

COMUNE DI CISERANO
(località ZINGONIA)
- PROVINCIA DI BERGAMO -



ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA'
IN DUE LOTTI DISTINTI
LOTTO 1 MAPP. 5760 - SUP. FOND. 6.444 Mq.
LOTTO 2 MAPP. 5761 - SUP. FOND. 6.685 Mq.

ALLEGATO "U"
TERZO AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
Prot. Acq. 280889/2025

Ingegnere
MASSIMO
RUOTOLO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA
PROVINCIA DI
BERGAMO
22.09.2026
18:17:55
GMT+02:00

Prot. Acq. 280889/2025

Oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di n. 2 lotti di terreno edificabile denominati "Anna" e "Athena", siti in comune di Ciserano (BG), corso Europa snc



Richiedente

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Bergamo - Lecco - Sondrio
- 00225430164

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2026/1

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	6
1.3 Finalità della valutazione	6
1.4 Sopralluogo	6
1.5 Documentazione esaminata	6
2. DESCRIZIONE GENERALE	7
2.1 Notizie di carattere generale	7
2.2 Terreno non agricolo, sito in CISERANO - CORSO EUROPA	10
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	10
2.2.2 Utilizzo attuale	11
2.2.3 Identificazione catastale	11
2.2.4 Consistenza	11
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	14
3.1 Quadro normativo vigente	14
3.2 Urbanistica	14
3.2.1 Inquadramento generale	14
3.2.2 Destinazione urbanistica	15
3.2.3 Vincoli ex-lege	16
3.2.4 Potenzialità edificatoria	16
3.2.5 Titoli urbanistici	16
3.3 Certificazioni di conformità	17
3.4 Situazione locativa	17

3.5 Servitù e altri diritti reali	17
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	17
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	17
4.1 Criteri e metodologie estimative	17
4.2 Scopo della stima	18
4.3 Analisi generale del mercato	18
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D1 / "ZONA PRODUTTIVA", del Comune di CISERANO (BG)	18
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata	19
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	19
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CISERANO - CORSO EUROPA,	19
5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CISERANO - CORSO EUROPA,	29
6. CONCLUSIONI	39
ALLEGATI	42

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

La presente valutazione è stata richiesta dall'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) Bergamo - Lecco - Sondrio con nota prot. n. 14750 del 25.06.2025, ricevuta al prot. n. 159163 del 25.06.2025, successivamente disciplinata dall'accordo di collaborazione prot. n. 280889 del 12.11.2025 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente suddetto.

La relazione di stima, da svolgersi nei confronti di ALER, si riferisce ai due lotti di terreno edificabile, dove in passato sorgevano "le sei torri di Ciserano" e denominati ex Anna e Athena, ubicati nel comune di Ciserano (BG), corso Europa snc, identificati al Catasto Terreni come segue:

- Lotto ex Anna, censito al foglio 1 particella 5760, Ente Urbano, superficie catastale m² 6.456 (superficie da rilievo m² 6.444);
- Lotto ex Athena, censito al foglio 1 particella 5761 Ente Urbano, superficie catastale m² 6.766 (superficie da rilievo m² 6.685);

mentre al Catasto Fabbricati sono identificati come aree urbane:

- Foglio 1 particella 5760, categoria catastale F/1, consistenza 6480 m²;
- Foglio 1 particella 5761, categoria catastale F/1, consistenza 5.840 m²;

Lo scopo della presente valutazione è determinare il più probabile valore di mercato del compendio di seguito descritto, riferito all'attualità, da porre a base di gara ad evidenza pubblica.

Il compendio è già stato oggetto di precedenti valutazioni redatte da questo Ufficio; in particolare, con relazione di stima prot. n. 128723 del 22.12.2021 era stato individuato un valore di mercato pari a € 2.200.000,00. Tale elaborato viene richiamato nel presente aggiornamento per quanto concerne la descrizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche del bene.

L'aggiornamento della perizia viene chiesto a seguito della "Variante 2025 (di fatto variante n. 2) dell'Ambito di Riqualificazione Urbana denominato ARU01", adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 29.04.2025 e approvata definitivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 10.06.2025.

Propedeutica alla variante sopra citata è stata l'adozione della variante generale al Piano di Governo del Territorio mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2025 attualmente in itinere, con la quale veniva recepita la nuova perimetrazione dell'ambito attuativo sopra citato, con la previsione di ampliamento della flessibilità nelle destinazioni d'uso consentite nel comparto denominato ARU01.

Dalla documentazione trasmessa emerge che:

- con verbale di gara del 09.08.2022 la procedura di alienazione delle aree è stata dichiarata deserta per assenza di offerte;
- nel corso delle Segreterie Tecniche convocate da Regione Lombardia (in particolare nelle sedute del 20.10.2022 e 12.12.2022) è stata rilevata la necessità di approfondimenti tecnici finalizzati alla revisione delle previsioni urbanistiche;
- il Collegio di vigilanza, nella seduta del 19.12.2022, ha delegato la Segreteria Tecnica a

sviluppare approfondimenti finalizzati a introdurre eventuali modifiche al piano attuativo idonee a favorire una più rapida alienazione delle aree.

A seguito di tali attività di confronto tecnico tra Regione Lombardia e Amministrazione comunale, è stata manifestata la disponibilità del Comune ad apportare modifiche sia al piano attuativo sia alle modalità di alienazione delle aree, tra cui in particolare:

- suddivisione dell'ambito in due lotti autonomi, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale;
- mantenimento della viabilità esistente, con esclusione dal computo delle opere di urbanizzazione della rotatoria prevista a sud;
- maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso ammesse.

In data 13.02.2025 (prot. n. 2012) è stata pertanto depositata la Variante 2025 al Piano Attuativo dell'ambito di riqualificazione urbana ARU01, redatta dall'arch. Massimo Bernardelli (incarico conferito con determinazione n. 1089 del 21.12.2023), che prevede in particolare:

- la suddivisione dell'ambito in due lotti edificabili:
- mappale 5760 con **superficie fondiaria pari a m² 6.444;**
- mappale 5761 con **superficie fondiaria pari a m² 6.685;**
- **superficie lorda massima realizzabile per ciascun lotto pari a m² 10.000;**
- altezza massima degli edifici pari a m 21,50;
- dotazione minima di aree pubbliche e di uso pubblico ai sensi dell'art. 9 dello schema di convenzione;
- destinazioni d'uso ammesse: terziaria, direzionale, commerciale, pubblici esercizi e servizi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12; per la componente commerciale sono ammesse strutture di vendita di grande dimensione di cui all'art. 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054/2007, anche nella forma di centro multifunzionale.

Lo schema di convenzione prevede inoltre che il soggetto attuatore assuma, per ciascun lotto, gli oneri economici connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella tavola "Opere di urbanizzazione ARU01".

L'importo stimato delle opere da realizzare risulta attualmente pari a:

- € 404.990,00 per il mappale 5760;
- € 469.130,60 per il mappale 5761.

La presente relazione richiama pertanto la precedente stima del 2021 per gli aspetti descrittivi e di inquadramento del bene, mentre procede all'aggiornamento dei parametri economici e di mercato utilizzati nel processo valutativo, tenendo conto delle nuove condizioni urbanistiche introdotte dalla citata variante, seppur ancora in itinere, così come richiesto dal Committente.

Si precisa che per gli eventuali dati risultati discordanti nei diversi documenti ricevuti si è fatto riferimento a quelli riportati nel documento più recente.

L'Ufficio, inoltre, si astiene da qualsiasi valutazione in merito alle scelte progettuali e alle relative specifiche di progetto per limitare la propria azione alla determinazione tecnico-economica del più probabile valore del compendio immobiliare all'attualità, da porre a base della procedura di evidenza pubblica.

Tenuto conto delle finalità rappresentate, si forniscono i dati sulla base della valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e con il supporto degli indicatori di mercato

comunemente in uso, anche mediante le ricerche di mercato effettuate presso gli uffici di pubblicità immobiliare di questa Agenzia.

