



## REPORT IMMOBILIARE

N. 897/2025

Appartamento e Garage  
Piazza dei Pescatori  
Comune di Moconesi (GE)

€ 190.000,00

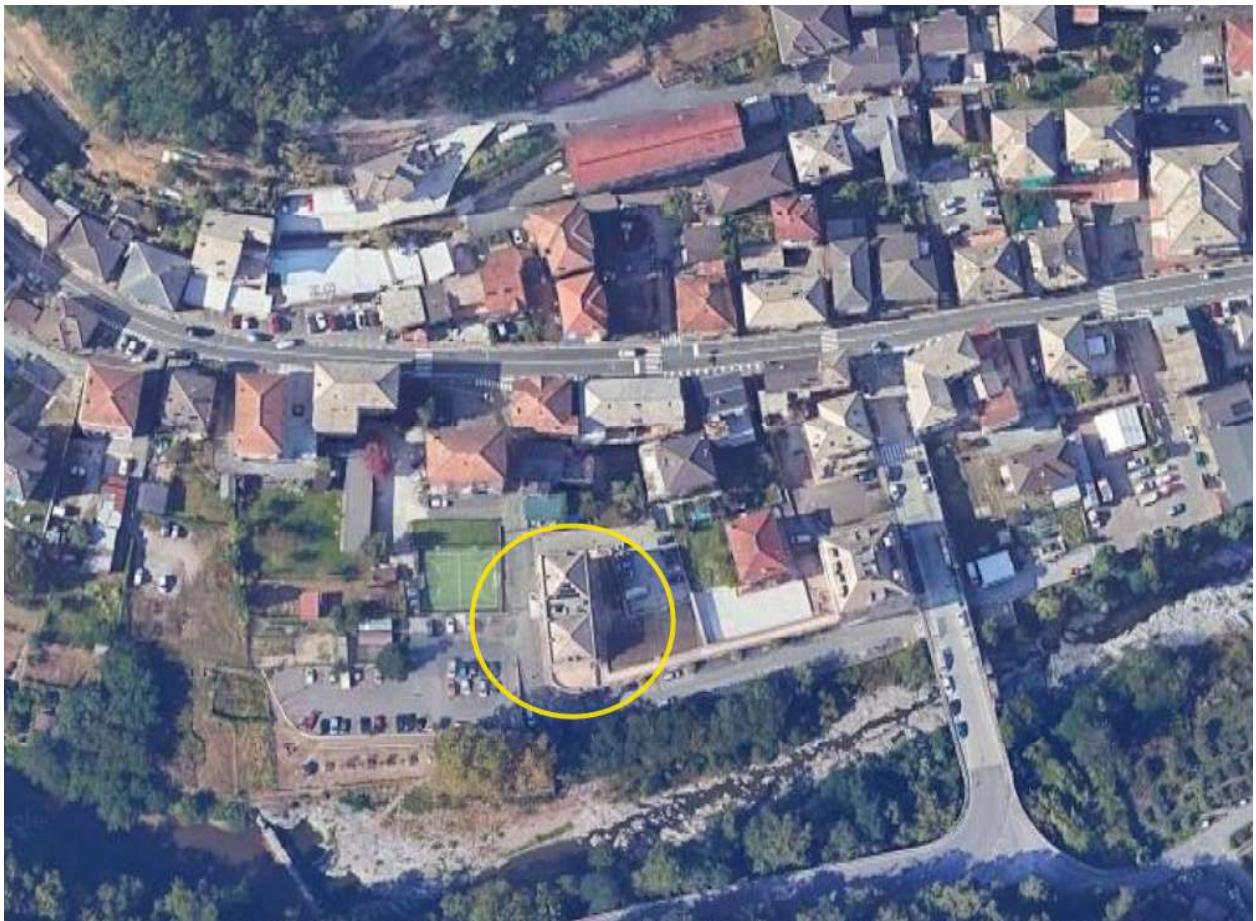
## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Spazioso appartamento di nuova costruzione, classificato in classe energetica A3, situato al P.1° di una palazzina di tre piani con ascensore, e completo di garage al P.S1 di 18 mq, con pavimentazione industriale e serranda zincata manuale. L'unità imm. ha una metratura di 101 mq ed è composta da soggiorno, cucina, tre camere e due servizi igienici rifiniti con cura ed è arricchita da 11 mq circa di spazi terrazzati. L'abitazione beneficia di dotazioni tecniche avanzate, tra cui allarme e sistema di climatizzazione. Le solide murature esterne e i serramenti in alluminio a taglio termico con doppi vetri acustici e gas argon assicurano un ottimale isolamento termo-acustico e un clima interno ideale, supportato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, gestito da crono-termostati e contatori individuali per la massima precisione sui consumi ed un impianto solare termico come supporto alle caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria. All'interno, si trovano pavimenti in ceramica di pregio e i bagni presentano rivestimenti moderni, sanitari sospesi e cabine doccia in cristallo, mentre l'estetica esterna è completata dalle persiane alla genovese in alluminio e dai davanzali in marmo bianco. L'immobile è inserito nel contesto di Moconesi, un'area che coniuga la serenità dell'entroterra ligure con una discreta connettività ai servizi e al vicino Comune di Gattorna. Attualmente, l'area è servita dalle principali direttive stradali della Val Fontanabuona. Tuttavia, l'acquisto di questa proprietà rappresenta un'opportunità d'investimento estremamente strategica grazie a un fattore imminente di valorizzazione: la realizzazione del Tunnel della Val Fontanabuona, un'infrastruttura di cui si parla da decenni e che sta per concretizzarsi, con l'avvio dei cantieri previsto, secondo gli ultimi aggiornamenti, entro febbraio 2026. Quest'opera è destinata a ridurre drasticamente i tempi di viaggio, connettendo Moconesi a Rapallo in appena 10 minuti.

