Geom. Riccardo Moraglia
Via Manzoni n°75 - 18038 Sanremo (Im)
Tel./Fax 0184544815 - Cell. 335-8345477
e-mail: geom.moraglia@gmail.com
pec: riccardo.moraglia@geopec.it
C.F. MRGRCR67R23I138C
P.IVA 01027300084

OGGETTO: Perizia di stima di terreno sito in Sanremo Strada alla Colla loc. Salve Regina.

Determinazione del Valore di Mercato

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Riccardo Moraglia iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Imperia al n.1111, con studio professionale in Sanremo, via Manzoni 75, c.f.: MRG RCR 67R23 I138C, a seguito di incarico ricevuto dalla Soc. Amaie s.r.l., di valutare il terreno di sua proprietà, sito in strada alla Colla - Sanremo - Loc. Salve Regina - relaziona quanto segue

Il giorno 2 maggio 2025 il sottoscritto si è recato in sopralluogo per i necessari accertamenti; dopo una visita generale ed un attento esame del terreno relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un terreno sul quale insiste un piccolo campetto da calcio denominato "Campetto Salve Regina" sito nel Comune di Sanremo, in strada Alla Colla, in prossimità dell'incrocio con strada Solaro Rapalin.

Ha una superficie di mq 961, di forma trapezioidale con larghezza di ml 32,50 circa ed profondità di ml 18,50 circa, è recintato su tutti i lati con rete metallica, ha accesso diretto da strada alla Colla.

Veniva utilizzato come campetto rionale, oggi risulta in stato di abbandono.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade nelle aree collocate lungo la linea di crinale che si diparte da Coldirodi e scende lungo la Colla e l'alveo torrentizio di San Bernardo.

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce l'area oggetto di stima nella zona servizi Se 305 Campo Salve Regina con destinazione verde e sport.

La zona è priva di vincoli urbanistici e paesaggistici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'area è censita al Catasto Terreni del Comune censuario di Sanremo

Foglio 38 Mapp 1435 ULIVETO cl 1 mq 961 RD Euro:5,46 RA Euro:3,97

Ditta Catastale

AMAIE SPA (oggi Amaie s.r.l.) con sede in SANREMO (IM)

proprietaria per 1000/1000

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Si ritiene opportuno viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima utilizzare i seguenti metodi di stima:

1) Ricercando il valore a mq con il metodo per confronto diretto di valori unitari di immobili analoghi (terreni) posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti o posti in vendita recentemente e mediando i risultati con le quotazioni immobiliari OMI della medesima zona.
2) Ricavando il valore, vista la particolare destinazione d'uso, con il metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto conseguito dalla ipotetica locazione dello stesso, considerando una locazione canone mensile pari ad € 180,00.

Stima del terreno

1) Per ottenere il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare, si è ricercato il valore di unità similari in base alla conoscenza personale del perito del mercato immobiliare della zona.

   Considerando quanto sopra esposto, la posizione di cui trattasi , la zona ed apportando le necessarie ed opportune modifiche si è cosi giunti al valore di stima a mq pari ad € 40,00

Si ha pertanto:

Valore del terreno Campetto Salve Regina

Mq 961,00 x 40,00 = **€ 38.440,00**

2) Vista la particolare destinazione d'uso, considerando un ipotetica locazione del campetto ad un'ipotetica associazione sportiva con un canone mensile di € 180,00 si ottiene un canone annuo pari ad € 180,00x12 = € 2.160,00

Dal Canone di locazione annuo € 2.160,00 occorre dedurre le seguenti spese:

A) Spese ordinarie e straordinarie 2% del canone annuo

€ 2.160,00 x 0,02 = € 43,20

B) Assicurazioni 5,00% del canone annuo

€ 2.160,00 x 0,05 = € 108,00

C) Amministrazione 5% del canone annuo

€ 2.160,00 x 0,05 = € 108,00

D) Imposte 25% del canone annuo

€ 2.160,00 x 0,25 = € 540,00

Canone netto annuo

€ 2.160,00 - (A+B+C+D) = € 1.360,00

Applicando al canone annuo netto un saggio di capitalizzazione r che risulta da indagini essere pari 3,50 % si ottiene:

valore di mercato = canone annuo : r

valore di mercato = € 1.360,00 : 0,035 = € 38.857,00 approssimabili per eccesso a € 39.000,00

CONCLUSIONI

Considerando quanto sopra esposto, mediando i valori ottenuti ed apportando le opportune modifiche si ottiene un valore di stima del terreno destinato a campetto sito in Sanremo Strada alla Colla loc. Salve Regina pari ad **€ 38.000,00 (diconsi Trentottomilaeuro)**

Sanremo, 5 maggio 2025

Geom. Riccardo Moraglia