TRIBUNALE DI FOGGIA AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Procedura Esecutiva n. 80000270/2011 R.G.E.

Il dott. Fabrizio Abate, quale professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con l'ordinanza emessa in data 22/10/2013, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia (ex Lucera), dott.ssa Giulia Stano, nella procedura di cui in epigrafe

Avvisa

Che il giorno **7 Giugno 2016 alle ore 16,30,** presso il proprio studio sito in Lucera (Fg) alla Via Giovanni XXIII, 10 dinanzi al sottoscritto professionista delegato si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

"Diritto di proprietà pari ad 1/5 (un quinto) di struttura alberghiera, adibita ad attività turistico-ricettiva, situata sulla riviera fronte mare in una zona di alto pregio e valore, a pochissimi chilometri dal centro urbano di Rodi Garganico, contrada Murge Nere, località Mulino di Mare, denominato Hotel "Parco degli Aranci". Edificata agli inizi degli anni '70, antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione (strumento urbanistico di pianificazione urbana) ed immersa in un vasto agrumeto, da cui prende il nome, in uno dei punti più belli della costa, domina la riviera da Rodi Garganico a Monte Pucci.

All'edificio si arriva mediante un accesso carrabile nella parte est che conduce al parcheggio, dotato di servizi esterni quali piscina, campo da tennis, e spazi a

verde. L'intero lotto che comprende l'edificio e gli spazi esterni ha una superficie di circa 9.400,00 mq.

L'hotel ha una capacità ricettiva massima pari a 144 persone, ed è dotato di 72 camere. L'organizzazione funzionale dell'immobile è la seguente:

o Piano seminterrato, locali di servizio (magazzini, deposito derrate, lavanderia, locale caldaie), camere per il personale e lungo il lato nord la tavernetta che è collegata direttamente attraverso una scalinata elicoidale alla sala ristorante del piano terra;

o Piano terra, accoglie tutti gli spazi collettivi per gli ospiti e gli uffici di direzione oltre che la hall che funge da filtro, tra la zona a nord, dove troviamo il bar diviso dalla sala ristorante da una porta scorrevole, e la zona a sud, dove è organizzato un salotto dalle ampie vetrate. La cucina è collocata nella parte a ovest ben collegata al piano seminterrato attraverso una scala di servizio e un montacarichi;

o Piano primo, secondo e terzo, sono i piani destinati alle camere per gli ospiti in numero pari a 24 (ventiquattro) per piano, disimpegnate mediante ascensori e scala, con presenza di scala emergenza esterna in ferro;

o Piano attico con terrazza, ove sono presenti un appartamento, una sala macchine ed un locale serra per aspirazione cucina;

o Pertinenze: piscina e servizi annessi, campo da tennis e siepi ornamentali, agrumeti, ampie superfici a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato con una struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura composta a cassetta, dello spessore complessivo di 37 cm. Lo stato

conservativo e manutentivo dell'immobile risulta carente sulle facciate in quanto fortemente esposte agli agenti atmosferici, più specificatamente si evidenziano le seguenti criticità:

- § Ammaloramenti sul cemento armato che lasciano a vista i ferri di armatura, nei locali tecnici sottostanti la piscina e sui parapetti dei balconi delle camere;
- § Le ringhiere in ferro che costituiscono il parapetto della terrazza risultano fortemente compromesse tali da abbassare il livello di sicurezza;
- § Gli infissi risultano desueti non idonei ai requisiti richiesti per il contenimento energetico;
- § La sistemazione degli spazi esterni (pavimentazione piazzale antistante, il parcheggio e le aree a verde) risulta priva di uno studio organico.

Tuttavia, a seguito dei lavori eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 28 del 24/04/1998 avente come oggetto "intervento di ristrutturazione, completamento e adeguamento impiantistico-ricettivo", la struttura alberghiera è stata migliorata, in particolare nelle finiture interne, ma non in maniera tale da garantire il pieno soddisfacimento degli standards richiesti, in particolare alle normative vigenti in tema di risparmio energetico e di fruizione della struttura ai portatori di handicap visivo.

Ciò nonostante l'immobile risulta adeguato alle seguenti normative:

§ Adeguamento impiantistico ai sensi della Legge 10/91 (conversione dell'impianto esistente e creazione di un nuovo impianto delle sale a nord);

§ Adeguamento alla normativa antincendio (creazione scala antincendio,

apparecchiature quali estintori, nappi, ecc., mappatura dei percorsi di fuga);

§ Eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 118/71 e

D.P.R. 384/78 (creazione di rampe zona ascensori, installazione di servoscala,

creazione di servizi igienici, adeguamento camere).

Inoltre è stata migliorata la fruibilità esterna e quella interna attraverso la

creazione di un nuovo ingresso, di una viabilità carrabile e quella pedonale,

adeguamento dell'area a parcheggio e recupero degli spazi a verde, ridistribuzione

interna al piano seminterrato e terra, sostituzione dell'arredo interno.

Il compendio pignorato è stato oggetto, nei vent'anni antecedenti la trascrizione

del pignoramento, ad un atto pubblico dell'anno 1995, per la costituzione di una

servitù coattiva (servitù di acquedotto), a favore del Demanio dello Stato su una

piccola porzione di terreno, nonché nell'anno 2001 ad un atto unilaterale di

obbligo edilizio a favore della Regione Puglia che ha asservito a vincolo di

destinazione turistico-alberghiera per vent'anni l'immobile in oggetto.