La descrizione continua all'interno della scheda all'interno del link in pubblicità.

### MAPPA



## ■ Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		9	1293	3	386,03

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	Tot. 101 mq.		6,5	2
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
7	11,16		primo	nuova costruzione
STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero	A3	0720246348	07/02/2034	

### NOTE

- APE prot. di presentazione Prot/2024/0149064

#### - 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

## ■ Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Garage	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		9	1293	16	46,48

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

## ■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI	BAGNI
C/6	Tot. 22 mq.		18 mq.	
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
			seminterrato	nuova costruzione
STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero				

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

SUPERFICIE  
18 mq.

 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. T72435 - Richiede

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

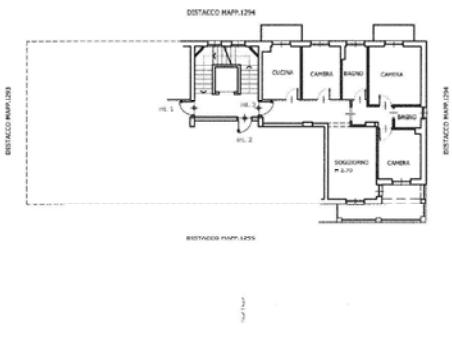
Dichiarazione protocollo n. GE0094810 del 27/05/2014  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moconesi  
Via Dei Pescatori civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: 9  
Foglio: 9  
Particella: 1293  
Subalterno: 3

Inscrizione all'albo:  
Geometri  
Prov. Genova N. 1981

Scheda n. 1 Scala 1:200

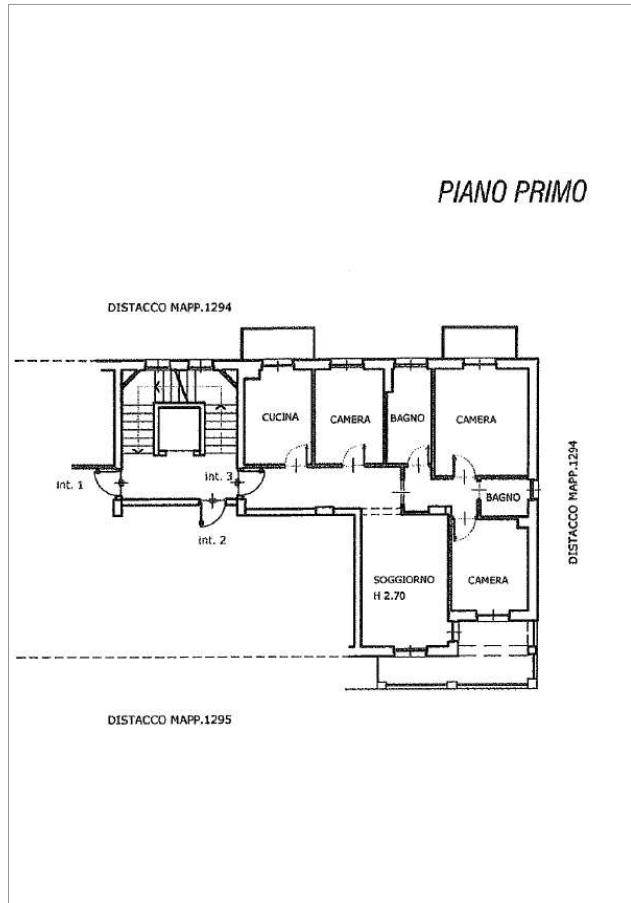
PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atto  
Data 12/12/2025 - n. T72435 - Richiede  
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione A4(210x297)

