



BERGAMO (BG)  
via Papa Leone XIII, 2



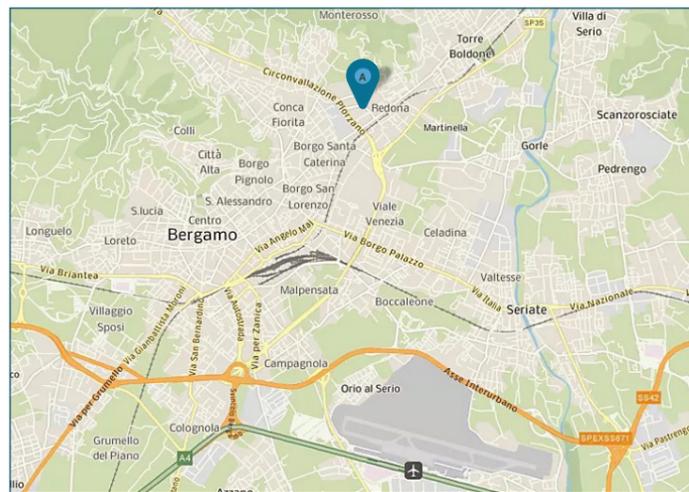
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

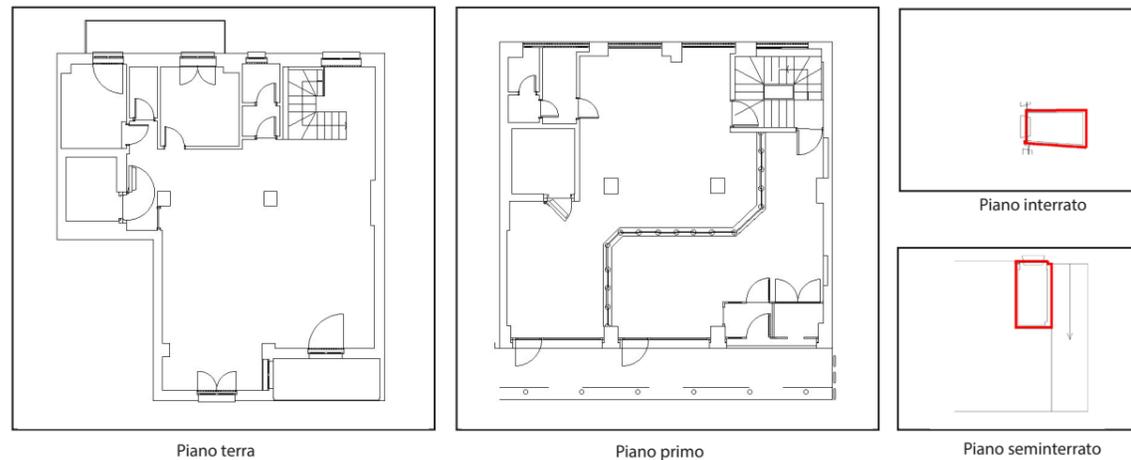
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in via Papa Leone XIII n. 2 a Bergamo, comune italiano di circa 120.000 abitanti, capoluogo di provincia, situato circa 44 km a nord-est di Milano. La Proprietà è localizzata nel centro dell'agglomerato urbano, a ridosso del centro storico di Bergamo, ed è posizionato all'angolo tra via Papa Leone XIII e via Corridoni. La zona è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '60 e '70, con fabbricati di caratteristiche geometriche differenti, un numero di piani fuori terra variabile a seconda della tipologia edilizia e fino ad un massimo di sei, di media qualità, e con la presenza in alcuni casi di locali commerciali, uffici, Istituti di Credito al piano terra (soprattutto lungo la vicina via Corridoni). Nelle immediate vicinanze, sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, diverse scuole, vari servizi. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona, grazie alla presenza nelle vicinanze della SS470 della Val Brembana, che collega direttamente gran parte del centro cittadino all'autostrada A4 Milano-Venezia, con il casello di Bergamo posto a circa 5 km dalla Proprietà. L'area è servita da diverse linee del trasporto pubblico della città (Linee ATB – Linee Trasporto Bergamo), con fermate lungo via Corridoni. Vi è poi il collegamento con le linee trasporti regionali con corse giornaliere di collegamento con Milano ed altri centri e province lombarde. La stazione ferroviaria dista circa 3 km dalla Proprietà.



## PLANIMETRIE



## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1	25	2321	704	C/06
S1	25	1418	18	C/06
PT, P1	25	1321	702	D/05

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Box	29
PT	Agenzia Bancaria	121
P1	Uffici	95
P1	Balconi Terrazzi Chiostrine	12
P1	Depositi / Archivi / Cantine	9
P1	Vani Tecnici	9
PT, P1	Scale/ascensori	19
	MQ AREE INTERNE	295

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di 3 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato ad uso misto, risalente agli anni '70, che si sviluppa su 7 piani fuori terra e 1 piano interrato; una unità è destinata a spazio commerciale/direzionale (ex agenzia bancaria) ed è posta ai piani terra e primo, mentre due unità sono box auto, posti al piano interrato.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in cemento armato, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura rivestita da pietra naturale al piano terra e primo e con rivestimento in mattonelle ceramiche esterne ed in parte intonacata e tinteggiata ai piani sovrastanti, nonché serramenti in alluminio e vetri antisfondamento al PT e in pvc e vetrocamera ai piani superiori.

L'accesso alla Proprietà avviene tramite un portone di alluminio e vetro che affaccia sul marciapiede della medesima via pubblica; l'accesso al piano primo avviene da scala interna posta al piano terra del locale, a lato sud-ovest. L'accesso ai box avviene dalla restrostante area esterna comune, sulla quale si affaccia in parte il complesso immobiliare a forma di "L" irregolare. La porzione destinata a filiale bancaria è disposta su due livelli ripartiti funzionalmente come di seguito: piano terra adibito ad ex sportello bancario con un ingresso, due spazi aperti, due servizi igienici, un locale destinato a caveau; al piano primo vi sono due uffici, di cui uno molto ampio, un locale tecnico, un locale adibito a caveau, un ripostiglio ed un balcone. Il collegamento verticale tra i due piani è garantito da una scala interna posta nel lato posteriore destro rispetto all'ingresso.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato al civile con impianti a vista al PT; controsoffitto in cartongesso ad entrambi i piani; tramezzi realizzati in parte con pareti mobili in legno e vetro ed in parte in muratura.

I due immobili destinati a box auto sono ubicati al piano interrato dell'edificio, accessibile dall'area condominiale.

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; soffitto intonacato e tinteggiato al civile.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è discreto.



Vista interna unità commerciale/direzionale



Vista interna unità commerciale/direzionale