

**Tribunale di BRESCIA**  
PROCEDURA FALLIMENTARE

**MIRAGICA S.P.A.**  
Via Aldo Moro n. 5 – Brescia (BS)  
n. 186/2020 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi CANALI  
Curatore fallimentare: Dott.ssa Barbara BOCCHIO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IMMOBILI E MOBILI**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli** per **AVACOS S.R.L.**  
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V  
Partita IVA: 03156370169



## Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	3
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	3
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	3
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	3
1.4	Specifiche.....	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MOLFETTA.....	5
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	5
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Le pratiche edilizie, l'inquadramento urbanistico.....	6
2.5	La provenienza.....	7
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	8
2.7	La descrizione e la consistenza, la documentazione catastale e fotografica.....	9
2.8	Calcolo del più probabile valore di mercato.....	25
3	LE ATTRAZIONI.....	27
4	I BENI MOBILI.....	28
4.1	Il catalogo dei beni inventariati.....	28
5	RIEPILOGO DEGLI ASSET.....	36
6	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	36

## **1 GENERALITA' E PREMESSE**

### **1.1 La natura e i limiti dell'incarico**

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla Società AVACOS S.R.L. per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione, delle unità immobiliari in capo alla società **MIRAGICA S.P.A.**, con sede in Brescia (BS) Via Aldo Moro n. 5, CF 03605630171.

### **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia, planimetrie vigenti, elaborati, ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Per i beni mobili:

- il Registro dei beni ammortizzabili;
- il Verbale di inventario redatto in data 28.01.2021.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale

cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell’Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata sulla scorta della documentazione visionata presso i Pubblici Uffici.

#### **1.4 Specifiche**

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “rapporto di valutazione”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell’interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell’attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un’eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l’imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall’intero contesto facendogli assumere

differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

## 2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MOLFETTA

### 2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota 1/1 di piena proprietà di compendio immobiliare adibito a parco divertimenti, ubicato nel Comune di Molfetta – Provincia di Bari, catastalmente identificato al NCEU, come segue:

\*\*\*NCEU, foglio 6:

- **mappale 1335/1**, Via Tattoli n. 1, Via dei Portuali n. 10, Via dei Barchettai n. 1 n. 1/A, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria D/3, RC Euro 163.287,50;
- **mappale 1335/2**, Via Tattoli n. 3, piano T, zona censuaria 1, categoria D/1, RC Euro 486,50.

*Trattasi fabbricato sorto sull'area distinta al CT foglio 6 mappale 1335 ente urbano di are 820.10.*

\*\*\*CT, foglio 6:

- **mappale 19**, qualità ULIVETO, classe 3 di are 21.23, RD € 10,96, RA € 7,13;
- **mappale 603**, qualità ULIVETO, classe 3 di are 18.69, RD € 9,65, RA € 6,27;
- **mappale 605**, qualità ULIVETO, classe 1 di are 38.82, RD € 27,07, RA € 18,04;
- **mappale 607**, qualità ULIVETO, classe 1 di are 19.21, RD € 13,39, RA € 8,93;
- **mappale 1296**, qualità ULIVETO, classe 3 di are 1.84, RD € 0,95, RA € 0,62;
- **mappale 1297**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 3.63, RD € 2,16, RA € 1,50;
- **mappale 1299**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 0.39, RD € 0,23, RA € 0,16;
- **mappale 1301**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 14.16, RD € 8,41, RA € 5,85;
- **mappale 1303**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 26.91, RD € 15,98, RA € 11,12;
- **mappale 1305**, qualità REL ACC COM di are 3.62;
- **mappale 1307**, qualità ULIVETO, classe 3 di are 8.44, RD € 4,36, RA € 2,83;
- **mappale 1309**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 9.55, RD € 5,67, RA € 3,95;
- **mappale 1311**, qualità ULIVETO, classe 2 di are 0.22, RD € 0,13, RA € 0,09.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi accertato e quanto graficamente rappresentato sulla planimetria catastale vigente in banca dati si dichiara la conformità catastale.

## **2.2 Confini**

Si descrivono i confini della proprietà in unico corpo: mapp. 624, mapp. 576, mapp. 881, mapp. 600, mapp. 602, mapp. 604, mapp. 1353, mapp. 608, mapp. 610, mapp. 1083, mapp. 1085, mapp. 612, mapp. 1087, mapp. 889, mapp. 614, mapp. 616, mapp. 618, mapp. 620, mapp. 622.

*Il tutto, salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.*

## **2.3 Stato di possesso**

Il compendio immobiliare di cui trattasi risulta libero.

## **2.4 Le pratiche edilizie, l'inquadramento urbanistico**

Dalla documentazione in possesso della sottoscritta e dall'esito dell'accesso agli atti risulta che il complesso immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 7433 rilasciata dal Comune di Molfetta in data 18.04.2002 per la costruzione di un centro commerciale "outlet" nell'ambito del parco attrezzato, con annesse funzioni per il tempo libero, attività culturali e ricreative nella maglia N-O della Zona A.S.I.;
- CONVENZIONE stipulata tra la Società ALFA 6 SRL ed il CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DI BARI in data 9 ottobre 2002;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1137 del 04.09.2007 –variante alla realizzazione del parco permanente attrezzato con annesse funzioni per il tempo libero, attività culturali e ricreative;
- DIA IN VARIANTE N. 7168 DEL 22.01.2009 – modeste variazioni planimetriche, redistribuzione edifici senza cambio di destinazione d'uso e con diminuzione di superficie coperta e volumi;
- Dichiarazione di ultimazione lavori in data 23.03.2009, protocollata al Comune di Molfetta in data 24.03.2009;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4798 DEL 01.04.2009;
- SCIA del 20.03.2012, prat. n. 9464 2012 - modifiche funzionali finalizzate alla installazione al Parco "Miragica" di una nuova attrazione, pavimentazione dell'area,

sistemazione aree a verde, sistemazione recinzione zona pubblico servizio in Zona ASI maglia “O”.

- RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 03.05.2012 – PRATICA EDILIZIA 2261 – ampliamento parco a tema “MIRAGICA” – pratica archiviata;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 10030/2012 del 20.07.2012 per lavori di realizzazione di impianto per controllo accessi del parcheggio del Parco a tema “Miragica” mediante l’installazione di n. 2 barriere automatiche (ingresso e uscita) e relative opere di collegamento elettrico in zona ASI;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 10569/2012 prot. 79944 del 27.12.2012 per ampliamento parco a tema MIRAGICA – pratica archiviata;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 10869/2013 prot. 21566 del 29.03.2013 per realizzazione di struttura metallica temporanea da eseguirsi presso il parco divertimenti Miragica;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 161/2013 prot. 79645 del 27.12.2013 per ampliamento parco a tema MIRAGICA – pratica archiviata;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollata Comune di Molfetta in data 23 giugno 2014 per ampliamento parco tematico “Miragica”;
- Permesso di Costruire n. 2402 del 5 marzo 2015 per costruzione nuovo edificio da realizzarsi all’interno dell’attuale perimetro del Parco a tema Miragica, destinato ad ospitare una nuova attrazione – pratica archiviata.

### **Inquadramento urbanistico**

In data 08.02.2021 è stata inoltrata al Comune di Molfetta la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato emesso in data 25.02.2021 e che si allega integralmente alla presente perizia (allegato 2).

Il CDU allegato è completo delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento.

### **2.5 La provenienza**

Atto di compravendita del 10.04.2003 n. 115995 Rep. Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari, trascritto, a Trani, in data 8.05.2003 ai nn. 10398/7837;

Atto di cessione del 24.05.2006 n. 123953 Rep. Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari, trascritto, a Trani, in data 7.06.2006 ai nn. 14126/9647.

N.B.: Negli atti di provenienza viene precisato che il “CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DI BARI – ENTE PUBBLICO ECONOMICO” con sede in Modugno (parte venditrice) avrà sempre il diritto di imporre, anche successivamente ai suddetti atti di vendita, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi scoperti da edifici.

## 2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 25.01.2021 carico delle unità immobiliari oggetto di stima si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nn. 20055/4394 del 8.08.2007 (atto del 3.08.2007 n. 82976 Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia)

a favore: [REDACTED]

contro: ALFA 6 S.R.L.;

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: anni [REDACTED]

*grava con esclusione dei mappali 19, 603, 605, 607, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309 e 1311 del CT;*

\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** nn. 20055/4395 del 8.08.2007 (atto del 3.08.2007 n. 82976 Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia)

a favore: [REDACTED]

contro: ALFA 6 S.R.L.;

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: anni [REDACTED]

*grava con esclusione dei mappali 19, 603, 605, 607, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309 e 1311 del CT;*

\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** nn. 13374/2507 del 3.07.2008 (atto dell'1.07.2008 n. 35564 Repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: anni [REDACTED]

- *grava con esclusione dei mappali 19, 603, 605, 607, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309 e 1311 del CT;*

-*si segnala con annotamento n. 11474/1341 del 17.06.2015, atto ricognitivo di garanzie;*

\*\*\*

- **ipoteca volontaria** nn. 15938/2025 del 12.07.2018 (atto del 10.07.2018 n. 105874 Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia)

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: MIRAGICA SPA;

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza non precisata - a garanzia di cambiale;

*grava limitatamente in capo ai mappali 19, 603, 605, 607, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309 e 1311 del CT.*

\*\*\*

*Si segnala:*

*\*con atto del 29.04.2011 n. 163734 Repertorio Notaio Ludovico Perna di Roma, trascritto a Trani, in data 14.02.2012 ai nn. 2831/2304, la cui Nota risulta rettificata in data 24.02.2012 ai nn. 3515/2880, modifica di denominazione sociale da "ALFA 6 SRL" a "MIRAGICA SRL";*

*\*con atto del 18.03.2015 n. 17273 Repertorio Notaio Fabio Gaspare Panté di Milano, non trascritto, trasformazione di società da "MIRAGICA SRL" a "MIRAGICA SPA".*

## **2.7 La descrizione e la consistenza, la documentazione catastale e fotografica**

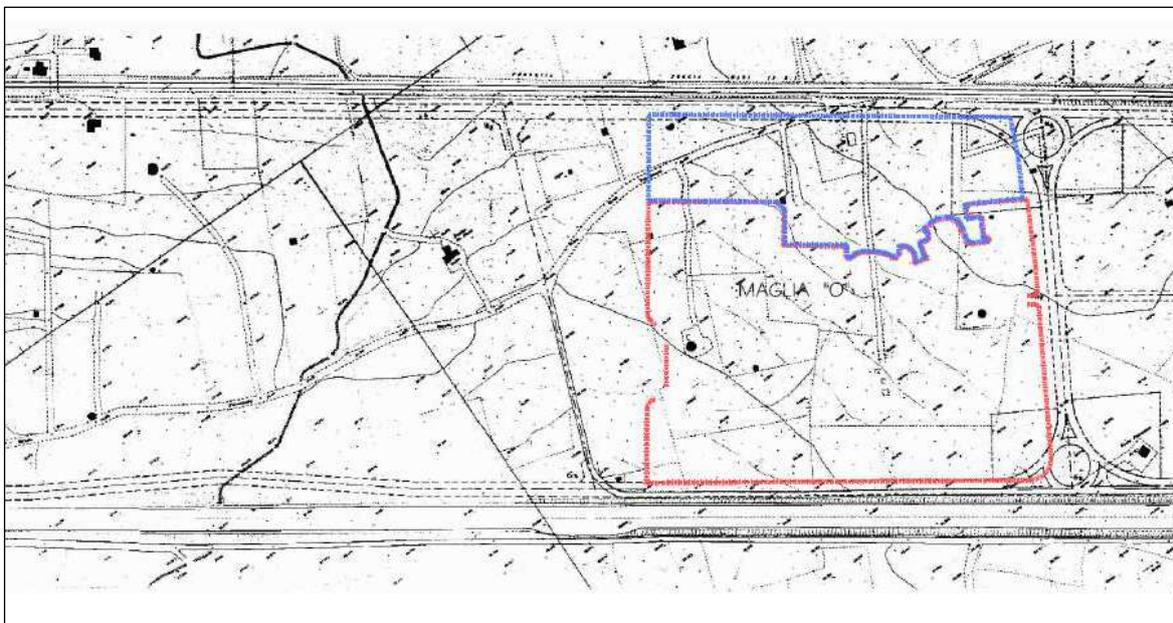
### Localizzazione, tipologia immobiliare prevalente nella zona, qualità urbana

Il Parco permanentemente attrezzato di Molfetta è collocato tra la ferrovia Ancona Bari e l'Autostrada A14 Adriatica – uscita Molfetta – raggiungibile percorrendo la SS16 e strade interne e dista dal litorale in linea d'aria, circa 1,3 km.

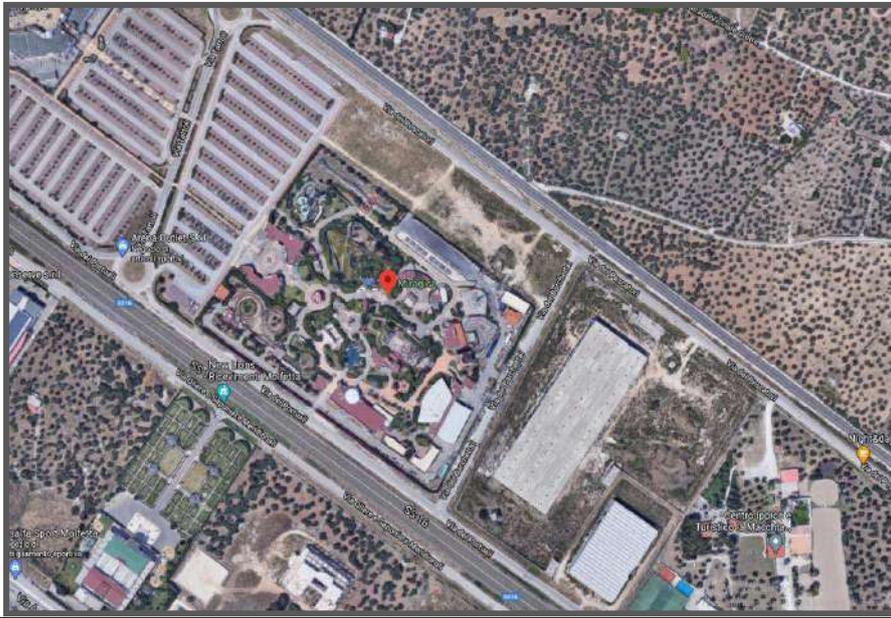


E' situato in una zona caratterizzata principalmente dalla presenza di strutture commerciali, produttive e turistico-ricettive, mentre a nord al di là della ferrovia il territorio risulta poco edificato.

