

## REPORT IMMOBILIARE

N. 873

CAPANNONE

Via Nino Bixio - Metato  
San Giuliano Terme (PI)

€ 250.000,00 prezzo originario € 300.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Capannone indipendente ad uso commerciale con possibilità di cambio destinazione d'uso in residenziale. L'immobile è libero su 4 lati ed è disposto su un unico livello oltre a comodo soppalco, per un totale di circa 235 mq. Tutto il suo perimetro è circondato da un'ampia corte esclusiva di 600 mq con due comodi ingressi indipendenti carrabili. Ottimo per parcheggiare diversi automezzi.

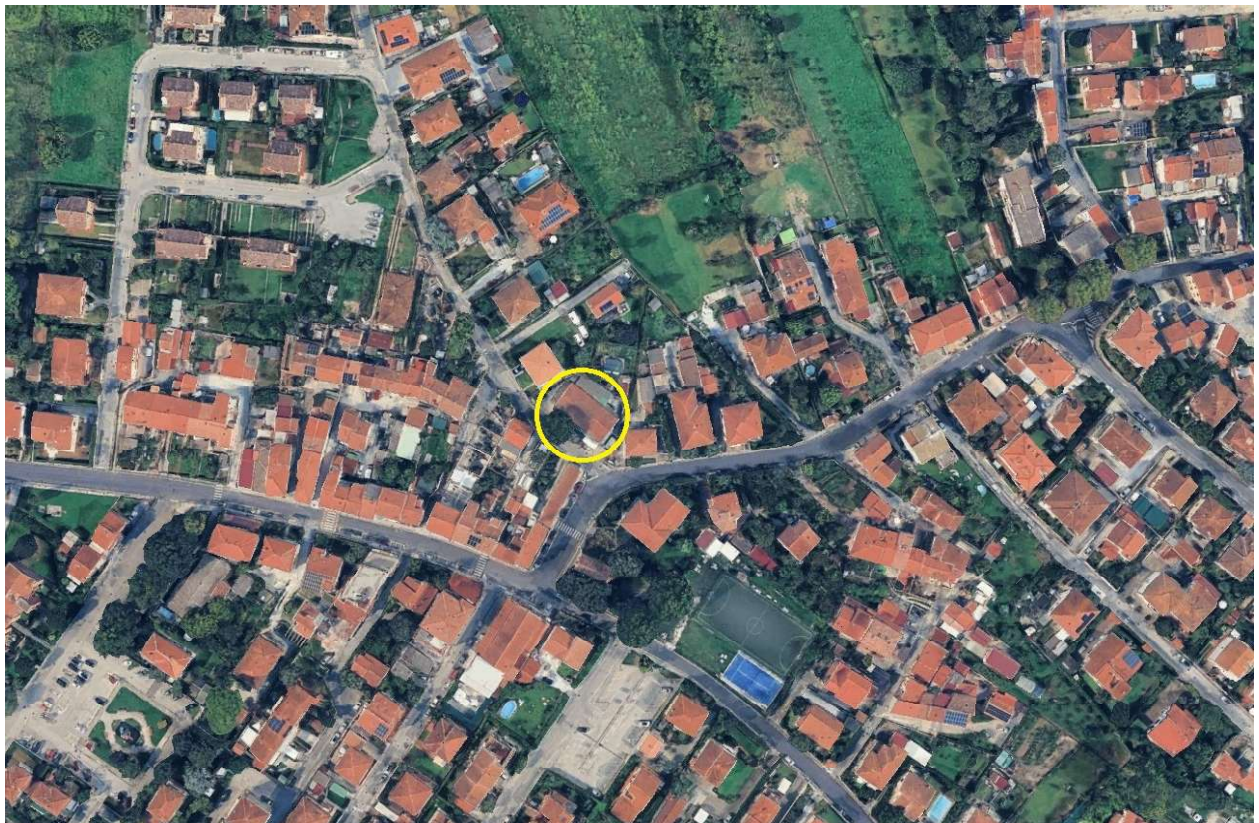
Gli spazi interni attualmente sono suddivisi in tre ampi locali, comprendenti un locale ad uso magazzino, un ampio locale centrale destinato alla vendita parzialmente soppalcato, e una zona espositiva completa di ripostiglio e servizio igienico.