In merito alla descrizione, allo stato di fatto e a tutte le informazioni necessarie alla predisposizione del presente elaborato estimativo, si è fatto riferimento alla documentazione in possesso (visura catastale, estratto di mappa, ecc.) e ai siti di georeferenziazione topografica (SIT dell'Agenzia delle Entrate, www.googlemaps.it), alla documentazione fornita dal richiedente, nonché al sopralluogo effettuato in data 24.02.2026.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BERGAMO - LECCO - SONDRIO (CF 00225430164), con sede in Bergamo (BG), diritto di proprietà per l'intero.

1.3 Finalità della valutazione

Alienazione del bene mediante asta pubblica

L'epoca della stima è 09/03/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Esterno	24/02/2026	3555	03/02/2026	Durante il sopralluogo sono state scattate fotografie del bene, in parte allegate alla presente relazione

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali ed estratto di mappa
Documentazione fotografica	Fotografie scattate durante il sopralluogo, immagini di visioni stradali (street view) tratte da internet (Google maps)
Altro (indicare a lato)	Strumento urbanistico vigente - Piano del Governo del Territorio (PGT) come meglio descritto al punto 3 della presente stima avente ad oggetto: "DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE"
Altro (indicare a lato)	Atti di compravendita di immobili comparabili, utilizzati nel processo estimativo e reperiti presso la Banca Dati di Pubblicità Immobiliare

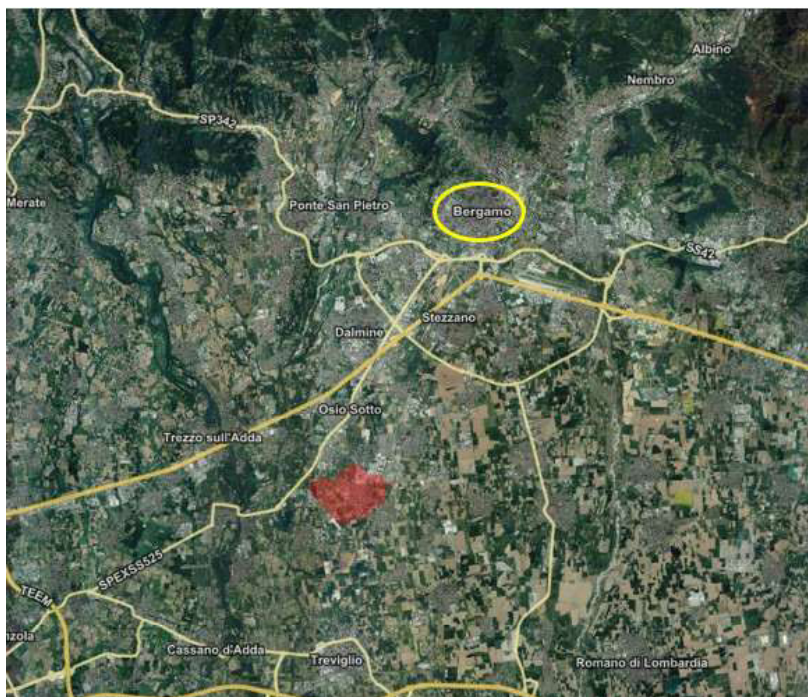
2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Come già descritto in premessa, per completezza e migliore comprensione del presente elaborato estimale, si riporta quanto esposto nella precedente relazione di stima di cui si chiede l'aggiornamento.

Il comune di Ciserano è collocato nella vasta pianura che si estende a sud/ovest di Bergamo, dal quale dista circa 15 chilometri; ha una superficie di 5,2 chilometri quadrati e confina - da nord, in senso orario - con i comuni di Boltiere, Verdellino, Verdello, Arcene e Pontirolo Nuovo.

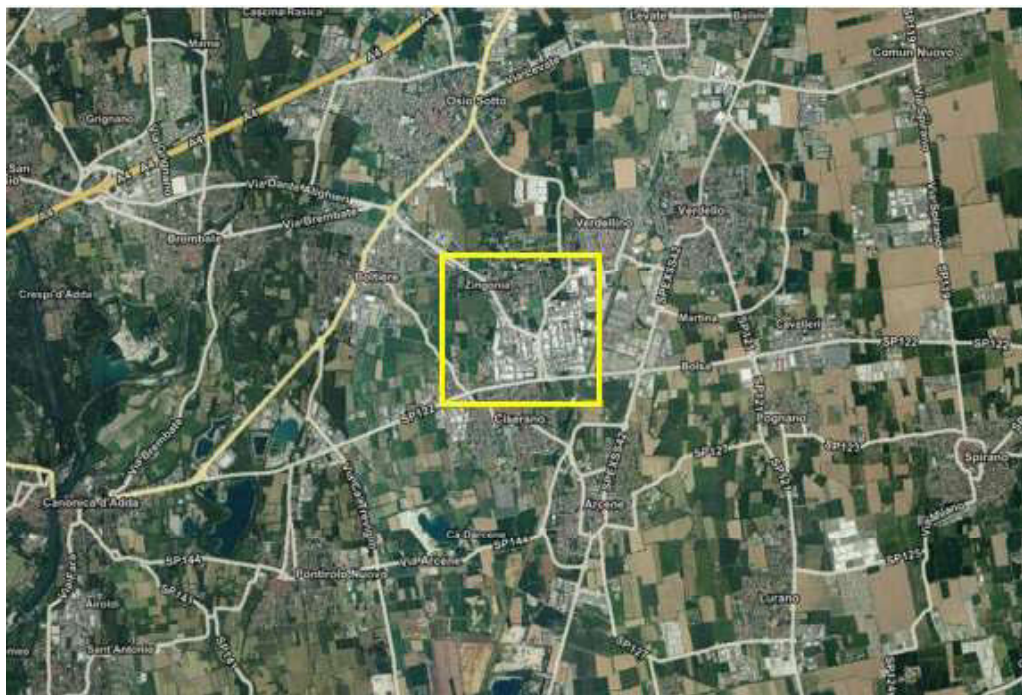
La zona è percorsa da una fitta rete di rogge e canali ma non da corsi d'acqua naturali, con il torrente Morla a lambire il settore orientale. Le principali infrastrutture per la mobilità sono la strada provinciale n. 122 "Francesca", orientata in direzione est- ovest, la provinciale n. 145 che collega Ciserano con Boltiere e la statale n. 42 "del Tonale e della Mendola"; il casello di Capriate dell'autostrada A4 dista circa 8 km. Ad est il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Bergamo-Treviglio, con la stazione di riferimento (Arcene) a circa 3 km di distanza, mentre l'aeroporto internazionale di Orio al Serio dista solo 16 chilometri.



L'economia dell'area ha una spiccata vocazione alle attività produttive: già dagli anni Sessanta il paese si è trasformato da centro agricolo a paese fortemente industrializzato e urbanizzato. La maggior parte delle attività industriali sono concentrate nell'insediamento di Zingonia, a nord/est del territorio comunale.

Poiché l'area oggetto di stima è ubicata in tale contesto, caratterizzato da una propria identità fisica, insediativa e sociale, si ritiene di dover meglio descriverne l'aggregato urbano.

Zingonia sorge a cavallo dei comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdellino e Verdello in un ambito territoriale strategico sia in termini di accessibilità che per la presenza di centri produttivi di eccellenza.



Essa nasce nel 1964 da un'idea dell'imprenditore Renato Zingone che aveva ipotizzato la realizzazione di un aggregato di circa 50.000 abitanti in un territorio allora prettamente rurale: una sorta di città giardino destinata ad accogliere abitazioni, fabbriche e servizi con ampie dotazioni di verde.

Mentre nelle intenzioni del suo fondatore il quartiere di nuova realizzazione avrebbe dovuto ospitare la popolazione autoctona, riducendo così il pendolarismo verso l'area milanese, tipico degli anni '60, nei fatti il progetto, realizzato solo parzialmente, ha dello spazio urbano attirato dapprima un flusso migratorio proveniente dal Sud Italia e, dagli anni '90 in poi, una seconda ondata, costituita per lo più da migranti di origine extracomunitaria.

La rapida crescita del quartiere (in particolare a seguito di tale seconda colonizzazione), unita al mancato senso di appartenenza ai luoghi ed all'assenza di servizi e spazi pubblici, ha portato, soprattutto nelle aree ad alta densità abitativa, ad un diffuso degrado, oltre la soglia di criticità. Il quartiere presenta, infatti, gravi problemi di sicurezza, igiene, integrazione sociale, deterioramento delle strutture ed abbandono



Da qui la necessità di intervenire attivando un processo di riqualificazione urbana e sociale, che ha visto coinvolte le amministrazioni dei comuni di Zingonia, la Provincia di Bergamo, la Regione Lombardia, l'ALER Bergamo e la Prefettura.