*Rilievo aerofotogrammetrico*



**Foto aerea desunta dal sito Google maps**

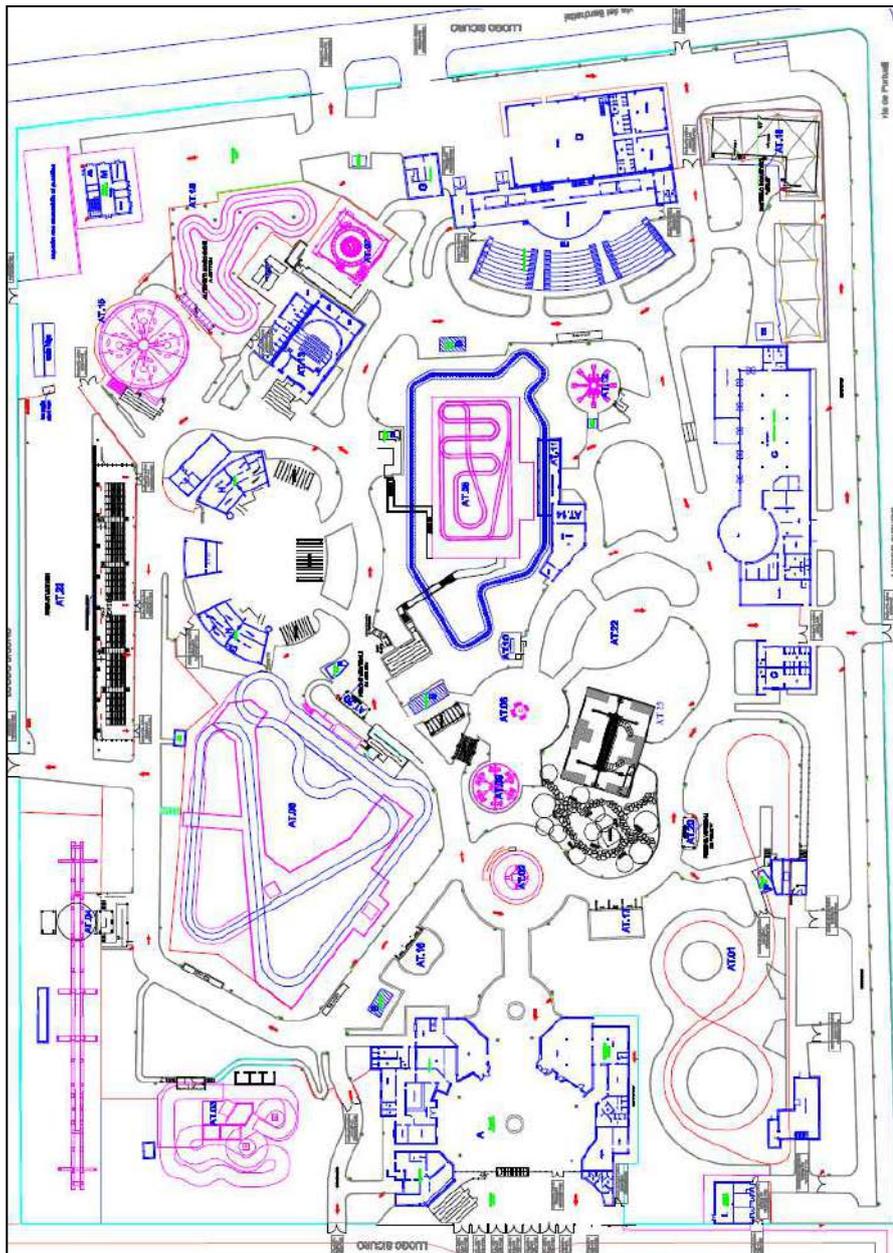


Descrizione del compendio immobiliare

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare su cui sorge un parco a tema, dotato di fabbricati che verranno in seguito meglio descritti, di due cabine elettriche, di attrazioni e di ampio parcheggio visitatori. L'ingresso principale è posizionato lungo il lato nord-ovest della proprietà: entrati nel parco a destra e sinistra i primi edifici destinati a negozi, uffici, informazioni accoglienza, noleggi e depositi. Si tratta di edifici con un'altezza di mt. 3,00 dotati di opere scenografiche a completamento. Proseguendo lungo i percorsi interni del parco, si incontra in posizione centrale la giostra dei cavalli, i giochi radiocomandati, a sinistra l'attrazione Launch Coaster, a destra Flume Ride e Disko Coaster. Continuando sempre lungo il lato sud del parco, si incontrano l'attrazione Top Spin, le fontane danzanti e la torre interattiva, i locali servizi igienici ed fabbricato dotato di ampio porticato con il bar, il ristorante, il magazzino, le cucine ed i servizi igienici per uomini/donne. Poco più avanti un'ampia zona all'aperto con panche e tavolini e l'attrazione Castello Incantato "Virus". Arriviamo quindi al teatro all'aperto con una capienza i circa 500 persone, dotato di camerini, sala prove, gli spogliatoi e servizi per uomini /donne e il locale deposito soppalcato. Di fronte al teatro le attrazioni Spinning Coaster, Kinga Bounce ed il trenino panoramico. Continuando il percorso in senso antiorario si arriva alla Torre da 47 mt, il Cinema 4D, l'autopista per le macchinine a

gettone, l'attrazione Condor, la cabina elettrica ed il deposito non accessibile al pubblico realizzato con una tensostruttura. In questa zona sono posizionate anche le due celle frigo Carrier. Più avanti una zona con pergolati e piccole attrazioni e l'area Stunt man. Il parco è dotato di più accessi e di una vegetazione ricercata e rigogliosa.

Si allega la planimetria generale del parco:



Nel 2014 è stata protocollata la Denuncia di Inizio Attività per l'ampliamento del Parco tematico. Con le nuove opere veniva ampliato il parco a secco e veniva creata ex-novo l'area water park con lagune ludiche, elementi di intrattenimento e relax, zona solarium etc.

Questa la planimetria del nuovo intervento:



Si precisa che la DIA per l'ampliamento risulta scaduta e andrà eventualmente ripresentata.

In ogni caso la Società aveva acquisito i seguenti pareri:

- ASI SPA – Nulla osta alla realizzazione di condotta che allacci direttamente l'area di insediamento di Miragica e la dorsale AQP, da posare su tutta via dei Pescatori;
- RFI Rete Ferroviaria Italiana – Nulla osta di esecuzione di opere in fascia di rispetto ferroviario;
- Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari – Parere di conformità urbanistica n. 7046/14 al vigente PUE Consortile;

- Città di Molfetta – Parere di compatibilità dell'intervento con le previsioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico vigente.

Si riportano infine le tabelle inserite nella relazione tecnica illustrativa della DIA di variante n. 7168 del 26.03.2009.

INDICI URBANISTICI DI P.R.G.		
Lotto edificabile	Le	Maglia "O"
Superficie del lotto	SI	85.000 mq
Rapporto di copertura	Rc	50% max
Indice sup. di fabbricabilità fondiaria	Isff	0,7 mq/mq
Parcheggi per insediamenti attività terziarie	P1	80 mq/100 mq
Spazi a parcheggio (ex DM 1444/68 )	P2	1mq/10 mc (V)
Spazio a parcheggio totale	P	P1+P2
Parcheggi effettivi	Pe	Min 50% P
Area a verde	Vr	40 mq/100 mq (St)

	Progetto variante		Indici PRG	
Superficie coperta	4.730mq	<	42.500 mq	
Volume	19.009 mc			
Area a parcheggio	25.600 mq	>	5.622 mq	PI+P2
Area a verde	47.436 mq	>	1.782 mq	

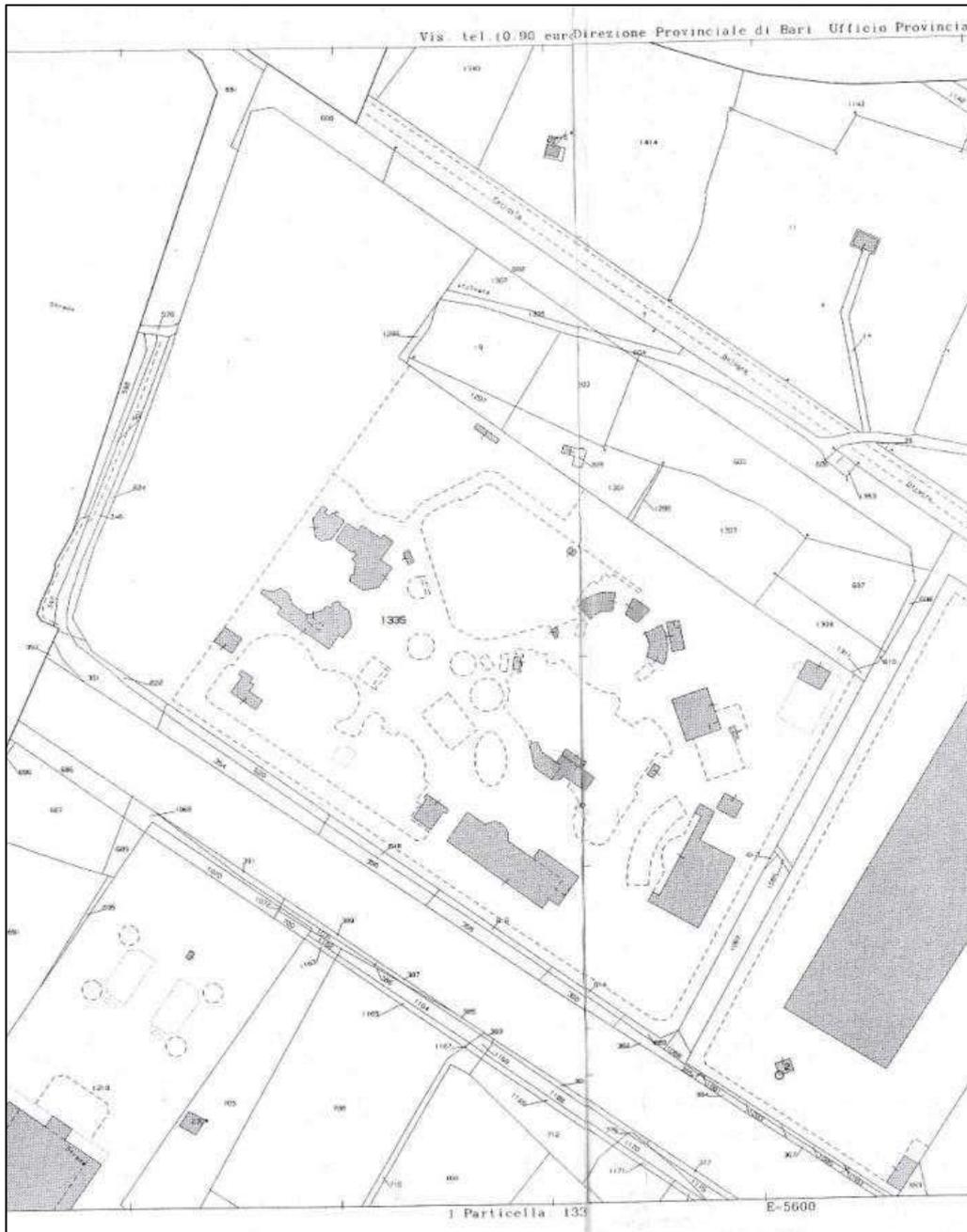
**Riepilogo superfici coperte e volumi**

Denominazione	Sup. lorda mq	Sup. Coperta mq	H di calcolo m	Volume mc	Sup. lorda mq	Sup. Coperta mq	H di calcolo m	Volume mc
Edificio ingresso	1.053,52	1.100,45	3,00	3.160,56	1.101,10	1.101,10	3,65	4.019,02
Snack bar	73,20	73,20	3,70	270,84	54,72	54,72	2,70	147,74
Teatro bambini	81,59	81,59	4,25	346,76				eliminato
Free flow+WC	1.106,39	1.353,20	4,5/3,0	4.778,80	1.106,39	1.106,39	4,5/3,00	4.778,80
Edificio logistico	703,00	703,00	6,18	4.344,54	703,00	703,00	6,39	4.492,17
Teatro	263,36	416,00	6,85	1.804,02	252,75	1.058,75	6,30	1.592,32
Sviluppo foto	48,80	48,80	3,90	190,32	13,71	13,71	2,74	37,56
Primo soccorso	81,00	81,00	3,00	243,00	81,00	81,00	3,00	243,00
Cinema 4D	395,60	449,24	8,00	3.164,80	342,68	359,18	4,60	1.576,33
Food Court	341,32	497,54	3,00	1.023,96	235,12	349,29	3,40	799,41
Food Court (prefabbr. riposo personale)		assente			77,31	86,76	3,00	231,93
Gadgets	124,32	267,89	4,16	517,17	124,32	253,32	3,60	447,55
Stazione torre 47 m		86,19			16,50	70,72	2,60	42,90
Stazione diskò coaster		236,00				39,26		
Cabina elettrica consegna	183,35	183,35	4,00	733,40	87,00	87,00	2,90	252,30
Cabina trasformazione-pompe		assente			120,22	120,22	2,90	348,64
Tettoie varie per comando attrazioni		359,91				51,84		
Tendone deposito					300,00	300,00	5,00	1.500,00
<b>TOTALI</b>		<b>5.937,36</b>		<b>20.578,17</b>		<b>5.836,26</b>		<b>20.509,67</b>
<b>Differenza Variante - Progetto</b>						<b>-101,10</b>		<b>-68,51</b>

Il parco, chiuso ormai da anni è stato oggetto nell'ultimo periodo di atti vandalici, necessita di interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino ad uno stato di conservazione normale.

