



SNAM RETE GAS

INFORMATION MEMORANDUM



Fabbricato industriale sito in

Termini Imerese (PA) - Via Giuseppe Ganci e Livio Soletti

Zona industriale – c.da Fiumetorto

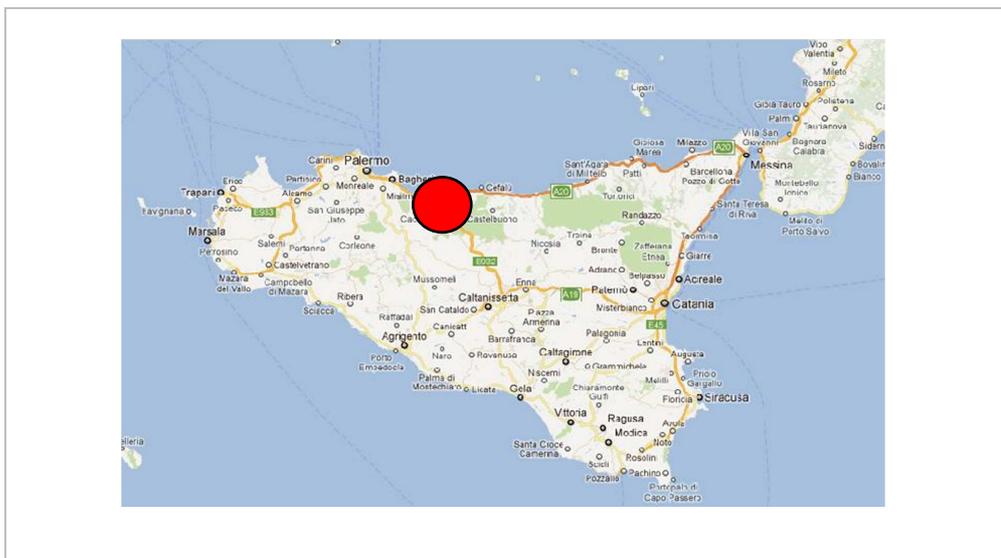
“Cod.imm 11192”

Rev: Aprile 2014

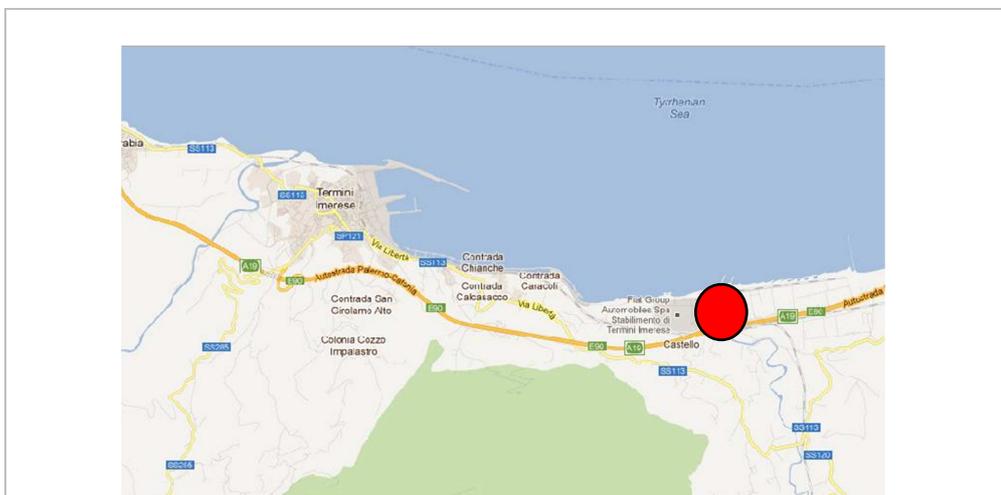
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Localizzazione Zona industriale C.da Fiumetorto

dell'immobile Il complesso immobiliare oggetto di analisi è situato nella zona industriale del Comune di Termini Imerese (PA) in contrada Fiumetorto. Dista 8 Km dallo svincolo dell'autostrada A19 Palermo - Catania e 10 Km circa dal centro della città.



