



AZZANO SAN PAOLO (BG)  
Piazza IV Novembre, 4



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

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

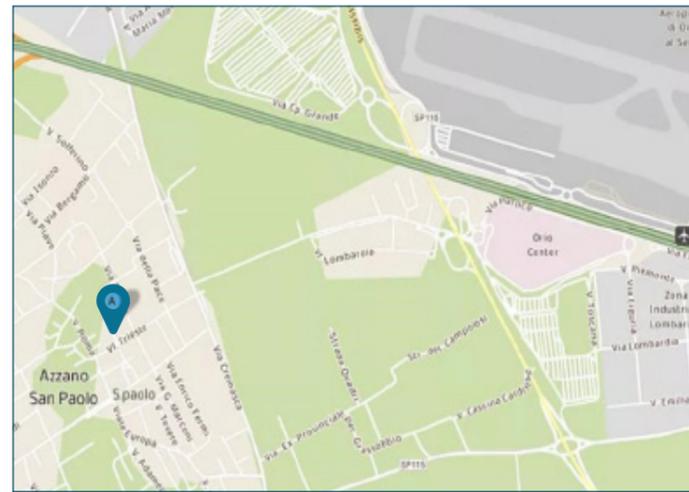
## UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in posizione centrale del Comune di Azzano San Paolo (BG) e più precisamente in Piazza IV Novembre, 4, comune italiano di 8.000 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia, situato a circa 5 chilometri a sud del capoluogo di provincia.

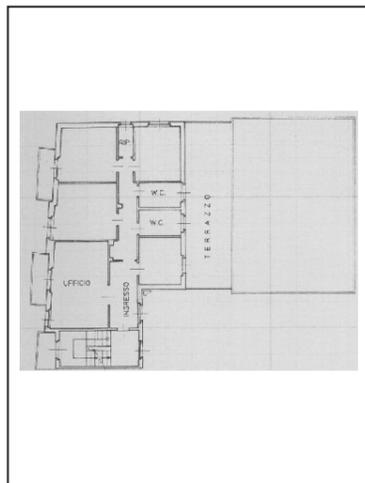
La zona è caratterizzata quasi esclusivamente da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente agli anni '60 e '70, con fabbricati di 5-6 piani fuori terra di media qualità, e con la presenza in alcuni casi di locali commerciali al piano terra. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni edifici destinati ad uffici, la chiesa ed interventi di recente completamento aventi carattere misto residenziale/commerciale.

L'accessibilità mediante mezzo privato risulta molto buona grazie alla presenza di Via Cremasca che collega direttamente gran parte del centro cittadino al centro di Bergamo, oltre all'autostrada A4 Torino Trieste con il casello di Dalmine posto a circa 10 km dalla proprietà.

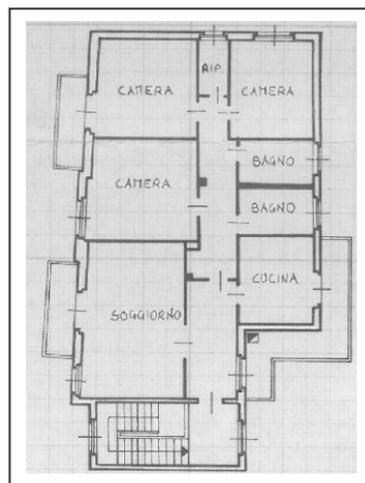
L'area è servita da linee di superficie del trasporto pubblico (ATB Bergamo), che collegano l'intero comune con i paesi limitrofi.



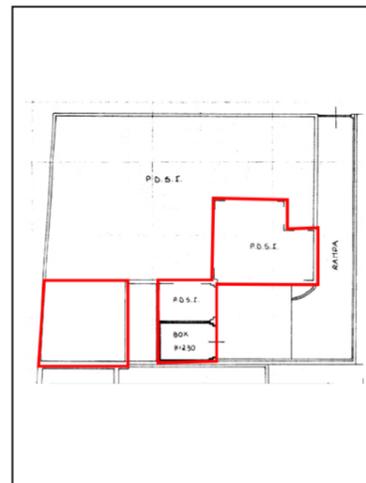
## PLANIMETRIE



Piano primo



Piano secondo



Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
S1	4	903	4,5,6,8	C/6
1	4	903	2	A/10
2	4	903	3	A/03

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Cantine	16
S1	Box	79
P1	Ufficio	174
P1	Terrazzi	56
P2	Residenza	175
P2	Terrazzi	23
MQ AREE INTERNE		522

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di n. 6 unità immobiliari aventi prevalente destinazione d'uso direzionale e residenziale, oltre a superfici destinate ad autorimessa e cantine, facenti parte di un fabbricato ad uso misto, risalente agli anni '70, che si sviluppa su 6 piani fuori terra e 1 piano interrato. In particolare sono presenti 4 box auto al piano interrato, 1 ufficio al piano primo e 1 appartamento al piano secondo, oltre alle cantine al piano interrato abbinato alle unità.

Il fabbricato presenta struttura portante di tipo tradizionale in muratura, con copertura a doppia falda e tamponamenti esterni in muratura rivestita da pietra naturale al piano terra e intonacata e rivestita in clinker ai piani sovrastanti, serramenti in alluminio rinforzato e vetri antisfondamento al PT e in legno e vetrocamera ai piani superiori.

L'ufficio al piano primo è disposto su un unico livello con ingresso, cinque stanze e tre balconi, oltre a deposito e vani tecnici al piano interrato. L'appartamento al piano secondo è disposto su un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e tre balconi oltre a cantina al piano interrato. Completano la proprietà 4 box auto al piano interrato con pavimenti in cemento industriale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e basculante manuale in alluminio.

Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala ad uso condominiale realizzato in muratura.

Le finiture interne sono di discreto livello, caratterizzate da: pavimenti in ceramica e parquet; rivestimenti in ceramica nei servizi; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Finiture di minor pregio e in sufficienti condizioni conservative connotano il piano interrato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.



Vista interna unità residenziale



Vista interna unità residenziale