.358, Serie 3T, (cfr. All. 9).

Il canone iniziale di locazione è stato fissato in € 1.200,00 (Euro milleduecento/00) annui, e si legge che lo stesso non potrà essere aggiornato (art. 5).

In data 10.3.2026 il Tribunale ha dichiarato il contratto di locazione “*non opponibile alla procedura*” e pertanto ha disposto una Indennità di Occupazione mensile pari a €8.500,00 dovuta dall'occupante alla procedura esecutiva. Nella stessa disposizione il G.E. ha precisato che l'immobile dovrà essere rilasciato, in ogni caso, all'esito della vendita.

Al momento del sopralluogo del 24.1.2026 [REDACTED] occupava il fabbricato B, individuato al mappale 1848 sub 1 e sub 2, mentre la villa principale (immobile A) era disabitata.

Il sig. [REDACTED] ha riferito che *la villa viene poco utilizzata nei mesi invernali, in quanto l'impianto di riscaldamento non è funzionante.*

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

*FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio – rif. Relazione dello studio Emmemme s.r.l. di Como (cfr All. 5) - Aggiornamento ipotecario alla data del 9.4.2026*

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili**

##### **4.1.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### **TRA.10989/7152 (18.5.2015) - SEQUESTRO PREVENTIVO**

Decreto di sequestro preventivo ai sensi art.321 c.p.p. emesso in data

5.6.2014 nr.449/12 dal Tribunale di Spoleto a favore ERARIO DELLO STATO/ROMA e a carico della società “ [REDACTED]

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati a cura e spese dalla procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

alla data del 9.4.2026 (data di statuenza delle verifiche ipotecarie dello studio Emmemme s.r.l. di Como - cfr All.5) i beni immobili oggetto della procedura risultano gravati da:

**ISC.4139/845 (7.2.2008) – IPOTECA CON CAMBIALI**

**Atto in data 5.2.2008 rep.6358/3457** Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano con il quale viene stipulata **ipoteca volontaria a favore** [REDACTED] **a carico della società** [REDACTED] **per €2.562.000,00** di cui €2.562.000,00 derivanti da concessione a garanzia di cambiali.

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

*OSSERVAZIONI: Si rileva a margine la seguente formalità:*

**- ANN.28040/4771 (19.10.2011) – RINNOVAZIONE CAMBIALI**

**IPOTECARIE**

Atto in data 5.2.2008 rep.6358/3457 Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano portante emissione di cambiali in sostituzione delle cambiali già emesse a titolo di proroga delle stesse

\*\*\*

**ISC.32948/6397 (12.12.2011) – IPOTECA CON CAMBIALI**

**Atto in data 6.12.2011 rep.12765/6522** Notaio Fabio Gaspare Pantè

di Milano con il quale viene stipulata **ipoteca volontaria a favore**  
[REDACTED] **a carico della società** [REDACTED]  
[REDACTED] **per €.2.650.000,00** di cui €.2.650.000,00  
derivanti da concessione a garanzia di cambiali.

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

*OSSERVAZIONI: Si rileva a margine la seguente formalità:*

- **ANN.19160/2735 (31.7.2013) – RINNOVAZIONE CAMBIALI  
IPOTECARIE**

**Atto in data 6.12.2011 rep.12765/6522** Notaio Fabio Gaspare Pantè  
di Milano portante emissione di cambiali in sostituzione di cambiali  
già emesse

\*\*\*

**ISC.745/54 (8.1.2013) – IPOTECA CON CAMBIALI**

**Atto in data 31.12.2012 rep.49483/17923** Notaio Santa Picciolo di  
Milano con il quale viene stipulata **ipoteca volontaria a favore**  
[REDACTED] **a carico della società** “[REDACTED]”  
[REDACTED] **per €.2.920.000,00** di cui €.2.920.000,00  
derivanti da concessione a garanzia di cambiali.

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

*OSSERVAZIONI: Si rilevano a margine le seguenti formalità:*

- **ANN.7836/1157 (11.4.2014) – RINNOVAZIONE CAMBIALI  
IPOTECARIE**

- **ANN.19161/2736 (31.7.2013) – RINNOVAZIONE CAMBIALI  
IPOTECARIE**

**Atto del 31.12.2012** [REDACTED] Notaio Santa Picciolo di

Milano **portante emissioni di cambiali** in sostituzione di cambiali già emesse

\*\*\*

**ISC.18827/2820 (29.7.2013) – IPOTECA CON CAMBIALI**

Atto in data 4.7.2013 rep.14576/7640 Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano con il quale viene stipulata **ipoteca volontaria a favore** [REDACTED] a carico della società “[REDACTED]” per €.290.500,00 di cui €.290.500,00 derivanti da concessione a garanzia di cambiali.

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

\*\*\*

**ISC.28199/4257 (10.12.2013) – IPOTECA CON CAMBIALI**

Atto del 18.11.2013 rep.15102/7933 Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] a carico della società “[REDACTED]” per €.592.500,00 di cui €.592.500,00 derivanti da concessione a garanzia di cambiali.

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

*OSSERVAZIONI: Si rilevano a margine le seguenti formalità:*

- **ANN.9860/1542 (12.5.2014) – RINNOVAZIONE CAMBIALI IPOTECARIE**

- **ANN.12374/1913 (12.6.2014) – RINNOVAZIONE CAMBIALI IPOTECARIE**

Atto in data [REDACTED] Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano **portante emissioni di cambiali in sostituzione delle cambiali**

**già emesse** a titolo di proroga delle stesse.

4.2.2. *Trascrizioni:*

**TRA.7318/4858 (3.4.2015) – PIGNORAMENTO**

**Pignoramento notificato** [redacted] del Tribunale di  
Como a favore [redacted] e a carico della  
società “[redacted]”

Grava su beni di cui sopra, descritti ai punti A-B-B1-C-D-E-F.

