



VIA G. MAZZINI 11/13 · PIGRA (CO)

Una casa intera sopra il Lago di Como

Residenza indipendente di 224 mq, già divisa in due unità affittabili, a 5 minuti dal lago in funivia. Un'occasione rara in una delle località più ambite d'Europa.

€ 140.000

PREZZO RICHIESTO · € 619/MQ

224 mq4 PIANI ·
INDIPENDENTE**2 unità**DOPPIO
REDDITO**5
camere**
9-13 POSTI
LETTA**5 min**DAL LAGO
IN FUNIVIA

Residenza indipendente su più livelli nel borgo storico di Pigra, collegata al Lago di Como dalla funivia in 5 minuti. **Abitabile da subito**: base eccezionale per reddito immediato, con la ristrutturazione come upside.

€ 140.000

PREZZO D'INGRESSO

Doppio reddito

DUE UNITÀ AFFITTABILI
OGGI

9-13 letti

CON I DIVANI LETTO

SUPERFICIE 224 mq catastali (226 mq lordi)

STATO Abitabile e abitata · ristrutturazione consigliata

CAMERE 5 camere su 4 livelli

CATEGORIA A/4 · Residenziale (Classe 2, 12 vani)

PIANI 4 livelli: Terra · 1° · 2° · Sottotetto

ANNO Ante 1967 · muratura portante 30 cm

RIF. CATASTALE Fg. 12, Mapp. 1811, Sub. 701

CLASSE ENERGETICA G (657 kWh/m²/anno) · APE valido al
09/08/2032**DUE UNITÀ COMPLETAMENTE INDIPENDENTI · INGRESSI ESTERNI SEPARATI**

Non è una divisione futura: l'immobile ha già due unità del tutto indipendenti, ciascuna con ingresso esterno e scala privata. Entrambe affittabili contemporaneamente, oggi.

Unità A

MAX 4 OSPITI

- Piano 2 · ingresso indipendente
- 2 camere matrimoniali
- Scala propria, totalmente privata
- 1 bagno

Unità B

MAX 5 OSPITI

- Piano 1 + Piano 2 · ingresso indipendente
- 2 camere matrimoniali + 1 singola
- Scala propria, su 2 piani
- 1 bagno

COMPRESO NELLA VENDITA

Residenza principale · 2 unità indipendenti

Box auto privato

Cantina + Legnaia

Via Mazzini 11/13 · 4 piani

Viale Rimembranza snc · Cat. C/6

Mappale 1814 Sub. 1

224 mq

30 mq

36 mq



5 min

ARREGNO & IL LAGO
IN FUNIVIA

30 min

CITTÀ DI COMO
IN AUTO

35 min

LUGANO, SVIZZERA
IN AUTO

60 min

MILANO & MALPENSA
IN AUTO

PER ACQUIRENTI SVIZZERI

Pigra è più vicina a Lugano di molte mete svizzere del weekend. Il cambio CHF/EUR favorevole rende € 140.000 un valore eccezionale per 224 mq in zona. Nessuna restrizione per cittadini svizzeri che acquistano in Italia.

STATO URBANISTICO E LEGALE

Zonizzazione	PdR · Prevalentemente residenziale · area a verde ambientale (PGT Pigra 2014)
Affitto turistico	Consentito · B&B / Airbnb attivi nel comune, nessuna restrizione nota
Stato edilizio	Regolare · opere ante 1967, concessione edilizia agli atti
Libero da gravami	Confermato libero da ipoteche e vincoli (ispezione notarile 02/05/2023)
Acquirenti esteri	Nessuna restrizione, anche extra-UE · iter notarile standard
Imposta d'acquisto	Rivendita: 9% di registro su valore catastale ≈ € 6.249 (valore dichiarato € 69.434)
Spese notarili	Tipicamente € 2.000 – € 3.500 secondo i servizi

15-20%+

RENDIMENTO LORDO STIMATO

~15% affittando da subito così com'è · oltre 20% ristrutturando. L'immobile è già abitabile e redditizio oggi: ristrutturati con i tuoi tempi, finanziati dai rendimenti che genera già. Tutto verificabile sui portali.

