



REPORT IMMOBILIARE

N. 901/2025

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

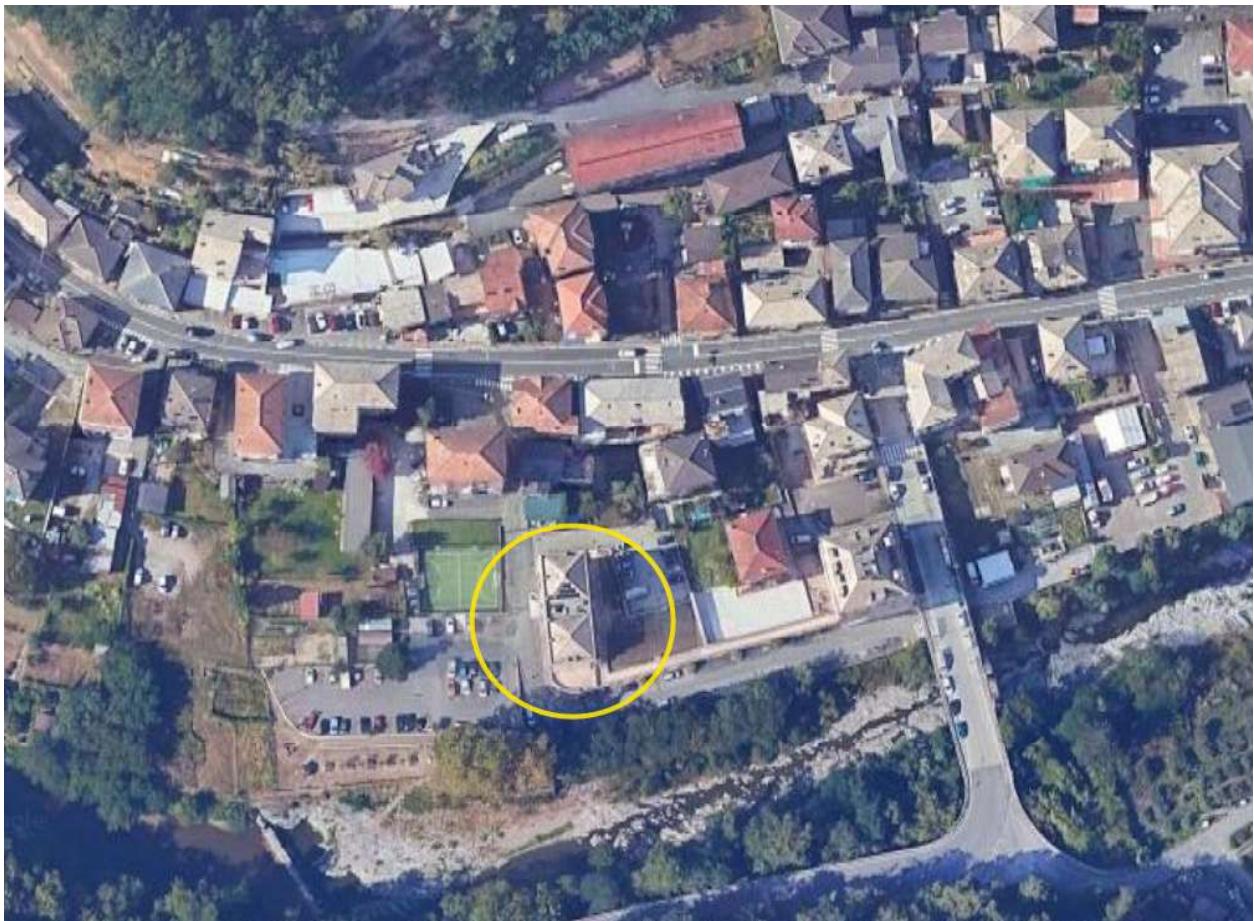
€ 157.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Appartamento di nuova costruzione, certificato in classe energetica A3, con garage di pertinenza situato al piano seminterrato. L'immobile è posto al terzo piano di una palazzina moderna servita da ascensore, e si compone di una zona giorno con soggiorno e cucina, due camere da letto e un servizio igienico, per una distribuzione funzionale e ben equilibrata degli spazi. La presenza di due terrazzi valorizza ulteriormente l'unità. L'eccellenza strutturale dell'edificio è attestata dalle murature perimetrali ad alta efficienza e dagli infissi in alluminio a taglio termico, dotati di doppi vetri acustici e gas argon, elementi chiave per un ottimale isolamento termico e sonoro. Il riscaldamento è gestito da un impianto centralizzato, e ogni unità consente la gestione e il controllo autonomo dei consumi grazie a crono-termostati e contatori dedicati ed un impianto solare termico come supporto alle caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture interne vedono l'impiego di pavimenti in ceramica di pregio, mentre il servizio igienico è valorizzato da rivestimenti contemporanei, sanitari sospesi e box doccia in cristallo. I dettagli esterni sono curati con persiane alla genovese in alluminio e soglie in pregiato marmo bianco di Carrara. La recente costruzione garantisce standard elevati in termini di efficienza energetica, qualità impiantistica e comfort abitativo. La proprietà è completata dall'autorimessa al piano seminterrato, elemento che aggiunge praticità e valore all'unità immobiliare. L'appartamento è inserito in un contesto residenziale tranquillo, tipico dell'entroterra ligure. La posizione acquisisce una particolare rilevanza strategica in vista della realizzazione del Tunnel della Val Fontanabuona, infrastruttura attesa da lungo tempo e destinata a incidere in modo significativo sulla mobilità dell'area. Secondo gli aggiornamenti più recenti, l'avvio dei cantieri è previsto entro febbraio 2026: l'opera permetterà di collegare Moconesi a Rapallo in circa 10 minuti, creando una nuova e diretta connessione con la costa e con il Golfo del Tigullio.