All'esterno si trovano inoltre alcuni annessi ad uso magazzino e ripostiglio.

L'immobile ricade in Zona B1, un'area che, in base alle normative urbanistiche vigenti, permette di valutare la possibilità di un cambio di destinazione d'uso in residenziale, previa le opportune verifiche e autorizzazioni da parte degli uffici competenti del Comune di San Giuliano Terme. Tale caratteristica rappresenta un elemento di particolare interesse anche per costruttori e operatori immobiliari, che possono considerare l'acquisto come opportunità di riconversione e sviluppo a fini abitativi.

L'immobile è situato in posizione strategica, a circa 9 km dal centro e dalla stazione ferroviaria di San Giuliano Terme, dove sono presenti tutti i principali servizi, e a soli 10 km dal centro di Pisa. Le principali vie di comunicazione, tra cui la Strada Statale 1 Aurelia, risultano facilmente accessibili e garantiscono un collegamento rapido con le direttrici principali.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Commerciale

### TIPOLOGIA

Negozio

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		20	460	1	2506,37

### UBICAZIONE

REGIONE

Toscana

COMUNE

Metato - San Giuliano Terme

PROVINCIA

PI

INDIRIZZO

Via Nino Bixio

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

C/1

### SUPERFICIE CATASTALE

308 mq

### SUPERFICIE COMMERCIALE

230 mq

### NUMERO VANI

1

### BAGNI

### BALCONI

### TERRAZZI

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

terra

### STATO MANUTENZIONE

buono

### STATO LOCATIVO

libero

### CLASSE ENERGETICA

G

ID

0000930580

SCADENZA

02/09/2035

### NOTE

Agibilità Prot. 25340 del 2004

E' stata rilasciata una concessione edilizia a sanatoria n. cs/04514 del 25/10/2024 per i seguenti interventi:

- realizzazione di soppalco all'interno del capannone; - costruzione di due tettoie in ferro sui prospetti nord ovest, a tal proposito si chiarisce che il condono indica erroneamente le tettoie dei prospetti nord-est, la tav. unica indica correttamente i disegni ma erroneamente l'indicazione dei prospetti.; - modifiche prospettiche a capannone ad uso artigianale;

Prima del rogito la proprietà dovrà fare una permuta con il vicino, per conformare allo stato attuale il confine ovest del terreno, oltre a provvedere all'aggiornamento degli elaborati grafici e l'estratto di mappa.

Le rispondenze edilizia e catastale dovranno essere accertate a cura del proprietario prima del rogito.

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

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

 CONDIZIONATORE

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

 ALLARME

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

 DOMOTICA

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

ALTRO

climatizzazione invernale assente.

## 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

SUPERFICIE

600 mq circa

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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

