



## REPORT IMMOBILIARE

N. 900/2025

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

€ 197.000,00

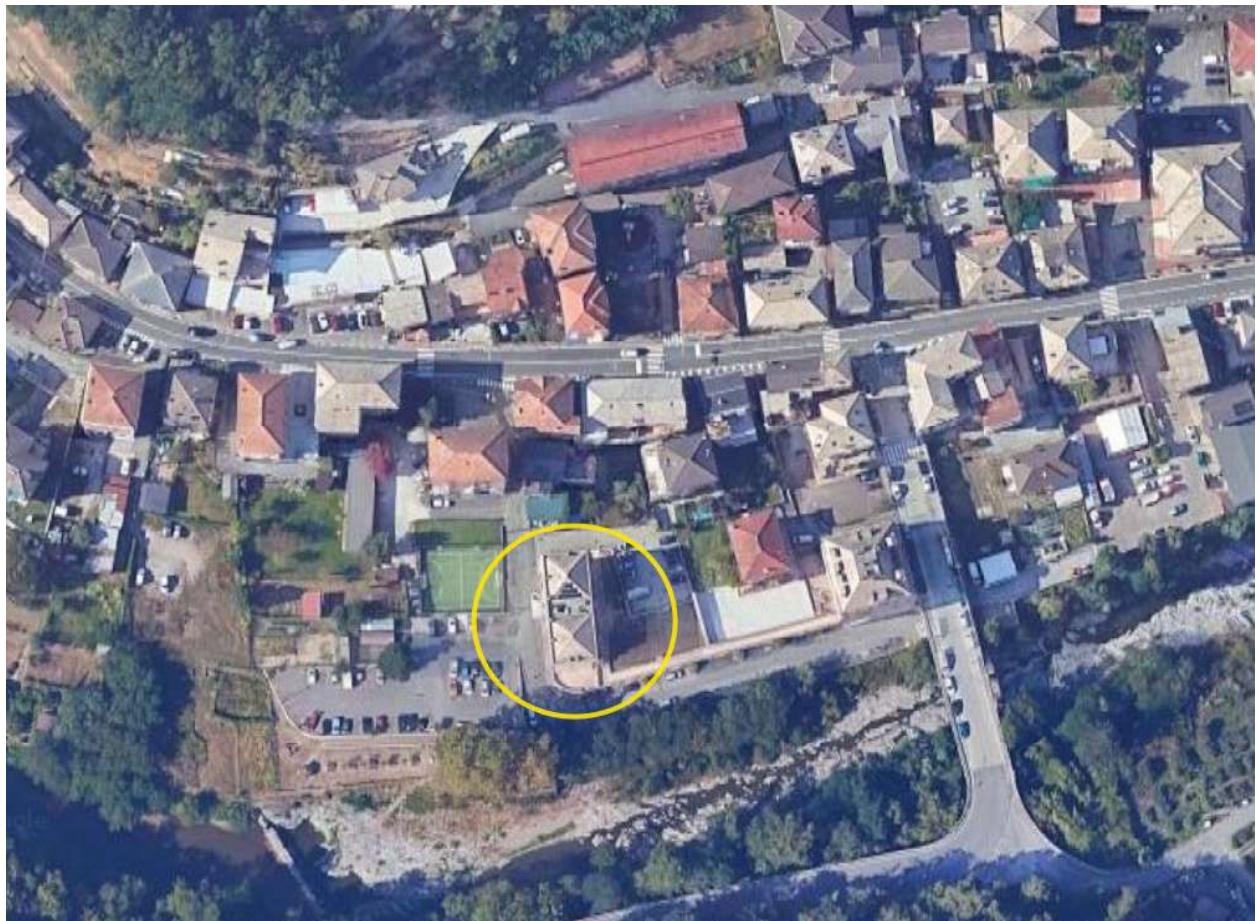
## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Appartamento di nuova costruzione, certificato in classe energetica A3, con garage di 17 mq situato al P.S1. L'immobile è ubicato al P.3° di una moderna palazzina servita da ascensore, si sviluppa su una superficie complessiva di circa 100 mq, distribuita in soggiorno/pranzo, cucina, due camere e due bagni, con spazi ben organizzati e valorizzati dalla presenza di terrazzi, che garantiscono luminosità e una piacevole vivibilità degli ambienti. L'elevata qualità costruttiva è confermata dalle murature esterne performanti e dai serramenti in alluminio a taglio termico con doppi vetri acustici e gas argon, che assicurano un eccellente isolamento termo-acustico. Il riscaldamento è centralizzato, con gestione tramite crono-termostati e contabilizzazione individuale dei consumi, a garanzia di efficienza e controllo ed un impianto solare termico come supporto alle caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture interne comprendono pavimenti in ceramica di pregio, mentre i bagni presentano rivestimenti moderni, sanitari sospesi e cabine doccia in cristallo. Completano l'estetica esterna le persiane alla genovese in alluminio e i davanzali in marmo bianco di Carrara. L'immobile si colloca in un contesto residenziale tranquillo, tipico dell'entroterra ligure, pur mantenendo un buon collegamento con i servizi locali e con le principali direttive della Val Fontanabuona. La posizione assume una rilevanza strategica particolarmente elevata in vista dell'imminente realizzazione del Tunnel della Val Fontanabuona, infrastruttura attesa da decenni e destinata a modificare in modo significativo l'assetto della mobilità dell'area. Secondo gli ultimi aggiornamenti, l'avvio dei cantieri è previsto entro febbraio 2026: l'opera consentirà di collegare Moconesi a Rapallo in circa 10 minuti, creando una nuova e diretta prossimità con la costa e con il Golfo del Tigullio.

