

REPORT IMMOBILIARE

ATP 945

VILLA CON CANTINA E
GARAGE
Via Morego - Genova (GE)

€ 595.000,00 prezzo originario € 620.000,00

■ Descrizione dell'immobile

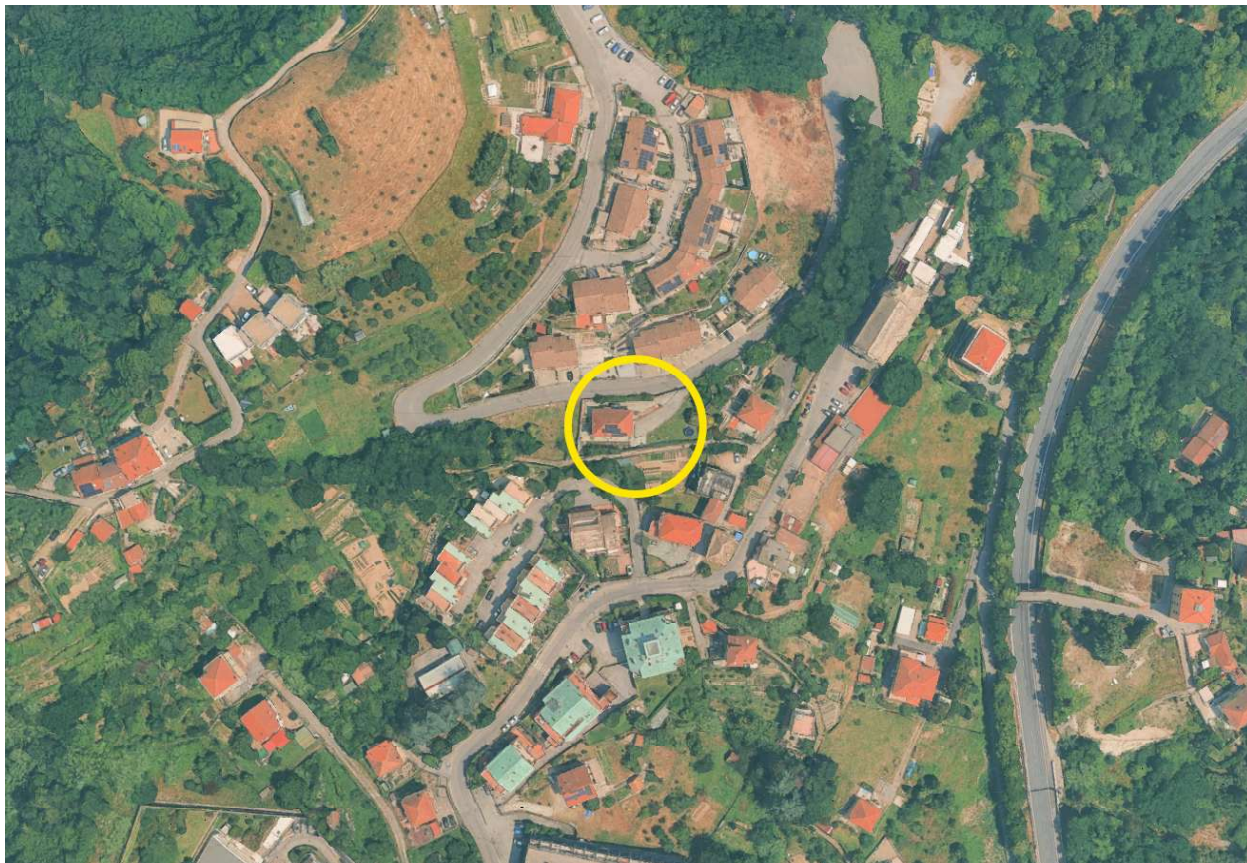
DESCRIZIONE

VILLA UNIFAMILIARE Green a BOLZANETO: Questa splendida villa unifamiliare situata a Bolzaneto sorge in una posizione dominante che regala una vista panoramica suggestiva e una privacy assoluta, presentandosi come un gioiello architettonico interamente e finemente ristrutturato appena due anni fa. La proprietà, libera su tutti i quattro lati, accoglie i visitatori attraverso un comodo accesso carrabile che immette in un ampio giardino esclusivo in parte pavimentato, perfetto per ospitare diverse autovetture in totale comodità.

