

**IX COMUNE DI ALZANO LOMBARDO (BG)**

**“EX CEMENTERIA”, VIALE PIAVE**

**Complesso industriale dismesso “ex Cementeria”**

**N.C.E.U., foglio AS/4, particella 365**

**N.C.T., foglio 2, particelle 1564-1566-1568-1946**

IX.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IX.2 PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

IX.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA GENERALE

IX.4 CONSISTENZA DEI BENI

IX.5 VALUTAZIONE

## **IX.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di analisi è il complesso industriale dismesso denominato "ex Cementificio Italcementi (già Officine Pesenti)" posto tra viale Piave e via Gerolamo Acerbis ad Alzano Lombardo (BG) [rif. Immagine 1].



1 – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta a circa 2 chilometri dal centro del Comune di Alzano Lombardo (BG), dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici del paese. A meno di un chilometro dall'immobile sono comunque presenti il Palasport, la piscina e spazi commerciali.

Il lotto si trova ad una distanza di circa 7 chilometri da Bergamo e di circa 60 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Alzano Lombardo (BG) è posto nella parte iniziale della Valle Seriana, si

sviluppa in adiacenza alla “Strada Provinciale n. 35” che costituisce il principale collegamento tra la stessa Valle Seriana e la città di Bergamo e che consente il rapido collegamento con i principali centri della zona.

Di fronte al fabbricato è presente la fermata della metro-tramvia che collega il centro della città di Bergamo all'alta Valle Seriana.

Il casello di Bergamo per l'accesso all'“autostrada A4 – Milano-Venezia”, principale via di connessione ai principali centri della Lombardia è posto a circa 10 chilometri; l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 13 chilometri.

-----  
Il complesso industriale fu costruito dai fratelli Pesenti a partire dal 1883, subendo negli anni successivi, fino al 1909, una serie continua di trasformazioni ed ampliamenti per adeguarsi all'evolversi dei processi produttivi del cemento. L'evoluzione tecnologica e normativa, nel tempo, ha portato all'obsolescenza funzionale della fabbrica, determinando il progressivo spegnimento dei forni e la chiusura alla fine degli Anni Sessanta.

Il complesso industriale si sviluppa su un'ampia area di oltre 18.000 metri quadrati, disposto su diversi piani e diviso in due fabbricati principali: quello destinato ai forni, costituito da una parte della vecchia fabbrica del 1883 (riedificata e successivamente modificata) e quello destinato ai reparti di macinazione del cemento ed ai silos.

Il cemento è il materiale dominante con cui sono costruite le porzioni immobiliari: i percorsi aerei realizzati su arcate, i porticati disposti su varie quote, le tettoie, le volte delle logge, le torrette con decorazioni in stile moresco, i colonnati in ordine dorico, ecc. La facciata dell'immobile, posta lungo l'adiacente ferrovia è caratterizzata da ricchi ornamenti architettonici.

L'immobile costituisce uno dei principali monumenti di “*archeologia industriale*” della Lombardia. Lo stesso viene considerato “*un monumento del cemento*”, in virtù del suo ruolo nella storia di questa specifica industria e dell'impiego quasi esclusivo nella sua

edificazione delle stesse materie che vi si producevano: dapprima calci idrauliche, poi cementi “a rapida presa”, “cementi a lenta presa”, “cemento bianco”, sino al moderno cemento Portland.

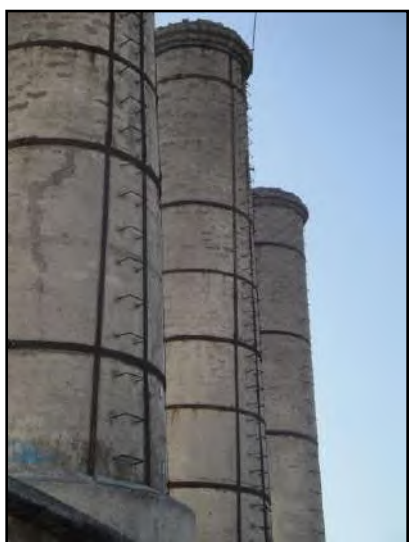
Il compendio immobiliare, a partire dall'anno 2008, è stato oggetto di un intervento di risanamento conservativo con la realizzazione di opere per la messa in sicurezza e la rimozione delle superfetazioni. L'intero compendio necessita di un importante intervento di riqualificazione complessiva [rif. Fotografie 2].



Vista aerea da Google Earth



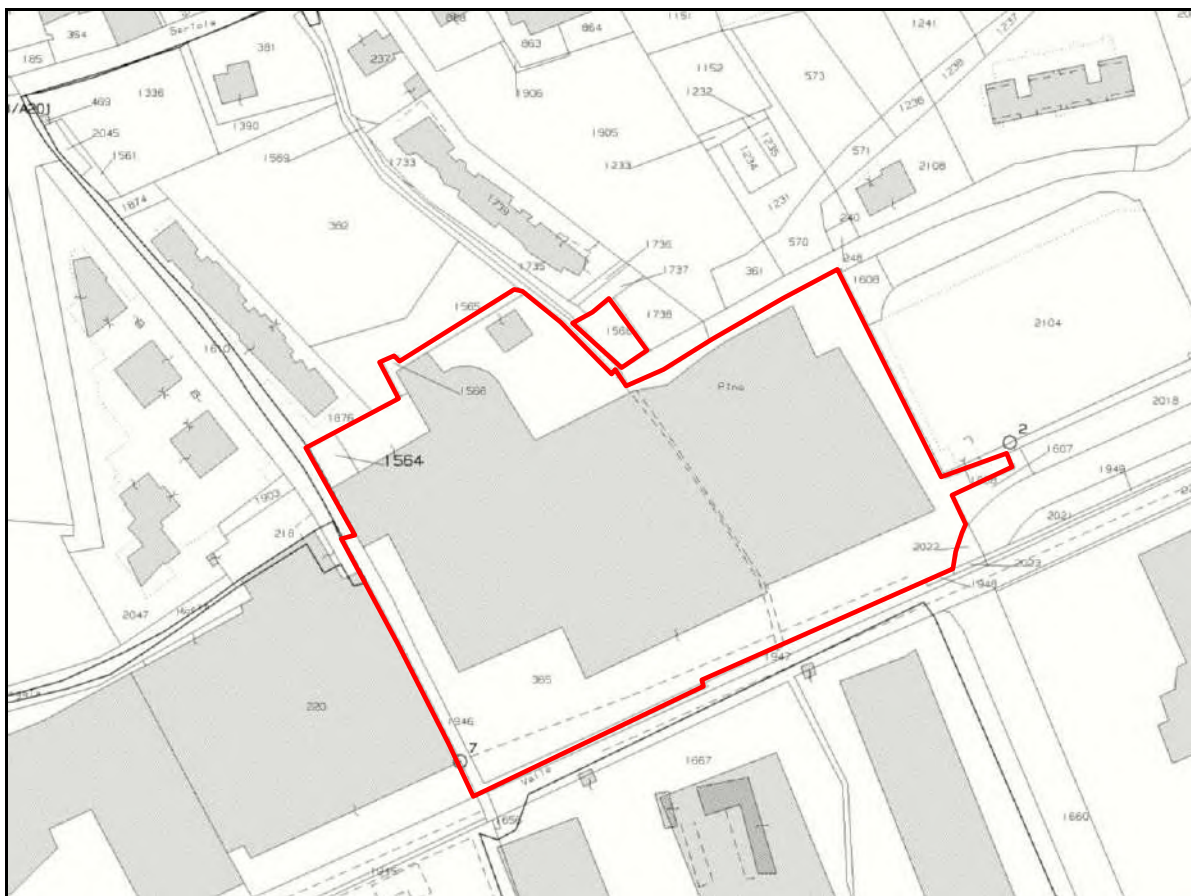
Vista del complesso edilizio (porzione prospetto sud)





2 – Fotografie generali del complesso immobiliare

Le unità immobiliari che saranno oggetto di valutazione sono individuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, nella sezione Alzano Sopra del Comune di Alzano Lombardo [rif. Immagine 3].

