
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Commissario Liquidatore dott. Fabrizio Lucca, con studio in Cagliari, alla via Agostino di Castelvì n.12, vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza – Direzione Generale Servizi di Vigilanza – Divisione IV – Liquidazione Coatta Amministrativa degli Enti Cooperativi) prot. n. 0086841 del 09.10.2024, rende noto che procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

Fissata per il giorno **01 ottobre 2025 alle ore 16,30** innanzi al Notaio Antonio Galdiero presso il suo studio in Cagliari via Biasi n.14 del seguente complesso immobiliare così come di seguito descritto:

1) **Lotto n.1 – compendio di Dolianova (CA):**

L'immobile in oggetto è rappresentato da un insediamento per allevamento suinicolo composto da alcuni fabbricati principali, da fabbricati e manufatti pertinenziali e da area agricola circostante, ricadenti in area omogenea agricola del comune di Dolianova, denominata Località Orbai (in passato località Crabili Becciu), all'interno della provincia di Cagliari.

Descrizione del capannone porcilaia: Il fabbricato principale, per estensione e destinazione produttiva, ha una struttura del tipo prefabbricata. Caratteristica principale impiantistica del capannone in oggetto è il sistema automatico di alimentazione maiali, la ventilazione del capannone forzata, che consente il controllo ambientale migliore di quello fornito dal ricambio naturale.

Descrizione del fabbricato uffici/casa custode: L'edificio de quo rappresenta un fabbricato da adibire ad uffici, servizi generali e abitazione residenziale per la custodia del complesso suinicolo. Il piano terra risulta attualmente suddiviso in porzioni indipendenti tra loro:

- È presente l'ingresso e il vano scale di accesso all'appartamento custode al piano primo.
- È presente un blocco attualmente utilizzato come uffici
- È presente un locale ufficio con antibagno e bagno in cui è alloggiata l'apparecchiatura collegata alla pesa a ponte
- È presente una porzione destinata a spogliatoio per il personale con servizi igienici annessi.

Il piano primo è rappresentato da un appartamento a destinazione abitativa composto da: ingresso pranzo soggiorno, cucina, andito di disimpegno, bagno e tre camere.

Si veda la relazione tecnico estimativa allegata a firma Geom. Enrico Piras, rispetto alla quale si da atto che parte del primo piano è stato danneggiato in esito a un successivo episodio di incendio.

All'interno del centro suinicolo sono presenti due manufatti che hanno la destinazione di vascone per la raccolta dei liquami. Per le esigenze di ampliamento del centro di allevamento suinicolo, sono stati realizzati nell'anno 2006, all'esterno del complesso di allevamento, ma sempre all'interno della superficie fondiaria di edificazione, 2 capannoni per lo svezamento.

Gli edifici sopra descritti sono inseriti all'interno di un'area ben definita e in parte delimitata da opere di recinzione di varia natura e consistenza.

L'intero complesso, così come rappresentato nell'ultima elaborazione progettuale approvata, con identificazione della planimetria catastale con ubicazione delle opere, risalente al maggio del 2007, è delimitato dalla strada comunale di Orbai e per la restante parte da fondi a destinazione agricola appartenenti ad altre proprietà.

L'intero complesso in oggetto, inteso come superficie fondiaria di intervento originaria, è sorto su aree agricole distinte al catasto terreni del predetto comune censuario al:

- Foglio 37, mappali 121-122-123-175-258
- Foglio 39, mappali 79-80-229
- Foglio 44, mappali 1-73-74-75-2-55

Gli stessi, a seguito della edificazione e della stesura delle procedure di tipo mappale, necessarie per l'accatastamento dei fabbricati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, hanno subito modifica, per soppressione e nuova identificazione.

Tutta la documentazione (bando, perizia, planimetrie) inerente la presente vendita senza incanto, e in caso di gara nella vendita senza incanto, potrà essere visionata sul sito internet www.quimmo.it.

Si comunica che la società Abilio S.p.a. si occuperà dell'organizzazione e della gestione di una vasta campagna pubblicitaria tramite numerosi canali quali la pubblicazione dell'annuncio di vendita, per almeno trenta giorni prima dell'effettuazione della stessa, sul proprio sito web www.realestatediscount.com, su numerosi portali online dedicati alle vendite immobiliari, invio di newsletter e quant'altro prospettato da Abilio S.p.a. nella sua proposta commerciale.