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	7	386,03

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

## ■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI	BAGNI
A/2	Tot. 100 mq.		6,5	2
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
6,72	7,78		terzo/ultimo	nuova costruzione
STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero	A3	0720246355	07/02/2034	

### NOTE

- APE prot. di presentazione: 2024/0149068 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

## ■ Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Garage	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		9	1293	20	46,48

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

## ■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE C/6	SUPERFICIE CATASTALE Tot. 21 mq.	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI 18 mq.	BAGNI
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO seminterrato	STATO MANUTENZIONE nuova costruzione
STATO LOCATIVO libero	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
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 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. T72438 - Richiede

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

Dichiarazione protocollo n. GE0094810 dal 27/05/2014  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Macomeria

Via Dei Pescatori civ. SMC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 1293  
Subalterno: 7

Prov. Genova N. 1981

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO**

**DISTACCO MAPP.1294**

**DISTACCO MAPP.1293**

**DISTACCO MAPP.1294**

**Ultima planimetria in atti**

Data: 12/12/2025 - n. T72438 - Richiede

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carlo De Filippis - Ufficio Catastrofazione al 12/12/2025 - Comune di MACOMERIA (NU) - Foglio 9 - Particella 1293 - Subalterno 7 -

**ONION**

Data: 12/12/2025 - n. T72507 - Richiedente

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

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

Via Dei Pescatori  
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 1293  
Subalterno: 20

Indirizzo: Via Dei Pescatori  
Geometri: N. 1981  
Prov. Genova

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO**

TERRAPENO

CORRIDOIO DI MANOVRA 21

TERRAPENO

NUOVO SISTEMA DI CLASSIFICAZIONE DEI DOCUMENTI

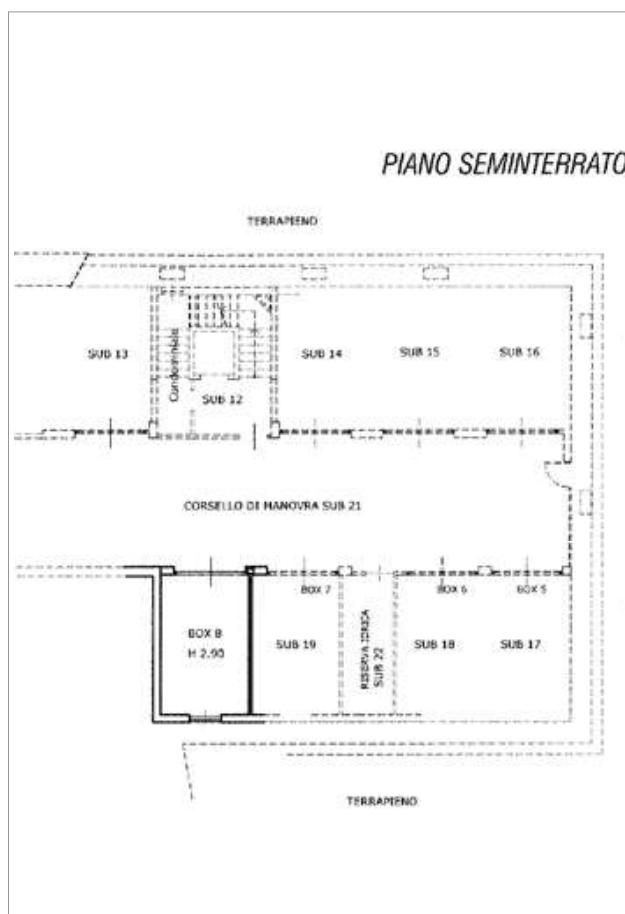
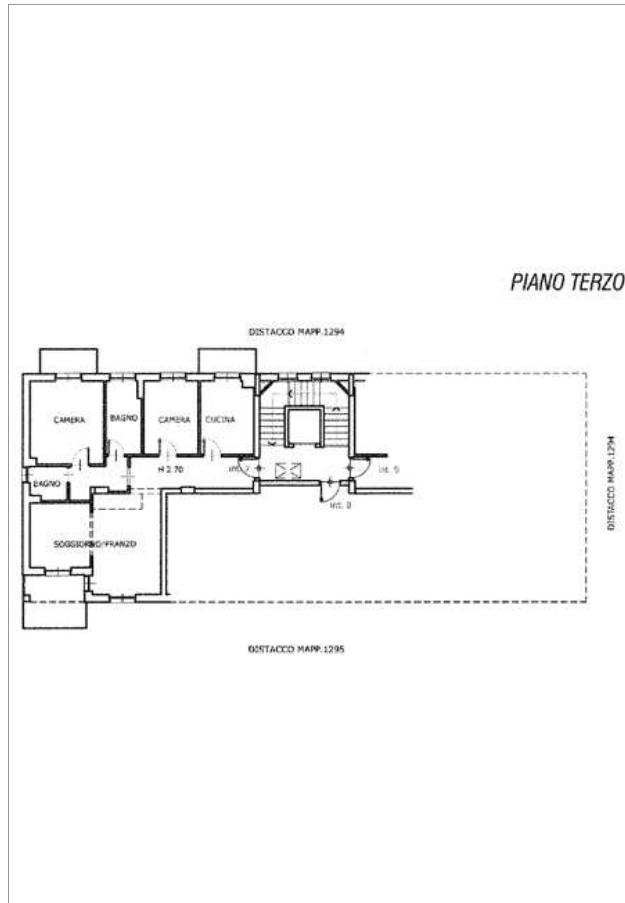
Centro del Fabbricato - Struttura 1 (12/12/2025) - Città di NOCERINOVA - Foglio 9 - Particella 1293 - Subalterno 20 ->

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2025 - n. T72507 - Richiedente

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Ultimo stampa richiesta: A4(210x297)



## ■ 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