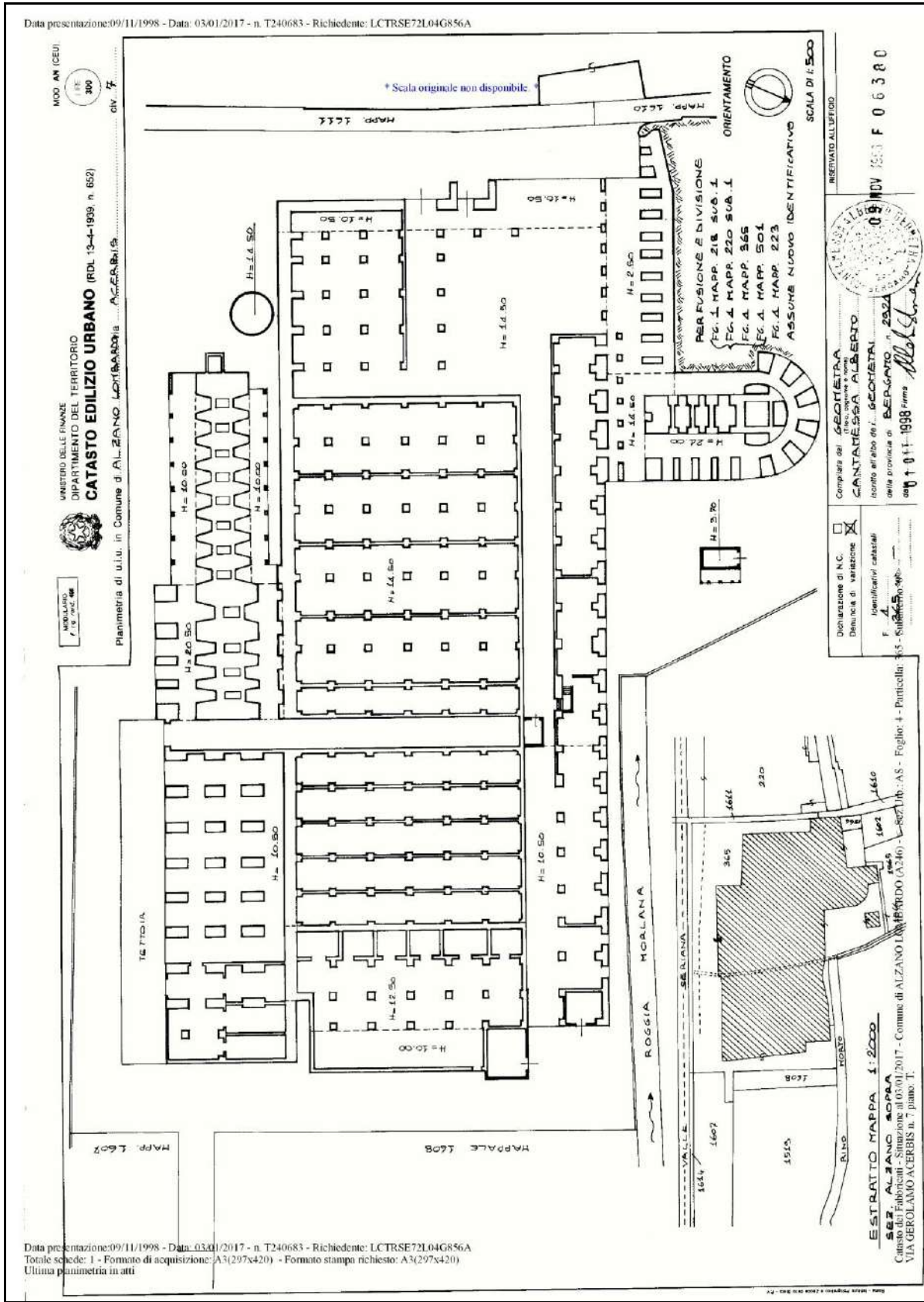


3 – Estratto di mappa catastale, sezione Alzano Sopra

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 4]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di		ALZANO LOMBARDO (BG) via Gerolamo Acerbis		
N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
09	AS	4	365		D/1			Euro 18.354,88
Catasto dei terreni				Comune di		ALZANO LOMBARDO (BG)		
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	
09	2	1564	seminativo irriguo arborato	1	142 mq	Euro 1,43	Euro 0,99	
	2	1566	seminativo irriguo arborato	1	180 mq	Euro 1,81	Euro 1,25	
	2	1568	seminativo arborato	1	210 mq	Euro 1,30	Euro 1,19	
	2	1946	seminativo irriguo arborato	2	290 mq	Euro 2,77	Euro 1,72	

4 - Tabella degli identificativi catastali



5- Planimetria catastale dell'immobile (particella 365)

=====

## **IX.2 PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Il complesso immobiliare "ex Cemeniteria" è stato acquisito dalla Società *Tironi S.p.A.* in forza di:

- atto di acquisto dalla Società "*Italcementi – fabbriche riunite cemento S.p.A.*", stipulato in data 29 gennaio 1999, al n. 6668 di repertorio del Notaio Mauro Bolzoni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12 febbraio 1999 ai nn. 5375/4142;
- atto di acquisto stipulato in data 23 dicembre 1998, al n. 37640 di repertorio del Notaio Peppino Nosari.

-----

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo risultavano inutilizzate ma le stesse sono oggetto di un contratto preliminare di vendita a favore del [REDACTED], in relazione al quale è pendente un contenzioso di cui alla domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 marzo 2007, rep. n. 6149, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13 marzo 2007 ai nn. 16396/9282.

In data 28 maggio 2008, con atto del Notaio Peppino Nosari, rep. n. 144417 è stato costituito vincolo pertinenziale tra il complesso "ex Cemeniteria" e l'adiacente parcheggio che verrà analizzato nel successivo capitolo "X – Comune di Alzano Lombardo (BG) – Parcheggio multipiano". In sostanza, l'alienazione dell' "ex Cemeniteria" senza l'abbinamento del parcheggio sarà possibile esclusivamente qualora i singoli parcheggi edificati nel vicino sottosuolo saranno già abbinati quali pertinenze di unità immobiliari realizzate nell'ambito del territorio comunale o dei comuni contermini.

In data 30 settembre 2011 è stato sottoscritto protocollo d'intesa con Comune di Alzano Lombardo, Provincia di Bergamo, Regione Lombardia, Società EXPO ed



Italcementi per il recupero dell'ex cementificio in fabbrica della cultura.

L'immobile risulta gravato anche da una seconda ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20 ottobre 2015, ai n. 41198/6806.