In particolare, l'area denominata "le sei torri di Ciserano", nata come fulcro dell'area produttiva e divenuta residenza intensiva pluripiano, è stata per anni il simbolo di tale degrado urbano.

Essa era costituita da n. due gruppi simmetrici di tre torri, per un totale di 208 abitazioni e n. due piastre parallele a corso Europa ed ospitanti attività commerciali. Le torri, chiamate Anna 1, 2 e 3 ad ovest ed Athena 1, 2, e 3 ad est dell'asse viario, si sviluppavano per nove piani fuori terra ed avevano una base quadrata con struttura portante con telaio in c.a.. Le condizioni dell'intero comparto erano precarie, con numerosi appartamenti abbandonati e murati.



Dopo un'intensa attività di delocalizzazione della popolazione insediata, ad opera di ALER,

nell'ottobre del 2019 le Torri sono state abbattute, lasciando un'area edificabile, oggetto di stima, destinata a divenire fortemente rappresentativa, nuovo centro dell'intera area urbana di Zingonia.

2.2 Terreno non agricolo, sito in CISERANO - CORSO EUROPA

2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Il comparto oggetto della presente trattazione è costituito da due lotti edificabili a seguito dell'avvenuta demolizione di tutti gli edifici presenti (6 torri residenziali e 2 piastre commerciali) avvenuta nel 2019. Il comparto costituisce uno specifico ambito di riqualificazione urbana, nel quale realizzare, come individuato nel PGT del comune di Ciserano e nelle varianti successive di cui l'ultima ancora in itinere (adottata con D.C.C. n. 7 del 26.02.2025), funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, direzionale servizi e commerciale, inclusi gli insediamenti fino alla grande struttura di vendita, anche nella forma del centro multifunzionale, oltre ad una riforma della mobilità, del traffico veicolare, dello spazio pubblico e della morfologia urbana.

L'isolato Ovest è confinato tra le vie Genova, Europa, Bologna e Modena. L'isolato Est è perimetrato dalle vie Londra, Liegi, Monaco ed Europa.

All'atto del sopralluogo le aree risultano totalmente chiuse su tutti i lati da una barriera dell'altezza di ml. 3,00 circa costituita da monoblocchi prefabbricati di alta resistenza (New Jersey) con soprastante barriera cieca costituita da lastre in metallo leggero (scatolato).

I lotti sono accessibili da due accessi carrai chiusi da cancello in ferro e rete plastificata, posti rispettivamente sulla via Genova per quanto concerne il mappale 5760 (ex Anna) e sulla via Monaco per quanto attiene il mappale 5761 (ex Athena). La superficie dei lotti è costituita da terreno attualmente incolto, con la presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee, arbustive e piante di medio fusto.



2.2.2 Utilizzo attuale

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano attualmente liberi.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m ²)
Ciserano	Terreni	-	1	5760 Ente Urbano	6.456,00
Ciserano	Terreni	-	1	5761 Ente Urbano	6.776,00
Ciserano	Urbano	-	1	5760 categoria F/1	6.480,00
Ciserano	Urbano	-	1	5761 categoria F/1	5.840,00

L'attuale situazione catastale al Catasto Terreni è derivante da istanza di RIORDINO FONDIARIO prot. BG0026300 del 26.02.2024 (mappale 5760) e prot. BG0026411 del 26.02.2024 (mappale 5761) DERIVATO DA RILIEVO FOTOGRAMMETRICO.

L'attuale situazione catastale al Catasto Fabbricati è derivante da istanza di VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE prot. BG0026582 del 26.02.2024 (mappale 5760) e prot. BG0026726 del 26.02.2024 (mappale 5761) PER RIORDINO FONDIARIO.

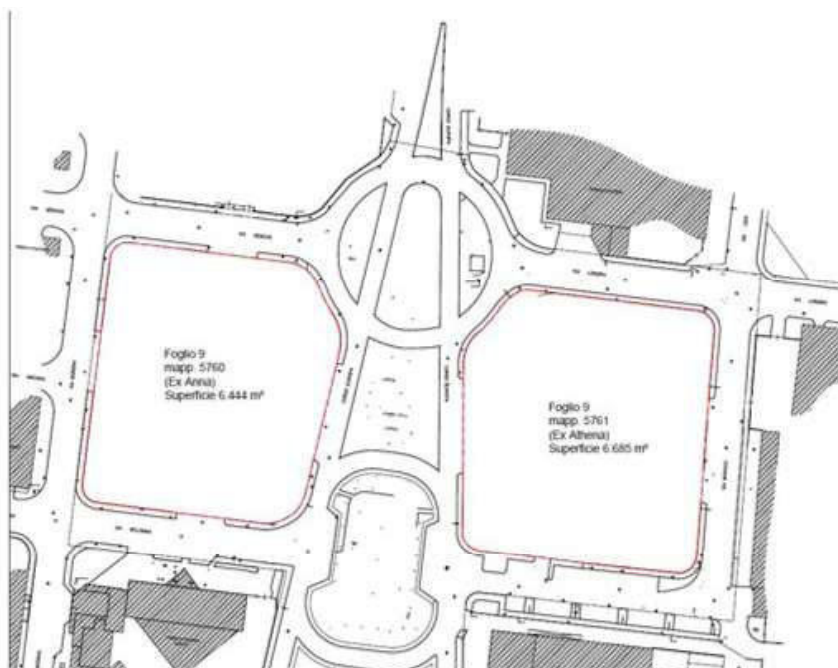
L'incongruenza tra la superficie dell'Ente Urbano del mappale 5761 rispetto alla consistenza della corrispondente area urbana è stata segnalata all'Area Servizi Catastali e Cartografici per opportuna verifica.

2.2.4 Consistenza

Trattandosi di aree edificabili prive di costruzioni esistenti, inserite in un ambito di trasformazione urbanistica e precisamente, "ambito di riqualificazione urbanistica" denominato ARU01, i parametri di riferimento da utilizzare per definire la consistenza sono la superficie territoriale (ST) e la superficie fondiaria (SF), così definite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

VOCI		DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Per quanto attiene il compendio oggetto di stima, come riferimento per il calcolo della superficie fondiaria (SF) si considera la superficie rilevata dall'Ente richiedente come da rilievo sotto riportato in stralcio:



La stessa superficie è stata presa come riferimento anche dal piano di attuazione dell'ambito di riqualificazione urbana ARU01 che, nella relazione generale allegata alla "variante 2025" al piano attuativo stesso recita:

	Mapp. 5760	Mapp. 5761
Superficie fondiaria	6.444 mq	6.685 mq
Superficie lorda	10.000 mq	10.000 mq
Altezza max edifici	21,5 m	21,5 m

Quanto sopra riportato è da ritenersi applicabile, nonostante nella scheda di riferimento dell'ambito di trasformazione "ARU01" contenuta nella tavola del Documento di Piano denominata "Schede Ambiti di Trasformazione" allegata alla variante generale al Piano di Governo del Territorio adottato con D.C.C. n. 7 del 26.02.2025 ancora in itinere, riporti le seguenti superficie dei lotti:

ARU 01	
St	32.017 mq
Sf	Mappale: 5760 = 6.443,50 mq Mappale: 5761 = 6.820,20 mq

Questo parametro è superato da quello contenuto nell'approvazione della "Variante 2025" del piano di riqualificazione urbana ARU01 in quanto trattasi di pianificazione di "dettaglio" rispetto alle previsioni del Documento di Piano.

Per quanto concerne il calcolo della superficie territoriale (ST), si fa riferimento alla nuova

perimetrazione del comparto "ARU01" come definito nella variante generale al PGT, adottata con D.C.C. n. 7 del 26.02.2025 ed ancora in itinere, la quale riduce la superficie del comparto, escludendo una porzione dello stesso a sud, più precisamente l'area in cui è collocato il monumento nonché quella comprendente la porzione di SP 112 "Francesca" nella quale è prevista la realizzazione di una rotatoria all'incrocio di quest'ultima con Corso Europa.

