



**ALBACHIARA**<sup>®</sup>  
*vacanze in multiproprietà*

 **RCI**<sup>®</sup>  
Residence Affiliato n. 7460

#### **DOCUMENTO INFORMATIVO**

Per l'offerta al pubblico di quote di multiproprietà

Il presente documento informativo è stato redatto secondo le norme del Decreto Legislativo del 9/11/1998 che ha recepito la Direttiva 94/47 CE. Sono state inserite in questo prospetto, ulteriori informazioni ritenute essenziali ma non previste dalle menzionate disposizioni di legge.



**la Giurilita**  
HOTEL RESIDENCE CLUB



**ALBACHIARA**<sup>®</sup>  
*vacanze in multiproprietà*

Via Salvatore Matarrese, 4 - 70124 Bari (Italy) - Tel. 080.5043980 - Fax 080.5043984  
e-mail: [info@albachiaramultiproprieta.it](mailto:info@albachiaramultiproprieta.it) - [www.albachiaramultiproprieta.it](http://www.albachiaramultiproprieta.it)



**Art. 1 – Diritto oggetto del contratto**  
La società GARDENIA IMMOBILIARE s.r.l. propone di concludere un contratto preliminare denominato "promessa di vendita in multiproprietà" (d'ora in avanti denominato "contratto"), avente per oggetto l'obbligo da parte della GARDENIA IMMOBILIARE s.r.l. di **trasferire la proprietà di quote indivise a base millesimale di unità abitativa, arredata e corredata**, ricadenti nel complesso immobiliare turistico alberghiero denominato "La Giurilita"; l'acquisto di tali quote conferisce all'acquirente **il diritto di godimento pieno, esclusivo e perpetuo** di un appartamento in un periodo predeterminato, a ricorrenza annuale, secondo le modalità e alle condizioni previste dal "Regolamento d'uso Multiproprietà" più avanti indicato. Ogni appartamento costituisce un'unità indivisibile per destinazione e per contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1112 del codice civile. Sono soddisfatte tutte le condizioni di legge per l'esercizio del diritto oggetto dell'offerta.

Le singole unità immobiliari vengono poste in vendita completamente rifinite, dotate di impianti, arredi e corredi. Il godimento del periodo acquistato potrà essere esercitato direttamente dall'acquirente ovvero dallo stesso attribuito a terzi a titolo oneroso o gratuito per atto tra vivi o per causa di morte, fermo restando la destinazione del bene oggetto del contratto a "casa per vacanze ad utilizzo turistico". La porzione immobiliare compravenduta viene rispettivamente ceduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della stipula del rogito, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, con tutti i fissi, infissi, impianti ed arredi esistenti e con tutte le servitù attive e passive di cui si giova o è giovata.

La data a partire dalla quale il diritto oggetto del presente Documento Informativo potrà essere esercitata dalla parte acquirente, dalle ore 17,00 del primo giorno (sabato/sabato), alle ore 10,00 dell'ultimo giorno del periodo di soggiorno in relazione alla/e settimana/e cui corrisponde la/e quota/e (codice/ñ) acquistato/e e quello/e indicato/e nel calendario perpetuo allegato al contratto e precisamente a partire dalla data del ..... fino al.....

**Art. 2 – Identità e domicilio della società proprietaria**  
Proprietaria degli appartamenti, le cui quote sono oggetto della proposta di vendita è: **GARDENIA IMMOBILIARE s.r.l.** - Via Roma, 38 - 73059 Ugento (Le) - Reg. Imprese di Lecce n. LE035-15181 - R.E.A. n.168861 - P. IVA 02554180758.

La società si avvale per la commercializzazione di promotore senza potere di rappresentanza.

**Art. 3 – Identità e domicilio della società venditrice**

La società che si occupa in esclusiva della commercializzazione delle unità immobiliari di cui all'art. 1 è: **ALBACHIANA VACANZE IN MULTIPROPRIETA' di Euplio Cornacchia Reg.** Imprese di Foggia n. 218512 - R.E.A. n. 153873 - P. I.V.A. 01861120713 - Via S. Matarrese n. 4 - 70124 - Bari, Tel. 080.5043980 Fax 080.5043984. La società

di commercializzazione si avvale di promotori senza potere di rappresentanza.

