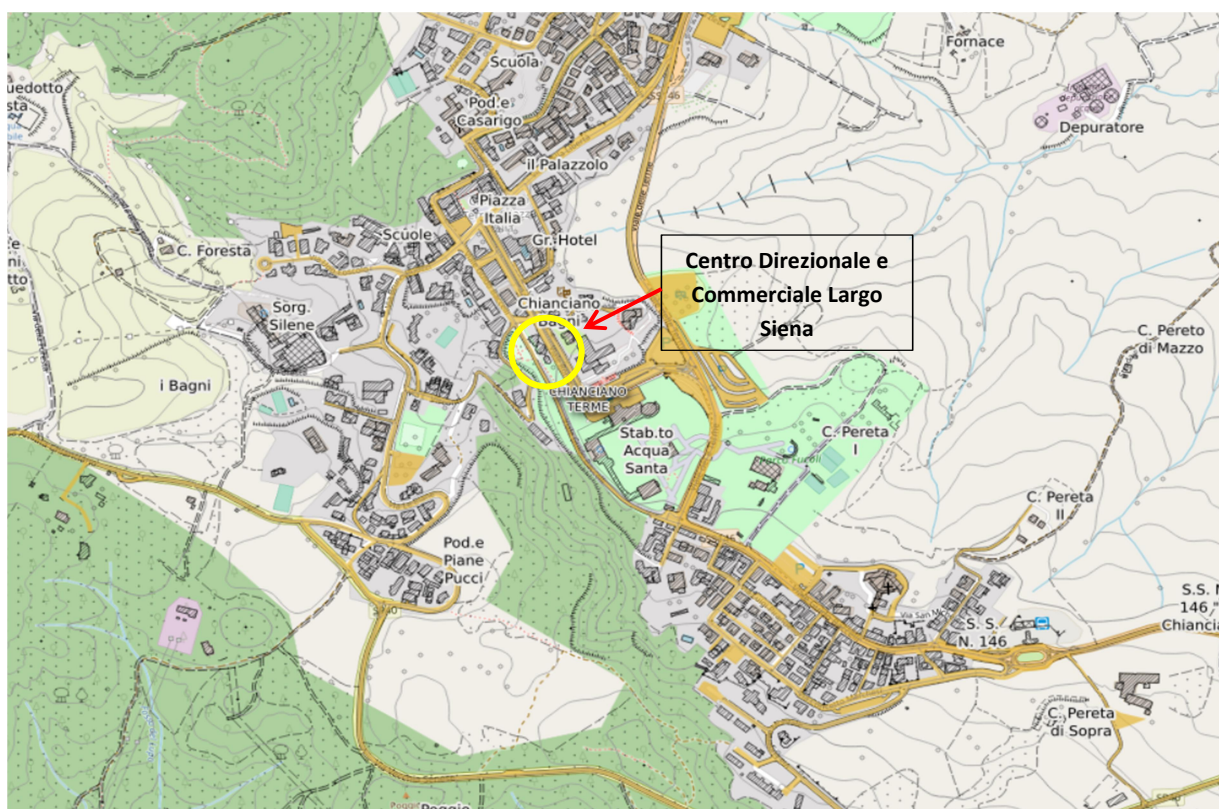


Scheda tecnica

Immobile Centro Direzionale e Commerciale in Chianciano Terme Largo Siena



Attuale destinazione ed utilizzo

Consistenza area fabbricati: 1.819,85 mq

Il complesso del Centro Direzionale e Commerciale di Largo Siena è costituito da due palazzine, denominate A e B, fra loro unite e costituenti così un unico blocco, dove sono presenti 11 unità immobiliari a destinazione direzionale tra il piano primo, secondo e terzo, oltre a 9 negozi al piano terra e relativi locali magazzino al piano interrato.

Il Centro Direzionale e Commerciale di Largo Siena è situato centro urbano – zona termale fra Largo Siena (lungo l'asse di Viale Roma) ed il Viale Baccelli che introduce alla zona pedonale della Macerina.

Le due palazzine, realizzate negli anni 60, sono formate da tre piani fuori terra e piano interrato. Ambedue i fabbricati sono realizzati con struttura in c.a. in opera con facciate intonacate e tinteggiate infissi esterni in legno impianti termici singoli per le unità immobiliari a destinazione direzionale copertura con tetto a terrazza. La Palazzina A è dotata di impianto di ascensore. Esternamente le palazzine presentano alcune resedi, nelle quali sono presenti n. 15 piante di alto fusto (ippocastani ed aceri).