La stessa è stata recepita nella "variante 2025" al piano di riqualificazione urbana ARU01 ed è pari a mq. 32.017 come si evince dalle planimetrie sotto riportate.



Alla Luce di quanto sopra esposto si riportano le seguenti consistenze

Mappale	Descrizione	Superficie
5760	Sup. fondiaria	6.444,00 m ²
5761	Sup. fondiaria	6.685,00 m ²
	Totale sup. fondiaria	13.129,00 m²
Comparto ARU01	Sup. Territoriale	32.017,00 m²

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

L'analisi si è concentrata principalmente:

- sull'aspetto urbanistico ed edilizio e quindi sulle norme dettate dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), dalla L.R. 12/2005 della Lombardia e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente al fine di gli interventi ammissibili sull'esistente;
- sull'aspetto catastale e quindi sulle norme relative all'accatastamento degli immobili (R. D. L. n. 652/1939, DM 28/98, D.L. 78/2010 art. 19 ecc.);
- sull'aspetto vincolistico dettato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e dalla L.R. 12/2005 e conseguentemente sulle norme dettate dal PGT vigente, al fine di verificare l'eventuale presenza di restrizioni in termini di interventi edilizi e modifiche ammesse.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
PdR- Variante per SUAP	Vigente	Delibera di Consiglio Comunale	12	14/03/2024	Pubblicata sul BURL Sac n. 47 in data 19/11/2025
PdS- Variante per piano delle alienazioni	Vigente	Delibera di Consiglio Comunale	23	26/01/2023	Pubblicata sul BURL Sac n. 14 in data 05/04/2023
DdP e CG- Nuovo Documento di Piano	Vigente	Delibera di Consiglio Comunale	15	28/05/2013	Pubblicata sul BURL Sac n. 38 in data 19/09/2013
Variente Generale al PGT e nuovo documento di Piano	Adottato	Delibera di Consiglio Comunale	7	26/02/2025	-
Approvazione Variante 2025 dell'Ambito di Riquilificazione Urbana - ARU01	Vigente	Delibera della Giunta Comunale	46	10/06/2025	-

Si evidenzia che la variante urbanistica relativa all'ambito di riqualificazione urbana – ARU 01 – Variante 2025 ha apportato le seguenti variazioni:

- il comparto originale è stato ridotto passando da m² 33.953,00 a m² 32.017,00;
- la suddivisione del comparto urbano “ARU 01” in due aree distinte e autonome, consente l'alienazione di due lotti separati, introducendo in tal modo la possibilità che i due interventi possano essere eventualmente avviati anche in fasi temporali differenti;
- è stato eliminato l'impegno economico legato all'esecuzione della rotatoria sulla Strada Francesca, la cui esecuzione è già stata avviata dal Comune di Ciserano e finanziata con risorse pubbliche di Regione Lombardia, della Provincia di Bergamo e dello stesso Comune;
- è stata stralciata dalle opere di urbanizzazione la rotatoria all'intersezione tra Corso Europa e le vie Genova e Londra;
- è stato eliminato l'impegno economico legato all'obbligo per i privati di cedere al Comune i parcheggi interrati precedentemente previsti;
- è stata prevista maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso: ogni lotto potrà vedere insediati 10.000 m² di superficie lorda (SL) per singolo lotto, con qualunque funzione afferente alle destinazioni d'uso terziarie, a servizi, direzionali, commerciali, anche nel tipo grande struttura, e a servizi di tipo sanitario, eliminando il precedente vincolo.

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
Approvazione Variante 2025 dell'Ambito di Riqualificazione Urbana – ARU01	Ambito di riqualificazione Urbana	Normato dal Documento di Piano	Categoria d'intervento	Ambito urbano soggetti ad approvazione del Piano Attuativo convenzionato	5760-5761
Documento di Piano ARU 01	Ambito di Riqualificazione Urbana	“SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – ARU 01	Categoria d'intervento	Ambito soggetto ad approvazione di Piano Attuativo ST= mq. 32.017; SF= mq 6.443,5+6.820,20; SLP= mq. 10.000 (mappale 5760) e mq. 10.000 (mappale 5761); H max= ml. 21,50	5760-5761
Piano Attuativo -Ambito di Riqualificazione Urbana- ARU 01 – Variante 2025	Ambito di riqualificazione Urbana	Variante 2025 approvata con DGC n. 46 del 10.06.2025	Categoria d'intervento	Piano attuativo ST= mq. 32.017; SF= mq 6.444+ 6.685; SLP= mq. 10.000 (mappale 5760) e mq. 10.000 (mappale 5761); H max= ml. 21,50	5760-5761

La componente geologica del Piano di Governo del Territorio classifica l'area di riferimento in classe di sensibilità geologica "2 - Aree di fattibilità geologica con modeste limitazioni".

Area a vulnerabilità medio - alta del primo acquifero (sottoclasse 2/b).

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Assenti	-

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Il comparto costituisce uno specifico ambito di riqualificazione urbana, nel quale realizzare funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, direzionale servizi e commerciale, inclusi gli insediamenti fino alla grande struttura di vendita, anche nella forma del centro multifunzionale.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie territoriale [m ²]	Superficie edificabile [m ²]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Terziario, direzionale, servizi e commerciale, inclusi gli insediamenti fino alla grande struttura di vendita, anche nella forma del centro multifunzionale	32017,00	20.000,00 (SLP)	0,00	20.000,00 (SLP)

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Demolizione totale	-	05/06/2019	Efficace	Demolizione totale delle 6 torri esistenti all'epoca

I titoli sopra elencati sono stati desunti dalla relazione descrittiva fornita a cura dell'Ente richiedente.

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Trattasi di area libera con potenzialità edificatorie, come sopra esposte.

3.4 Situazione locativa

L'area risulta libera.

3.5 Servitù e altri diritti reali

Non risultanti

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunti e contestualizzati.

Il comparto costituisce uno specifico ambito di riqualificazione urbana, nel quale realizzare funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, direzionale servizi e commerciale, inclusi gli insediamenti fino alla grande struttura di vendita, anche nella forma del centro multifunzionale, sulla base dei parametri urbanistici precedentemente esposti.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

La stima, secondo quanto richiesto da ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del compendio sopra descritto, riferito all'attualità, da porre a base di gara ad evidenza pubblica.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (International Valuation Standards e European Valuation Standards).

4.3 Analisi generale del mercato

Il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello delle aree edificabili diverse dalle residenziali e produttive, che per la loro edificazione sono soggette ad approvazione di piano attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie allo sviluppo del comparto edificabile nel suo complesso.

Nello specifico l'area di Zingonia come in premessa specificato, è una realtà urbanistica mista, con presenza sia di insediamenti residenziali che di aree produttive, artigianali e commerciali.

La sua origine risale agli anni 60 come progetto integrato di città con uso intensivo del territorio per abitazioni, servizi, attività produttive e commerciali.

La posizione geografica dell'area è favorevole in quanto è sita in prossimità della SP 42 (Strada Francesca) e della tangenziale est di Verdello con collegamenti rapidi sia verso Bergamo che verso Milano, il facile accesso per traffico veicolare rendono la zona interessante per lo sviluppo di aree direzionali e terziarie, oltre che di comparti commerciali e industriali.

Tuttavia, tale segmento a differenza di quello delle aree residenziali, si è mostrato poco dinamico nel triennio di riferimento (2023-2026) e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino ad oggi e di indicatori di mercato.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI D1 / "ZONA PRODUTTIVA", del Comune di CISERANO (BG)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
BG	CISERANO	D1	ZONA PRODUTTIVA

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Macroarea provinciale

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note:

Si è reso necessario ampliare l'indagine di mercato alla macroarea provinciale in quanto all'interno del territorio comunale di Ciserano non è stato possibile reperire sufficienti comparabili aventi le medesime caratteristiche dei *subject*, in ordine alla destinazione urbanistica.