Si segnalano inoltre i seguenti vincoli gravanti sull'immobile:

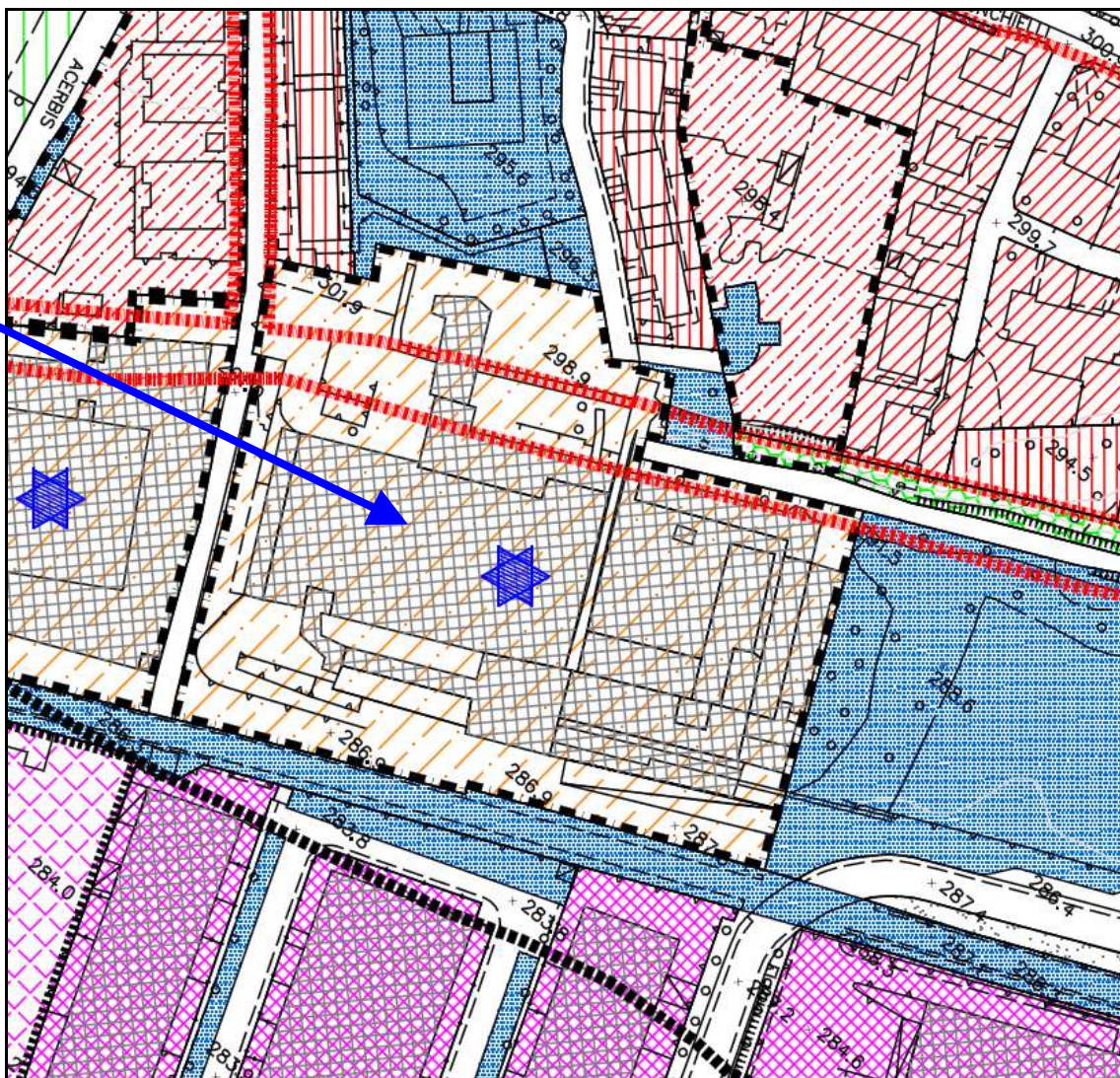
- vincolo storico-architettonico ai sensi della Legge 1089/39, come da Decreto Ministeriale del 25 ottobre 1980, n. 6512;
- servitù costituite con atto del 02 luglio 1955, n. 9803 di repertorio del Notaio G. Paganoni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29 luglio 1955 ai nn. 7740/7149; con atto del 08 giugno 1959, n. 13995 di repertorio del Notaio G. Paganoni; con atto del 09 gennaio 1997, n. 94188 di repertorio del Notaio L. Ferrara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06 febbraio 1997 al n. 4494; con atto del 23 dicembre 1998, n. 37640 di repertorio del Notaio Mauro Bolzoni;
- servitù di passo pedonale e carrale a favore delle particelle 218, 220, 1607, 1608, 1614, 1519 e servitù di elettrodotto "Villa di Serio-Olmo al Brembo" con relativi pali e tralicci; entrambe costituite con atto stipulato in data 29 gennaio 1999, al n. 6668 di repertorio del Notaio Mauro Bolzoni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12 febbraio 1999 ai nn. 5375/4142;
- servitù di parcheggio e posa ponteggi a favore del mappale 220, costituita con atto del 03 aprile 2001, rep. n. 30356 del Notaio Giancarlo Paganoni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11 aprile 2001 ai nn. 13955/10379;
- autorizzazione del 10 gennaio 1995 in forza della quale la [REDACTED] ha concesso il mantenimento di opere varie realizzate sulla Roggia Morlana (passerelle, coperture, scarichi, ecc.);
- vincolo di zona "a verde" gravante sul mappale 1568 a favore dei mappali 1567 e

1146.

=====

### **IX.3 SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Alzano Lombardo è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 15 dicembre 2014 e divenuto efficace in data 12 agosto 2015 con la pubblicazione sul BURL n°33 – Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 6].



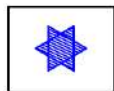
6 – Estratto del Piano di Governo del Territorio

### **LEGENDA**

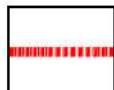
### **SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)**



AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE  
GIÀ ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B4/2 (art. 31)



EDIFICI DI PREGIO VINCOLATI  
ARTICOLI 10 E 11 D.LGS 42/2004



PERIMETRO PLIS "NATURALSERIO"

L'immobile oggetto di perizia è inserito nel Sistema del tessuto urbano consolidato, in "Ambiti a prevalente destinazione non residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa – B4/2", disciplinati dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

In ogni caso non si configurano quali varianti al P.G.T., le varianti ai Piani Attuativi già approvati che non incrementino la potenzialità edificatoria e le altezze, che non snaturino l'assetto urbanistico generale definito dal Piano Attuativo stesso e che risultino coerenti con la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dalle norme di P.G.T. Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, sono confermate la consistenza edilizia e le destinazioni d'uso esistenti.

Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno ammessi entro i limiti previsti dalla convenzione e saranno subordinati al reperimento delle relative aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura definita dal Piano dei Servizi.

-----  
L'edificio è vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici della Lombardia ai sensi del D.Lgs 42/2004 articoli 10 e 11.

Inoltre, una parte dell'edificio è sottoposto ad ulteriori limitazioni in quanto compresa

nel Parco Locale di Interesse Sovra-comunale (P.L.I.S.) "NaturalSerio".

-----

La Società *Tironi S.p.A.* ha stipulato a favore del Comune di Alzano Lombardo la Convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Integrato di Intervento ex Cemenzeria" di cui all'atto sottoscritto in data 04 aprile 2007, rep. n. 127781 del Notaio Giuliana Quarti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18 aprile 2007 ai nn. 24660/13850. I termini di validità della Convenzione sono stati prorogati di tre anni ai sensi dell'art. 30, comma 3 bis del D.L. 69/2013, convertito nella Legge 98/2013.

Il Collaudo tecnico-amministrativo di parte delle opere previste nel Programma Integrato d'Intervento è stato redatto dal [REDACTED] in data 29 giugno 2010.

-----

Il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967; in base alla documentazione fornita dalla Società *Tironi S.p.A.*, l'immobile è stato successivamente oggetto di:

- Denuncia di Inizio Attività n.127/08/S, per risanamento conservativo mediante interventi di messa in sicurezza e di rimozione superfetazioni, protocollata presso il Comune di Alzano Lombardo in data 11 agosto 2008;
- Studio di fattibilità presentato al Comune di Alzano Lombardo in data 11 marzo 2013, finalizzato al recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione del complesso.

=====

#### **IX.4 CONSISTENZA DEI BENI**

Il complesso industriale si sviluppa su un'ampia area di oltre 18.000 metri quadrati.

