



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 36 / 2023 R.G.ES.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ANNA RITA PASCA

PROMOSSO DA:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con socio unico, con sede in Milano, **[REDACTED]**, domiciliata per essa quale procuratrice, **[REDACTED]**, con sede legale in **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, rappresentata e difesa per delega in atti dagli **[REDACTED]** e **[REDACTED]**:
[REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con sede in **[REDACTED]** **[REDACTED]**
[REDACTED]

BENI PIGNORATI:

COMUNE DI SALVE (LE) – CONTRADA BORGINO snc – Piano S1-T-1
PIENA PROPRIETÀ DI UN COMPLESSO EDILIZIO DESTINATO A CAMPEGGIO
IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO N. 28, P.LLA 1, SUB 1 (Cat. D/2 Alberghi e pensioni)
ed al FOGLIO N. 28, P.LLA 1 (Ente Urbano, Terreno di Sup. tot.: 43.371 mq)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Marco Marcello Potì

Albo Ingegneri Prov. di Lecce n. 2321

Via Salandra, 59 - 73100 Lecce

mail: marco.poti70@gmail.com

tel. +39 3200732213

Piazza Risorgimento, 13 - 73026 Melendugno (Le)

pec: marcomarcello.poti@ingpec.eu

C.F.: PTOMCM70A06F101W - P.IVA: 03765990753

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONTENUTI

L'INCARICO	PAG. 3
I QUESITI	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 5
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 8
1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI	PAG. 9
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	PAG. 10
3. DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI	PAG. 15
4. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	PAG. 23
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	PAG. 37
6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	PAG. 39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 40
8. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI	PAG. 42
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	PAG. 49
10. CONCLUSIONI	PAG. 60
ELENCO ALLEGATI	PAG. 61
- RELAZIONE FOTOGRAFICA	
- ALLEGATI ALLA RELAZIONE	



L'INCARICO

In data 07 marzo 2023, l'Ill.ma G.E. del Tribunale di Lecce, Dott.ssa Anna Rita Pasca, nominava il sottoscritto Ingegnere Marco Marcello Niceta Potì, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n. 36/2023 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati, siti in Salve (Le) e identificati in catasto fabbricati del Comune di Salve al Foglio n. 28, P.IIa 1, Sub 1.

I QUESITI

L'Ill.ma Dott.ssa G.E. nomina l'esperto l'ing. Marco Marcello Potì, il quale dovrà:

- **Preliminarmente**, procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:
 - a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;oppure:
 - b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **In secondo luogo** l'Esperto deve precisare:
 - c) se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
 - d) nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
 - e) se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
- **Compiuti i preliminari controlli sopra specificati**, l'Esperto deve:
 - f) comparire in cancelleria per prestare il prescritto giuramento;
 - g) depositare telematicamente la relazione tecnica relativa ai beni pignorati completa di tutti gli allegati.

Segnatamente, la relazione dovrà contenere in ogni caso il contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., tra cui:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome,



- nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
 - 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;
 - 4) per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.
 - 7) per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI;
 - 8) per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;
 - 9) nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Marco Marcello Potì, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lecce, in qualità di C.T.U. nominato come esperto nel processo esecutivo immobiliare in oggetto, con Decreto del 7/3/2023, dal Tribunale Ordinario di Lecce, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Anna Rita Pasca, riporta elenco dello svolgimento delle operazioni peritali relative ai fabbricati oggetto del processo espropriativo immobiliare, di seguito indicati, alla luce del primo accesso alle strutture, allo stato di conservazione riscontrato ed alla ricerca della copiosa documentazione tecnica e amministrativa relativa alle numerose procedure urbanistiche ed edilizie riguardanti il complesso immobiliare in parola.

Beni Immobili interessati:

Riferimento 1			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]
Riferimento 2			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Terreno	
Descrizione:	Ente Urbano	Superficie totale:	43.381 mq
Dati Catastali:	NCT: Foglio 28, Particella 1	Classe/Tip.: E.U.	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]

Si elencano le seguenti operazioni peritali svolte:

- 15/03/2023: accesso al fascicolo telematico della procedura immobiliare N. 36/2023 R.G.Es.;
- 21/03/2023: Verbale di accettazione incarico di CTU nel processo espropriativo immobiliare N. 36/2023 e prestazione del giuramento di rito;
- 16/06/2023: Visura catastale storica degli immobili oggetto di procedura esecutiva, censiti al NCEU del Comune di Salve (Le) al Foglio 28, P.Illa 1, Subalterno 1 del Catasto fabbricati ed al Foglio 28, P.Illa 1 del Catasto Terreni;
- 16/06/2023: Elenco immobili fabbricati, Elenco dei subalterni assegnati, Elaborati planimetrici ed estratti di mappa catastale aggiornati del Foglio 28, P.Illa 1 del Comune di Salve (Le);
- 25/6/2023 posticipazione prima udienza dal 10/7/2023 al 9/10/2023;
- 25-26/6/2023 nomina da parte del G.E. su istanza del creditore procedente di custode giudiziario dei beni pignorati Dott.ssa Sabrina Valentino ed accettazione incarico;
- 29/6/2023 pec convocazione da parte del custode giudiziario Dott.ssa Valentino per il primo accesso nella struttura il giorno 6/7/2023 h.9,30;
- 4/7/2023 pec custode giudiziario Dott.ssa Valentino con rinvio data per il primo accesso nella struttura al giorno 12/7/2023 h. 18,00;
- 12/7/2023 h. 18,00 primo accesso nella struttura, alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Valentino e del sig. [REDACTED], delegato dall'Amm. Unico della

- società esecutata [REDACTED], giusto verbale di sopralluogo del 12/7/2023;
- 14/7/2023 h. 17,00 secondo accesso nella struttura per sopralluogo insieme alla ditta specializzata [REDACTED] giusta pec del custode giudiziario Dott.ssa Valentino del 13/7/2023, per individuazione in contraddittorio dei primi interventi indifferibili ed urgenti di messa in sicurezza della struttura e dell'area in generale;
 - 17/7/2023 Relazione CTU su primo accesso. Comunicazione necessità di interventi urgenti ed indifferibili;
 - 21/7/2023 emissione Decreto del G.E. su necessità ed urgenza di lavori di messa in sicurezza del complesso immobiliare, con spese anticipate dal creditore procedente;
 - 25/7/2023 emissione Decreto G.E. affidamento esecuzione lavori di messa in sicurezza dell'immobile pignorato in custodia alla Ditta "[REDACTED]";
 - 29/7/2023 - 7/8/2023 esecuzione da parte della [REDACTED] delle attività e degli interventi previsti nella Relazione CTU del 17/7/2023, finalizzati principalmente a prevenire rischi di incendio;
 - 3/8/2023 visita di sopralluogo della CTU presso il complesso immobiliare per verifica e controllo sulle attività di messa in sicurezza e pulizia della struttura da parte delle Ditta incaricata [REDACTED];
 - 14/8/2023 comunicazione pec CTU custode giudiziario Dott.ssa Valentino della conclusione delle attività urgenti di messa in sicurezza e pulizia del sito oggetto di procedura esecutiva;
 - 24/8/2023 visita conclusiva di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Valentino e del legale rappresentante della Ditta incaricata [REDACTED] al fine di verificare sia lo stato dei luoghi sia il completamento degli interventi previsti nella Relazione CTU del 17/7/2023;
 - 11/9/2023 accesso presso l'Ufficio Tecnico - settore Edilizia Privata del Comune di Salve (Le) per prendere visione dalla prima documentazione edilizia-urbanistica dei beni oggetto della procedura esecutiva;
 - 14/9/2023 richiesta via pec del Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, individuato al catasto terreni al Foglio 28 P.IIa 1, di are 43.33.81, Ente Urbano;
 - 9/10/2023 trasmissione Relazione CTU sulle attività svolte e Istanza di proroga del termine di deposito della Relazione Tecnica di Perizia;
 - 9/10/2023 emissione Decreto del G.E. con assegnazione proroga di giorni 60 per il deposito della perizia di stima e rinvio udienza all'8/1/2024 h.10,15;
 - 29/11/2023 trasmissione Relazione Finale CTU di avvenuta esecuzione dei primi interventi di messa in sicurezza e dichiarazione di conformità, con allegati report fotografici delle diverse fasi delle lavorazioni eseguite, periodo 29/7/2023 - 7/8/2023;
 - 8/1/2024 emissione Decreto del G.E. con rinvio udienza al 11/3/2024 h.10,00;
 - 11/3/2023 emissione Decreto del G.E. con rinvio udienza al 8/4/2024 h.9,00 ed invito al custode giudiziario Dott.ssa Valentino ad individuare le attività strettamente necessarie ad evitare situazioni di pericolo;
 - 11/3/2024 pec del custode giudiziario Dott.ssa Valentino con invito al CTU di redigere Relazione analitica le attività da seguire per evitare pericoli ed alla [REDACTED] a redigere analitico preventivo delle medesime attività per come individuate dal CTU;
 - 18/3/2024 convocazione urgente da parte del custode giudiziario Dott.ssa Valentino per



- di visita di sopralluogo per cedimento in corrispondenza di porzione di recinzione esterna del complesso immobiliare oggetto di procedura esecutiva confinate con strada comunale in località Borgino, giusta pec Polizia Municipale di Salve del 18/3/2024;
- 19/3/2024 h.11,00 presso la struttura visita di sopralluogo con custode giudiziario Dott.ssa Valentino, [REDACTED] e Polizia Municipale di Salve, giusto verbale di sopralluogo del 19/3/2024;
 - 19/3/2024 trasmissione pec e su fascicolo telematico della Relazione CTU sullo stato dei luoghi a seguito di crollo di una porzione di recinzione indicazione degli interventi urgenti di ripristino e messa in sicurezza;
 - 24/3/2024 emissione di decreto el G.E. con autorizzazione all'immediata esecuzione dei lavori di ripristino della recinzione crollata alla Ditta [REDACTED] come da preventivo approvato;
 - 25/3/2024 pec del custode giudiziario Dott.ssa Valentino con invito al debitore esecutato, in esecuzione al provvedimento G.E. del 24/3/2024, a rimuovere tutti gli arredi e, in generale, i beni mobili presenti nell'immobile pignorato, con assegnazione del termine ultimo del 30/4/2024;
 - 27/3/2024 avvio dei lavori da parte della Ditta [REDACTED] di messa in sicurezza e ripristino della porzione di recinzione crollata;
 - 3/4/2024 invio Relazione CTU con Comunicazione su attività necessarie ad evitare situazioni di pericolo - aggiornamento marzo 2024;
 - 8/4/2024 emissione di decreto del G.E. con rinvio udienza per decisione su istanza di vendita al 13/5/2024 e sollecito deposito perizia estimativa CTU;
 - 30/4/2024 accesso presso l'Ufficio Tecnico - settore Edilizia Privata del Comune di Salve (Le) per prendere visione di ulteriore documentazione edilizia-urbanistica dei beni oggetto della procedura esecutiva ed estrarre copia alcuni elaborati grafici allegati alla C.E: in Sanatoria n. 246/2000 e del Certificato di Agibilità n. 13/2000;
 - 2/5/2024 pec del custode giudiziario Dott.ssa Valentino con cui si rende noto che entro il termine del 30/4/2024 la società debitrice non ha provveduto a ritirare gli arredi e/o gli allestimenti mobili non autorizzati ed ha invitato il CTU a tenerne conto in sede di redazione della perizia estimativa, in conformità alle prescrizioni impartite dal G.E. nel Decreto del 8/4/2024;
 - 10/5/2024 Planimetrie catastali ottenute tramite richiesta telematica al SISTER dell'Agenzia delle Entrate per i beni oggetto di procedura esecutiva, censiti al NCEU del Comune di Salve (Le) al Foglio 28, P.IIa 1, Subalterno 1;
 - 12/5/2024 invio per via telematica di istanza CTU di breve proroga per il deposito della perizia tecnico estimativa relativa ai beni pignorati;
 - 13/5/2024 emissione di decreto del G.E. con rinvio udienza al 10/6/2024 h. 10,00;
 - 15/5/2024 rilascio da parte del Responsabile dell'Area Tecnica I del Comune di Salve del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno individuato al Foglio 28, Part.IIa 1, Catasto Terreni di Salve.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 10 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
3. DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI
4. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI
6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
8. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI
10. CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

In ottemperanza ai quesiti richiesti, il Sottoscritto ha preliminarmente proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. In particolare, si è rilevato che:

- il creditore procedente in data 2/3/2023 ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (quesito b) del [REDACTED] da [REDACTED] nel quale si riscontra che si è risalito agli Atti Notarili di acquisto, derivativi od originari, dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (15/2/2003-15/2/2023).

In secondo luogo è stato verificato che:

- i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva (quesito d), per il periodo sino alla data dell'Atto di acquisto, derivativo od originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- in riferimento al quesito e, trattandosi di persona giuridica non è stato verificato il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, nè si è richiesto pertanto di estrarre copia conforme all'originale del relativo certificato di matrimonio;

Si specifica infine che, dal certificato notarile sostitutivo a firma del [REDACTED], depositato il 02/03/2023, risulta che nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in parola, sul conto dell'esecutato, le unità immobiliari innanzi descritte, oltre agli Atti già indicati sul fascicolo telematico, non hanno formato oggetto di ulteriori formalità, non presenti nel suddetto fascicolo.



2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento (Nota di trascrizione del 15/02/2023 Registro Generale n.5736, Registro Particolare n.4627), emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

- diritto immobiliare di **piena proprietà**, sulla consistenza immobiliare sita in Comune di Salve (LE) - H729, Contrada Borgino snc, destinato a Campeggio, piano S-1, piano Terra e piano 1, censito nel NCEU del suddetto Comune al Foglio 28, P.IIa 1, Sub 1, cat. D/2 - Alberghi e pensioni;
- diritto immobiliare di **piena proprietà**, sulla consistenza immobiliare sita in Salve (LE) - H729, Contrada Borgino snc, terreno destinato a Campeggio, censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 28, P.IIa 1, Consistenza: 4 ettari, 33 are, 81 centiare.

Proprietaria dell'area del Campeggio [REDACTED] nel territorio di Salve (Le), in parte oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n.36/2023 è attualmente: [REDACTED] con sede in [REDACTED].

INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area in oggetto è sita nel Comune di Salve (LE), in località "Borgino", meglio identificata in Catasto al Foglio 28, Particelle n. 1, 1199, 1198 e Foglio 27, Particelle n. 357, 358, 359, 252 ed è destinata a Complesso turistico-ricettivo, tipizzata "*Zona F - Variante al PdF per campeggio*", come risulta da numerosi Atti deliberativi e Titoli edilizi rilasciati a partire dagli anni '80 in poi.

La struttura immobiliare, adibita a camping-villaggio turistico, sorge in una località periferica, sita su un promontorio nell'entroterra della marina di Pescoluse, nel Comune di Salve (Le), poco frequentata nel periodo autunnale e invernale, caratterizzata da bassa densità abitativa, con terreni circostanti principalmente destinati all'attività agricola. Sono comunque presenti nelle vicinanze diverse costruzioni destinate alla ricettività, come agriturismi, bed&breakfast, affittacamere, case vacanza o abitazioni, caratterizzate spesso dalla tipica architettura rurale del posto. L'area caratterizzata sia da una elevata qualità naturalistica e da un impianto viario rimasto pressoché invariato rispetto alle vie vicinali e ai sentieri agricoli, sia da un aspetto architettonico caratteristico, che rende Salve ed il suo entroterra uno dei centri più interessanti di tutto il Salento.

L'immobile ricade in una zona paesaggistica vincolata, quindi di maggior valore turistico perché protetta, di notevole interesse pubblico, in un'area costiera del Mare Ionio meridionale, nel tacco d'Italia, tra le più apprezzabili e richieste nel panorama italiano ed europeo, conosciuta anche come le "*Maldive del Salento*".

Il complesso turistico-ricettivo è totalmente immerso nella natura, in un vasto ambiente di vegetazione e le strutture fisse in esso realizzate sono ben integrate nel paesaggio, nel rispetto delle piantumazioni di alto e basso fusto in esso presenti e dell'andamento naturale del terreno, degradante verso il mare (da quota +77m s.l.m. a quota +54m s.l.m.), distante meno di 1 chilometro. Vi è infatti la possibilità, da parte degli ospiti, di raggiungere facilmente le località marine più prossime, avendo l'opportunità di usufruire delle spiagge attrezzate (non di pertinenza).

Il lotto di pertinenza della struttura ricettiva ricopre una superficie complessiva di circa 56.917,00 mq, di cui 43.381,00 mq destinati a campeggio - Fg.28 Part.IIa 1 e 13.536,00 mq destinati a parcheggio ed altri usi - Fg. 27, Part.IIe 357, 252.



I beni Immobili interessati dalla suddetta procedura esecutiva immobiliare n.36/2023 sono solo quelli di seguito indicati, con esclusione degli altri beni compresi nel complesso edilizio sopra riportati:

Riferimento 1			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]
Riferimento 2			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Terreno	
Descrizione:	Ente Urbano	Superficie totale:	43.381 mq
Dati Catastali:	NCT: Foglio 28, Particella 1	Classe/Tip.: E.U.	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]

Si produce di seguito un riepilogo degli edifici rilevati con le principali caratteristiche del sito, riscontrate in sede di sopralluogo all'interno dell'ampio complesso edilizio, che concorrono a definire i beni componenti il lotto oggetto di vendita:

- ingresso principale alla struttura, ubicato lungo la strada comunale a monte, nella parte nord della proprietà, delimitato da un ampio cancello metallico scorrevole; la recinzione dell'intera particella in parola, è realizzata lungo tutto il perimetro esterno, con rete in fil di ferro e paletti metallici di irrigidimento, posizionati su una muratura di blocchi di cls vibro-compresso di spessore 20-25 cm e di altezza limitata (variabile da 0,25 m a 0,75 m dal piano stradale), completata in sommità da un cordolo continuo in cemento armato in cui sono annegati i paletti della recinzione e da una fondazione in cemento e/o blocchi di cls vibro-compresso;
- n. 4 fabbricati isolati, ubicati in diversi punti del complesso edilizio, destinati a gruppi servizi igienici/docce/spogliatoi, oltre ad altri servizi e deposito a servizio delle due piscine;
- una serie di fabbricati in muratura e cemento, ad un piano e/o due piani fuori terra, adibiti a servizi comuni, quali: accettazione/uffici; ex rappresentanza/mini market e accessori/internet e info point/infermeria; cucine/self-service e ristorante/laboratorio e forno-pizze al piano primo/magazzino/sala-giochi; bar/costumeria e deposito; teatro all'aperto;
- n. 38 bungalows, ricavati in 21 fabbricati presenti nella parte alta a est del complesso ed uno isolato nella zona bassa a ovest, in muratura, di 6 tipologie differenti, adibiti ad alloggi turistici, mono e bi-locali, con scale di accesso, terrazze coperte e giardini di pertinenza, oltre a n. 2 costruzioni rurali preesistenti, recuperate ad uso residenziale;
- numerosi viali in cemento battuto, delimitati da basse murature a secco e ampie aree a verde, in cui sono presenti numerose alberature ad alto fusto, di pino o di altra specie (Pino d'Aleppo, Eucalipto, Ulivo, alcuni alberi da frutto) e cespugli di oleandri ed altre tipologie di essenze;
- n. 2 vasche scoperte adibite a piscine per piccoli e grandi, con spazi circostanti pavimentati e destinati a solarium, dotazione di docce, deposito e servizi igienici e, nelle



- vicinanze, una grande cavità-grotta, scavata nella roccia, tamponata all'esterno con muratura a secco, che molto probabilmente dà il nome alla struttura turistica;
- impianti sportivi, posti nella parte bassa, sul confine a ovest, con superficie in cemento e reti di delimitazione, con destinazioni a campi da tennis, calcetto e pallavolo in precario stato di conservazione;
 - ampie aree a verde destinate al campeggio, individuate a nella zona alta a nord-ovest e sud-est, sud, sud ovest, nella parte bassa, dotate di numerose piazzole di sosta per tende, roulotte, bungalows; ulteriore aree sono classificate per attrezzature con impianti semi fissi;
 - sono altresì presenti, lungo i numerosi viali che si snodano nei circa 4,33 ettari di estensione del terreno di proprietà, n. 53 "case mobili" a ruote, collocate all'interno dell'area, in completo stato di abbandono, molte delle quali già vandalizzate e/o utilizzate in modo improprio;
 - gli impianti tecnologici a servizio del complesso riguardano: una cabina Enel con attiguo locale gruppo elettrogeno; un serbatoio per gpl; un (ex) depuratore dei reflui civili, oggi in disuso e utilizzato impropriamente come deposito di materiale e attrezzature; un serbatoio idrico in cemento armato; impianto antincendio con rete di idranti non funzionante;
 - n. 2 uscite secondarie e/o di servizio-emergenza, poste a sud-ovest e sud-est della proprietà, delimitate da cancelli metallici, raggiungibili tramite i viali interni.