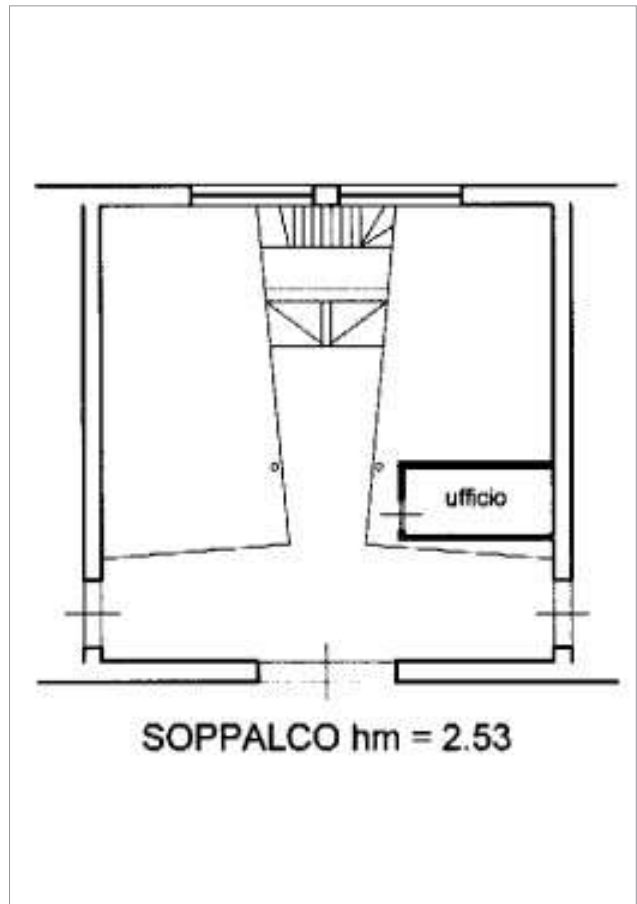
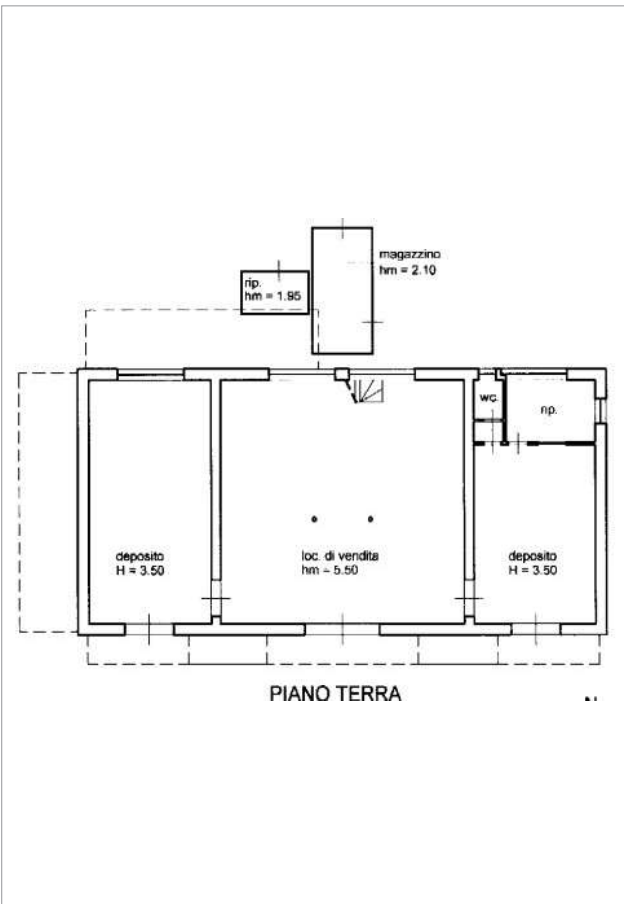
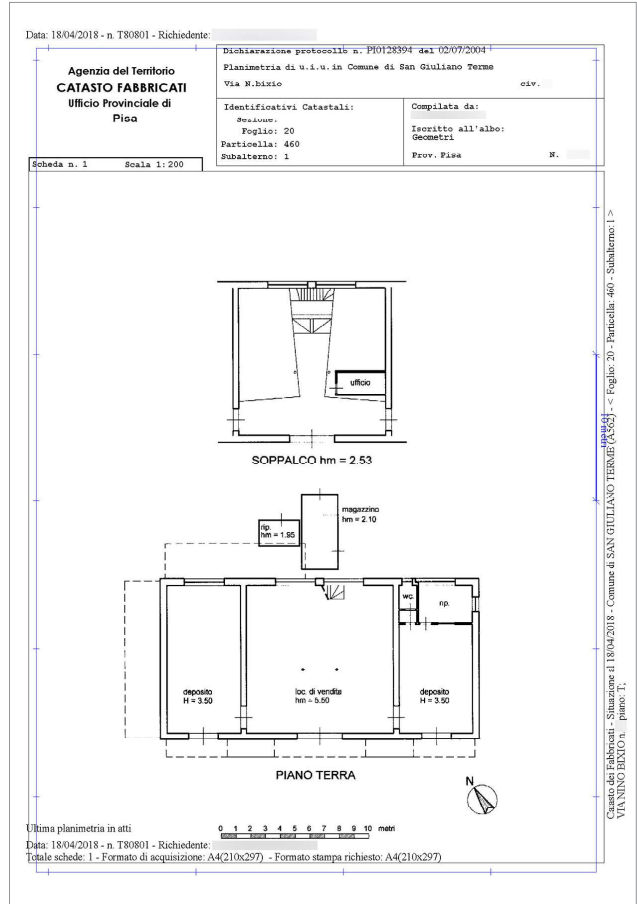
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SI	NO