Nel caso specifico, più della effettiva consistenza dell'attuale bene, assumono rilevanza ai fini della valutazione le ipotesi progettuali per valorizzare, recuperare e rifunzionalizzare l'edificio.

Negli ultimi anni si sono susseguite proposte per la trasformazione dello stesso in una «Officina di idee» finalizzata al recupero ed al rilancio sociale, economico e culturale delle attività e del territorio a livello locale, provinciale e regionale. Tra gli obiettivi principali emerge quello di rendere la struttura un “museo di se stessa”, mantenendone le dimensioni fisiche e recuperando le aree scoperte, coperte ed i percorsi. La proposta prevede, inoltre, la possibilità di realizzare la fermata della Teb coperta e dotata di diversi servizi, spazi espositivi permanenti a servizio della Valle per le aziende, oltre ad atelier per artisti e laboratori di ricerca, aree dedicate a sale conferenze, banchetti o una biblioteca, oltre a spazi commerciali (ristorante panoramico). Attualmente viene segnalato l'interessamento di “Fondazione Istituto Tecnico Superiore per le nuove tecnologie per il made in Italy” intenzionata a realizzare su tale sito un progetto denominato “La fabbrica dei nuovi imprenditori”.

=====

## **IX.5 VALUTAZIONE**

Il valore del complesso non è univocamente stimabile in funzione degli ordinari criteri di mercato, poiché date le sue particolari caratteristiche e la sua unicità, non esistono precisi elementi di riferimento che possano essere dedotti da compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe.

L'ex Cemenzeria, allo stato attuale è inagibile e praticamente inutilizzabile; il compendio immobiliare necessita di importanti interventi di consolidamento statico, restauro conservativo, adeguamento alle norme edilizie, sanitarie e di sicurezza.

Nonostante ciò l'immobile assume valore in funzione delle potenzialità di investimento nello stesso attuabili e del ritorno economico dallo stesso generato, non solo per il singolo investitore ma per l'intera collettività.

La scelta del nuovo uso e delle nuove destinazioni da attribuire alle superfici ed ai volumi recuperati è essenziale per la sostenibilità economica dell'intervento di rifunzionalizzazione, unitamente alla necessità di rispettare l'originaria natura

dell'organismo edilizio e la conservazione di quello che lo stesso rappresenta.

La completa rifunzionalizzazione del comparto è certamente complessa e appare possibile ed economicamente sostenibile principalmente mediante l'intervento e la collaborazione tra istituzioni pubbliche e private.

Si rileva che il "Codice dei beni culturali del paesaggio" riconosce ai progetti di valorizzazione di questo tipo di immobili, la finalità sociale, prevedendo che la stessa possa beneficiare di un sostegno pubblico. La necessità di accedere a finanziamenti pubblici limita, però, in modo sensibile il numero di possibili acquirenti e le potenzialità di riutilizzo della struttura.

Appare plausibile, quindi, l'ipotesi di un interessamento da parte di un ente pubblico (ovvero una fondazione, un'associazione o un consorzio con prevalente partecipazione pubblica) per l'acquisizione del bene; ipotesi chiaramente configurabile qualora la rifunzionalizzazione si ponga come obiettivo quello di soddisfare esigenze sociali e/o di pubblica utilità.

Nel caso specifico, l'importanza storica, culturale ed architettonica del fabbricato, costituiscono una potenzialità per il Comune di Alzano Lombardo, oltre che per la Valle Seriana e la Regione Lombardia in generale che, se adeguatamente sviluppata ed amministrata, potrebbe portare ad una "nuova vita" per il complesso, oltre a costituire un valore aggiunto determinante per attrarre l'iniziativa di eventuali investitori.

Ciò premesso, ai fini della valutazione, assume fondamentale rilevanza il fatto che il bene oggetto di trasferimento è un bene di interesse storico-architettonico, unico e non riproducibile.

In tali casi, per la determinazione del "prezzo di scambio" devono essere necessariamente analizzate le posizioni dell'offerta e della domanda:

- da un lato sarebbe indispensabile per una proficua vendita che il proprietario del bene possa esercitare un potere di contrattazione di tipo monopolistico, libero da qualsiasi costrizione temporale;

- d'altro canto, tenuto conto ad esempio dei vincoli di varia natura, della collocazione geografica del bene, delle sue caratteristiche fisiche (dimensioni straordinarie), il potere contrattuale dell'offerta potrebbe scontrarsi con la presenza di un unico interlocutore interessato all'acquisto.

Sulla base di questi elementi può essere costruito un modello di iterazione tra offerta e domanda che potrebbe portare alla definizione del più probabile "prezzo di scambio".

Il complesso immobiliare dell' "ex Cemenzeria", negli ultimi quindici anni, è stato oggetto di due concrete contrattazioni economiche di particolare rilevanza e significative per definirne il possibile valore di alienazione:

- la prima contrattazione è stata attuata dalla Società *Tironi S.p.A.* nell'anno 2001, periodo in cui la stessa Società era in grado di esercitare un potere "monopolistico" sul bene ed un peso rilevante nella trattativa immobiliare.

Con "*contratto preliminare di vendita immobiliare*" del 27 novembre 2001 il prezzo di vendita dell'immobile è stato definito pari ad Euro 2.600.000,00 oltre ad imposte di legge;

- la seconda contrattazione è datata 16 luglio 2016, periodo di in cui per la Società *Tironi S.p.A.* erano già in corso le analisi di ristrutturazione del debito e l'ipotesi di ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo. In tale periodo, il potere contrattuale dell'offerta era da considerarsi limitato e la domanda assumeva il valore di "unico interlocutore interessato all'acquisto".

Con "*contratto preliminare di compravendita*" del 16 luglio 2016 il prezzo di vendita dell'immobile è stato definito pari ad Euro 2.200.000,00 oltre ad imposte di legge.

I due valori sopra elencati (Euro 2.600.000,00 ed Euro 2.200.000,00) costituiscono il range all'interno del quale può essere ricercato il più probabile "prezzo di scambio" del bene di interesse storico-architettonico, unico e non riproducibile.

A titolo prudenziale, tenuto conto che nei tempi previsti per l'attuazione del piano concordatario (3-4 anni) potrebbero non pervenire ulteriori richieste di acquisto per il

bene in oggetto (una proficua trattativa immobiliare di questo genere di beni necessita tempi più lunghi per consentire agli eventuali acquirenti interessati di accedere a finanziamenti che consentano di ipotizzare un piano di sviluppo dell'investimento); visto, inoltre, che le condizioni di stipula del contratto più recente sono quelle che più si avvicinano all'attuale situazione della Società venditrice, il valore previsionale medio di possibile alienazione del complesso immobiliare della "ex cemenzeria", se privo di vizi e difformità, è così ipotizzato:

a corpo	=	Euro 2.200.000,00
<u>valore del bene</u>	=	<u>Euro 2.200.000,00</u>

Tutti gli importi sopra esposti si intendono per immobili liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli ed I.V.A. esclusa.

=====



**X COMUNE DI ALZANO LOMBARDO (BG)**

**“PARCHEGGIO MULTIPIANO”, VIALE PIAVE**

**Parcheggio multipiano**

**N.C.E.U., foglio AS/4, particella 2104, subalterno 2**

X.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

X.2 PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

X.3 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA GENERALE

X.4 CONSISTENZA DEI BENI

X.5 VALUTAZIONE

## **X.1 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di analisi è un parcheggio multipiano posto tra viale Piave e via San Girolamo Emiliani ad Alzano Lombardo (BG) [rif. Immagine 1].



1 – Ripresa aerea del complesso edilizio

L'area è posta a circa 2 chilometri dal centro del Comune di Alzano Lombardo (BG), dove sono posti i principali servizi e spazi pubblici del paese. A meno di un chilometro dall'immobile sono comunque presenti il Palasport, la piscina e spazi commerciali.

