



Geom. GRAZIANO MAZZA
Via Santa Maria 11
22010 San Siro - CO
Albo Geom. Prov. Como nr. 2150
Cell. 347.2364348
Tel. 0344/50990

Amministrazioni immobiliari
Iaristabili@gmail.com

Registro Nazionale Amministratori Immobiliari Confedilizia nr. 2699

Pratiche edilizie - Successioni - Certificazioni energetiche - Rilievi topografici - Direzione Lavori - Pratiche catastali - mail: gra.mazza1@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto: valutazione immobiliare di villa sita in Menaggio (Como)

Identificazione dell'immobile

UBICAZIONE: Comune di Menaggio (Como) - frazione Lovenò - via per la Grona nr. 99 - complesso residenziale "Le Terrazze".

DATI CATASTALI: censuario di Lovenò - foglio 4 - mappale nr. 1306 - sub. 4 (box) sub. 12 (abitazione).

Descrizione zona

TERRITORIO: la villa oggetto della presente perizia è situata sulla sponda occidentale del lago di Como ad una quota di circa 350 mt. s.l.m. immersa in un grande parco privato nel quale sono inserite numerose ville e i servizi in comune.

La sponda occidentale, che si estende da Cernobbio fino a Menaggio, è internazionalmente riconosciuta come la zona di maggior pregio immobiliare del Lago di Como. A differenza della sponda orientale, la costa occidentale beneficia di un'esposizione solare prolungata (pomeridiana e serale) che ne aumenta il comfort abitativo e, conseguentemente, il valore di mercato. La conformazione orografica permette la presenza di ampi terrazzamenti naturali che offrono viste panoramiche frontali verso Bellagio e le Grigne.

L'area è caratterizzata da una densità unica di Ville Storiche (come Villa d'Este, Villa Carlotta e Villa Balbianello), che hanno generato nel tempo un indotto di estremo lusso. Questo contesto architettonico funge da volano per i valori delle ville moderne e dei villini, che beneficiano di un "effetto vicinato" (prossimità a proprietà iconiche) in grado di sostenere prezzi al metro quadro sensibilmente superiori alla media nazionale.

La sponda occidentale è il principale target degli investitori in Lombardia, investitori provenienti da Nord America, Nord Europa e Medio Oriente. Le caratteristiche principali per l'acquisto identificati per questa zona sono:

Privacy e Sicurezza: Molte proprietà sono incastonate in parchi secolari che garantiscono riservatezza assoluta.

Stile di Vita: La presenza di boutique di lusso, ristoranti e alberghi stellati, club nautici, campo da golf.

Connessione con la Svizzera: La facilità di collegamento con Lugano e l'aeroporto di Malpensa rende la sponda occidentale ideale per una clientela globale sia residenziale sia societaria per investimenti nel settore turistico.

Da questo punto di vista, l'immobile situato sulla sponda occidentale gode di una liquidità superiore. In caso di rivendita, i tempi medi di alienazione per immobili di pregio sono inferiori rispetto ad altre zone del lago, grazie a una domanda che supera costantemente l'offerta (scarsità di suolo edificabile).

Il mercato della sponda occidentale ha dimostrato, nell'ultimo decennio, una capacità di **rivalutazione costante**, fungendo da vero e proprio "bene rifugio".

MENAGGIO: il Comune di Menaggio rappresenta uno dei poli di maggiore interesse del **Centro Lago**, situato sulla sponda occidentale del Lario. La sua posizione è strategicamente rilevante in quanto punto di intersezione tra la viabilità litoranea (SS340 Regina) e la via di collegamento verso la Svizzera (Lugano) e la Valtellina. Questa centralità logistica lo rende una delle mete preferite per l'investimento immobiliare internazionale, mantenendo un mercato liquido e resiliente anche in fasi di contrazione economica.