CONFINI

L'area in questione, individuata dalla particella catastale 1, estesa oltre 43.000 mq, risulta confinante, lungo tutta la recinzione che corre nella parte alta sul lato nord e scende sul lato ovest, con la strada comunale interna (priva di denominazione ma riconosciuta come contrada "Borgino"), che porta da un lato, a sud-ovest, alla località di "Posto Vecchio", sul litorale di Salve e conduce dall'altro lato, a nord-est, a Via della Ginestra, arteria che collega la strada provinciale 399 al centro abitato costiero della marina di Pescoluse. Sul lato opposto a sud-est il lotto in parola confina con la strada comunale Via delle More, ove è ubicata un'entrata secondaria alla proprietà.

Le altre proprietà confinanti con il bene oggetto di perizia, riguardano proprietà private, per la maggiore fondi agricoli interessati in parte da costruzioni. Nel dettaglio, sono così individuate:

- a sud, da sinistra a destra, Particelle 919 (costruzione denominata Villa Magia), 918, 15, 658, 678, 61; lungo la struttura di cinta di tutto il lato sud, realizzata con muro basso e rete metallica superiore, si rileva una strada interpoderele sterrata a servizio delle diverse proprietà;
- a nord-est, da destra a sinistra Particelle 1012 (con fabbricato alla P.IIa 1428), 377 8con fabbricato P.IIa 775), 23 (con fabbricato alla P.IIa 910), 522 (con fabbricato), 1198 (con fabbricato alla P.IIa 1199) di proprietà della ██████████ ma non oggetto della presente procedura esecutiva, 520 (con fabbricato), 16 (con fabbricato); in prossimità di quest'ultima particella al confine con il lotto in parola, vi è uno slargo asfaltato che raccorda la strada comunale a nord agli accessi ai sopradetti fondi.
- a nord, al di là della strada comunale di contrada Borgino sono presenti le altri immobili di proprietà della società esecutata, distinti al Foglio 27 Particelle 252 e 357, non oggetto della procedura esecutiva, completamente delimitati da recinzione in rete metallica, in parte destinati a parcheggio a servizio del complesso ricettivo, all'interno dei quali sono



stati recuperati due fabbricati rurali con destinazione residenziale, che aumentavano l'offerta di ricettività della struttura (Foglio 27, P.Illa 358 e 359).

DISCORDANZE CATASTALI

In linea generale, come risulta dal Certificato Notarile (ex Art. 567, comma 2 cpc) del 23/02/2023 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, depositato in Atti, si attesta che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura, alla data del 23/02/2023, risultano essere censiti nel seguente modo:

- * In ditta: ██████████ - Sede in ██████████ ██████████, Proprieta' 1/1;
- * Catasto Fabbricati di Salve Foglio 28, Particella 1, Subalterno 1, Natura D2, Rendita Euro 12.704,00; Indirizzo: CONTRADA BORGINO n. SNC Piano S1 - T - 1;
- * Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2008, Pratica n. LE0193227, in atti dal 21/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8330.1/2008). Detta P.Illa deriva dalla P.Illa 1, giusta VARIAZIONE del 26/06/2007, Pratica n. LE0298656, in atti dal 26/06/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 21070.1/2007); COSTITUZIONE del 09/02/2004, Pratica n. LE0028018, in atti dal 09/02/2004 COSTITUZIONE (n. 887.1/2004);
- * Detto immobile è stato edificato su Foglio 28, P.Illa 1 ENTE URBANO, giusto TIPO MAPPALE del 19/06/2007, Pratica n. LE0278054, in atti dal 19/06/2007 (n. 278054.1/2007) Impianto meccanografico del 10/02/1976.

Allo stato attuale, pur incontrando notevoli difficoltà ad eseguire accertamenti più dettagliati dato lo stato di pessima conservazione degli immobili, sono state riscontrate alcune discordanze catastali tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie depositate in Catasto e nelle relative visure, specie per i fabbricati oggetto di accertamento edilizio nel 2011 con conseguenti ordinanze di ripristino. Ad ogni modo al momento non si è in grado di escludere ulteriori possibili minime variazioni interne o di cambio d'uso apportate nei vari fabbricati fissi nel corso degli ultimi anni, verificabili solo in seguito ad un successivo rilievo più approfondito degli stessi ed al confronto con le numerose planimetrie in atti.

Si riproducono infine di seguito alcuni stralci di ortofoto satellitari, utili ad individuare su scala territoriale i beni oggetto della procedura esecutiva n.36/2023, sia rispetto al centro abitato di Salve, sia rispetto alla linea di costa della marina di Pescoluse e delle altre località del Mar Ionio.

A seguire anche una planimetria stralcio tratta dal Sistema Informatico Territoriale della Regione Puglia (SIT Puglia), in scala 1:4.000, che permette di inquadrare il sistema dei vincoli della zona interessata ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR - aggiornamento 2023).

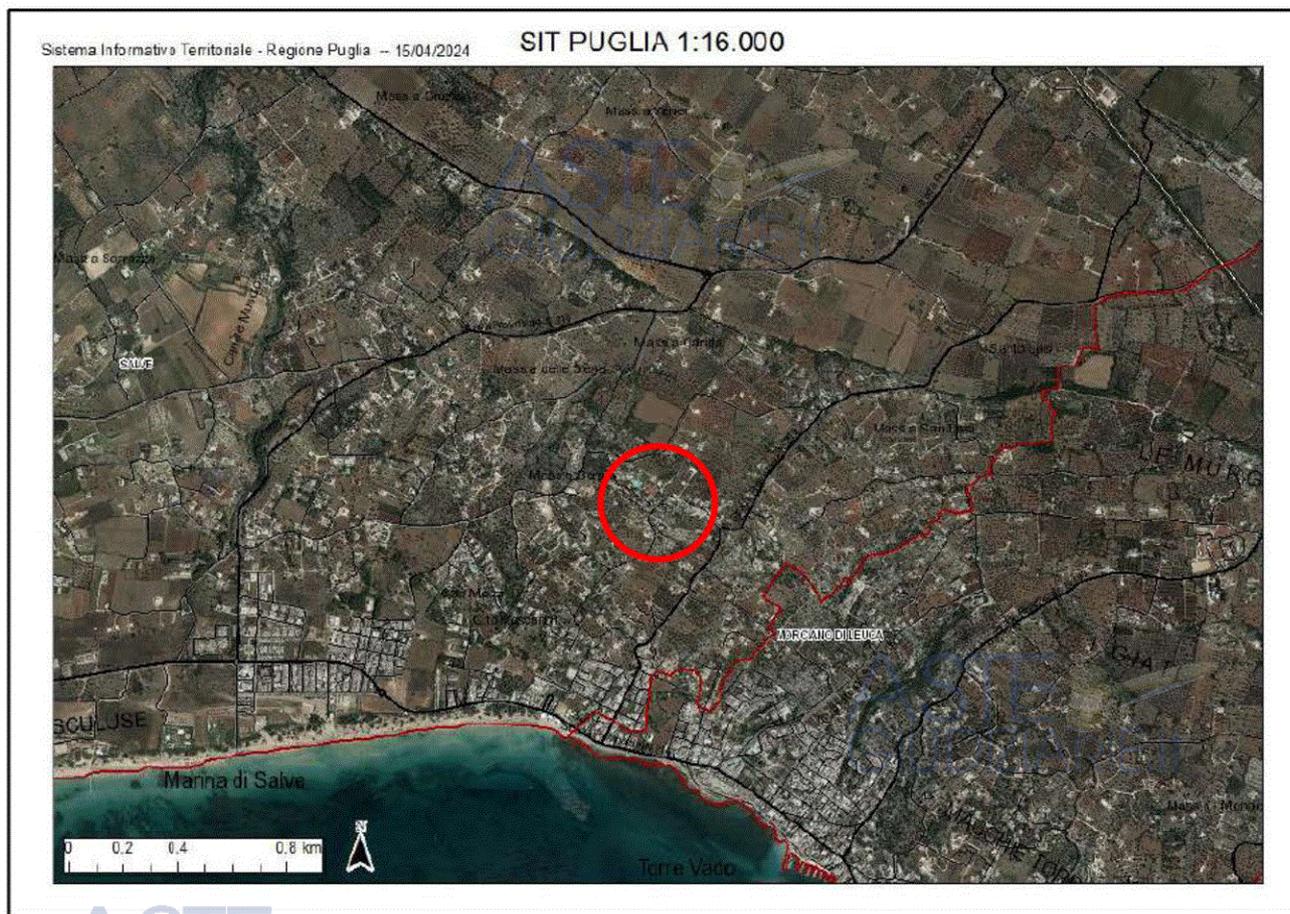
ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it





Ortofoto satellitare con inquadramento dell'area del camping in riferimento al centro di Salve (Le)

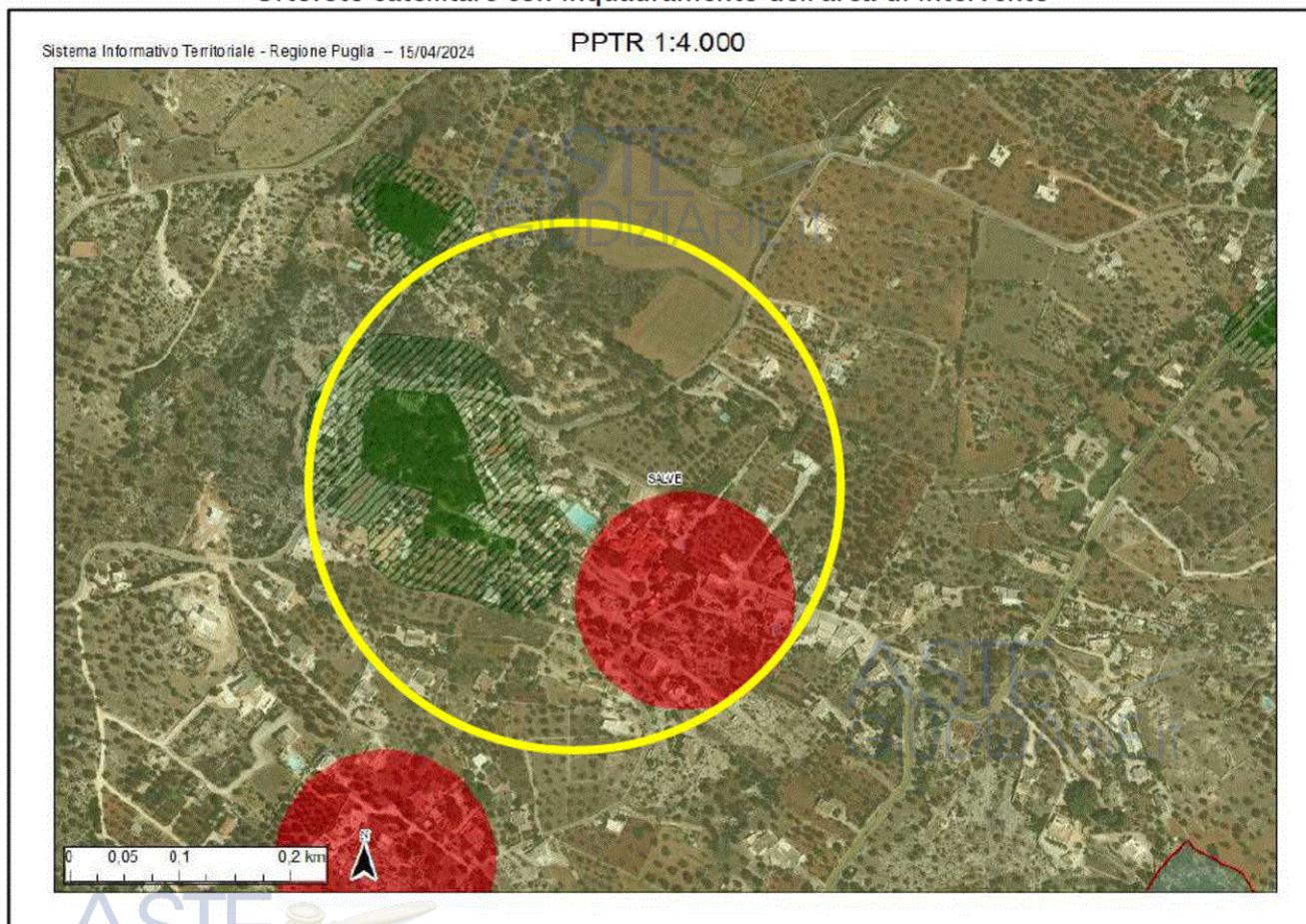


Ortofoto satellitare con inquadramento dell'area del camping in riferimento alla costa del Mar Ionio





Ortofoto satellitare con inquadramento dell'area di intervento



Stralcio planimetria PPTR Puglia (aggiornamento 2023), scala 1:4.000



Alla luce della sopra riportata cartografia, si riscontra che il complesso ricettivo è ubicato in un'area paesaggisticamente vincolata, pertanto ogni modifica del territorio è suscettibile, ai sensi della normativa vigente, di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica all'Ente delegato al rilascio.

In particolare, per quanto attiene il regime vincolistico presente nell'area, è da segnalare, innanzitutto, il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice) insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316 15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). La disciplina normativa di tale vincolo è esplicitato attraverso i vincoli identificati dal PPTR nell'area Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti (art. 79, c. 1 delle NTA del PPTR) e dalle NTA del PPTR agli art. 75 e 79.

Nello specifico l'area ricade nell'Ambito del Salento delle Serre e nella Figura de "Le Serre Ioniche" e lo studio specifico dei vincoli del PPTR evidenzia la presenza di componenti relativo alla Struttura idrogeomorfologica, alla Struttura ecosistemica e ambientale e alla Struttura antropica e storico-culturale. Nel dettaglio si rileva:

- un vincolo Grotta (UCP) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice) Componenti Idrologiche e Geomorfologiche, disciplinato dall'art. 50 c. 4 e art. 55 delle NTA del PPTR;
- un tratto di area a Boschi (BP) (art. 142, comma 1, lett. g, del Codice), Componenti Botanico - Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dall'art. 58, art. 60 e art. 62 delle NTA del PPTR;
- la relativa Area di rispetto dei boschi (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), Componenti Botanico-Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dagli art. 59, 60 e 63 delle NTA del PPTR;
- una zona ricompresa nell'Area di rispetto dei siti storico-culturali (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) relativa alla masseria Borgino esterna all'area, Componenti Culturali e Percettive, disciplinato dagli art. 76 c. 3.

Per quanto attiene il reticolo idrografico nell'area non è presente alcuna segnalazione.

Per quanto riguarda il PTA l'area è ricompresa nell'ambito degli Acquiferi carsici costieri della Murgia e del Salento - aree a contaminazione salina.



3. DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

La vicenda storica della realizzazione del complesso turistico in oggetto risulta molto complessa e lunga. I primi atti e proposte risalgono ad oltre 40 anni addietro con la società "██████████", divenuta in seguito "██████████", che portarono alla realizzazione, in seguito ad approvazione di una variante al Programma di Fabbricazione del Comune di Salve, di un campeggio denominato "██████████". Numerose ulteriori varianti urbanistiche e modifiche edilizie si sono susseguite nel tempo, anche a nome di società locatarie, tra le quali "██████████".

Tra i principali atti deliberativi e titoli edilizi rilasciati, rinviando per una maggiore completezza all'elenco puntuale riportato al Paragrafo 4 della presente Relazione, si segnalano i seguenti: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 03/07/1980 e Deliberazioni della Giunta Regionale n. 7744 del 5/9/1981 e n. 4609 del 29/4/1982; Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2305 del 18/03/1985 e n. 9508 del 1/12/1986 e Deliberazioni del Consiglio Comunale n.122 del 19/7/1988 e n. 191 del 4/11/1988; Concessione Edilizia n. 18 del 24/3/1992 per variante relativa all'area bungalows ed ai bungalows; CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 246 DEL 9/6/2000, rilasciata ai sensi della L. n.724/94, su istanza della società "██████████" per "cambio di destinazione e ampliamento della zona attrezzata per campeggio". Con parere favorevole espresso in data 10/02/2000 e nulla-osta paesaggistico ai sensi della L.R. n.5/1996 n.415 del 10/2/2000, veniva sanato lo stato dei luoghi, con la specifica della destinazione di tutte le aree, oltre alle aree già edificate, con strutture fisse e removibili.

Il lotto in oggetto, a seguito delle predette deliberazioni, risulta pertanto tipizzato nello strumentazione urbanistica vigente del Comune di Salve, come ZONA F "VARIANTE AL P. di F. PER CAMPEGGIO"

L'intero complesso viene dichiarato agibile con AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' N.13/2000 DEL 29/6/2000 e per lo svolgimento della relativa attività viene rilasciata la Licenza per l'esercizio di campeggio n.133 del 28/10/1996, con i regolari rinnovi per gli anni seguenti, tra i quali si segnala in particolare la LICENZA PER L'ESERCIZIO DI CAMPEGGIO A 4 STELLE N.133 DEL 29/07/2004 a nome di "██████████" con sede legale a Lecco, per l'attività ricettiva nella struttura ubicata in Salve nella Marina di Pescoluse, in Località "Borgino", denominata "██████████" con capacità ricettiva di 1000 presenze giornaliere, con apertura a carattere annuale, con facoltà di effettuare, previa acquisizione di pareri da parte della competente ASL, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni autorizzati. Si autorizzava altresì la gestione di n. 38 bungalow; l'uso delle due piscine, di cui una per bambini, limitatamente alle ore diurne e con la presenza di bagnini abilitati al salvataggio; la fornitura di giornali, riviste, pellicole, cartoline e francobolli alle persone alloggiate.

CONSISTENZA DEL COMPLESSO RICETTIVO

Con i suddetti titoli fu assentito il cambio di destinazione e la sistemazione planimetrica dell'intera area, con le seguenti destinazioni d'uso dell'area valide nell'anno 2004:

- Accettazione; Rappresentanza-Ambulatorio Medico; Supermercato, self-service, cucine e pizzeria; Serbatoio Gasolio; Teatro all'aperto, bar, costumeria; Servizi igienici piscina; Deposito attrezzi piscina; Bungalows (unità fisse); Locale Gruppo Elettrogeno; Area Campeggio; Servizi igienici; Locali caldaie servizi igienici; Area Attrezzature sportive; Area parcheggio (esterna).



Con gli ultimi titoli edilizi rilasciati nell'anno 2007 e la conseguente AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N. 36/07, sono state apportate piccole modifiche interne o cambi di destinazione d'uso ai locali dei servizi comuni e/o per la somministrazione (Permesso di Costruire n. 95/07 del 8/6/2007 per il Fabbricato ad uso accettazione; Permesso di Costruire n. 96/07 del 8/6/2007 per il Fabbricato per le rappresentanze; Permesso di Costruire n. 41/07 del 16/3/2007 e successivo Permesso di Costruire di variante in corso d'opera n. 97/07 del 8/6/2007 per il Fabbricato ad uso ristorante).

In seguito a tali ultimi titoli edilizi ed autorizzazioni rilasciati, la composizione definitiva del complesso ricettivo, in conformità a quella riportata nelle planimetrie catastali, risulta essere:

1. N.4 Gruppi Servizi igienici, con annessi relativi locali centrali termiche ed uno dotato anche di cortile e locale deposito al piano interrato;
2. Accettazione/uffici, con zone d'ombra antistante;
3. Ex rappresentanza/mini market e accessori/internet e info point/infermeria, con veranda e cortile;
4. Cucine/self-service e ristorante/magazzino/celle e depositi/sala-giochi, con zone d'ombra antistante e laterale e al piano primo laboratorio e forno-pizze/centrale idrica, con cortile;
5. Bar con deposito al piano terra e antistante zona d'ombra/costumeria e deposito al piano primo; teatro all'aperto;
6. N. 2 Costruzioni rurali esistenti recuperate per la ricettività (ubicate internamente alla Particella 1, Subalterno 1 del Foglio 28, oggetto di procedura esecutiva); altre N.2 costruzioni rurali esistenti del tipo "Liama" (Fg. 27, P.IIa 358) e "Paiara" (Fg. 27, P.IIa 359), a cui si aggiunge un fabbricato in muratura (Fg. 28, P.IIa 1199), tutte recuperate ma non oggetto di procedura esecutiva;
7. N. 2 Piscine, di cui una per bambini, con servizi igienici piscina;
8. Deposito piscina;
9. Ex depuratore, con locale deposito al piano terra e vasche interrate;
10. Cabina elettrica Enel;
11. N. 2 Serbatoi acqua in c.a. al piano terra e N. 1 al piano primo;
12. Locale Gruppo Elettrogeno;
13. N. 38 Bungalows (unità fisse), ricavati in N. 21 fabbricati, dotate di verande e zone d'ombra antistanti, secondo le seguenti sette diverse tipologie: N. 6 di Tipo A, N. 26 di Tipo B, N. 2 di Tipo C, N. 2 di Tipo D, N. 2 di Tipo E, N. 1 isolato, oltre ad un deposito biancheria, ricavato al piano sottostante di un blocco bungalow della tipologia E;
14. Campo da tennis;
15. Campo da calcetto;
16. Campo da pallavolo;
17. Serbatoi GPL;
18. Aree campeggio, con spazi e piazzole per la sosta di tende, roulotte, bungalow;
19. Cavità-grotta (vincolata come UCP, ex art. 143, comma 1, lett. e, del D.Lgs. n.42/2004);
20. Area parcheggio esterna (Particelle 252 e 357 del Foglio 27).

