



# COMUNE DI BRUSCIANO

Città Metropolitana di Napoli

Via C. Cucca, n° 79 80031 ☎: 081/5218111 - 228 - PEC:  
protocollo@pec.comune.brusciano.na.it

## PERIZIA DI STIMA

Di un lotto di terreno sito in Brusciiano (NA) alla via P. Fonseca, F. 3 P.Ile n. 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320) totale mq 2.185

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura edificabile ubicato nel territorio del comune di Brusciiano (NA).

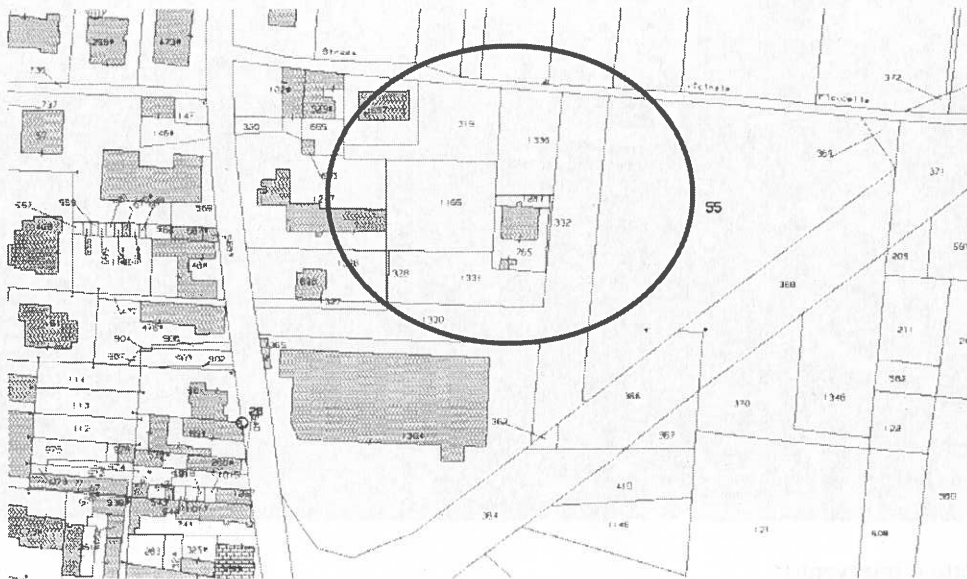
Il sottoscritto arch. Gaetano D'Amore, nella sua qualità di funzionario tecnico, dipendente a tempo indeterminato del Comune di Brusciiano, si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

Gli immobili oggetto di stima sono posseduti dal 30/01/2025 dal Comune di Brusciiano con sede in Via Camillo Cucca 79, Codice Fiscale: 84005130632 Partita IVA: 01549401212.

I dati catastali dei terreni interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti come segue

- ✓ Foglio 3 Part. 1331 Semin. Irriguo Classe 1 Are 08 ca 65 Redd. Dom. 27,70 Agrario 07,37
- ✓ Foglio 3 Part. 1165 Semin. Irriguo Classe 1 Are 13 ca 20 Redd. Dom. 42,27 Agrario 11,25

Superficie totale lotto, mq 865 + 1320 = mq 2.185



Stralcio Catastale

Sito internet [www.comune.brusciano.na.it](http://www.comune.brusciano.na.it)

Pagina 1 di 7

C\_B227 - C\_B227 - 1 - 2026-05-15 - 0011773

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel vigente PUC del Comune di Brusciano si evidenzia che la superficie nominale delle due particelle, la 1331 e la 1165, è pari a mq 2.185,00 e che la stesse ricadono in zona "CED2" Comparto edificatorio dei Servizi Integrati.