MAPPA



■ Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		9	1293	8	326,64

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. 78 mq.		5,5	1
BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
14,26			terzo ed ultimo	nuova costruzione
STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero	A3	0720246359	07/02/2034	

NOTE

- APE prot. di presentazione: 2024/0149069 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					
		TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
Residenziale	Garage	F		9	1293	18	43,90

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

■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE C/6	SUPERFICIE CATASTALE Tot. 19 mq.	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI 17 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. T72440 - Richiedente

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

Dichiarazione protocollo n. GE0094810 del 27/05/2014
Planimetria di I.L.U.v.a Comune di Moconesi
Via Dei Pescatori civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sedile:
Foglio: 9 Geometri
Particella: 1293 Prov. Genova
Subalterno: 8 N. 1981

Scheda n. 3 Soglia 1:200

PIANO TERZO

DISTACCO MAPP.1294

DISTACCO MAPP.1294

DISTACCO MAPP.1295

Ultima planimetria in atto

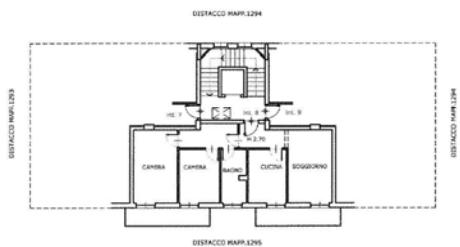
Data: 12/12/2025 - n. T72440 - Richiedente

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

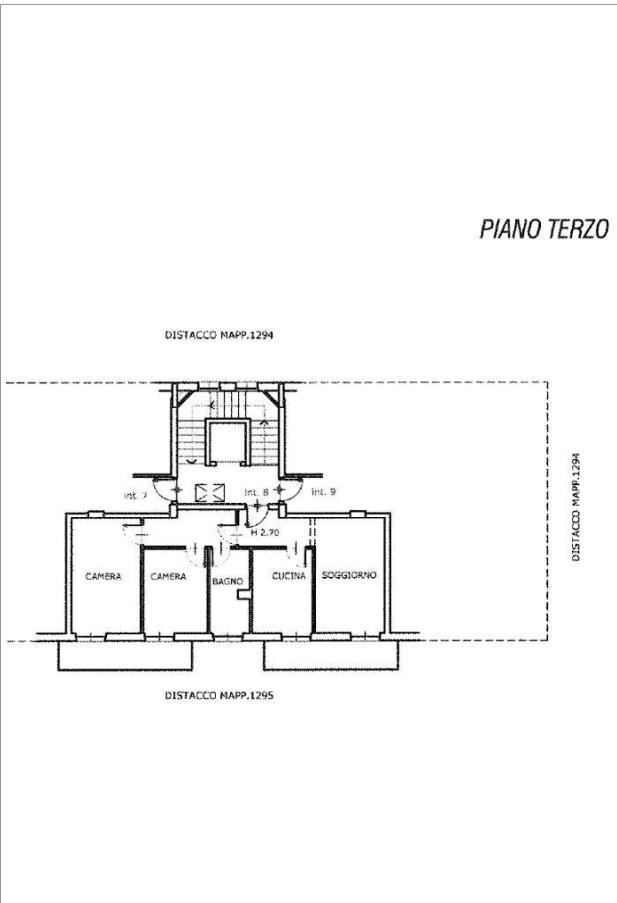
Catasto I Fabbricati - Struttura al 12/12/2015 - Comune di MOCONESI (SV) - Foglio 9 - Particella 1293 - Subalterno 8 -
SIA REG. COMITATO D.R. SNC Edificio B Interno al Piano 3