CAPACITA' RICETTIVA

- Capacità ricettiva permessa: N. 1000 posti letto (Deliberazione G.R. n. 9508 del 1/12/1986), con N. 168 spazi per la sosta dei mezzi di pernottamento autonomi e N. 44



- piazzole per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento;
- N. 800 campeggiatori provvisti di mezzo di pernottamento autonomo e N. 200 campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo;
- Bungalows stabili assentiti con C.E.S. n. 246/2000: N. 38;
- Capacità ricettiva ad oggi presunta nei N.38 bungalows fissi regolarmente assentiti: **N. 73** posti letto;
- Strutture esistenti in muratura destinate all'alloggio degli utenti: N. 4 fabbricati rurali regolarmente assentiti (**40** posti letto), di cui N. 2 esclusi dalla procedura esecutiva immobiliare;
- Ricettività per tende campeggiatori: N. **887** posti letto;
- Fabbricati esistenti destinati ai servizi igienici a servizio dei campeggiatori: **N. 4**.

Per quanto attiene gli impianti interrati è da chiarire che tutte le aree destinate a campeggio, così come da planimetria approvata in data 9/6/2000 con C.E. in Sanatoria N. 246, che ha abilitato l'area della struttura ricettiva così come all'allora stato dei luoghi, risulta dotata di una rete di distribuzione dell'acqua potabile con allaccio alla rete AQP, di una rete per lo smaltimento reflui collegato prima all'impianto di depurazione interno ed in seguito alla rete di fognatura pubblica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, allacciata alla rete pubblica di fornitura Enel tramite cabina di trasformazione di MT e dotata da gruppi elettrogeni in caso di emergenza, di rete di distribuzione del gas GPL, con serbatoi posizionati all'interno dell'area del campeggio.

Da una lettura delle documentazione reperita, la struttura ricettiva risulta attiva fin dagli anni '80, come testimoniato dalle delibere ed e titoli autorizzativi elencati in precedenza, in possesso delle necessarie Autorizzazioni ASL per tutti gli immobili e le attività legittimamente realizzati. In data 11/6/2010 veniva rilasciato per l'intero complesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, regolare Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi della L. n. 966/1965, del D.P.R. n. 577 del 29 luglio 1982 e del D.M. 16.2.1982, con validità fino al 26/5/2013, poi rinnovato, con regolare procedura di rinnovo periodico, in data 5/06/2013.

Allo stato attuale le strutture del complesso edilizio risultano in un pessimo stato di conservazione, in quanto soggette a furti e/o rimozioni di diversi materiali, come infissi, serramenti, arredi, impianti, apparecchi illuminanti, ecc... Ad oggi non risultano occupate né utilizzate per le destinazioni previste e pertanto continuano a risultare insicure, sia perché prive di qualsiasi tipo di sorveglianza, sia perché ubicate in una zona periferica, caratterizzata da bassa densità abitativa, con terreni circostanti principalmente destinati ad attività agricola.

Come detto, risulta che gli immobili in passato sono stati più volte vandalizzati, con asportazione della quasi totalità di serramenti ed infissi degli edifici in muratura, la rimozione e l'asportazione quasi completa dell'impianto elettrico, compresi i cavi conduttori in rame, i quadri generale e di zona, con relative attrezzature di comando, sezionamento e sicurezza, gli apparecchi illuminanti, i componenti della cabina di trasformazione elettrica e del gruppo elettrogeno (infatti attualmente il complesso non è dotato di una regolare fornitura di corrente elettrica).

Corre l'obbligo inoltre soffermarsi sulla particolare presenza all'interno del complesso turistico-ricettivo di numerose "case mobili", ossia di quegli allestimenti in strutture prefabbricate, su ruote o poggiate al terreno, dislocati in diverse aree della proprietà, a servizio e complementari



dell'attività ricettiva, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1999 e s.m.i.

Come detto in precedenza, queste strutture versano in cattivo stato di conservazione, risultando per la maggior parte aperte, prive di protezione e abbandonate da tempo, con mobilia e arredi in precario stato e, in parte, già vandalizzate e/o danneggiate.

Le suddette "case mobili" posizionate nel complesso sono di tre tipologie, con misure tutte della medesima lunghezza di 8,00 m e larghezza di circa 3,00 m (circa 24,0 mq di superficie coperta), mentre l'altezza è variabile in base alla tipologia. Ogni casetta mobile ha un suo pre-ingresso di tipo precario, realizzato in legno amovibile, per permettere l'ombreggiamento antistante l'ingresso alla casetta; tale pre-ingresso ha dimensioni di circa 2,85 m x 2,95 m.

Con provvedimento Prot. n. 0006000 del 29/06/2017, Pratica Edilizia n. 188/2017, Domanda Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salve ha espresso motivato rigetto alla richiesta di Permesso di Costruire del "Progetto per la Realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell'attività ricettiva ai sensi dell'art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d'uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell'area del Villaggio Camping ██████████ in territorio di Salve".

Resta da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette case mobili sono da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, almeno in funzione di ospitalità di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia che ha originariamente assentito la destinazione dell'area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988. Qualsiasi soluzione, ove possibile, presupporrebbe comunque il rilascio di specifici Permessi di Costruire, con relativo provvedimento di Autorizzazione paesaggistica

DISPOSIZIONE INTERNA E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

In considerazione della ampiezza del complesso edilizio in oggetto, per una puntuale descrizione della disposizione interna e dei diversi ambienti costituenti gli edifici, si rinvia alle planimetrie catastali allegata alla presente relazione tecnico-estimativa.

Nelle tabelle seguenti si raggruppano i diversi fabbricati individuati nel lotto, in 5 diverse tipologie, riportando per ognuno di essi la destinazione, lo sviluppo complessivo della superficie lorda e delle superfici accessorie. Si sono desunti i dati di superficie e destinazione in base alla documentazione tecnica-amministrativa reperita presso l'UTC di Salve, all'Agenzia delle Entrate o utilizzando gli elaborati progettuali dell'ultima proposta progettuale presentata dalla società eseguita nell'anno 2017, oggetto comunque di rigetto.

Nel calcolo dei valori della superficie commerciale lorda a base di calcolo dei diversi fabbricati riportati nell'ultima colonna, ottenuti applicando le relative percentuali di ragguaglio ai dati geometrici, occorre in ogni caso tenere in conto di un possibile margine di approssimazione.



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI A BASE DI CALCOLO

TABELLA A_SUPERFICI FABBRICATI PER SERVIZI COMUNI_Stato dei Luoghi			
Destinazione fabbricato	Superficie lorda	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
1. ACCETTAZIONE/UFFICI (n.2 su plan.cat.)	52,00 mq	100%	52,00 mq
VERANDA E ZONA D'OMBRA ANTISTANTE	87,00 mq	20%	17,40 mq
2. EX RAPPRESENTANZA/MINI MARKET E ACCESSORI/INTERNET E INFO POINT/INFERMERIA (n.3 su plan.cat.)	198,00 mq	100%	198,00 mq
VERANDA E CORTILE ANTISTANTE	105,00 mq	30%	31,50 mq
3. CUCINE/SELF-SERVICE E RISTORANTE/MAGAZZINO/CELLE E DEPOSITI/SALA-GIOCHI (PIANO TERRA) (n.4 su plan.cat.)	730,00 mq	100%	730,00 mq
ZONE D'OMBRA ANTISTANTE E LATERALE	267,00 mq	20%	53,40 mq
LABORATORIO E FORNO-PIZZE (PIANO PRIMO)	122,00 mq	100%	122,00 mq
CORTILE (PIANO PRIMO)	68,00 mq	30%	20,40 mq
4. BAR CON DEPOSITO (PIANO TERRA) (n.5A su plan.cat.)	49,50 mq	100%	49,50 mq
ZONA D'OMBRA ANTISTANTE	85,00 mq	20%	17,00 mq
COSTUMERIA E DEPOSITO (PIANO PRIMO) (n.5B su plan.cat.)	17,00 mq	100%	17,00 mq
5. DEPOSITO PISCINA (n.8 su plan.cat.)	32,00 mq	100%	32,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA A BASE DI CALCOLO			1.340,20 mq

TABELLA B_SUPERFICI FABBRICATI GRUPPI SERVIZI IGIENICI_Stato dei Luoghi			
Destinazione fabbricato	Superficie lorda	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
1. GRUPPO SERVIZI IGIENICI (n.1A su plan.cat.)	118,00 mq	100%	118,00 mq
CENTRALE TERMICA	6,00 mq	20%	1,20 mq
AREA DI PERTINENZA	207,00 mq	20%	41,40 mq
2. GRUPPO SERVIZI IGIENICI (n.1B su plan.cat.)	118,00 mq	100%	118,00 mq
CENTRALE TERMICA	5,00 mq	20%	1,00 mq
AREA DI PERTINENZA	212,00 mq	20%	42,40 mq
3. GRUPPO SERVIZI IGIENICI (n.1C su plan.cat.)	73,00 mq	100%	73,00 mq
CENTRALE TERMICA	5,00 mq	20%	1,00 mq
AREA DIPERTINENZA	158,00 mq	20%	31,60 mq
4. GRUPPO SERVIZI IGIENICI (n.1D su plan.cat.)*	78,00 mq	100%	78,00 mq
CENTRALE TERMICA	5,00 mq	20%	1,00 mq
AREA D IPERTINENZA	75,00 mq	20%	15,00 mq
DEPOSITO (PIANO INTERRATO)	29,00 mq	50%	14,50 mq
5. SERVIZI IGIENICI PISCINA (n.1E su plan.cat.)	9,00 mq	100%	9,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA A BASE DI CALCOLO			545,10 mq

* Fabbricato oggetto di opere trasformazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire, con cambio di destinazione d'uso da servizi igienici a monolocali con antistanti zone d'ombra.

TABELLA C_ SUPERFICI FABBRICATI BUNGALOWS (UNITA' FISSE)_Stato dei Luoghi				
Destinazione fabbricato	N°	Superficie lorda	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
1. TIPO A (n.13E su plan.cat.)	6	14,35 mq	100%	86,10 mq
VERANDA	6	8,20 mq	40%	19,68 mq
2. TIPO B (n.13A su plan.cat.)	26	18,50 mq	100%	481,00 mq
VERANDA	26	7,40 mq	40%	76,96 mq
3. TIPO C (n.13B su plan.cat.)	2	30,25 mq	100%	60,50 mq
VERANDA	2	11,00 mq	40%	8,80 mq
4. TIPO D (n.13F su plan.cat.)	2	35,75 mq	100%	71,50 mq



VERANDA	2	11,00 mq	40%	8,80 mq
5. TIPO E (n.13C su plan.cat.)	2	27,00 mq	100%	54,00 mq
VERANDA	2	1,55 mq	40%	1,24 mq
6. FABBRICATO ISOLATO (n.13G su plan.cat.)	1	31,36 mq	100%	31,36 mq
7. LOCALE DEPOSITO BIANCHERIA (SOTTOSTANTE AD UN BUNGALOW TIPO E) (n.13D su plan.cat.)	1	33,25 mq	100%	33,25 mq
8. COSTRUZIONE RURALE ESISTENTE (n.6 su plan.cat.)	1	84,00 mq	100%	84,00 mq
VERANDA	1	16,25 mq	40%	6,50 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA A BASE DI CALCOLO				1.023,69 mq

TABELLA D_ SUPERFICI FABBRICATI PER IMPIANTI TECNICI_Stato dei Luoghi			
Destinazione fabbricato	Superficie lorda	Ragguaglio	Superficie ragguagliata
1. EX DEPURATORE, CON LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA E VASCHE INTERRATE (n.9 su plan.cat.)	21,00 mq	50%	10,50 mq
2. CABINA ELETTRICA ENEL (n.10 su plan.cat.)	55,00 mq	50%	27,50 mq
3. N. 2 SERBATOI ACQUA IN C.A. (PIANO TERRA) (n.11A su plan.cat.)	116,00 mq	50%	58,00 mq
4. CENTRALE IDRICA E SOPRASTANTE N. 1 SERBATOIO ACQUA IN C.A. (PIANO PRIMO) (n.11B su plan.cat.)	54,00 mq	50%	27,00 mq
5. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO (n.12 su plan.cat.)	28,00 mq	50%	14,00 mq
6. SERBATOI GPL	80,00 mq	30%	24,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA A BASE DI CALCOLO			161,00 mq

TABELLA E_ SUPERFICI AREE LIBERE_Stato dei Luoghi			
1. TEATRO ALL'APERTO	220 mq	100%	220 mq
2. N. 2 PISCINE, DI CUI UNA PER BAMBINI (n.7 su plan.cat.)	456 mq	100%	456 mq
3. CAMPO DA TENNIS (n.14 su plan.cat.)	900 mq	100%	900 mq
4. CAMPO DA CALCETTO (n.15 su plan.cat.)	1000 mq	100%	1000 mq
5. CAMPO DA PALLAVOLO (n.16 su plan.cat.)	300 mq	100%	300 mq
6. AREE CAMPEGGIO, CON SPAZI E PIAZZOLE PER LA SOSTA DI TENDE, ROULOTTE	20.000 mq	100%	20.000 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA A BASE DI CALCOLO			22.879 mq

- ❖ Per il calcolo delle superfici commerciali sono state considerate le seguenti regole generali:
- I muri interni ed esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - I muri in comunione con altre proprietà sono stati calcolati al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
 - Non è stata considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri;
 - Per le scale interne si è considerata la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Per la vendita si individua un unico bene, in quanto si tratta di un complesso edilizio con fabbricati ed aree libere con diverse funzioni, autonomi, separati e con accessi indipendenti, ma con destinazioni d'uso fortemente correlate, legate all'utilizzazione come struttura ricettiva di tipo campeggistico, con o senza mezzi autonomi di pernottamento. Per quanto sopra detto, si impone la necessità di cessione di un UNICO LOTTO, ritenendo tale soluzione la più ottimale sia per rendere i beni maggiormente appetibili sul mercato sia perché non appare possibile suddividere i singoli edifici costituenti il lotto, in più beni con destinazioni e funzionalità autonomi, anche perché in quest'ultimo caso verrebbero meno i presupposti della variante urbanistica che ha dato avvio ed origine all'attività di tipo ricettivo sul lotto di terreno in parola.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dall'esame degli atti conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salve (Le), si è proceduto ad effettuare una ricognizione, per quanto possibile approfondita anche se impegnativa e laboriosa, della copiosa documentazione inerente la procedura urbanistica del complesso edilizio in oggetto, cercando in conclusione di effettuare una verifica della conformità dell'immobile rispetto ai titoli ed atti amministrativi rilasciati ed alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovra comunali impartite.

In particolare è stata esaminata la documentazione relativa alle pratiche edilizie maggiormente significative della lunga vicenda che ha interessato la realizzazione e trasformazione nel tempo del complesso turistico, tentando di confrontare lo stato dei luoghi (in stato di conservazione poco fruibile) con gli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati, al fine di comprendere la regolarità edilizia ed urbanistica dei numerosi fabbricati presenti nell'area ricettiva e cercando di individuare la presenza di eventuali opere e/o interventi non autorizzati, irregolari o difformi dai titoli rilasciati.

Nello specifico si è verificato:

- lo stato giuridico dell'edificato, compresa la corretta destinazione d'uso dei fabbricati esistenti rispetto alla destinazione urbanistica scaturita dalle diverse procedure derogatorie rilasciate;
- la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai Permessi ed alle Autorizzazioni rilasciate;
- lo stato dei procedimenti amministrativi attivati e non portati a conclusione;
- l'ottemperanza, completa o parziale, alle diverse Ordinanze comunali di demolizione e/o rimozione emesse.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

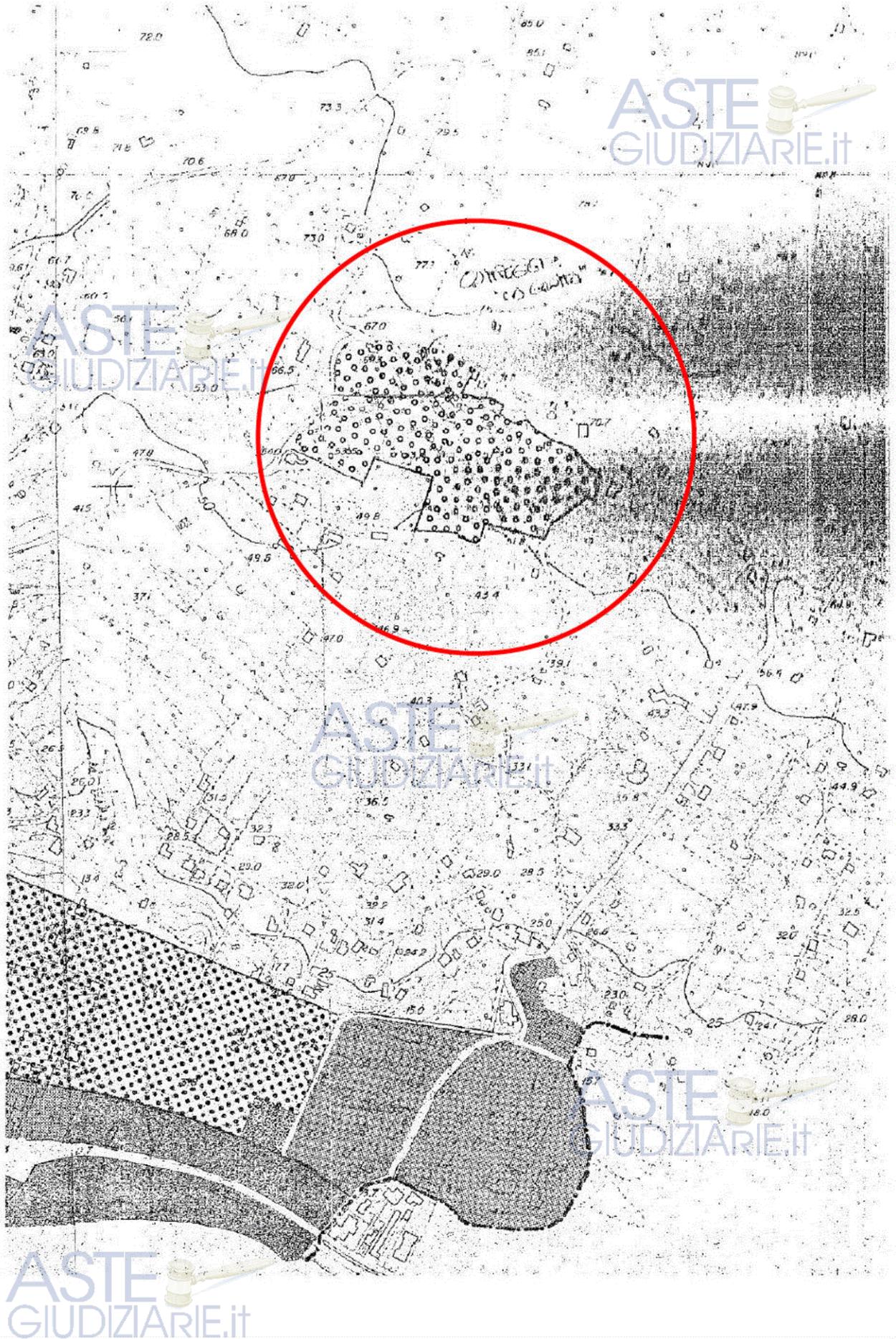
In riferimento al lotto di terreno in parola, individuato in Catasto al Foglio 28, Particella 1, il sottoscritto CTU, con istanza del 15/09/2023 - Prot. n. 12766, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Salve il rilascio del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Il responsabile dell'Area Tecnica I, in data 13/05/2024 ha certificato che la particella sopra citata ricade su area destinata a campeggio, giusta variante alla strumentazione urbanistica vigente, Programma di Fabbricazione, approvata con Delibera G.R. n. 7744 del 05/08/1981 e n. 4609 del 29/04/1982.