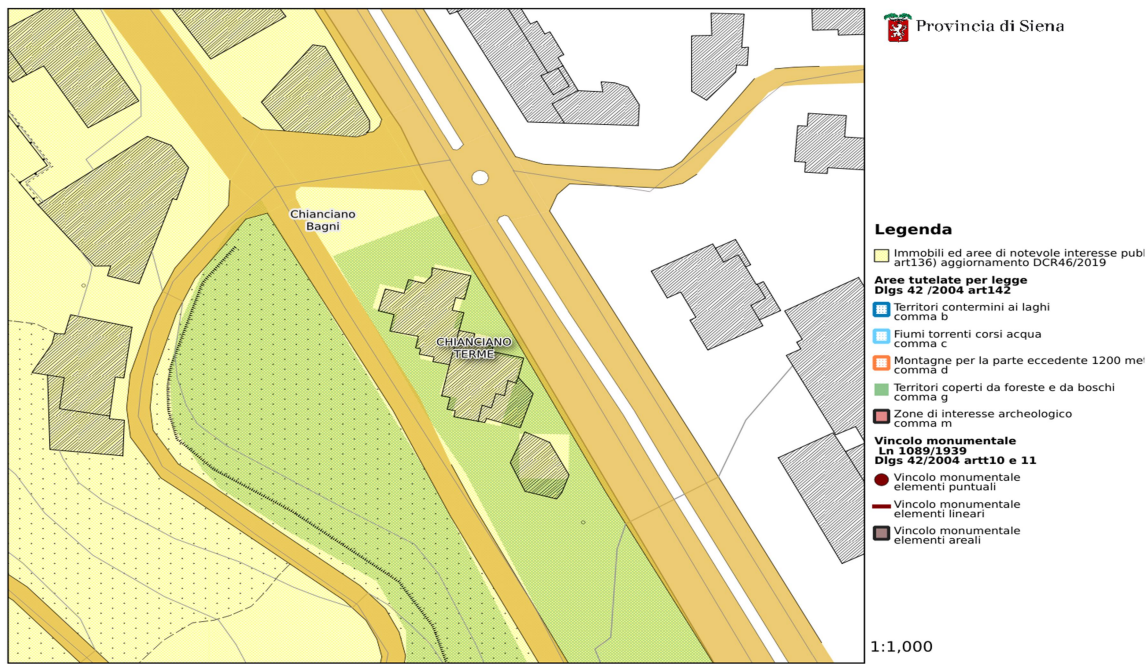
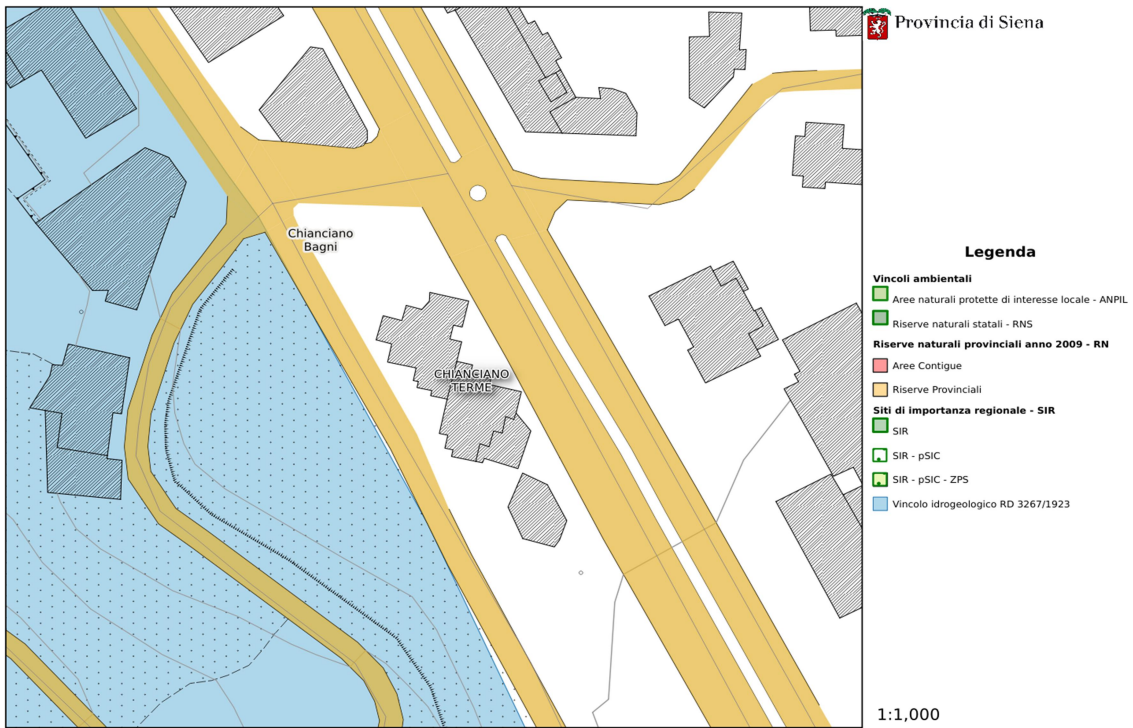
Sono inoltre di pertinenza n. 11 posti auto scoperti, situati nel prospiciente Largo Siena e per i quali è stata recentemente attivata pratica al SUAP competente: 00423030584-24112022-104 per la manutenzione straordinaria.