L'architettura interna è stata studiata per offrire il massimo comfort abitativo, distribuendo l'abitazione principale di circa 130 mq su un unico livello funzionale dove un ampio ingresso conduce a una zona living straordinariamente luminosa. Questo grande open space fonde con eleganza il salone, la zona pranzo e la cucina abitabile, dalla quale si accede a un balcone panoramico ideale per godersi il panorama. La zona notte, ben separata, ospita tre camere da letto, di cui due ampie matrimoniali, oltre a due comodi bagni entrambi finestrati e un pratico ripostiglio adibito a lavanderia. Al piano inferiore la villa rivela ulteriori spazi di grande valore che ne aumentano la versatilità, tra cui un generoso garage di circa 60 mq e una graziosa taverna indipendente della stessa metratura, dotata di proprio bagno e perfetta per essere utilizzata come dépendance per gli ospiti o zona hobby.

L'eccellenza di questa dimora risiede anche nella sua ANIMA TENOLOGICA E SOSTENIBILE, frutto di una ristrutturazione che ha privilegiato materiali extracapitolato e impianti di ultima generazione. La casa vanta infatti un sistema fotovoltaico da 6 kw con batteria di accumulo da 10 kw, riscaldamento autonomo a condensazione con termoarredo, climatizzazione totale e una moderna predisposizione per la domotica, un serbatoio di accumulo per l'acqua piovana servito di autoclave, il tutto protetto da un avanzato impianto di allarme con videosorveglianza.

MAPPA



Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Residenziale	Villa	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
		F	SQ	9	672	4
						RENDITA CAT.
						€929,88

UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Liguria	Genova	GE	Via Morego

Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI	BAGNI
A/7	134 mq		6,5	2

BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
12,97 mq	-	-	terra	completamente ristrutturato

STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero	B	07202524765/2025	28/05/2035

NOTE

L'immobile secondo quanto riportato nell'atto di provenienza risulta essere stato interessato dai seguenti titoli edilizi: Conc.Edilizia n. 2263 del 16/07/1964; opere di manutenzione straordinaria e risanamento igienico aut. n. 644 del 21/05/1982 (progetto n. 231/1981); DIA per opere di manutenzione straordinaria ai prospetti n. 1146/1998; DIA manutenzione straordinaria per interrimento cisterna e risanamento igienico n. 3730/1998; Inoltre, dalla documentazione fornita dalla proprietà si evince che l'immobile è stato oggetto di autorizzazione in sanatoria con provvedimento n. 1355 del 12.03.1997. Recentemente l'immobile è stato interessato da opere per la diversa distribuzione degli spazi interni. L'attenzione all'efficienza energetica garantisce un isolamento termico ottimale grazie alla doppia parete perimetrale con insufflaggio in lana di roccia, agli infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariere, e alle tapparelle elettriche con cassette coibentati, rendendo questa villa una soluzione definitiva.

- La consegna dell'immobile non sarà contestuale al rogito e saldo prezzo, ma sarà differita di entro e non oltre 90 giorni, senza che l'acquirente possa pretendere una riduzione di prezzo o il pagamento del saldo prezzo alla consegna dell'immobile.
- Sull'immobile è iscritta una ipoteca la cui cancellazione verrà regolata in occasione del rogito.
- Le risponderie, catastali, edilizie e planimetriche dovranno essere accertate a cura del proprietario prima del rogito, come anche la sussistenza dell'abitabilità qualora necessario.

Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE

 TIPOLOGIA

 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F	SQ	9	672	5	€130,66

 UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Liguria	Genova	GE	Via Morego

Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE

 SUPERFICIE CATASTALE

 SUPERFICIE COMMERCIALE

 NUMERO VANI

 BAGNI

C/2

62 mq

46 mq

1

 BALCONI

 TERRAZZI

 LOGGE

 LIVELLO DI PIANO

 STATO MANUTENZIONE

-

-

-

seminterrato

completamente ristrutturato

 STATO LOCATIVO

 CLASSE ENERGETICA

ID

SCADENZA

libero

 NOTE

Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Garage	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F	SQ	9	672	2	€346,54

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Liguria	Genova	GE	Via Morego

Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
C/6	66 mq		55 mq	-

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
-	-	-	terra	completamente ristrutturato

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero			

 NOTE

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO



CONDIZIONATORE



SI



NO



ALLARME



SI



NO



DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

inoltre sono presenti: pannelli fotovoltaici da 6Kw con batterie di accumulo da 10Kw; nuova caldaia a condensazione; Nuovo impianto d'allarme e videosorveglianza; in totale 5 condizionatori

Pertinenze



GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

66 mq



POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE



CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE

62 mq



SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE



AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

725 mq

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



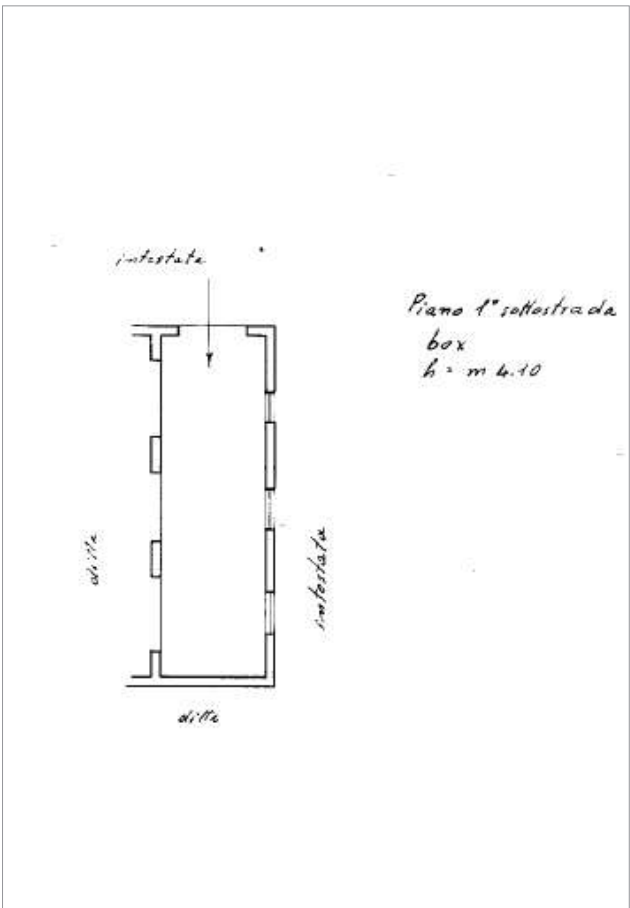
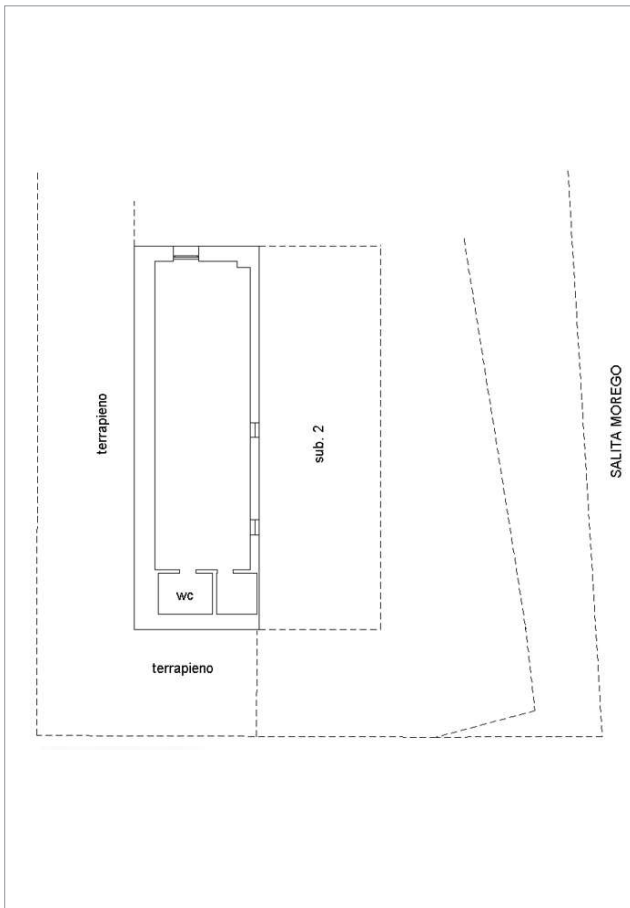
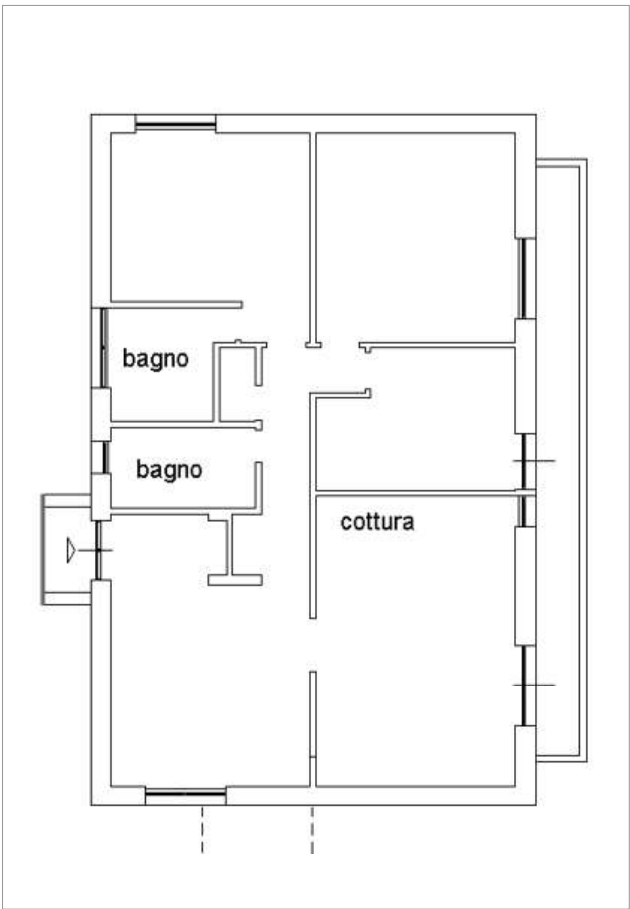
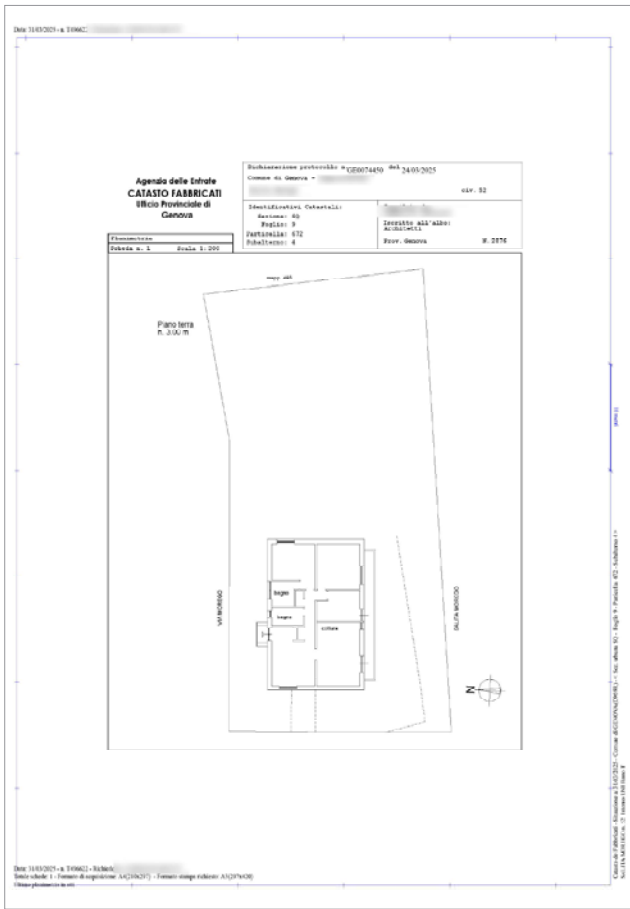
SI