Il lotto in parola, come si evince dal seguente stralcio della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico vigente Pdf del Comune di SALVE, è individuato come zona interessata da "CAMPEGGI ESISTENTI", in particolare la tavola di piano riporta la dicitura "██████████".

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it





STORICO

Dall'esame delle informazioni e della documentazione reperita, oltre che da colloqui di approfondimento con tecnici professionisti che in passato si sono occupati di seguire pratiche e procedure edilizie che interessassero il complesso, sull'area tipizzata a campeggio, sono presenti diversi manufatti legittimamente realizzati con Deliberazioni, Titoli autorizzativi e/o Concessioni puntuali. Il villaggio è il risultato di più Varianti al P.di F. Comunale vigente, succedutesi a partire dai primi anni'80 del 1900, di cui si sottolineano le più importanti e si riportano le fasi più significative:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 03/07/1980, con la quale è stato assentito, per quanto di competenza, (avvalendosi dell'art. 6 della L.R. n.35 del 20.06.1979) il progetto di massima per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo richiesto dalla società "██████████" allora proprietaria dell'area. Il n. di pratica edilizia è il 154/1980 e la Concessione Edilizia del progetto di massima è del 30/06/1980. Tale deliberazione prevedeva una variante al Piano di Fabbricazione;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 7744 del 5/5/1981 e n. 4609 del 29/4/1982 con le quali è stato approvato il progetto in variante al Programma di Fabbricazione per la realizzazione di un campeggio in località "Borgino", della società denominata, all'epoca dei fatti, ██████████
- Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2305 del 18/03/1985 e n. 9508 del 1/12/1986 con cui si autorizzavano due ulteriori varianti al Piano di Fabbricazione, venivano "proporzionati" gli spazi per le varie funzioni, le attrezzature e gli impianti, ivi compresi gli impianti tecnologici realizzati in funzione dell'andamento del terreno, nel rispetto delle caratteristiche del sito e delle previsioni del progetto originale ed in coerenza con le previsioni legislative (L.R. n.35/1979). Tali varianti venivano approvate con provvedimento n. 114/85 e con C.E. n. 66 del 13/7/1987;
- La Giunta Regionale autorizzava con deliberazione n. 9508 del 1/12/1986 un'utenza di 1000 posti nella stessa struttura, n.168 spazi per la sosta dei mezzi di pernottamento autonomi e n.44 piazzole per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento;
- In data 19/7/1988 con Delibera n.122 il Consiglio Comunale di Salve approvava il progetto di variante relativo al complesso turistico-ricettivo "██████████", come precedentemente approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/7/1988;
- In data 4/11/1988 il Consiglio Comunale di Salve adottava la variante al P.di F. relativa al progetto di cui al punto precedente e i chiarimenti in merito richiesti dal CO.RE.CO, specificando che tale impianto era rinvenibile nell'art. 27 c. 6, della L. n.865 del 22/10/1971, pertanto poteva costituire variante al P.di F. (variante n.3); la sezione provinciale del CO.RE.CO ne prendeva atto con provvedimento n. 67497 del 24/11/1988;
- Successivamente venivano rilasciate le Concessioni Edilizie n. 27/88 del 9/6/1988 relativa al bar e alla cucina, n. 77/88 relativa al supermercato e al bar all'aperto, n. 24/90 per il restauro delle "pajare", n. 18/92 per variante relativa all'area Bungalows ed ai bungalows;
- In data 31/3/1995 con prot. n. 2371, la società "██████████" presentava istanza per la C.E. in sanatoria, ai sensi della L. n. 724/94 per cambio di destinazione d'uso e ampliamento zona attrezzata per campeggio e tale domanda ottiene parere favorevole espresso in data 10/2/2000 e nulla-osta paesaggistico ai sensi della L.R. n.5/1996;
- In data 9/6/2000 con C.E. in Sanatoria n. 246 veniva sanato lo stato dei luoghi relativo alla richiesta di cui al punto precedente e con la specifica della destinazione di tutte le aree oltre



alle aree già edificate con strutture fisse e removibili;

- L'intero complesso viene dichiarato agibile con autorizzazione n. 13/200;
- Nel Settembre 2016, a seguito di Ordinanza di Demolizione n. 13 del 24/3/2012 del Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Salve (LE), viene effettuato il ripristino dello stato dei luoghi per la rimozione di alcune casette mobili posizionate sull'area di campeggio destinata a bungalows, tende e case mobili, previo parere preventivo richiesto alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio delle province di Brindisi, Lecce e Taranto.

Nell'elenco seguente sono riportati Deliberazioni, Titoli autorizzativi e/o Concessioni rilasciate, ordinate in modo analitico ed in sequenza temporale:

ANNO	TITOLO ABILITATIVO	OGGETTO/FABBRICATO
1980 Variante al Pdf. Approvazione Progetto	Del. Cons. Com.le n.107 del 3/7/1980 C.E. n.14/84 del 9/4/1984 Prat. Edilizia n.154/1980	Approvazione, per quanto di competenza (avvalendosi dell'art. 6 della L.R. n.35 del 20/6/1979), del Progetto di massima in variante al Programma di Fabbricazione per la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo richiesto dalla società "Tre Torri S.p.A."
1981-1982 Variante al Pdf. Approvazione	Del. Giunta Reg.le n.7744 del 5/5/1981 e n.4609 del 29/4/1982	Approvazione progetto in variante al Programma di Fabbricazione per la realizzazione di un campeggio in località "Borgino", della società denominata "██████████"
1985-1986 Variante n.1 e Variante n.2. Autorizzazione Variante al Pdf	Del. Giunta Reg.le n.2305 del 18/3/1985 e n.9508 del 1/12/1986	Autorizzazione di due ulteriori varianti al Programma di Fabbricazione, con le quali venivano "proporzionati" sia gli spazi per le varie funzioni sia le attrezzature e gli impianti, ivi compresi gli impianti tecnologici realizzati in funzione dell'andamento del terreno, nel rispetto delle caratteristiche del sito e delle previsioni del progetto originale ed in coerenza con le previsioni legislative (L.R. n.35/1979). Ricettività: la D.G.R. n.9508 del 1/12/1986 autorizzava un'utenza di 1000 posti nella stessa struttura con: - n.168 spazi per la sosta con mezzi di pernottamento autonomi; - n. 44 piazzole per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento.
1985 Variante n.1	C.E. n.114/85 del 21/12/1985 Prat. Edilizia n.48/1984	Variante n.1: - Servizi igienici; - Accettazione; - Rappresentanza-Ambulatorio Medico; - Supermercato, self-service, cucine e pizzeria; - Serbatoi/riserva idrica; - Piscine; - Cabina Enel; - Depuratore.

1987	C.E. n.27/87 del 9/10/1987 Prat. Edilizia n.14/1987	- Serbatoi/riserva idrica; - Teatro all'aperto, bar, costumeria.
1987 Variante n.2	C.E. n.66/87 del 13/7/1987 Prat. Edilizia n.27/1986	Variante n.2: - Ampliamento Supermercato, self-service, cucine e pizzeria.
1988 Variante n.3	C.E. n.27/88 del 9/6/1988 Prat. Edilizia n.74/1988	Variante 3: - Supermercato, self-service, cucine e pizzeria; - Teatro all'aperto, bar, costumeria; - Supermercato e bar all'aperto (C.E. n.77/88); - Restauro delle "pajare" (C.E. n.24/90).
1988 Variante n.3 Approvazione Progetto	Del. Cons. Com.le n.122 del 19/7/1988	Variante n.3: - Approvazione del progetto di variante relativo al complesso turistico-ricettivo "██████████", come precedentemente approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/7/1988.
1988 Variante n.3 Adozione variante al Pdf	Del. Cons. Com.le n.191 del 4/11/1988	Variante n.3: L.R. 31/5/1980 n.56 - Variante al P. di F. ex art.55, Campeggio "██████████" Marina di Pescoluse. Chiarimenti alla Del. Cons. Com.le n.122 del 19/7/1988: - Ampliamento supermercato; - Bungalow; - Teatro all'aperto. Ricettività: - n.168 piazzole di sosta con mezzi di pernottamento autonomi; - n. 44 piazzole per campeggiatori privi di mezzi di pernottamento autonomo; - Utenza complessiva: 1000 campeggiatori, di cui 800 provvisti di mezzo di pernottamento e 200 sprovvisti. In merito ai chiarimenti richiesti dal CO.RE.CO si specifica che tale impianto era rinvenibile nell'art. 27, co. 6, della L. n.865 del 22/10/1971, pertanto poteva costituire variante al P.di F. (Variante n.3). Con provvedimento n.67497 del 24/11/1988, la sezione provinciale del CO.RE.CO ne prendeva atto.
1988-1990	C.E. n. 27/88 del 09/06/1988; C.E. n. 77/88; C.E. n. 24/90	- Bar e cucina; - Supermercato e bar all'aperto; - Restauro delle "pajare".
1992 Variante n.4	C.E. n.18/92 del 24/3/1992 Prat. Edilizia n.18- bis/1992	Variante 4 e riesame Variante n.2: - Realizzazione di Bungalows (unità fisse) all'interno del campeggio autorizzato e sistemazione area Bungalows. Parere C.E.C. 21/1/1992 e precedenti pareri C.E.C. 28/1/1986 e 13/10/1986.



2000 Sanatoria	C.E. in S. n. 246 del 9/6/2000 Prat. Edilizia n.281/1995 Domanda Prot. n.2371 del 31/3/1995 Autorizzazione di agibilità n.13/2000 del 29/6/2000.	Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n.724/94 su istanza della società "██████████", per cambio di destinazione e ampliamento zona attrezzata per campeggio. Con parere favorevole espresso in data 10/02/2000 e nulla-osta paesaggistico ai sensi della L.R. n.5/1996, viene sanato lo stato dei luoghi, con la specifica della destinazione di tutte le aree, oltre alle aree già edificate con strutture fisse e removibili. L'intero complesso viene dichiarato agibile con Autorizzazione n.13/2000 del 29/6/2000. Cambio di destinazione e sistemazione planimetrica dell'intera area: - Accettazione; - Rappresentanza-Ambulatorio Medico; - Supermercato, self-service, cucine e pizzeria; - Serbatoio Gasolio; - Teatro all'aperto, bar, costumeria; - Servizi igienici piscina; - Deposito attrezzi piscina; - Bungalows (unità fisse); - Locale Gruppo Elettrogeno; - Area Campeggio; - Servizi igienici; - Locali caldaie servizi igienici; - Area Attrezzature sportive; - Area parcheggio.
2004 Sanatoria	P. di C. S. n. 491 del 21/09/2004	Sanatoria ex L. N.724/94 per Civile abitazione: - Unità fissa a ridosso della grotta
2005	P. di C. n.72 del 20/05/2005	- Lavori di zone d'ombra antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto
2005	P. di C. n.73 del 20/05/2005	Rappresentanza-Ambulatorio Medico: - Modifiche interne al fabbricato ad uso rappresentanze.
2005	P. di C. n.74 del 20/05/2005	- Accettazione; - Modifiche interne al Bar.
2005	P. di C. n.113 del 25/07/2005 Prat. Edilizia n.234/2004	Modifiche ad un fabbricato esistente per la suddivisione in due unità immobiliari e realizzazione di zone d'ombra (Fg. 28 - P.Ila 1199): - Unità fissa a ridosso della grotta; - Suddivisione in due unità immobiliari e realizzazione di due zone d'ombra.



2005	P. di C. n.152 del 24/10/2005	- Piano primo supermercato, self-service, cucine e pizzeria.
2006	P. di C. n.30 del 08/02/2006 Prat. Edilizia n.46/2005	Recupero statico ed igienico sanitario di un fabbricato esistente del tipo liama (Fg. 27 - P.IIa 358): - Ampliamento fabbricato rurale nell'area parcheggio; - Recupero del fabbricato esistente del tipo Liama.
2006	P. di C. n.31 del 08/02/2006 Prat. Edilizia n.69/2005	Recupero statico ed igienico-sanitario di un fabbricato esistente del tipo paiara (Fg. 28 - P.IIa 359): - Ampliamento fabbricato rurale nell'area adiacente al parcheggio; - Recupero del fabbricato esistente del tipo Paiara.
2006	P. di C. n.32 del 08/02/2006	- Ampliamento una unità bungalow (unità fisse).
2007	P. di C. n. 41 del 16/03/2007 Prat. Edilizia n.183/2005	Supermercato, self-service, cucine e pizzeria: - Modifiche interne al fabbricato ad uso ristorante.
2007	P. di C. n. 95 del 08/06/2007 Prat. Edilizia n.99/2007	Fabbricato ad uso accettazione: - Lavori di modifiche interne al fabbricato ad uso accettazione.
2007	P. di C. n. 96 del 08/06/2007 Prat. Edilizia n.100/2007	Locale rappresentanza/Minimarket/Internet point/Infermeria: - Lavori di diversa distribuzione degli spazi interni al fabbricato per le rappresentanze, con cambio d'uso di alcuni vani a minimarket e relativi accessori, a internet point e ad infermeria.
2007	P. di C. n. 97 del 08/06/2007 Prat. Edilizia n.101/2007	Supermercato, self-service, cucine e pizzeria: - Variante in corso d'opera del progetto autorizzato con Permesso di Costruire n. 41/2007 del 16/03/2007, relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso dei locali al piano primo da preparazione piatti freddi a laboratorio pizzeria ed office.

Esistono, inoltre, ulteriori domande di atti abilitativi presentate ed ancora in fase di istruttoria o oggetto di rigetto. Si riporta di seguito un relativo elenco dettagliato, che riguardano anche gli immobili appartenenti alla medesima proprietà ed annessi alla struttura ricettiva, ma esclusi dalla presente procedura esecutiva.

ANNO 2012

- Pratica Edilizia N. 278/2012:
"Richiesta autorizzazione per lavori di ripristino dello stato dei luoghi giusta Ordinanza n.10 del 24/03/2012". Rimozione rifiuti abbandonati;
- Pratica Edilizia N. 279/2012:
"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.



n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in assenza del Permesso di Costruire, relative ai lavori di interrimento di due serbatoi per GPL";

• Pratica Edilizia N. 280/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.31 del 08/02/2006, relativo al recupero statico ed igienico-sanitario di un fabbricato esistente del tipo paiara", Foglio 28 - P.Ila 359;

• Pratica Edilizia N. 281/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire giusta Ordinanza n.13 del 24/03/2012 (Punti A-B-E) - Case mobili prefabbricate, fabbricati in muratura e deposito con copertura in lamiera grecata";

• Pratica Edilizia N. 282/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.113 del 2005, relativo ai lavori di modifiche ad un fabbricato esistente per la suddivisione in due unità immobiliari e realizzazione di due zone d'ombra", Foglio 28 - P.Ila 1199;

• Pratica Edilizia N. 283/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, relativo ai lavori di cambio di destinazione d'uso da servizi igienici a monolocali con antistanti zone d'ombra";

• Pratica Edilizia N. 284/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.72/2005, relativo ai lavori di zone d'ombra antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto";

• Pratica Edilizia N. 285/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, relative alla costruzione di un deposito d'acqua realizzato in acciaio per fini antincendio";

• Pratica Edilizia N. 286/2012:

"Richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4, e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.30/2006, relativo al recupero statico ed igienico sanitario di un fabbricato esistente del tipo liama", Foglio 27 - P.Ila 358.

ANNO 2015

• Pratica Edilizia N. 241/2015 - Istanza Prot. n. 0005791 del 01/07/2015:

“Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n.380/01 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art. 167 comma 4 e dell’art. 181 del D.Leg.vo n.42 del 22/01/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.113/2005 (Modifiche ad un fabbricato esistente per la suddivisione in due unità immobiliari e per la realizzazione di zone d’ombra), in località “Borgino”, in agro di Salve, Foglio 28 – P.Ila 1199”;

- Pratica Edilizia N. 242/2015 – Istanza Prot. n. 0005792 del 01/07/2015:
“Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n.380/01 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art. 167 comma 4 e dell’art. 181 del D.Leg.vo n.42 del 22/01/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.31/2006 (Recupero statico ed igienico-sanitario di un fabbricato esistente del tipo paiara), in località “Borgino”, in agro di Salve, Foglio 27 – P.Ila 359”;
- Pratica Edilizia N. 243/2015 – Istanza Prot. n. 0005793 del 01/07/2015:
“Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n.380/01 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art. 167 comma 4 e dell’art. 181 del D.Leg.vo n.42 del 22/01/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n.30/2006 (Recupero statico ed igienico-sanitario di un fabbricato esistente del tipo liama), in località “Borgino”, in agro di Salve, Foglio 27 – P.Ila 358”.

ANNO 2016

- Autorizzazione edilizia Pratica N. 328/2016 del 28/09/2016 – Istanza Prot. n. 0007986 del 28/09/2016:

Autorizzazione al ripristino dello stato dei luoghi relativo ad alcuni fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo nell’area del [REDACTED] “[REDACTED]” in territorio di Salve, di cui all’Ordinanza di demolizione n.13 del 24/03/2012 del Dirigente U.T.C. del Comune di Salve. Comunicazione di fine Lavori in data 13/03/2017.

ANNO 2017

- Pratica Edilizia N. 188/2017 – Istanza Prot. n. 0003096 del 05/04/2017:
Richiesta di Permesso di Costruire del “Progetto per la realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell’attività ricettiva ai sensi dell’art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d’uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell’area del V [REDACTED] [REDACTED] in territorio di Salve”.
Rigetto della domanda Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, con nota Ufficio Tecnico Comune di Salve Prot. 0006000 del 29/06/2017.

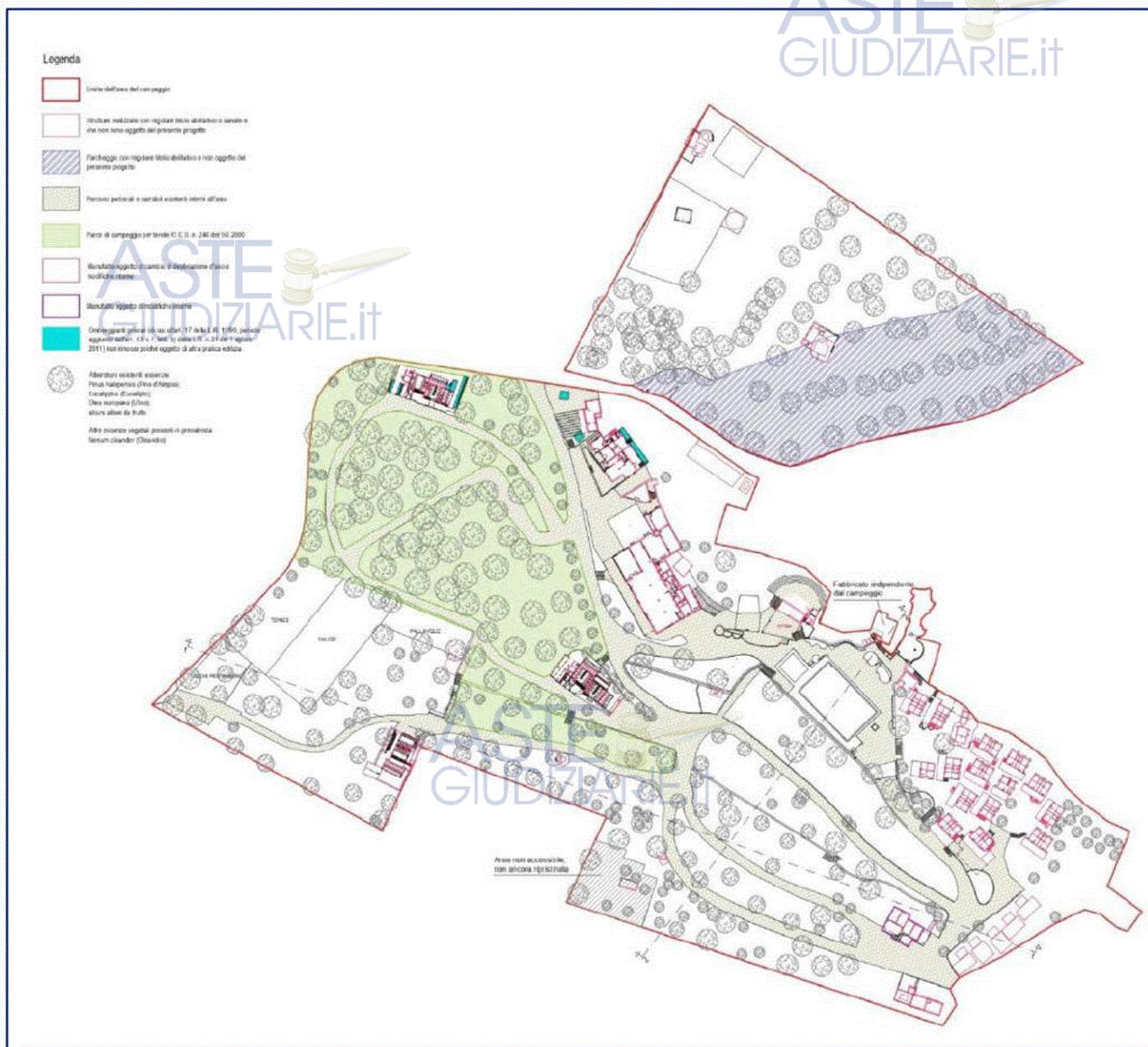
SITUAZIONE ATTUALE

Per una migliore comprensione della situazione di regolarità urbanistica ed edilizia dei beni costituenti l’ampio complesso edilizio, si riportano tra gli allegati alla presente relazione, alcuni elaborati grafici delle autorizzazioni più importanti ed in particolare la Tavola n. 1/1 – Planimetria Generale in scala 1:500 e la Tav. n.8 – Piante, Prospetti, Sezioni del Fabbricato “b” Bungalow tipo A-B-C-D-E, Deposito Biancheria, allegati grafici alla C.E. in Sanatoria ex Legge n. 724/1994, n. 246 del 9/6/2000. La zonizzazione riportata negli elaborati della sopradetta Concessione Edilizia in Sanatoria del 2000, risulta in buona parte coincidente con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, salvo alcune difformità che si è cercato, per quanto possibile di appurare, in funzione della documentazione reperita e della circostanza di aver potuto effettuare rilievi più accurati dell’esistente, visto il ridotto grado di fruizione del sito.