Le unità immobiliari sono così suddivise:

Unità immobiliari Centro Direzionale e Commerciale	Consistenza in mq interrato	consistenza mq
NEGOZI		
Largo Siena 1	46,40	45,00
Largo Siena 2	142,70	101,00
Viale Roma, 68	71,40	44,00
Viale Roma, 70	65,70	41,00
Unità immobiliari Centro Direzionale e Commerciale	Consistenza in mq interrato	consistenza mq
Viale Roma, 74	55,55	43,00
Viale Roma, 72	64,62	31,00
Viale Roma, 80	43,48	49,00

Viale Roma, 82		27,00
Viale Roma, 88		27,00
STUDI		
Largo Siena int. 1		50,00
Largo Siena int. 2-3		136,00
Largo Siena 3 int.4		72,00
Largo Siena 3 int.5		65,00
Largo Siena 3 int. 6		72,00
Largo Siena int. 7		50,00
Largo Siena int. 8		136,00
Largo Siena int. 9		
Viale Baccelli 23 int. 1		180,00
Viale Baccelli 23 int. 2		60,00
Viale Baccelli 23 int. 3		101,00

13.2 Vincoli preordinati



13.3 Documentazione fotografica





Centro Direzionale e Commerciale Viale Roma



Centro Direzionale e Commerciale Viale Baccelli



Centro Direzionale e Commerciale Viale Roma



Centro Direzionale e Commerciale Viale Roma

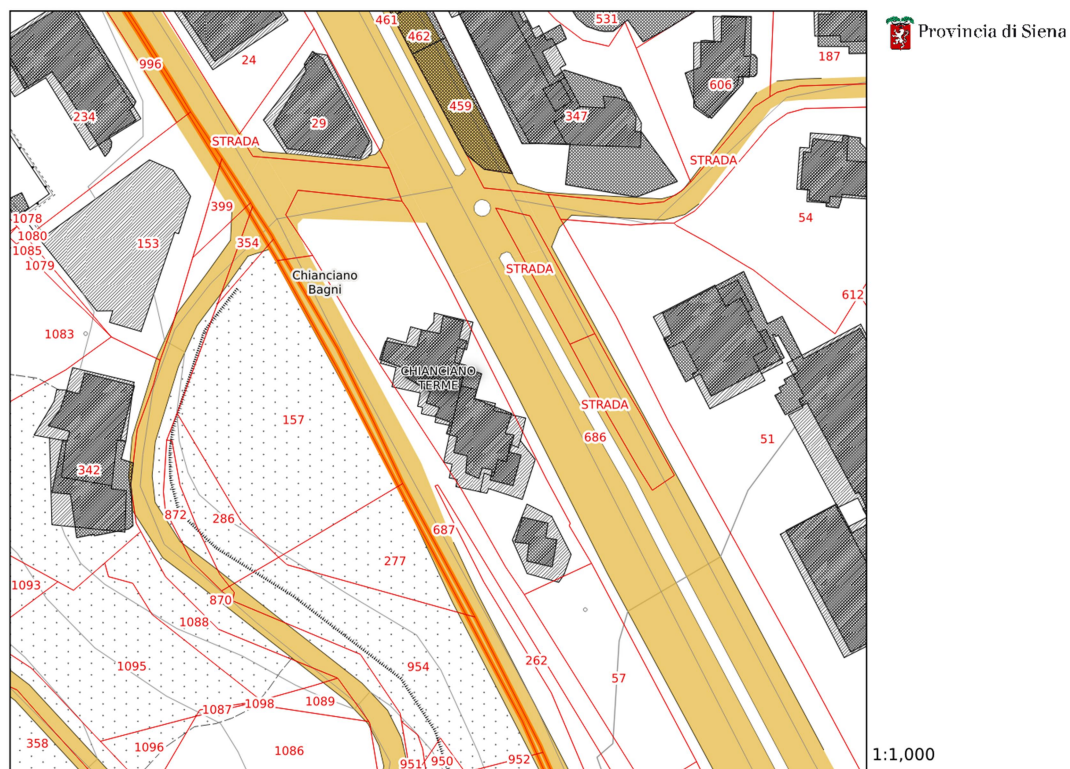


Centro Direzionale e Commerciale parcheggio Largo Siena ingresso



Centro Direzionale e Commerciale parcheggio Largo Siena ingresso

13.4 Dati catastali



Tipo catasto	Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
--------------	------------------	--------	------------	------------	-----------	---------

NCEU	Chianciano Terme	19	468	1	C/1	Euro 1.217,24
NCEU	Chianciano Terme	19	468	2	C/1	Euro 1.068,19
NCEU	Chianciano Terme	19	468	3	C/1	Euro 770,09
NCEU	Chianciano Terme	19	468	4	C/1	Euro 1.018,50
NCEU	Chianciano Terme	19	468	5	C/1	Euro 1.093,03
NCEU	Chianciano Terme	19	468	6	C/1	Euro 1.117,87
NCEU	Chianciano Terme	19	468	17	C/1	Euro 670,72
NCEU	Chianciano Terme	19	468	18	C/1	Euro 670,72
