

## REPORT IMMOBILIARE

N. 896/2025

Appartamento  
Piazza dei Pescatori  
Comune di Moconesi (GE)

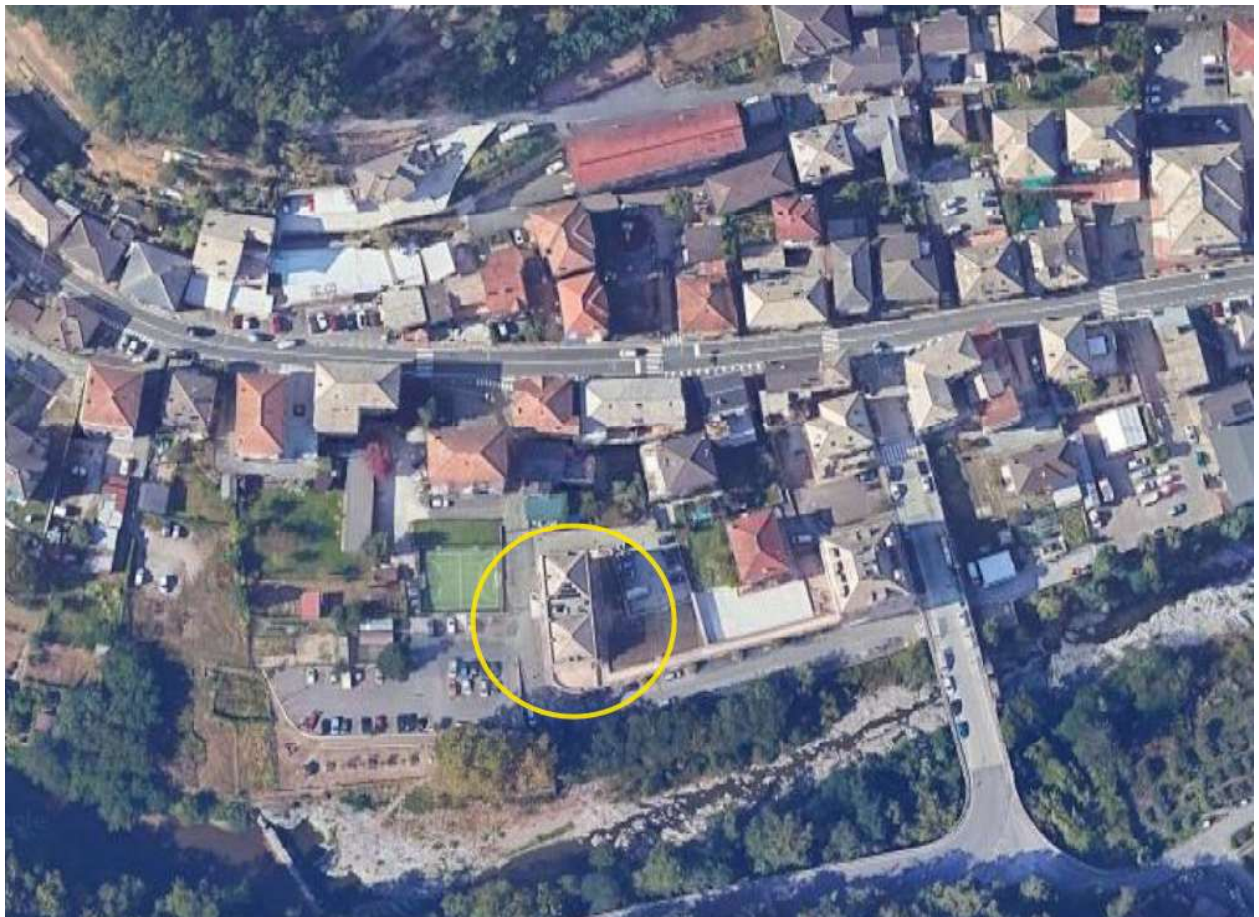
€ 142.000,00

## ■ 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				
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
		F		9	1293	2
						RENDITA CAT.
						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.



SI



NO



CONDIZIONATORE



SI



NO



ALLARME



SI



NO



DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

Riscaldamento centralizzato, predisposizione impianto di condizionamento e di allarme.