**Art. 4 – Descrizione dell'immobile**

Gli appartamenti, le cui quote millesimali di proprietà indivisa formano oggetto della presente offerta, fanno parte di un complesso immobiliare turistico residenziale, denominato "La Giurilita", suddiviso in settori, con destinazione residenziale-alberghiera e sportiva. Le unità immobiliari oggetto della presente offerta ricadono nel lotto A distribuite su 1 palazzina di n. 14 unità immobiliari, sette al piano terra e sette al piano primo, precisando che le unità immobiliari ubicate al pianterreno sono del tutto autonome e indipendenti da quelle del primo piano. Si precisa che le unità immobiliari del piano terra hanno il giardino in pertinenza esclusiva, mentre quella del piano primo consiste di balconi, veranda e scala di accesso. Dette unità abitative sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia n. 2/T.M. del 06/10/1993 rilasciata dal Comune di Ugento, con abitabilità n. 2670 del 01/09/1998. **Gli appartamenti sui quali si esercita il diritto di godimento sono liberi da ipoteche e da qualsiasi vincolo limitativo del diritto di proprietà e di uso.** Le unità abitative sono in normale stato di uso e di manutenzione, in relazione alla data di costruzione. Dette unità sono allacciate alla rete idrica ed alla rete elettrica municipali, tramite l'HOTEL RESIDENCE CLUB "LA GIURILITA", tuttavia le stesse possono essere collegate direttamente agli allacci pubblici.

**Art. 5 – Servizi comuni – condizioni di utilizzazione**

I servizi comuni ai quali l'acquirente avrà accesso sono: luce, acqua, gas, raccolta rifiuti già inseriti nei raccoglitori, ricevimento, portineria, guardiana, pulizia settimanale con cambio di biancheria da bagno e da letto, piccoli interventi di manutenzione ordinaria negli appartamenti, manutenzione ordinaria delle opere e degli impianti di proprietà comune, manutenzione ordinaria del verde di proprietà comune e di proprietà esclusiva, così come da catalogo.

**Art. 6 – Strutture comuni - Condizioni di utilizzazione**

Le strutture comuni esistenti alle quali il multiproprietario avrà accesso sono: portineria, le zone destinate al parcheggio, l'intera rete viaria interna, le aiuole, le condotte elettriche, telefoniche, idriche, fognanti, gli impianti sportivi (Antiteatro, Piscina, Mini Club, Campi da tennis). L'utilizzo delle strutture dette facoltative e di ristoro (Bars, Ristorante ed eventuale servizio spiaggia), sono regolamentate, nelle modalità e nel pagamento dei relativi costi come da catalogo ufficiale. Le quote di manutenzione straordinaria di competenza di ogni comproprietario, verranno suddivise e stabilite in base alla tabella millesimale generale.

**Art. 7 – Prezzo, spese per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni, oneri connessi all'occupazione dell'immobile, spese per la manutenzione e la**

**riparazione, spese per la trascrizione del contratto.**

Il prezzo a settimana delle unità immobiliari viene calcolato sulla base della tipologia, dei posti letto e del periodo di fruizione.

Appartamento..... Settimana/Codice.....  
Prezzo Lit. .... Euro..... più IVA come per legge per un totale di Lit. .... Euro.....  
L'importo che l'acquirente dovrà versare annualmente entro il 30 marzo di ogni anno per l'esercizio del diritto oggetto del contratto, per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni, delle spese amministrative per la gestione, della manutenzione ordinaria, sono stabilite e forfettizzate per quote, con un minimo di quattro quote per unità compravenduta, la quota per posto letto è quantificata per l'anno 2004 all'importo:  
**dal 01.06.2004 al 10.07.2004 euro 47,28**  
**dal 10.07.2004 al 31.07.2004 euro 61,98**  
**dal 31.07.2004 al 21.08.2004 euro 76,69**  
**dal 21.08.2004 al 28.08.2004 euro 61,98**  
**dal 28.08.2004 al 11.09.2004 euro 47,28**

Il cliente dichiara di conoscere e di accettare l'importo della quota di manutenzione ordinaria (spese di gestione), come sopra precisato e che la stessa sarà aggiornata, annualmente **all'indice ISTAT** e calcolata, lo si ripete, in base al numero di posti letto dell'unità compravenduta, con un minimo di quattro posti letto per unità. Il costo dei posti eccedenti il quarto viene contabilizzato alla consegna delle chiavi, visto la reale presenza del numero di persone nell'appartamento.