Il lotto di trova ad una distanza di circa 7 chilometri da Bergamo e di circa 60 chilometri dal centro della città di Milano.

Il Comune di Alzano Lombardo (BG) è posto nella parte iniziale della Valle Seriana, si sviluppa in adiacenza alla "Strada Provinciale n. 35" che costituisce il principale collegamento tra la stessa Valle Seriana e la città di Bergamo e che consente il rapido

collegamento con i principali centri della zona.

Di fronte al complesso immobiliare è posta la fermata della metro-tramvia che collega il centro della città di Bergamo all'alta Valle Seriana.

Il casello di Bergamo per l'accesso all'"*autostrada A4 – Milano-Venezia*", principale via di connessione ai principali centri della Lombardia è posto a circa 10 chilometri; l'Aeroporto Internazionale di Orio Al Serio dista circa 13 chilometri.

-----  
Il nuovo complesso del parcheggio multipiano è costituito da:

- un parcheggio a raso, già ultimato e di proprietà del Comune di Alzano Lombardo;
- un parcheggio interrato, disposto su due piani, in corso di costruzione (oggetto della presente valutazione).

I due piani interrati sono tra loro simili come morfologia e disposizione degli spazi interni, l'intera superficie dei piani è quasi completamente occupata dai posti auto e dalle corsie di distribuzione. Nella porzione sud-ovest di entrambi i piani è prevista la realizzazione di un vano scala/ascensori ed un blocco servizi.

L'accesso carrabile ai due piani interrati del fabbricato è consentito per mezzo di una rampa carrabile collegata a via San Girolamo Emiliani.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato tra il 2008 ed il 2010 e si presenta in discreto stato di conservazione, nonostante lo stato di abbandono del bene che ai piani interrati non risulta ancora completato.

Per i piani interrati sono presenti solo le strutture e parte dell'impianto di smaltimento delle acque. Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: strutture miste in calcestruzzo prefabbricato e calcestruzzo armato gettato in opera, al piano terra (di proprietà comunale) spazi di manovra pavimentati in asfalto e posti auto con pavimento in masselli autobloccanti [rif. Fotografie 2].

I costi di completamento del bene sono stimati in circa Euro 500.000,00.