Si evidenzia che i terreni individuati come immobili di confronto, meglio descritti nel successivo paragrafo, presentano potenzialità edificatoria omogenea (in termini di destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili, ovvero commerciale e/o terziario-direzionale) rispetto alle aree edificabili oggetto di valutazione. Inoltre, con riferimento all'adeguamento temporale relativo alle previsioni urbanistiche, sono tutti inseriti in Piani Attuativi e potranno essere quindi oggetto di edificazione nel breve termine, come le due aree oggetto della presente stima.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CISERANO - CORSO EUROPA,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto

economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni edificabili, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

● Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n.13501, raccolta n.10356 notaio dott. Paolo Dovizia
Prezzo (€)		1.400.000,00
Data dell'atto		28/11/2024
Comune		Osio Sotto
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Corso Europa
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	9
	Particella	8083-8673-8455-8457-8926-8929-8930-8933-8934-8937-8938-8939-8940-8941-8942-8943-8944-8945-8946-8947
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di appezzamento di terreno edificabile pianeggiante di forma regolare trapezoidale, con accesso diretto da Corso Europa, ubicato in adiacenza al Policlinico San Marco. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Documento di Piano come "AT - Ambiti di trasformazione con piano attuativo convenzionato e/o in corso di completamento - AT 16-A2"

Comparabile C_b

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n.73786, raccolta n.28717 del notaio dott. Adriano Baratelli
Prezzo (€)		90.000,00
Data dell'atto		09/09/2024
Comune		Ciserano
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Boltiere
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	5444-5448
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di lotto di terreno edificabile pianeggiante avente forma regolare quadrata, con accesso dalla strada di lottizzazione ora denominata via Boltiere. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Piano delle Regole come "PAV Piano attuativo vigente programmi integrati di intervento" convenzionato con Atto del 29 maggio 2009 del notaio Alberto Pezzoli repertorio n. 247761 e raccolta n. 17728.

Comparabile C_c

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 55925, raccolta n. 21611 del notaio dott. Fabrizio Pavoni
Prezzo (€)		263.151,00
Data dell'atto		27/02/2025
Comune		Ciserano
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Boltiere
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	6078-6080
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di lotto di terreno edificabile pianeggiante avente forma regolare rettangolare, con accesso dalla strada di lottizzazione ora denominata via Boltiere. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Piano delle Regole come "PAV Piano attuativo vigente programmi integrati di intervento" convenzionato con Atto del 29 maggio 2009 del notaio Alberto Pezzoli repertorio n. 247761 e raccolta n. 17728.

● Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella delle Caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie edificabile (m ²)	n
	Cubatura edificabile (m ³)	n
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2

La localizzazione del comparabile Ca è considerata ricerca rispetto agli altri immobili e al *subject*, in quanto l'ingresso avviene da strada principale e il lotto è contiguo al Policlinico San Marco.

● Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si evidenzia che i terreni individuati come immobili di confronto presentano potenzialità edificatoria omogenea (in termini di destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili, ovvero commerciale e/o terziario-direzionale) rispetto al *subject*.

● Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

● Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (K_{Ci}) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I coefficienti moltiplicativi K_{Ci} sono quelli che usualmente utilizza l'Ufficio per stime analoghe, sulla base di indagini di mercato di carattere generale.

● Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si precisa che la percentuale di scostamento è ampliata dal 10% al 15%, in quanto è stato necessario estendere l'indagine di mercato al limitrofo comune di Osio Sotto, nonché per la disomogeneità rispetto alla consistenze delle aree edificabili.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Terreni edificabili			C _a		C _b		C _c			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Repertorio n.13501, raccolta n.10356 notaio dott. Paolo Dovizia		Repertorio n.73786, raccolta n.28717 del notaio dott. Adriano Baratelli		Repertorio n. 55925, raccolta n. 21611 del notaio dott. Fabrizio Pavoni			
	Prezzo o valore assunto (€)		1.400.000,00		90.000,00		263.151,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2024		2/2024		1/2025		1/2026	
	Comune		Osio Sotto		Ciserano		Ciserano		Ciserano	
	Indirizzo	Toponimo	Corso Europa		Via Boltiere		Via Boltiere		Corso Europa	
		Numero civico	snc		snc		snc		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-	
		Foglio	9		4		4		9	
		Particelle	8083-8673-8455-8457-8926-8929-8930-893-3-8934-8937-8938-89-39-8940-8941-8942-8-943-8944-8945-8946-8947		5444-5448		6078-6080		5760	
Subalterno		-		-		-		-		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie edificabile in m ²	8.515,00	Superficie edificabile in m ²	527,00	Superficie edificabile in m ²	1.140,00	Superficie edificabile in m ²	6.444,00
	Localizzazione		Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Forma		Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00
	Accessibilità		Da via principale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA B - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	Superficie edificabile in m ²	8.515,00	Superficie edificabile in m ²	527,00	Superficie edificabile in m ²	1.140,00	Superficie edificabile in m ²	6.444,00
c2	Localizzazione	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Forma	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00
c4	Accessibilità	Da via principale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA C - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza	Kc1 x p _{cmin}	euro/m ²	1,000	164,42	164,42	164,42
c2	Localizzazione	Kc2 x P'ci	€	0,050	70.000,00	4.500,00	13.157,55
c3	Forma	Kc3 x P'ci	€	0,100	140.000,00	9.000,00	26.315,10
c4	Accessibilità	Kc4 x P'ci	€	0,050	70.000,00	4.500,00	13.157,55

TABELLA D - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	-2.071,00	-340.504,99	5.917,00	972.847,92	5.304,00	872.061,07		
c2	Localizzazione	-1,00	-70.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Forma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Accessibilità	-1,00	-70.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-480.504,99		972.847,92		872.061,07			
	P'C	1.400.000,00		90.000,00		263.151,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	919.495,01		1.062.847,92		1.135.212,07			
1^ SINTESI	p _c corretto	142,69		164,94		176,17		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	161,26
	Δmedio%	-11,52%		2,28%		9,24%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	1.039.159,44

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	1.039.159,44
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

1.039.000,00

5.2 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CISERANO - CORSO EUROPA,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni edificabili, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato

dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 13501, raccolta n. 10356 del notaio dott. Paolo Dovizia
Prezzo (€)		1.400.000,00
Data dell'atto		28/11/2024
Comune		Osio Sotto
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Corso Europa
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	9
	Particella	8083-8673-8455-8457-8926-8929-8930-8933-8934-8937-8938-8939-8940-8941-8942-8943-8944-8945-8946-8947
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di appezzamento terreno edificabile pianeggiante di forma regolare trapezoidale con accesso diretto da Corso Europa, ubicato in adiacenza al Policlinico San Marco. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Documento di Piano come "AT - Ambiti di trasformazione con piano attuativo convenzionato e/o in corso di completamento - AT 16-A2"

Comparabile C_b

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n.73786, raccolta n. 28717 del notaio dott. Adriano Baratelli
Prezzo (€)		90.000,00
Data dell'atto		09/09/2024
Comune		Ciserano
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Boltiere
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	5444-5448
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di lotto di terreno edificabile pianeggiante avente forma regolare quadrata, con accesso dalla strada di lottizzazione ora denominata via Boltiere. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Piano delle Regole come "PAV Piano attuativo vigente programmi integrati di intervento" convenzionato con Atto del 29 maggio 2009 del notaio Alberto Pezzoli repertorio n. 247761 e raccolta n. 17728.

Comparabile C_c

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Repertorio n. 55925, raccolta n. 21611 del notaio dott. Fabrizio Pavoni
Prezzo (€)		263.151,00
Data dell'atto		27/02/2025
Comune		Ciserano
Zona OMI		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Boltiere
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	6078-6080
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Trattasi di lotto di terreno edificabile pianeggiante avente forma regolare rettangolare, con accesso dalla strada di lottizzazione ora denominata via Boltiere. In particolare, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato all'atto di compravendita, l'area risulta classificata nel Piano delle Regole come "PAV Piano attuativo vigente programmi integrati di intervento" convenzionato con Atto del 29 maggio 2009 del notaio Alberto Pezzoli repertorio n. 247761 e raccolta n. 17728.

● Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella delle Caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie edificabile (m ²)	n
	Cubatura edificabile (m ³)	n
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2

La localizzazione del comparabile Ca è considerata ricerca rispetto agli altri immobili e al *subject*, in quanto l'ingresso avviene da strada principale e il lotto è contiguo al Policlinico San Marco.

● Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Si evidenzia che i terreni individuati come immobili di confronto presentano potenzialità edificatoria omogenea (in termini di destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili, ovvero commerciale e/o terziario-direzionale) rispetto al *subject*.

● Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (K_{Ci}) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I coefficienti moltiplicativi K_{Ci} sono quelli che usualmente utilizza l'Ufficio per stime analoghe, sulla base di indagini di mercato di carattere generale.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Si precisa che la percentuale di scostamento è ampliata dal 10% al 15%, in quanto è stato necessario estendere l'indagine di mercato al limitrofo comune di Osio Sotto, nonché per la disomogeneità rispetto alla consistenze delle aree edificabili.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Terreni edificabili			C _a		C _b		C _c			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Repertorio n. 13501, raccolta n. 10356 del notaio dott. Paolo Dovizia		Repertorio n.73786, raccolta n. 28717 del notaio dott. Adriano Baratelli		Repertorio n. 55925, raccolta n. 21611 del notaio dott. Fabrizio Pavoni			
	Prezzo o valore assunto (€)		1.400.000,00		90.000,00		263.151,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2024		2/2024		1/2025		1/2026	
	Comune		Osio Sotto		Ciserano		Ciserano		Ciserano	
	Indirizzo	Toponimo	Corso Europa		Via Boltiere		Via Boltiere		Corso Europa	
		Numero civico	snc		snc		snc		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-	
		Foglio	9		4		4		9	
		Particelle	8083-8673-8455-8457-8926-8929-8930-893-3-8934-8937-8938-89-39-8940-8941-8942-8-943-8944-8945-8946-8947		5444-5448		6078-6080		5761	
		Subalterno	-		-		-		-	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie edificabile (m ²)	8.515,00	Superficie edificabile in m ²	527,00	Superficie edificabile in m ²	1.140,00	Superficie edificabile in m ²	6.685,00
	Localizzazione		Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Forma		Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00
	Accessibilità		Da via principale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA B - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	Superficie edificabile (m ²)	8.515,00	Superficie edificabile in m ²	527,00	Superficie edificabile in m ²	1.140,00	Superficie edificabile in m ²	6.685,00
c2	Localizzazione	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Forma	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00
c4	Accessibilità	Da via principale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA C - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza	Kc1 x p _{cmin}	euro/m ²	1,000	164,42	164,42	164,42
c2	Localizzazione	Kc2 x P'ci	€	0,050	70.000,00	4.500,00	13.157,55
c3	Forma	Kc3 x P'ci	€	0,030	42.000,00	2.700,00	7.894,53
c4	Accessibilità	Kc4 x P'ci	€	0,050	70.000,00	4.500,00	13.157,55

TABELLA D - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	-1.830,00	-300.880,80	6.158,00	1.012.472,11	5.545,00	911.685,26		
c2	Localizzazione	-1,00	-70.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Forma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Accessibilità	-1,00	-70.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	-440.880,80		1.012.472,11		911.685,26			
	P'C	1.400.000,00		90.000,00		263.151,00			
	P'C + Σ ΔP	959.119,20		1.102.472,11		1.174.836,26			
1^ SINTESI	p _c corretto	143,47		164,92		175,74		prezzo unitario medio 1^ ² sintesi (€/m ²)	161,37
	Δmedio%	-11,09%		2,20%		8,91%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	1.078.758,45

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	1.078.758,45
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

1.078.000,00

6. CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dei due lotti di terreno edificabile (denominati ex Anna e Athena) dove sino al 2019 sorgevano le "sei torri di Ciserano", di proprietà dell'ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, ubicati nel comune di Ciserano, corso Europa snc, identificati al Catasto Terreni come segue:

- Lotto ex Anna, censito al foglio 1 particella 5760, Ente Urbano, superficie catastale m² 6.456 (superficie da rilievo m² 6.444);
- Lotto ex Athena, censito al foglio 1 particella 5761 Ente Urbano, superficie catastale m² 6.766 (superficie da rilievo m² 6.685);

mentre al Catasto Fabbricati sono identificati come aree urbane:

- Foglio 1 particella 5760, categoria catastale F/1, consistenza 6.480 m²;
- Foglio 1 particella 5761, categoria catastale F/1, consistenza 5.840 m²;

come disciplinato dall'accordo di collaborazione prot. n. 280889 del 12.11.2025 sottoscritto tra Agenzia delle Entrate e ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, quindi utilizzabile esclusivamente a tali fini.

In relazione allo scopo della stima, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e agli esiti dell'analisi del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento estimativo comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*. Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di

caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Si evidenzia che i terreni individuati come immobili di confronto presentano potenzialità edificatoria omogenea (in termini di destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili, ovvero commerciale e/o terziario-direzionale) rispetto alle aree edificabili oggetto di valutazione.

In particolare, la richiesta di ALER mirava a verificare l'attendibilità del valore di stima già espresso nel 2021 con riferimento all'attualità.

In considerazione della variante urbanistica apportata "all'ambito di riqualificazione urbana - ARU 01 - Variante 2025", il valore dell'area riferita alla superficie territoriale, non si ritiene applicabile in quanto le condizioni legate alla futura edificabilità sono variate sensibilmente rispetto alla situazione urbanistica precedente.

Si evidenzia, infatti, che la variante urbanistica relativa all'ambito di riqualificazione urbana - ARU 01 - Variante 2025 ha apportato le seguenti variazioni:

- il comparto originale è stato ridotto passando da m² 33.953,00 a m² 32.017,00;
- la suddivisione del comparto urbano "ARU 01" in due aree distinte e autonome, consente l'alienazione di due lotti separati, introducendo in tal modo la possibilità che i due interventi possano essere eventualmente avviati anche in fasi temporali differenti;
- è stato eliminato l'impegno economico legato all'esecuzione della rotatoria sulla Strada Francesca, la cui esecuzione è già stata avviata dal Comune di Ciserano e finanziata con risorse pubbliche di Regione Lombardia, della Provincia di Bergamo e dello stesso Comune;
- è stata stralciata dalle opere di urbanizzazione la rotatoria all'intersezione tra Corso Europa e le vie Genova e Londra;
- è stato eliminato l'impegno economico legato all'obbligo per i privati di cedere al Comune i parcheggi interrati precedentemente previsti;
- è stata prevista maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso: ogni lotto potrà vedere insediati 10.000 m² di superficie lorda (SL) per singolo lotto, con qualunque funzione afferente alle destinazioni d'uso terziarie, a servizi, direzionali, commerciali, anche nel tipo grande struttura, e a servizi di tipo sanitario, eliminando il precedente vincolo.

In esito al quesito estimativo in trattazione, il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità e alla superficie fondiaria complessiva dei due lotti pari a m² 13.129, con possibilità di edificare una superficie lorda massima realizzabile complessiva pari a m² 20.000, risulta pari a € 2.117.000,00.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5760, denominato ex Anna	Ciserano / -	9	5760	-	1.039.000,00

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Lotto di terreno edificabile censito al foglio 9 mappale 5761, denominato ex Athena	Ciserano / -	9	5761	-	1.078.000,00
TOTALE in c.t. (euro due milioni centodiciassettemila/00)					2.117.000,00

Il valore sopra determinato risulta leggermente inferiore rispetto al valore espresso nella precedente stima di quest'Ufficio (prot. n. 128723 del 22.12.2021) pari a € 2.200.000,00 e viene ritenuto equo in considerazioni delle modifiche urbanistiche riguardanti i lotti in stima, introdotte con la variante 2025 all'ARU01 ampiamente relazionate nei capitoli precedenti.