Ortofoto



Lotto d'intervento

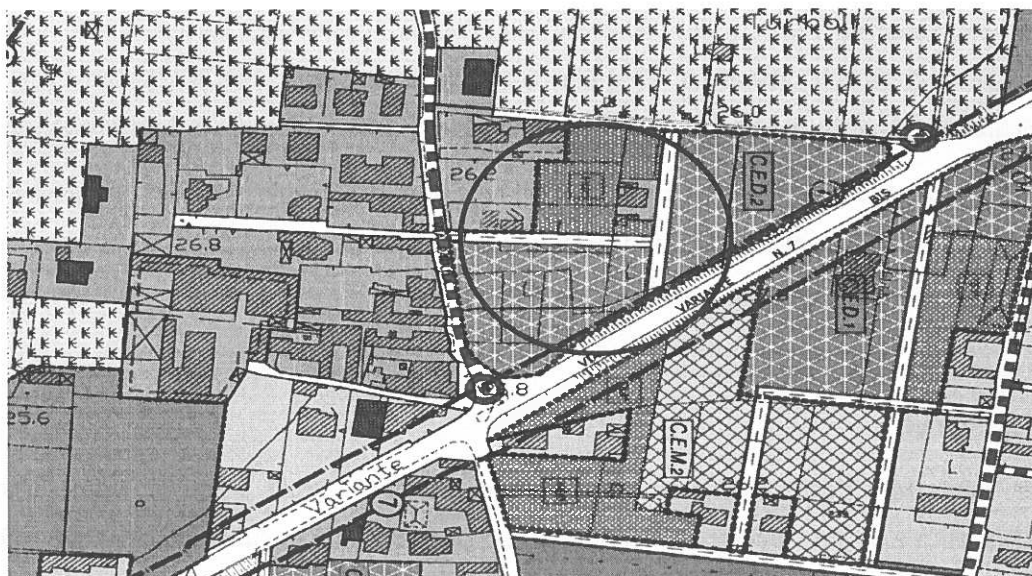
### Provenienza.

L'immobile, terreno, oggetto di stima, è pervenuto al Comune di Brusciano per Convenzione urbanistica a rogito del Notaio dott. Antonio Terracciano del 30.01.2025 rep. N° 31439, racc. n° 20284 registrato a Napoli il 14/02/2025 al N° 3388 serie 1T. Le due particelle costituiscono lotto unico ubicato nella zona a sud dell'abitato di Brusciano ed a ridosso della strada provinciale via Pimental Fonseca. L'accesso al lotto avviene da via Fonseca per il tramite della strada interna al CED 2, strada con larghezza media di ml 10, che corre lungo il lato sud, mentre gli altri tre lati confinano con proprietà aliena. In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e con le peculiarità ai fini edilizi, secondo la destinazione prevista dal PUC del Comune di Brusciano.

### Destinazione urbanistica del terreno.

Il lotto ricade in area edificabile a destinazione commerciale e attrezzature di livello comunale così come previsto dal PUC del Comune di Brusciano (Na) approvato con Delibera di C.C. n. 1 del 19/01/2013, disciplinato dall'art. 41 e art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, denominato "C.E.D.2" Comparto edificatorio dei Servizi Integrati, che si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 16/04.

Con Delibera di Giunta Municipale n. 25 del 03.04.2024 il Comune di Brusciano approvava definitivamente il CED 2 di via Fonseca, dove tra l'altro erano previsti due lotti fondiari con destinazione commerciali di proprietà privata, la viabilità interna con ingresso/uscita sia da Via Fonseca che da Via Padula e, un lotto formato da tre particelle catastali con destinazione Attrezzature di livello sovracomunale di cui all'art. 52 delle N.T.A. del PUC vigente, da trasferire in sede di stipula di convenzione urbanistica al Comune di Brusciano.



Stralcio Puc Vigente

### Criteria di stima e valutazione.

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poiché nel comprensorio risultano compravendite di terreni con la stessa destinazione urbanistica a quella dei terreni in esame, lo scrivente ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro cubo espresso per metro quadro.

Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo fondato nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti "K" di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota, come ad esempio l'avvenuta urbanizzazione e relativi costi. A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, destinazioni d'uso allocabili, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, lo scrivente è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Infine si giungerà al valore venale attuale del terreno di riferimento, considerando anche tutti i costi necessari e sostenuti per l'urbanizzazione, e al fine di rendere detto valore comparabile con quello qui da individuare lo si esprimerà in euro/mc.

