



OLMO AL BREMBO (BG)
Viale Roma, 45



Intesa Sanpaolo Group Services
Direzione Centrale Immobili
Ufficio Property Management
Via Bisceglie 120, 20152 Milano
Società del Gruppo

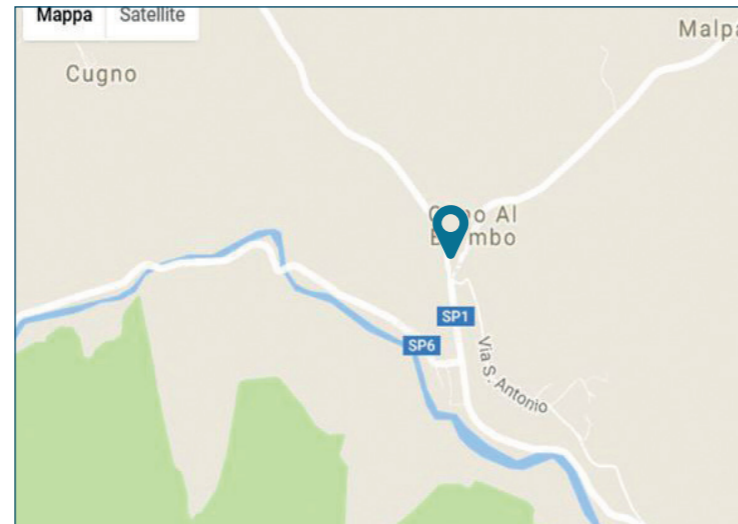
INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata in viale Roma 45, in zona centrale della piccolissima cittadina di Olmo al Brembo. Il comune di Olmo al Brembo è abitato da circa 500 abitanti ed è parte della Comunità Montana della Valle Brembana. L'edificio in cui è inserita l'unità oggetto di analisi è posto nel viale centrale del paese. Il contesto è caratterizzato da edifici di forma regolare, molti di questi sono villette a due piani con zona esterna recintata, e solo in pochi casi gli edifici superano i tre piani fuori terra. Le attività commerciali, in numero estremamente limitato, sono presenti al piano terra di

quelli edifici affacciati direttamente su strada e che non hanno cortile pertinenziale; questi sono di dimensioni limitate e rappresentano negozi di vicinato per lo più dedicati alla vendita alimentare. L'accessibilità con i mezzi di trasporto privati è sufficiente: il paese è collegato al Capoluogo di provincia Bergamo, dal quale dista 30 Km, dalla SS 470 della Valle Brembana. I mezzi pubblici che servono direttamente Olmo al Brembo sono delle linee della compagnia SAB ed è possibile raggiungere il Capoluogo in circa 80 minuti di percorrenza. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Bergamo. L'aeroporto di Orio al Serio dista circa 45 Km.



PLANIMETRIE



Planimetria Piano Interrato

Planimetria Piano Terra

Planimetria Piano Primo

DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1-T-1	9	1	5	D/5
T	9	1227		C/6

CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Locale commerciale (Ex filiale)	125,00
T	Portico	15,00
-1	Archivio/Deposito	68,00
1	Rampa scale	18,00
1	Archivio/Deposito	107,00
1	Balconi e Terrazze	23,00
1	Locale Tecnico	13,00
T	Area Esterna	765,00
TOTALE (mq)		1134,00 (mq)

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Box	21,00
TOTALE (mq)		21,00 (mq)

DESCRIZIONE

Edificio che si eleva per due piani fuori terra e un interrato. La proprietà immobiliare si compone da un ampio cortile pertinenziale completamente recintato dove all'interno è edificato un box auto. Gli accessi all'edificio sono due, il primo non compreso nella recinzione e accessibile attraverso un portico con rampa di scale quasi interamente rivestita in pietra, il secondo costituisce l'accesso carraio all'area di pertinenza recintata dove è presente ulteriore porta di accesso alla rampa di scala che collega il piano terra ai restanti due. Infine è presente un'ulteriore rampa di scale, posizionata posteriormente all'ingresso, che garantisce l'esclusivo ingresso al LT posto al piano interrato. La pianta dell'edificio ha una forma regolare con muratura portante e copertura in legno a doppia falda. Le facciate dell'edificio sono costituite da una zoccolatura di circa 60 cm con rivestimento in pietra, parti angolari dell'edificio rivestite in pietra fino alla copertura e le restanti parti delle facciate sono normalmente intonacate. Le finestre sono posizionate regolarmente nei tra i due piani fuori terra e nei locali al primo piano sono presenti tre balconi in tre diverse facciate. L'immobile, fino a pochi mesi fa, era utilizzato come filiale bancaria: al primo piano era inserita la filiale, la zona di ricevimento della Clientela e il locale bancomat; i locali al piano primo erano utilizzati come archivio e deposito; al piano interrato, oltre al locale tecnico ospitante la caldaia, erano presenti dei locali anch'essi usati come deposito. Le condizioni manutentive del piano terra sono ottime in quanto i locali sono stati recentemente ristrutturati; le caratteristiche dei locali sono: pavimentazione con fasce in legno, infissi in alluminio con vetrocamera, pareti divisorie con telaio alluminio e pannelli in plastica, tapparelle in legno con grate in ferro, muri normalmente tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico sono presenti dei radiatori in ghisa con caldaia di alimentazione sostituita nel 2014, quadro elettrico di nuova installazione, corpi illuminanti con neon. I locali al piano primo non sono stati ristrutturati recentemente e per questo non sono in buonissime condizioni manutentive. L'ingresso a questi locali avviene attraverso due porte REI in quanto i locali erano utilizzati come archivio cartaceo. Le caratteristiche dei materiali presenti sono: pavimentazione in alcune stanze con graniglie di marmo ed in altre con parquet, divisori in muratura, muri normalmente tinteggiati, infissi in legno con vetro semplice, tapparelle in legno. Sono presenti dei radiatori in ghisa anch'essi alimentati dalla caldaia presente nel piano seminterrato. Il piano interrato appare non utilizzato da tempo e in scadenti condizioni manutentive. La pavimentazione è del tipo industriale e alcuni locali hanno delle piccole finestre in sommità che danno sul piano strada. Sono presenti dei radiatori alimentati dalla stessa caldaia degli altri piani. Il box presente nell'area esterna di proprietà, con struttura in muratura, ha serranda in ferro ed è in scadenti condizioni manutentive.



Vista interna



Vista interna



Vista esterna