L'immobile è censito in catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico,

Contrada "Murge Nere", al foglio 16, particella 677, piano terra, primo,

secondo e terzo, denominato Hotel "Parco degli Aranci", categoria D/2,

rendita Euro 85.825,00".

Prezzo base d'asta: € 671.625,00

Offerta minima € 503.718,75 (pari al 75% del valore base d'asta).

Si precisa che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva

la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.

L'immobile allo stato è in uso al debitore esecutato.

Dalla relazione di perizia tecnica dell'arch. M. Zolli si evince che l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rodi Garganico:

- Licenza Edilizia n. 10 bis dell'11.08.1967 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 14.09.1971;
- 2. Licenza Edilizia n. 68 del 15.09.1973;
- 3. Licenza Edilizia n. 69 del 15.09.1973;
- 4. Concessione Edilizia n. 28 del 17.04.1998;
- 5. Concessione Edilizia n. 28 del 24.04.1998 e relativo Certificato di Agibilità del 28.11.2003.

La struttura alberghiera non è dotata di attestato di qualificazione energetica. Per la redazione della stessa secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D. M. 26/06/2009, si è provveduto alla produzione del medesimo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Dallo studio effettuato attraverso l'analisi degli elementi costruttivi, si è accertato che l'immobile appartiene alla classe energetica di tipo G. Da ciò ne deriva che per abbattere il consumo energetico della struttura alberghiera occorre mettere in atto interventi non particolarmente complessi né costosi. Ad esempio, la semplice sostituzione degli infissi potrebbe portare ad un contenimento dei consumi energetici del 15% e l'applicazione di un sistema a "cappotto" sulla facciata permetterebbe ulteriori risparmi del 15%, migliorando la classe energetica e rivalutando l'immobile molto più dei costi sostenuti per detti interventi. Per essi si può stimare un costo di € 120/150 mq.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui seguenti siti internet: www.vendite-giudiziarie.net e www.asteimmobili.it.

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento resteranno a carico dell'acquirente. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto e le imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso a favore del professionista delegato. Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui appartiene ai proprietari, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari e dalla relazione di stima in atti.

Modalità di vendita

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) presso lo studio del dott. Abate Fabrizio alla via Giovanni XXIII n. 10 in Lucera (Fg) entro e non oltre le ore 12,00 del 6 Giugno 2016, in busta chiusa, indirizzata a quest'ultimo. All'esterno della busta dovrà, a pena di esclusione, essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta. L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice

tutelare; il partecipante dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni a lui indirizzate saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato;

- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta del presente avviso di vendita a pena di esclusione;
- 4) il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovrà essere effettuato il deposito a titolo di cauzione di due assegni circolari non trasferibili intestati al dott. Abate Fabrizio (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, di cui il primo dell'importo di 1/10 della cauzione ed il secondo dell'importo di 9/10 della cauzione.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c. le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 6 Giugno 2016; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. L'offerta presentata è irrevocabile salvo il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata presentazione dell'offerente nel giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione). Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito

nell' avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se vi sono più offerte gli offerenti sono invitati ad una gara sull'offerta più alta. Nel corso della gara, tra un'offerta ed un altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara. La gara sarà considerata chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide- la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo).

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo con assegno circolare intestato al dott. Abate Fabrizio, da depositare nello studio del medesimo professionista delegato e nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** e detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari a 1/5 del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; ove detta somma

dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni in ordine all'offerta. Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione. Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c.. Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita. Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art. 589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita. Si rende noto che, è possibile, per gli eventuali interessati stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Inoltre, gli aggiudicatari degli immobili venduti all'asta potranno accedere, previa verifica dei necessari requisiti soggettivi, a finanziamenti bancari tramite la stipula di mutui garantiti da ipoteca sugli immobili aggiudicati, per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile da stipulare a tassi di interesse e condizioni economiche prestabilite. L'elenco completo degli istituti di credito convenzionati, è disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato. Nell'ipotesi in cui gli immobili pignorati in oggetto fossero ipotecati a garanzia di crediti fondiari, a norma dell'art. 41, co. 5, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario può subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese; in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 01/01/1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs. n.385/1993). Nel caso di vendite di più lotti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese. Il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto. L'aggiudicatario definitivo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel suddetto contratto di finanziamento, dovrà versare entro 30 giorni dalla vendita definitiva direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa (dedotte preventivamente le spese e le competenze di procedura dovute al professionista previa liquidazione da parte del G.E.) con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto. Nel caso di incertezza sull'ammontare del credito, per mancata comunicazione da parte dell'Istituto di credito, l'aggiudicatario potrà versare la somma suddetta al professionista delegato al quale inoltre il creditore fondiario comunicherà tempestivamente tutte le informazioni da questi richieste ed in particolare l'ammontare del residuo del credito, l'eventuale cessione dello stesso (con relativa pubblicazione sulla G.U. come per legge) il tipo di tasso e l'ammontare dello stesso nonché il residuo del capitale da accollare. E' fatto onere alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) di presenziare alle suindicate vendite anche per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c., terzo comma. Maggiori informazioni possono aversi telefonando al numero verde 800630663 oppure rivolgendosi presso lo studio del dott. Abate Fabrizio, via Giovanni XXIII n. 10, Lucera (Fg) – 0881/540839; cell. 329/5358086. Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., avrebbero dovuto essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio di Lucera, del dott. Fabrizio Abate, via Giovanni XXIII n.10.

Lucera, lì 23 Marzo 2016

dott. Fabrizio Abate