NCEU	Chianciano Terme	19	468	37	C/1	Euro 2.633,21
NCEU	Chianciano Terme	19	468	27	A/10	Euro 2.194,94
NCEU	Chianciano Terme	19	468	28	A/10	Euro 645,57
NCEU	Chianciano Terme	19	468	29	A/10	Euro 774,69
NCEU	Chianciano Terme	19	468	30	A/10	Euro 1.032,91
NCEU	Chianciano Terme	19	468	31	A/10	Euro 774,69
NCEU	Chianciano Terme	19	468	32	A/10	Euro 1.549,37
NCEU	Chianciano Terme	19	468	33	A/10	Euro 903,80
NCEU	Chianciano Terme	19	468	34	A/10	Euro 903,80
NCEU	Chianciano Terme	19	468	35	A/10	Euro 1.807,60
NCEU	Chianciano Terme	19	468	36	A/10	Euro 1420,26

13.6 Stato manutentivo

L'immobile nel suo complesso mostra segni di vetustà e allo stato attuale necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia esterne che interne.

Esternamente la maggior parte degli infissi necessita di manutenzione ordinaria così come la facciata.

Anche la copertura delle terrazze del tetto delle terrazze più grandi, a vista, sembrerebbe ancora in buono stato. Il manto di copertura dovrà comunque essere oggetto di manutenzione straordinaria a causa della vetustà.

.

12.8 Strumenti urbanistici

Il Centro commerciale e direzionale di Largo Siena è compreso all'interno della Concessione mineraria per acqua termale "Compendio Termale Chianciano" di cui è titolare la Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. in liquidazione.

In particolare, il fabbricato si trova all'interno della zona di protezione e tutela igienico sanitaria delle sorgenti termali (D.M. n. 2085 del 20.10.1980).

Ai sensi del Piano Operativo, pertanto, nelle zone di protezione e di tutela igienica sanitaria le attività, le trasformazioni e gli usi del suolo sono soggetti a prescrizioni al fine di escludere inquinamenti delle risorse idriche termali.

Rit.to TAV. 3 Statuto del Territorio – Invarianti strutturali Piano operativo del Comune di Chianciano Terme.