Una rappresentazione più aggiornata della situazione attuale è offerta dagli elaborati grafici allegati all’ultima istanza presentata riguardante la struttura ricettiva in parola, ossia l’istanza Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, per la richiesta di Permesso di Costruire del “Progetto per la



realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell'attività ricettiva ai sensi dell'art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d'uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell'area del Villaggio Camping "Grotta Pescoluse" in territorio di Salve", di seguito riprodotta in stralcio.



Planimetria generale dello Stato dei Luoghi - proposta progettuale 2017.

A fine di individuare le probabili difformità sotto il profilo urbanistico si prendono in considerazione alcuni documenti reperiti presso il Comune di Salve riguardo il complesso edilizio in parola.

Nel dettaglio si riferisce all'Accertamento edilizio in località "Borgino", Marina di Pescoluse presso il [redacted] in agro di Salve, sul terreno distinto al Foglio 28 P. IIa 1, di proprietà della Società [redacted] con sede legale in [redacted] via [redacted], (Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società [redacted]), effettuati dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Salve congiuntamente alla Guardia di Finanza - Tenenza di



Leuca il giorno 23/02/2011. In quella sede fu accertata la presenza di OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, su un terreno tipizzato dallo strumento urbanistico Programma di Fabbricazione come "Campeggio", D.G.R. n. 7744 del 05/09/1981 e n. 4609 del 29/04/1982, in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

Nel dettaglio le opere prive di Permesso di Costruire consistevano in:

(A) Realizzazione di n. 36 case-vacanza del tipo prefabbricato in lamiera grecata coibentata con copertura del tipo spiovente con tegole; poggiate su travi in acciaio e pilastri di mattoni di cemento della superficie complessiva di mq 906,00, per un volume complessiva pavimentate con chianche di pietra di Corsi della superficie complessiva di mq 510,00. Il tutto allo stato finito.

(B) Realizzazione di n.11 fabbricati ad uso ricettivo in muratura con solaio latero-cementizio della superficie complessiva di mq 967,00, per un volume complessivo di mc 2335,00. Il tutto allo stato finito.

(C) Realizzazione/trasformazione di un fabbricato ad uso ricettivo, in muratura con solaio latero-cementizio della superficie complessiva di mq 80,00, per un volume complessivo di mc 240,00 (fabbricato autorizzato con C.E. n. 114/ 85 come servizi igienici di pertinenza del campeggio). Il tutto allo stato finito.

(D) Realizzazione di copertura in lamiera grecata presso i fabbricati destinati a servizi igienici di pertinenza del campeggio della superficie complessiva di mq 124,00.

(E) Realizzazione di un fabbricato ad uso deposito della superficie complessiva di mq 83,50, per un volume di mc 292,00, in muratura di mattoni di cemento con copertura in lamiera grecata. Porticato di pertinenza della superficie complessiva di mq 129,00.

(F) Realizzazione di n.2 serbatoi in pvc di G.P.L seminterrati e relativa impiantistica.

Gli immobili sono serviti da impianti tecnologici (idrico-fognante, elettrico e climatizzatori).

In seguito a tale accertamento seguirono l'Ordinanza n.10 del 24/03/2012 (Rimozione rifiuti abbandonati) e l'Ordinanza n.13 del 24/03/2012, da cui le successive pratiche edilizie, già citate in precedenza, ma che sono risultate tutte prive di riscontro positivo:

- Prat. Ed. N. 278/2012, con richiesta di autorizzazione per lavori di ripristino dello stato dei luoghi;
- Prat. Ed. N. 283/2012, con richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4 e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, relativo ai lavori di cambio di destinazione d'uso da servizi igienici a monolocali con antistanti zone d'ombra;
- Prat. Ed. N. 284/2012, con richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4 e dell'art. 181 del D.Lgs. n.42/2004, per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 72/2005, relativo ai lavori di zone d'ombra antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto.

Alle suddette istanze se ne sono aggiunte di nuove nell'anno 2016, in particolare riguardo la (Pratica edilizia N. 328/2016 del 28/09/2016 - Istanza Prot. n. 0007986 del 28/09/2016), con riferimento al rilascio di Autorizzazione edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi relativo ad alcuni fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo nell'area del villaggio Camping [REDACTED], in territorio di Salve, di cui all'Ordinanza di demolizione n.13 del 24/03/2012 del Dirigente U.T.C. del Comune di Salve. Di tale istanza si è reperita una comunicazione di fine lavori



in data 13/03/2017, dalla quale si evince che con molta probabilità la suddetta ordinanza fu eseguita in conformità all'accertamento sopra ricordato, quale condizione preventiva necessaria alla presentazione della nuova istanza del 2017.

Preme inoltre evidenziare nell'anno 2017, il sopra citato rigetto dell'istanza Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, Pratica Edilizia N. 188/2017, con la richiesta di Permesso di Costruire del "Progetto per la realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell'attività ricettiva ai sensi dell'art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d'uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell'area del Villaggio Camping ██████████" in territorio di Salve".

La suddetta nota dell'Ufficio Tecnico Comune di Salve Prot. 0006000 del 29/06/2017 ha rigettato tale istanza, ultima in ordine temporale, presentata per il complesso edilizio in parola. Ad oggi non si è a conoscenza di eventuali azioni di opposizione legale o esiti di controversie giudiziarie insorte dinanzi alla giustizia amministrativa competente (TAR Puglia, sezione di Lecce ovvero Presidente della Repubblica) o presso i Tribunali competenti, avverso il suddetto provvedimento.

Dalla lettura di quest'ultimo provvedimento (non impugnato), tra le motivazioni del rigetto vi è la non applicabilità della *"invocata previsione di cui all'art. 17, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1999, in quanto non idonea a superare le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale che ha originariamente assentito la destinazione dell'area a campeggio ricettivo con le limitazioni ivi indicate, per cui l'intervento richiesto comporterebbe un inammissibile sovradimensionamento del complesso campeggistico con alterazione dei rapporti, degli indici e delle destinazioni d'uso consentiti dalla variante urbanistica appositamente approvata dalla Regione Puglia (peraltro già notevolmente incisi dall'intervento edificatorio oggetto di condono edilizio)"*.

Alla luce del sopra menzionato atto, di cui al momento non si hanno ulteriori informazioni sull'emissione di eventuali conseguenti Ordinanze di rimozione da parte del Comune di Salve, si ritiene che i numerosi allestimenti mobili, che hanno comunque perduto qualunque caratteristica di temporaneità, risultano sprovvisti di idoneo titolo autorizzativo in corso di validità.

La medesima nota, nel rigettare l'istanza per il posizionamento degli allestimenti mobili per tutte le considerazioni riportate come motivazioni ostative al rilascio del provvedimento richiesto, ha sottolineato inoltre che:

- *"Considerata che, esaminate le controdeduzioni offerte, rimangono integre le ragioni ostative già esplicitate nel preavviso di rigetto, atteso che il condono edilizio ottenuto riguarda esclusivamente i manufatti oggetto dell'istanza e non anche il cambio di destinazione d'uso delle aree, restando ferma la sistemazione imposta dalla variante puntuale approvata dalla Regione Puglia, che non consente di ubicare, oltre quanto previsto, ulteriori manufatti - non importa se fissi o precari - destinati a campeggiatori privi di mezzi propri di pernottamento; in ogni caso, nella percentuale consentita per ospiti sprovvisti di mezzi di pernottamento propri va inclusa la quota relativa ai manufatti fissi oggetto di condono edilizio;*
- ...
- *Vista la Concessione Edilizia in sanatoria (L. n. 724/94) n. 246 del 09/06/2000, in virtù della quale risultano sanati i fabbricati semifissi ubicati nell'area già tipizzata dalla variante di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 191 del 04/11/1988 come area destinata a bungalow oltre ad altre strutture presenti nella struttura campeggistica;*
- *alla luce delle prescrizioni sopra esposte la nuova proposta progettuale non può essere*



accolta in quanto le destinazioni a strutture per ricezione utenti non provvisti di mezzi autonomi fissate dalla variante urbanistica di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 191 del 04/11/1988 risultano saturate dalle strutture fisse autorizzate con la suddetta Concessione Edilizia in sanatoria n. 246 del 09/06/2000;

- ...
- tanto vale sia per le c.d. "cassette mobili" sia per il chiesto cambio di destinazione d'uso, con modifiche interne, del manufatto per il c.d. "blocco servizi";
- si evidenzia peraltro che le diverse destinazioni d'uso di "Area per Attrezzature Impianti Semi fissi (bungalow)" all'interno dell'area già tipizzata a campeggio per tende o roulotte ed il relativo parcheggio al di fuori dell'area del campeggio, indicato nella planimetria generale allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 246 del 09/06/2000, non sono state oggetto di condono, presupponendo una nuova variante allo strumento urbanistico".

Si pone infine l'attenzione sia sull'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 13/2000 del 29/6/2000, sia sull'Autorizzazione di Agibilità n. 36/07, con la quale ultima sono state apportate piccole modifiche interne o cambi di destinazione d'uso ai locali dei servizi comuni e/o per la somministrazione e, al fine dello svolgimento della relativa attività. Risulta rilasciata altresì la Licenza per l'esercizio di campeggio n.133 del 28/10/1996, con i regolari rinnovi per gli anni seguenti, tra i quali si segnala in particolare la Licenza per l'esercizio di Campeggio a 4 Stelle n.133 del 29/07/2004.

In definitiva, per tutto quanto sopra esposto, le difformità maggiormente evidenti riscontrate sotto il profilo urbanistico per i beni costituenti il complesso turistico-ricettivo, accertati formalmente dall'UTC del Comune di Salve, si possono così riassumere:

1. allestimenti mobili o "cassette mobili" (nella proposta del 2017 conteggiati in n. 53, di cui n. 34 nuovi e n. 19 di recupero);
2. manufatto destinato a blocco servizi (individuato in planimetria catastale con il n. 1D), oggetto di lavori di cambio di destinazione d'uso da servizi igienici a monolocali con antistanti zone d'ombra;
3. zone d'ombra con strutture di copertura in lamiera grecata antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto;
4. n.2 serbatoi in pvc di G.P.L seminterrati e relativa impiantistica;
5. parcheggio a servizio dell'area del campeggio, sito al di fuori (escluso dalla presente procedura esecutiva), non oggetto di condono, né di nuova variante allo strumento urbanistico).

Si ritiene che per alcune delle sopradette difformità sia possibile presentare idonea pratica edilizia (Accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.), al fine di riportare lo stato dei luoghi alla piena conformità con i titoli edilizi agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salve.

Resta comunque da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette "case mobili" siano da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, da ubicare eventualmente nell'area all'uopo individuata nella planimetria generale vigente, almeno in funzione di ospitalità residua di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a

quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia, che ha originariamente assentito la destinazione dell'area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988.

In ogni caso allo stato attuale i numerosi allestimenti mobili devono essere oggetto di rimozione, trasporto e smaltimento presso idonei impianti, in quanto nell'attuale stato di abbandono e con il villaggio completamente privo di vigilanza, rappresentano essi stessi forte elemento di criticità e di pericolo per avventori o per il rischio di incendi, in modo maggiore con l'approssimarsi della stagione calda.

Il Giudice dell'Esecuzione ha comunque precisato nell'udienza dell'8/04/2024 che nella presente relazione peritale tecnico-estimativa devono essere incluse le opere murarie fisse, indicandosi, se siano regolarmente assentite o assentibili (in tale ultimo caso indicando, poi detraendo dal valore di stima i costi a tal fine necessari) e, in caso contrario, quantificando i costi di rimozione, da detrarre dal valore di stima finale; non devono invece essere inclusi arredi e/o allestimenti mobili non autorizzati/assentiti dalla P.A., che, ove non ritirati dalla società proprietaria nel termine a tal fine concesso, devono intendersi abbandonati, per cui il perito stimatore indicherà i costi a tal fine necessari, detraendoli dal valore di stima finale, atteso che nell'ordinanza si dovrà precisare che l'immobile è posto in vendita nello stato in cui si trova, con costi di rimozione di arredi e/o di case mobili ecc. e di pulizia già valutati nel determinare (detraendoli) il prezzo base e, pertanto, da ritenere a totale carico dell'aggiudicatario.

Con pec del 2/05/2024 il Custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva n. 36/2023, ha comunicato che la società debitrice non ha provveduto, nel termine del 30/04/2024 concesso, a ritirare gli arredi e/o gli allestimenti mobili non autorizzati e pertanto occorre tenerne conto nella redazione della perizia estimativa, in conformità alle prescrizioni impartite dalla Presidente dott.ssa Pasca, all'udienza dell'08/04/2024.

In conclusione si sottolinea che bisogna procedere alla redazione da parte di professionisti abilitati, di una progettazione esecutiva completa per i necessari lavori di ristrutturazione edilizia completa dell'intero complesso edilizio, con particolare riguardo alle dotazioni impiantistiche, con manutenzione straordinaria ed adeguamento degli impianti elettrici, idrico-fognanti, antincendio, distribuzione gas, condizionamento, ecc....., con relativo rilascio delle Certificazione di Conformità alla regola dell'arte previste dalle normative di settore (DM. n. 37/2008 e smi) ed inoltre provvedere al nuovo Certificato di Prevenzione Incendi previsto per le attività soggette presenti nella struttura ricettiva.

Si ricorda infine che in per rinnovare l'Agibilità dell'intero complesso ed ottenere le regolari Autorizzazioni/SCIA, necessarie allo svolgimento dell'esercizio dell'attività turistica-ricettiva di campeggio, occorre condurre una approfondita verifica del rispetto attuale della conformità dei fabbricati esistenti alle previsioni igienico-edilizie presenti nel Regolamento di Igiene o di ogni altra normativa vigente (con particolare attenzione alle superfici nette ed alle altezze minime dei locali richieste per ogni destinazione, ai rapporti di aero-illuminazione, alla dotazione dei servizi, al reperimento delle aree per parcheggio, ecc...).

Riguardo in particolare alla necessaria dotazione delle aree a parcheggio, vista la non disponibilità dell'attiguo terreno (escluso dalla procedura in oggetto), occorre obbligatoriamente reperire ed attrezzare all'interno del lotto in vendita, un'idonea area per il parcheggio di auto e mezzi degli ospiti, a scapito probabilmente delle superfici ora destinate ad altre funzioni.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito l'elenco delle particelle catastali riferite ai beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 36/2023.



<i>Riferimento 1</i>			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva: [REDACTED]	
<i>Riferimento 2</i>			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Terreno	
Descrizione:	Ente Urbano	Superficie totale:	43.381 mq
Dati Catastali:	NCT: Foglio 28, Particella 1	Classe/Tip.: E.U.	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva: [REDACTED]	

Si è provveduto alla produzione delle visure attuali e storiche riferite alle particelle di interesse, delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU ed a scaricare dal portale SISTER dell'Agenzia del Territorio, sia l'elaborato planimetrico, sia tutte le planimetrie in atti alla data del 10/5/2024, distribuite in n. 5 schede, nelle quali sono stati riportati tutti i fabbricati presenti nella particella in oggetto, con le destinazioni d'uso riscontrate alla data del 19/06/2007.

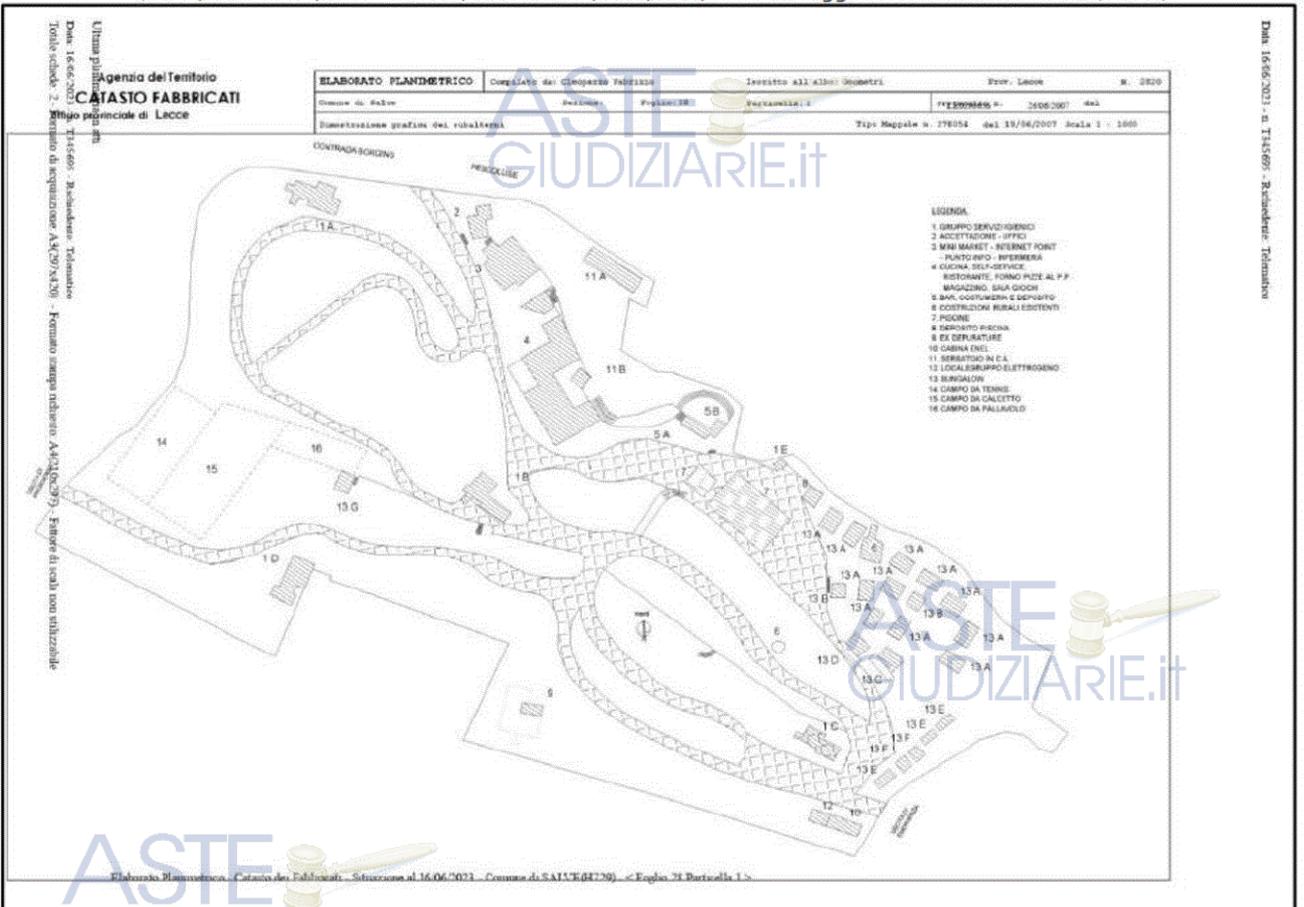
Dalla valutazione degli anzidetti documenti, si afferma che esiste completa rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Si specifica comunque che al pari della possibilità di provvedere all'accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37 DPR n. 380/2001 e s.m.i., per sistemare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati all'UTC del Comune di Salve ed alle delibere di approvazione degli interventi, si segnala altresì la necessità di dover procedere, a valle degli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-edilizio di cui sopra, alla pratica di aggiornamento catastale delle planimetrie delle numerose unità immobiliari censite, in modo da allineare lo stato dei luoghi, sia ai progetti approvati sia agli elaborati catastali in atti.