4.2.3. *Altre limitazioni d’uso: Non riscontrate dagli atti a disposizione*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico, edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità edilizia e catastale.*

*Premessa*

*Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell’Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita documentazione idonea a comprovare in maniera puntuale né l’epoca di realizzazione né la configurazione progettuale originaria degli immobili ricompresi nel comparto in esame, la cui edificazione è tuttavia ragionevolmente riconducibile al periodo compreso tra gli anni 1920 e 1930.*

*L’unica pratica edilizia rinvenuta agli atti risulta essere la Concessione Edilizia n. 27/88, rilasciata in data 18.01.1989, afferente a interventi di “sistemazione interna riguardanti il fabbricato adibito a portineria e il solo piano seminterrato del fabbricato principale (ex Villa Pessina)”, sito in Via Regina n. 44.*

*Si evidenzia altresì che le prime schede catastali disponibili relative ad alcuni dei fabbricati in oggetto risultano registrate in data 15.12.1939,*

circostanza che, pur costituendo elemento utile ai fini ricostruttivi, non consente di per sé una piena e certa definizione dello stato legittimo originario degli immobili.

A seguito del rilievo diretto degli immobili e del successivo confronto con la limitata documentazione reperita agli atti (cfr. All. 10), non sono emerse, allo stato delle conoscenze, difformità edilizie di rilievo riguardanti i fabbricati principali.

Si rilevano tuttavia alcune difformità riconducibili prevalentemente alla sfera catastale, consistenti in particolare nella mancata rappresentazione, all'interno delle schede catastali, di alcune aperture finestrate che risultano invece effettivamente presenti in sito.

Tali discrepanze, per loro natura e consistenza, appaiono allo stato riconducibili a disallineamenti tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

Si rileva inoltre che i **due fabbricati accessori di cui ai punti D** (serra annessa alla stalla) **ed E** (fabbricato basso ad uso pollaio), per i quali non risultano reperibili neppure riscontri catastali, risultano tuttavia già esistenti nelle riprese aerofotogrammetriche risalenti all'anno 1955 (cfr. All. 7), come verificato congiuntamente con il tecnico comunale.

Con specifico riferimento all'immobile di cui al punto E (pollaio), come già anticipato al punto I, tale evidenza documentale, ove opportunamente supportata da asseverazione redatta da tecnico abilitato, potrà essere eventualmente utilizzata ai fini della presentazione di istanza per il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia),

configurandosi il manufatto come verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. In tale ipotesi, il fabbricato potrà non essere qualificato come abusivo, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Amministrazione competente.

Si precisa infine che le presenti valutazioni sono formulate sulla base della documentazione resa disponibile e accessibile alla data odierna, nonché degli accertamenti visivi eseguiti, e devono pertanto intendersi con riserva di eventuali diverse risultanze derivanti dal reperimento di ulteriore documentazione, anche d'archivio, allo stato non rinvenuta, ovvero da successive verifiche di natura tecnico-amministrativa o urbanistico-edilizia.

\*\*\*

Dall'analisi comparativa tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali rinvenute agli atti, sono emerse le seguenti difformità:

- **edificio A** (mappali 1846–1847, subalterno 1)
  - Piano terra: non risulta rappresentata la finestra del locale ripostiglio posta sul lato est;
  - Piano secondo: non risultano rappresentate n. 2 aperture finestrate sul lato est, rispettivamente a servizio del corridoio e di una camera;
  - Terrazzo panoramico piano secondo: si riscontra una lieve difformità nella rappresentazione grafica del terrazzo, limitatamente alla porzione lato sud, per la presenza di una risega non riportata in catasto.

- Si rilevano difformità tra le altezze indicate nelle planimetrie catastali e quelle effettivamente riscontrate in sede di sopralluogo.
- **edificio B** (mappale 1848 subalterno 2)
  - Piano terra: risulta rappresentata una finestra sul lato est della camera principale che, allo stato attuale, risulta tamponata internamente, pur rimanendo visibile esternamente per uniformità del prospetto
  - si rilevano lievi difformità tra le altezze indicate nella scheda catastale e quelle effettivamente riscontrate in sede di sopralluogo.
- **edificio C** (mappale 1845)
  - Piano terra: rispetto alla scheda catastale (del 1939) risulta rappresentata un'apertura sul fronte sud, ma nella realtà l'ingresso è unicamente sul fronte ovest
  - Analogamente per il piano primo, l'unica apertura è presente sul fronte ovest, e non sul lato sud come riportato in scheda; su tale fronte ci sono unicamente delle finte finestre tamponate dall'interno.
  - Si riscontrano anche lievi difformità tra le altezze indicate nella scheda catastale e quelle effettivamente riscontrate.
  - Come già anticipato al punto 1, **nell'estratto di mappa catastale si rileva un'errata individuazione del fabbricato C**, in quanto risulta posizionato a una distanza maggiore rispetto al fabbricato insistente sul mappale 1846/2 (D) ed allineamento sul fronte est con il fabbricato identificato al mappale 1848/1 (D),

