

REPORT IMMOBILIARE

N. 902/2025

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

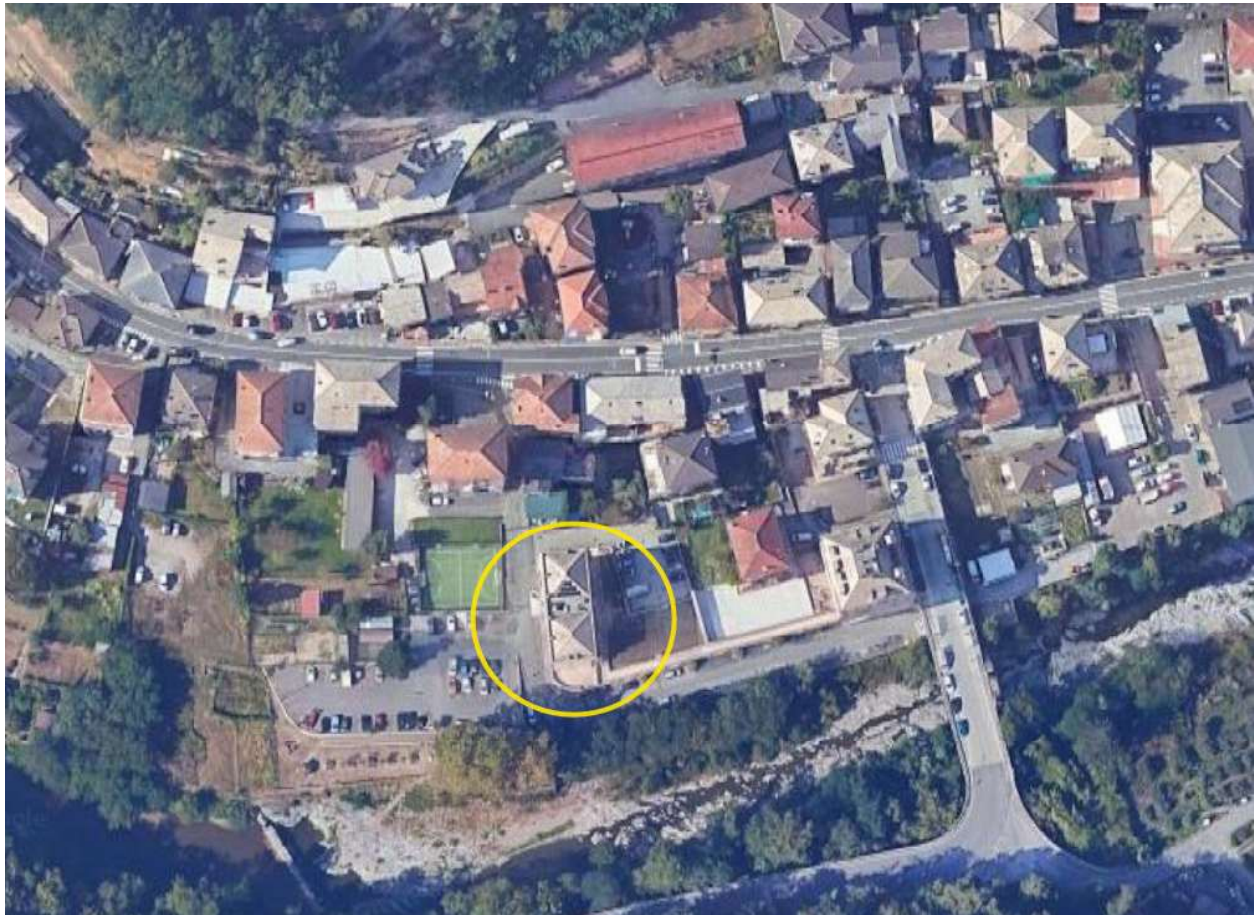
€ 197.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Appartamento di nuova costruzione, certificato in classe energetica A3, con garage di pertinenza al piano seminterrato. L'immobile è posto al terzo piano di una palazzina moderna servita da ascensore, e si compone di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, per 100 mq oltre terrazzi. La qualità costruttiva dell'edificio si vede nelle murature esterne ad alte prestazioni e nei serramenti in alluminio a taglio termico con doppi vetri acustici e gas argon, soluzioni che assicurano un elevato comfort termo-acustico. Il sistema di riscaldamento è centralizzato, con gestione tramite crono-termostati e contabilizzazione individuale dei consumi ed un impianto solare termico come supporto alle caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria. Internamente ci sono pavimenti in ceramica di qualità, mentre il bagno è rifinito con rivestimenti moderni, sanitari sospesi e cabina doccia in cristallo. All'esterno, le finiture includono persiane alla genovese in alluminio e davanzali in elegante marmo bianco Carrara. 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 e il prestigio 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. Tale intervento è destinato a favorire una progressiva valorizzazione immobiliare, anche in considerazione della limitata offerta abitativa e delle quotazioni storicamente elevate dell'area costiera.