TRASPORTI PUBBLICI

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

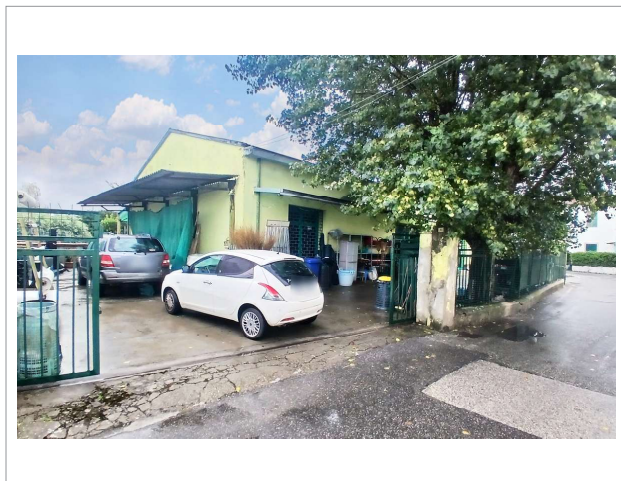
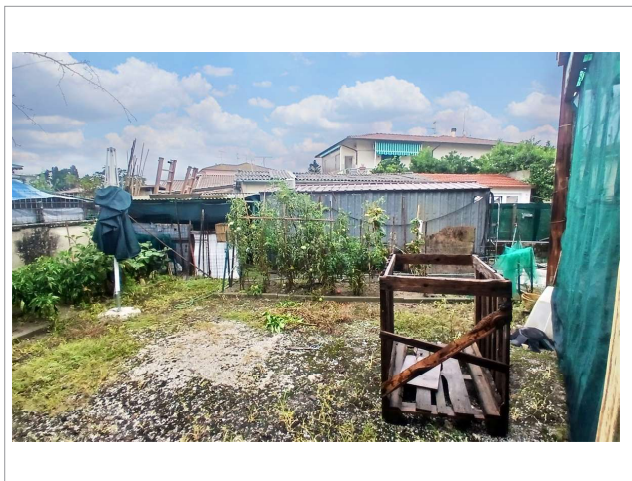
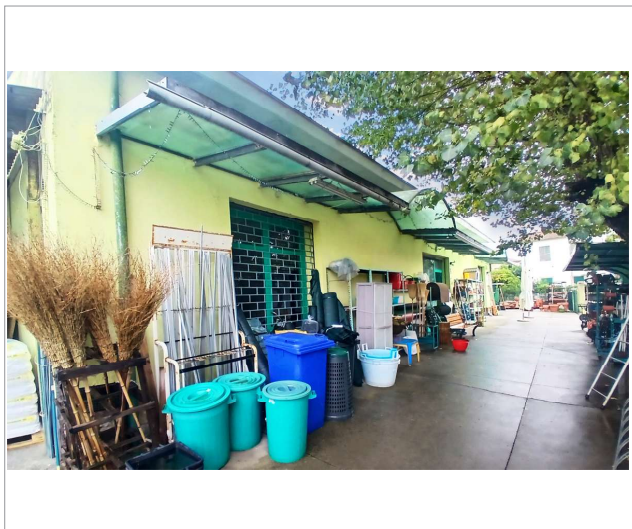
ALTRO