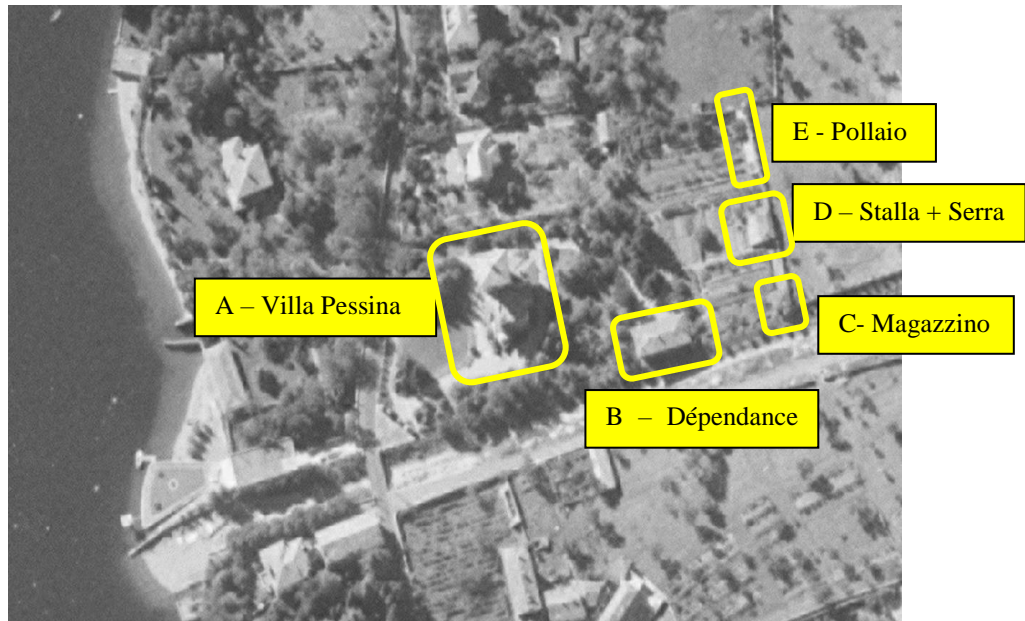
analogamente posto in aderenza con il mappale 1982 e con l'argine occidentale del torrente Bolvedro.

Sarà quindi necessario un aggiornamento degli elaborati grafici catastali, a seguito di un rilievo topografico generale dell'intero comparto.

- **edificio D** (mappale 1846 sub. 2)
  - Piano terra: rispetto alla scheda catastale (del 1939) in cui risulta rappresentata solo un'apertura sul fronte est, nella realtà esiste anche un'apertura (finestra) sul fronte ovest
  - Analogamente per il piano primo, l'unica apertura è presente sul fronte est, nella realtà esistono anche altre aperture (finestra) sui fronti a sud e ovest
  - Si riscontrano anche lievi difformità tra le altezze indicate nella scheda catastale e quelle effettivamente riscontrate.
  - Ed infine si registra la mancata individuazione catastale della serra al piano terra, adiacente al fronte sud, ma già esistente nel 1939, come riportato nella scritta sulla stessa scheda e come riscontrato anche nella foto aerea del 1955 (*cf. All. 7*).
- **edificio E** (*senza individuazione catastale*)
  - così come la *serra* di cui al punto sopra, dalla foto aerea del 1955 si riscontra che anche il piccolo fabbricato accessorio ad uso pollaio era già esistente, probabilmente nella conformazione attuale (*cf. All. 7*).

L'immobile però non ha alcuna identificazione catastale, e pertanto, così come per la serra, si potrà eventualmente presentare

istanza in Comune per il *riconoscimento dello stato legittimo degli immobili*, ai sensi *dell'art.9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001* (Testo Unico dell'Edilizia), configurandosi i manufatti come antecedenti al 1° settembre 1967, e quindi non abusivi.



*Foto Aerea del 1955 – cartografia d'epoca- stralcio*

### **Precisazioni e conclusioni**

Alla luce degli accertamenti svolti e della documentazione reperita, si ritiene che il compendio immobiliare presenti, allo stato delle conoscenze, una sostanziale coerenza sotto il profilo edilizio per quanto concerne i fabbricati principali, in assenza di evidenze di interventi recenti riconducibili a trasformazioni rilevanti non assentite.

Anche l'unica pratica edilizia reperita agli atti (*cfr. All. 10*), dimostra la congruenza edilizia sia del piano seminterrato della villa principale A, sia dell'intero fabbricato B.

Permangono tuttavia diffuse difformità di carattere prevalentemente catastale e di modesta entità, consistenti principalmente nella mancata o

inesatta rappresentazione di aperture finestrate, lievi discordanze planometriche e incongruenze nella localizzazione di taluni corpi di fabbrica. Tali elementi appaiono riconducibili, in via prevalente, a disallineamenti tra stato di fatto e rappresentazioni grafiche storiche, verosimilmente stratificatesi nel tempo.

Con riferimento ai manufatti accessori (serra e pollaio), in assenza di titoli edilizi e di identificazione catastale, ma in presenza dei riscontri aerofotogrammetrici attestanti la loro esistenza in epoca antecedente al 1° settembre 1967, si configura la possibilità di attivare, ove ritenuto, procedure di riconoscimento dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, ferma restando ogni valutazione e determinazione di competenza dell'Amministrazione comunale.

Si evidenzia altresì che l'intero compendio ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico, circostanza che comporta la necessità di eventuali ulteriori verifiche e valutazioni sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, in caso di future regolarizzazioni o interventi.

Sotto il profilo estimativo, le irregolarità e incongruenze rilevate, pur non configurandosi allo stato come abusi edilizi di rilievo per i fabbricati principali, incidono comunque sul valore del compendio in termini di commerciabilità e di rischio tecnico-amministrativo. In particolare, la necessità di procedere ad aggiornamenti catastali, eventuali pratiche di regolarizzazione edilizia e paesaggistica, nonché l'incertezza connessa alla piena definizione dello stato legittimo di taluni manufatti accessori, costituiscono elementi suscettibili di determinare una riduzione del valore di mercato, da intendersi quale onere indiretto a carico del potenziale

acquirente, anche in termini di tempi, costi tecnici e alea procedimentale.