Menaggio si distingue da altri comuni limitrofi per la completezza dell'offerta infrastrutturale, fattore che incrementa il coefficiente di appetibilità:

- **Trasporti:** Hub primario per la Navigazione Laghi (traghetti per auto e passeggeri verso Bellagio e Varenna).
- **Sanità e Istruzione:** Presenza dell'Ospedale Erba-Renaldi e di poli scolastici, che rendono il comune vivibile tutto l'anno e non solo stagionalmente.
- **Sport e Tempo Libero:** Sede dello storico **Menaggio & Cadenabbia Golf Club** (uno dei più antichi d'Europa) e di centri nautici d'eccellenza, elementi che attirano una clientela di alto livello.
- **Esposizione Solare (Versante Loveno/Croce):** A differenza della sponda opposta del lago (orientale), Menaggio gode di irraggiamento solare fino a tardo pomeriggio. Questo riduce i costi di riscaldamento e aumenta il valore percepito.
- **Vista Panoramica:** La vista sul "Centro Lago" (il punto dove si incrociano i tre rami) e su Bellagio è considerata la più prestigiosa del mercato lariano.
- **Strutture ricettive:** il borgo principale presenta una zona pedonale molto accogliente con numerosi locali di pregio per un sereno soggiorno al suo interno.

- **Frazioni:** nelle frazioni circostanti il capoluogo si trovano sia ville di pregio, sia borghi antichi che zone di ampliamento urbano molto curate e funzionali.
- **Sicurezza:** nella frazione di Nobiallo sono presenti i Comandi principali della sponda occidentale dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia di Finanza; nel capoluogo invece è presenta l'Autorità di Bacino (Gestione del Lago) e la base della Guardia Costiera.

Descrizione contesto

La villa in oggetto è una porzione di una villa bifamiliare con superfici e distribuzioni speculari, inserita in un ampio contesto residenziale privato e completamente recintato costituito da numerosi edifici esclusivamente ad uso abitativo. Detto contesto costituito da un grande parco con unico accesso carrabile ma con strade interne di collegamento presenta servizi comuni quali piscina e campo da tennis, viene conservato e mantenuto in condizioni ottimali grazie al lavoro di personale qualificato.

Le residenze hanno tutte ingressi indipendenti e presentano varie tipologie; tutte le unità immobiliari dispongono inoltre di posto auto privato coperto/scoperto o autorimessa.

Descrizione unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è costituita dalla metà dell'intero edificio (villa bifamiliare speculare); disposta su due piani con tetto ad unica falda con accesso privato da vialetto comune e ampio giardino privato.

Piano terreno: la porta d'ingresso in legno massello con serratura di sicurezza conduce ad un piccolo atrio ove sono presenti gli accessi alle due camere da letto (con il lato verso il lago quasi completamente finestrato) al secondo bagno con finestra sul giardino e la scala rivestita in legno con montascale che conduce al piano inferiore.

Piano seminterrato: a questo livello si trova la zona giorno dell'unità immobiliare composta da ampio soggiorno/pranzo con parete vetrata verso lago che conduce al grande portico, la zona cottura con anch'essa una porta finestra che conduce dapprima al portico e successivamente al giardino di proprietà, due ripostigli di cui uno adibito a cantina, un bagno con aerazione forzata ed un cavedio di aerazione e isolamento dell'unità immobiliare pavimentato in cemento; completa l'unità un altro locale laterale alla cottura adibito a ripostiglio per l'attrezzatura da giardino ove si trova la caldaia alimentata a gas GPL.

Caratteristiche costruttive: la struttura verticale del fabbricato è costituita da murature in blocchi di laterizio e cemento armato. Rivestita in gran parte con pietra a vista e legno pregiato (come il sottogronda) presenta serramenti in legno con vetri doppi, pavimenti in parquet o ceramica di alto