 PLANIMETRIE



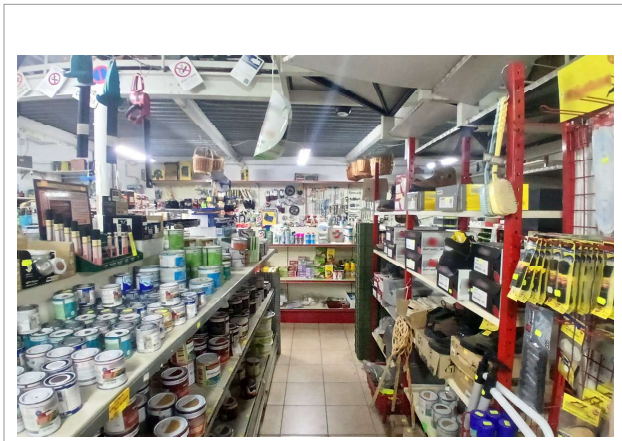
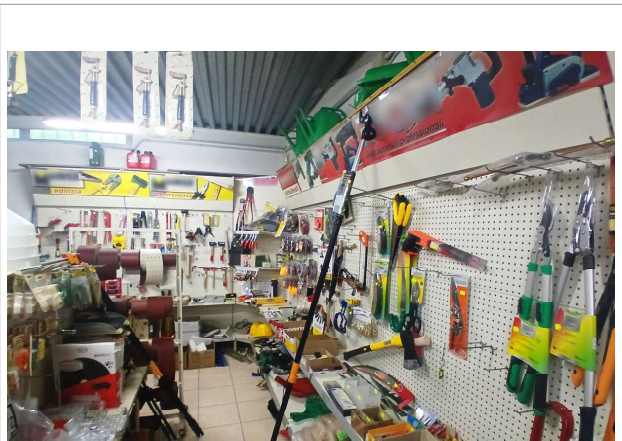
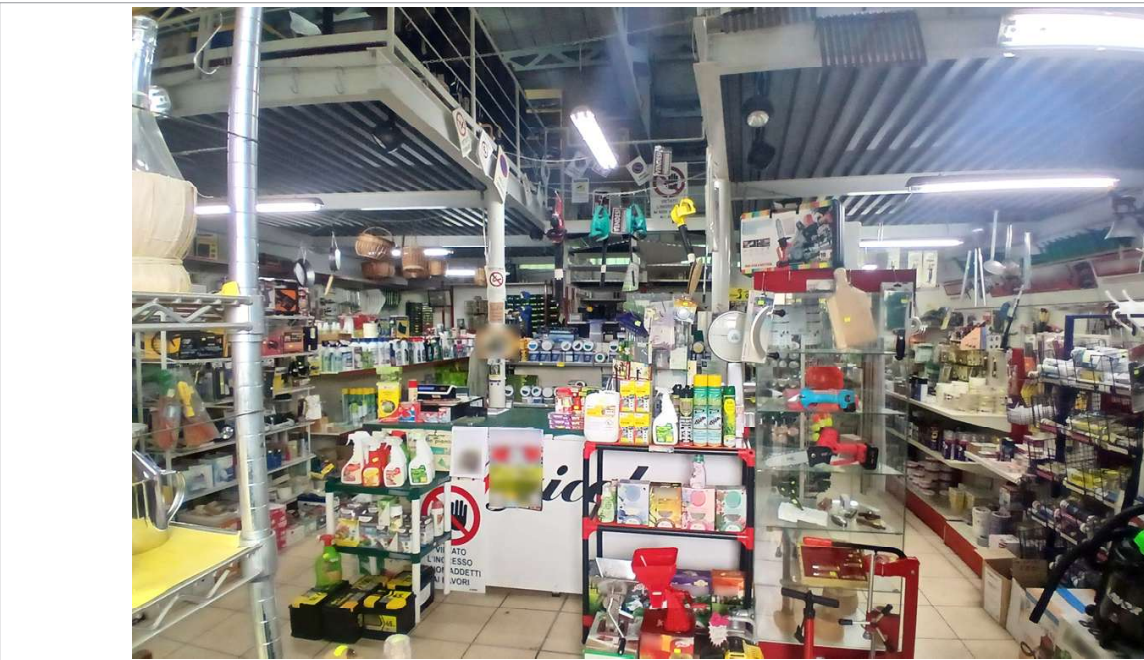
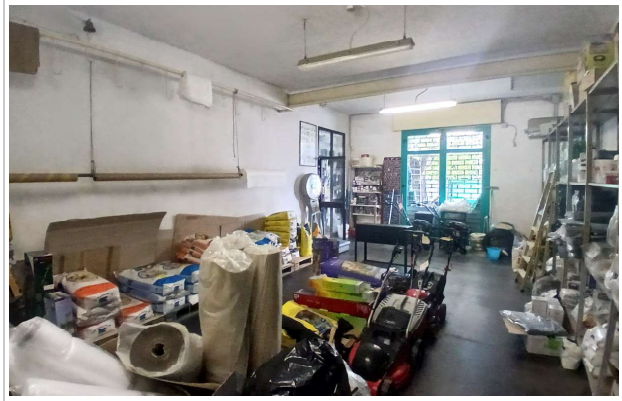
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