Bergamo, 9 marzo 2026

IL RESPONSABILE TECNICO

Simona Di Bitetto

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Fabio Cremasco

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- A1 Estratti di mappa catastale
- A2 Inquadramento Urbanistico
- A3 Inquadramento della zona OMI
- A4 Documentazione fotografica Subject sopralluogo 24-02-2026
- A5 Fotografie comparabili

estratto di mappa

A2 - Inquadramento Urbanistico

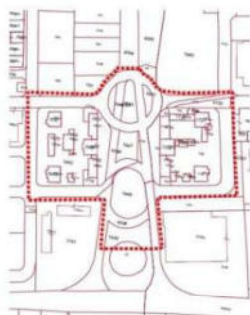


Estratto PdR

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

-  ATS - Ambito di trasformazione a servizi [art. 18 - PdSa]
-  ATR - Ambito di trasformazione residenziale [cfr. DdPb]
-  ATP - Ambito di trasformazione produttiva [cfr. DdPb]
-  PAVp - Piani attuativi vigenti produttivi [art. 20 - PdRa]
-  PAVr - Piani attuativi vigenti residenziali [art. 20 - PdRa]
-  **ARU - Area di riqualificazione [cfr. DdPb]**
-  ARG - Area della rigenerazione [art. 32 - PdRa]

Legenda PdR



Area di intervento urbana
105

ARU
01



Area intervento ARU01

ARU 01	
St	32.017 mq
Sf	Mappale: 5760 = 6.443,50 mq Mappale: 5761 = 6.820,20 mq
Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima realizzabile	20.000 mq
h	21,5 m
Indicazioni per la definizione del progetto	L'intervento discende dalle indicazioni sottoscritte nell'Accordo di programma approvato con D.P.G.R. n.10563, in data 21 novembre 2012, e modificato con l'atto integrativo approvato con D.a.r. del 28 febbraio 2019, n. 259 e con D.G.R. 5219 del 13 settembre 2021 e s.m.i. Detto accordo, per la parte di progettazione urbanistica ed edilizia, è in fase di revisione; da tale modifica discenderanno i nuovi parametri da adottare in occasione della progettazione dell'insediamento e per il progetto delle dotazioni e servizi pubblici dovuti. In sede di approvazione del Piano è consentito lo scampo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria, e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non inferiore al 5% del costo di costruzione degli interventi, detto contributo concorrerà alla realizzazione di interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano di Corso Europa e dei comparti urbani vicini, esterni al perimetro dell'ambito "ARU 01". È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche i lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro. Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti. Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.
Destinazioni d'uso	Terziario, direzionale, servizi e commerciale, inclusi gli insediamenti, fino alla grande struttura di vendita, anche nella forma del centro multifunzionale.

Scheda di intervento ARU01

Variante 2025

dell'ambito di riqualificazione urbana - ARU 01

**RELAZIONE GENERALE**

I parametri di edificabilità sono i seguenti:

	Mapp. 5760	Mapp. 5761
Superficie fondiaria	6.444 mq	6.685 mq
Superficie lorda	10.000 mq	10.000 mq
Altezza max edifici	21,5 m	21,5 m

Variante 2025 ARU01

A3 - Inquadramento della zona OMI



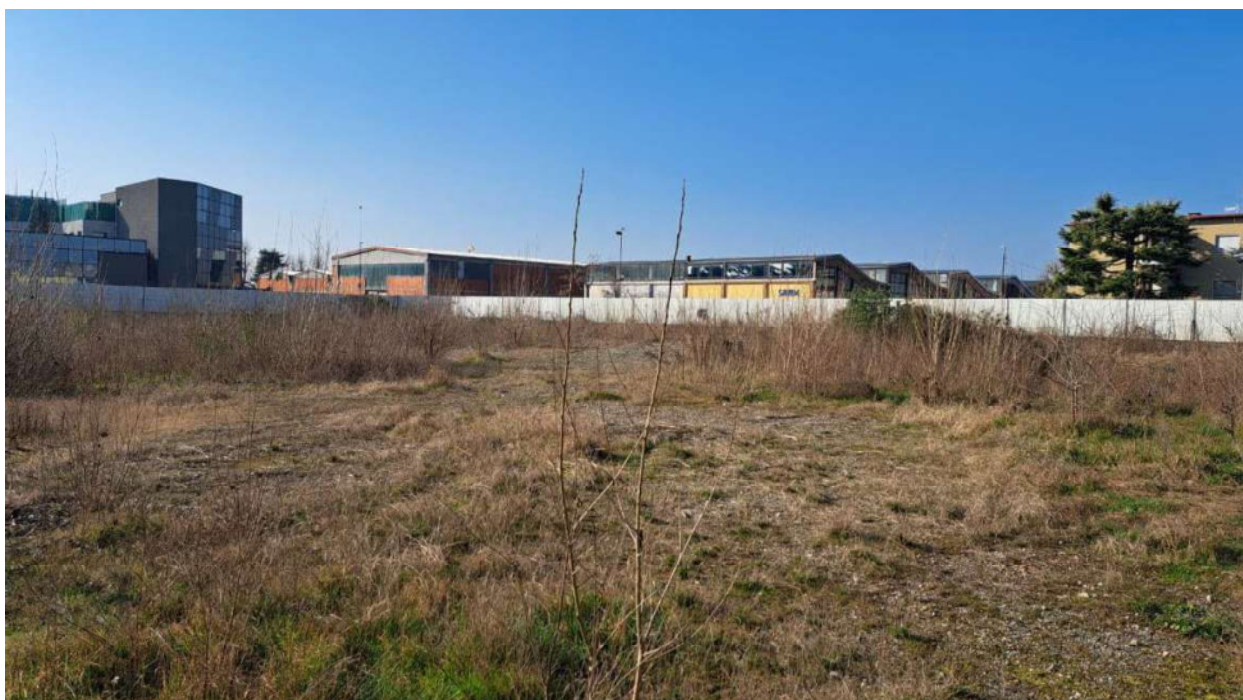
Estratto zona OMI D1 Ciserano - Zona Produttiva

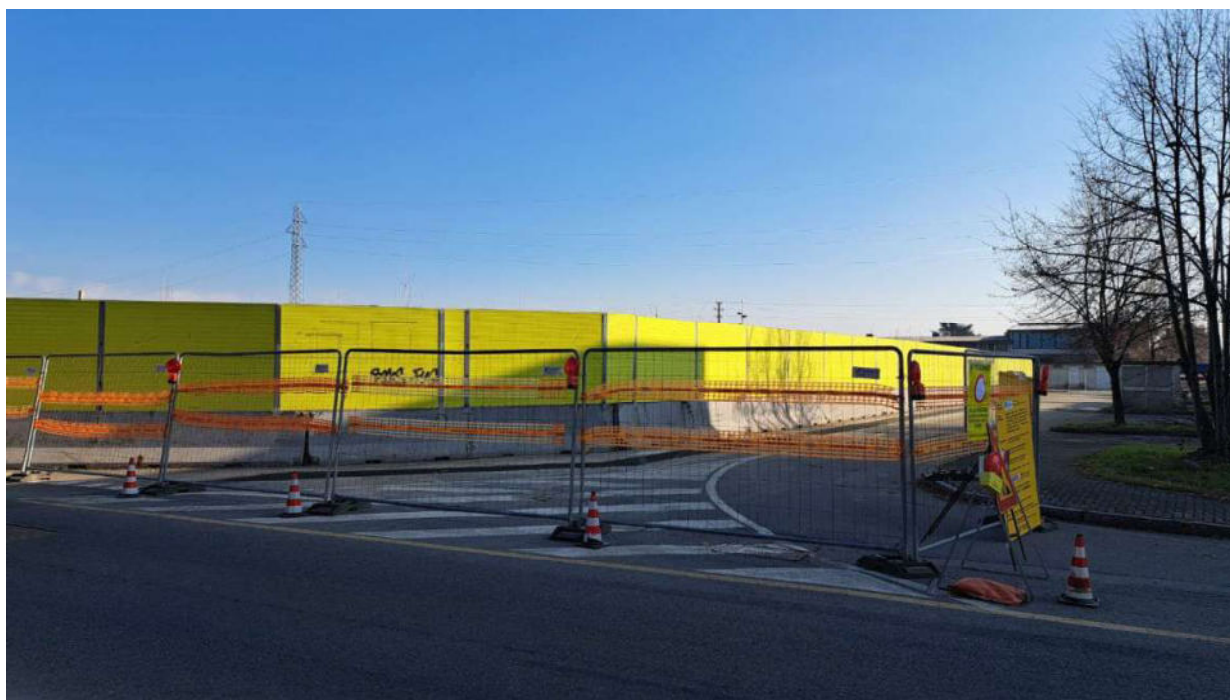
A4 - Documentazione fotografica Subject sopralluogo 24-02-2026