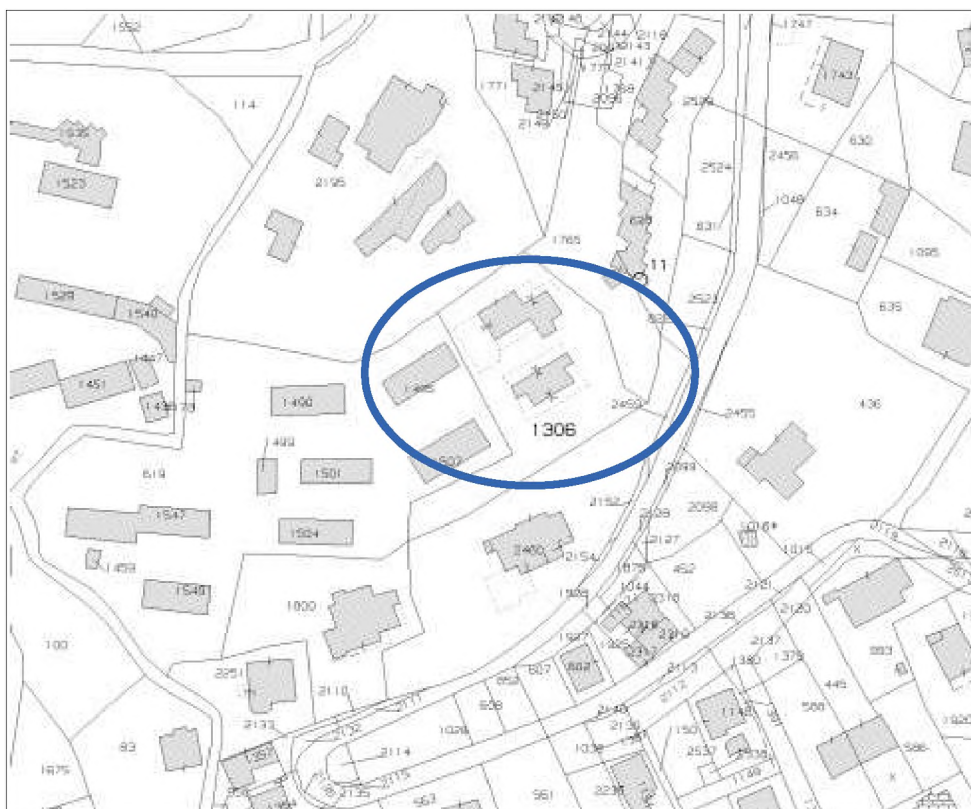
livello, radiatori quali terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento con termoarredo nei due bagni; le porte interne sono in legno con cerniere a scomparsa e la pavimentazione del portico è in pietra squadrata.

Il giardino, disposto su più livelli, dispone di camminamenti in pietra e scale in blocchi di legno, parzialmente piantumato con essenze di pregio, fioriere in tufo e irrigazione automatica.

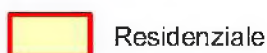
L'intera struttura si presenta in ottimo stato di conservazione senza evidenti problemi di alcun tipo.

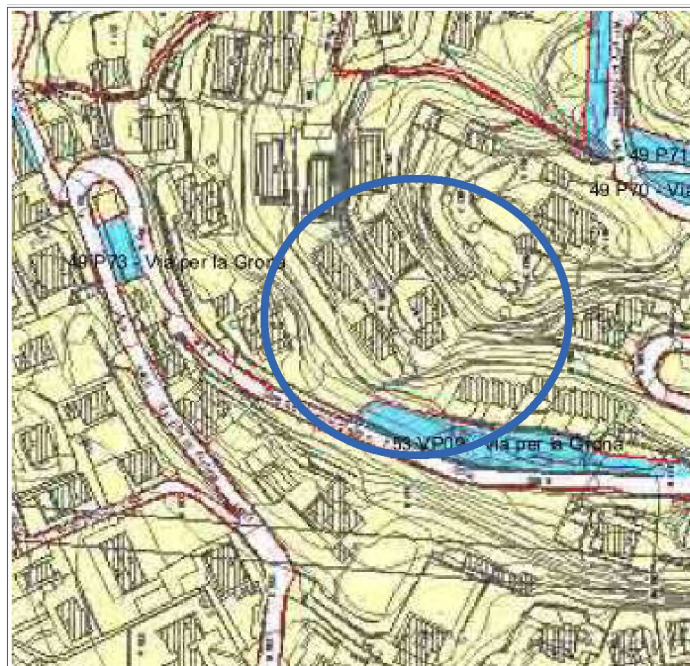
Il posto auto coperto si trova di fronte all'edificio residenziale, raggiungibile da una strada interna, all'interno di un piano seminterrato esclusivamente dedicato al ricovero di autoveicoli; l'accesso da porta basculante comune, conduce ad un corsello dal quale è possibile parcheggiare facilmente all'interno della struttura nel proprio posto.

ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

esterno





interno



posto auto



Calcolo superfici

Descrizione Vano	Superficie Reale	Coefficiente	Superficie Raggiagliata
Abitazione principale	123 mq	100,00%	123,00 mq
Ripostiglio laterale	10,50 mq	50,00%	5,25 mq
Cavedio	19 mq	20,00%	3,80 mq
Giardino	365 mq	10,00%	36,50 mq.
Totale Superficie Commerciale			168,55 mq

Quotazioni di Mercato (Ville e Abitazioni Signorili)

A Menaggio, il mercato delle ville è attualmente molto dinamico, con un prezzo medio richiesto che si attesta intorno ai **4.600 - 4.750 €/mq**, ma con differenze sostanziali in base alla zona:

- **Ville Singole Standard (Usato in buone condizioni):** Il valore medio reale di compravendita è compreso tra **3.500 €/mq e 5.000 €/mq**.

Analisi per Microzone (Borsino/Requot)

Microzona	Caratteristiche	Range Valore Vendita (€/mq)
Centro / Lungolago	Prestigio massimo, servizi a piedi	4.800 – 9.000+
Loveno	Zona residenziale nobile, ottima esposizione	4.500 – 7.500
Croce	Zona panoramica, più distante dal centro	2.900 – 4.200

Determinazione del valore

Al prezzo di mercato è opportuno applicare questi correttivi per la giusta formulazione della valutazione finale

1. Vista Lago (Incidenza Alta): Menaggio è famosa per la vista sulla penisola di Bellagio.
 - . Vista parziale: +5%
 - . Vista totale/panoramica: +15% / +20%
2. Esposizione Solare: Loveno è una delle zone più soleggiate del lago anche d'inverno (+5% rispetto a zone in ombra sulla sponda opposta).
3. Pertinenze Esclusive:
 - . Piscina e impianti sportivi privati : aumenta l'appetibilità del 10%.
 - . Presenza di box auto: aggiunge un valore forfettario tra i 40.000€ e i 60.000€.

Considerando quindi la vetustà dell'immobile, il suo ottimo stato di conservazione, la posizione e l'accessibilità, alla personale esperienza e ai valori di mercato correnti, in base alle analisi effettuate, si ritiene che il più probabile valore di mercato della villa alla data odierna sia di:

Superficie commerciale abitazione: mq. 168,55 x 4.650,00 euro = euro 783.757,50
Posto auto coperto: = euro 40.000,00
TOTALE VALORE IMMOBILE = euro 823.757,50

San Siro, 27/01/2026

Il Perito

Geom. graziano mazza
Libero Geometri Provincia Como
n° 2150 - SAN SIRO (CO)

/Logo/

Real Estate Board
lariostabili@gmail.com

Construction surveyor GRAZIANO MAZZA
Via Santa Maria 11
22010 San Siro – CO
Registered with the Province of Como as a construction surveyor
Ref. No. 2150
Mobile ph. 347.2364348
Ph.

National Register of Real Estate Administrators of the Italian
Confederation of Real Estate Owners
No. 2699

Processing Construction Permits – Inheritance – Energy Performance Certification –
Topographic Surveys – Work Supervision – Cadastral Documentation Processing –
e-mail: gra.mazza1@gmail.com

REAL ESTATE VALUATION REPORT

Re: Real estate valuation report for the villa in *Menaggio (Como)*

Asset identification

LOCATION: *Comune di Menaggio (Como)* – frazione Loveno – via per la Grona no. 99 – residential complex *Le Terrazze*
(Municipality of Menaggio, Como, village of Loveno, via per la Grona no. 99, residential complex *Le Terrazze*)

CADASTRAL DATA: Loveno cadastre – page 4 – map section No. 1306 – appurtenance 4 (garage) appurtenance 12 (residential property).

Description of the area

TERRITORY: the villa that is the subject of this valuation is located on the western shore of Lake Como, approximately 350m above the sea level, in a large private park with numerous villas and shared services.

The western shore of Lake Como, stretching from Cernobbio to Menaggio, is internationally recognised as the most luxurious area for real estate. Unlike the eastern shore, the western shore is located on the sunny side in the afternoons and evenings, offering greater ease of living and consequently a higher market value. The terrain is characterised by wide natural slopes and panoramic views of the Bellagio and Grigne peaks.