In conclusione, si rileva la necessità di procedere a un aggiornamento complessivo degli elaborati catastali, previo rilievo plano-altimetrico dell'intero compendio, nonché di valutare, nelle sedi competenti, l'eventuale attivazione di procedimenti tecnico-amministrativi finalizzati alla regolarizzazione delle incongruenze riscontrate, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Le presenti conclusioni sono formulate sulla base degli elementi documentali disponibili e degli accertamenti eseguiti, e devono intendersi con riserva di eventuali diverse risultanze derivanti dal reperimento di ulteriore documentazione, allo stato non rinvenuta.

\*\*\*

*Per la regolarizzazione edilizia e catastale sarà necessario concordare con l'ufficio tecnico comunale l'eventuale pratica edilizia e le modalità di presentazione.*

*I costi tecnici per la regolarizzazione catastale ed edilizia del compendio, comprensivi di rilievo, restituzione grafica, aggiornamenti catastali ed eventuali pratiche edilizie e paesaggistiche, possono essere stimati, in via orientativa, in circa € 15.000,00 oltre oneri accessori, tributi e sanzioni, con possibili variazioni in funzione delle determinazioni degli Enti competenti.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Da quanto riferito dall'occupante, e salvo ulteriori verifiche documentali, gli immobili facenti parte del compendio risultano privi di regolamento di condominio e non sarebbero gravati da servitù apparenti o dichiarate.

Gli impianti e le utenze (energia elettrica, gas e acqua) risultano organizzati con sistemi autonomi, sebbene alimentati tramite contatori unici per l'intero complesso.

Con riferimento agli impianti termici, si rileva che:

- la dépendance è dotata di caldaia alimentata a gas, con fornitura derivata dal medesimo contatore a servizio della Villa principale;
- la Villa risulta attualmente priva di impianto di riscaldamento funzionante, essendo sprovvista di caldaia; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita esclusivamente tramite boiler elettrico, in presenza di impianto elettrico attivo.

Infine il complesso è dotato di impianto di fognatura con fossa biologica, collegata alla rete comunale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO**

La società [REDACTED], con sede a Varese, risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà del complesso immobiliare in esame dal 18.1.89, in forza di Atto pubblico di compravendita, [REDACTED], a rogito del Notaio Attilio Schiavetti di Olgiate Comasco, trascritto in data 14.2.1989 ai nn. 2681/2100 (*cf. All. 6*).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dalla documentazione esaminata risulta che il [REDACTED], vedovo, residente in Brunate, ha alienato alla società "[REDACTED]" gli immobili siti nel Comune di Tremezzo, in Via Regina, costituiti da un complesso immobiliare *comprendente fabbricato ad uso abitazione, portineria, rustico,*



*La pratica è così composta:*

- a) *Richiesta di Concessione Edilizia – P.E. 27/88, prot. 3482 del 16.12.1988,*  
*con relative tavole allegate.*
- b) *Rilascio di Concessione Edilizia – P.E. 27/88 del 18.1.1989*
- c) *Denuncia di fine lavori – P.E. 27/88 del 15.2.1990*

**Informazioni Tecnico Urbanistiche:** (cfr. All. 11)

Secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT, strumento urbanistico vigente, approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22/2019 del 08.04.2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 36 del 04.09.2019 e successive deliberazioni di rettifica n. 2/2021 del 29.03.2021 pubblicata sul BURL n. 31/2021 del 04.08.2021, rettifica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22 aprile 2022 pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 13 luglio 2022 e ultima rettifica approvata con delibere di Consiglio Comunale n. 25 del 03.07.2023 e n. 27 del 27.07.2023 pubblicate sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 08 novembre 2023*

L'intero comparto rientra nella zona denominata

**V.I.S.-1: VILLE D'EPOCA CON RELATIVI PARCHI STORICAMENTE STRUTTURATI**

Comprende le aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche ovvero alle pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.) di edifici più recenti.

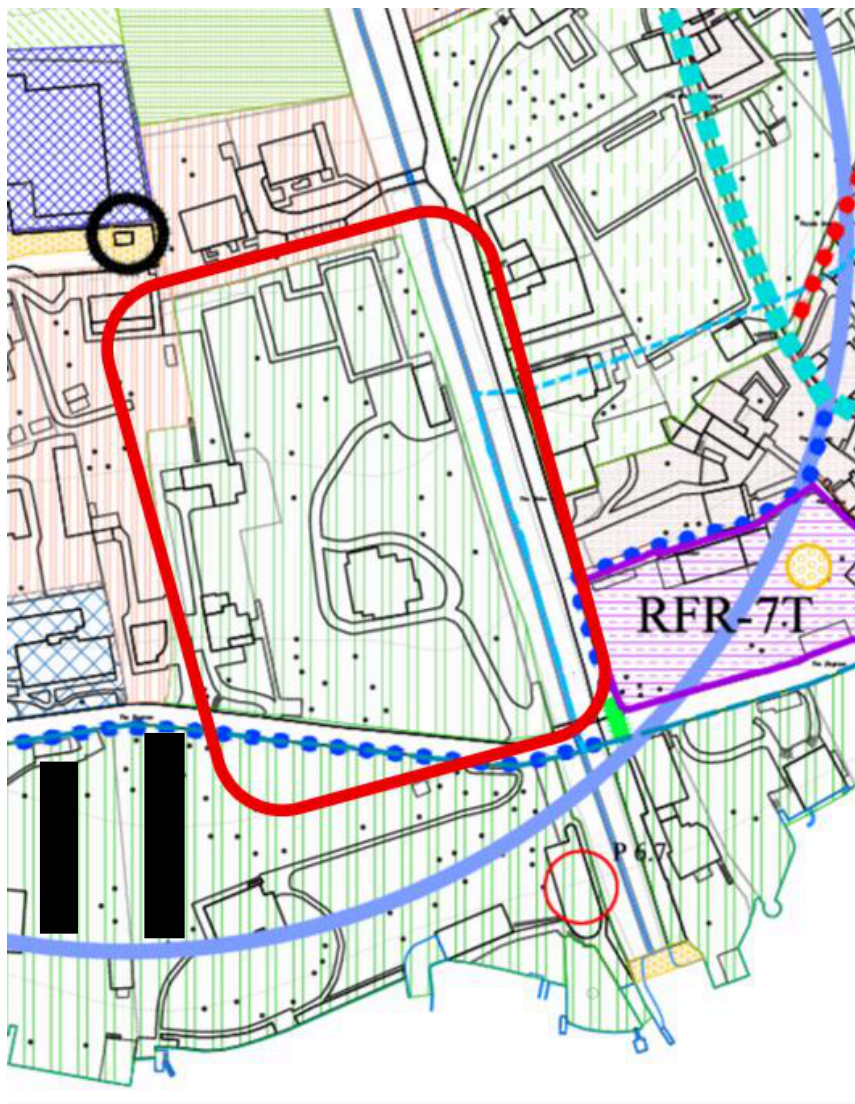
Esse sono sottoposte a **vincolo di inedificabilità** e comunque **qualsiasi intervento sarà soggetto a valutazioni di compatibilità con le disposizioni di tutela paesaggistica e monumentale del PTR di cui agli art. 16 bis e 19**, così come richiamati dal art. 13 delle presenti norme.