Vista parcheggio pubblico a piano terra da est ad ovest



Biglietteria



Vista parcheggio pubblico a piano terra da ovest ad est



Rampa carrabile di accesso ai piani interrati



Piani interrati adibiti a posti auto/parcheggio



Piano 1° sottostrada



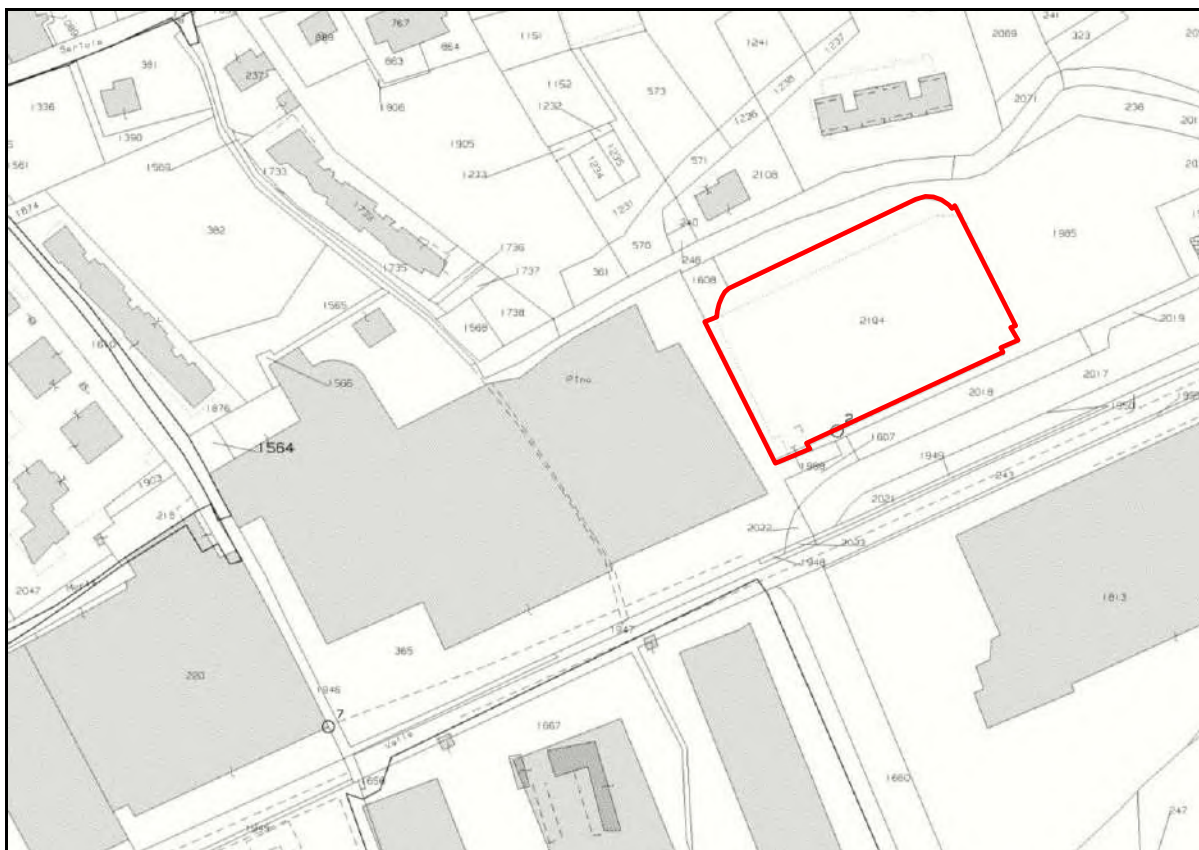
Piano 1° sottostrada



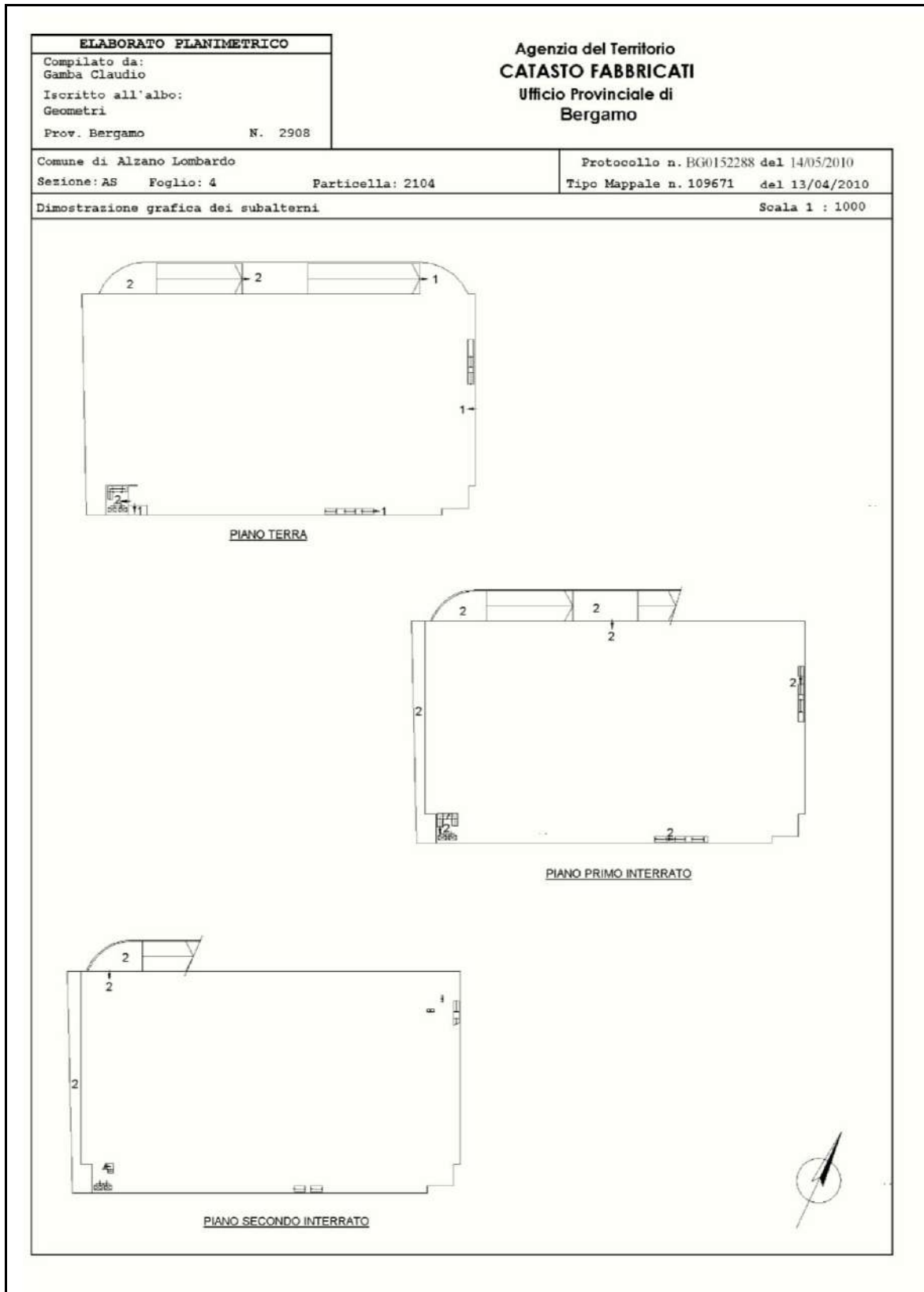
Piani interrati adibiti a posti auto/parcheggio

## 2 – Fotografie generali del complesso immobiliare

Le unità immobiliari che saranno oggetto di valutazione sono individuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo, al foglio 4, sezione Alzano Sopra, del Comune di Alzano Lombardo [rif. Immagine 3].



3 – Estratto di mappa catastale, sezione Alzano Sopra, foglio 4



5 – Elaborato planimetrico dell'immobile (particella 2104)

Le unità immobiliari che verranno di seguito valutate sono individuate con i seguenti identificativi catastali [rif. Tabella 4]:

Catasto dei Fabbricati				Comune di		ALZANO LOMBARDO (BG) Viale Piave		
N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	AS	4	2104	2	F/3	In corso di costruzione		

4 - Tabella degli identificativi catastali

=====

## **X.2 PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono state realizzate dalla Società *Tironi S.p.A.* nel sottosuolo della particella attualmente identificata con il mappale 2104.

Il diritto ad edificare in tale "sottosuolo" è stato acquisito dalla Società *Tironi S.p.A.* in forza di Convenzione definitiva per Piano di Recupero del 12 dicembre 2007, rep. n. 128815/19220 del Notaio Giuliana Quarti, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21 dicembre 2007 ai nn. 79182/45328, ai nn. 79183/45329 ed ai nn. 79184/45330.

-----

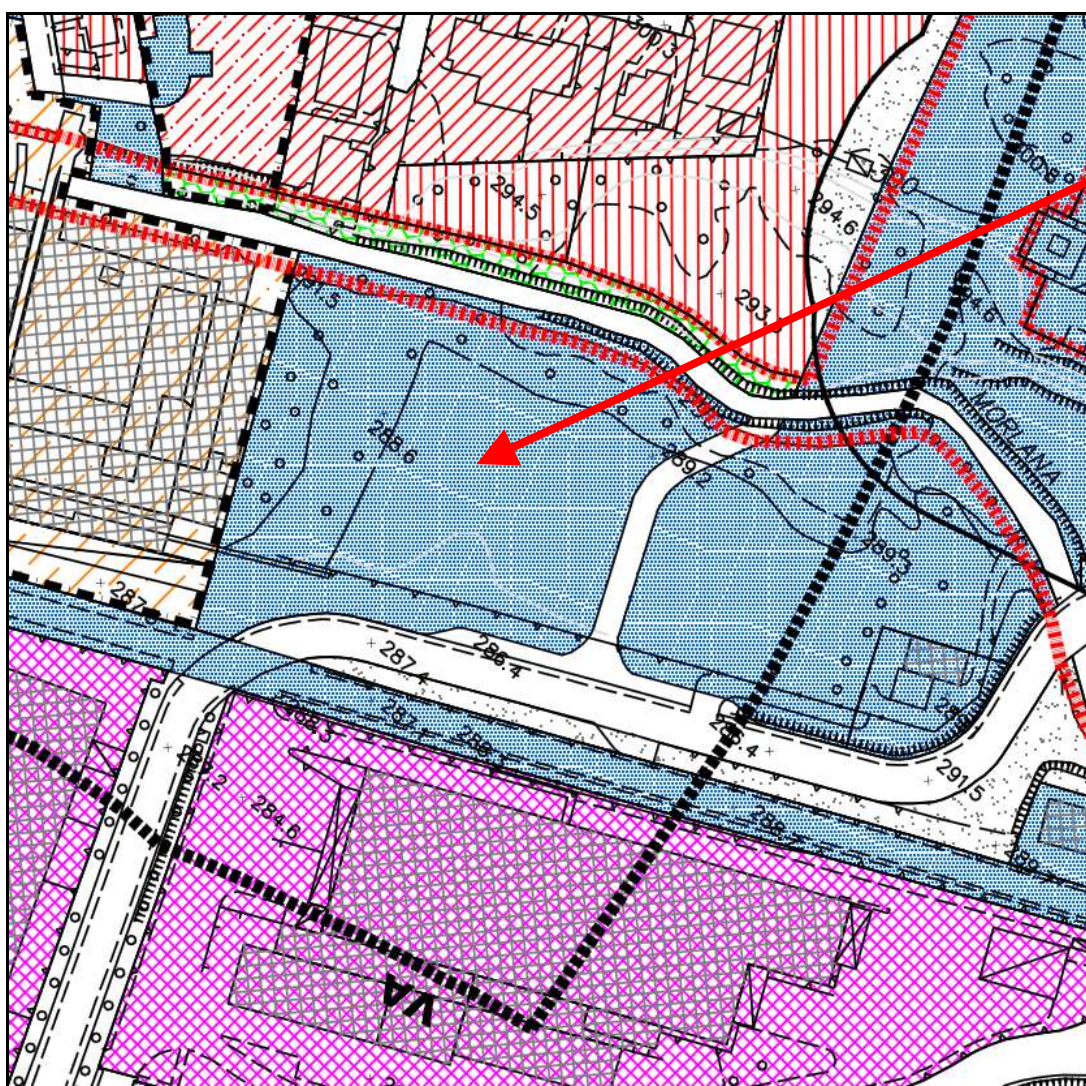
Le unità immobiliari alla data del sopralluogo risultavano inutilizzate.

In data 28 maggio 2008, con atto del Notaio Peppino Nosari, rep. n. 144417 è stato costituito vincolo pertinenziale tra il parcheggio multipiano in oggetto ed il complesso "ex cemenzeria" che è stato analizzato nel precedente capitolo "IX – Comune di Alzano Lombardo (BG) – ex Cemenzeria". In sostanza, l'alienazione dei singoli posti auto potrà avvenire esclusivamente in "abbinamento" agli spazi dell' "ex Cemenzeria" o quali pertinenze di unità immobiliari realizzate nell'ambito del territorio comunale o dei comuni contermini.