## Pertinenze



GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE



POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE



CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE



SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE



AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

ALTRA

## Dotazioni condominiali



ASCENSORE



SI



NO



GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO



TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



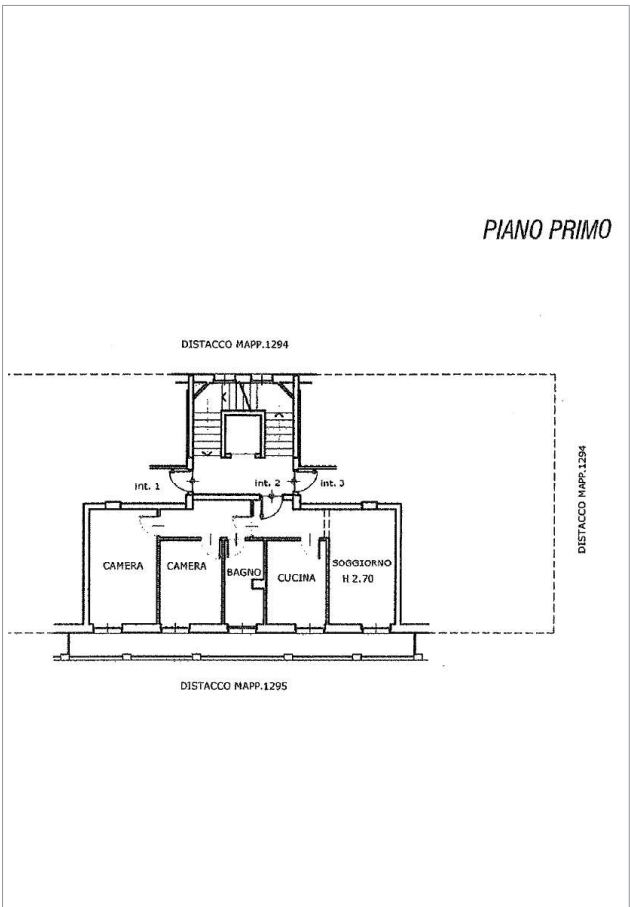
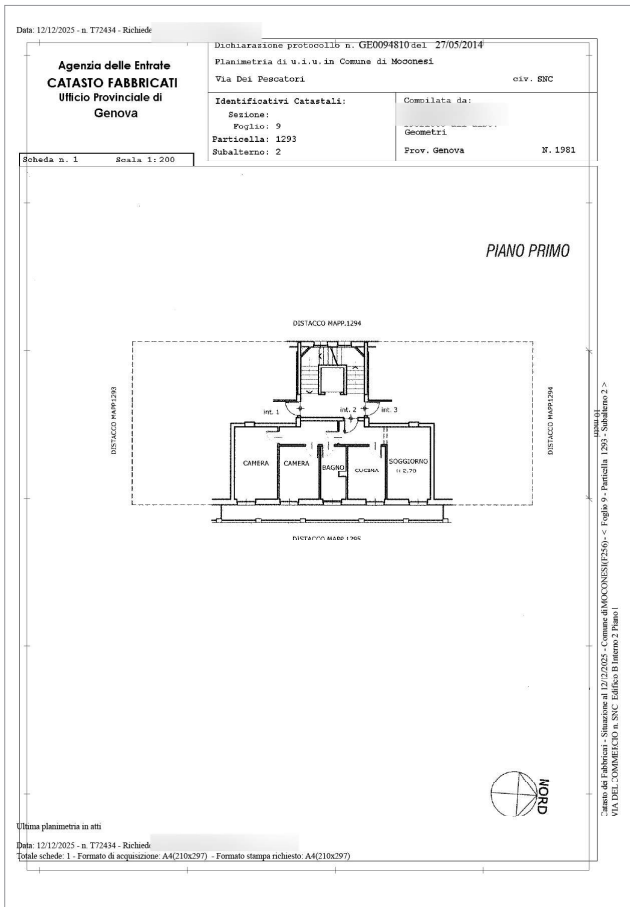
SI



NO

ALTRO





## ■ 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*

**SCAN  
ME**



## 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 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@astetrprivati.it](mailto:staffvendite@astetrprivati.it)

[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