Si precisa che il compenso per l'assistenza alla vendita del predetto compendio immobiliare, da versare a favore di Abilio S.p.a., sarà posto a carico dell'aggiudicatario, senza alcun costo per la procedura, e sarà calcolato in percentuale sul prezzo di vendita nella misura riportata di seguito:

Valore di vendita	Compenso Abilio S.p.a.
- Oltre Euro 700.001	1,5 % del valore di vendita
- Da Euro 300.001 fino a Euro 700.000	2% del valore di vendita
- Da Euro 150.001 fino a Euro 300.000	2,5% del valore di vendita
- Fino a Euro 150.000	3% del valore di vendita con un minimo di Euro 1.000,00

Per il pagamento delle succitate commissioni il termine è fissato in 30 giorni dall'aggiudicazione.

2) CONDIZIONI DI VENDITA:

Il lotto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive. La vendita devono intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 e al D.P.R. n.380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti.

Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili, o comunque non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.

All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della procedura obbligo di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazione e consulenza.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente e di tutto quanto riportato nella perizia estimativa e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.

3) **MODALITA' DI VENDITA:**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo studio del Notaio Antonio Galdiero, in Cagliari via Biasi n.14 entro le **ore 12,00 del giorno 26 settembre 2025** un'offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 in busta chiusa e sigillata.

L'offerta dovrà contenere, il prezzo offerto e riportare le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale. In caso di persona giuridica, dovrà essere prodotta una visura camerale aggiornata dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente. In ogni caso dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà inoltre indicare l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e degli altri eventuali allegati nonché dell'avviso di vendita, dichiarando altresì di accettarne senza riserve il contenuto con specifico riferimento all'impegno a corrispondere a Abilio S.p.a. le commissioni secondo quanto indicato all'interno dello stesso. Sull'esterno della busta dovranno essere indicati gli estremi della procedura e la data della vendita.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di una cauzione infruttifera pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "ALLEVADO S.C.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA". Il deposito verrà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione; in caso di mancata aggiudicazione, il deposito sarà immediatamente restituito dopo l'adunanza.

Con le medesime modalità dovrà inoltre essere costituito un deposito infruttifero quale acconto sulle spese del trasferimento pari al 5% del prezzo offerto.

Relativamente compendio di Dolianova (CA), l'offerta minima dovrà essere di Euro 265.720,50 oltre oneri fiscali di legge.

L'offerta sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co.3, c.p.c.. Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

All'adunanza di aggiudicazione fissata per la data e presso il luogo sopra indicato, alla presenza del Notaio si provvederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, risulterà aggiudicatario provvisorio l'unico offerente; nel caso di più offerte risulterà aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato l'offerta più elevata.

Nel caso di offerte di pari importo, si procederà a una gara ai sensi dell'art.573 c.p.c. da tenersi contestualmente innanzi al Notaio tra coloro che le avranno depositate, con base di partenza pari a quella dell'offerta e aumento minimo pari al 5% del prezzo a base di gara. Sarà dichiarato aggiudicatario definitivo l'ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un'ulteriore offerta valida.

Entro 60 giorni dalla adunanza di aggiudicazione avverrà la stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio Antonio Galdiero, con cui l'aggiudicatario acquisterà la proprietà dell'immobile. L'aggiudicatario sarà tenuto, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, a versare al commissario liquidatore il saldo del prezzo, detratta la cauzione già corrisposta a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a "ALLEVADO S.C.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA".

Alla stipula l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento integrale di diritti, IVA se dovuta, oneri e spese anche di natura fiscale inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e alla vendita.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario per mancato pagamento del saldo prezzo o delle spese nel termine sopra indicato, si applicherà l'art.587 c.p.c. la procedura tratterrà le cauzioni e darà corso a una nuova vendita, con responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi delle due vendite.

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. n. 400 del 1975.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme relative alla vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e ss. C.P.C., con esclusione dell'art. 572 c.p.c.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese conseguenti e connesse all'aggiudicazione e al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richieste alla Società Abilio S.p.a. al numero 0546046747 oppure tramite e-mail all'indirizzo franco.pallassini@abilio.com.

Bando e perizia e allegati sono disponibili, sul sito internet www.quimmo.it.

Per prendere visione degli immobili è necessario fissare un appuntamento con il referente di Abilio S.p.a., contattando Abilio S.p.a. con congruo anticipo. A tale scopo dovranno inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo mail franco.pallassini@abilio.com. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.a. o la Procedura farà pervenire risposta.

Cagliari 23 luglio 2025

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

