



REPORT IMMOBILIARE

N. 896/2025

Appartamento
Piazza dei Pescatori
Comune di Moconesi (GE)

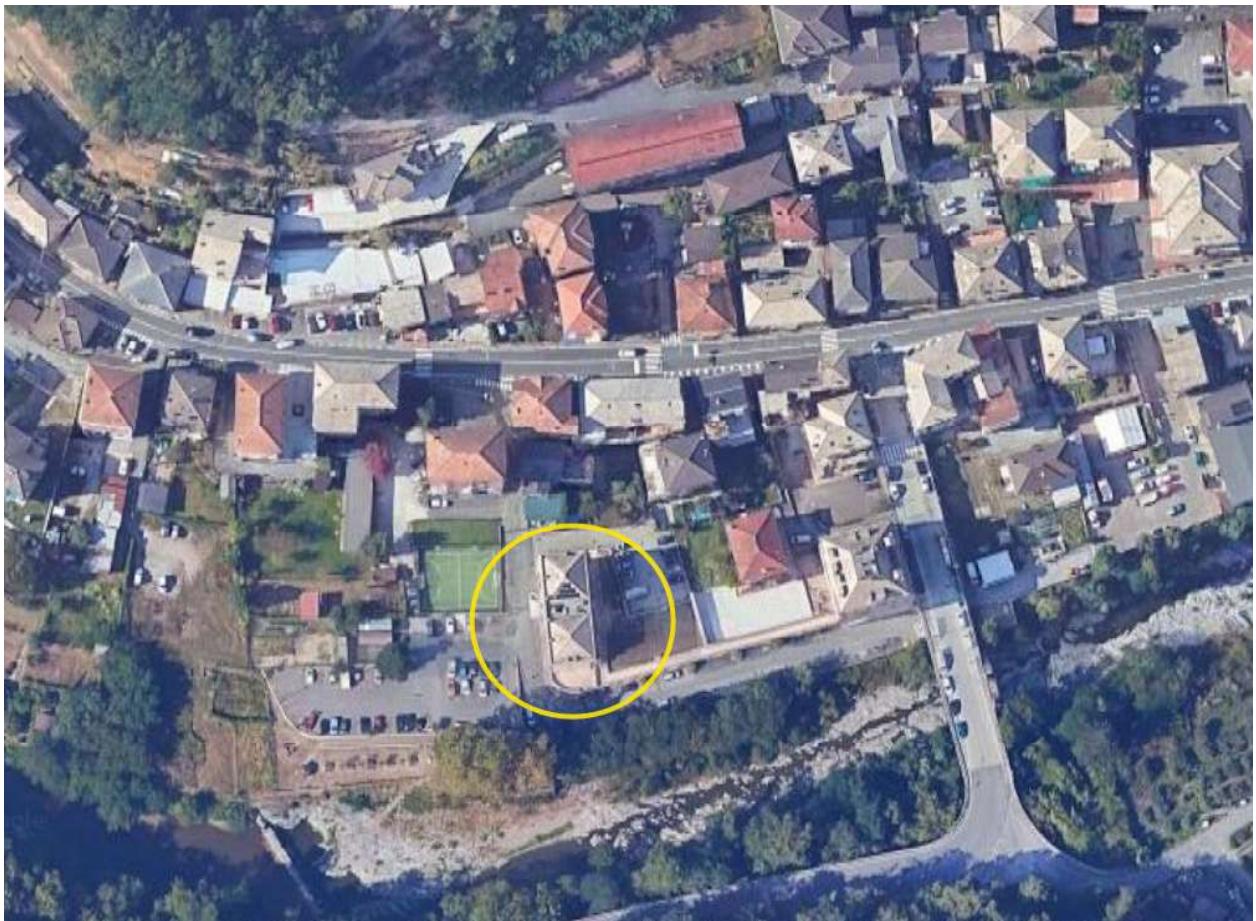
€ 142.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Luminoso appartamento di nuova costruzione, attestato in classe energetica A3 e collocato al primo piano di una palazzina di tre livelli servita da ascensore. L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre terrazzo. È dotata di predisposizione per allarme e impianto di condizionamento. Le murature perimetrali e i serramenti in alluminio a taglio termico, con vetri acustici e gas argon, assicurano un eccellente isolamento termo-acustico. Il comfort termico è supportato da un impianto di riscaldamento centralizzato gestito tramite crono-termostati e contatori individuali ed un impianto solare termico come supporto alle caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria. Internamente, si trovano pavimenti in ceramica di alta qualità e prima scelta, mentre il bagno è rifinito con sanitari sospesi e box doccia in cristallo. L'estetica esterna è completata da persiane alla genovese in alluminio e davanzali in marmo bianco. L'immobile si trova a Moconesi, un'area che offre la tranquillità dell'entroterra ligure, pur mantenendo un buon collegamento con i servizi locali e il vicino Comune di Gattorna. Attualmente, la zona è servita dalle principali strade provinciali della Val Fontanabuona. L'appartamento si configura come un investimento altamente strategico grazie a un fattore imminente di rivalutazione: la realizzazione del Tunnel della Val Fontanabuona, un'infrastruttura fondamentale che sta per diventare realtà, con l'avvio dei lavori previsto, secondo le ultime notizie, entro febbraio 2026. Questa opera ridurrà significativamente i tempi di percorrenza, collegando Moconesi con Rapallo in soli 10 minuti. Tale vicinanza alla costa è destinata a innescare un significativo aumento del valore immobiliare, considerando che nella zona di Rapallo e del Golfo del Tigullio la disponibilità di immobili è limitata e i prezzi sono storicamente molto più elevati. L'acquisto di questa proprietà rappresenta, quindi, la possibilità di anticipare e capitalizzare l'effetto di questa trasformazione infrastrutturale.