Inoltre, così come meglio illustrato nel CDU (certificato di destinazione urbanistico) rilasciato

dal Comune in data 7.4.2026 (cfr. All. 12):

- Tutti i mappali del comparto ricadono in fascia di rispetto delle captazioni idriche.
- I mappali nn. 1982, 1401, 1845, 1846, 1847, 1848 in parte ricadono in fascia di rispetto del reticolo idrico minore e in classe 4 con gravi limitazioni del Piano Geologico Comunale.
- Su tutto il territorio censuario di Tremezzo, insiste il vincolo ambientale (ai sensi del D.lgs n° 42/04) apposto con Decreto Ministeriale 20 giugno 1968 pubblicato sulla G.U. n° 188 del 25 luglio 1968

Area Lotto 1  
Zona V.I.S.1



## **Caratteristiche descrittive e finiture interne principali del lotto A e B:**

### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Strutture verticali:* principalmente muratura; condizioni sufficiente
- Strutture orizzontali - solai* Latero cemento e legno; condizioni sufficiente
- Copertura:* tipologia a falde inclinate, con struttura in legno, e manto superiore in tegole di terracotta; condizioni sufficiente
- Infissi esterni:* tipologia: tapparelle in legno del tipo manuale; nella villa principale la maggior parte in discrete condizioni manutentive
- Infissi interni:* tipologia: anta a battente doppia e singola, in stile “all’inglese”;  
materiale: tutti in legno, originari della costruzione, alcune laccate sul lato interno e altre color legno, con vetri piombati;  
condizioni: alcune in condizioni discrete, altre sufficiente.
- Pareti esterne:* materiale: le pareti perimetrali esterne risultano realizzate in muratura mista, costituita da blocchi laterizi e pietra, con finitura esterna in parte a vista; non si rileva la presenza di sistemi di isolamento termico a cappotto. Lo stato manutentivo complessivo può essere definito discreto.
- Per quanto concerne le finiture interne della villa principale, si riscontra una certa eterogeneità: alcune pareti risultano rivestite con carta da parati, altre presentano elementi decorativi, mentre in diversi ambienti sono presenti rivestimenti in boiserie lignea.
- Pareti interne:* materiale: blocchi di mattoni in laterizio, con finiture

eterogenee: alcune con intonaco al civile tinteggiato; altre risultano rivestite con carta da parati, altre presentano elementi decorativi, mentre in diversi ambienti sono presenti rivestimenti in boiserie lignea condizioni: buone;

*Pavimenti interni:*

*villa principale – lotto A*

ad esclusione dei bagni, nei quali sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, di colori differenti per ogni bagno, le diverse zone della casa presentano soluzioni differenti:

- Piano seminterrato, taverna e locali di servizio, pavimenti in cotto o similare, in buone condizioni
- Piano terra e primo, nei locali di servizio, pavimento in piastrelle di cotto o in maro, mentre nelle sale di rappresentanza è presente un bellissimo parquet artistico intarsiato in legno, tipico delle dimore nobili dell'epoca, realizzato in essenze differenti a formare disegni geometrici differenti, nei vari locati; condizioni: discrete;
- In alcune camere da letto del piano primo e secondo è invece presente un parquet in legno classico, meno nobile e meno lavorato rispetto alle sale.
- Anche nella biblioteca al piano terzo è presente un pavimento in legno, con effetto rustico, semplice e senza intarsi.
- La torretta presenta un pavimento con piastrelle esagonali tipo “cementine”, originale della costruzione; condizioni

discrete.

- I balconi e terrazzi presentano pavimenti in parte in ceramica e parte in legno.
- Il grande terrazzo panoramico posto al piano secondo, presenta un pavimento con tessere miste in cotto di colore rosso/aranciato e bianco, disposte in modo regolare a formare una griglia.

\*\*\*

#### *Dépendance – lotto B*

Le pavimentazioni risultano prevalentemente in ceramica, con finiture e cromie differenziate in funzione degli ambienti. In particolare:

- al piano terra e primo sono presenti pavimenti in ceramica, in parte di tipo effetto cotto, nei locali cucina-soggiorno, corridoi e camere;
- i servizi igienici presentano pavimentazione in ceramica di colore verde salvia e rivestimenti in ceramica bianca, con fascia decorativa in tonalità verde;
- al piano primo, nelle due camere da letto, è presente pavimentazione in parquet in legno tradizionale;
- Lo stato manutentivo delle finiture può essere complessivamente definito discreto, con caratteristiche tipologiche coerenti con gli interventi manutentivi del 1988/89.
- l'autorimessa è dotata di pavimentazione in piccole

piastrelle in cotto; condizioni sufficiente.