NON SOLO RENDIMENTI: CONFRONTA I FATTI · clicca il nome per aprire l'annuncio e verificare prezzi e stato

PROPRIETÀ	STATO	CAMERE / POSTI	BOX AUTO	CORTE	€ / NOTTE
Finestra sul Lago (Airbnb)	Abitabile	B&B · 2 stanze	no	no	~130
Villa Marina (Booking)	Abitabile	1-2 camere	no	no	~100-150
ILOVEPIGRA (Booking)	Abitabile	2 camere · 70 mq	no	no	~120
Larium B&B (Booking)	Ristrutturato	1 camera + spa	no	giardino	~270+
★ QUESTA CASA	Abitabile oggi	9 posti · 5 camere	Sì · 30 mq	Sì	il tuo range

Abitabile = affittato così com'è, senza lavori · **Ristrutturato** = rifatto a standard premium. I tre abitabili girano fra € 100 e € 150 a notte con 1-2 camere e 70 mq; l'unico ristrutturato della zona supera i € 270. Questa casa parte già dalla prima fascia così com'è, con 9 posti letto, box auto e corte che nessun comparabile ha. Balcone a tasca vista lago: potenziale unico a Pigra, entro il perimetro dell'immobile in zona GL3.

TRE SCENARI OPERATIVI

SCENARIO A

Casa intera

- Fino a 9 ospiti · 5 camere
- ~125 notti/anno
- € 177/notte (stima Airbnb verificata)

€ 22.125 lordo/anno
~ € 18.800 netto · così com'è

↑ **€ 36.250** ristrutturata
~ € 30.800 netto · € 250/notte

SCENARIO B

Doppio affitto

- Unità A ~€ 101 · Unità B ~€ 120/notte
- ~70 notti ciascuna
- Oppure: affitti una, usi l'altra