Accessibilità Il complesso è facilmente raggiungibile grazie alla vicinanza con l'accesso all'Autostrada A19 (svincolo *zona industriale* tra le località di Termini Imerese e Buonfornello), nonché con la stazione ferroviaria di Fiumetorto ed il porto commerciale di Termini Imerese





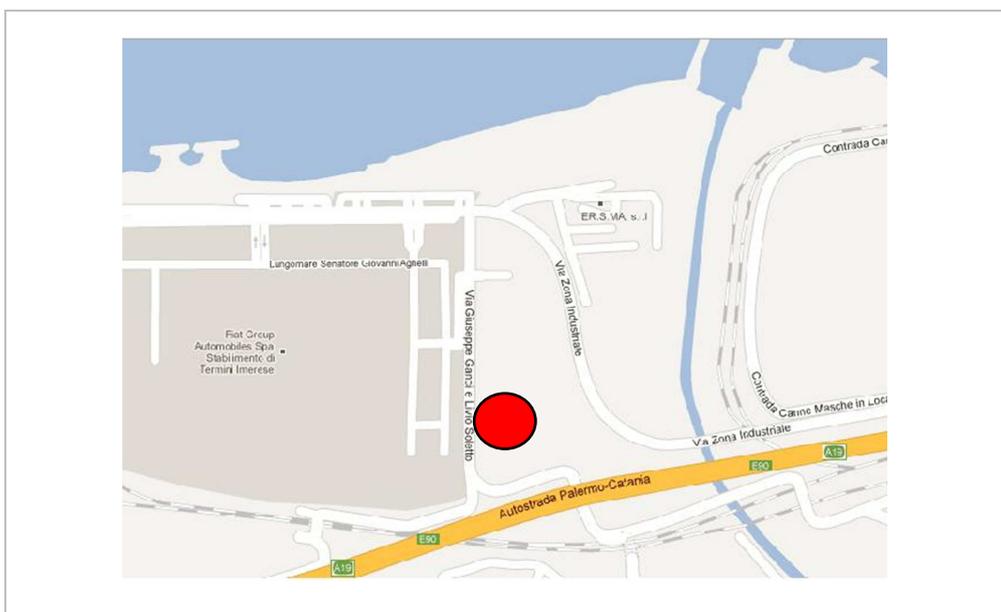
Confini

Nord: Stabilimento EKOCHIMICA

Sud: altre proprietà (due terreni con capannoni)

Est: centro arredamenti *Il Mobile*

Ovest: via Giuseppe Ganci e Livio Soletto



Contesto

Zona industriale. Le aree limitrofe sono in gran parte edificate; sul confine ovest, al di là della strada, si segnala la presenza dello stabilimento FIAT in fase di riconversione.





2. CARATTERISTICHE GENERALI

<u>Tipologia del bene</u>	Fabbricato per uffici e magazzino – terziario
<u>Numero di piani</u>	1 piano
<u>Anno costruzione</u>	1985
<u>Anno ristrutturazione</u>	N.d.

<u>Descrizione fabbricato</u>	<p>Fabbricato industriale realizzato nel 1985 costituito da un volume parallelepipedo ad una sola elevazione destinato ad uffici e magazzino per una superficie totale di 600 mq. L'edificio si trova all'interno di un lotto rettangolare di 7.000 mq circa sul quale si trovano anche una pensilina per parcheggio auto (168 mq) e due piccoli locale tecnici (cabina ENEL e cabina riduzione metano).</p> <p>I fabbricati presentano le seguenti caratteristiche:</p>
<i>Struttura:</i>	Calcestruzzo
<i>Tamponamenti:</i>	A doppia fodera con laterizi pieni (12 cm), mattoni forati (8 cm) e strato interno di isolante.
<i>Copertura:</i>	Solaio piano prefabbricato, costituito da travi in c.a.p. con sezione a T.
<i>Finiture facciata:</i>	Intonaco plastico per i tamponamenti e cemento a faccia vista per le parti strutturali.
<i>Accessi principali:</i>	Il fabbricato è dotato di due accessi principali: un portoncino in alluminio e vetro per l'ingresso all'area uffici ed



	una saracinesca in ferro (abbinata ad un portoncino laterale) per l'accesso carrabile al magazzino.
<i>Serramenti:</i>	Infissi in alluminio anodizzato al naturale con sistema di oscuramento interno a scomparsa. Le aperture sono alternate a pannelli ciechi a sandwich in glasal (per l'esterno) e laminato plastico (per l'interno).
<i>Pavimentazione:</i>	La pavimentazione dell'area destinata ad uffici è in piastrelle di gres porcellanato; la zona magazzino presenta invece tre differenti tipi di pavimento: clinker, mattoni in cemento a spina di pesce e gres porcellanato
<i>Locali tecnici:</i>	Le due cabine sono entrambe realizzate con struttura portante in calcestruzzo armato, copertura piana e finitura esterna intonacata. La cabina Enel, originariamente utilizzata anche come bunker bombole, ha una superficie di circa 52 mq per un'altezza di 4,50 m; la cabina di riduzione metano ha una superficie di 8 mq ed altezza 3 m.
<i>Pensilina:</i>	La pensilina è costituita da un telaio in acciaio con copertura piana ad altezza 2,60 m da terra.