This area is dotted exclusively with historic villas, such as Villa d'Este, Villa Carlotta and Villa Balbianello. Over time, these villas have created an environment of exceptional luxury. This architectural context significantly increases the value of modern villas and cottages due to the

neighbourhood effect (the proximity of prestigious properties), resulting in prices per square metre that are well above the national average.

The western shore is the main target in Lombardy for investors from North America, Northern Europe, and the Middle East. The main features of purchasing in this area are as follows:

Privacy and security: most properties are located in centuries-old parks, which ensure complete privacy.

Lifestyle: luxury boutiques, Michelin-starred restaurants and hotels, yacht clubs, golf course.

Connections to Switzerland: Thanks to its easy access to Lugano and Malpensa airports, the western shore is an ideal location for clients from all over the world, both for residential purposes and for business investments in the tourism sector.

In this regard, real estate on the western shore typically has greater liquidity. In the event of resale, the average time to sell luxury real estate is shorter than in other areas around the lake, and demand consistently exceeds supply (there is little land suitable for construction).

Over the past decade, the market value of the western shore has **grown continuously**, and real estate has become a real “safe haven”.

MENAGGIO: The municipality of Menaggio is one of the most attractive places in **Centro Lago**, located on the western shore of Lake Lario (i.e. Lake Como, *translator's remark*). Its location is strategically important, as it is the intersection of the coastal road (SS340 Regina) and the connecting road to Switzerland (Lugano) and Valtellina. This central logistical position makes the area one of the most attractive locations for international real estate investment, ensuring market liquidity and resilience even during periods of economic downturn.

Menaggio stands out from other neighbouring municipalities with its well-developed infrastructure, which increases the attractiveness of the area:

- **Transport:** the most important centre for lake transport (car and passenger ferries to Bellagio and Varenna).
- **Healthcare and education:** the *Erba-Renaldi* Hospital (Ospedale Erba-Renaldi) and multifunctional educational institutions, making it possible to live in the municipality all year round, not just during the tourist season.
- **Sports and leisure:** the historic *Menaggio & Cadenabbia Golf Club* (one of the oldest in Europe) and elite sailing centres that attract exclusive clients.
- **Sunshine** (from the Lovenò/Croce side): unlike the other side of the lake (Eastern), Menaggio enjoys sunshine until late afternoon. This means lower heating costs and greater value for customers.
- **Beautiful views:** the view of Centro Lago (the place of intersection of three roads) and Bellagio is considered the most exceptional view in the Lake Lario (i.e. Lake Como, *translator's remark*) market.
- **Dining establishments:** the main town has a very charming pedestrian area with numerous upscale restaurants, perfect for a relaxed evening out.

- **Settlements:** the surrounding settlements near the administrative centre include both luxury villas and historic villages, as well as well-maintained and functional urban development areas.
- **Security:** the settlement of Nobiallo on the western shore hosts the main headquarters of the police (Carabinieri) and the financial police (Guardia di Finanza), while the Coastal Guard base of the Lake Basin Authority is located in the administrative centre.

Description of the surroundings

The villa in question forms part of a semi-detached villa with a mirrored layout and floor area, situated within a spacious, private and gated residential complex consisting exclusively of residential properties. Nearby there is a large park with a single vehicle entrance, internal roads and shared amenities, namely a swimming pool and tennis courts. The park is maintained and carefully managed by qualified specialists, and is therefore in excellent condition.

All residential units have separate entrances and vary in type; each property includes a covered or outdoor parking space or a garage.

Description of the property

The property in question constitutes half of the entire building (a semi-detached villa with a mirrored layout); the villa comprises two storeys, has a mono-pitch roof, a private entrance from the shared road, and a large private courtyard.

Ground floor: a solid wood entrance door with a security lock leads into a small hallway, from which there is access to two bedrooms (the wall facing the lake consists almost entirely of windows), to a second bathroom with a window overlooking the courtyard, and to a wood-finished staircase with a lift leading to the lower floor.