€ 15.470 lordo/anno
~ € 13.150 netto · così com'è

↑ **€ 21.000** ristrutturate
~ € 17.850 netto · € 150/notte a unità

SCENARIO C

Vivi + guadagna

- Vivi in Unità A
- Affitti solo Unità B
- ~85 notti · € 120/notte

€ 10.200 lordo/anno
~ € 8.700 netto · così com'è

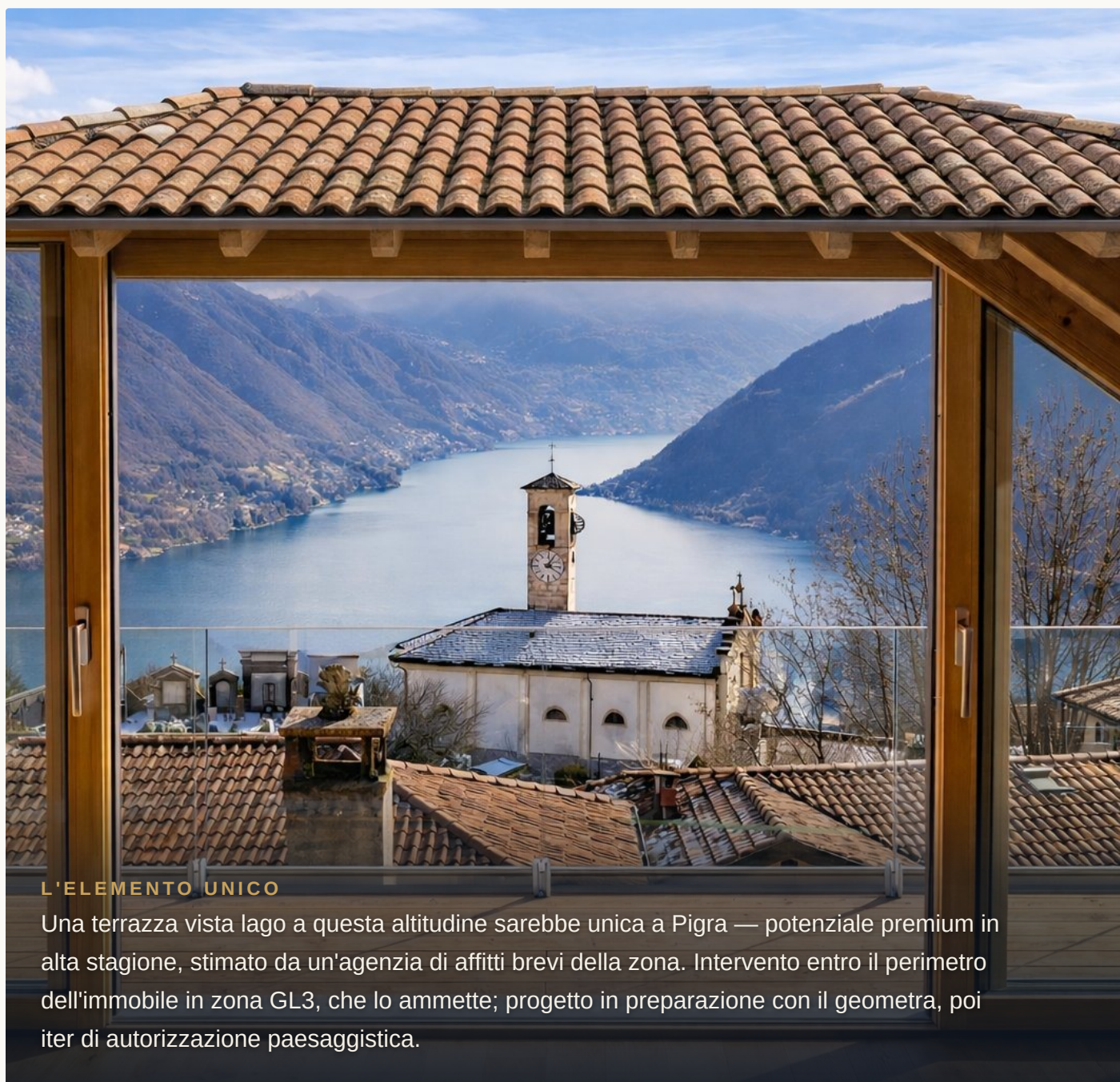
↑ **€ 15.000** ristrutturata
~ € 12.750 netto · € 150/notte · ~100 notti

Il prezzo di € 140.000 è per l'intero immobile. Lo Scenario C affitta una sola unità: la resa è su metà proprietà. Nessun lavoro necessario per operare come 2 unità.

04 RISTRUTTURAZIONE & UPSIDE DI VALORE

L'immobile è abitabile ora e genera reddito da subito. La ristrutturazione **non è un prerequisito: è l'upside**. Guadagni dal primo giorno, investi dopo.

VOCE	COSTO STIMATO	IMPATTO SU VALORE / REDDITO
Rifacimento impianto elettrico (completo)	€ 15.000 – 25.000	Conformità · ottimizzazione assicurativa
Climatizzazione / pompe di calore	€ 8.000 – 15.000	Comfort · tariffe più alte · appeal invernale
Cucine e bagni	€ 15.000 – 30.000	Recensioni migliori · prezzo premium
Balcone a tasca / terrazza tetto	€ 20.000 – 40.000	Trasforma il valore d'affitto · elemento unico
Ristrutturazione base (elettrico + clima)	~ € 25.000 – 40.000	Minimo per massimizzare l'appeal
Ristrutturazione completa + balcone	~ € 60.000 – 110.000	Posizionamento premium · resa e rivendita massime



L'ELEMENTO UNICO

Una terrazza vista lago a questa altitudine sarebbe unica a Pigra — potenziale premium in alta stagione, stimato da un'agenzia di affitti brevi della zona. Intervento entro il perimetro dell'immobile in zona GL3, che lo ammette; progetto in preparazione con il geometra, poi iter di autorizzazione paesaggistica.

05 QUANDO SI RIPAGA DA SOLO?

Compra e affitta così com'è, oppure ristruttura e moltiplica. Ogni cifra si basa sui prezzi di mercato verificati a Pigra. La ristrutturazione si ripaga da sola: **il rientro resta ~7 anni a ogni livello.**

Scenario A · casa intera affittata (9+ posti letto, 5 camere) — il massimo reddito.