<u>Condizioni generali</u>	<i>Fabbricato</i>	Buone
	<i>Aree esterne</i>	Buone

<u>Stato di occupazione</u>	Libero.
-----------------------------	---------

Consistenze
Fabbricati esistenti

Unità	Piano	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale
			Mq	Mq
1	Terra	Magazzino - Warehouse storage	290	290
1	Terra	Ufficio privato - Private office	284	284
1	Terra	Centrale termica	13	-
2	Terra	Deposito attrezzi e bombole	27	27
2	Terra	Cabina ed alimentazione Enel	25	-
3	Terra	Cabina riduzione metano	9	-
4	Terra	Tettoia - Roofing	168	168
Mq aree interne			815	769

Superficie edificabile residua

Si segnala che il lotto in esame è dotato di volumetria edificabile residua, conformemente alle prescrizioni del P.R.G. del Consorzio ASI. Nel *“Disciplinare per le Ditte che si insediano negli agglomerati industriali dell’area di sviluppo di Palermo”* allegato all’atto di cessione del suolo (compravendita del 6.08.1980) sono riportati i parametri edificatori da rispettare per l’edificazione in tale area. Il rapporto di copertura ammesso è pari a 0,6 mq/mq. Moltiplicando la superficie fondiaria del lotto (7.000 mq) per tale indice (0,6 mq/mq) si definisce la superficie edificabile totale ammessa sull’area in esame (tot. SLP ammissibile = 4.200 mq). Decurtando la S.L.P. esistente (825 mq) si determina una superficie edificabile residua pari a 3.385 mq.

Superficie fondiaria	7.000
Indice volumetrico	0,60
Slp ammissibile	4.200
Slp esistente	815
Slp residua	3.385