NOM

PIANO TERZO



PIANO TERZO



DISSTACO MAP 1294

Data: 12/12/2025 - n. T72509 - Richiedente:

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. GE0094810 del 27/05/2014

Planimetria di u.l.u. in Comune di MONCAGNA

Via Dei Pescatori

civ. SMC

Identificativi Catastali:

Sedile:

Foglio: 9

Particella: 1293

Subalterno: 18

Proprietario:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Genova

N. 1981

PIANO SEMINTERRATO

TERRAPENO

TERRAPENO

Catasto dei Fabbricati. Soluzioni n. 13/12/2015 - Comune di MONCAGNA (VI) - Foglio 9 - Particolari 129 - Subalterno 18 -

(parte 9)

Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2025 - n. T72509 - Richiedente:

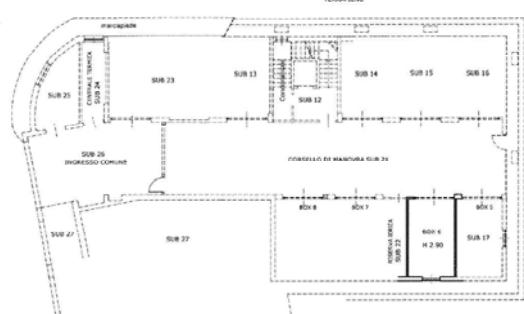
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:

lestec A4/210x297)

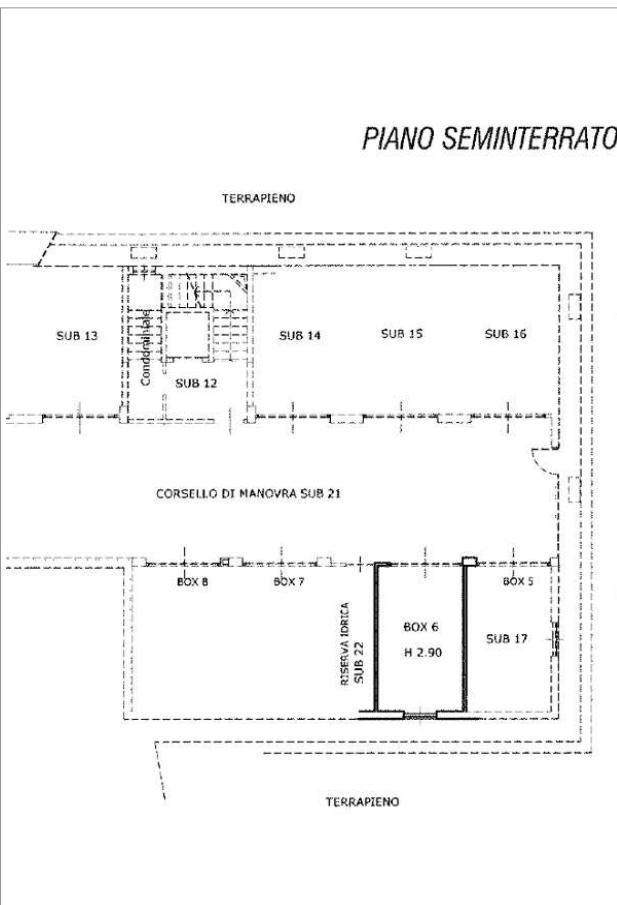
Catasto dei Fabbricati. Soluzioni n. 13/12/2015 - Comune di MONCAGNA (VI) - Foglio 9 - Particolari 129 - Subalterno 18 -

VIA DELLA LIBERTÀ, 1 - 16121 GENOVA - ITALIA

PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



CORSELLO DI MANOVRA SUB 21

TERRAPIENO

■ 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@astetraprivati.it
www.reteaste.it

Seguici su