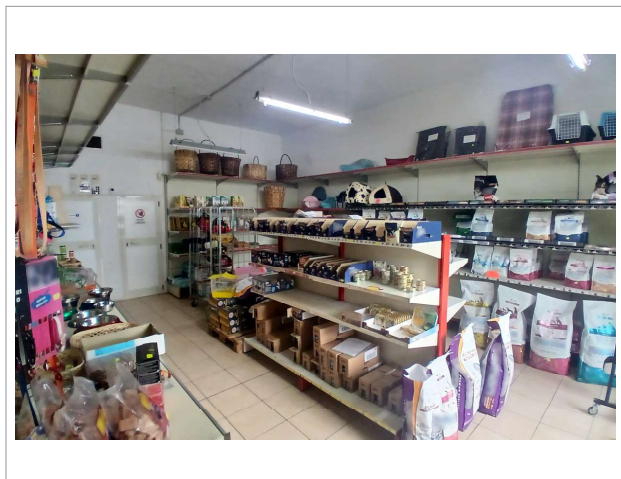
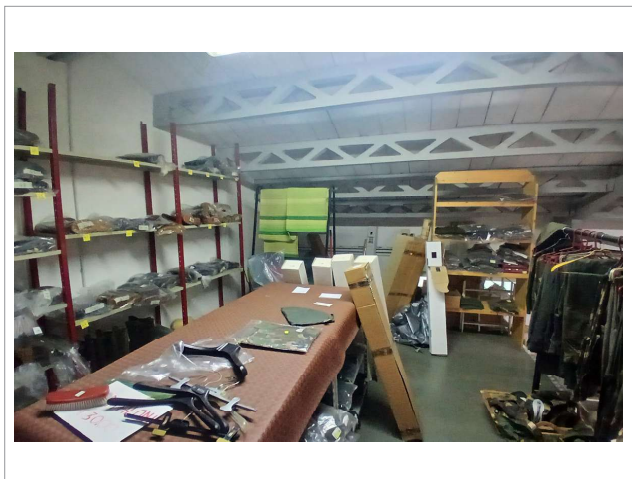
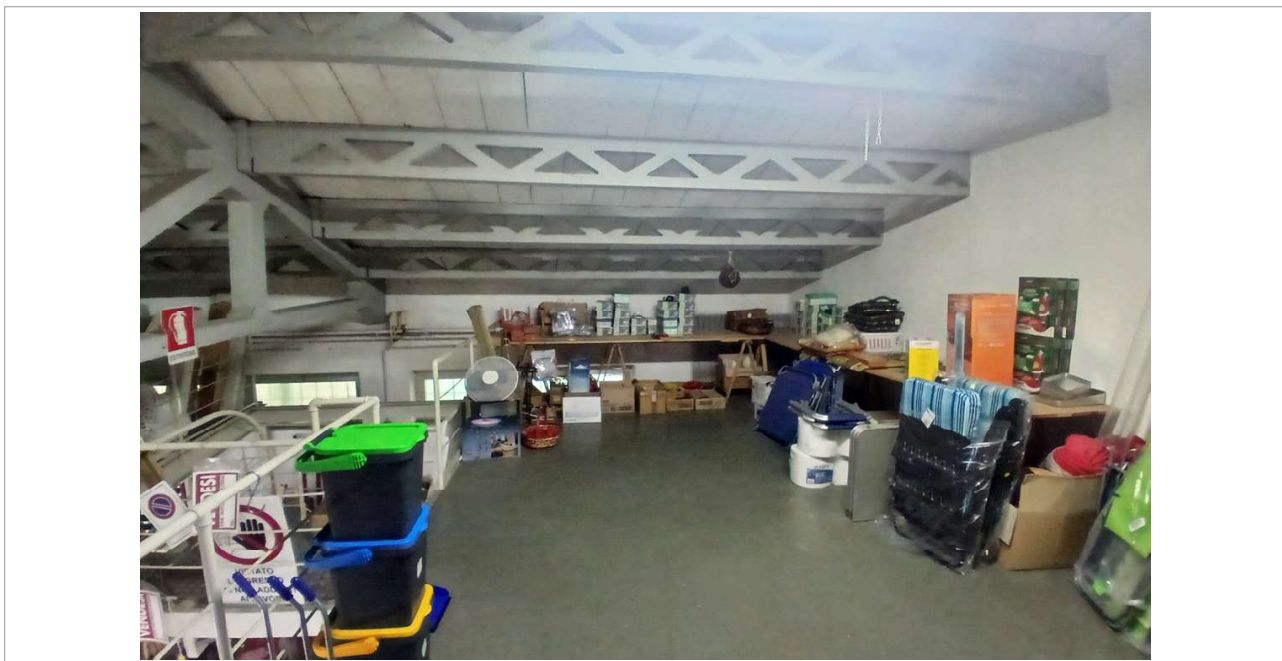
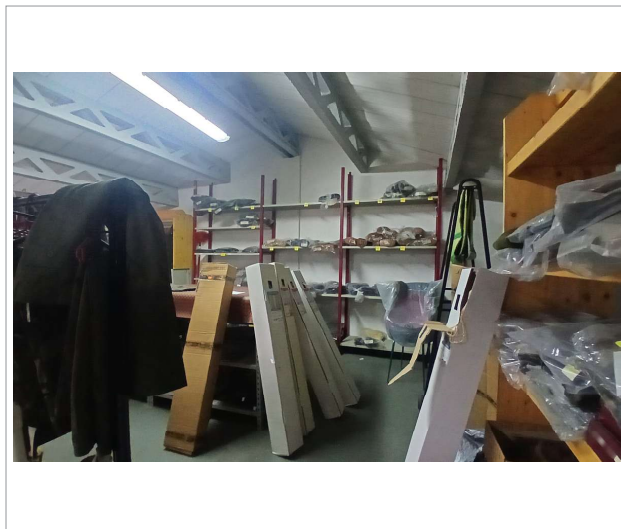
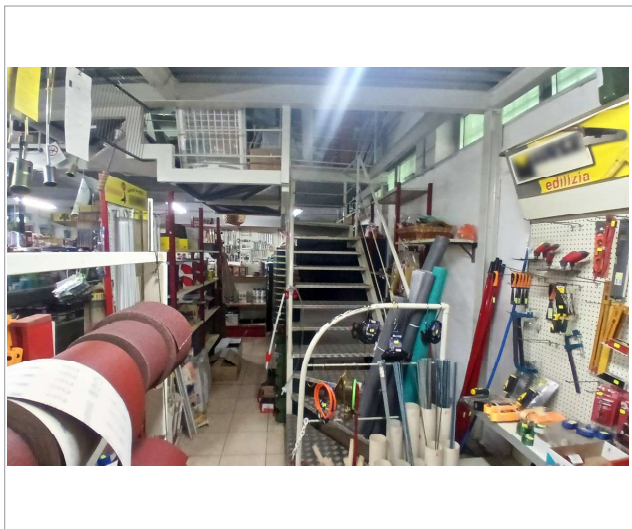
## ■ Galleria fotografica

 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](mailto:staffvendite@astetrprivati.it)  
[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