MAPPA



■ Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.		
Residenziale	Appartamento	F	9	1293	2	326,64	

UBICAZIONE	REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
	Liguria	Comune di Moconesi	GE	Piazza dei Pescatori

■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI	BAGNI
A/2			5,5	1
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
	17,88		primo	nuova costruzione
STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero	A3	0720246342	07/02/2034	

NOTE

- APE prot. di presentazione: Prot/2024/0149046 del 07/02/2024

- DATI EDILIZI:

Permesso a Costruire n. C/1724 del 27/05/2008

Variante in corso d'opera in data 3/02/2009, approvato con Delibera Consiglio Comunale

Determina n. 14 dell' 8/02/2011 e successiva pratica D.I.A. prot. n. 1351 del 13/04/2011.

A seguito di ulteriori modifiche al progetto, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 3132 del 28/11/2013.

Fine lavori del 28/05/2014 ed Attestazione di Abitabilità del 24/04/2024.

- Sull'immobile è iscritta una ipoteca la cui cancellazione verrà regolata in occasione del rogito.

- E' presente una convenzione edilizia ed una convenzione attuativa integrativa (trascritte la prima il 29 gennaio 2008 al n. 760 e la seconda il 14 gennaio 2011 al n. 295).

- E' presente un atto d'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio e di inedificabilità (atto del Notaio DI PAOLO di Genova in data 12 maggio 2008 n. 66023).

- è presente una servitù di passaggio pedonale (trascrizione 11 agosto 209 n. 5602/5603) riguardante le parti comuni.

- E' presente regolamento di condominio

Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

 CONDIZIONATORE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 ALLARME

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 DOMOTICA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

ALTRO

Riscaldamento centralizzato, predisposizione impianto di condizionamento e di allarme.

Pertinenze

 GARAGE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 CANTINA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