\*\*\*

*lotti C-D-E*

- sono locali con pavimentazione al rustico, in cemento,  
privi di rivestimenti ceramici.

*Soglie e davanzali:* materiale: pietra e marmo; condizioni: discrete

*Porte interne:* villa principale – lotto A

sono presenti sia porte in legno, con lavorazioni in stile classico, nonché porte in legno e inserti in vetro piombato, realizzate in stile all’"inglese", in coerenza con i serramenti esterni della villa; condizioni manutentive: buone.

\*\*\*

*Dépendance – lotto B*

sono presenti unicamente porte in legno tamburato, di colore bianco, con finitura e caratteristiche riconducibili a tipologia di recente realizzazione e stile moderno; condizioni manutentive: buone

**Impianti:** *Note: tipologia desunta a empirica valutazione sullo stato di fatto, conservazione e periodo di realizzazione*

*Gas:* tipologia: l’impianto di distribuzione è in parte fuori traccia; condizioni e conformità: da verificare; apparecchi alimentati: cucina sia della Villa che della Dependance, oltre alla caldaia interna della Dependance. Al momento del sopralluogo non era presente la caldaia della villa, ma era presente la predisposizione per l’allaccio alla rete gas.

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia; condizioni e conformità: da verificare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete pubblica, con presenza di contatore privato; rete di distribuzione: probabili tubi in ferro zincato; condizioni e conformità: da verificare.
- Fognatura:* il comparto è dotato di fossa biologica a tenuta, collegata alla rete fognaria comunale; condizioni e conformità: da verificare.
- Termico:* *Villa principale – lotto A*
- tipologia: sistema con caloriferi in tubolari di ghisa alimentati da caldaia a gas metano, non presente però al momento del sopralluogo; l'impianto è stato rinvenuto unicamente al piano seminterrato, terra, primo e secondo; condizioni e conformità: da verificare.
- Dépendance – lotto B*
- tipologia: sistema con caloriferi in tubolari di acciaio alimentati da caldaia a gas metano posizionata in; condizioni e conformità: da verificare.

### **Classificazione Energetica:**

La villa principale al mappale 1846-1847 sub.1 e la Dependance al mappale 1848 sub. 2 sono dotati di due distinti **Attestati di Prestazione Energetica (APE)**.

- Per la prima unità (ex villa Pessina) il certificato è identificato con il codice n. 1325200006720 datato 01.06.2020 e quindi **valido fino al 01.06.2030** (cfr. All. 8).

L'immobile ricade nella classe energetica "G" e il valore di prestazione EPgl è pari a 195.79 kWh/mqa; questo valore evidenzia le **scarse prestazioni energetiche dell'immobile**.

- Per la seconda unità immobiliare (dépendance) il certificato è identificato con il codice n. 1325200005620 datato 07.04.2020 e quindi **valido fino al 07.04.2030** (cfr. All. 8).

Anche questo edificio ricade nella classe energetica "G" e il valore di prestazione EPgl è pari a 314.00 kWh/mqa; questo valore evidenzia le **scarse prestazioni energetiche dell'immobile**, e riflette un elevato consumo energetico e l'obsolescenza di strutture e impianti.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

	Destinazione	Sup. utile netta [mq]	Sup. lorda Potenziale [mq]	Coefficiente destinazione d'uso	Valore Comm. Equivalente [mq]
A	<i>Lotto A</i>				
	<i>Ex Villa Pessina – piano seminterrato – taverna e servizi</i>				
	Ingresso e soggiorno	50.4			
	Loc. caldaia	7.8			
	Cucina	26.2			
	Cantina	15.9			
	Ripostiglio	14.0			
	Salone/taverna	41.6			
	lavanderia	7.5			
	Bagno con antibagno	13.8			
	<i>Tot. Superficie residenziale</i>	177,40	<b>290,00</b>	0,75	<b>217,50</b>
A	<i>Lotto A</i>				
	<i>Ex Villa Pessina – piano terra – zona giorno</i>				
	Salone centrale e scala	49.5			
	Salone 1	30.5			
	Salone 2	44.0			
	Sala 3	17.0			
	Pranzo/saletta 4	16.0			
	Bagno	9.0			
	Disimp. e ripostiglio	5.0			
			171,40	<b>240,00</b>	1,0
	Accessori piano terra				
	Portico d'ingresso	19.0		0,5	<b>9,50</b>

	<b>Scalone est con pianerottolo</b>	42.0		0,33	<b>13,90</b>
	<b>Scalone ovest con pianerottolo</b>	15.0		0,33	<b>5,00</b>
	<i>Tot. accessori</i>	76,0			
	<i>Tot. Superficie piano terra</i>		<b>316,00</b>		<b>268,40</b>
<b>A</b>	<b>Lotto A</b>				
	<b>Ex Villa Pessina – piano primo – zona notte e balconi</b>				
	<b>Salone centrale</b>	52.0			
	<b>Camera 1</b>	28.5			
	<b>Camera 2</b>	22.2			
	<b>Camera 3</b>	12.9			
	<b>Camera 4</b>	16.5			
	<b>Bagno</b>	8.5			
	<b>Disimpegno 1</b>	5.5			
	<b>Vano scala e disimpegno</b>	19.0			
		165.0	<b>240,00</b>	1,0	<b>240,00</b>
	Accessori piano primo				
	<b>Terrazzo 1 con portico</b>	20.0		0,5	<b>10,00</b>
	<b>Balcone 1</b>	22.0		0,1	<b>2,20</b>
	<b>Terrazzino 2 con portico</b>	8.0		0,5	<b>4,00</b>
	<b>Balcone 2</b>	5.0		0,1	<b>0,50</b>
	<i>Tot. accessori</i>	55,0			
	<i>Tot. Superficie piano primo</i>		<b>295,00</b>		<b>256,70</b>
<b>A</b>	<b>Lotto A</b>				
	<b>Ex Villa Pessina – piano secondo – zona notte e terrazzo</b>				
	<b>Camera 5</b>	28.4			
	<b>Camera 6</b>	16.4			
	<b>Bagno</b>	9.0			
	<b>Vano scala e disimpegno</b>	24.4			
		78.2	<b>115,00</b>	1,0	<b>115,00</b>
	Accessori piano secondo				
	<b>Terrazzo panoramico</b>	125.0		0,33	<b>41,25</b>