NO

ALTRO

PLANIMETRIE



■ Galleria fotografica

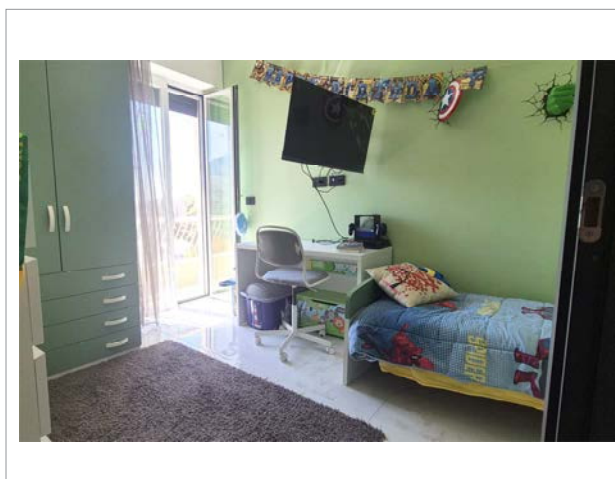
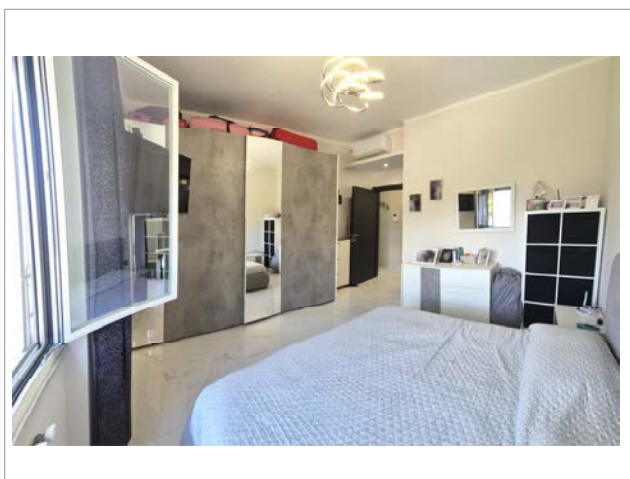
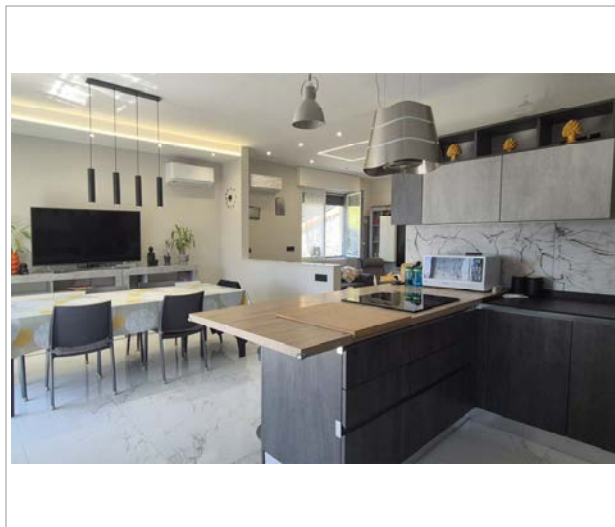
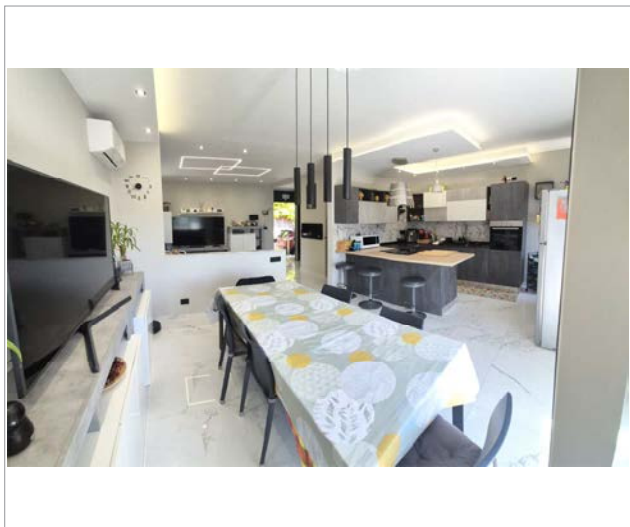


FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica

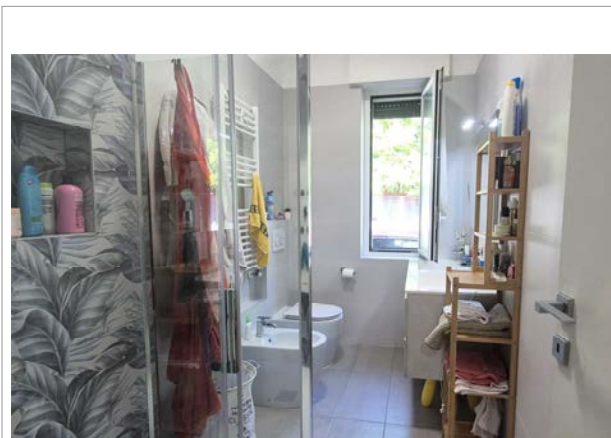
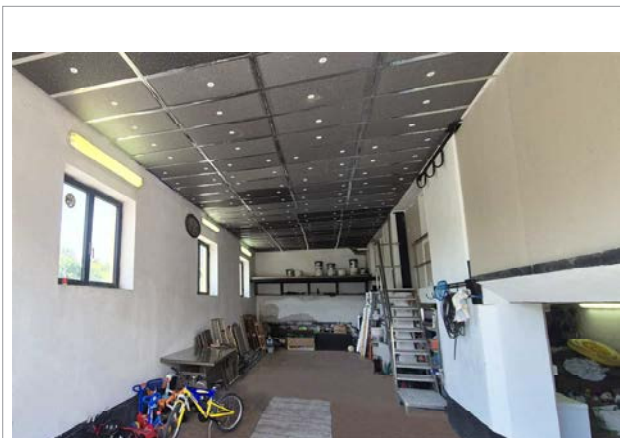
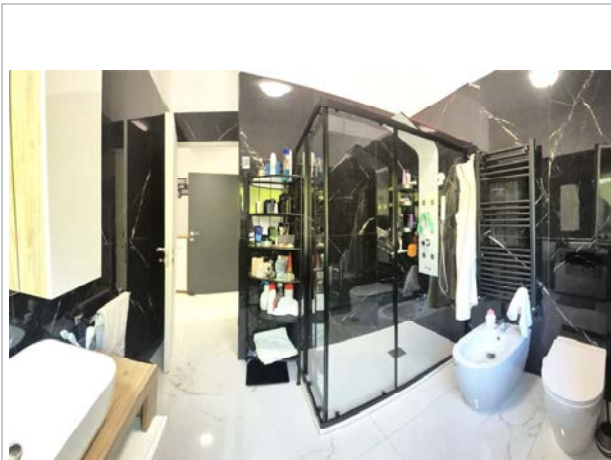
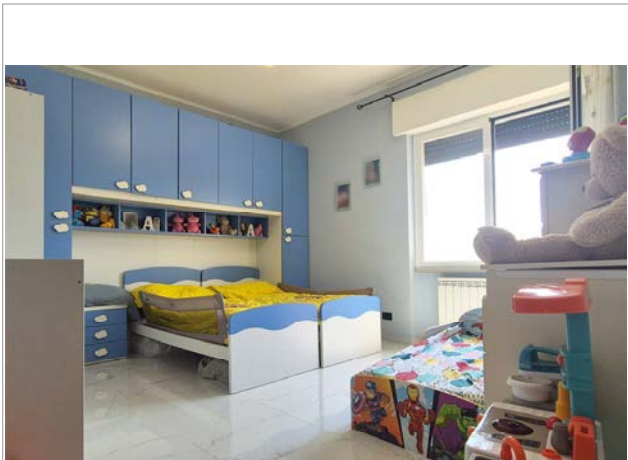
FOTO INTERNI



■ 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 e 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