→ Compri e affitti così com'è: metti € 140.000, incassi € 18.800 netti l'anno, rientri di tutto in 7,4 anni.

→ Ristrutturi tutto e aggiungi il balcone: metti € 240.000, incassi € 38.250 netti l'anno, rientri in 6,3 anni.

DA COSÌ A...	€/NOTTE	NOTTI	INVESTI	NETTO/ANNO	AFFITTI 20 ANNI	RIVENDITA*	RIENTRO
Compri così com'è zero lavori · affitti subito	€ 177	~125	€ 140.000	€ 18.800	€ 376.000	€ 140.000	7,4 anni
+ € 40K base elettrico + clima	€ 210	~135	€ 180.000	€ 24.100	€ 482.000	~€ 220.000	7,5 anni
+ € 55K media + cucine e bagni	€ 230	~140	€ 195.000	€ 27.400	€ 547.000	~€ 245.000	7,1 anni
+ € 70K completa + finiture premium · letti pieni	€ 250	~145	€ 210.000	€ 30.800	€ 616.000	~€ 270.000	6,8 anni
+ € 100K + balcone + balcone a tasca vista lago	€ 300	~150	€ 240.000	€ 38.250	€ 765.000	~€ 320.000	6,3 anni

IL PUNTO: LA RISTRUTTURAZIONE È LA LEVA, NON UN COSTO

Metti € 100.000 in ristrutturazione completa + balcone e, in 20 anni, ti tornano **€ 389.000 di affitti extra + € 180.000 di maggior valore di rivendita:**

€
569.000

di ritorno totale · ogni € 1 investito in ristrutturazione ne rende **~€ 5,7** — e rientri prima, non dopo.

* Le tariffe così com'è si basano su annunci verificati a Pigra. Le tariffe ristrutturate sono state stimate da CHECK-IN CHECK OUT FACILE, agenzia di affitti brevi della zona, e le cifre in tabella sono tenute prudentemente sotto la loro valutazione. I valori di rivendita sono stime indicative per un immobile ristrutturato sul Lago di Como, soggette al mercato. Il livello con balcone è entro il perimetro in zona GL3; l'autorizzazione paesaggistica segue il progetto del geometra.

06 COSTI DI GESTIONE & PERCHÉ È RARO

IMU (imposta immobile)	~ € 300 – 500 / anno	Aliquota seconda casa ~10,6% su valore catastale € 69.434
Elettricità	~ € 360 / anno	Attualmente ~ € 90 / trimestre (Octopus Energy)
Acqua	~ € 120 / anno	Attualmente ~ € 30 / trimestre
Assicurazione fabbricato	~ € 300 – 500 / anno	Stima · secondo il livello di copertura
TOTALE (autogestito)	~ € 1.080 – 1.480 / anno	Escl. ristrutturazione e gestione affitti
Se con gestione affitti	+ ~ € 2.500 – 4.000 / anno	15–25% del reddito lordo se esternalizzato

L'IMU non è attualmente pagata (esenzione prima casa); alla vendita si applicano le aliquote seconda casa. Verificare con un consulente fiscale locale.

PERCHÉ QUESTO IMMOBILE È RARO

€ 140.000 · € 625/mq. Case comparabili sul lago: € 350.000 – 1M+.

224 mq · casa indipendente · 4 livelli. Una residenza intera, non un appartamento.

Box auto privato 30 mq. Rarissimo nei borghi sul lago · compreso (auto + moto).

Nessuna spesa condominiale. Piena indipendenza, zero costi ricorrenti nascosti.

Nessuna restrizione per acquirenti esteri. Nessuna residenza né permesso speciale: basta il codice fiscale, iter notarile standard.

Reddito dal giorno 1. Setup a due unità già esistente, nessuna conversione.

2 unità · 2 ingressi · 2 scale. A (3 ospiti) + B (5 ospiti), già indipendenti.

Corte privata. Spazio esterno riservato, assente in tutti i comparabili.

Camino funzionante. Appeal invernale · zero concorrenza a Pigra.