Stampato il 12/12/2025 - Comune di MOCONESI (GE) < Figlio 9 - Particella 1293 - Subalterno 3 >

PIANO PRIMO



Data 12/12/2025 - n. T72504 - Richiede

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

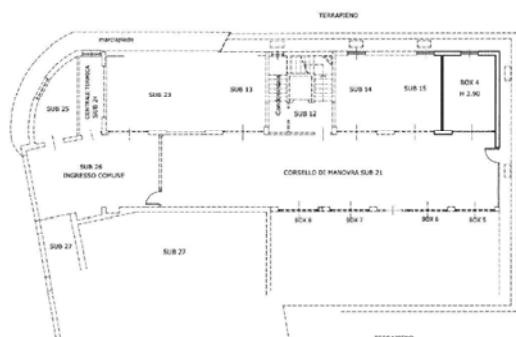
Dichiarazione protocollo n. GE0094810 del 27/05/2014  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moconesi  
Via Dei Pescatori civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: 9  
Foglio: 9  
Particella: 1293  
Subalterno: 16

Inscrizione all'albo:  
Geometri  
Prov. Genova N. 1981

Scheda n. 2 Scala 1:200

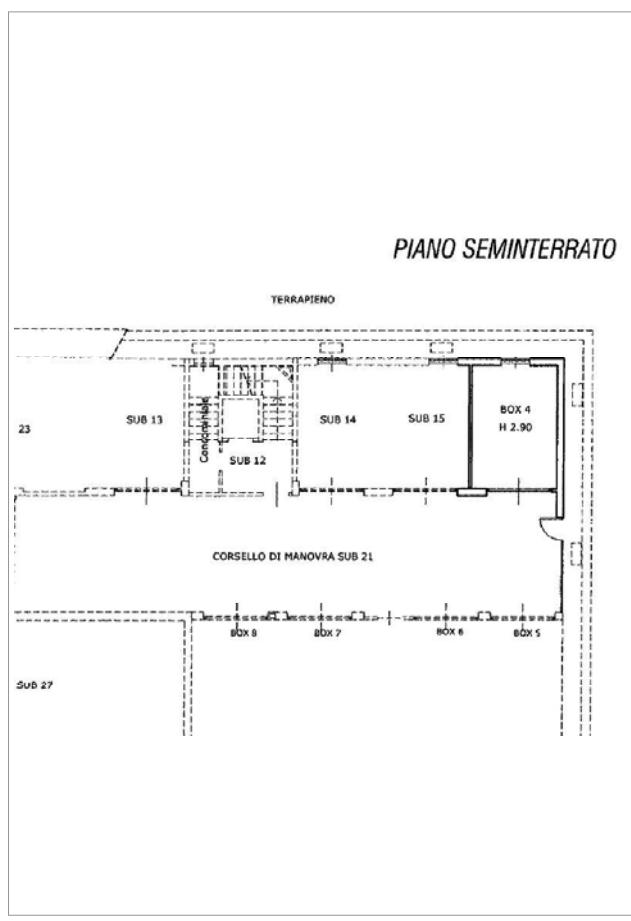
PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atto  
Data 12/12/2025 - n. T72504 - Richiede  
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione A4(210x297)

Stampato il 12/12/2025 - Comune di MOCONESI (GE) < Figlio 9 - Particella 1293 - Subalterno 16 >

PIANO SEMINTERRATO



## ■ 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 (compresa quella delle 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@astetrapriva.it](mailto:staffvendite@astetrapriva.it)  
[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

Seguici su