Riferimenti catastali*Dati catasto Terreni*

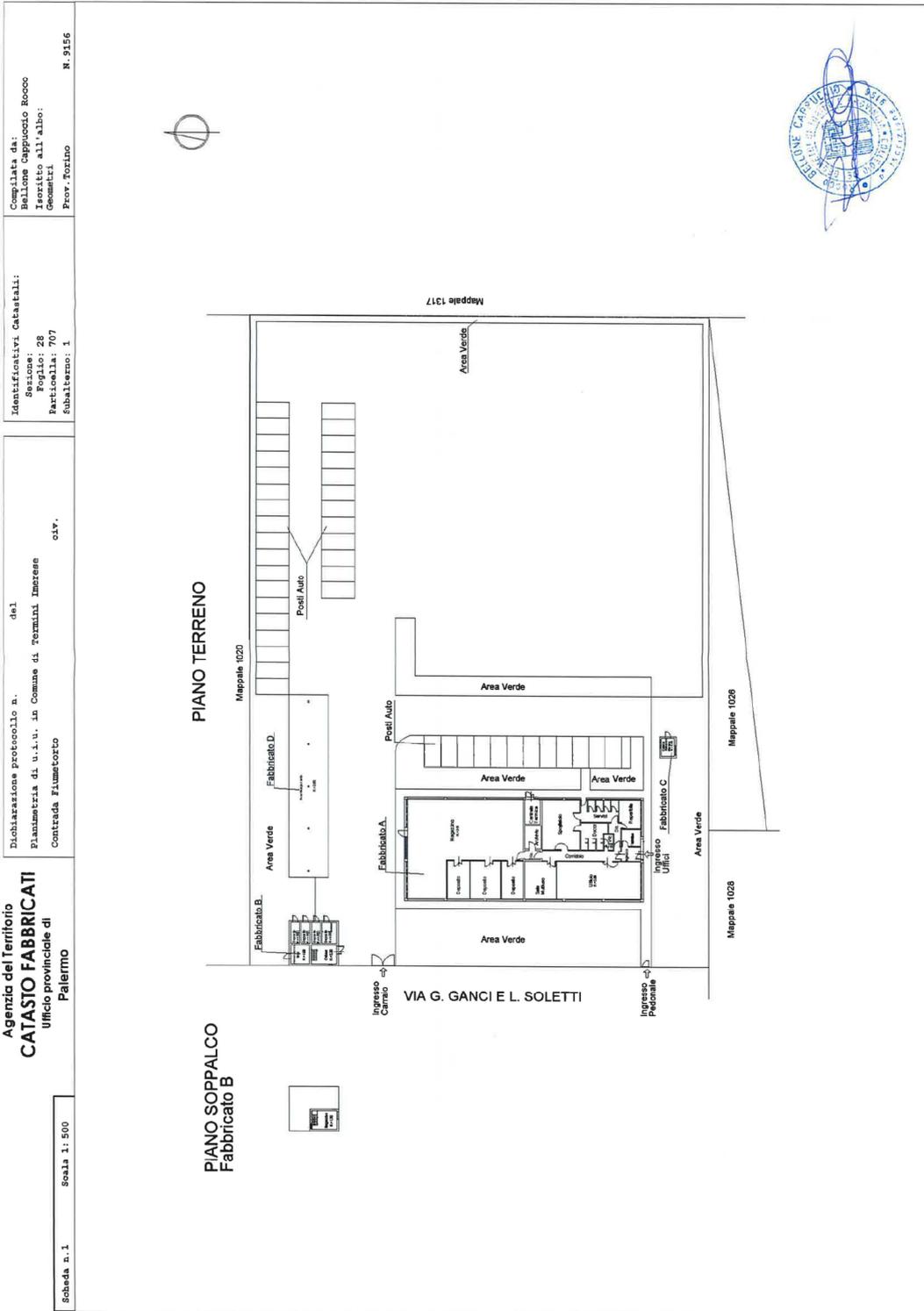
Foglio	Part.	Qualità	Sup. mq	Intestati
28	707	ENTE URBANO	5766	Area di Enti Urbani e Promisqui
28	697	VIGNETO Classe 2	1760	SNAM RETE GAS S.p.A.
28	698	VIGNETO Classe 2	1763	SNAM RETE GAS S.p.A.

Dati Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Categ.	Indirizzo	Piano	Intestati	Rendita
28	707 sub 1	D/8	Contrada Fiume Torto SNC	T	SNAM RETE GAS S.p.A.	€ 7.998,00