Potenziale terrazza vista lago. Dentro il perimetro dell'immobile in zona GL3, che ammette l'intervento.

RICHIEDI INFORMAZIONI RISERVATE

Planimetrie · video · galleria completa ·
organizza una visita

pigralakecomohouse.it

+39 329 470 7063

fabio.marchetti@blu.it

Le tariffe usate in ogni tabella di questo documento sono tenute sotto il mercato di proposito: quella settimana i quattro alloggi interi per otto persone della zona vanno da € 187 a € 390 a notte, in media € 288, cioè € 36 a persona; io uso € 177 per otto persone, € 22 a testa. Reddito e anni di rientro cambiano con le notti che riempi e con la tariffa che decidi tu — le tre fonti da cui viene il prezzo sono qui sotto. Controllale, poi rifai il conto con i tuoi numeri.

1 · I tre B&B abitabili di Pigra

€ 100 – 150 a notte, con 1–2 camere e circa 70 mq. Sono gli annunci elencati a pag. 4, con il link diretto per aprirli.

2 · Airbnb, alloggio intero per otto persone, 21–28 agosto 2026

A Pigra, per quella settimana, non c'è nulla di disponibile. Questo è ciò che offre la zona:

STRUTTURA	OSPITI E CAMERE	SETTIMANA	A NOTTE
La Casa di Beppe · Lanzo d'Intelvi (Valle Intelvi)	8 ospiti in 2 camere, 2 letti	€ 1.311	€ 187
Besano (Lago di Lugano)	8 ospiti in 3 camere, 6 letti	€ 1.719	€ 246
Casa Bedella · Lanzo d'Intelvi (Valle Intelvi)	8 ospiti in 4 camere, 6 letti	€ 2.313	€ 330
Brusimpiano (Lago di Lugano)	8 ospiti in 4 camere, 4 letti	€ 2.730	€ 390
★ QUESTA CASA	9 posti letto in 5 camere vere · 226 mq	—	€ 177

3 · L'agenzia di affitti brevi della zona

Stima professionale di Nick e Stefania di [CHECK-IN CHECK OUT FACILE](#): € 261 a notte come minimo, € 640 in alta stagione. La stessa agenzia è disponibile a gestire la casa per conto dell'acquirente.

Otto persone in due camere: € 187 a notte. Otto persone in quattro camere: da € 330 a € 390. Questa casa ha cinque camere vere su 226 mq e nove posti letto — e in tutte le tabelle di questo documento è calcolata a € 177 su otto ospiti, per prudenza.

Lanzo d'Intelvi, Italia. Intero alloggio: alloggio in affitto

8 ospiti · 2 camere da letto · 2 letti · 2 bagni

Amato dagli ospiti

Uno degli alloggi più amati dagli ospiti di Airbnb

5,0

24 recensioni

Nome dell'host: Lucia

Superhost · 7 anni da host

Questo host offre uno sconto settimanale

1423 € **1311 € in totale**

CHECK-IN

21/08/2026

CHECK-OUT

28/08/2026

OSPITI

8 ospiti

Lanzo d'Intelvi, Italia. Intero alloggio: alloggio in affitto

8 ospiti · 4 camere da letto · 6 letti · 2,5 bagni

Novità · 1 recensione

Nome dell'host: Homeby

3 anni da host

Intrattenimento all'aperto

Goditi l'estate grazie a questi servizi: area barbecue e posti a sedere all'aperto.