La quota comprende: animazione, pulizia settimanale (escluso angolo cottura), con cambio biancheria da letto e bagno, consumi energetici, uso diurno delle strutture sportive ad orari stabiliti, di tutte le zone comuni, della piscina, dell'eventuale servizio spiaggia (un ombrellone e due sdraio per appartamento) e del parcheggio interno non custodito. Il cliente si assume a proprio carico, per quanto di sua spettanza, l'obbligo di corrispondere il pagamento delle quote suddette. Le stesse sono prefissate annualmente per periodo di godimento. E' obbligo del Promissario Acquirente pagare la quota condominiale entro il termine stabilito, in caso contrario, lo stesso non potrà utilizzare l'unità ed i relativi servizi, lasciando così all'Amministratore la facoltà di decidere autonomamente l'utilizzo dell'unità immobiliare nel periodo di riferimento.

Il comproprietario ha l'obbligo di lasciare l'unità abitativa in perfetto ordine per il dovuto rispetto verso il successivo comproprietario utilizzatore, ed anche per garantirsi eguale condotta da parte del precedente comproprietario utilizzatore. Ogni comproprietario o conduttore, dovrà lasciare perfettamente puliti: monoblocco cucina ed in particolare il frigo, stoviglie, posate e batteria da cucina.

La proprietà del bene sarà trasferita con il rogito notarile di compravendita una volta effettuato il pagamento del prezzo, dell'IVA, precisando che le spese di trascrizione del contratto, dovranno essere versate dalla parte acquirente alla sottoscrizione del rogito notarile unitamente all'importo di registro, all'importo catastale, all'importo di bollo, al tributo per la voltura

catastale, ai diritti e tributi speciali per consultazione degli atti e per il rilascio delle relative certificazioni, alla tassa di archivio, ai compensi e agli onorari notariali.

Al momento quantificabile:

VALORE	COSTO COMPLESSIVO
Sino a 6.001	Euro 670
Da 6.001 a 8.001	Euro 8.000
Da 8.001 a 10.001	Euro 775
Da 10.001 a 13.001	Euro 10.000
Da 13.001 a 16.001	Euro 830
Da 16.001 a 18.001	Euro 13.000
Da 18.001 a 20.001	Euro 900
Oltre Euro 20.001	Euro 980
	Euro 1.060
	Euro 1.160
	Euro 1.600
	Euro 20.000
	Euro 1.500

le somme suddette, alle quali si aggiunge l'I.V.A. come per legge, comprendono i costi di trascrizione dell'atto pubblico e dell'onorario del Notaio, le stesse si intendono salvo conguaglio, oltre il quale non sarà richiesta altra somma all'acquirente per l'acquisto. L'atto sarà stipulato a cura di un Notaio indicato dalla Venditrice. In ogni caso, il rogito avverrà successivamente alla data di consegna concordata e indicata sul contratto e comunque all'avvenuto pagamento dell'ultima rata di prezzo. Le quote di comproprietà dovranno essere trasferite libere da qualsiasi iscrizione, trascrizione e azione pregiudizievole.

**Art. 8 – Diritto di recesso**

Entro dieci giorni dalla conclusione del presente contratto il Promittente Acquirente può recedere dallo stesso senza indicare le ragioni del recesso, a norma dell'art. 5, comma 1, D. Legs. 09/11/98 n. 427. Il Promittente Acquirente, in caso di recesso a norma delle disposizioni sopra citate, non è tenuto ad alcuna penalità né ad alcun rimborso di spese. Il diritto di recesso si esercita dandone comunicazione alla Promittente Venditrice GARDENIA IMMOBILIARE s.r.l., via Roma n. 38 - 73059 - Ugento (LE). La comunicazione deve essere sottoscritta dal Promittente Acquirente e deve essere inviata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine previsto. Essa può essere inviata, entro lo stesso termine, anche mediante telegramma o fax simile, a condizione che sia confermata tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive.

**Art. 9 – Circuito di scambio**

Il complesso "La Giurilita" è iscritto al circuito di scambi della R.C.I. con il n. 7460  
Il multiproprietario, tramite la società venditrice, ha l'obbligo di iscriversi individualmente, utilizzando i servizi della R.C.I. disciplinati dal loro regolamento.

**Art. 10 – Modalità per ottenere ulteriori informazioni**

ALBACHIANA VACANZE IN MULTIPROPRIETA' di Euplio Cornacchia è a completa disposizione per fornire tutte le eventuali ulteriori informazioni che si rendessero necessarie, in tal senso vengono di seguito riportati l'indirizzo ed i numeri telefonici per comunicare con la stessa: Via S. Matarrese, 4 - 70124 - Bari. Tel. 080/5043980 Fax 080/5043984; e-mail: info@albachiaramultiproprieta.it - sito internet: www.albachiaramultiproprieta.it