=====

### **X.3 SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Alzano Lombardo è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 15 dicembre 2014 e divenuto efficace in data 12 agosto 2015 con la pubblicazione sul BURL n°33 – Serie Avvisi e Concorsi [rif. Immagine 6].



6 – Estratto del Piano di Governo del Territorio

#### **LEGENDA**

#### **SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (PIANO DEI SERVIZI)**

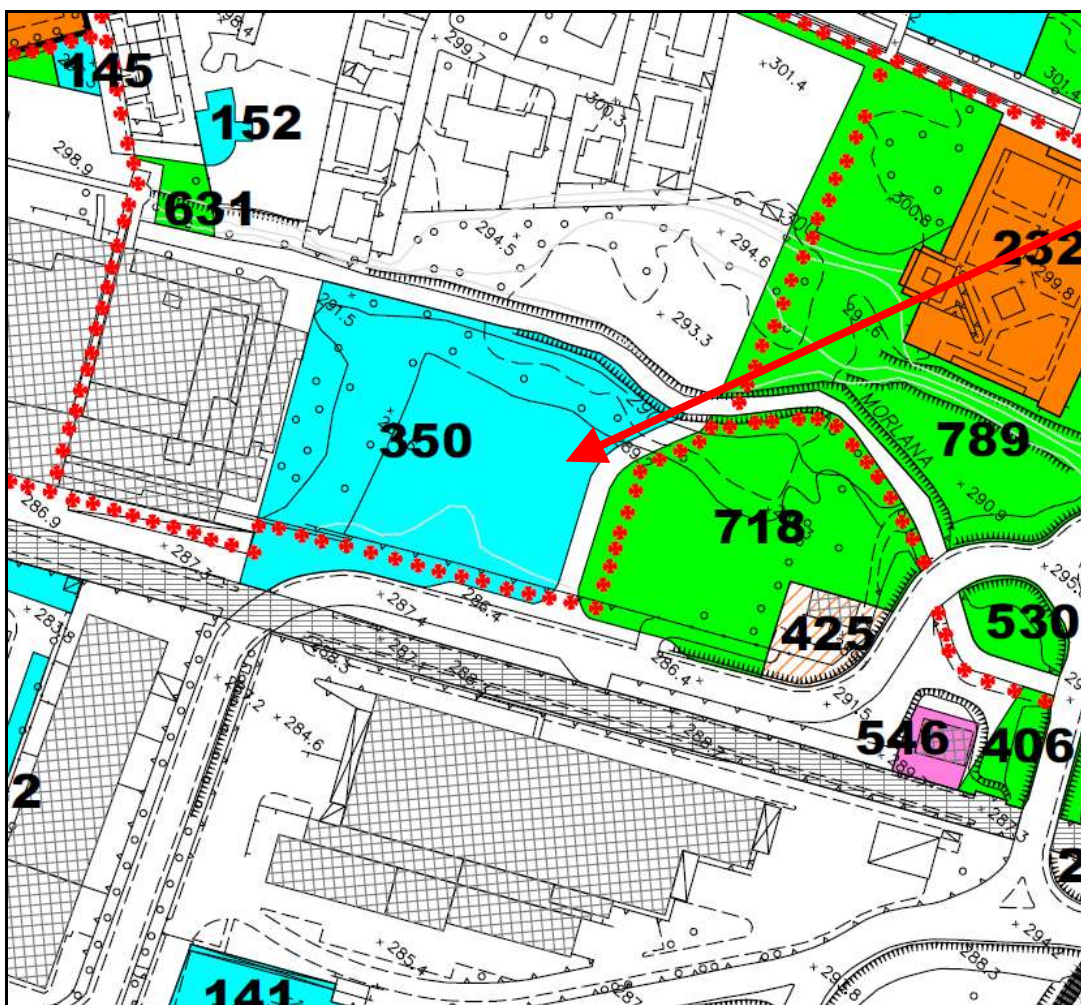


AREE PER ATTREZZATURE DI  
INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate nei "Sistemi dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi.

La Tavola "B1/1bis - Carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano" del Piano dei Servizi classifica le aree e gli immobili soggetti a specifica disciplina per l'individuazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sia esistenti alla data di approvazione del P.G.T. che in previsione.



7 – Estratto della tavola "B1/1bis Carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano"

### **LEGENDA**

#### **SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (PIANO DEI SERVIZI)**



AREE PER LA SOSTA VEICOLARE ESISTENTI

L'area in oggetto, viene classificata come "Aree per la sosta veicolare esistenti" [rif. Immagine 7]. Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

-----  
Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili è oggetto di due Convenzioni sottoscritte a favore del Comune di Alzano Lombardo:

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Integrato di Intervento ex Cimiteria" di cui all'atto sottoscritto in data 04 aprile 2007, rep. n. 127781 del Notaio Giuliana Quarti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 18 aprile 2007 ai nn. 24660/13850.

Il Collaudo tecnico-amministrativo di parte delle opere previste nel Programma Integrato d'Intervento è stato redatto dal [REDACTED] in data 29 giugno 2010.

- Convenzione definitiva per Piano di Recupero del 12 dicembre 2007, rep. n. 128815/19220 del Notaio Giuliana Quarti, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21 dicembre 2007 ai nn. 79182/45328, ai nn. 79183/45329 ed ai nn. 79184/45330.

-----  
In base alla documentazione fornita dalla Società *Tironi S.p.A.*, la situazione edilizia del complesso immobiliare è indicativamente schematizzabile come segue:

- Denuncia di Inizio Attività n. 35/08/S protocollata presso il Comune di Alzano Lombardo il 20 marzo 2008, prot. n. 3384;
- Denuncia di Inizio Attività n. 35/08/VAR1 protocollata presso il Comune di Alzano Lombardo il 28 settembre 2009, prot. n. 12418.

