



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

INTESA  SANPAOLO



BERGAMO (BG)  
Via Rovelli

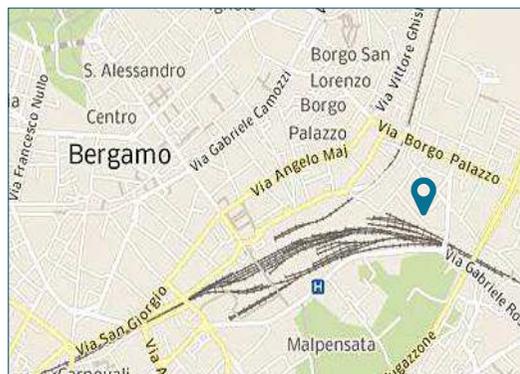


INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

Il compendio immobiliare, identificato come l'area definita "ex Magazzini Generali", è ubicato in zona semicentrale di Bergamo nel quadrante orientale cittadino all'interno del quartiere denominato "Borgo Palazzo", accesso principale avviene da Via Pietro Rovelli.

L'intorno urbano è eterogeneo e caratterizzato da una recente attività di recupero di aree industriali dismesse volto all'insediamento di realtà residenziali, di differente densità abitativa, e di esercizi commerciali di vicinato, si segnala inoltre la presenza di realtà industriali, la più importante delle quali è l'area "ex Italcementi". La zona in oggetto è caratterizzata da un'intensa presenza di infrastrutture di trasporto: tangenziali, strade urbane di penetrazione al centro cittadino, rete ferroviaria e servizi di trasporto pubblico. Di prossimità anche l'aeroporto di Bergamo "Orio al Serio". Per il compendio immobiliare l'accessibilità extraurbana è garantita dall'adiacente circonvallazione cittadina che consente di raggiungere l'autostrada A4 "Torino-Milano-Trieste". Per quanto riguarda i mezzi pubblici, il comparto immobiliare è ottimamente servito dalle linee bus urbane gestite da A.T.B. S.p.A.



## PLANIMETRIE



Piano terra

## DATI CATASTALI

Piano	Lotto	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
da S1 a P5	UMI 1	54	3022	1, 2, 3, 701, 702	D/08
da PT a P3	UMI 1	54	5681	8, 9 da 11 a 16 10 17, 18, 19, 20, 21	A/10 C/01 A/03
PT - P1	UMI 1	54	5684	3 da 7 a 11	A/10
PT	UMI 1	54	5686		C/03
PT	UMI 1	54	5687		D/08
PT	UMI 2	54	35		D/07
PT	UMI 2	54	5699	702	D/01

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Depositi / archivi / cantine	3.123
PT	Commerciale	139
PT	Depositi / archivi / cantine	6.461
PT	Uffici	928
P1	Balconi / terrazzi / chiostrine	58
P1	Depositi / archivi / cantine	1.623
P1	Residenza	199
P1	Uffici	1.496
P2	Balconi / terrazzi / chiostrine	22
P2	Depositi / archivi / cantine	738
P2	Residenza	353
P3	Depositi / archivi / cantine	860
P3	Uffici	133
P4	Depositi / archivi / cantine	735
P5	Depositi / archivi / cantine	55
	MQ AREE INTERNE UMI 1	16.923 (mq)
PT	Uffici	534
PT	Cabina elettrica	9
	MQ AREE INTERNE UMI 2	543 (mq)
PT	Area esterna UMI 1	7.102
PT	Area esterna UMI 2	9.520

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di due due lotti di terreno prospicienti tra loro; il primo, urbanisticamente definito come comparto UMI 1, si sviluppa a sud ovest del tracciato di via Rovelli, mentre il secondo, UMI 2, di dimensioni minori si estende a nord est della medesima via. L'area UMI 1, di maggiori dimensioni presenta una conformazione planimetrica irregolare, su di essa insistono n° 7 corpi di fabbricati adibiti a magazzini, depositi, aree produttive, uffici e in minima parte residenza, sviluppati generalmente su due-tre livelli fuori terra ad esclusione di un ex fabbricato industriale che si estende su 6 livelli. La porzione posta nel lotto UMI2, invece, ha una forma trapezoidale, ed è occupata da un unico edificio a stecca, prevalentemente utilizzato come deposito, prospiciente via Rovelli e da una tettoia che si sviluppa perpendicolarmente all'asse di via Griotti. Il complesso presenta strutture portanti diversificate in funzione della tipologia e della destinazione d'uso, prevalentemente di tipo tradizionale in cemento armato gettato in opera e in minima parte in c.a.p., con coperture a doppia falda, ad arco ribassato, a shed e tamponamenti esterni in muratura in parte intonacata e in parte lasciata al grezzo.