MAPPA



Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
		F		9	1293	9
						RENDITA CAT.
						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. 100 mq.		6,5	2

BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
6,72	7,78		terzo	nuova costruzione

STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero	A3	0720246354	07/02/2034

NOTE

- APE prot. di presentazione: 2024/0149067 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

Residenziale



TIPOLOGIA

Garage



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO

F

SEZIONE

FOGLIO

9

PARTICELLA

1293

SUBALTERNO

19

RENDITA CAT.



UBICAZIONE

REGIONE

Liguria

COMUNE

Comune di Moconesi

PROVINCIA

GE

INDIRIZZO

Piazza dei Pescatori

Dati tecnici



CATEGORIA CATASTALE

C/6



SUPERFICIE CATASTALE

Tot. 20 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.



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

18 mq.



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

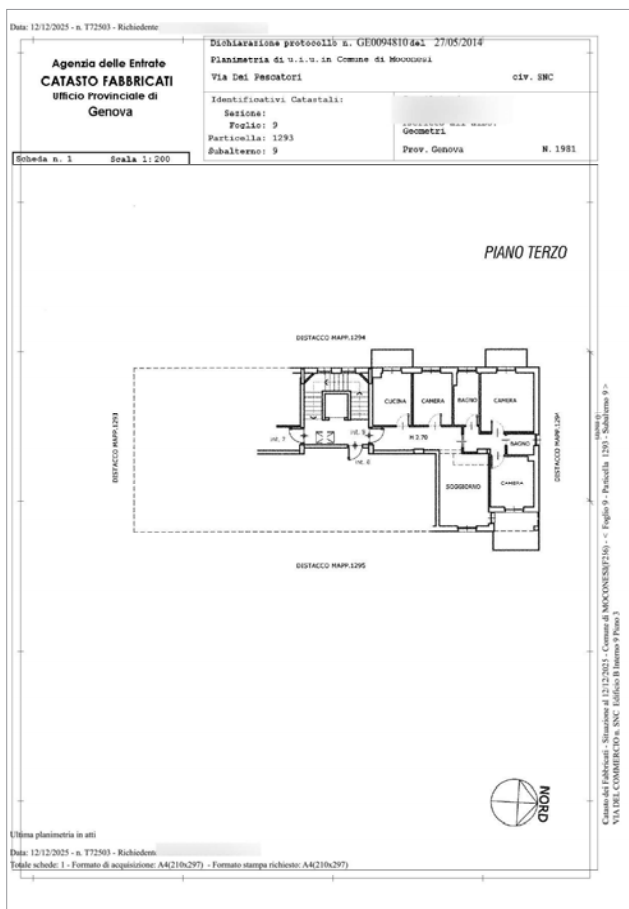
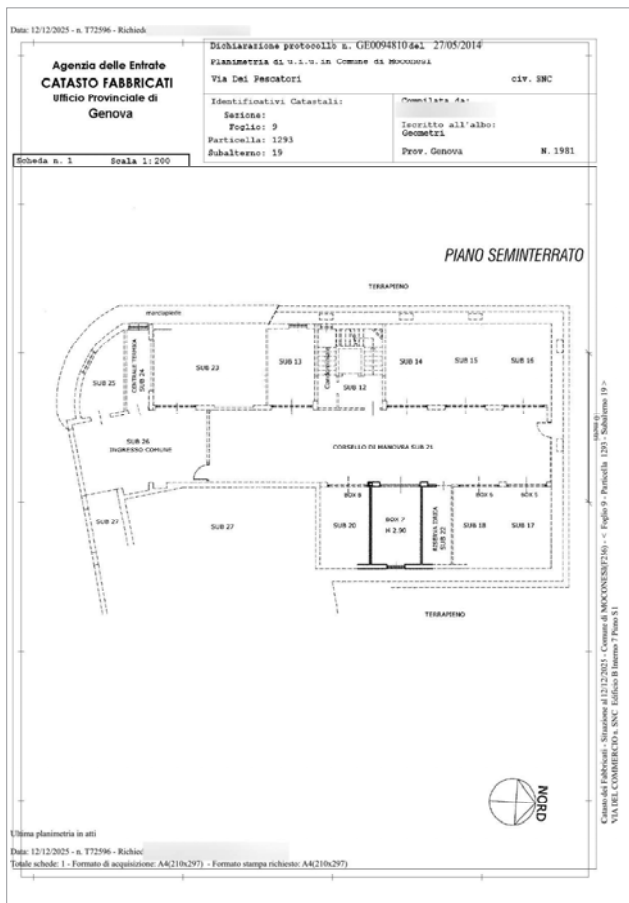
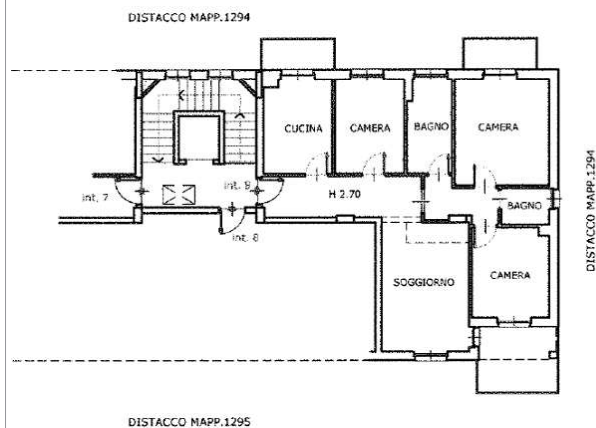
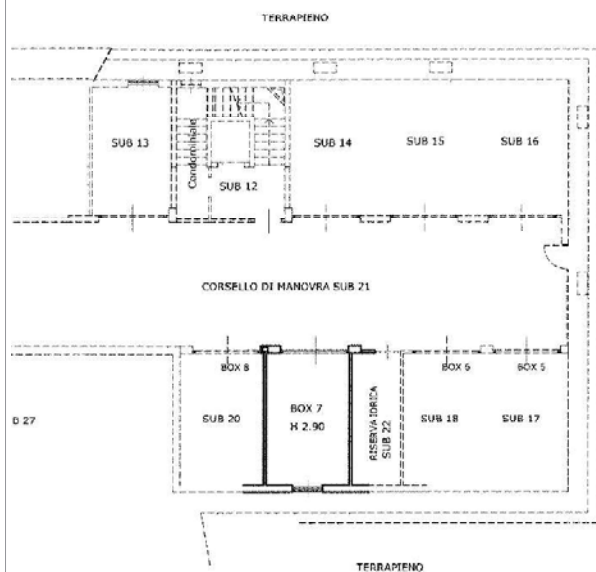


SI



NO

ALTRO


PLANIMETRIE
**PIANO TERZO****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

**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

www.reteaste.it

Seguici su