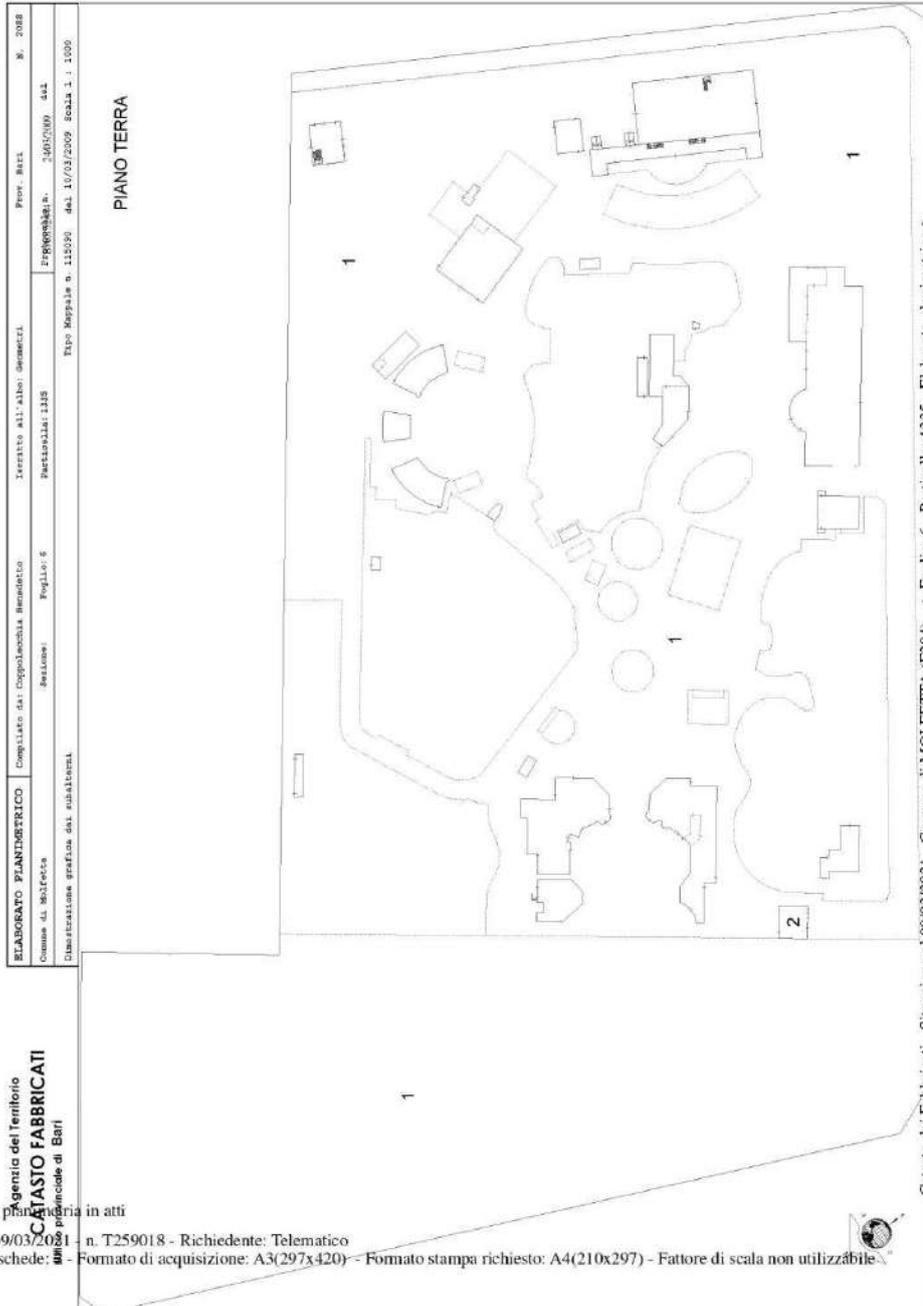
Di seguito si allega cartografia catastale e documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto di stima.

**ESTRATTO DI MAPPA**

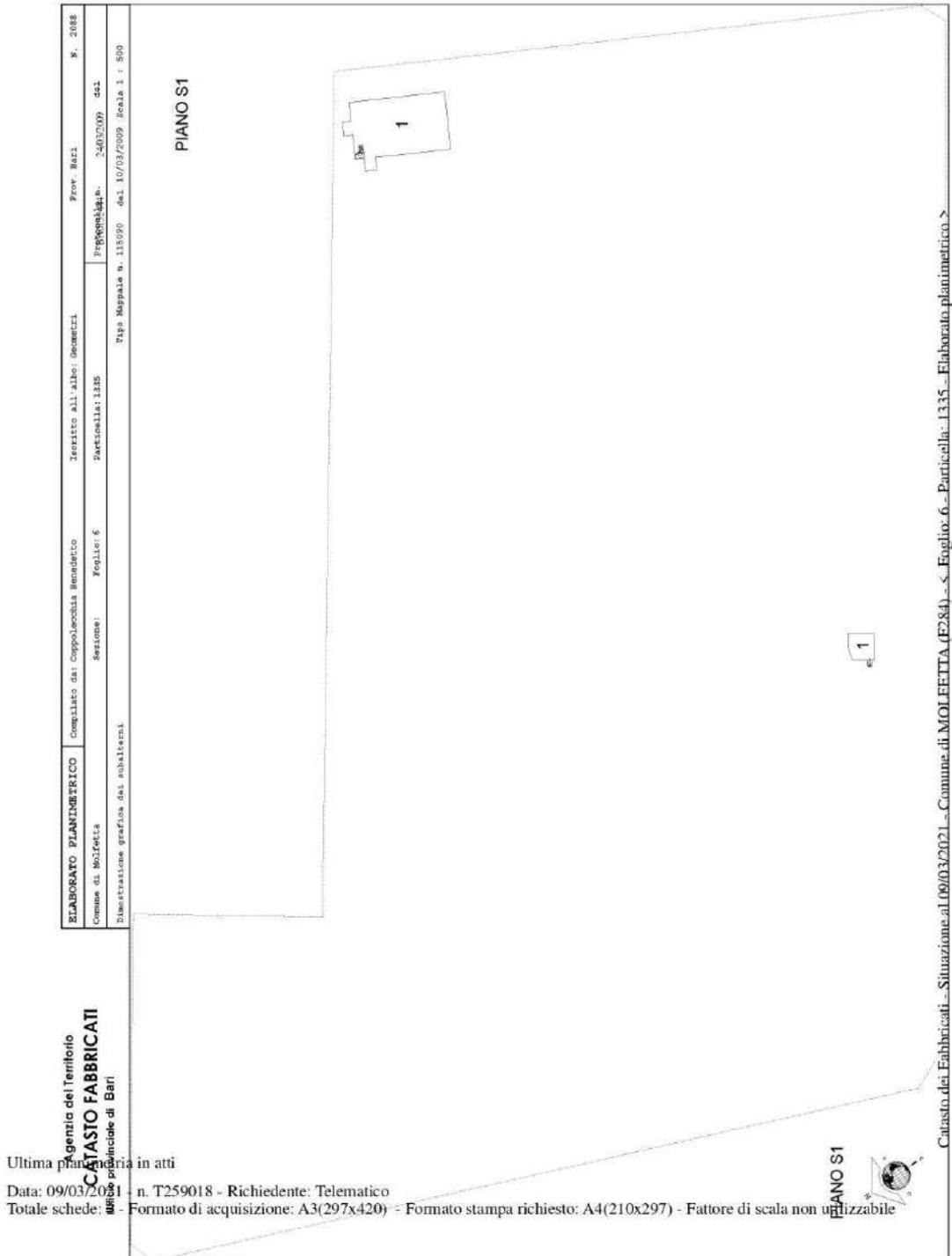


**ELABORATO PLANIMETRICO**

Data: 09/03/2021 - n. T259018 - Richiedente: Telematico



Data: 09/03/2021 - n. T259018 - Richiedente: Telematico



**ELENCO SUBALTERNI**



Direzione Provinciale di Bari  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: MOLFETTA  
 Elenco Subalterni

Data: 09/03/2021 - Ora: 14.17.24 - Pag: 1  
 Visura n. : T259019 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MOLFETTA			6	1335		115090	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA TATTOLI (CANTIERI NAVALI)	SNC	T-S1			PARCO A TEMA	
2	VIA TATTOLI (CANTIERI NAVALI)	SNC	T			CABINA ELETTRICA	

Unità immobiliari n. 2

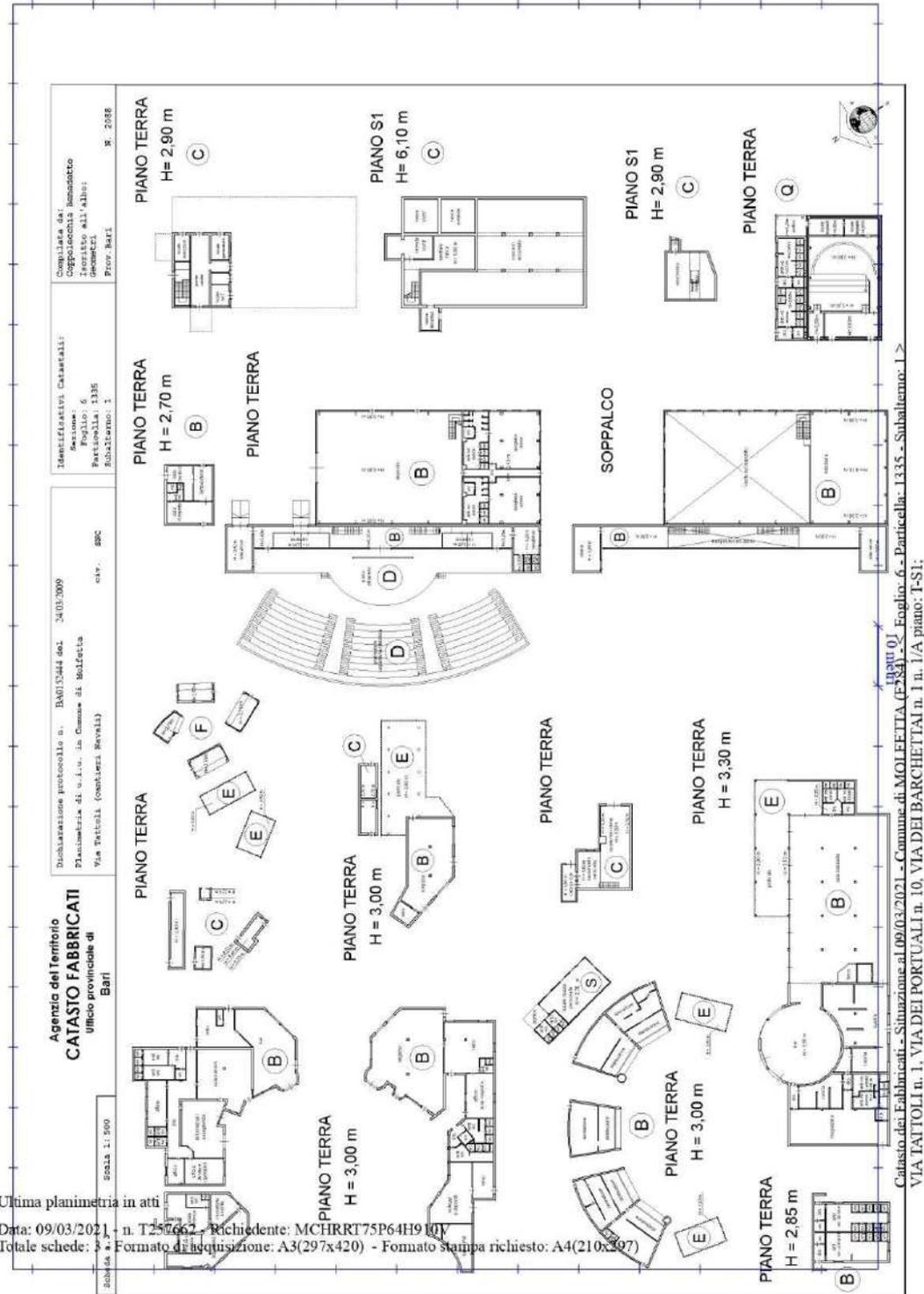
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica





Data: 09/03/2021 - n. T257662 - Richiedente: MCHRR175P64H910V



Spala 1:500  
 Catasto del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bari  
 Doppiaazione protocollo n. BA015744 del. 24/03/2009  
 Manicomia di o. l.u. in Comune di Molletta  
 Via Tattoli (ombrieri Revali)  
 civ. SRC  
 Identificativi Catastrali:  
 Sezione:  
 Foglio: 6  
 Particella: 1335  
 Subalterno: 1  
 Compilata da:  
 Coppolucci Bonaiuto  
 Iscritto all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Bari  
 n. 2088

Ultima planimetria in atti  
 Data: 09/03/2021 - n. T257662 - Richiedente: MCHRR175P64H910V  
 Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2021 - Comune di MOLETTA (E-834) - Foglio: 6 - Particella: 1335 - Subalterno: 1 ->  
 VIA TATTOLI n. 1, VIA DEI PORTUALI n. 10, VIA DEI BARCHETTI n. 1 n. 1/A piano: F-S1;

**PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 1335 SUB. 2**

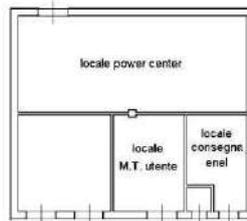
Data: 09/03/2021 - n. T257664 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari</b>	Dichiarazione protocollo n. BA0152444 del 24/03/2009		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Molfetta		
	Via Tattoli (cantieri Navali)	civ. SNC	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Coppolecchia Benedetto	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 6	Prov. Bari	N. 2068
	Particella: 1335		
	Subalterno: 2		

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H = 2,90 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2021 - Comune di MOLFETTA (F284) - < Foglio: 6 - Particella: 1335 - Subalterno: 2 >  
VIA TATTOLI n. 3 piano: 1;