### Valutazione.

La valutazione tiene conto delle compravendite di terreni simili aventi la stessa disciplina urbanistica e territorialmente collocati nelle vicinanze del lotto di cui si relaziona. Da indagini effettuate è stata appurata una recente compravendita di terreno, ricompreso nel comparto di

servizi integrati CED1. Il prezzo di compravendita è stato di 157,47 €/mq così come riscontrato dall'atto rogato dal notaio Oreste Coppola del 25/06/2025 recante rep. n. 6268 e rac.n. 3553 registrato presso l'agenzia di NAPOLI DP II il 30.06.2025 al n 29055 serie IT.

La valutazione deve tener conto delle tendenze del mercato sotto l'impulso della domanda e dell'offerta oltre ad analizzare la proiezione a medio termine delle condizioni socio economiche e di sviluppo. Tale appetibilità spinge il prezzo, ma la base a cui far riferimento è quella certa, ovvero il prezzo sancito dalla recente compravendita che è pari a 157,47 €/mq, attualizzato a marzo 2026 secondo gli indici Istat e quindi pari a euro 159,99.

Questo risulta essere il prezzo del terreno ante urbanizzazione, cioè con intervento indiretto, ossia prima di rendere l'intervento diretto per mezzo dell'esecuzione delle previsioni di cui al piano attuativo definito CER2.

Il CER 2 è composta una superficie territoriale paria 20.000,00 di cui mq 16.000,00 quale superficie fondiaria e mq 6.000,00 superficie scomputabile (strade + verde + interesse generale), quest'ultima da cedere in proprietà al Comune di Brusciano in sede di stipula della convenzione urbanistica e quindi in via anticipatoria.

Per questo motivo il prezzo effettivo va calcolato sulla superficie fondiaria, pertanto si ha che  $20.000,00 \times 159,99 = € 3.199.800,00$ , detto valore va diviso per la superficie fondiaria ad avremo l'effettivo valore del terreno al netto dei costi di urbanizzazione,  $€ 3.199.800,00 / mq 14.000,00 = 228,56$ .

I costi di urbanizzazione, imputabili esclusivamente ai soggetti attuatori e quindi alla superficie fondiaria, rilevabili dal fascicolo formante il CER 2 depositato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, Settore VI Urbanistica ed edilizia privata, sono quantificati in euro € 394.378,94 che divisi per mq 14.000,00 danno un valore a €/mq pari a 28,17.

Per quanto sopra il valore di mercato considerate le effettive aliquote di intervento dovute al CER2 sono volare €/mq  $228,56 + 28,17 = 256,73 €/mq$ .

Considerato che l'indice di cubatura  $I_f = mc/mq 2,14$ , ossia ogni metro quadro di superficie esprime una cubatura pari a mc 2,14, si avrà che il costo a metro cubo di riferimento è  $256,73 / 2,14 = 119,97 €/mc$

#### Stima per comparazione.

Vista la posizione privilegiata a ridosso di Via Fonseca, arteria a traffico intenso di interesse provinciale lungo la quale si stanno sviluppando numerose iniziative commerciali di medie dimensioni. Il lotto oggetto di stima è posizionato a circa 700 ml dallo svicolo della SS 162 dir,

mediante la quale si può raggiungere direttamente sull'autostrada A1 Napoli Milano, l'A30 Caserta Salerno, l'A3 Salerno Reggio Calabria. Inoltre detta posizione risulta baricentrica tra il distretto industriale di Pomigliano D'Arco a 4 km (Leonardo, Fiat, ecc.) e dall'interporto di Nola a 12 Km, mentre dall'aeroporto di Capodichino dista 12 Km e 22 Km dal porto di Napoli

Riscontrata la penuria di aree di medio dimensioni sul territorio comunale e dei comuni vicini con le destinazioni di cui all'art. 52 delle NTA del Puc le quali risultano essere:

- ✓ *Uffici pubblici di interesse collettivo;*
- ✓ *Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;*
- ✓ *Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;*
- ✓ *Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;*
- ✓ *Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;*
- ✓ *Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;*
- ✓ *Attività commerciali all'ingrosso, mercati, zionali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;*
- ✓ *Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;*
- ✓ *Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali e decentrati;*

