3XK Capital

OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

Progetto Orobie

Due compendi immobiliari ex produttivi in provincia di Bergamo - cessione per singolo lotto o congiunta

Strictly Private & Confidential | Ottobre 2026 | Documento informativo non vincolante

Due aree ex produttive a pochi km da Bergamo, cedibili per lotto o congiuntamente

LOTTO 1 – AREA DI RICONVERSIONE

Mozzo (BG), quartiere residenziale Borghetto, a 5 km da Bergamo

SUPERFICIE TERRITORIALE

18.910 mq

Perimetro indicativo

SLP POTENZIALE

fino a 20.700 mq

con variante in istruttoria

- **Contesto:** zona residenziale di pregio ai piedi dei Colli di Bergamo
- **PGT vigente:** ambito di trasformazione residenziale, SLP di circa 5.673 mq
- **Variante proposta:** RSA, hotel, commerciale, residenziale e cohousing

LOTTO 2 – COMPENDIO INDUSTRIALE

Grassobbio (BG), a circa 3 km dall'aeroporto di Orio al Serio

SUPERFICIE IN CESSIONE

circa 90.000 mq

perimetro indicativo

FABBRICATI RIUTILIZZABILI

circa 11.500 mq

magazzini e uffici

- **Accessibilità:** A4 a circa 5 km, Bergamo a circa 7 km
- **Magazzino principale:** circa 6.000 mq, 7,5 m sotto trave, baie di carico
- **Area libera:** ulteriore potenzialità edificatoria sul lotto

COME PARTECIPARE

Processo: NDA, information memorandum e data room, sopralluoghi; manifestazioni di interesse non vincolanti entro il 15/11/2026 per uno o entrambi i lotti.

Fonte: perizie immobiliari indipendenti (data di riferimento 31/10/2025), PGT vigenti e documentazione tecnica disponibile; dati indicativi.

Lotto 1 – Mozzo: 18.910 mq, fino a 20.700 mq di SLP con la variante proposta

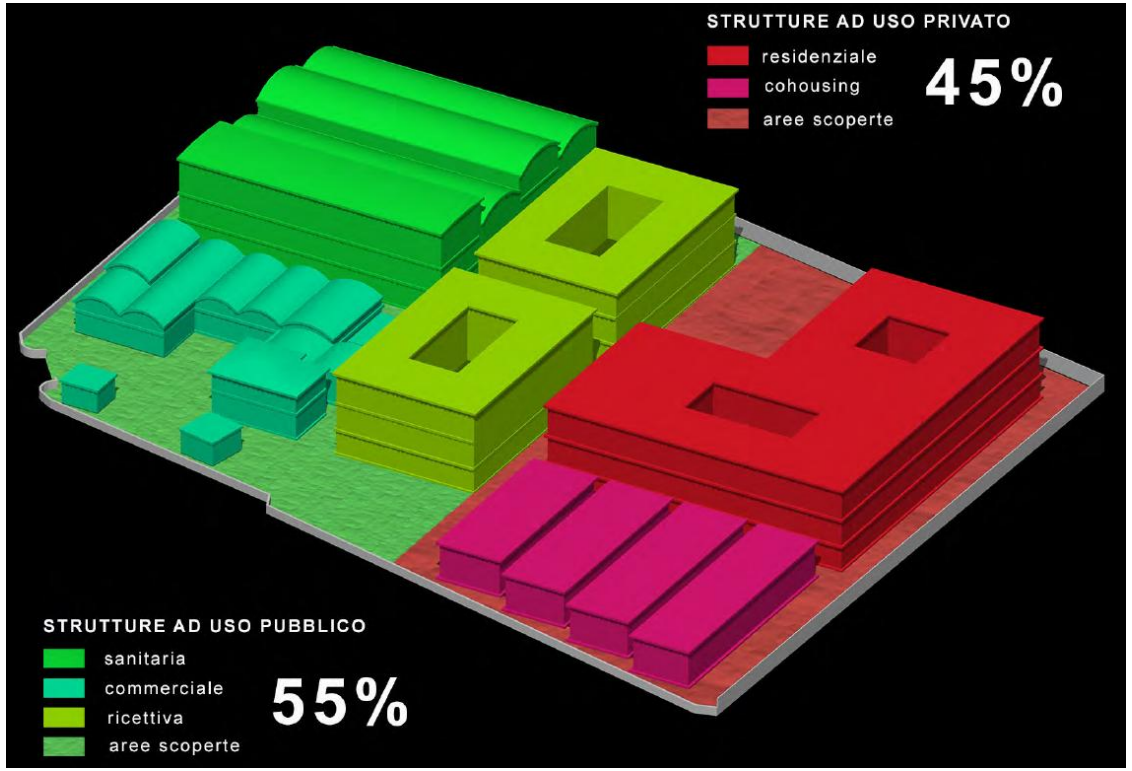
SCHEDA DEL LOTTO

Localizzazione	Via Aldo Moro, quartiere Borghetto; Bergamo 5 km, casello A4 7 km, aeroporto 11 km
Stato attuale	ex sito chimico inattivo; fabbricati esistenti (circa 21.400 mq lordi) da demolire
PGT vigente	ambito di trasformazione residenziale ATR6 (piano integrato di intervento): circa 5.673 mq di SLP tra ville e residenze plurifamiliari
Variante proposta	circa 20.700 mq di SLP: RSA 5.750, hotel 4.400, commerciale 1.200, residenziale 7.650, cohousing 1.700 mq

STRUTTURA DI OFFERTA RICHIESTA

- **Prezzo base** sulla destinazione vigente (as is)
- **Integrazione di prezzo** se la variante viene approvata entro una data concordata, oppure offerta condizionata all'approvazione

PROPOSTA DI RICONVERSIONE | schema volumetrico



Fonte: perizia indipendente (31/10/2025), PGT vigente; schema volumetrico della proposta protocollata a dic-25, indicativo e soggetto ad approvazione.

Lotto 2 – Grassobbio: circa 90.000 mq a 3 km dall'aeroporto, con 11.500 mq riutilizzabili

SCHEDA DEL LOTTO

Localizzazione	Via C. Colombo, area produttiva; aeroporto di Orio al Serio circa 3 km, A4 circa 5 km, Bergamo circa 7 km
Superficie	complesso di circa 90.000 mq
Fabbricati riutilizzabili	magazzino di circa 6.000 mq + 1.200 mq di tettoia (7,5 m sotto trave, baie di carico, copertura in parte rifatta); magazzino di circa 2.250 mq; palazzina uffici e servizi di circa 500 mq
Altri fabbricati	impianti e reparti produttivi in fase di demolizione
PGT vigente	ambito produttivo con disciplina per aziende a rischio di incidente rilevante; copertura 60%, altezza massima 22 m

PROFILO DEGLI INTERESSATI

- **Logistica:** magazzino esistente in buone condizioni generali e area per nuovi sviluppi vicino all'aeroporto
- **Produttivo:** aziende manifatturiere in cerca di spazi con infrastrutture esistenti
- **Chimico:** operatori che possono valorizzare impianti e autorizzazioni del sito, da verificare caso per caso
- **Investitori:** fondi e veicoli specializzati in asset industriali da riposizionare



Fonte: perizie immobiliari indipendenti (data di riferimento 31/10/2025), PGT vigenti e documentazione tecnica disponibile; dati indicativi, da verificare in due diligence.