



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA
EX SEDE DELL'UTE VICO ALTO
COMUNE DI SIENA- VIA LIGURIA, P.ZZA CALABRIA
LOC. VICO ALTO

Tipologia: fabbricato

Superficie lorda: 3.912 mq

Superfici scoperta: 2.579 mq

Superficie ragguagliata totale: 3.691 mq

Stato occupazionale: L'immobile è da considerarsi libero.

Si segnala tuttavia la presenza di un'antenna per la telefonia mobile sulla copertura del fabbricato con impianti tecnologici installati nel resede, il tutto con titolo da regolarizzare.

Provvedimenti di tutela: non necessari

Identificativi catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nella seguente maniera:

- Foglio 13, particella 673, subalterno 5, Cat. B/5
- Foglio 13, particella 673, subalterno 6, Cat. B/5
- Foglio 13, particella 673, subalterno 4, *bene comune non censibile*

Come risulta da pratica di *frazionamento e fusione* del 09/05/2019 protocollo n. SI0018084 in atti dal 09/05/2019 (Registrazione n. 6062.1/2019)

Prezzo base d'asta: € 2.800.000,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

trattasi di un complesso immobiliare ubicato nel comune di Siena, in piazza Calabria, nel quartiere residenziale denominato Vico Alto.

L'immobile si presenta come un fabbricato cielo – terra, con pianta ad “L” che si eleva per sei piani fuori terra, distinto in due corpi di fabbrica adiacenti tra di loro con quote sfalsate. Completa la proprietà un resede esterno in parte adibito a verde ed in parte a parcheggio.

Struttura, finiture e stato manutentivo:

La costruzione è realizzata con telaio portante in cemento armato, con tamponature in mattoni ad una testa a facciavista e mattoni forati per la parte interna ed intonacati a stucco di gesso e tinteggiati con tinta neutra. La copertura, realizzata a padiglione ha manto con tegole portoghesi. La facciata esterna si presenta in parte in pietra grigia facciavista in parte a cortina di mattoni ed in parte con le strutture in cemento armato in vista.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici, da ammodernare.

L'immobile versa in pessimo stato di manutenzione, con evidenti problemi strutturali tali da ipotizzare l'impossibilità del riuso dello stesso senza la sua completa demolizione e ricostruzione. In sintesi si evidenzia la presenza di armature del cemento armato non correttamente legate tra di loro, tipologia di ferro per il c.a. non conforme con il progetto, oltre ad una situazione geomorfologica che richiede una stabilizzazione del sito.

Inquadramento urbanistico: Ai sensi del vigente strumento urbanistico, l'immobile è censito all'interno del Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b della LR 1/2005), nel sottosistema funzionale degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio UC1 – Urbanizzato compatto 1 – insediamenti lungo strada a funzione mista.

Il territorio è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39).

Nel dettaglio il complesso è normato agli articoli del RU n. 30 (Ristrutturazione Edilizia), art. 38 (Rottamazione Edilizia), art 50, 60, 61. Per quanto riguarda le aree con destinazione specifiche il complesso è normato agli art. 44, 45, 46, 47, 48.

È possibile operare attraverso la *rottamazione edilizia dell'involucro*, con demolizione completa dell'edificio e ricostruzione con premio di ampliamento della superficie del 20%.

Sono ammesse varie destinazioni tra le quali la residenziale.

Classe energetica:

F – Epgl 182,73 kWh/mq anno (sub. 5)

F - Epgl 187,64 kWh/mq anno (sub. 6)

Ulteriori informazioni: NESSUNA