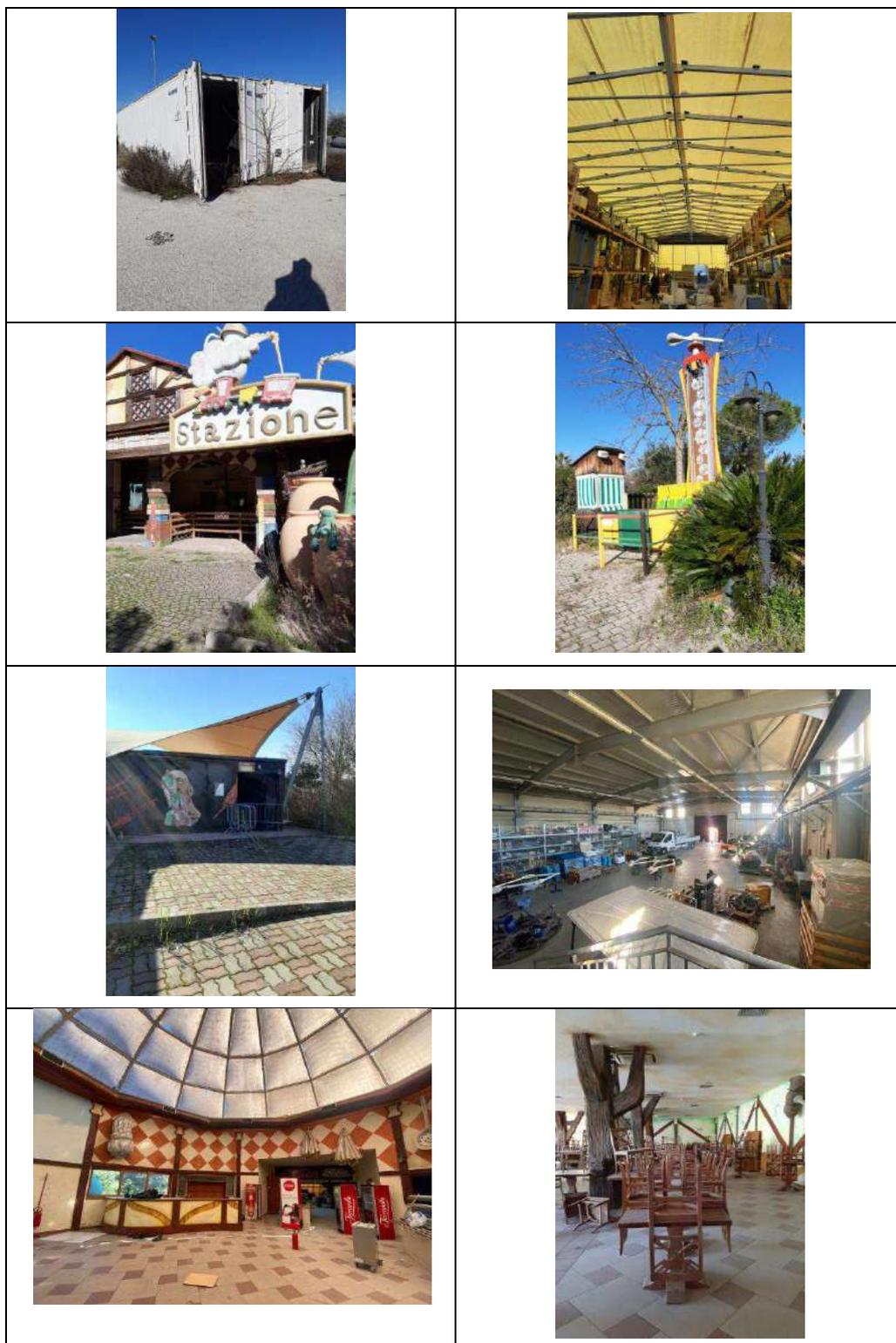
Ultima planimetria in atti

Data: 09/03/2021 - n. T257664 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





## 2.8 Calcolo del più probabile valore di mercato

Il metodo certamente più semplice per la valutazione degli immobili è quello comparativo diretto: tale sistema non è applicabile nella corrente per l'elevato grado di sinteticità dello stesso metodo, che risulta essere non adatto, a parere della scrivente, per la valutazione di immobili peculiari, caratterizzati da un certo grado di "straordinarietà", quali sono i compendi con destinazione specifica come questo.

Il procedimento comparativo diretto, infatti, come insegna l'"Estimo civile urbano", può essere applicato solo per la stima di immobili "del tutto ordinari", presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei reali prezzi di compravendita o canoni di locazione.

Diversamente, laddove si renda necessaria la stima di un bene immobile di tipo "straordinario" o comunque peculiare, l'Estimo richiede l'applicazione di procedimenti di stima più analitici (o "indiretti") quali, per esempio, il procedimento del "Valore di riproduzione".

In particolare, la stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati simili per caratteristiche strutturali, dimensionali e tecnologiche; tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni attuali di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va inoltre aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime su cui il fabbricato insiste: il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Viene applicata quindi la formula:

$$V_{rip} = V_a + CD * C_{rip} * C_{of} * C_{fr}$$

dove:

$V_a$  è il valore attuale dell'area,

$C_{rip}$  sono i costi sostenuti per la costruzione a nuovo dei manufatti (desunti dalla

documentazione fornita dalla Società);

CD è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso;

C<sub>of</sub> è il coefficiente di obsolescenza per deperimento fisico non normale, per gli atti vandalici, la manomissione degli impianti etc (pari a 0,50 e applicato a tutte le opere);

C<sub>fr</sub> è il coefficiente di fruibilità per la particolare attività svolta (parco a tema) e per la specificità dei fabbricati (pari 0,20) applicato ai fabbricati ed alle opere scenografiche e per il vincolo di destinazione citato nell'atto Notaio Paolo di Marcantonio di Modugno in data 10.04.2003 rep. n. 115995 racc. n. 33748 che cita testualmente *“il suolo ora ceduto dovrà essere destinato dalla Parte acquirente e i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, esclusivamente alla costruzione e gestione delle opere previste dalla Concessione Edilizia di cui oltre rilasciata alla Società ██████████ ...omissis”* – C.E. n. 7433 rilasciata da Comune di Molfetta in data 18 aprile 2002.

Per la determinazione del coefficiente CD sono stati utilizzati i seguenti parametri: la vita utile delle costruzioni e delle aree verdi è stata determinata in anni 50, per le opere a parcheggio anni 30, cancellate etc anni 30, coperture varie anni 15, opere scenografiche anni 20. Pertanto si addivene alle seguenti espressioni di valore:

Opere realizzate			Valore
Parcheggio (v.i. 1.013.000,00)	Valore	€.	390.765,00
Sistemazione aree verdi ( v.i. 457.494,00)	Valore	€.	203.654,00
Costruzione immobili, prefabbricati, box (v.i. 11.740.350,00)	Valore	€.	1.045.244,00
Cancellate, recinzioni, elimina code, etc (v.i. 290.027,00)	Valore	€.	111.878,00
Coperture varie (v.i. 90.550,00)	Valore	€.	14.230,00
Opere scenografiche (v.i. 2.409.012,00)	Valore	€.	137.675,00
	<b>Sommano</b>	<b>€.</b>	<b>1.903.446,00</b>

v.i. = costo di realizzazione iniziale

Secondo la Delibera n. 51 del 16.03.2020 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, il valore da attribuire per l'alienazione degli insediamenti produttivi dell'agglomerato industriale di Molfetta è il seguente:

Valutazione area			Valore
Area di sedime (sup. catastale) del parco mq 98.681,00 x 42,00 €/mq	Valore	€.	4.144.602,00
	<b>Sommano</b>	<b>€.</b>	<b>4.144.602,00</b>

Totale complessivo opere + area = € 6.048.048,00 arrotondato ad euro **6.048.000,00** (seimilioni quarantottomila/00 euro)

### 3 LE ATTRAZIONI

Di seguito si riporta l'elenco delle attrazioni presenti nel parco con la loro valorizzazione, eseguita l'analisi di mercato e considerato lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse:

COD.	N.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	MARCA	MATRICOLA	PROPRIETA'	VALORE ATTRIBUITO €
01	1	ATTRAZIONE OTTOVOLANTE LAUNCH COASTER	roller coaster	LIECHTENSTEIN	S1056	Leasing	195.000,00
02	1	ATTRAZIONE GIOSTRA CAVALLI 10,50/2P-B	kiddie ride	BERTAZZON 3B	GC 0801AP53	Leasing	70.000,00
03	1	ATTRAZIONE OTTOVOLANTE ACQUATICO HYDRO LIFT 1L/7B	water ride	ZAMPERLA	GHLO7F07250IT	Leasing	85.000,00
04	1	ATTRAZIONE DISKO COASTER	swing	ZAMPERLA	GMZ40F07246IT	Leasing	135.000,00
05	1	ATTRAZIONE OTTOVOLANTE TWISTER COASTER	roller coaster	ZAMPERLA	GRCB1R01248IT	Leasing	195.000,00
06	1	ATTRAZIONE TORRE PARCO GIOCHI BAMBINI TOWER H9 MT	kiddie ride	HEEGE FREIZEITTECHNIK	E 12 2009	Leasing	0,00
07	1	ATTRAZIONE TORRE CADUTA LIBERA ADULTI Z FORCE	tower ride	ZAMPERLA	GZF53F07247	Leasing	75.000,00
08	1	ATTRAZIONE OTTOVOLANTE ACQUATICO FLUME RIDE	water ride	VISA INTERNATIONAL	71.057	Leasing	90.000,00
09	1	ATTRAZIONE TORRE GIREVOLE AEREI AEROMAX		ZAMPERLA	GMJ08F7245IT	Leasing	0,00
10	1	ATTRAZIONE TORRE CADUTA LIBERA BAMBINI JUMPING STAR 8	bambini	ZAMPERLA	GJM08F07244IT	Leasing	0,00
11	1	ATTRAZIONE TRENINO PANORAMICO LONEY TOOTER		ZAMPERLA	GRG04F07243IT	Leasing	7.000,00
12	1	ATTRAZIONE GIOSTRA CENTRIFUGA KANGA BOUNCE		ZAMPERLA	GJR08F07249IT	Leasing	20.000,00
13	1	ATTRAZIONE SIMULATORE 4D INTERATTIVO FANTAWILD 4D THEATER	dark ride	HYTECNOLOGY LIMITED	4D8001	Leasing	30.000,00
**	vari	PARCO PER BAMBINI	scivoli			Leasing	2.500,00

COD.	N.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	MARCA	MATRICOLA	PROPRIETA'	VALORE ATTRIBUITO €
15	1	ATTRAZIONE TORRE PANORAMICA CONDOR	tower ride	HUSS	53671	proprietà	50.000,00
16	1	ATTRAZIONE BARCHETTE RADIO COMANDATE GENESIS (SENZA BARCHETTE)	kiddie ride	TORNADO	NA	proprietà	0,00
17	1	ATTRAZIONE MACCHINE RADIOCOMANDATE SUPERTRACK (MANCANO AUTOMOBILI) SUPERTRACK	kiddie ride	TORNADO	NA	proprietà	0,00
19	1	ATTRAZIONE HORROR HOUSE		VARI		proprietà	0,00
25	1	ATTRAZIONE TORRE PANORAMICA TOP SPIN COMPLETA DI QUADRI E COMPRESSORE ATLAS COPCO GA7 SN ATT 107769 E SERBATOIO	upside down ride	HUSS	598	proprietà	50.000,00
<b>sommano in leasing</b>							<b>904.500,00</b>
<b>sommano di proprietà</b>							<b>100.000,00</b>

#### 4 I BENI MOBILI

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. L'obiettivo è quello quindi di esprimere una possibile valutazione in merito e di merito dei beni a supporto dell'attività in essere. Il più probabile valore dei beni nella disponibilità del Fallimento è stato assunto con il criterio del "valore di liquidazione", e calcolato in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, tenendo in considerazione lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione e, soprattutto, di usabilità, con la previsione di una cessione frazionata.

##### 4.1 Il catalogo dei beni inventariati

A seguire gli elenchi dei beni inventariati con l'indicazione dei valori attribuiti in funzione dell'analisi sullo stato di usura e di esercizio. Non vengono invece allegate le fotografie dei

beni per evitare l'eccessivo appesantimento dell'elaborato peritale specificando che comunque è a disposizione una copiosa documentazione fotografica degli stessi.

### ATTREZZATURA RISTORAZIONE

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
02	VETRINETTE IN PLEXIGLASS		20,00	40,00
01	VETRINA FRIGO		100,00	100,00
03	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX DI CUI UNO CON LAVANDINO		90,00	270,00
01	CELLA FRIGORIFERA CIRCA 2,50X2,50 CON PORTA SCORREVOLE, CON SCAFFALI IN ACCIAIO INOX		1.800,00	1.800,00
01	IMPIANTO DI SPILLATURA BIRRA PERONI SN. 223657	POSSIBILE COMODATO	250,00	250,00
01	IMPIANTO DI SPILLATURA COCA COLA SN. 05944195587	POSSIBILE COMODATO	250,00	250,00
06	SCAFFALI IN ACCIAIO INOX		50,00	300,00
01	CARRELLO PORTA VASSOI		80,00	80,00
09	TAVOLINO CON PANCA INCORPORATA, CIRCOLARE		20,00	180,00
01	BANCONE BAGNOMARIA SELF SERVICE, 5 VASCHE, CON VETRINE E PORTAVASSOI, DISPENSER PANE IN ACCIAIO		1.500,00	1.500,00
04	VETRINE FRIGO MARCHE VARIE		30,00	120,00
04	CARRELLI IN ACCIAIO INOX		20,00	80,00
01	CARRELLO PORTA VASSOI		80,00	80,00
04	SCAFFALI IN ACCIAIO INOX		30,00	120,00
02	CARRELLO PORTA VASSOI IN PLASTICA, CHIUSO		30,00	60,00
02	PENSILI CUCINA IN ACCIAIO INOX		30,00	60,00
01	LAVANDINO IN ACCIAIO INOX 1 VASCA		50,00	50,00
02	BANCHI IN ACCIAIO INOX QUADRATI CON ROTELLE		90,00	180,00
01	ABBATTITORE MODULAR SISTEM DEL 2009		300,00	300,00
01	LAVANDINO A DUE VASCHE IN ACCIAIO INOX		80,00	80,00
02	SCAFFALI IN ACCIAIO INOX		30,00	60,00
01	LAVELLO IN ACCIAIO INOX A 1 VASCA		50,00	50,00
01	PENSILE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
01	MACCHINA SOTTOVUOTO ORVED VM-18		200,00	200,00
01	ARMADIO IN ACCIAIO INOX 4 ANTE SCORREVOLI		150,00	150,00
05	CELLA FRIGORIFERA COMPLETA DI SCAFFALI IN ACCIAIO INOX		2.000,00	10.000,00