ALTRO

Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SI	NO

ALTRO

Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

DOTAZIONE PARK

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

TRASPORTI PUBBLICI

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

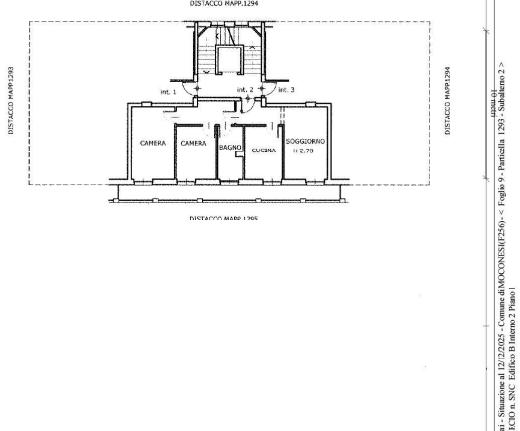
ALTRO

 PLANIMETRIE

Data: 12/12/2025 - n. T72434 - Richiede

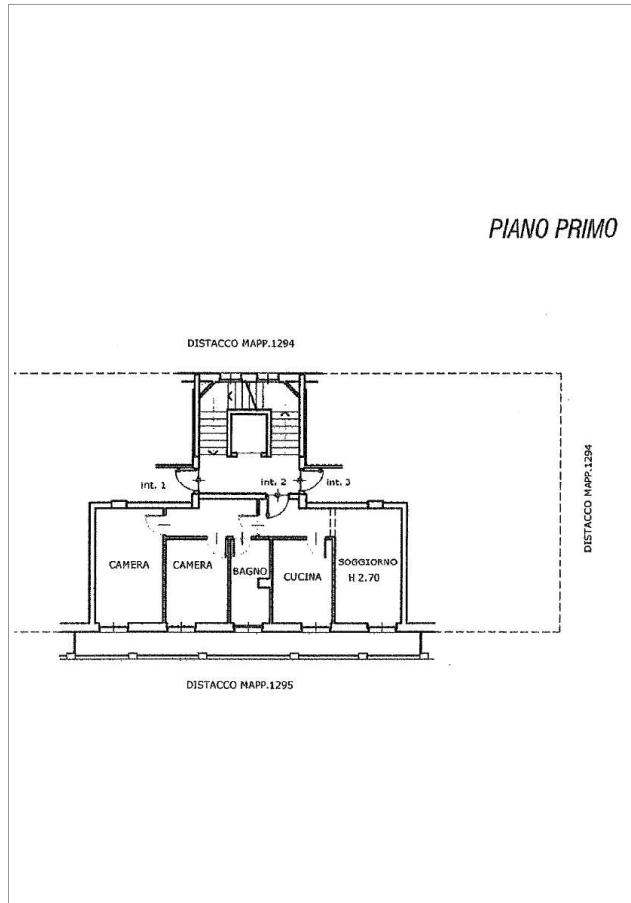
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Genova		Dichiarazione protocollo n. GE00094810 del 27/05/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Mocenego Via Dei Pescatori civ. 88C
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 1293 Subalterno: 2
		Comilata da: Geometri Prov. Genova N. 1981

PIANO PRIMO



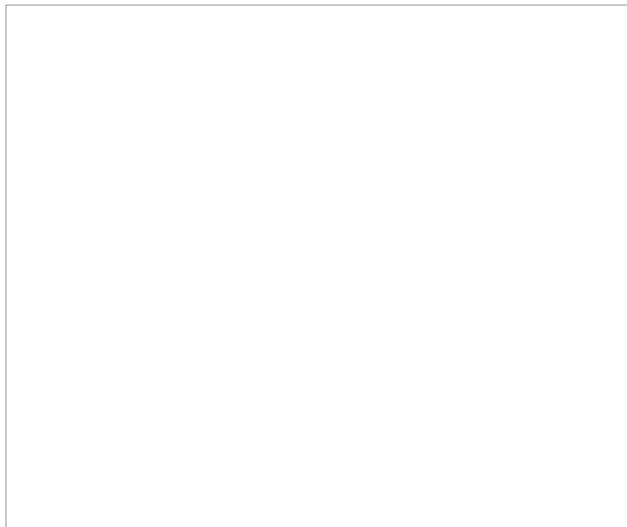
Ultima planimetria in atti
Data: 12/12/2025 - n. T72434 - Richiede
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Centro del Fabbricato - Situazione al 12/12/2025 - Comune di MOCENEGO (VE) n. < Foglio 9 - Particella 1293 - Subalterno 2 - Piano 1
VIA DEL COMMERCIO o/a SNC Edificio 11 Interno 2 Piano 1



■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



■ **Dati informativi**



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it
0586 201402



Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali



GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE: indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale).

TIPOLOGIA: indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

UBICAZIONE: individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

CATEGORIA CATASTALE: individua la categoria di classamento del bene principale.

SUPERFICIE CATASTALE: indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne se e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

N. VANI: indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

LIVELLO DI PIANO: è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

STATO DI MANUTENZIONE: il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

STATO OCCUPATIVO: informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

CLASSE ENERGETICA: è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE: segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

PERTINENZE: se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



Rete Aste S.r.l.

Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)
Tel. 0586 201402 | staffvendite@astetraprivati.it
www.reteaste.it

Seguici su