Vista esterna del compendio



Vista esterna del compendio



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

INTESA  SANPAOLO



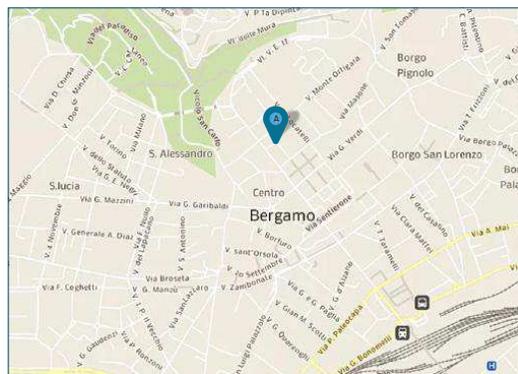
BERGAMO (BG)  
via Zelasco



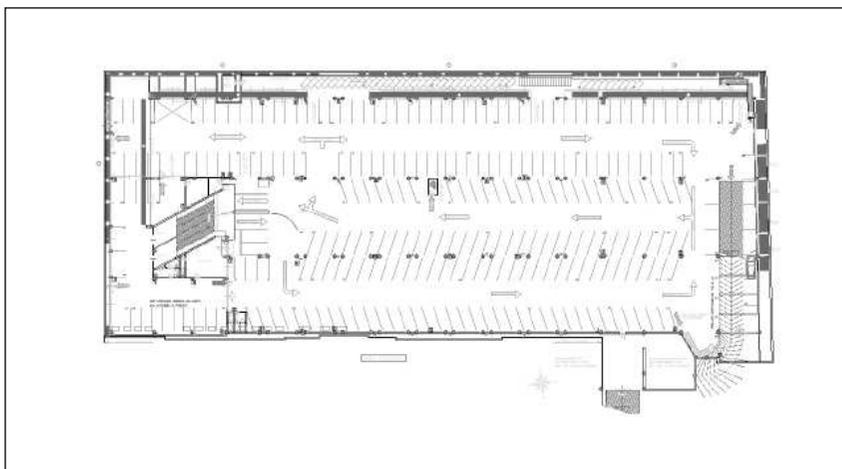
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico di Bergamo, Comune italiano di 120.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia. La zona dove insiste il bene è posizionata in Via Zelasco/ Piazza della Repubblica, cuore della parte bassa della città, funzionale alla vicinanza con tutti i principali servizi direzionali e commerciali e centro di interesse storico-culturale. Ha una destinazione d'uso mista, residenziale, direzionale e commerciale, con fabbricati multipiano, anche di ottimo livello, alcuni di pregio ed interesse storico-architettonico. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta ottima grazie alla vicinanza con la SS42, che collega il centro al casello di Bergamo sull'A4 (3 km); a 30 km il casello di Romano Lombardia sulla A35 BreBeMi. L'area è servita da linee di superficie del trasporto pubblico urbano e dalla stazione dei treni afferente alla direttrice Milano-Bergamo.



## PLANIMETRIE



Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1	50	2412	18,00	D/8

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
T	Rampa carrabile - Scale e Ascensori	531
S1	Rampa carrabile - Scale e Ascensori	607
S1	Uffici	77
S1	Autorimessa	6009
S1	Magazzini	88
	MQ AREE INTERNE	7.311

## DESCRIZIONE

La Proprietà è costituita da un immobile a uso autorimessa al primo livello interrato, con entrata tramite rampe su Piazza della Repubblica/Via Zelasco, realizzato negli anni '60.

I posti auto totali sono circa 200. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di gres rosso, ben tenute. Impianti presenti: illuminazione, ricarica auto elettriche, antincendio (sprinkler e manichette), areazione (estrazione e ricambio aria), gruppo elettrogeno (in grado di garantire, in caso di blackout, la continuità elettrica delle casse, delle uscite e degli impianti di emergenza). Oltre ai posti auto è stata ricavata una zona dedicata al parcheggio di motorini, biciclette e scooter elettrici.

Lo stato di manutenzione e conservazione dei manufatti e degli impianti è molto buono.



Vista interna dall'ufficio



Vista interna dell'autorimessa