



GENOVA(GE)  
Via Merano 1/A Nero



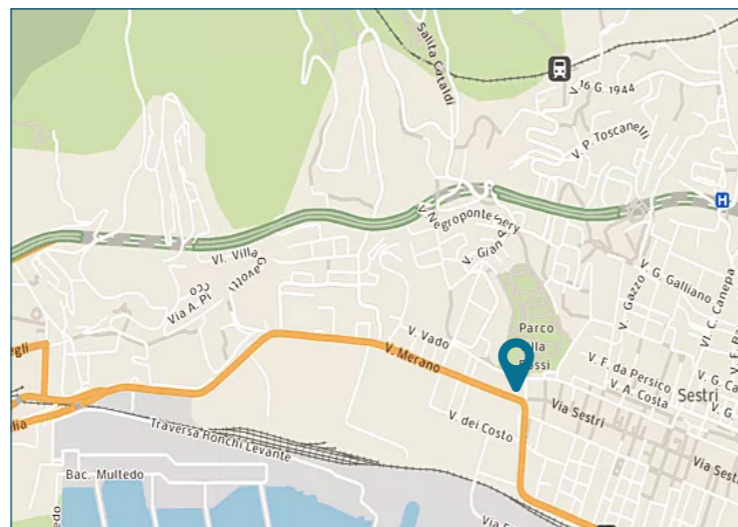
Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

INTESA  SANPAOLO

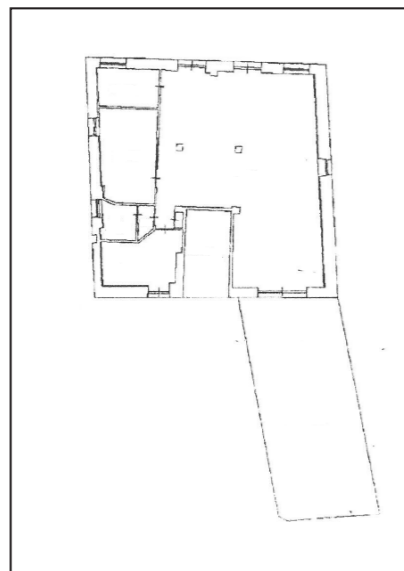
INTESA  SANPAOLO

## UBICAZIONE

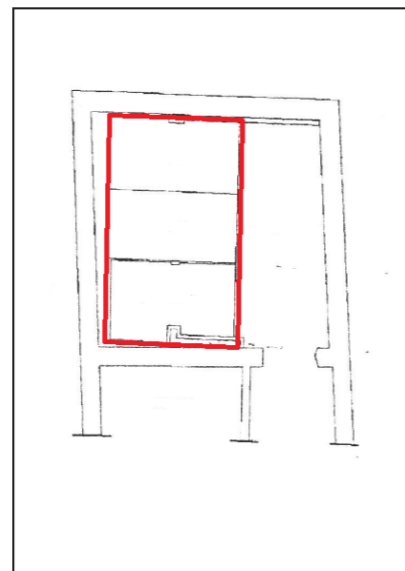
L'immobile in oggetto è ubicato in posizione periferica di Genova, Comune italiano di 556.300 abitanti, e più precisamente nel quartiere di Sestri, in Via Merano, 1/A Nero. La zona, dove insiste il bene, è prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da edifici medio-grandi (4-7 piani) per lo più risalenti alla prima metà del '900, con ottima presenza di attività commerciali e servizi. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona sia da levante che da ponente percorrendo Via Merano che collega direttamente la zona in oggetto alla rete autostradale più vicina, la A7, tramite la E25, con l'uscita Genova Pegli posta a 7 km circa dalla proprietà. L'accessibilità mediante mezzi pubblici è buona, con fermate di numerose linee di autobus lungo Via Merano e la stazione ferroviaria più vicina, Sestri Ponente Aeroporto, posta a circa 500 metri.



## PLANIMETRIE



Piano terra



Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
PT	55	199	17	D/05
S1	55	199	18	C/06
S1	55	199	19	C/06
S1	55	199	20	C/06
PT	55	199	21	Parti comuni

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
PT	Agenzia Bancaria	119
PT	Archivi / depositi / Cantine	10
PT	Vani Tecnici / intercapedini	18
S1	Box (sub 18)	22
S1	Box (sub 19)	21
S1	Box (sub 20)	23
S1	Parti comuni	52
MQ AREE INTERNE		266 (mq)
PT	Area esterna scoperta / rampa carraia	60

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità precedentemente utilizzata come agenzia bancaria, oltre che n. 3 box che si sviluppa ai piani terra e interrato di un edificio, a destinazione residenziale risalente agli anni 70 che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno interrato.

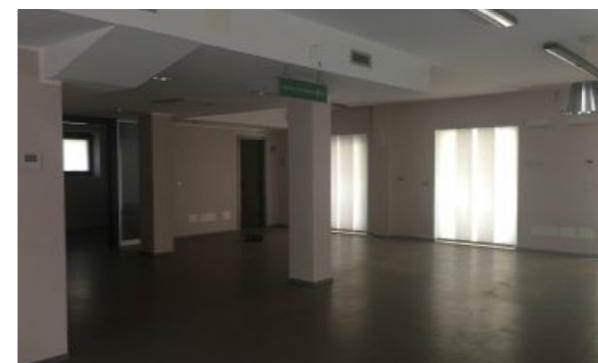
L'immobile presenta struttura mista, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde.

L'accesso avviene direttamente da corte carrabile posto lungo Via Merano Setti; il piano terra è caratterizzato da un locale open space, due uffici singoli bagno e antibagno, mentre il piano interrato, collegato rampa carrabile, ospita un'automessa con 3 box.

L'unità, ristrutturata di recente, presenta serramenti esterni in alluminio, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.

Completa la proprietà un'area esterna comune.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità commerciale



Vista interna unità commerciale