Vista: giardino

Questo host offre uno sconto settimanale

2513 € **2313 € in totale**

CHECK-IN

21/08/2026

CHECK-OUT

28/08/2026

OSPITI

8 ospiti

Cancellazione gratuita entro il giorno 7 agosto

Besano, Italia. Intero alloggio: casa

8 ospiti · 3 camere da letto · 6 letti · 2 bagni

4,74 · 23 recensioni

Nome dell'host: Danilo

4 anni da host

Intrattenimento all'aperto

Questo host offre uno sconto settimanale

1886 € **1719 € in totale**

CHECK-IN

21/08/2026

CHECK-OUT

28/08/2026

OSPITI

Brusimpiano, Italia. Intero alloggio: casa

8 ospiti · 4 camere da letto · 4 letti · 3 bagni

4,83 · 6 recensioni

Nome dell'host: Michael

2 anni da host

Parcheggio gratis

Il prezzo è inferiore alla media per 60 giorni

3153 € **2730 € in totale**

CHECK-IN

21/08/2026

CHECK-OUT

28/08/2026

OSPITI

Schermate del 28 luglio 2026 · soggiorno 21–28 agosto 2026 · 8 ospiti

Due affitti, una sola aliquota

Chi compra due appartamenti separati per farne due affitti brevi paga la cedolare secca al 21% sul primo e al 26% sul secondo. Qui no: catastalmente questa è un'unica unità immobiliare, con due ingressi esterni indipendenti e due scale private. Due affitti simultanei, un solo CIN, un'unica aliquota al 21%. E restando sotto la soglia dei tre immobili non scattano presunzione d'impresa, partita IVA e SCIA.

L'imposta si calcola sul canone lordo, non sul netto. I netti indicati in questo documento sono al netto dei costi di gestione e al lordo dell'imposta personale dell'acquirente:

SCENARIO	LORDO / ANNO	NETTO DOPO I COSTI	DOPO CEDOLARE 21%	RIENTRO
Così com'è · zero lavori	€ 22.125	€ 18.800	€ 14.150	9,9 anni
Completa + balcone a tasca	€ 45.000	€ 38.250	€ 28.800	8,3 anni

Anche dopo le tasse la leva regge: la ristrutturazione accorcia il rientro, non lo allunga.

Per partire

CIN (Codice Identificativo Nazionale), rilevatori di gas e monossido di carbonio, un estintore per unità, comunicazione degli ospiti entro 24 ore e tassa di soggiorno al Comune. Poche centinaia di euro una tantum, e CHECK-IN CHECK OUT FACILE se ne occupa per conto dell'acquirente.

Integrazione alla tabella costi (pag. 7) · Riscaldamento

Camino termoventilato e gasolio su una porzione dell'immobile. La stagione affitti stimata in questo documento è estiva. Le pompe di calore previste a pag. 5 (€ 8.000 – 15.000) coprono inverno ed estate e alzano le tariffe fuori stagione.

Integrazione a pag. 5 · Il terzo bagno

Oggi c'è un bagno per ingresso. Un terzo si ricava senza toccare il perimetro: spostando la cucina dell'Ingresso B dov'è ora la lavanderia, dove sta anche più larga, e ricavando un bagno di servizio al posto della cucina attuale. Così l'Ingresso B, che ospita cinque persone, ne avrebbe due. È un'idea del proprietario, non un preventivo: lavoro interno, nessuna modifica strutturale.

Nota alle pagine 4 e 6 · Lordo e netto

Lo Scenario A ristrutturato di pag. 4 — € 36.250 lordi, € 30.800 netti — sono i lavori completi da € 70.000, senza balcone. Il € 38.250 netto di pag. 6 è il livello con lavori completi più balcone a tasca, € 100.000 di lavori su € 45.000 lordi. Sono due livelli diversi della stessa scala, non lo stesso scenario: il netto non supera mai il lordo.

Come si legge la scala di pag. 6

Ogni riga risponde a tre domande: quanto metti in tutto, quanto incassi netto ogni anno, in quanti anni rientri. Compri e affitti così com'è: metti € 140.000, incassi € 18.800 netti l'anno, rientri in 7,4 anni. Ristrutturi tutto e aggiungi il balcone: metti € 240.000 in tutto, incassi € 38.250 netti l'anno, rientri in 6,3 anni. Metti € 100.000 in più e il reddito annuo raddoppia, mentre il rientro invece di allungarsi si accorcia. È tutto qui il punto: la ristrutturazione è una leva, non un costo.

Aliquota italiana per persona fisica, ai sensi della L. 199/2025. Chi acquista dall'estero o tramite società segue un regime diverso. Questa pagina è un orientamento, non consulenza fiscale: la posizione va verificata con un commercialista.