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
04	SCAFFALE IN ACCIAIO INOX PER CELLA		30,00	120,00
01	CARRELLINO IN ACCIAIO INOX		20,00	20,00
12	ARMADIETTO SPOGLIATOIO		20,00	240,00
01	LAVAGGIO STOVIGLIE A CESTO TRASCINATO PROFESSIONALE		8.000,00	8.000,00
01	LAVANDINO AD UNA VASCA E SGOCCIOLATOIO		50,00	50,00
01	BANCO IN ACCIAIO INOX PER PULIZIA PIATTI		100,00	100,00
01	SCAFFALE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
01	ARMADIO INOX A 4 ANTE SCORREVOLI		150,00	150,00
01	BLOCCO FRIGGITRICE A DUE VASCHE E BLOCCO A DUE PIASTRE, MARCA MODULAR		1.000,00	1.000,00
01	BLOCCO CON VASCA, 4 PIASTRE AD INDUZIONE, 2 VASCHE CUOCIPASTA, MARCA MODULAR		1.500,00	1.500,00
05	BANCO FRIGO CON MENSOLA SUPERIORE		300,00	1.500,00
01	CAPPA IN ACCIAIO INOX		1.000,00	1.000,00
02	BANCO FRIGO IN ACCIAIO INOX, MARCA MODULAR		200,00	400,00
04	FRIGORIFERO MODULAR		300,00	1.200,00
01	LAVELLO CON UNA VASCA		50,00	50,00
01	CARRELLINO IN ACCIAIO INOX		20,00	20,00
01	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX		90,00	90,00
01	PENSILE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
01	CAPPA PICCOLA IN ACCIAIO INOX		200,00	200,00
02	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX CON ANTE		200,00	400,00
02	PENSILE IN ACCIAIO INOX ANTE SCORREVOLI		30,00	60,00
01	BANCO FRIGO CON ANTE IN ACCIAIO INOX		200,00	200,00
01	LAVANDINO UNA VASCA IN ACCIAIO INOX		50,00	50,00
01	STERILIZZATORE SIRMAN STERIL UVA 16W DEL 2008		50,00	50,00
01	PENSILE IN ACCIAIO INOX DUE ANTE SCORREVOLI		30,00	30,00
LOTTO	N. 3 BANCHI IN ACCIAIO INOX SU ROTELLE E N. 1 BANCO CON LAVANDINO		A corpo	400,00
01	BANCO FRIGO CON ANTE IN ACCIAIO INOX		200,00	200,00
03	PENSILE IN ACCIAIO INOX ANTE SCORREVOLI		30,00	90,00
01	SCAFFALE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
01	SPILLATORE COCA COLA SN. 05944195586		300,00	300,00
01	FORNO MODULAR CON APPOGGIO E CAPPA		1.000,00	1.000,00

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
01	SCAFFALE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
02	BANCO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX		90,00	180,00
01	PENSILE IN ACCIAIO INOX		30,00	30,00
06	CARRELLO PORTA VASSOI		80,00	480,00
01	BANCO PER FORNO PIZZA, SU MISURA, CIRCOLARE, CON MARMO, N. 1 LAVANDINO, FRIGO		legato all'immobile	0,00
01	VETRINETTA ESPOSITIVA RISCALDATA ILSA		80,00	80,00
			<b>Sommano €</b>	<b>35.700,00</b>

**ATTREZZATURA VARIA**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
02	CABINA PER FOTOTESSERA, SENZA TARGHETTA	DANNEGGIATA, IN PESSIME CONDIZIONI	0,00	0,00
06	TORNELLI INGRESSO/USCITA		già conteggiati nei beni immobili	0,00
02	CONTAINER FRIGO CARRIER		3.000,00	6.000,00
01	TENSOSTRUTTURA KOPRON		già conteggiata nei beni immobili	0,00
01	SCAFFALATURA INDUSTRIALE CIRCA 60 ML, H CIRCA 5,00 MT, 3 RIPIANI		900,00	900,00
06	CASSONI VARI IMMONDIZIA		5,00	30,00
01	CARRELLI PORTA ATREZZI BETA		100,00	100,00
01	TRABATTELLO FRIGERIO		200,00	200,00
01	SCAFFALATURA OFFICINA ML. 30,00 CIRCA		300,00	300,00
LOTTO	N. 3 BANCHI DA LAVORO E N. 5 SCAFFALI IN ACCIAIO DI ALTEZZA VARIA		A corpo	120,00
01	VASCA DI RACCOLTA OLIO FUSTI		60,00	60,00
			<b>Sommano €</b>	<b>7.710,00</b>

**ARREDI**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
LOTTO	ARREDO INGRESSO COMPOSTO DA: N. 3 LIBRERIE A PARETE IN LEGNO SU MISURA, BANCONE RECEPTION, N. 3 MOBILI ESPOSITORI IN LEGNO, N. 3 LIBRERIE BASSE IN LEGNO E COMPLEMENTI D'ARREDO (BOTTI, MANICHINI ETC)		A corpo	2.000,00

Rapporto di stima BENI IMMOBILI E MOBILI – Fallimento n. 186/2020 R.F.

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
LOTTO	INFERMERIA COMPOSTA DA: LETTINO, LAMPADA CON LENTE DI INGRANDIMENTO, SEPAPE', ARMADIETTO DUE ANTE COLOR LEGNO, SCRIVANIA COLOR LEGNO, N. 3 ARMADI A DUE ANTE, N. 3 SEDIE E PIANTANA APPENDIABILI		A corpo	350,00
LOTTO	BAR INGRESSO COMPOSTO DA: BANCONE BAR IN LEGNO SU MISURA, N. 1 ARMADIO FRIGOR VETRINA, N. 3 ARMADIO LOCKED 10 POSTAZIONI CAD., N. 5 TAVOLINI ALTI, N. 9 TAVOLINI QUADRATI, N. 42 SEDIE IN PLASTICA ROSSA, BANCHI FRIGO, SPILLATORI, LAVANDINO, VETRINE		A corpo	2.500,00
01	ARMADIETTO SPOGLIATOIO 2 POSTI		20,00	20,00
02	ARMADIETTO SPOGLIATOIO 1 POSTO		10,00	20,00
03	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	150,00
05	SEDIE VARIE		5,00	25,00
02	CASSETTIERA 4 CASSETTI COLOR LEGNO		20,00	40,00
01	ARMADIO 4 ANTE, 4 CASSETTI, UNA ANTA IN VETRO		80,00	80,00
01	PANCA PER SALA ATTESA A DUE SEDUTE		40,00	40,00
06	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	360,00
02	PIANTANA APPENDIABILI		5,00	10,00
01	MOBILE COLOR LEGNO, DI SERVIZIO, 4 ANTE 4 CASSETTI		60,00	60,00
04	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	200,00
01	POLTRONA IN SIMILPELLE BIANCA		30,00	30,00
01	PIANTANA APPENDIABILI		5,00	5,00
03	CASSETTIERA 4 CASSETTI COLOR LEGNO		20,00	60,00
02	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	120,00
01	BANCONE RECEPTION A L SU MISURA COLOR LEGNO		600,00	600,00
05	SEDIA IN TESSUTO NERO		10,00	50,00
01	PANCA PER SALA ATTESA A DUE SEDUTE		40,00	40,00
02	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	120,00
01	PIANTANA APPENDIABILI		5,00	5,00
02	SEDIA FISSA		10,00	20,00
01	ARMADIETTO IN PLASTICA 2 ANTE		20,00	20,00
06	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	300,00
05	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	300,00
04	ARMADIO BASSO A GIORNO		20,00	80,00
04	CASSETTIERA 4 CASSETTI COLOR LEGNO		20,00	80,00

Rapporto di stima BENI IMMOBILI E MOBILI – Fallimento n. 186/2020 R.F.

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
02	SEDIA		10,00	20,00
01	PIANTANA APPENDIABILI		5,00	5,00
02	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	100,00
03	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	180,00
01	POLTRONA IN SIMILPELLE		20,00	20,00
04	ARMADIO BASSO COLOR LEGNO A GIORNO		20,00	80,00
01	PIANTANA APPENDIABILI		5,00	5,00
02	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	120,00
02	ARMADI A 15 SCOMPARTIMENTI CON SERRATURA		50,00	100,00
03	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	150,00
05	SEDIA IN PLASTICA		3,00	15,00
06	ARMADIO COLOR LEGNO A 2 ANTE		60,00	360,00
01	MOBILE BASSO A 2 ANTE COLOR LEGNO		30,00	30,00
04	SEDIE VARIE IN TESSUTO		10,00	40,00
LOTTO	ARREDO CHIOSCO BAR COMPOSTO DA BANCONE IN ACCIAIO INOX, FRIGORIFERO MODULAR, VETRINETTA FERRARELLE, LAVANDINO IN ACCIAIO INOX, BANCO DA LAVORO E PENSILE A DUE ANTE SCORREVOLI IN ACCIAIO INOX		A corpo	100,00
LOTTO	ARREDO SPAZIO POLIVALENTE COMPOSTO DA LIBRERIA E TAVOLO		A corpo	80,00
01	BANCONE BAR SU MISURA CON LAVANDINO E FRIGO		1.000,00	1.000,00
LOTTO	N. 2 BANCHI CASSA DI CUI UNO BILATERALE, CON PORTAVASSOI		A corpo	1.000,00
61	TAVOLI RISTORANTE IN LEGNO		20,00	1.220,00
01	ARMADIETTO SPOGLIATOIO		20,00	20,00
273	SEDIE IN LEGNO		10,00	2.730,00
18	BOTTI IN LEGNO (ARREDO RISTORANTE)		30,00	540,00
02	PANCA PER SPOGLIATOIO		10,00	20,00
01	SCRIVANIA COLOR LEGNO		50,00	50,00
02	SEDIA IN TESSUTO NERO		10,00	20,00
01	CASSETTIERA 4 CASSETTI COLOR LEGNO		20,00	20,00
05	SEGGIOLINI IN PLASTICA		5,00	25,00
06	MOBILI DI SERVIZIO DA SALA IN LEGNO		50,00	300,00
01	MOBILE DI SERVIZIO SU MISURA		60,00	60,00
			<b>Sommano €</b>	<b>16.095,00</b>

**MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
01	REGISTRATORE DI CASSA IBM SN. 41-AE119		200,00	200,00
01	STAMPANTE FISCALE EPSON J6G156801		50,00	50,00
LOTTO	WATHER STATION MOD. PCE-FWS20 (CON 3 TABLET)		A corpo	80,00
02	LAMPADA CONTROLLO BANCONOTE		5,00	10,00
02	PISTOLA BARCODE DATALOGIC QUICSCAN		25,00	50,00
01	PC HP COMPAQ CON TASTIERA, MONITOR HANNS G, MOUSE		50,00	50,00
01	STAMPANTE OLIVETTI PG L2135		20,00	20,00
LOTTO	CENTRALINO E N. 18 TELEFONI FISSI CISCO PHONE 7911		A corpo	200,00
01	STAMPANTE ETICHETTE DYMO LABELWRITER DUO		50,00	50,00
01	MONITOR HANNS G		40,00	40,00
01	REGISTRATORE DI CASSA IBM SN 41-AE173 CON STAMPANTE FISCALE EPSON		200,00	200,00
01	LAMPADA CONTROLLO BANCONOTE		5,00	5,00
01	BILANCIA ELETTRONICA METTLER TOLEDO		30,00	30,00
01	PC HP COMPAQ, MONITOR HANNS G, MOUSE E TASTIERA		50,00	50,00
01	FARETTO CON TRE PUNTI LUCE		15,00	15,00
LOTTO	N. 2 STAMPANTI HP LASERJET P215D, STAMPANTE HP LASERJET P3005D, PC COMPAQ, MONITOR HP, TASTIERA	NON FUNZIONANTI	A corpo	0,00
02	MONITOR HANNS G		40,00	80,00
01	PC HP COMPAQ, MONITOR HANNS G, TASTIERA		50,00	50,00
LOTTO	N. 4 PC HP COMPAQ, N. 1 PC INTERCOMP, N. 3 GRUPPI DI CONTINUITA', STAMPANTE PER TESSERE BOCA, N. 1 LETTORE BARCODE, N. 2 DISPLAY PER CASSA, N. 1 ALTOPARLANTE ATEIS PSS24DT, SONOS MULTI ROOM MUSIC SYSTEM, N. 1 LAMPADA PER BANCONOTE, UPS ADJHOME480, JOYSTICK TELEC. KTD-405, LETTORE CD SYMSAFE, REGISTRATORE DI CASSA IBM COMPLETA		A corpo	300,00
01	MULTIFUNZIONE UTAX		400,00	400,00
01	PC COMPAQ CON MONITOR ACER		50,00	50,00
01	STAMPANTE EVOLIS		30,00	30,00
LOTTO	N. 2 STAMPANTI	DA ROTTAMARE	A corpo	0,00
01	STAMPANTE HP LASERJET M1522 mf		30,00	30,00
01	REGISTRATORE DI CASSA IBM CON STAMPANTE EPSON		100,00	100,00
01	REGISTRATORE DI CASSA COMPLETO		100,00	100,00

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
03	REGISTRATORI DI CASSA COMPLETI IBM		200,00	600,00
LOTTO	MATERIALE ELETTRONICO VARIO DA ROTTAMARE (PC, CASSE, TELEFONI, STAMPANTE)	DA ROTTAMARE	A corpo	0,00
01	STAMPANTE PER ORDINI EPSON		40,00	40,00
			<b>Sommano €</b>	<b>2.830,00</b>

**MACCHINARI**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
01	COMPRESSORE SILVER'S AIR JUNIOR E SERBATOIO		800,00	800,00
01	COMPRESSORE A OLIO POWER HYDRAULIK 587/2007			
01	TORNIO COLCESTER TRIUMPH 2000		3.500,00	3.500,00
01	PRESSA AEM 3, 30 TON.		300,00	300,00
01	TRAPANO A COLONNA FAMUP		700,00	700,00
01	SEGA MACC SPECIAL 280		800,00	800,00
01	MOLA HEBES		30,00	30,00
01	BETONIERA ECOMIX		50,00	50,00
			<b>Sommano €</b>	<b>6.180,00</b>

**MEZZI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
01	TRANSPALLET PRAMAC 2200 KG		80,00	80,00
01	TRANSPALLET UOMO A TERRA OM CL1200 DEL 2004		1.000,00	1.000,00
01	CARRELLO ELEVATORE OM	DA ROTTAMARE	0,00	0,00
01	CADDY ACTIVA 4, PRONTO SOCCORSO, 02/04/2009		1.200,00	1.200,00
01	CITROEN C5 MOD C5 1,6 HDI 110 TARGA DA274DZ, 01/01/2012	DA ROTTAMARE	0,00	0,00
01	FIAT STRADA AUTOCARRO TARGA DV705ED, 01/04/2014	DA ROTTAMARE	0,00	0,00
01	CITROEN JUMPER TARGA DW408ER, IMM. 23/03/2009, CASSONATO, KM NON RILEVABILI		8.000,00	8.000,00
			<b>Sommano €</b>	<b>10.280,00</b>

**RIMANENZA DI MAGAZZINO**

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
03	BOMBOLE VARIE	possibile comodato d'uso	0,00	0,00
01	CESTA METALLICA CON BOMBOLE PEPSI		0,00	0,00

QUANT.	DESCRIZIONE	NOTE	VALORE UNIT. €	VALORE TOT. €
LOTTO	MATERIALE VARIO DA ROTTAMARE (PEZZI DI MACCHINARI, OMBRELLONI, CAVALLETTI, OGGETTISTICA)	DA ROTTAMARE	A corpo	0,00
4	BANCALI CON FUSTI DELLE SEGUENTI SOSTANZE: ACIDO RV10 - RV60 CLEAR COLOR 56 - KLINCO		0,00	0,00
01	CESTA METALLICA CON BOMBOLE COCA COLA		0,00	0,00
LOTTO	RIMANENZA DI MAGAZZINO COMPOSTA DA: PARTI DI MACCHINA, FILTRI, MOTORI, GUAINA, MATTONI, SEGGIOLINI, BOTTI, FONTANE LAMPIONI, DEPURATORE, UTENSILI VARI, COMPRESO TUTTO IL MATERIALE POSTO SULLA SCAFFALATURA DELL'OFFICINA		A corpo	3.000,00
<b>Sommano €</b>				<b>3.000,00</b>

Per un totale complessivo di **€ 81.795,00** (ottantunomilasettecentonovantacinque/00).