=====

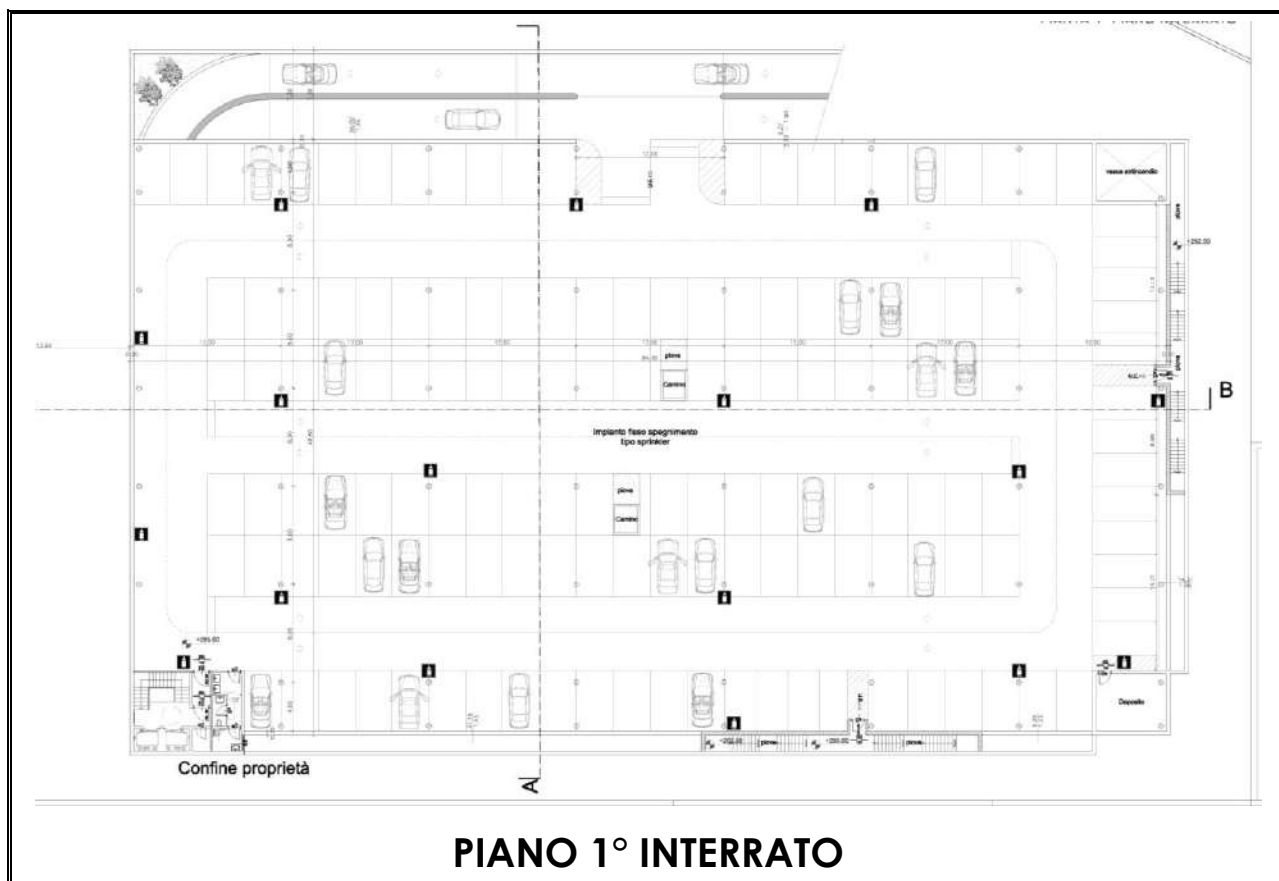
#### **X.4 CONSISTENZA DEI BENI**

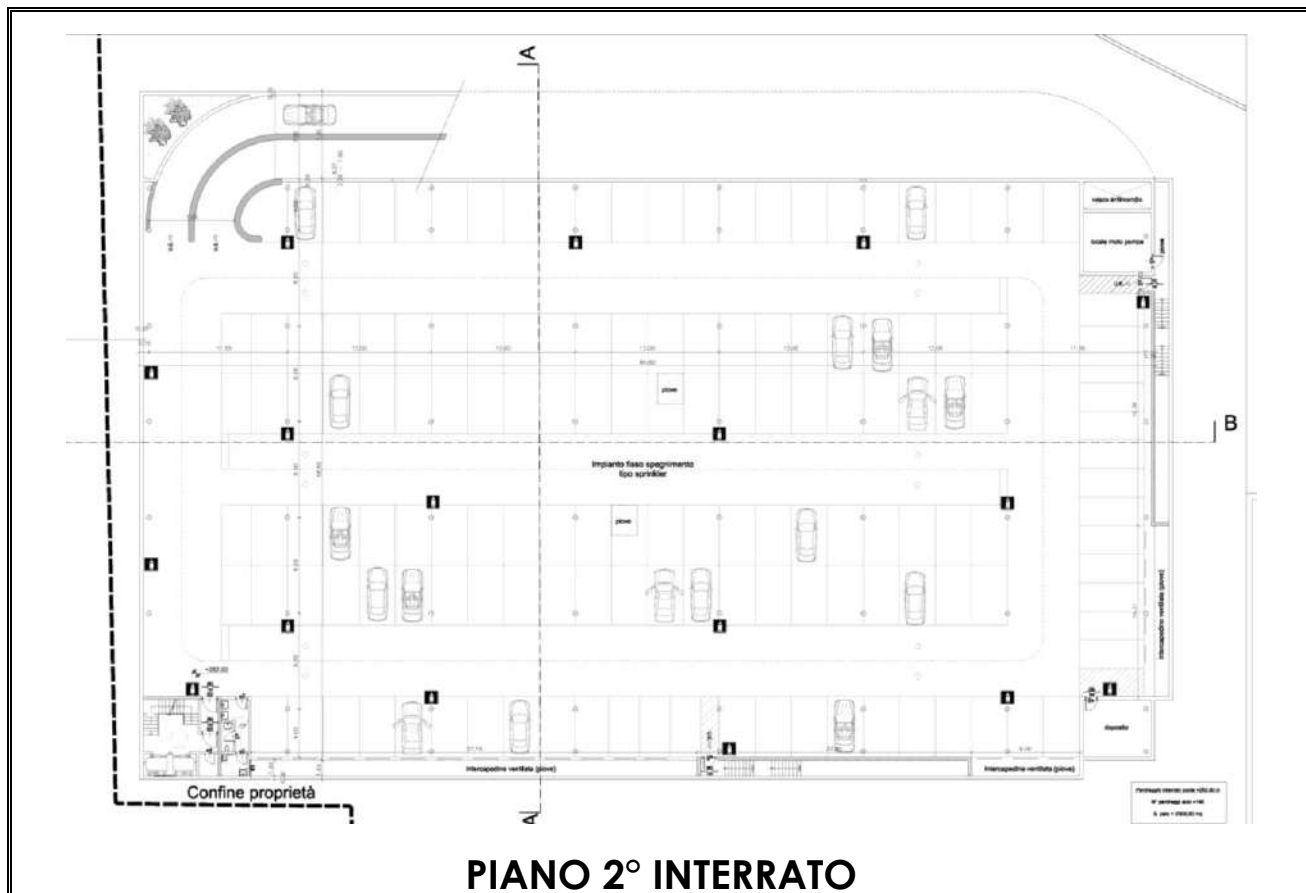
Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento alla documentazione progettuale fornita dalla Società Tironi S.p.A., raffrontata con quanto osservato in sito.

Per il calcolo della consistenza del bene si è tenuto conto della capacità di parcheggio dei piani del parcheggio interrato:

- al piano primo interrato è prevista la realizzazione di n. 144 posti auto;
- al piano secondo interrato è prevista la realizzazione di n. 146 posti auto;

per un totale di 290 posti auto [rif. Immagini 8].





8 – Stralcio planimetrie degli immobili

### **X.5 VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è avvalsi del metodo di *stima per comparazione* di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e posti in zone equiparabili. I listini dei prezzi degli immobili relativi al mercato immobiliare del Comune di Alzano Lombardo (BG) e di alcuni comuni limitrofi, la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare consentono di individuare un valore unitario medio di possibile alienazione pari a 4.000,00 Euro per ogni posto auto sito in parcheggi multipiano.

Nel caso specifico influiscono in modo negativo sulla determinazione del valore di possibile vendita dei beni l'elevato numero di parcheggi a disposizione, l'attuale

posizione in zona poco densamente abitata e quindi priva di richieste di posti auto, il vincolo pertinenziale che lega i posti auto all'edificio della vicina "ex Cementeria".

Si precisa che l'immobile assume valore quasi esclusivamente in dipendenza di un'eventuale futura riqualificazione del comparto immobiliare dell'"ex Cementeria" già analizzato al precedente capitolo "IX – Comune di Alzano Lombardo (BG) – ex Cementeria".

-----

10 - Il valore previsionale medio di possibile alienazione dei n. 290 posti auto, se privi di vizi e difformità, è così determinato:

posti auto	x	Euro/cad	=		
n. 290	x	Euro/cad	4.000,00	=	Euro 1.160.000,00
a dedurre					
costi di completamento dell'immobile					
n. 144	x	Euro/cad	1.500,00	=	Euro - 216.000,00
n. 146	x	Euro/cad	2.000,00	=	Euro - 292.000,00
			<u>valore del bene</u>	=	<u>Euro 652.000,00</u>

Tutti gli importi sopra esposti si intendono per immobili liberi da vincoli e formalità pregiudizievoli ed I.V.A. esclusa.

=====

PAGINA VUOTA