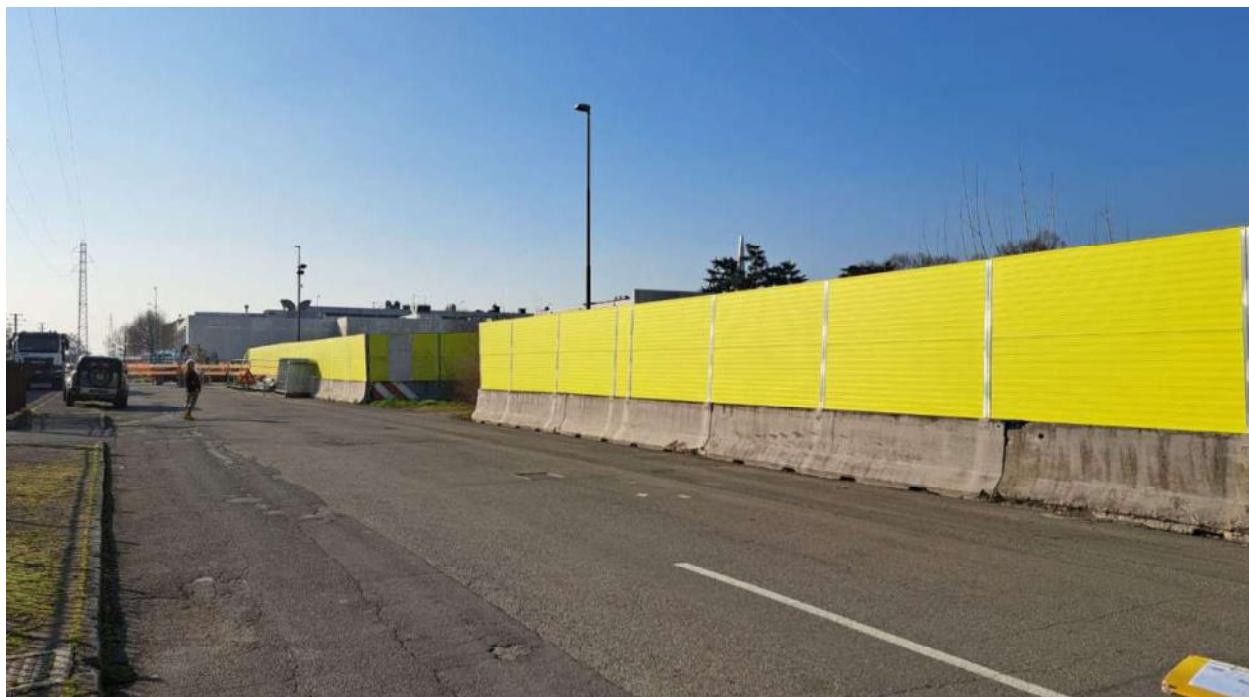
Lotto 1 mappale 5760 - ex Anna

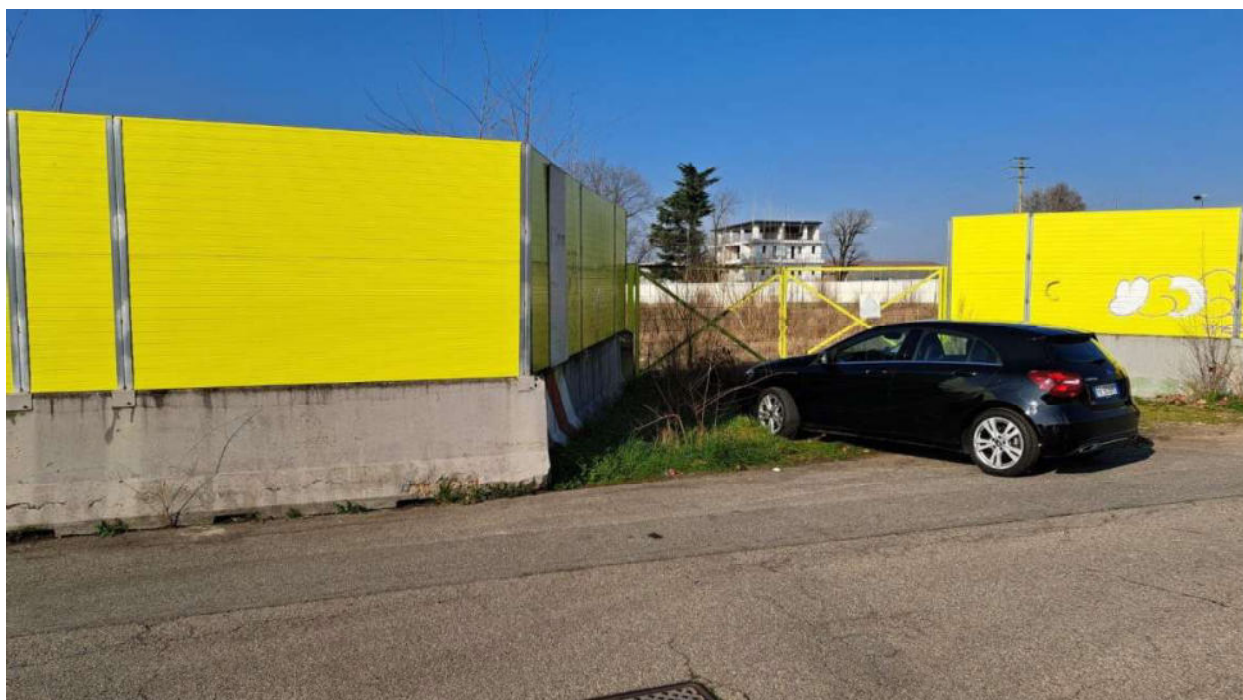




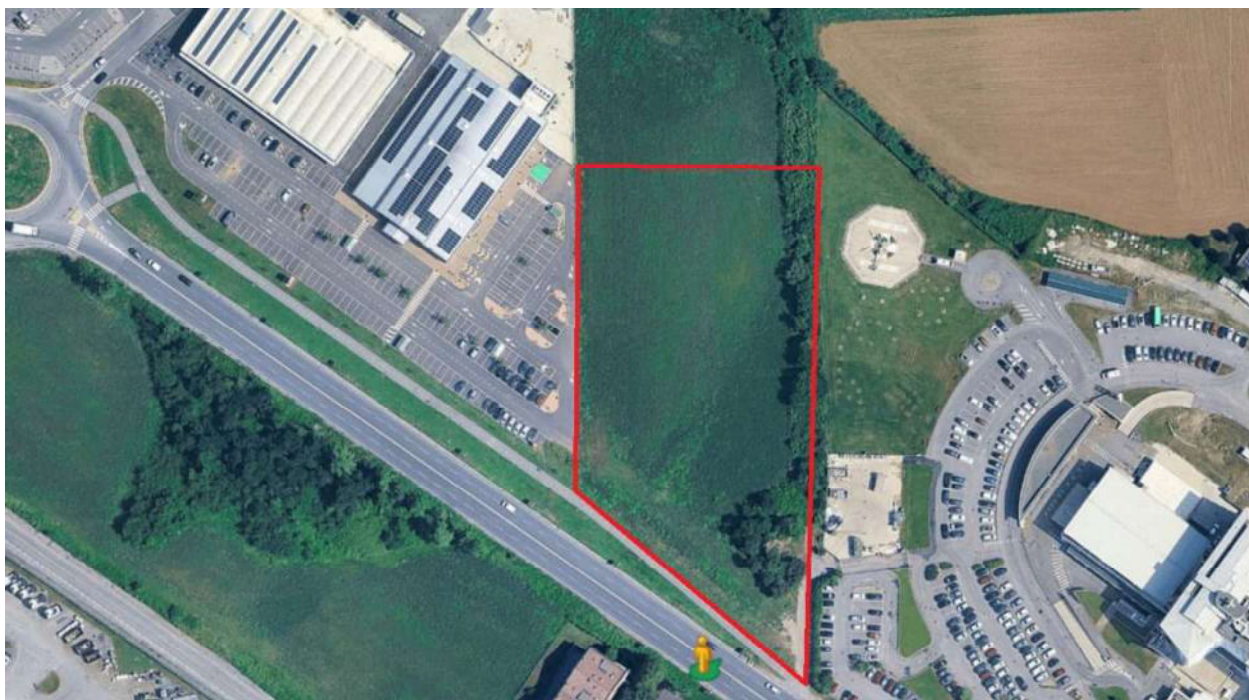


Lotto 2 mappale 5761 - ex Athena





A5 - Fotografie comparabili



Comune di Osio Sotto - Comparabile Ca



Comune di Ciserano - Comparabile Cb



Comune di Ciserano - Comparabile Cc