Lower ground floor: this level contains the main living area of the dwelling, consisting of a large living–dining room with a glass wall facing the lake and opening onto a large portico; a kitchen area also with glazed doors leading onto the portico and the private garden; two storage rooms, one of which is used as a cellar; a WC with artificial ventilation, a ventilation shaft and the dwelling’s insulation with a concrete finish; and an additional side room next to the kitchen area used as a storage space for garden tools, where the LNG boiler is installed.

Construction features: the building’s vertical structure consists of masonry made of ceramic blocks and reinforced concrete. Much of the finishing is in stone and high-quality timber (such as the underside of the roof eaves); wooden window and door frames with double glazing; top-quality parquet or ceramic tile flooring; heating system installations with radiators, with heated towel rails installed in both bathrooms; wooden internal doors with concealed hinges; and portico flooring made of dressed stone.

The multi-level garden features stone-paved pathways and steps made of wooden sleepers; the garden is partly planted with ornamental plants, tuff planters and equipped with automatic irrigation.

The entire property is in excellent condition, with no obvious issues.

The covered parking space is located opposite the dwelling and can be accessed via an internal road; the parking area is situated on the semi-basement level designated exclusively for vehicle parking. Access is through shared lifting gates that open onto a manoeuvring area, from which vehicles can easily enter and park in their designated space within the building.

MAP EXCERPT

/map excerpt/

GENERAL PLAN

Residential dwellings

/map excerpt/

PHOTOGRAPHIC DOCUMENTS

Exterior

/photo/

/photo/

Interior

/photo/

Car parking space

/photo/

Area calculations

Description of the premises	Actual area	Coefficient	Recalculated area
Main residential dwelling	123 sq. m	100.00	123.00 sq. m.
Side storage room	10.50 sq. m.	50.00	5.25 sq. m
Shaft	19 sq. m	20.00	3.80 sq. m
Garden	365 sq. m.	10.00	36.50 sq. m.
Total commercial area			168.55 sq. m.

Market price (villas and luxury homes)

The villa market in Menaggio is currently very dynamic, with an average asking price ranging from approximately EUR 4,600–4,750/m², which may vary significantly depending on the area:

- individual standard villas (used, in good condition): the average actual purchase price is EUR 3,500–5,000/m².

Analysis by microzone (real estate market overview / Requot)

Microzone	Characteristics	Sales value range (EUR/m ²)
Centre / Lungolago	Highest prestige zone	4,800–9,000
Loveno	Luxury residential area, most favourable location	4,500–7,500
Croce	Panoramic area, furthest from the centre	2,900–4,200

Value determination

It is appropriate to apply the following adjustment coefficients to the market price in order to arrive at a final valuation.

1. View of the lake (high prevalence): Menaggio is famous for its view of the Bellagio peninsula.
 - partial view: +5%
 - Full/panoramic view: +15%/+20%
2. Sunlight: Loveno is one of the areas of the lake with the greatest sun exposure, even in winter (+5% compared with shaded areas on the opposite shore).
3. Exceptional amenities:
 - Private pool and sports facilities: increases attractiveness by 10%.
 - Garage: adds a standard value of €40,000 to €60,000.

Therefore, taking into account the age of the property, its excellent state of preservation, its location and accessibility, professional experience, and the current market context, and based on the analysis carried out, the most probable current market value of the villa is considered to be as follows:

Commercial living space:	168.55 sq. m. x EUR 4,650.00	= EUR 783,757.50
Covered parking space		= EUR 40,000.00
TOTAL VALUE OF THE PROPERTY		= EUR 823,757.50


San Siro, 27 January 2026

Expert
/signature/
Construction surveyor
Graziano Mazza
Province of Como
Construction Surveyor Register No. 2150
SAN SIRO (Como)

Translated by *Metropolio Vertimai UAB*, Ulonų Str. 5, LT-08240 Vilnius, Lithuania. Tel. +370 5 261 8069.

The translator has familiarized himself/herself with Article 235 of the Criminal Code of the Republic of Lithuania providing for criminal liability for fraudulent translation.

Translator: *Vaida Mastauskienė*

Signature: 



/Seal: PRIVATE LIMITED COMPANY "METROPOLIO VERTIMAI"
CERTIFICATION OF TRANSLATIONS
VILNIUS
REPUBLIC OF LITHUANIA/