## 5 RIEPILOGO DEGLI ASSET

Pertanto considerate le condizioni attuali del parco, comprese le criticità rilevate, la sottoscritta ritiene congruo esprimere un valore complessivo di €. 6.229.795,00 arrotondato ad euro 6.230.000,00 (diconsi seimilioni duecentotrenta/00) per la parte di proprietà, mentre per i beni in leasing € 904.500,00 (diconsi euro novecentoquattromilacinquecento/00).

Opere + area	€.	6.048.000,00
Attrazioni di proprietà	€.	100.000,00
Attrazioni in leasing	€.	904.500,00
Beni mobili	€.	81.795,00
<b>Valore complessivo del parco – di proprietà</b>	<b>€.</b>	<b>6.229.795,00</b>
<b>Valore complessivo beni in leasing</b>	<b>€.</b>	<b>904.500,00</b>

## 6 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Paladina, 14 luglio 2021

L'Esperto incaricato  
(Geom. Roberta Micheli)

All. 1 – Certificato di agibilità n. 4798 rilasciato in data 01.04.2009

All. 2 – CDU rilasciato dal Comune di Molfetta in data 25.02.2021



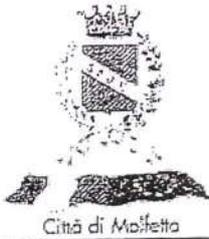
*SPORTELLO UNICO per l'EDILIZIA e TERRITORIO*  
*U.O. 1 - Edilizia pubblica e privata*

**CERTIFICATO D'AGIBILITA' n° 4798**

*Il DIRIGENTE del SETTORE TERRITORIO*

Visti :

- le richieste, pervenute in data 24/3/2009 prot. n. 17294, presentata dal [redacted] legale rappresentante della Società "ALFA 6 Srl a s.u." con sede in Via A. MORO n. 5 - Brescia, intesa ad ottenere il certificato d'agibilità per il Parco Permanente Attrezzato "Parco Tematico" zona ASI maglia "O" - denominato "Miragica", il cui progetto risulta in atti di questo Settore al n. 2261 ;
- Il permesso di costruire n. 1137 del 04.09.2007 ;
- La denuncia di inizio attività num. 7168 del 22/01/2009 ;
- Il nulla osta dell'ASI apposto sui grafici relativi alla DIA in variante in data 26/3/09 ;
- la dichiarazione d'inizio dei lavori dell' 19.11.2007;
- la dichiarazione d'ultimazione definitiva del 24/03/2009 prot. 17168 con allegati grafici della variante definitiva non sostanziale ;
- le dichiarazioni del 24/03/2009 a firma dell' ing. [redacted] in qualità di direttore dei lavori che certifica, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, il prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi degli artt. n.24 e 25 del DPR n.380 /2007 ;
- il Collaudo Statico eseguito dall' Ing. [redacted] in data 24/03/2009 regolarmente depositato del Genio Civile di Bari in data 31/03/2009 ad esclusione della copertura metallica relativa al teatro per la quale è stata acquisita già l'attestazione di regolare esecuzione con agibilità provvisoria in attesa del perfezionamento degli atti di collaudo definitivi ;
- la copia dell'avvenuta dichiarazione per l'iscrizione al Catasto delle Unità Immobiliari Urbane effettuata in data 24/03/2009 a firma del geom. [redacted] 24/03/2009 ;
- la denuncia d'inizio attività depositata al S.U.A.P. in data 30/03/2009 per il Comando dei VV.F. di Bari con la quale ai sensi del DPR 37/98 art. 3 comma 5 si dichiara la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, con impegno a rispettare gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività specificate dall'art. 5 dello stesso DPR in pendenza del rilascio del C.P.I. ai soli fini dell'agibilità;
- L'accertamento dei requisiti igienico sanitari acquisiti in sede di accertamento da parte della commissione di pubblico spettacolo del 31/3/2009 giusto verbale n. 1853 del 31/03/2009;
- L'esito del sopralluogo con esito favorevole effettuato dal responsabile del procedimento ing. [redacted] e geom. [redacted] in data 31/03/2009. ;
- la relazione tecnica relativa al contenimento di consumo di energia negli edifici, ai sensi degli articoli. 28 e 30 della legge n. 10/91 e la relativa dichiarazione di conformità, resa del Ing. [redacted] in data 23/03/2009 ;
- la dichiarazione di conformità resa dal D.L Ing. [redacted] del 24/03/009 in rispondenza alle opere realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alle Leggi n.13 del 09.01.1989, n. 104 del 05.02.1992 ;
- le dichiarazioni di conformità o certificato di collaudi degli impianti secondo quanto disposto dall'art. 9 della Legge n. 46 del 5/3/1990 in materia di "Norme per la sicurezza degli impianti", predisposte sui modelli ministeriali, a firma degli installatori ;
- Le certificazioni di collaudo di tutte le attrazioni acquisite in sede di commissione di pubblico spettacolo a firma dell'ing. [redacted]
- gli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 esprime il proprio parere favorevole e rilascia il



**SPORTELLINO UNICO per l'EDILIZIA e TERRITORIO**  
U.O. 1 - Edilizia pubblica e privata

**CERTIFICATO di AGIBILITA'**

Al Parco Permanente Attrezzato "Parco Tematico" zona ASI maglia "O" - denominato "Miragica" in catasto al fg.6 part.la 1335, ad uso parco di divertimento con accesso principale da Via Tattoli - cantieri navali n. 1 e Via dei Barchettai n. 2 quale accesso secondario, per le attrazioni e gli immobili come di seguito elencati :

edifici ingresso blocco "A" casse, "B" uffici e Bar e "C" Uffici e negozio ;  
n. 3 Snack Bar, n. 3 edifici ristorazione "Food Court", Edificio Cinema 4D con relativa attrazione e servizi, Edificio Primo soccorso, Capannone edificio logistica, Edificio Teatro e antistante anfiteatro coperto, edificio Ristorante "Free Flow", edificio negozio "gadget", blocco servizi igienici per il pubblico, riposo e wc personale, n. 1 cabina di trasformazione con vasca d'accumulo, cabina ENEL ( sub 2), tendone deposito, oltre ai locali tecnici e parcheggio esterno :

Con le seguenti attrazioni :

- Aerei
- Cavalli
- Disco koaster
- Spinning Coaster
- Flume Raid
- Rapids
- Jumping star
- Launch Coaster
- Battelli radiocomandati
- Vetture radiocomandate
- Kang'a Bounce ( Boinger )
- Torretta Interattiva
- Torre di caduta
- Trenino

Specificatamente in catasto

Destinazione e accessi	num.	Piano	foglio	mappale	sub.	classe	Categ.
Parco, edifici e parcheggi Via Tattoli ( cantieri navali) Via Dei Barchettai	1 2	T-S1	6	1335	1		D03
CABINA ENEL Via Tattoli ( cantieri navali)		T	6	1335	2		D01

MOLFETTA, 01/04/2009

Ger.

Il Dirigente del SETTORE TERRITORIO

(ing. [redacted])





Settore III - Territorio

**IL DIRIGENTE del SETTORE TERRITORIO**

- Vista la richiesta del geom. **MICHELI Roberta**, in qualità di perito estimatore per conto di “**AVACOS SRL**”, nominata con autorizzazione del Tribunale di Brescia - Fall. Miragica, pervenuta il 08/02/2021, prot. n. 9668, intesa ad ottenere certificazione attestante la destinazione urbanistica delle aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. **19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335**;
- Visto il **PRGC approvato con delibera di Giunta Regionale 10 maggio 2001, n. 527, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 04.07.2001**;
- Vista la **Variante al P.R.G.C. per ampliamento Aree da destinare ad insediamenti produttivi (delibera di C.C. 41 del 26.06.2003 e delibera di C.C. n. 77 del 30.10.2003 di esame delle osservazioni) approvato con deliberazione della Giunta Regionale 31 marzo 2005, n. 489, pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 61 del 22.04.2005**;
- Vista la delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari n. 246/989 del 02.06.1998, inerente la presa d'atto dell'intervenuto accoglimento da parte della Regione Puglia della proposta di 2^ variante del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Bari, riguardante l'agglomerato di Molfetta;
- Vista la delibera di C.C. n. 120 del 15.12.1999 avente ad oggetto: “Presenza d'atto dell'intervenuta approvazione del progetto di 2^ variante al P.R.T. - del Consorzio per Area di Sviluppo Industriale di Bari - Agglomerato di Molfetta”;
- Vista la deliberazione del Commissario Straordinario n. 45 del 03.02.2005 avente ad oggetto: “Presenza d'atto dell'intervenuta approvazione della variante al P.R.T. – Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Piano Particolareggiato agglomerato industriale di Molfetta (Variante 2004)”;
- Vista la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/2005 dell'Autorità di Bacino della Puglia di approvazione del **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)** e delle relative misure di salvaguardia;
- Vista la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 224 del 29/06/2006 dell'Autorità di Bacino della Puglia di approvazione per il Comune di Molfetta (BA), delle modifiche alla perimetrazione attuali del PAI;
- Vista la deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia del 20/04/2009, n. 11, di approvazione delle ulteriori modifiche della perimetrazione delle aree interessate dal PAI;
- Visto il **Piano paesaggistico territoriale della regione Puglia (PPTR)**, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 16/02/2015, n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 e ss.mm.ii.;
- Visti i DD.MM. 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968;
- Visto gli estratti di mappa catastale;
- Visto l'art. 30, 3° comma, del DPR 06.06.2001, n. 380, e ss.mm.ii.;
- Visto il pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di € 65,00;

**CERTIFICA**

- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. **19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335**; risultano inserite nel perimetro dell'Area di Sviluppo Industriale (agglomerato di Molfetta) ossia in “**ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**” - “**Zona produttiva urbana di espansione per attività a carattere comprensoriale (zona omogenea tipo “D2”)**”, è sono assoggettate alla normativa tecnica di cui all' art. “**37**” delle NTA allegata in copia al presente;
- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. **19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335**; nell'ambito del predetto perimetro risultano tipizzate, in “**AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**”, assoggettate alla normativa tecnica allegata in copia al presente;



- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 603, 605, 1305, 1307 e 1335; nell'ambito del predetto perimetro risultano altresì tipizzate, in parte in "ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE" - "Aree di rispetto";
- Che dovrà essere rispettata la normativa prevista dal D.M. 01.04.1968, n. 1404, (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495, artt. 26 e 27 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada);
- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335; ricadono, nel PRGC vigente, nel perimetro della variante al P.R.T. – Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) – Piano Particolareggiato agglomerato industriale di Molfetta (Variante 2004), predisposto dal Consorzio per Area di Sviluppo Industriale di Bari e approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 45 del 03.02.2005, di cui alla premessa;
- In detto Piano Particolareggiato sono consentiti interventi secondo la relativa normativa allegata alla presente che ne fa parte integrante;
- Che le aree riportate in catasto al foglio 6 particelle nn. 607, 1309 e 1311; non ricadono in aree interessate dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)", di cui alla premessa;
- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 19, 603, 605, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307 e 1311; ricadono in aree interessate dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)", di cui alla premessa; nell'ambito del PAI: le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 19, 603, 1296, 1297, 1305 e 1307 sono interessate da aree ad alta Pericolosità Idraulica (AP); le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 1299 e 1301 sono interessate da aree ad alta e media Pericolosità Idraulica (AP e MP); le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 605, 1303 e 1335 sono interessate da aree ad alta, media e bassa Pericolosità Idraulica (AP, MP e BP);
- Che nel PPTR (Piano paesaggistico territoriale della Regione Puglia), di cui alla premessa, le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335; non risultano interessate né dagli Ulteriori contesti paesaggistici, definiti dall'art. 7, comma 7, ed elencati all'art. 38, punto 3), né dai Beni paesistici, definiti dall'art. 7, comma 6, ed elencati all'art. 38, punto 2) delle NTA del PPTR, individuati e disciplinati dallo stesso, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. e), del "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- Che le aree riportate in catasto terreni al foglio 6 particelle nn. 19, 603, 605, 607, 1296, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311 e 1335; ricadono nella nuova perimetrazione dell'Oasi di Protezione denominata "Torre Calderina", istituita con DPCR n. 1061/85 e DCR n. 405/99, approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 20/09/2013 e regolamentata ex L.R. 13 agosto 1998, n. 27 (Norme di protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientale e per la regolamentazione dell'attività venatoria) e indicate nel "Piano Faunistico Venatorio Regionale".