Stralcio Planimetria Catastale F. 28, P.Illa 1 oggetto di Proc. Es.Im. n.36/2023
 (F. 28, P.Ille 1199, 1198 - F. 27, P.Ille n. 357, 358, 359, 252 non oggetto di Proc. Es.Im. n.36/2023)



Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati F. 28, P.Illa 1, Subalterno 1

6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In seguito agli ultimi sopralluoghi effettuati nel mese di marzo 2024 presso la struttura immobiliare in oggetto, sita in Salve (Le), si descrive di seguito lo stato in cui si presentano gli immobili de quo e si provvede all'aggiornamento delle principali criticità riscontrate.

In prima battuta si ricorda che:

- il complesso immobiliare, adibito a camping-villaggio turistico, sorge in una località periferica, denominata località "Borgino", sita su un promontorio nell'entroterra della marina di Pescoluse, nel Comune di Salve (Le), poco frequentata nel periodo autunnale e invernale;
- il portone dell'ingresso principale, ubicato lungo la strada comunale a monte, nella parte nord del complesso, è stato più volte manomesso ed i ganci metallici ad oggi si presentano dissaldati e/o spezzati, il che non permette una chiusura agevole del cancello scorrevole dell'accesso principale, se non dall'esterno tramite lucchetto e catena o dall'interno con il medesimo lucchetto. In occasione del primo accesso nel 2023, è stato installato un nuovo lucchetto con catena, risultato nuovamente manomesso il 6/05/2024 e sostituito, le cui chiavi sono attualmente in possesso della Ditta già incaricata in passato degli interventi di messa in sicurezza e pulizia e a disposizione dell'Autorità;
- nel complesso edilizio persiste ad oggi un pessimo stato di conservazione, in quanto soggetto a furti e/o rimozioni di diversi materiali, come infissi, serramenti, arredi, impianti, apparecchi illuminanti, ...;
- attualmente non risulta occupato né utilizzato per la destinazione prevista, né da terzi né dalla proprietà, vista anche la totale assenza dei seppur minimi requisiti di agibilità a qualsiasi uso. Non si sono riscontrati contratti di locazione o altri titoli registrati in data antecedente o successiva al pignoramento;
- il luogo pertanto continua a risultare insicuro, sia perché privo di qualsiasi tipo di sorveglianza sia perché ubicato in una zona periferica, caratterizzata da bassa densità abitativa, con terreni circostanti principalmente destinati ad attività agricola.

Si conferma che gli immobili in passato sono stati più volte vandalizzati, con asportazione della quasi totalità di serramenti ed infissi degli edifici in muratura, la rimozione e l'asportazione quasi completa dell'impianto elettrico, compresi i cavi conduttori in rame, i quadri generale e di zona, con relative attrezzature di comando, sezionamento e sicurezza, gli apparecchi illuminanti, i componenti della cabina di trasformazione elettrica e del gruppo elettrogeno (infatti attualmente il complesso non è dotato di una regolare fornitura di corrente elettrica).

Infine, oltre ai sopra ricordati interventi di pulizia e messa in sicurezza utili ad evitare il pericolo di incendio e per la incolumità di avventori o animali, ai necessari servizi di monitoraggio e mantenimento relativi alla manutenzione del verde ed agli aspetti legati alla sicurezza ed alle attività di osservazione continuativa sui beni immobiliari in oggetto, vista anche la completa assenza di illuminazione serale ed il luogo isolato, si ribadisce in questa sede l'opportunità di promuovere un servizio di vigilanza dell'intero complesso tramite Istituto Privato, in modo tale da prevenire situazioni di pericolo, a tutela della sicurezza e dell'integrità dei luoghi ed evitare ulteriori accessi non autorizzati, furti o atti di vandalismo, con possibili inneschi di incendi, che comprometterebbero la sicurezza ed anche l'integrità patrimoniale degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Salve, non hanno rivelato esistenza di ulteriori riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso e dalle procedure urbanistico-edilizie originarie.

Si segnalano comunque le seguenti evidenze:

- non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente, trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare in data 15/02/2023 - Registro Generale n. 5736; Registro Particolare n. 4627, gravante sulla piena proprietà degli immobili, complesso turistico-ricettivo e relativo terreno, oggetto della presente procedura;
- costituzione di vincolo per atto [REDACTED] da Lecce del 28/11/1983, Registrato a Lecce il 29/11/1983 al n. 2712, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 30/11/1983 ai nn. 40978/36101, con il quale la [REDACTED] ha vincolato in favore del Comune di Salve ai sensi della Legge Reg.le n. 56/1980, della Legge n. 10/1977 e dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Salve, le superfici di terreno in agro di Salve, individuate agli originali mappali 103-101 (fondo Santalamusa e Terra le Vigne), 17-102-584 (fondo contrada Santa la Mura o Palmi), 1-2 (fondo Paluni) del Foglio 28;
- costituzione di vincolo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 28/03/1992 ai nn. 14815/12188, con il quale si sono vincolati alla destinazione turistico-alberghiera a favore della Regione Puglia degli originali mappali 103-101, 17-102-584, 1-2 del Foglio 28;
- non risultano atti di cessione di cubatura;
- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- non presenti limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non presente l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- vincoli connessi alle caratteristiche della zona da un punto di vista paesaggistico-ambientale, ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia; risultano in particolare, innanzitutto il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice), insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316 15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). Nello specifico l'area ricade nell'Ambito del Salento delle Serre e nella Figura de "Le Serre Ioniche" e lo studio specifico dei vincoli del PPTR evidenzia la presenza di componenti relativo alla Struttura idrogeomorfologica, alla Struttura ecosistemica e ambientale e alla Struttura antropica e storico-culturale. Nel dettaglio si rileva:
 - un vincolo Grotta (UCP) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice) Componenti Idrologiche e Geomorfologiche, disciplinato dall'art. 50 c. 4 e art. 55 delle NTA del PPTR;
 - un tratto di area a Boschi (BP) (art. 142, comma 1, lett. g, del Codice), Componenti



- Botanico – Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dall'art. 58, art. 60 e art. 62 delle NTA del PPTR;
- la relativa Area di rispetto dei boschi (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), Componenti Botanico–Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dagli art. 59, 60 e 63 delle NTA del PPTR;
 - una zona ricompresa nell'Area di rispetto dei siti storico–culturali (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) relativa alla masseria Borgino esterna all'area, Componenti Culturali e Percettive, disciplinato dagli art. 76 c. 3.
- risultano presenti difformità ed irregolarità urbanistico–edilizie (descritte al paragrafo 4);
- risultano difformità e discordanze catastali (descritte ai paragrafi 2 e 5).



8. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

Ad integrazione delle informazioni fin qui riportate preme portare in evidenza altri aspetti di interesse ai fini della conoscenza e della valutazione della struttura ricettiva in oggetto.

ATTI PUBBLICI DI PROVENIENZA

- Alla società esecutata [REDACTED] con sede in Busto Arsizio gli immobili sono pervenuti per atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 23/05/2011, N. Rep. 5113/2015, Notaio [REDACTED], trascritta il 22/06/2011 ai nn. 22850/15703 da potere di A.RE.FA. S.R.L. Sede Lecco (LC) Codice Fiscale: [REDACTED];
- Alla società A.RE.FA. S.R.L. con sede in Lecco gli immobili sono pervenuti per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 17/05/2004 N. Rep. 125802/14550, [REDACTED], trascritto il 12/07/2004 ai nn. 27673/20534 da potere di [REDACTED] Sede Lecce (LE) Codice Fiscale: [REDACTED];
- A margine si segnala: ANNOTAZIONE DEL 06/09/2005 AI NN. 35092/4661 derivante da CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 07/07/2004 N. Rep. 127294/14839, Notaio MINUSSI DANIELE di Lecco;
- Alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 09/02/1983, Notaio [REDACTED] di [REDACTED], trascritta il 19/02/1983 ai nn. 7063/6426 da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a Bari.

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

La Società "[REDACTED]" è titolare dell'azienda Villaggio Camping "[REDACTED]" avente ad oggetto l'attività di "villaggio turistico e campeggio", sita in Comune di Salve (LE) - Località Pescoluse - Contrada "Borgino". L'attività di cui sopra è esercitata in virtù dei seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione per l'esercizio di campeggio - Licenza n. 133 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 e successivi rinnovi n. 133 del 29/7/2004, 24/11/2005, 6/6/2007, 4/8/2008;
- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 n. 114;
- Autorizzazione sanitaria n. 64 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per manipolazione, trasformazione e somministrazione di sostanze alimentari;
- Autorizzazione sanitaria per pubblici servizi n. 64bis rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per l'esercizio dell'attività di campeggio per un numero massimo di 1000 presenze e delle piscine ad uso collettivo e successivi rinnovi n. 64bis del 29/7/2004, 14/7/2005, 7/7/2006, 6/6/2007, 13/9/2007 e 4/8/2008;
- Autorizzazione sanitaria n. 61 rilasciata dal Comune di Salve in data 3/8/2000 per la somministrazione di generi alimentari, gelati e bibite preconfezionati;
- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo B rilasciata dal Comune di Salve in data 3/8/2000 n. 115;
- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 24/7/2003 n. 116;
- Autorizzazione sanitaria n. 310 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di ristorante;



- Autorizzazione sanitaria n. 311 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di chiosco - bar;
- Autorizzazione sanitaria n. 312 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di minimarket (vendita di generi alimentari preconfezionati e prodotti surgelati);

PRECEDENTI PROCEDURE ESUCUTIVE ED ELENCO DEI BENI AZIENDALI

Tra le informazioni che si ritiene utile segnalare, si ricorda che in passato per la Società "██████████", precedente proprietaria dei beni immobiliari in parola, risulta una trascrizione presso la Conservatoria del RR.II. di Lecce in data 5/9/1996 ai nn. 25812/21618 portante PIGNORAMENTO IMMOBILIARE R.G.E. n. 834/96, a favore della "Centrobanca - Banca Centrale di Credito Popolare spa", con sede in Milano e a carico della Società "██████████". Con provvedimento in data 24/4/2001 il Tribunale di Lecce nominava un custode giudiziario del compendio pignorato.

Nella procedura esecutiva immobiliare del complesso aziendale ut sopra indicata, fanno parte i seguenti beni:

- i beni immobili consistenti in appezzamenti di terreno e fabbricati siti in Comune di Salve;
- i beni mobili, le attrezzature, gli arredi, gli impianti di cui all'elenco **Allegato "B" dell'Atto di Cessione del ██████████**.

ELENCO BENI SOCIETA'

██████████ in liquidazione
con sede in Lecce (LE) Via ██████████

CESPITI

- impianti specifici	Euro	4.500,00
- mobili e arredi	Euro	8.000,00
- attrezzature in dotazione Bungalow	Euro	28.000,00
- impianto elettrico	Euro	31.000,00
- impianto idrico	Euro	75.000,00
- impianto di depurazione	Euro	3.000,00
- impianto di climatizzazione	Euro	500,00

Totale Euro 150.000,00

IMMOBILI Euro 1.150.000,00

AVVIAMENTO EURO 200.000,00

DICHIARAZIONI SU EPOCA REALIZZAZIONE FABBRICATI

Nella vicenda storica del complesso edilizio, vale la pena menzionare le dichiarazioni dei proprietari del tempo dei beni in oggetto, che aiutano a fissare le date degli immobili preesistenti nel lotto di terreno e quelli realizzati nel periodo successivo, oggetto poi della procedura di sanatoria del 2000.

La prima dichiarazione si ritrova all'art. 11 del sopra citato Atto di provenienza del 17/5/2004, Rep. N. 125802/14550, in cui si dichiarava che: "relativamente alle costruzioni rurali esistenti, si era a conoscenza che gli immobili oggetto del presente Atto sono stati edificati prima del giorno primo settembre 1967".

La seconda dichiarazione è del 24/6/1999, nella quale si dichiara che: "le opere abusive realizzate nel complesso ricettivo turistico "██████████" adibito a campeggio, sito in località "Borgino", Comune di Salve (LE), sono state realizzate prima dell'anno 1987".

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni reperite, non risultano spese condominiali, essendo l'unità immobiliare in parola completamente autonoma e costituente un unico blocco. Non risultano pertanto presenti debiti residui per spese condominiali, né per quote ordinarie insolute, né per spese straordinarie.

ATTIVITA' DI MESSA IN SICUREZZA E PULIZIA - AGGIORNAMENTO MARZO 2024

Con il Decreto del 11/03/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Anna Rita Pasca, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 36/2023 in oggetto, ha invitato il Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina Valentino, nominata con provvedimento del 25/6/2023, ad individuare le attività strettamente necessarie ad evitare situazioni di pericolo e indicarne i costi, previo interpello della Ditta che aveva provveduto ad attività di bonifica lo scorso anno.

Con pec del 11/03/2024, la Dott.ssa Valentino ha trasmesso il sopraddetto provvedimento assunto in pari data dal G.E. ed ha invitato il sottoscritto ad indicare analiticamente le attività da eseguire nell'immobile in parola al fine di evitare pericoli e la [REDACTED], tramite il legale rappresentante sig. [REDACTED], a redigere analitico preventivo delle medesime attività individuate dal CTU incaricato.

In riferimento alla suddetta richiesta si sono ribadite in toto le medesime considerazioni e segnalazioni già trasmesse nelle precedenti relazioni aventi pari oggetto.

Per questo motivo appare opportuno rammentare gli interventi tesi ad affrontare le medesime problematiche già portati a termine durante lo scorso anno. In particolare, si rimanda alla Relazione del CTU del 17/07/2024 "Primo accesso. Comunicazione necessità di interventi urgenti e indifferibili", a cui seguirono le operazioni eseguite dalla ditta [REDACTED] a partire dal 29/07/2024 e fino al 07/08/2024. In data 29/11/2023 in riferimento a detti interventi compiuti presso il complesso edilizio in oggetto, il sottoscritto CTU ha trasmesso la "Relazione finale di avvenuta esecuzione dei primi interventi di messa in sicurezza e dichiarazione di conformità" degli stessi rispetto a quelli prescritti nella Relazione CTU del 17/7/2023, allegando significativo report fotografico.

Nello specifico a quella data risultavano essere state svolte le seguenti attività:

- a) pulizia del verde secco attraverso utilizzo di mezzi meccanici, sia a conduzione manuale sia su gomma (trattori muniti di trincio), in particolare della parte secca delle ampie aree a verde del complesso edilizio ed anche delle aree destinate a parcheggio (ubicata su particelle esterne al complesso edilizio oggetto di procedura esecutiva), nelle quali era presente notevole quantitativo di vegetazione secca;
- b) messa in sicurezza delle alberature pericolanti e dei rami cadenti, attraverso il taglio dei tronchi più grandi ed il relativo accatastamento al piede degli stessi;
- c) svuotamento pressoché completo dell'acqua stagnante presente nelle piscine;
- d) pulizia dei residui di fogliame e dei rami presenti lungo i viali e nei piazzali scoperti;
- e) messa in sicurezza dei numerosi tombini (a servizio degli impianti elettrico, antincendio e idrico-fognante), privi di copertura, mediante i relativi chiusini, in ghisa o plastica, ritrovati nelle aree oggetto di pulizia, o, in mancanza, attraverso pannelli in legno, di spessore adeguato, tagliati su misura e posizionati ad incastro;
- f) raccolta ed accatastamento, in una zona larga dei viali di ingresso, di rifiuti di vario genere, per i quali occorrerebbe procedere alle analisi di caratterizzazione ed all'eventuale smaltimento presso idonei impianti.



In analogia a quanto eseguito l'anno precedente, in riferimento alle situazioni che potrebbero ripresentarsi in futuro, prioritariamente al fine di tenere sotto controllo il pericolo di incendi ed evitare per quanto possibile la presenza di insidie o trabocchetti per avventori e/o animali, con la "Comunicazione su attività necessarie ad evitare situazioni di pericolo - Aggiornamento marzo 2024", trasmessa in data 3/4/2024, è stata segnalata l'esistenza nell'intera proprietà di ampie e numerose aree verdi, al momento in stato di vegetazione primaverile, sia nella zona dei bungalow, della piscina, lungo i viali ove sono depositate le cd "case mobili", sia in corrispondenza degli impianti sportivi e dei servizi comuni, sia lungo tutto il confine della proprietà. E' per queste ragioni che è stata raccomandata l'esecuzione di interventi di taglio e bonifica, da effettuare preferibilmente in periodo primaverile, onde evitare nella stagione caratterizzata da più alte temperature, problemi legati a pericoli di incendio, essendo l'impianto antincendio esistente completamente fuori uso, in quanto mancante di attrezzature e dispositivi di sicurezza, nel tempo danneggiati o completamente asportati.

Si è inoltre ritenuto opportuno e necessario richiedere di adottare, da parte di chi di competenza e per un lasso di tempo più ampio ed in modo continuativo per i prossimi 4-5 mesi, un'attività di pulizia e messa in sicurezza ma anche e soprattutto successivi servizi di mantenimento e monitoraggio delle medesime problematiche già riscontrate in passato all'interno dell'intero complesso edilizio.

In conclusione l'elenco delle attività e dei servizi necessari ad evitare situazioni di pericolo sono state così sintetizzate:

1. trinciatura, sfalcio, taglio e messa in sicurezza completo della vegetazione in tutte le aree a verde, allo stato vegetazionale attuale e/o già secca e/o eccessivamente invadente, presenti all'interno dell'intero complesso, con trasporto e smaltimento del materiale biodegradabile di risulta (consigliabile a partire dal mese di aprile);
2. rimozione di eventuali alberature cadute, pericolanti o secche e spazzamento, tramite soffiatori meccanici, con asportazione dei residui di fogliame secco, depositato in abbondanza negli spazi all'aperto e lungo i viali interni;
3. attività di monitoraggio e controllo dello sviluppo della vegetazione presente (aiuole, alberature, cigli di viali e lungo le recinzioni esterne, nei dintorni dei bungalow in muratura e delle "case mobili, ecc...), con intervento di mantenimento della crescita del verde, nella seguente misura:
 - maggio: n.1 passaggio completo al mese;
 - giugno-luglio-agosto: n.1 passaggio completo ogni 3 settimane;
4. messa in sicurezza di alcuni pozzetti dell'impianto elettrico, idrico-fognante, antincendio o di qualsiasi altro tombino o vasca, nuovamente privi di piano di copertura e monitoraggio periodico del corretto posizionamento degli stessi, così come di quelli a servizio della piscina e dell'impianto di depurazione, anch'essi sprovvisti di botole di protezione;
5. controllo dell'integrità e della tenuta dei tratti di recinzione esterna dell'intero perimetro del complesso e dei diversi portoni di ingresso, procedendo se necessario al ripristino della rete di fil di ferro, ove distaccata e/o divelta o segnalando eventuali situazioni di pericolo;
6. svuotamento periodico dell'acqua stagnante presente nelle piscine, in quanto potrebbe rappresentare pericolo per eventuali cadute, oltre a costituire problema igienico-sanitario, in quanto ricettacolo di sporcizia e di riproduzione di insetti, specie nei mesi a seguire;



7. trasporto e smaltimento in discarica del materiale raccolto nell'ultimo intervento di messa in sicurezza eseguito (luglio 2023), quali plastica, metalli, tessuti, ecc...;
8. raccolta, differenziazione e accatastamento in un sito sicuro, da individuare all'interno dell'area, in luogo isolato, ben delimitato e opportunamente segnalato, anche con l'uso di big-bag o cassoni scarrabili, del materiale presente nell'area deposito dell'ex depuratore, considerato rifiuto o in pessimo stato di conservazione, che dovrà essere eventualmente catalogato, analizzato e caratterizzato e smaltito presso idonei impianti, dopo aver esperito le eventuali dovute procedure autorizzative.