	<i>Tot. Superficie piano secondo</i>		<b>240,00</b>		<b>156,25</b>
A	<b>Lotto A</b> <b>Ex Villa Pessina – piano terzo – biblioteca</b>				
	<b>Biblioteca</b>	29.0	<b>41.0</b>	0.8	<b>32,80</b>
	<i>Tot. Superficie piano terzo</i>		<b>41,00</b>		<b>32,80</b>
A	<b>Lotto A</b> <b>Ex Villa Pessina – piano quarto – torre panoramica</b>				
	<b>Torre panoramica</b>	49.0	<b>55.0</b>	0.5	<b>27,50</b>
	<i>Tot. Superficie piano quarto</i>		<b>55,00</b>		<b>27,50</b>
	<i>Tot. Superficie ex villa Pessina</i>	mq reali	<b>1237,00</b>	mq. equivalenti	<b>959,15</b>
B	<b>Lotti B e B1</b> <b>Dépendance e autorimessa piano terra</b>				
	<b>Ingresso, scala e ripost.</b>	13.5			
	<b>Camera 1</b>	13.3			
	<b>Camera 2</b>	9.7			
	<b>Wc</b>	3.2			
	<i>piano primo</i>				
	<b>Camera 3</b>	18.0			
	<b>Camera 4</b>	10.0			
	<b>Cucina/pranzo</b>	23.7			
	<b>bagno</b>	5.3			
	<b>disimpegno</b>	11.4			
	<b>scala</b>	7.0			
B	<i>Tot. Superficie piano quarto</i>	115.0	<b>165,00</b>	1.0	<b>165,00</b>
	<i>Accessori lotto B</i>				
	<b>Portico ingresso</b>	5		0.5	<b>2,50</b>
	<b>Balcone piano primo</b>	5		0.5	<b>2,50</b>
	<i>Tot. Superficie Dépendance</i>	mq reali	<b>175,00</b>	mq. equivalenti	<b>170,00</b>

B1	<b>Autorimessa</b>	32	<b>46</b>	<b>Valore a corpo</b>
<hr/>				
C	<i>Lotto C</i> <b>Magazzino con vasca acqua</b>			
	<b>Legnaia a piano terra</b>	12.5		
	<b>Magazzino a p. primo</b>	12.5		
	<i>Tot. Superficie Magazzino C</i>	25.0	<b>40,00</b>	<b>Valore a corpo</b>
<hr/>				
D	<i>Lotto D</i> <b>Magazzino con serra</b>			
	<b>Magazzino a p. terra</b>	12.5	<b>30.5</b>	
	<b>Magazzino a p. primo</b>	12.5	<b>30.5</b>	
	<b>Serra al piano terra</b>	36.5	<b>42.0</b>	
	<i>Tot. Superficie Magazzino D</i>	61.5	<b>103,00</b>	<b>Valore a corpo</b>
<hr/>				
E	<i>Lotto E</i> <b>Edificio rurale basso - Pollaio</b>			
	<b>Magazzino a p. terra</b>	48.0	<b>55.0</b>	
	<i>Tot. Superficie Magazzino E</i>	48.0	<b>55,00</b>	<b>Valore a corpo</b>
<hr/>				
F	<i>Lotto F</i> <b>Terreni</b>			
	<b>Terreni pertinenziali</b>		<b>9.000,0 c.a.</b>	
	<i>Tot. Superficie Terreni F</i>		(sup. catastale)	<b>Valore a corpo</b>

## 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha deciso di procedere nella stima del compendio partendo da considerazioni ed analisi basate sul metodo di tipo comparativo, basato sull'attuale valore medio di mercato di immobili ubicati nella zona e nelle aree limitrofe e aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

Si precisa però che il bene immobile in esame non va stimato come *villa standard* di Tremezzina, **ma come villa storica iconica con possibile valore d'immagine e d'uso superiore alla media, con posizione vista lago**, anche se non *lakefront* diretto.

**Da calcoli preliminari**, la forchetta più credibile e comparabile ha dato valori compresi tra € 5,0–7,0 milioni, con range centrale € 6,0 milioni.

**Questa valutazione ha avuto origine da alcune considerazioni:**

Valori di mercato di riferimento (comparabili)

Ville storiche zona Tremezzina:

- valore 4.200 €/m<sup>2</sup> → media residenziale generale (dato base, ma non rappresentativo nel caso della villa principale)
- valore 4.400–4.800 €/m<sup>2</sup> → ville storiche ristrutturate “normali”
- valore 6.000–8.000 €/m<sup>2</sup> → ville di pregio superiore / rappresentanza
- valore 10.000 €/m<sup>2</sup> → solo lakefront o trophy asset (*non applicabile*)

Pertanto nel caso specifico, la *ex Villa Pessina* si colloca:

sopra la media storica standard

sotto il segmento lakefront ultra-prime

quindi per la determinazione della stima, si è deciso di considerare come valore unitario base comparabile 5.500 €/m<sup>2</sup> per la Villa principale, mentre per la *Dépendance* è stato assunto il valore pari a 4.200 €/m<sup>2</sup>.