Si rilascia a richiesta del geom. **MICHELI Roberta**, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, del DPR 06.06.2001, n. 380, e ss.mm.ii..

Molfetta, 25 febbraio 2021

*Il Responsabile del Procedimento*  
geom. [redacted]

[Handwritten signature]



DIRIGENTE DEL SETTORE III – TERRITORIO

Ing. [redacted]

[Handwritten signature]



CAPO 5°  
ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 36 *Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali*  
(Zona omogenea tipo "D1")

Le zone sono destinate all'insediamento di attività produttive (industriali, artigianali e di servizio).

- *D/IE*  
Sono soggette alle norme attuative già vigenti del piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) della zona artigianale e suo ampliamento, approvato con delibera di G.R. n. 3105 del 23.05.1977.
- *D/IN*  
La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive industriali, artigianali e di servizio così come delimitate dalla Variante al PRG approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 1747 in data 14.06.1993. Si attua mediante strumentazione di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o P.I.P.). In ogni caso lo strumento attuativo dovrà individuare:
  - lotto minimo di intervento;
  - tipologia dell'intervento;
  - aree destinate alle attrezzature pubbliche da cedere;
  - modalità di intervento diretto mediante concessioni.
  - aree di sedime della lama e relativi limiti delle zone di rispetto .

Le aree per le attrezzature pubbliche dovranno essere localizzate in adiacenza e lungo la lama ivi preesistente e dovranno inglobare la lama stessa da vincolare a verde pubblico.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25).

La zona *D/IN* è da intendersi comparto urbanistico ai sensi della L.R. n. 6/79 e 66/79. Tale zona potrà essere attuata mediante P.I.P., ove previsto o Piano Particolareggiato. Nel caso di attuazione mediante Piano Particolareggiato dovranno essere studiate sottozone e sottocomparti equipotenziali all'interno delle quali prevedere la indifferenza delle aree rispetto alle destinazioni urbanistiche.

ART. 37 *Zona produttiva urbana di espansione per attività a carattere comprensoriale*  
(Zona omogenea "D2")

La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive (industriali, artigianali e di servizio) dal Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Bari - Agglomerato di Molfetta, approvato con Decreto P.G.R. n° 1299 del 26.07.1973 e successive varianti ed è disciplinata dalla relativa normativa.

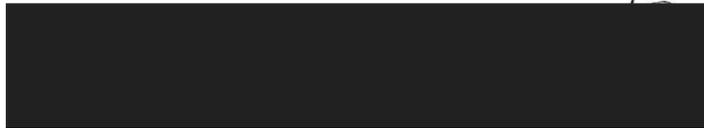




**PIANO URBANISTICO ESECUTIVO**  
Variante 2004 Piano Particolareggiato

**AGGLOMERATO INDUSTRIALE**  
di **MOLFETTA**

PROGETTO: SERVIZIO TECNICO DELL'ENTE



OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N° 2



IL CAPO SERVIZIO TECNICO:

ING.



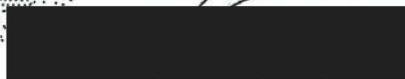
IL DIRETTORE:

DOTT.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO:

DOTT.



**Consorzio per lo Sviluppo Industriale  
e dei Servizi Reali alle Imprese di Bari**



Testo coordinato

## TITOLO I

### ART.1

La presente Variante al Piano Particolareggiato dell'Agglomerato Industriale di Molfetta, redatto in forza delle Leggi del Mezzogiorno di cui al Testo Unico D.P.R. 6 marzo 1978 n.216, dell'art.2, comma 11 della legge 19.07.1993 n.237, dell'art. 1, comma 1, della Legge 8 agosto 1995 n.341, della legge regionale 31 maggio 1980 n.56, della L.R. 20 del 27 luglio 2001 nonché del Testo Unico sulle Espropriazioni DPR 8 giugno 2001 n.237, ha validità ed efficacia di Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) ai sensi della normativa richiamata.

### ART. 2

Il Piano Urbanistico del Comune di Molfetta si uniforma al presente Piano, ai sensi della legislazione vigente, e in particolare delle disposizioni vigenti del Testo Unico sulle Leggi del Mezzogiorno D.P.R. 6 marzo 1978 n.218.

### ART. 3

(soppresso)



## TITOLO II

### Capo I Disposizioni a carattere generale

#### ART. 4

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio dell'agglomerato disciplinato dal presente Piano è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o Autorizzazione o all'accettazione di Denunce di Inizio Attività e loro varianti, o anche al rinnovo o alla proroga dei termini delle stesse da parte delle competenti Amministrazioni Comunali, previo nulla osta del Consorzio per lo Sviluppo Industriale all'iniziativa.

progetti

#### ART. 5

(soppresso)

#### ART. 6

Le opere previste dal presente Piano sono attuate mediante progetti esecutivi redatti sulla base delle previsioni del Piano stesso.

#### ART. 7

I progetti dei collegamenti alle strade ed alle ferrovie esistenti o di progetto e degli allacciamenti con le reti di canalizzazione e adduzione di ogni genere dovranno essere conformi alle norme vigenti e, redatti secondo le indicazioni e i tipi che fornirà l'Ufficio Tecnico del Consorzio, saranno sottoposti alla approvazione degli organi del Consorzio.

CONDOTTE

#### ART. 8

L'esame e l'approvazione dei progetti relativi agli insediamenti proposti sono demandati agli uffici del Consorzio.

Tutti i progetti, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, dovranno essere completi dei particolari costruttivi.

La progettazione dovrà essere completa dei seguenti elaborati:

- stralci di inquadramento della zona con planimetria delle preesistenze limitrofe;
- planimetria generale di riferimento con individuazione del lotto oggetto d'intervento;
- file in formato dwg o dxf, da consegnarsi su supporto magnetico o ottico, contenente la planimetria generale del lotto e l'evidenziazione dell'opificio con quote plano/altimetriche dei singoli corpi di fabbrica e distanze dai confini;
- scheda urbanistica con verifica degli indici urbanistici;
- tavola esplicativa in scala 1:200 con individuazione delle aree coperte, delle superfici di piano, dei parcheggi, delle zone a verde, delle distanze dai confini e dai fabbricati;
- piante quotate dei vari livelli con individuazione delle destinazioni d'uso;

TAVOLE  
DEI  
PROGETTI



- sezioni e prospetti dei manufatti con indicazione completa delle quote;
- progetto dei particolari costruttivi (recinzioni, viabilità interna, percorsi, elementi edilizi etc.);
- progetto del verde di arredo e di cortina, e delle opere di arredo urbano;
- progetto della illuminazione esterna e delle insegne luminose;
- verifica degli allacciamenti e degli impianti;
- relazione illustrativa dettagliata.



## Capo II Parametri urbanistici e edilizi, prescrizioni

### ART. 9 - Definizioni

#### 9.1 - Lotto edificabile Le

Il lotto edificabile è costituito da una parte di suolo di forma regolare ed è definito dal Consorzio, in fase di assegnazione. Tale lotto è costituito dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, sia quelle già localizzate che quelle non ancora determinate, sebbene previste, comprensiva oltre che delle aree per l'insediamento produttivo o per le attrezzature o per verde attrezzato o servizi, anche dell'area contigua di rispetto e di arretramento dalla strada.

#### 9.2 - Superficie fondiaria del lotto - SI

La superficie fondiaria del lotto è pari alla dimensione in mq del lotto edificabile così come individuato dagli organi del Consorzio in fase di assegnazione.

Comprende tutte le aree al lordo degli spazi destinati agli arretramenti dal filo stradale, eventuali fasce di rispetto e strade di servizio.

#### 9.3 - Superficie lorda di pavimento - Sp

E' la superficie compresa entro il perimetro esterno delle chiusure perimetrali.

Nel caso di piani seminterrati o interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, archivi, magazzini e depositi, sale di riunione, locali con permanenza di persone o con attività funzionali a quella principale (servizi igienici, spogliatoi, mense, medicherei). Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture (se non a fini espositivi e commerciali) e i relativi spazi di manovra ed accesso fino al limite delle quantità previste dalle presenti norme, le superfici degli oggetti aperti, delle scale aperte su tre lati, dei caveau degli istituti bancari, dei balconi e delle terrazze, le superfici delle logge, di portici, sia aperti al pubblico uso che all'interno delle proprietà e dei sottotetti non abitabili, nonché le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica e le superfici dei Volumi Tecnici che non sono funzionali all'attività produttiva oggetto dell'insediamento.

#### 9.4 - Superficie coperta - Sc

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitata dal perimetro delle chiusure verticali esterne, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, scale aperte su tre lati e, nella misura non eccedente il 25% della superficie coperta autorizzata, le tettoie "leggere" a piano terra e le pensiline, purché aperte su tre lati.

#### 9.5 - Superficie totale - St

Rappresenta la sommatoria delle superfici di piano ed è espressa in mq..



**9.6 - Indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria - Iff**

Rappresenta il rapporto massimo fra il volume edificabile (V) e la superficie del lotto (SI) ed è espresso in mc/mq.

**9.7 - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf**

È il rapporto massimo ammesso fra la superficie totale edificabile (St) e la superficie fondiaria del lotto edificabile (SI) ed è espresso in mq/mq.

**9.8 - Altezza - Ht**

Rappresenta l'altezza teorica interna netta, pari alla differenza fra le quote del pavimento e dell'intradosso degli elementi strutturali principali (travi o catene nel caso di capannoni o solai nel caso di strutture per uffici o attrezzature collettive).

**9.9 - Altezza lorda di piano - Hp**

Rappresenta l'altezza lorda reale di un piano, pari alla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti, o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, pari all'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

**9.10 - Altezza - H**

Rappresenta l'altezza reale di un edificio, pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna e della copertura o della linea di gronda (intesa come l'intersezione tra il piano verticale e quello inclinato o orizzontale della copertura) nel caso di coperture inclinate o curve.

**9.11 - Volume - V**

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano.

Il volume di ogni piano è determinato dal prodotto della superficie lorda di piano  $S_p$  per la relativa altezza lorda di piano  $H_p$  ed è espressa in mc.

Sono esclusi dal computo i volumi destinati unicamente all'alloggiamento di macchinari e canalizzazioni degli impianti tecnologici non strettamente connessi all'attività ed i sottotetti non praticabili, il tutto comunque nella misura massima del 5% del volume totale.

Ai soli fini della determinazione delle aree di parcheggio, relative agli edifici per attività produttive e ai depositi, sarà computato il volume virtuale ricavato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza massima di m. 3,30.

**9.12 - Rapporto di copertura - Rc**

Rappresenta il rapporto fra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie del lotto (SI) ed è espressa in valori percentuali.

**9.13 - Indice di piantumazione - Ip**

Rappresenta la quantità di piante e/o alberi per unità di superficie (mq) delle aree previste in progetto a verde ( $V_r$ ).



#### 9.14 - **Parcheggi - P**

Rappresenta la superficie minima destinata a parcheggio e può essere espressa:

- in percentuale rispetto alla superficie del lotto;
- in 1 mq ogni 10 mc di costruzione ex lege 122/89;
- in non meno di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano (art. 5 DM 1444/68);
- per specifiche attività, secondo quanto previsto dalla legislazione dedicata.

10% volume  
40% superficie piano

SP

#### 9.15 - Verde - Vr

Rappresenta la superficie minima destinata a verde all'interno del lotto e può essere espressa:

- in percentuale rispetto alla superficie del lotto;
- in mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano (ex art. 5 DM 1444/68).

Fermo restando il rispetto dell'Ip sul totale delle aree, le stesse potranno essere sistemate a ghiaietta o a "prato inglese" con o senza mattoni fermaterra o camminamenti ed adibite a parcheggi o spazi ricreativi, nel rispetto delle norme e prescrizioni delle singole zone.

vuole di fatto essere

||| per chi

#### 9.16 - Distanze:

##### 9.16.1 - Distanza dal confine - Dc

La distanza dal confine è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi gli elementi aggettanti quali balconi, sporti e scale aperte su tre lati.

##### 9.16.2 - Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli posti in lotti contigui, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi gli sporti, i balconi e le scale aperte su tre lati.

##### 9.16.3 - Distanza dalla strada - Ds

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il limite lotto adiacente una viabilità ed il fabbricato, esclusi gli elementi aggettanti, quali balconi, sporti e le scale aperte su tre lati.

##### 9.16.4 - Distanza tra fabbricati all'interno del lotto - Dfl

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli nel medesimo lotto edificabile, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati limitrofi, esclusi gli sporti, i balconi e le scale aperte su tre lati ed eventuali corpi di collegamento sospesi o in quota.

#### 9.17 - Ciglio stradale

Ai sensi dell'Art.2 del DM 1404/68, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).



### 9.18 - Fascia di rispetto

È la zona in adiacenza al limite stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione da parte del proprietario del terreno di scavi, costruzioni, recinzioni, depositi e simili.

## ART.10 - Prescrizioni

### 10.1 - Recinzioni

Le recinzioni per la delimitazione dei singoli lotti dovranno avere altezza massima pari a 3.0 m fuori terra, salvo diversa prescrizione per esigenze particolari.

Tali elementi, per le parti prospicienti la viabilità, dovranno essere permeabili alla vista (sono consentite parti non permeabili alla vista con altezza massima di 1.0 m), ed eventualmente decorati e/o sostituiti con barriere a verde di essenze vegetali autoctone; saranno cieche sugli altri lati per un'altezza non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile. In fase esecutiva va redatto un progetto coordinato dei fronti stradali tra i vari assegnatari.

Dovrà essere previsto opportuno arretramento in conformità alla viabilità a servizio dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni di piano di cui al punto 10.4.3.

### 10.2 - Piantumazione aree a verde

La superficie del lotto destinata in progetto a verde (Vr) dovrà essere sistemata a verde piantumato con piante di alto fusto ( $H > 2,0$  mt), una ogni 30 mq, dislocate prevalentemente nelle zone perimetrali del lotto ed in special modo sui fronti stradali.

### 10.3 - Utilizzo arretramenti stradali

Gli spazi risultanti dagli arretramenti delle recinzioni sui fronti stradali devono essere sistemati e mantenuti a verde e/o a parcheggio, o per la localizzazione di strade complanari e/o di servizio alla viabilità principale e di accesso ai lotti, eventualmente secondo le indicazioni del Piano di Utilizzo della maglia, previa delimitazione del confine verso strada con elementi visibili fissi (verde, cordonature, ecc.).