Tenuto conto che per le funzioni allocabili, la norma di riferimento in linea, per quanto compatibile, con i lotti edificabili similari risulta essere la seguente:

- distanza minima dal confine ml 5,00, se l'altezza (H) supera ml 10,00 implica che la distanza (D) dal confine deve essere almeno la metà dell'altezza, ossia  $D=H/2$ ;
- La distanza da altri fabbricati minimo ml 10,00;
- E' consentita la costruzione a confine come previsto anche dal diritto di prevenzione ai sensi degli artt. 873-877 Codice Civile;
- Il rapporto di copertura massimo  $R_c = 0,35$  sup. coperta/ superficie fondiaria;

In considerazione degli indici urbanistici sopra riportati e delle caratteristiche peculiari del lotto di cui trattasi è possibile posizionare un'area di ingombro di un possibile edificio che va dal confine est al confine ovest, ml 36,00, posta a ml 12 dal confine sud coincidente dalla strada di nuova urbanizzazione e a ml 20,00 dal confine nord generando così un lato nord-sud pari a ml 18,90, pertanto si avrà una "piastra" di mq 680,40 (36,00 x 18,90), rientrante nel rapporto di copertura 0,35 mq/mq ( $2185 \times 0,35 = 764,75 > 680,40$ ).

Con riferimento al calcolo volumetrico potenziale si ipotizzato che i primi due livelli presentino un interpiano (calpestio – calpestio) pari a ml 3,60 e cinque piani con un interasse interpiano di ml 3,30, quindi si avrà un'altezza "volumetrica" pari a ml 23,70, la quale

moltiplicata per la superficie come sopra determinata svilupperà una cubatura pari a mc 16.125,48 ( mq 680,40 x ml 23,70). Considerando che l'intero edificio presenterà una quota fuori terra pari a cm 20 si avrà un'altezza massima di ml 23,90. Il piano seminterrato è ipotizzato di pari superficie con interpiano pari a ml 3,00.

Al fine di determinare l'indice di cubatura si avrà  $I_c = mc/mq = 16.125,48 / 2185 = 7,38$ , tale indice risulta necessario per ricavare il costo a metro cubo a partire da quello di riferimento sopra identificato pari a 119,97 €/mc, che moltiplicato per l'indice di cubatura si avrà  $119,97 \times 7,38 = 885,38 \text{ €/mq}$

Il lotto, a seguito della realizzazione del CER 2, presenta numero tre accessi carrabili, direttamente dalla nuova strada di urbanizzazione. Risulta servito da tutti i servizi a rete, ad esempio rete elettrica, idrica, fognaria, telefonica, fibra ottica ecc. Tenuto conto di altri fattori positivi, estrinseci, oltre le peculiarità intrinseche del bene, si è riscontrato che l'area fabbricabile in oggetto risulta essere la migliore disponibile sul territorio comunale di Brusciano e, al contempo, una delle più appetibili del comprensorio in cui si trova.

In considerazione delle qualità intrinseche ed estrinseche come sopra riportate si assume un coefficiente definito K che "quantifica" tutte le caratteristiche peculiari positive e portatori di incremento di valore, e in particolare le tipologie delle funzioni allocabili, le quali risultano non ripetibili sul territorio comunale, si assume come coefficiente K il valore di 1,25.

Pertanto si determinerà il presumibile valore di mercato "Vm" partendo dal prezzo unitario noto di riferimento, omogeneizzato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie attraverso l'adozione di un coefficiente complessivo "K" secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K$ , dove:

$V_m$  = valore di mercato del lotto riferito al mq

$P_n$  = prezzo unitario note aree consimili, pari a €/mq 885,38

K = coefficiente riferito ai fattori intrinseci ed estrinseci, assunto pari a 1,30

$V_m = € 885,38 \times 1,25 = € 1.106,72$

Valore venale del lotto = mq lotto x  $V_m$   $Mq 2185 \times 1.106,72 = 2.418.183,20$

**VALORE FINALE DEL LOTTO EURO 2.418.183,20**

Brusciano, li 14/05/2026



Il Tecnico  
Ing. Gaetano D'Amore