Per la determinazione della stima si è tenuto conto del particolare momento di mercato,

dell'attuale conservazione, manutenzione e qualità degli immobili, delle caratteristiche energetiche, delle pertinenze, della collocazione del bene sul territorio, delle urbanizzazioni e delle presenze al contorno, delle peculiarità costruttive, delle finiture esterne ed interne, della tipologia degli impianti, dei vizi e problematiche, oltre che delle incongruenze rinvenute rispetto alle pratiche edilizie e alle schede catastali, del valore fiscale dell'immobile secondo la rendita catastale attribuita e la categoria.



Inoltre la stima finale del Lotto scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente estimatore ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Importante è stato anche il confronto con alcuni operatori immobiliari della zona, che bene interpretano il reale momento di mercato.

Infine le superfici sono state calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm. Pertanto, il valore è frutto di tale sintesi.

## **8.2. Fonti di informazione**

- Ufficio Tecnico di Tremezzina, relativamente alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia;
- Catasto di Como, relativamente alla verifica della banca dati;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
- Agenzie immobiliari del comune di Tremezzina e paesi limitrofi;
- Principali borsini Immobiliare F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.;
- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Como, comune di Tremezzina , fascia/zona Centrale/Mezzegra - Tremezzo – Tipologia prevalente Abitazioni Civili – Anno 2025 - 2° semestre – destinazione Residenziale.

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: COMO

Comune: TREMEZZINA

Fascia/zona: Centrale/MEZZEGRA - TREMEZZO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	5,8	8,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3000	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,6	6,7	L
Box	NORMALE	1050	1500	L	4,3	6,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2950	L	7,8	11	L

### 8.3. Valutazione dei corpi

#### RIEPILOGO Lotto 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici ragguagliate:

ID	Destinazione	Superficie ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore diritto e quota 1/1
<b>A</b>	<b>Villa principale (ex villa Pessina)</b> Sup. Lorda mq 1237,00 ca.	mq. 959,15	<b>€/mq 5.500,00</b>	€ 5.275.325,00
<b>B</b>	<b>Dépendance</b> Sup. Lorda mq 175,00 ca.	mq. 170,00	<b>€/mq 4.200,00</b>	€ 714.000,00
<b>B1</b>	<b>Box doppio con</b> Sup. Lorda mq 46,00 ca.	mq. 46,00	<b>Valore a corpo</b>	€ 80.000,00
<b>C</b>	<b>Magazzino con vasca acqua</b> Sup. Lorda mq 40,00 ca.	mq. 40,00	<b>Valore a corpo</b>	€ 50.000,00

<b>D</b>	<b>Magazzino con serra</b> ( <i>serra da sanare</i> ) Sup. Lorda mq 103,00 ca..	mq. 103,00	<b>Valore a corpo</b>	€ 200.000,00
<b>E</b>	<b>Magazzino basso – pollaio</b> ( <i>Locale da sanare</i> ) Sup. Lorda mq 55,00 ca..	mq. 55,00	<b>Valore a corpo</b>	€ 10.000,00
<b>F</b>	<b>Terreni di pertinenza uso giardino e viali</b> Sup. Lorda mq 9000,00 ca.. (sup. catastale)	mq. 8300,00 c.a. <i>esclusi i fabbricati</i>	<b>Valore a corpo</b>	€ 300.000,00
	<i>Somma totale di stima</i>			€ 6.629.325,00
	<b>Valore di Stima a corpo – Lotto 1</b>			<b>€ 6.630.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti (*rifacimento impianti interni villa, fabbricati da sanare, ecc.*), e per l'immediatezza della vendita: - €. 663.000,00
- Stima sommaria delle Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale (esclusi oneri per eventuali sanatorie, da concordare con il Comune): - €. 15.000,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore di stima del comparto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico della procedura: €. 5.967.000,00
- Valore di stima del comparto al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di  
regolarizzazione edilizia e catastale a carico  
dell'aggiudicatario: €. 5.952.000,00

Relazione Lotto 1 creata in data 27.04.2026

*Il CTU*  
*ing. Giovanni Malena*

## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica – beni immobili A-B-B1-C-D-E
2. Estratto Mappa *del 16.3.2026 (e con stralcio lotto 1)*
3. Schede catastali immobili – Catasto Fabbricati – *del 26.01.2026*:
  - 3/a. – Scheda catastale – C.F. - foglio 8 – mappali graffiati 1846-1847 sub. 1
  - 3/b. – Scheda catastale – C.F. - foglio 8 – mappale 1848 sub. 2
  - 3/b1. – Scheda catastale – C.F. - foglio 8 – mappale 1848 sub. 1
  - 3/c. – Scheda catastale – C.F. - foglio 8 – mappale 1845
  - 3/d. – Scheda catastale – C.F. - foglio 8 – mappale 1846 sub. 2
4. Visure storiche per immobili – situazione al 09.04.2026
5. Relazione e Ispezioni Ventennali – Studio Emmemme s.r.l. di Como - del 10.04.2026
  - a. Relazione ventennale
  - b. visure
6. Atto di provenienza
7. Foto aerea storica del 1955 - *Ortofoto 1954-1955 (derivanti dal volo GAI)*
8. Certificati di residenza degli inquilini – al 21.04.2026
9. Contratto di locazione
10. Pratiche edilizie
11. Informazioni urbanistiche da PGT
12. CDU (certificato di destinazione urbanistica) del 7.4.2026
13. APE – attestati di prestazione energetica  
(Villa - mapp. 1846-1847 sub.1 – Dependance - mappale 1848 sub.2)
14. Corrispondenza con le parti: trasmissione della perizia