Per la sopraddetta attività, si ipotizza un preventivo/offerta con prezzo a corpo o, in alternativa, con prezzi unitari, al kg/tonn/mc di materiale da rimuovere, in entrambi i casi, comprensivi dei costi per analisi, trasporto e smaltimento.

Infine, come disposto nel Decreto del G.E. del 24/03/2024, ribadendo quanto già segnalato nelle diverse comunicazioni pregresse e nelle precedenti Relazioni del CTU, allo scopo di prevenire situazioni di pericolo, a tutela della sicurezza e dell'integrità dei luoghi, si è ritenuto opportuno e urgente invitare il debitore esecutato a rimuovere tutti gli arredi e, in generale, i beni mobili (materassi, coperte, faldoni e cartoni, mobilia deteriorata, prodotti chimici, stoviglie e pentolame, ecc...) presenti all'interno dei fabbricati e delle case mobili dell'intero complesso immobiliare pignorato, assegnando a tal fine un termine, con avviso che, in caso contrario, i beni mobili saranno considerati abbandonati e verranno rimossi con costi a carico della parte esecutata.

Alla luce di quanto sopra, si è inserita la seguente ulteriore attività, da dover eseguire, in caso di inerzia del debitore esecutato, con le dovute necessità e urgenza:

9. raccolta, differenziazione e accatastamento in un sito sicuro, da individuare all'interno dell'area, in luogo isolato, ben delimitato e opportunamente segnalato, anche con l'uso di big-bag o cassoni scarrabili, di tutti gli arredi e, in generale, i beni mobili, quali materassi, coperte, faldoni e cartoni, mobilia deteriorata, prodotti chimici, stoviglie e pentolame, ecc..., presenti all'interno dei fabbricati e nelle strutture mobili, che dovranno essere eventualmente catalogati, analizzati e caratterizzati, trasportati e smaltiti presso idonei impianti, dopo aver esperito le eventuali dovute procedure autorizzative. (Per la sopraddetta attività, si è ipotizzato un preventivo/offerta con prezzo a corpo o, in alternativa, con prezzi unitari, al kg/tonn/mc di materiale da rimuovere, in entrambi i casi, comprensivi dei costi di analisi, trasporto e smaltimento.

A tal riguardo, è stata altresì evidenziata anche la particolare presenza all'interno del complesso turistico-ricettivo delle sopra citate numerose "case mobili", ossia di quegli allestimenti in strutture prefabbricate, su ruote o poggiate al terreno, dislocati in diverse aree della proprietà, a servizio e complementari dell'attività ricettiva, ai sensi dell'invocato art. 17, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1999 e s.m.i. Come detto in precedenza, queste strutture versano in cattivo stato di conservazione, risultando per la maggior parte aperte, prive di protezione e abbandonate da tempo, con mobilia e arredi in precario stato e, in parte, già vandalizzate e/o danneggiate.

Alla luce del citato provvedimento Prot. n. 0006000 del 29/06/2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salve ha espresso motivato rigetto alla richiesta di Permesso di Costruire del "Progetto per la Realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell'attività ricettiva ai sensi dell'art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d'uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell'area del Villaggio Camping "██████████" in territorio di Salve", i numerosi allestimenti mobili, che hanno comunque perduto qualunque caratteristica di temporaneità, risultano sprovvisti di idoneo titolo autorizzativo in corso di validità. Pertanto visto il decreto del Giudice



dell'esecuzione del 8/4/2024 che prevede che gli stessi, ove non ritirati dalla società proprietaria nel termine a tal fine concesso, devono intendersi abbandonati ed essere oggetto di rimozione, trasporto e smaltimento presso idonei impianti, per cui il perito stimatore indicherà i costi a tal fine necessari, detraendoli dal valore di stima finale, atteso che nell'ordinanza si dovrà precisare che l'immobile è posto in vendita nello stato in cui si trova, con costi di rimozione di arredi e/o di case mobili ecc. e di pulizia già valutati nel determinare (detraendoli) il prezzo base e, pertanto, da ritenere a totale carico dell'aggiudicatario. Con pec del 2/05/2024 il Custode giudiziario ha comunicato che la società debitrice non ha provveduto, nel termine del 30/04/2024 concesso, a ritirare gli arredi e/o gli allestimenti mobili non autorizzati, occorre tenerne conto nella redazione della perizia estimativa, in conformità alle prescrizioni impartite all'udienza dell'08/04/2024.

Oltre ai suddetti interventi di pulizia e messa in sicurezza ed ai necessari servizi di monitoraggio e mantenimento relativi alla manutenzione del verde ed agli aspetti legati alla sicurezza ed alle attività di osservazione continuativa sui beni immobiliari in oggetto, vista anche la completa assenza di illuminazione serale ed il luogo isolato, si è ribadita l'opportunità di promuovere un servizio di vigilanza dell'intero complesso tramite Istituto Privato, in modo tale da prevenire situazioni di pericolo, a tutela della sicurezza e dell'integrità dei luoghi ed evitare ulteriori accessi non autorizzati, furti o atti di vandalismo, con possibili inneschi di incendi, che comprometterebbero la sicurezza ed anche l'integrità patrimoniale degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Sempre in merito agli aspetti legati alla sicurezza presso le strutture del complesso edilizio in parola, aggiornati al periodo attuale, corre l'obbligo evidenziare che, in seguito a convocazione telefonica del 18/03/2024 da parte della Dott.ssa Sabrina Valentino, su sollecitazione della Polizia Locale del Comune di Salve (giusta mail al Custode Giudiziario del 18/03/2024), in riferimento ad un crollo riscontrato in corrispondenza di una porzione della recinzione esterna dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, confinante con la sede della strada comunale, il giorno 19 marzo 2024 alle ore 11:00, il sottoscritto CTU si è recato presso la struttura immobiliare in oggetto, sita in Salve (Le), Località "Borgino", insieme allo stesso Custode Giudiziario, al signor [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED], già incaricata in passato per interventi di pulizia e messa in sicurezza dello stesso complesso edilizio. Il sopralluogo congiunto presso il sito in questione, alla presenza di due agenti della locale Polizia Municipale, è stato utile a riscontrare lo stato dei luoghi ed a ricavare informazioni e dettagli validi a ricostruire, per quanto possibile:

- la situazione presente nello stesso punto prima dell'evento registrato;
- valutare le possibili cause;
- prevedere gli interventi necessari ad evitare il pericolo e per salvaguardare la pubblica e privata incolumità di veicoli e/o pedoni che dovessero transitare nelle vicinanze della struttura crollata.

Si rimanda al verbale di sopralluogo, sottoscritto in pari data dai convenuti, per ogni altra informazione e/o dichiarazione del caso.

Sempre in riferimento a quest'ultima criticità, in data 19/03/2024, il Comando di Polizia Locale del Comune di Salve ha trasmesso alla dott.ssa Valentino, l'Ordinanza n. 23 del 19/03/2024 (inviata in pari data via pec al CTU per opportuna conoscenza), di chiusura al traffico



veicolare e pedonale di un tratto di strada in Contrada Borgino - Salve, con obbligo di messa in sicurezza e ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile di cui al Foglio 28 Particella 1 Subalterno 1. In particolare con la suddetta Ordinanza è stata prescritta la chiusura al traffico veicolare e pedonale, dal 19/03/2024 al 25/03/2024, del tratto di strada comunale interessata, sita in Contrada Borgino, previa apposizione di avviso agli utenti mediante apposita segnaletica mobile nei termini previsti dal Codice della Strada, ordinando l'immediata messa in sicurezza ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura e a carico dell'incaricato custode Dott.ssa Valentino.

In ottemperanza a quanto richiesto in sede del sopraddetto sopralluogo del 19/03/2024, il sottoscritto CTU ha trasmesso, nel giro della stessa giornata, via pec e con deposito depositare sul fascicolo telematico della procedura esecutiva, la "Relazione sullo stato dei luoghi a seguito di crollo di una porzione di recinzione e indicazione degli interventi urgenti di ripristino e di messa in sicurezza", nella quale si è cercato di rispondere ai quesiti posti ed a riportare un elenco analitico degli interventi per la messa in sicurezza ed il ripristino dello stato dei luoghi, ritenuti necessari e urgenti a valle del suddetto sopralluogo e dello stato di conservazione riscontrato.

Dalle informazioni ricevute da parte della stesa Ditta incaricata e dal Custode Giudiziario, i suddetti interventi di ripristino della porzione di recinzione oggetto di cedimento sono stati effettuati e regolarmente conclusi in data 8/04/2024.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni in oggetto, dato il carattere particolare e la varietà tipologica degli stessi, si è ritenuto opportuno utilizzare un metodo sintetico comparativo misto, ovvero per comparazione dei prezzi di vendita ma anche tenendo in considerazione la rivalutazione immobiliare rispetto all'ultima stima utilizzata nella procedura esecutiva presso il Tribunale di Lecce nel 2004. In quest'ottica si è proceduto ad un'analisi degli indici di valutazione reddituale della capacità ricettiva della struttura in oggetto, oltre ad una razionale individuazione di un corretto valore da attribuire al compendio immobiliare in oggetto, derivandolo dalla comparazione e/o combinazione dei diversi aspetti presi in considerazione, ai quali comparare anche la determinazione del valore dell'immobile. Sono stati pertanto assunti come parametri di riferimento i valori forniti dalle Tabelle O.M.I. – Agenzia delle Entrate, per il 2° semestre 2023, di seguito riportate, per le diverse destinazioni presenti.

Infine, a supporto e verifica della valutazione finale dei beni, sono state riscontrate le stime effettuate da Agenzie Immobiliari che operano in zona, sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di immobili aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa provincia, venduti in condizioni ordinarie di mercato, nello stato di conservazione attuale.

Sono stati considerati i parametri relativi a:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- accessibilità diretta ed indiretta;
- consistenza dimensionale;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive;
- conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

INDICI DI VALUTAZIONE DEL "████████████████████"

UBICAZIONE RISPETTO AI FLUSSI TURISTICI = OTTIMA

L'AREA INTERESSA TUTTE LE TIPOLOGIE DI DOMANDA MARE-ITALIA

Il complesso ricade in una zona paesaggistica vincolata, quindi di maggior valore turistico perché protetta, di notevole interesse pubblico, in un'area costiera tra le più apprezzabili e richieste nel panorama italiano ed europeo. L'impianto è immerso nella natura, in un vasto ambiente di vegetazione di alto e basso fusto degradante verso il mare, con la possibilità, da parte degli ospiti, di raggiungerlo facilmente avendo l'opportunità di usufruire della spiaggia attrezzata (non di pertinenza). Un elevato punteggio di questo indicatore è la vera garanzia commerciale e finanziaria della struttura.

CAPACITA' RICETTIVA E PRODUTTIVITA' DEL COMPLESSO = OTTIMA

LE VARIE SOLUZIONI E L'ELEVATO NUMERO DI UNITA' RICETTIVE E LA PRESENZA DI IMPIANTI "LEISURE" OFFRONO UNA BUONA OPPORTUNITA' DI RICAVI E RIPARTIZIONE DEI COSTI

- 56.917,00 mq totali di cui
 - 43.381,00 mq. destinati a struttura ricettiva;



- 13.536,00 mq destinati a parcheggio ed altre destinazioni (esclusi dai beni oggetto di procedura esecutiva e della relativa stima)

La cubatura di cui si potrebbe disporre è sufficiente per gli edifici di servizio (uffici, reception, cucine, ristorante, self-service, pizzeria, docce e servizi igienici, market, infermeria, bar, sala giochi, ecc...). Nella struttura sono presenti anche delle piscine complete di strutture docce e spogliatoi, diversi campi per le attività sportive, calcetto e tennis, tutte attività vendibili anche a clienti esterni locali e di zone limitrofe.

Il complesso ha una capacità ricettiva, sulla carta, di circa 1000 posti letto, salvo naturalmente eventuali restrizioni che potrebbero derivare dagli organi pubblici, sulla base delle norme urbanistiche, in sede di rinnovo delle certificazioni di agibilità e dei procedimenti autorizzativi.

La tabella di seguito riporta una prima cauta proiezione di produzione commerciale (basata su dati di performance reali dell'area) nel primo anno di attività ricettiva, senza considerare gli introiti delle attività complementari (piscine, campi sportivi, supermarket, ecc.) aperte anche all'utenza esterna:

	Capacità ricettiva totale permessa: 1000 posti letto	unità	posti letto	occupazione media annua		RevPar	Ricavi Iva incl.
				gg	%		
campeggiatori	spazi per mezzi pernottamento autonomi	168	670	186	51%	€ 15,00	468.720,00 €
	piazzole per campeggiatori senza mezzi di pernottamento	44	217			€ 20,00	163.680,00 €
	bungalows stabili	38	73			€ 46,00	325.128,00 €
esclusi	fabbricati esclusi dalla procedura esecutiva	4	40			€ 46,00	171.120,00 €
no profit	fabbricati servizi igienici	3	-			€ -	- €
			1.000				1.128.648,00 €

VALORE DELLE CONCESSIONI E ALLACCIO ALLE UTENZE = DA VERIFICARE

Dal punto di vista amministrativo le concessioni e le autorizzazioni risalgono al 2004-2008, e vanno verificate presso i vari uffici competenti. Il campeggio risulta essere collegato alla rete idrica e fognaria pubblica; per la rete elettrica invece, nei vari furti subiti, sono stati portati via tutti i cavi, i quadri generali, le apparecchiature della cabina elettrica di trasformazione e il gruppo elettrogeno di emergenza.

INVESTIMENTI AGGIUNTIVI INDISPENSABILI

Si evidenzia che e nelle particelle contermini al lotto di riferimento sono presenti 3 edifici rurali destinati ad alloggi per clienti, esclusi dalla procedura esecutiva. Bisognerebbe considerare la possibilità di acquisirli - indispensabile se si investe in una struttura ricettiva, al fine di evitare servitù o la nascita di attività in concorrenza - ed il relativo prezzo aggiuntivo, con la previsione di creare 20 unità abitative aggiuntive (camere o appartamenti monocali attrezzati), per ulteriori circa 40/50 posti letto. Analogo ragionamento va fatto obbligatoriamente per reperire ed attrezzare un'eventuale ed idonea area a parcheggio esterna al lotto in oggetto.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI MASSIMA

Il campeggio risulta essere unico nel suo genere nella zona. Non si può ricorrere dunque agevolmente a valutazioni di tipo comparativo, che potrebbero efficacemente rispecchiare i valori reali e concreti di mercato.

Si ritiene quindi corretto procedere ad una valutazione più articolata, come segue.

- 1) Valutazione del semplice valore del terreno, risultante da una comparazione dei valori di vendita di alcuni terreni-base nella stessa località e ipotizzando che i manufatti non siano economicamente ripristinabili; i valori sono stati elaborati per definire una prima valutazione

di mercato del terreno in oggetto, esclusi quindi i valori da detrarre per riportare il terreno in condizioni paragonabili alle altre proposte di vendita riportate in tabella; in altre parole, dal prezzo del terreno si dovrebbero detrarre i costi per l'eliminazione dei manufatti e dei detriti accumulati nel periodo di abbandono.

A puro titolo orientativo si può consultare la tabella che segue:

Terreni edificabili in vendita nell'area (idealista.it - 24/4/2024)	prezzo	m ²	prezzo x m ²	prezzo x m ² media ponderata
Terreno in Sp339, s.n.c, Pescoluse, Salve	180.000 €	16.720	10,77 €	9,29 €
Terreno in Vicinale Terramascia, s.n.c, Pescoluse, Salve	170.000 €	13.000	13,08 €	7,65 €
Terreno in via Sant'Anna, s.n.c, Pescoluse, Salve	200.000 €	21.142	9,46 €	10,57 €
Terreno in strada Provinciale 292, Pescoluse, Salve	330.000 €	28.830	11,45 €	8,74 €
Terreno "██████████"	393.032 €	43.381	9,06 €	9,06 €

2) Dallo stato patrimoniale al 31.12.2004, allegato "B" dell'atto di cessione del 17/5/5004, Rep. N. 125802/14550 precedentemente richiamato, l'immobile viene riportato in bilancio ad un valore di € 1.150.000,00 oltre a € 150.000,00 per attrezzature e impianti; considerando esclusivamente una rivalutazione immobiliare per i 20 anni trascorsi (perché la produzione commerciale non esiste più da anni), la cifra attuale si potrebbe attestare a circa € 1.840.800,00, se la struttura fosse rimasta nelle stesse condizioni di uso del dicembre 2004. Il bene in oggetto versa invece in pessimo stato di conservazione, essendo chiuso da diversi anni e avendo subito dei veri e propri saccheggi. La struttura si compone di una vasta metratura di territorio e di edifici, quindi nei criteri di valutazione bisogna tenere presente che i costi per lo smantellamento e rimozione delle strutture fatiscenti e/o l'eventuale ripristino delle strutture ancora utilizzabili (arredi, attrezzature, impianti, ecc.), saranno a carico dell'acquirente. A parte il valore di quanto eventualmente mantenuto in efficienza e da stimare dopo verifica tecnica sul posto (licenze, immobili, impianti e macchinari, ecc.), per una prima valutazione matematica, dal valore stimato attualizzato pari a € 1.840.800,00 vanno detratte alcune voci finanziarie da definire:

- **costi:** pulizia e messa in sicurezza dell'area, demolizione e smaltimento delle strutture fatiscenti e/o abbandonate, ecc...;
- **investimenti:** interventi di ristrutturazione edilizia completa e ripristino della funzionalità della struttura, quali: opere edili, serramenti e infissi, pavimentazioni e rivestimenti, cartongessi, controsoffitti, impermeabilizzazioni e coibentazioni, intonaci e pitturazioni, impianti idrici ed elettrici, smaltimento acque reflue, impianto antincendio, acquisto di nuovi arredi, sistemazione del verde, rifacimento e/o ristrutturazione dei servizi, delle piscine e di tutte le opere necessarie alla riapertura di una struttura ricettiva, compreso la sistemazione di un'ideona area per il parcheggio di auto e mezzi degli ospiti (vista la non più disponibilità dell'attigua area non oggetto della presente procedura di vendita immobiliare).

3) **Benchmark.** Pur non avendo condotto una ricerca di mercato metodica, ad una prima perlustrazione si è rilevata la presenza di una proposta di vendita all'asta di unlotto



destinato per una struttura simile, che potrebbe spostare l'interesse di un eventuale acquirente-investitore; l'immobile in questione è ubicata nella provincia di Taranto, Località Torricella, con caratteristiche simili, a ridosso della spiaggia - anche se certamente di minore attrattiva rispetto all'area di Pescoluse - ad un prezzo di base d'asta di € 353.471,00 (vedi allegato).

In definitiva, una razionale individuazione di un corretto valore da attribuire al compendio immobiliare in oggetto può derivare dalla comparazione e/o combinazione dei tre punti sopra descritti (valore del terreno; rivalutazione immobiliare e benchmark).

PREZZI UNITARI MEDI OMI E STIME AGENZIE IMMOBILIARI

Come detto in premessa, oltre ad aggiornare il valore riportato nel bilancio al 31/12/2004, come ulteriori metodi di stima sono stati assunti come parametri di riferimento i valori forniti per i prezzi unitari medi dalle Tabelle O.M.I. - Agenzia delle Entrate-Territorio, di seguito riportate, presi a riferimento in modo separato, dato il carattere misto del compendio immobiliare, ossia a seconda delle diverse tipologie di fabbricati appartenenti alle varie destinazioni presenti.

Infine sono state altresì riscontrate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona, per compravendite intercorse tra privati per immobili di analoghe caratteristiche e destinazione, considerando lo stato di conservazione attuale.

