

**Mario Francis Longoni**

**Architetto**

**longmfarch@pec.it**

**FALLIMENTO GIOVANNI CRESPI S.P.A.**

**Indicazione del valore delle aree a destinazione  
'Ambito di servizi / parcheggio e verde' in Buscate (MI)**

La presente Relazione si riferisce ad una indicazione del valore delle aree a destinazione 'Ambito di servizi' in capo al "Fallimento Giovanni Crespi S.p.a." e site a margine est dell'ex Stabilimento G. Crespi in Buscate (MI), più precisamente di fronte alla Strada comunale per Cuggiono, in angolo con la Strada comunale per Malvaglia.

Dette aree sono costituite dai Mappali 271 – 273 – 275 del Foglio 13/NCT di Buscate, per le seguenti consistenze:

- Mapp. 271 = mq. 475 ca.
  - Mapp. 273 = mq. 2.685 ca.
  - Mapp. 275 = mq. 2.170 ca.
- Totale = mq. 5.330 ca.**

A norma del vigente PGT (approvato con D.C.C. n.19 del 16 giugno 2012) dette aree ricadono in zona 'Ambito di servizi' con le seguenti destinazioni funzionali:

- Mapp. 271 → 'Spazio per la sosta'/100%
- Mapp. 273 → 'Spazio per la sosta'/50% ca. e 'Verde pubblico'/50% ca.
- Mapp. 275 → 'Spazio per la sosta'/50% ca. e 'Verde pubblico'/50% ca.

Per le seguenti consistenze riepilogative suddivise per zone funzionali:

- 'Spazio per la sosta' → mq. 2.902 ca.
- 'Verde pubblico' → mq. 2.428 ca.

In 'Allegato 1' una 'planimetria fuori scala' di riferimento con evidenza delle sopra richiamate destinazioni funzionali.

Come da 'Certificato di destinazione urbanistica' (CDU) in 'Allegato 2', dette aree ricadono, inoltre ed a vario titolo, in fasce di rispetto stradale, reticolo idrico, canali derivatori, etc, nonché completamente all'interno del 'Parco Lombardo della valle del Ticino'.

Si richiama che con D.C.C. n. 7 del 27 marzo 2013, il Comune di Buscate forniva i parametri per la monetizzazione delle 'Aree a servizi e parcheggi' indicando in € 93,00/mq. il valore per la monetizzazione delle aree a parcheggio riferendolo, sostanzialmente, al valore medio delle aree edificabili in Buscate, come richiamato nello stesso documento.

E' evidente che tale valore si pone quale ultima soluzione nel caso in cui l'operatore non fosse in grado di reperire aree a parcheggio a valori inferiori a quelli espressi in tale monetizzazione, con un'attendibile aspettativa (stante le spese annesse all'acquisizione/cessione/frazionamenti/etc. ed il fatto che dette aree sono 'residuali' rispetto a quelle edificabili) di riduzione di almeno il 25/30% rispetto ad esso, da cui un valore di riferimento per la loro compravendita pari ad arrotondati € 65/mq..

# Mario Francis Longoni

## Architetto

Risulta inoltre anche opportuno richiamare che la determinazione 'su carta' dei valori si deve, poi, confrontare con le condizioni del loro mercato di riferimento che, nel caso di Buscate, non riscontra una particolare dinamicità edificatoria, da cui deriva una significativamente scarsa domanda per le 'Aree ambito di servizi' rese in ciò concorrenziali, al ribasso, fra loro.

Tenuto, infine, anche conto dei citati vincoli stradali/ambientali/geologici/etc., si ritiene opportuno considerare un ponderato arrotondamento riduttivo ad € 55,00/mq., da cui, in considerazione della usuale riduzione del 20% per la messa all'asta, ne deriva un valore di riferimento pari ad arrotondati € 44,00/mq.

Tenuto conto che i costi per le aree a verde sono indicativamente non superiori al 50% rispetto a quelli inerenti agli spazi a parcheggio si può attendibilmente indicare per tali aree un valore, già ridotto per la messa all'asta, di € 20,00/mq..