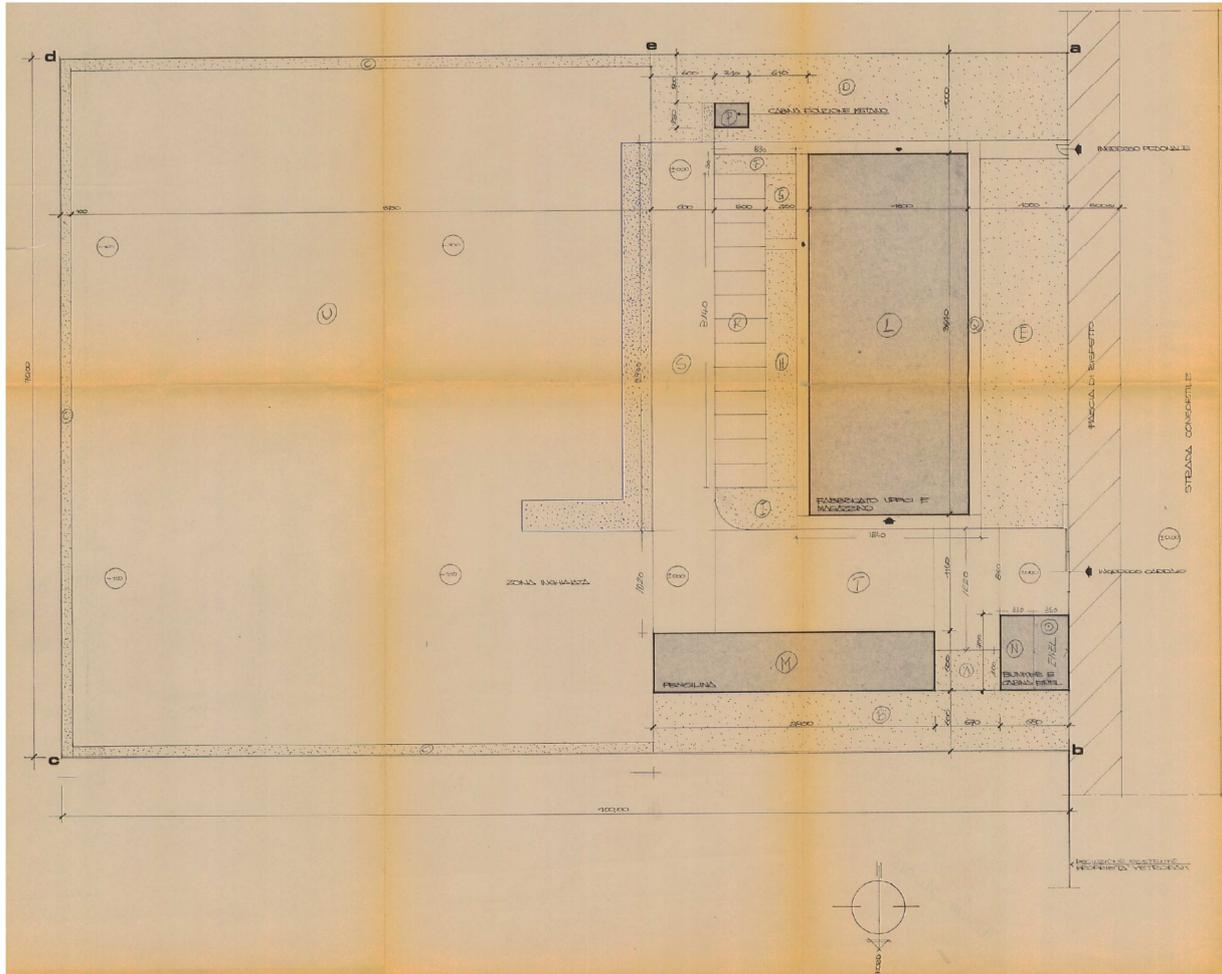


Scheda catastale:





Planimetria generale:





Documentazione fotografica



3. DESTINAZIONE URBANISTICA

<u>Strumento urbanistico</u>	<i>Vigente</i>	<p>P.R.G. di Termini Imerese, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente n.76/DRU del 23.02.2001 e pubblicato nella GURS n. 18 del 21/04/2001.</p> <p>Le zone D1, in cui ricade la proprietà in questione, sono soggette al Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Palermo, approvato con Delibera di Consiglio Generale N. 12 del 26/07/2006, pubblicato sulla GURS N. 56 del 15/12/2006, al quale il P.R.G. è tenuto ad uniformarsi.</p>
	<i>Adottato</i>	Nessuno
<u>Azzonamento</u>	<i>Zona D1</i>	La Proprietà in esame risulta inquadrata all'interno dell'area industriale del Comune di Termini Imerese, in zona D1 normata dall'art. 19 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Consorzio ASI di Palermo



4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio principale (con esclusione dunque della tettoia e dei locali tecnici) risulta disporre di ACE (Attestato Certificazione Energetica) elaborato dal Geom. Salvatore Lo Faro, depositato il 27.09.2011 presso l'Assessorato Regionale dell'Energia (Palermo).

Classe energetica globale dell'edificio: "G"

5. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto di illuminazione presente all'interno del fabbricato e nell'area esterna. Corpi ad incasso nel controsoffitto degli uffici e neon nell'area magazzino. Gli impianti versano in discrete condizioni manutentive. Gli impianti elettrici sono stati realizzati in data antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90. Sono presenti le Dichiarazioni di conformità per gli interventi di manutenzione straordinaria svolti dopo il 1990.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Allaccio all'acquedotto comunale. Sono presenti tre vani destinati ai servizi sanitari: due adibiti separatamente a zona wc e zona docce ed accessibili dallo spogliatoio, ed un terzo, con accesso dal corridoio, dotato di antibagno e wc. Gli impianti versano in discreto stato manutentivo. Impianto fognario collegato al collettore comunale.

IMPIANTO RISCALDAMENTO / CLIMATIZZAZIONE

All'interno del fabbricato è presente una caldaia funzionante con gas metano. La zona degli uffici è dotata di piastre radianti in acciaio, in discreto stato di conservazione. Non sono invece presenti split per il condizionamento estivo.