- **FONTE OMI**



Si riportano nelle tabelle che seguono le quotazioni riferite al 2° semestre 2023 per il Comune di Salve (Lecce), Zona Suburbana/Marine, Lido marini, Torre Pali, Pescoluse, Posto Vecchio, per le diverse destinazioni presenti nel complesso edilizio (residenziale; commerciale; terziaria; produttiva), dalle quali, in considerazione dei parametri sopracitati e dal fatto che si tratta di diverse tipologie di immobili facenti parte di un unico complesso edilizio, con destinazione turistica-ricettiva, si assumono quali prezzi unitari medi i **VALORI MINIMI**, ossia i seguenti valori:

- A. SERVIZI COMUNI (DESTINAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIA: NEGOZI-UFFICI)
 - Zona Suburbana/Marine, Lido Marini, Torre Pali, Pescoluse, Posto Vecchio
 - Stato: ABITABILE/NUOVO
 - PU prezzo unitario medio SERVIZI COMUNI = 850,00 €/mq (NEGOZI/UFFICI)
- B. GRUPPI SERVIZI IGIENICI (DESTINAZIONE PRODUTTIVA: LABORATORI)
 - Zona Suburbana/Marine, Lido Marini, Torre Pali, Pescoluse, Posto Vecchio
 - Stato: ABITABILE/NUOVO
 - PU prezzo unitario medio GRUPPI SERVIZI IGIENICI = 300,00 €/mq (LABORATORI)
- C. BUNGALOWS (DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ABITAZIONI CIVILI)
 - Zona Suburbana/Marine, Lido Marini, Torre Pali, Pescoluse, Posto Vecchio
 - Stato: ABITABILE/NUOVO
 - PU prezzo unitario medio BUNGALOWS = 1.050,00 €/mq (ABITAZIONI CIVILI)
- D. IMPIANTI TECNICI (DESTINAZIONE COMMERCIALE: MAGAZZINI)
 - Zona Suburbana/Marine, Lido Marini, Torre Pali, Pescoluse, Posto Vecchio
 - Stato: ABITABILE/NUOVO
 - PU prezzo unitario medio LOCALI TECNICI = 250,00 €/mq (MAGAZZINI)





Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: SALVE

Fascia/zone: Suburbana/MARINE, LIDO MARINI, TORRE PALLI, PESCOLUSE E POSTO VECCHIO.

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,9	3,9	L
Autorimesse	NORMALE	260	370	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	350	460	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800	L	4,7	6,7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: SALVE

Fascia/zone: Suburbana/MARINE, LIDO MARINI, TORRE PALLI, PESCOLUSE E POSTO VECCHIO.

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	350	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	850	1400	L	4,8	6,2	L





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LECCE
Comune: SALVE
Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO DI SALVE
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	220	345	L	1,3	2	L
Laboratori	NORMALE	300	440	L	1,4	2,1	L



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LECCE
Comune: SALVE
Fascia/zona: Suburbana/MARNE, LIDO MARINI, TORRE PALL, PESCOLUSE E POSTO VECCHIO
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1050	L	3,1	4,1	L



CALCOLO DEL VALORE DEI BENI IMMOBILIARI

Utilizzando le precedenti valutazioni da fonte OMI – Agenzia delle Entrate, si sono stabiliti i seguenti PREZZI UNITARI MEDI pari a:

A. PU prezzo unitario medio SERVIZI COMUNI =	850,00 €/mq (NEGOZI/UFFICI)
B. PU prezzo unitario medio GRUPPI SERVIZI IGIENICI=	300,00 €/mq (LABORATORI)
C. PU prezzo unitario medio BUNGALOWS =	1050,00 €/mq (ABITAZIONI CIVILI)
D. PU prezzo unitario medio LOCALI TECNICI =	250,00 €/mq (MAGAZZINI)

Si è quindi proceduto alla sommatoria delle quotazioni ottenute moltiplicando il PU in precedenza definito in riferimento alla specifica destinazione dell'immobile, per la relativa superficie commerciale sopra calcolata. In conclusione, per determinare il VALORE VENALE del bene, al fine di tenere conto dell'appartenenza degli immobili ad un unico complesso, privi di autonomia funzionale, con destinazione esclusivamente turistico-ricettiva di campeggio e della necessità di reperire aree a parcheggio all'interno del lotto a danno delle capacità ricettive, si è applicato al valore ottenuto un fattore di correzione al ribasso del 15%.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE				
	DESTINAZIONE FABBRICATI	PU Prezzo unitario medio al mq	Superficie commerciale lorda totale	VALORE VENALE DEI BENI
A	SERVIZI COMUNI	€ 850,00	1340,20	€ 1.139.170,00
B	GRUPPI SERVIZI IGIENICI	€ 300,00	545,10	€ 163.530,00
C	BUNGALOWS	€ 1.050,00	1023,69	€ 1.074.874,50
D	LOCALI TECNICI	€ 250,00	161,00	€ 40.250,00
TOTALE				€ 2.417.824,50
RIDUZIONE PER DESTINAZ. UNITARIA TURISTICO-RICETTIVA			-15,00%	-€ 362.673,68
VALORE VENALE DEL BENE (OMI)				€ 2.055.150,83

Le sopra riportate valutazioni ottenute utilizzando i due diversi metodi di stima, giungono ai seguenti valori venali:

1. RIVALUTAZIONE VALORE IMMOBILIARE 2004	€ 1.840.800,00
2. APPLICAZIONE PREZZI UNITARI MEDI OMI	€ 2.055.150,00

In conclusione, interpolando e comparando i suddetti valori venali calcolati mediante criteri differenti, si assume come VALORE VENALE DEFINITIVO, per la località e la destinazione d'uso paragonabile a quella oggetto della presente relazione estimativa e considerando uno stato di conservazione NORMALE, il seguente:

➤ VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE € 1.948.000,00

Detto valore, assunto come definitivo, risulta tra l'altro anche compatibile con le sopra riportate prospettive reddituali della capacità ricettiva del complesso turistico.



DETERMINAZIONE DI COSTI E INVESTIMENTI

Il calcolo dei costi necessari alle attività di pulizia e messa in sicurezza dell'area, demolizione e smaltimento delle strutture fatiscenti e/o abbandonate (in parte già eseguiti) e quelli ipotizzati per gli interventi di ristrutturazione edilizia completa e di ripristino della funzionalità del complesso edilizio, si riassumono nelle seguenti tabelle:

<i>TABELLA 1 – COSTI RELATIVI AD INTERVENTI DI PULIZIA, MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA E DI SMALTIMENTO DI RIFIUTI E STRUTTURE ABBANDONATE</i>		
<i>ATTIVITA'</i>	<i>DITTA ESECUTRICE</i>	<i>IMPORTO (IVA ESCLUSA)</i>
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Primo accesso. Comunicazione necessità di interventi urgenti e indifferibili. Relazione del 17/4/2023	Ing. Marco Marcello Potì	2.500,00 €
Interventi urgenti e indifferibili di pulizia e messa in sicurezza – anno 2023	██████████	14.870,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Relazione finale di avvenuta esecuzione dei primi interventi di messa in sicurezza e dichiarazione di conformità del 29/11/2023	Ing. Marco Marcello Potì	1.000,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Relazione sullo stato dei luoghi a seguito di crollo di una porzione di recinzione e indicazione degli interventi urgenti di ripristino e di messa in sicurezza del 19/3/2024	Ing. Marco Marcello Potì	1.500,00 €
Attività di messa in sicurezza e ripristino di porzione di recinzione crollata – Anno 2024	██████████	4.600,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Comunicazione su attività necessarie ad evitare situazioni di pericolo – Aggiornamento marzo 2024	Ing. Marco Marcello Potì	2.000,00 €
Attività di pulizia e messa in sicurezza, programma di mantenimento del verde, raccolta, differenziazione e accatastamento di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc... – Anno 2024	██████████	31.550,00 €
Fornitura e posa in opera di cartelli di pericolo e divieto di accesso – Anno 2024	██████████	350,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo	20.000,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di n. 53 allestimenti mobili esistenti ("case mobili")	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo (2.000 €/cad)	106.000,00 €
TOTALE COSTI (a carico dell'aggiudicatario)		184.370,00 €



TABELLA 2 – INVESTIMENTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA E DI RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DELLA STRUTTURA

ATTIVITA'	DITTA ESECUTRICE		IMPORTO (IVA ESCLUSA)
Opere edili, pavimentazioni e rivestimenti, cartongessi, controsoffitti, impermeabilizzazioni e coibentazioni, intonaci e pitturazioni, riparazioni, ecc. Fornitura e posa in opera di serramenti e infissi, porte interne, tettoie e pergolati, opere in ferro.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		237.100,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	30,00	545	16.350,00 €
C. Fabbricati bungalows	80,00	1024	81.920,00 €
D. Locali tecnici	30,00	161	4.830,00 €
Manutenzione straordinaria ed adeguamento di impianti elettrici, anti-intrusione, videosorveglianza e internet, apparecchi illuminanti interni ed esterni, cabina di trasformazione (eventuale) e gruppo elettrogeno, impianti idrici e di smaltimento acque reflue, impianto antincendio, impianti di condizionamento, di distribuzione del gas, ecc... Rifacimento e/o ristrutturazione dei servizi igienici completi di sanitari, rubinetterie, scarichi, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		270.050,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	50,00	545	27.250,00 €
C. Fabbricati bungalows	75,00	1024	76.800,00 €
D. Locali tecnici	200,00	161	32.200,00 €
Acquisto di arredi ed attrezzature, sistemazione esterne bungalows, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		113.410,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	50,00	1340	67.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	10,00	545	5.450,00 €
C. Fabbricati bungalows	40,00	1024	40.960,00 €
Interventi di riqualificazione di aree esterne, piscine, viali, muretti, recinzioni, opere a verde e sistemazione area a parcheggio auto e mezzi interna al lotto.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		130.000,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Pratiche edilizie complete di Progettazione esecutiva; Verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistica; Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (CSP/CSE); Direzione dei Lavori; Contabilità; Collaudi tecnici; Progettazione impiantistica ed antincendio; Pratiche di aggiornamento catastale; Rilascio certificazioni di agibilità, Certificato di prevenzione incendi (CPI) e autorizzazioni amministrative; ecc...	(Tecnici da individuare) Prezzo a corpo pari al 15% dell'importo dei lavori		97.584,00 €
TOTALE INVESTIMENTI (a carico dell'aggiudicatario)			863.144,00 €



Si sottolinea che nell'udienza del 8/4/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha precisato che nella stima devono essere incluse le opere murarie fisse, indicandosi, se siano regolarmente assentite o assentibili (in tale ultimo caso indicando, e poi detraendo dal valore di stima, i costi a tal fine necessari) e, in caso contrario, quantificando i costi di rimozione, da detrarre dal valore di stima finale; non devono invece essere inclusi arredi e/o allestimenti mobili non autorizzati/assentiti dalla P.A., che, ove non ritirati dalla società proprietaria nel termine a tal fine concesso, devono intendersi abbandonati, per cui il perito stimatore indicherà i costi a tal fine necessari, detraendoli dal valore di stima finale, atteso che nell'ordinanza si dovrà precisare che l'immobile è posto in vendita nello stato in cui si trova, con costi di rimozione di arredi e/o di case mobili ecc. e di pulizia già valutati nel determinare (detraendoli) il prezzo base e, pertanto, da ritenere a totale carico dell'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sopra riportato valore venale definitivo, desunto applicando i PREZZI UNITARI MEDI per le diverse tipologie esistenti, sono considerati in condizioni di conservazione NORMALE/ABITABILE e pertanto, dal valore venale ricavato devono essere applicate opportune **DETRAZIONI** per i costi e gli investimenti necessari per mettere in sicurezza e ripristinare la struttura ricettiva oggetto di procedura e per ulteriori voci di costo relative ad eventuali spese amministrative e/o per imprevisti e incertezze di valutazione (in termini di incidenza percentuale), da sostenere totalmente a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile.

CALCOLO DELLA VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMMOBILI		
LOTTO 1: FG. 28, P.LLA 1, SUB 1, COMUNE DI SALVE (LE) - CAT. D/2 Alberghi/pensioni		
VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE CALCOLATO		€ 1.948.000,00
DETRAZIONI:		
TOTALE COSTI (VEDI TABELLA 1)		-€ 184.370,00
TOTALE INVESTIMENTI (VEDI TABELLA 2)		-€ 863.144,00
SPESE AMMINISTRATIVE		-€ 5.000,00
IMPREVISTI	3,00%	-€ 31.575,42
TOTALE DETRAZIONI		-€ 1.084.089,42
VALORE FINALE DEL BENE		€ 863.910,58

- **FONTE AGENZIE IMMOBILIARI**

“**[REDACTED]**” con sede a Torre Vado, Morciano di Leuca (Le). A seguito di sopralluogo effettuato su tutta la proprietà, tenuto conto di altre strutture turistiche ricettive in Salento, compravendute nell'ultimo anno, in particolare un campeggio di medie dimensioni e tenendo conto che la struttura ricettiva in oggetto risulta priva del terreno di mq 13.536, adibito in passato a parcheggio, il valore ideale di stima più vicino al mercato attuale è di € 800.000, considerato che il problema del parcheggio appare rilevante. Si prendono pertanto in considerazione i seguenti valori:

- Zona Salento
- STATO DI CONSERVAZIONE: ATTUALE (non buono/non abitabile)
- Prezzo di vendita = **€ 800.000,00**

A supporto e verifica della valutazione finale dei beni, riscontrando le stime effettuate da parte di Agenzie Immobiliari specializzate, messo a confronto con la precedente quotazione ricavata, stabilendo la possibilità di cessione di un unico lotto, con l'immobile posto in vendita nello stato in cui si trova, ma con una ottima potenzialità di redditività, arrotondando le cifre ottenute per difetto, si ottiene il seguente:

- ❖ **VALORE VENALE FINALE DEL BENE**

€ 850.000,00

(euro Ottocentocinquantamila/00)



10. CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa viene resa nel seguente prospetto:

LOTTO UNICO:

- ❖ piena ed intera proprietà di complesso edilizio, destinato a campeggio, ubicato in Salve (LE), alla contrada "Borgino", composto oltre che da spazi aperti attrezzati e destinati alla ricettività, da strutture fisse (bungalows), fabbricati per servizi comuni con accessori; gruppi servizi igienici, locali tecnici, piscine, impianti sportivi;
- ❖ piena ed intera proprietà del relativo terreno, di estensione di 43.381 mq, con aree verdi, viali e le sopra dette strutture destinate a campeggio;
- ❖ in Catasto diritto immobiliare di piena proprietà:

Bene 1			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]

- ❖ Si precisa che oggetto di relazione estimativa sono le opere murarie fisse, regolarmente assentite; non sono stati invece inclusi gli attuali arredi e gli allestimenti mobili presenti, non assentiti dalla P.A., che, non ritirati dalla società proprietaria nel termine a tal fine concesso, sono stati considerati abbandonati, per cui i costi a tal fine necessari, indicati e quantificati, sono stati detratti dal valore di stima.
- ❖ Nell'ordinanza di vendita si dovrà precisare che l'immobile è posto in vendita nello stato in cui si trova, con i costi di rimozione di arredi e di case mobili ecc. e di pulizia e messa in sicurezza, così come le somme destinate agli investimenti per interventi di ristrutturazione edilizia e di ripristino della funzionalità della struttura, comprensivi di spese tecniche ed amministrative, già valutati nel determinare (detraendoli) il prezzo base e, pertanto, da ritenere a totale carico dell'aggiudicatario.
- ❖ Riguardo il complesso immobiliare in oggetto, risultano presenti leggere difformità urbanistico-edilizie rispetto ai titoli rilasciati, possibili di sistemazione nella fase di ristrutturazione e vi è la necessità di reperire ed attrezzare un'ideale area a parcheggio interna al lotto, vista la indisponibilità della precedente (di proprietà della stessa Società, ma esclusa dalla procedura esecutiva).

VALORE DEL COMPENDIO

€ 850.000,00

(euro Ottocentocinquantamila/00)

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Lecce, 05/06/2024

Il CTU

Ing. Marco Marcello POTI'



ELENCO ALLEGATI

- Relazione fotografica

1. Atto Notarile di provenienza del 17/5/2004, con allegati A-B-C;
2. Constatazione di avveramento di evento condizionale del 7/7/2004;
3. Trascrizione dell'Atto di Vincolo di terreni a favore del Comune di Salve (Le) del 30/11/1983;
4. Visura Camerale [REDACTED] con sede a [REDACTED] del 13/10/2023;
5. Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale del 23/2/2023;
6. Estratto di Mappa catastale Foglio 28, Part.IIa 1, 1198, 1199 in SALVE;
7. Estratto di Mappa catastale Foglio 27, Part.IIe 252, 357, 358, 359 in SALVE;
8. Visura Storica per immobile, Catasto Fabbricati Foglio 28, Part.IIa 1, Sub 1 in SALVE;
9. Visura Storica per immobile, Catasto Terreni Foglio 28, Part.IIa 1 in SALVE;
10. Visura Storica per soggetto, Catasto Terreni e Fabbricati, ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED];
11. Elenco immobili fabbricati al 16/6/2023, Foglio 28, Part.IIa 1, Sub 1, Cat. D/2 in SALVE;
12. Elenco subalterni assegnati al 16/6/2023, Foglio 28, Part.IIa 1 in SALVE, contrada Borgino snc, piano S1-T-1, Turistica;
13. Elaborato planimetrico Foglio 28, Part.IIa 1, Prot. n. LE0298656 del 26/6/2007;
14. Planimetria di u.i.u. in Comune di Salve, Foglio 28, Part.IIa 1, Sub 1, Prot. n. LE0298656 del 26/6/2007;
15. Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 28, Part.IIa 1 in SALVE del 13/5/2024;
16. Concessione di Costruzione n. 18 del 24/3/1992, Prat. Ed. n.18bis/92;
17. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 246 del 9/6/2000 Prat. Ed. n. 281/1995;
18. Nulla Osta Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia, Prot. n. 4200 del 8/3/2000;
19. Relazione-Parere Pratica di Sanatoria Edilizia del Tecnico Responsabile del Comune di Salve dell'8/6/2000;
20. Dichiarazione S.A.N. su epoca realizzazione opere abusive ante anno 1987;
21. Progetto di Sanatoria (D.L. n. 724/1994) Tav. 1/1 - Planimetria Generale, scala 1:500, allegato grafico alla C.E. in Sanatoria n. 276 del 9/6/2000;
22. Progetto di Sanatoria (D.L. n. 724/1994) Tav. 8 - Fabbricato "b" Bungalow tipo A-B-C-D-E, Deposito biancheria, Piante, Prospetti, Sezioni, scala 1:100, allegato grafico alla C.E. in Sanatoria n. 276 del 9/6/2000;
23. Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 13/2000 del 29/6/2000;
24. Permessi di Costruire n. 95-96-97 del 8/6/2007, Prat, Ed. n.99-100-101/2007;
25. Autorizzazione di agibilità n. 36/2007;
26. Licenze per l'esercizio di Campeggio a 4 stelle n.133 del 29/7/2004 e successive e Autorizzazioni Sanitarie n. 64/bis del 29/7/2004 e succ. e n. 310-311-312 del 9/8/2007;
27. Accertamento edilizio in località Borgino Fg. 28 P.IIa 1 del 23/2/2011;
28. Tav. 2 - Planimetria Stato di fatto, scala 1:1000, Marzo 2007 allegato al progetto "per l'installazione di strutture removibili a servizio dell'attività ricettiva, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di due manufatti esistenti, nell'area del villaggio-



- camping "██████████" in territorio di Salve";
29. Tav. 3 - Planimetria Progetto, scala 1:1000, Marzo 2007 allegato al progetto "per l'installazione di strutture removibili a servizio dell'attività ricettiva, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di due manufatti esistenti, nell'area del villaggio-camping "██████████" in territorio di Salve";
 30. Rigetto Ufficio Tecnico Comune di Salve (Le), Prot. n. 0006000 del 29/6/2017 dell'istanza "per l'installazione di strutture removibili a servizio dell'attività ricettiva, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di due manufatti esistenti, nell'area del villaggio-camping "██████████" in territorio di Salve";
 31. Verbale di sopralluogo 1° accesso del 12/7/2023;
 32. Relazione CTU del 17/7/2023 su primo accesso. Comunicazione necessità di interventi urgenti ed indifferibili;
 33. Relazione Finale CTU del 29/11/2023 di avvenuta esecuzione dei primi interventi di messa in sicurezza e dichiarazione di conformità, con allegati report fotografici delle diverse fasi delle lavorazioni eseguite, periodo 29/7/2023 - 7/8/2023;
 34. Verbale di sopralluogo del 19/3/2024 per crollo di una porzione di recinzione;
 35. Relazione CTU del 19/3/2024 sullo stato dei luoghi a seguito di crollo di una porzione di recinzione indicazione degli interventi urgenti di ripristino e messa in sicurezza;
 36. Relazione CTU del 3/4/2024, Comunicazione su attività necessarie ad evitare situazioni di pericolo - aggiornamento marzo 2024;
 37. Preventivo Ditta ██████████ del 5/4/2024, per attività e servizi necessari ad evitare situazioni di pericolo da relazione CTU del 3/4/2024;
 38. Preventivo-offerta Ditta Spurgo Canaljet srl n. 215/2004/C del 12/5/2024, per la rimozione e lo smaltimento di n. 53 case mobili presso campeggio ██████████ a Salve (Le).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