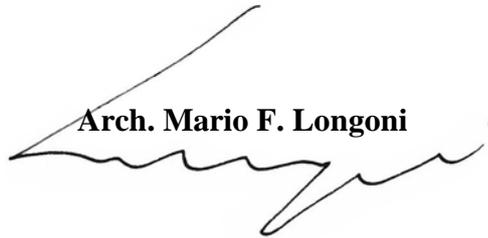
Da quanto sopra richiamato, si evincono le seguenti complessive valorizzazioni:

- 'Spazio per la sosta' → mq. 2.902 x € 44,00/mq. = € 127.699 / (Mapp. 271 - 273/parte - 275/parte)
- 'Verde pubblico' → mq. 2.428 x € 20,00/mq. = .€ 48.560 / (Mapp. 273/parte - 275/parte)

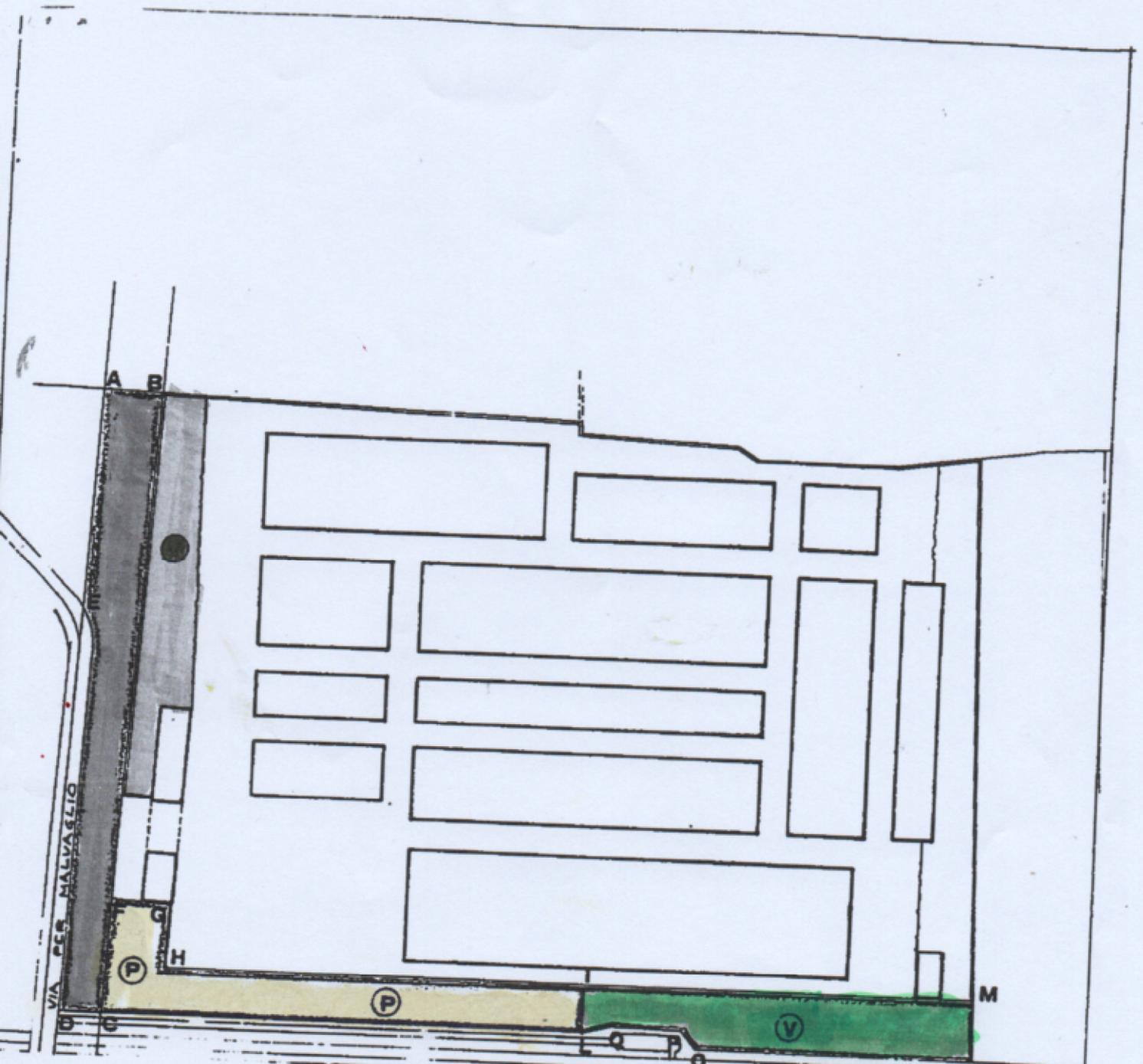
Per un totale di arrotondati € 175.000,00= (centosettantacinquemila/oo= euro), cioè a dire pari a funzionalmente uniformati € 33,00/mq..