Tali spazi potranno essere utilizzati dal Consorzio per la installazione di canalizzazioni di servizio, per la creazione di strade complanari, piste ciclabili o per piazzali occorrenti alle fermate dei mezzi pubblici.

### 10.4 - Distanze

Nella edificazione si dovranno rispettare le seguenti distanze:

#### 10.4.1 - Distanza dai confini tra i lotti - $D_c$

La distanza dai confini tra i lotti,  $D_c$ , è pari all'altezza  $H$  del fabbricato e in ogni caso minimo 6,0 mt., ad eccezione di sporti, balconi, scale aperte su tre lati, ciminiere, canali e ponti mobili ed ogni altra installazione del tipo direttamente connesso alla funzionalità dell'insediamento.



La distanza può essere nulla in caso di cabine elettriche, volumi tecnici, guardiole di ingresso e di preesistenze adiacenti poste sul medesimo confine (la edificazione è limitata alla parte in aderenza).

Per le tettoie e le pensiline la distanza minima dai confini tra i lotti è da verificare puntualmente mantenendo il rapporto 1:1 con l'altezza.

#### **10.4.2 - Distanza tra fabbricati - Df**

La distanza tra fabbricati, Df, è pari alla somma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 10 mt.

##### **10.4.2.1 - Df1**

#### **Distanza tra fabbricati all'interno del singolo lotto**

La distanza tra fabbricati, Df1, è pari alla semisomma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 6 mt.

#### **10.4.3 - Distanza dalla strada - Ds**

La distanza dal ciglio stradale delle recinzioni deve essere pari a mt. 6 per le strade di larghezza fino a mt. 10,50 e di mt. 10 per le strade a doppia carreggiata fatto salvo quanto previsto al punto 10.11; tali arretramenti potranno rientrare nel computo delle aree a parcheggio e/o a verde. La sistemazione a verde o a parcheggio sarà a cura e spese dei frontisti e gli accessi carrabili dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche della strada consortile.

Nel caso di cabine elettriche e/o di guardiole di ingresso la distanza dalla recinzione su strada può essere nulla.

La distanza dal ciglio stradale degli edifici deve essere pari all'altezza H del fabbricato e deve comunque rispettare le disposizioni di cui al DM 1404/68. Devono essere altresì rispettate le fasce di rispetto evidenziate nelle tavole di piano che in particolare prevedono una larghezza delle stesse di mt.20 lungo l'asse attrezzato e lungo le complanari alla S.S.16bis e alla ferrovia e 10 mt. da altre strade ritenute ad alta densità di traffico.

#### **10.5**

Il Consorzio si riserva di realizzare, oltre che nelle fasce di rispetto sui fronti stradali, nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici e da impianti rispettivamente condutture per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente.

#### **10.6**

Il Consorzio procederà alla suddivisione in lotti delle maglie di Piano destinate alle attività produttive, alle attrezzature ed al verde attrezzato, sulla base delle richieste pervenute e delle caratteristiche delle iniziative, redigendo ed approvando, mediante deliberazione degli organi direttivi, un "piano di utilizzo", con i criteri di realizzazione delle opere di infrastrutturazione a rete.

*Distanza ciglio strada  
Stoole larghezza 50 = 6 mt  
u doppia car = 10 mt*

*Distanza ciglio strada  
= h fabbricati*



### 10.7

Il Consorzio, sulla base del "piano di utilizzo" di cui al punto precedente, assegnerà alle imprese richiedenti lotti di superficie commisurati alle loro esigenze attuali e relativi ad un programma di successivo ampliamento, i cui termini ragionevoli dovranno essere stabiliti e riportati in una apposita convenzione tra gli imprenditori e il Consorzio all'atto di assegnazione del lotto di terreno; tale assegnazione è sempre comunque condizionata all'ottenimento delle apposite autorizzazioni e/o nulla osta, se ed in quanto previste da leggi, normative o piani di settore.

Le modalità di assegnazione sono contenute nel regolamento vigente. Qualsiasi successivo frazionamento catastale del lotto così assegnato deve essere preventivamente approvato dagli organi del Consorzio, prima della presentazione al Comune per le approvazioni di rito.

### 10.8 - Parcheggi

Nel dimensionamento dei parcheggi vanno fatti salvi i limiti minimi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, per le singole tipologie d'uso.

### 10.9 - Tettoie e pensiline

Vengono definite tettoie e pensiline quelle strutture leggere, aperte su almeno tre lati, di tipo smontabile.

Esse possono essere realizzate in aderenza ai confini del lotto qualora di altezza massima pari o inferiore alla recinzione dello stesso.

Queste non vanno considerate, qualora rispettano i limiti di cui al comma precedente, ai fini della distanza tra i fabbricati.

*aderenza ai confini*

### 10.10 - Classificazione degli usi

Le categorie d'uso sottoelencate, rappresentano le destinazioni d'uso che, per quanto possibile, dovranno essere utilizzate in sede di richiesta di assegnazione e di progetto edilizio per il rilascio della concessione.

- Verde di uso pubblico e di arredo attrezzato;
- Spazi destinati alla produzione;
- Uffici connessi alla produzione;
- Aree coperte o scoperte di deposito e stoccaggio;
- Spazi commerciali connessi alla produzione;
- Spazi espositivi connessi alla produzione;
- Spazi commerciali e per la media e grande distribuzione;
- Garage e depositi interrati;
- Garage e depositi fuori terra;
- Piazzali di parcheggio privati;
- Piazzali di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Verde privato;
- Strutture di manutenzione e gestione;
- Strutture di trattamento fonti rinnovabili;
- Strutture di trattamento dati e comunicazioni;
- Centro congressi e affini;
- Centro medico sanitario e affini;
- Centri scolastici e di formazione;
- Sportelli bancari e affini;



- Servizi e depositi carburanti e oli minerali;
- Uffici del terziario e del quaternario;
- Negozi di prima necessità;
- Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- Bar, caffè, gelaterie, e pasticcerie, intese come produzione e vendita;
- Food & beverage center;
- Chioschi;
- Ristoranti, tavole calde, pizzerie;
- Spazi ed edifici per la logistica;
- Alberghi, motel, residenze temporanee;
- Residenziale unifamiliare;
- Guardianie, portinerie, foresterie e receptions.

#### 10.11 – Recinzioni

Tutte le aree in assegnazione dovranno essere opportunamente recintate con sistemi che garantiscano il decoro generale: non sono ammesse murature rustiche o recinzioni precarie. Va garantita l'omogeneità dei fronti, il cui controllo è demandato al Servizio Tecnico del Consorzio.

Al richiedente la concessione è fatto obbligo di segnalare, in sede di progetto del sistema di recinzione, le preesistenze limitrofe in modo da poter rendere esplicita la scelta e le condizioni di compatibilità con l'esistente.

I cancelli di accesso ai lotti dovranno essere coordinati con il sistema di recinzione.



### TITOLO III

## ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

### ART. 11

Aree destinate alla produzione di beni e servizi

#### 11.1 - Aree per insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, di servizi e di commercio), comprensivi dell'abitazione del titolare e/o del custode, nonché degli uffici e/o altre strutture edilizie, purché direttamente collegati allo svolgimento dell'attività aziendale.

Per l'attività di edificazione, si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 10, con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

- Le:** lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte degli organi del Consorzio;
- Rc:** rapporto di copertura max il 50% del lotto;
- Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,7mq/mq;
- P:** 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici;  
1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per hmax = 3,30 mt) per i volumi destinati alla produzione e/o a depositi;
- Vr:** min. 10% del lotto; *(verole)*
- P+Vr:** nel caso di insediamenti per attività non destinate alla produzione di beni, 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano, di cui almeno la metà a parcheggio (ex art. 5 del d.m. 1444/68) oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89.

Per i lotti con edifici a carattere industriale o artigianale è consentita la sola riconversione produttiva senza variazione della destinazione originaria. Tale vincolo vale anche per eventuali lotti liberi da fabbricati rivenienti da frazionamento dei lotti di cui innanzi, se operato ad iniziativa di privati.

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

- lotto minimo:** 1.500 mq;  
**lotto massimo:** 10.000 mq;

- Rc:** rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);
- Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;
- Ds:** secondo quanto previsto dal codice della strada;



**Vr:** min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.

Nell'ambito della superficie coperta consentita, è possibile annessere agli impianti le seguenti attività: bar (max 100 mq), tavola calda (max 200 mq), motel (max 400 mq), attività commerciali (max 50 mq), officine e lavaggi per veicoli.

### 11.2 - Aree per le attrezzature

Sono le aree destinate a:

- insediamenti per servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici del Consorzio per lo Sviluppo Industriale e di altri enti pubblici, attrezzature tecnologiche, centri per la didattica e la ricerca, strutture per servizi sociali e socio-sanitari;
- strutture ricettive temporanee, principalmente vocate alla residenzialità, di breve e media durata, degli utenti e operatori dell'area (alberghi, motel, residence, ecc...);

Per tali aree si applicano le prescrizioni generali di cui all'art.10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

**Iff:** indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq;

**Rc:** rapporto di copertura max il 50% del lotto;

**H:** altezza massima 15,0 mt;

**P:** 10% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/1989;

**Vr:** minimo 40 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo;

#### Verde attrezzato:

in ciascun lotto le superfici residue possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture sportive all'aperto secondo gli indici e parametri dell'art. 12.3

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

**lotto minimo:** 1.500 mq;

**lotto massimo:** 10.000 mq;

**Rc:** rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);

**Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;

**Ds:** secondo quanto previsto dal codice della strada;

**Vr:** min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.



Nell'ambito della superficie coperta consentita, è possibile anettere agli impianti le seguenti attività: bar (max 100 mq), tavola calda (max 200 mq), motel (max 400 mq), attività commerciali (max 50 mq), officine e lavaggi per veicoli.

## ART. 12 Aree per le infrastrutture

### 12.1 - Aree per la viabilità, per il parcheggio, la sosta e la manovra dei mezzi pubblici e privati

Sono le aree destinate alla viabilità, al parcheggio, la sosta e la manovra dei mezzi pubblici e privati secondo le indicazioni del piano.

### 12.2 - Aree di rispetto

Sono le aree a protezione di strade, svincoli stradali, di opere e di canalizzazione, di approvvigionamento energetico, ecc.

In tali aree si deve provvedere al mantenimento delle alberature esistenti, alla piantumazione di nuove piante e/o a idonea sistemazione a verde e parcheggio, consentendo la installazione di cartelli segnaletici, pensiline per i servizi automobilistici, tensostrutture espositive ecc. e comunque a carattere provvisorio.

Nelle aree lungo le strade è ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

**lotto minimo:** 1.500 mq;  
**lotto massimo:** 10.000 mq;

**Rc:** rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);  
**Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;  
**Ds:** secondo quanto previsto dal codice della strada;  
**Vr:** min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.

Nell'ambito della superficie coperta consentita, è possibile anettere agli impianti le seguenti attività: bar (max 100 mq), tavola calda (max 200 mq), motel (max 400 mq), attività commerciali (max 50 mq), officine e lavaggi per veicoli.

### 12.3 - Aree per verde attrezzato

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti per attività sportive, ricreative e/o per il tempo libero, culturali e/o di spettacolo, esposizioni, mostre e/o convegni, i relativi uffici e servizi (sanitari, ambulatoriali, igienici).



Sono consentite eventuali attività commerciali legate alle destinazioni della zona (bar, tavola calda, shopping center) la cui superficie totale deve rientrare nel limite massimo del 30% delle superfici edilizie di progetto, fatto salvo comunque il rispetto della legislazione vigente nel campo.

Per tali aree sono previste le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

- Le:** quello determinato in sede di assegnazione da parte degli organi del Consorzio;
- Iff:** 0,5 mc/mq;
- Rc:** max il 30% del lotto;
- H:** massimo 10,0 mt;
- P:** 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/89;
- Vr:** minimo 50% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice piantumazione di un albero ogni 20 mq.

Il volume relativo a coperture leggere a membrana (di tipo pressostatico o con strutture di sostegno reticolari o in legno lamellare e teli impermeabili) è escluso dal computo dell'Iff, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

Sono consentite attività florovivaistiche con annessa commercializzazione dei prodotti ed attività di commercio all'aperto di veicoli, macchine, macchinari e prodotti finiti sfusi. Le annesse strutture edilizie potranno coprire max il 10% del lotto ed avere altezza max di m 3,50. Le merci oggetto dell'attività non potranno avere superfici continue di ingombro superiori a mq 50, e, se posizionate su vari livelli, non potranno superare l'altezza di m. 3,50. Il lotto deve essere sistemato a verde per una superficie minima del 60% dello stesso. Eventuali serre e strutture a membrana o comunque "leggere" non potranno coprire superfici superiori al 30% della superficie del lotto.

E' ammessa la costruzione di un alloggio di servizio, in rapporto alla destinazione d'uso.

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

**lotto minimo:** 1.500 mq;  
**lotto massimo:** 10.000 mq;

- Rc:** rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);
- Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;
- Ds:** secondo quanto previsto dal codice della strada;



**Vr:** min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.

Nell'ambito della superficie coperta consentita, è possibile anettere agli impianti le seguenti attività: bar (max 100 mq), tavola calda (max 200 mq), motel (max 400 mq), attività commerciali (max 50 mq), officine e lavaggi per veicoli.

### ART. 13

E' ammessa, nell'ambito delle singole iniziative, così come consentite nella varie zone, la destinazione di parte delle stesse a ricovero ed accoglienza (foresteria) e ristoro (mensa, bar, self-service, ristorante) a disposizione dei fruitori delle stesse.



**TITOLO IV**  
**Norme transitorie e finali**

**ART. 14**

E' fatto salvo tutto quanto validamente concesso prima della data di approvazione della presente Variante.

**ART. 15**

A partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio, le misure di salvaguardia devono essere applicate dal sindaco del Comune di Molfetta, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Modugno luglio 2004

**ELENCO ELABORATI**

Allegato 1 - Relazione Tecnica	
Allegato 2 - Norme Tecniche di attuazione	
Tav. 1 - Assetto Territoriale	1:25 000
Tav. 2 - Strumento urbanistico vigente	1: 5 000
Tav. 3 - Zonizzazione e nuova viabilità	1: 5 000