Milano, 08 settembre 2022

Arch. Mario F. Longoni



- *Allegati citati*



STRADA COMUNALE DA CUGGIONO A BUSCATE

-  
-  
-  PARCHEGGIO 
-  VERDE 

**STUDIO TECNICO Dott. Ing. GUIDO AMADEO**  
 VIA CAIROLI N°6 20025 LEGNANO TELEFONO 0331/544170

**GIOVANNI CRESPI S.p.A. - BUSCATE**  
 ESTRATTO MAPPA COMUNE DI BUSCATE  
 MAPPALE N°  FOGLIO N°  - SCALA 

**COMUNE di BUSCATE**

Città Metropolitana di Milano

AREA TECNICA  
Ufficio Edilizia Privata

Buscate, 27/04/2022

Prot. 4991

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 6/2022****IL RESPONSABILE DI AREA**

Vista la richiesta presentata il 05/04/2022 – prot.3610 dal Sig. Mario Longoni nato a Milano (MI) il 27/07/1951 con studio in a Como (CO) Via Lega Insurrezionale, n. 7 in qualità di curatore fallimentare della Giovanni Crespi Spa;

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la Legge Regionale del 06.03.2002 n.4 con la quale l'intero territorio Comunale è stato incluso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, istituito con Legge Regionale 09.01.1974 n.2;

Vista la D.G.R. del 21.02.2007 n.8/4186 con la quale viene approvata la variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 27.04.2010 avente ad oggetto approvazione individuazione del reticolo idrografico principale e minore (D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.) in variante allo strumento urbanistico vigente (art.25 L.R.12/2005 e art.3 L.R.23/1997);

Visto Piano di Governo del Territorio – P.G.T. – adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 23.11.2011, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 16.06.2012 ai sensi dell'art.13 L.R.12/2005 e s.m.i. e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.32 del 08.08.2012;

Visto l'art.30 D.P.R.380/2001;

Visto il D.Lgs.267/2000 e s.m.i;

**CERTIFICA**

Che i terreni individuati al **Foglio 13 – particelle 271, 273 e 275** hanno la seguente destinazione urbanistica:

**1. Foglio 13 Mappali 271, 273 e 275**

ZONA P.G.T.:

**ZONA AS1 – AMBITO DEI SERVIZI** (rif. Art. 25 N.t.A. - Elaborato n. 1.2 PdR)



## **COMUNE di BUSCATE**

Città Metropolitana di Milano

---

Si specifica inoltre che:

- I mappali 273 e 275 rientrano parzialmente in zona verde pubblico e parzialmente in zona spazio per la sosta mentre il mappale 271 rientra completamente in zona spazio per la sosta (rif. Piano dei Servizi - Tavola 2.1 Quadro generale dei servizi);
- I mappali 273 e 275 risultano inseriti in zona fascia di rispetto reticolo idrico, canali derivatori (secondo ordine), 6 metri dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine (rif. Documento di Piano - Tavola 2.7 Vincoli Sovraordinati ed Amministrativi e Tav. 2 – Individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto);
- I mappali 273 e 275 rientrano parzialmente, mentre il mappale 271 totalmente, in fascia di rispetto stradale (rif. Documento di Piano - Tavola 2.7 Vincoli Sovraordinati ed Amministrativi);
- Le aree rientrano in area a verde pubblico e sono presenti filari di alberi oltre che alla presenza di manufatti idraulici e alla presenza del tratto in superficie del reticolo idrico minore (rif. Documento di Piano - Tavola 2.6 Rete Ecologica Comunale);
- I mappali 271 e 273 rientrano in zona di fattibilità geologica 2 BE – Fattibilità con modeste limitazioni mentre il mappale 275 risulta in parte in zona di fattibilità geologica 4 RM – Reticolo minore, fattibilità con gravi limitazioni e in parte in zona di fattibilità geologica 2 BE – Fattibilità con modeste limitazioni (rif. Fattibilità Geologica – Tavola 9a);

**Tutte le aree sopra indicate sono altresì vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera f) D.Lgs. 42/2004 e smi in quanto ricadenti nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, istituito con Legge Regionale 09.01.1974 n.2.**

Si rilascia il presente certificato ad uso notarile.

Distinti saluti.

### **IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

Geom. Paolo Tempesta

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del Decreto Legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. – Codice dell'Amministrazione digitale

Imposta di bollo assolta – ai sensi del DPR 642/72 All.A art.4.1 – con l'acquisto della marca da bollo elencata di seguito da parte dell'istante che, dopo averla annullata, si fa carico della sua conservazione.  
€ 16,00 n. 01210699470373