

AVVISO D'ASTA CONGIUNTO

PER LA VENDITA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLE SOCIETÀ IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA NUOVA SO.FI.A. SRL A SOCIO UNICO (A.S. 1/2015 - Tribunale di Roma); ELENA SRL A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE (A.S. 1/2019 Tribunale di Nola); TINOS IMMOBILIARE SRL A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE (A.S. 2/2019 Tribunale di Venezia) UBICATI NEL COMUNE DI ROMANS D'ISONZO (GO)

II ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Francesco Rinaldo De Agostini, in qualità di Commissario Straordinario delle società in amministrazione straordinaria: Nuova So.Fi.A. Srl a Socio Unico (A.S. 1/2015 - Tribunale di Roma), Elena Srl a Socio Unico in liquidazione (A.S. 1/2019 - Tribunale di Nola), Tinos Srl a Socio Unico in liquidazione (A.S. 2/2019 Tribunale di Venezia),

PREMESSO

- a) che in data 22.11.2016 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato il Commissario Straordinario all'esecuzione del Programma di cessione dei beni appartenenti alla Nuova So.Fi.A. Srl a Socio Unico in A.S. ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera a) del D.Lgs n. 270/99;
- b) che in data 06.11.2019 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato il Commissario Straordinario all'esecuzione del Programma di cessione dei beni appartenenti alla società Elena Srl a Socio Unico in liquidazione e in A.S. ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera a) del D.Lgs n. 270/99;
- c) che in data 14.02.2020 il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato il Commissario Straordinario all'esecuzione del Programma di cessione dei beni appartenenti alla società Tinos Srl a Socio Unico in liquidazione e in A.S. ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera a) del D.Lgs n. 270/99;
- d) che i suddetti Programmi, di dismissione liquidatoria, contemplano, tra l'altro, la cessione dei beni immobili appartenenti a Nuova So.Fi.A. Srl a Socio Unico, Elena Srl a Socio Unico in liquidazione e Tinos Srl a Socio Unico in liquidazione e in A.S.;
- e) che in data 11/04/2025 il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* ha autorizzato la vendita nei termini ed alle condizioni di cui al regolamento allegato.

Trattasi dei beni di seguito individuati:

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO (GO)

LOTTO 1

- Appezamento di terreno di complessivi 118.342 mq catastali che ricade in zona di interesse agricolo e in zona boschiva (solo parzialmente).

L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZION E	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA (mq)	R.D.	R.A.
NUOVA SOFIA SRL	13	1657/2	A	prato	5	1.257,00	1,95 €	1,62 €
	13	1657/2	B	boschi	2	1.250,00	1,94 €	0,26 €
	13	1714		seminativo irriguo	U	19.864,00	164,14 €	87,20 €
	13	1718		seminativo irriguo	U	1.831,00	15,13 €	8,04 €
	13	1720		seminativo irriguo	U	3.000,00	24,79 €	13,17 €
	13	1726		seminativo irriguo	U	2.439,00	20,15 €	10,71 €
	13	1727		seminativo irriguo	U	7.528,00	62,21 €	33,05 €
	13	1728	AA	seminativo irriguo	U	11.467,00	94,76 €	50,34 €
	13	1728	AB	seminativo	4	934,00	3,86 €	3,14 €
	13	1729		seminativo irriguo	U	5.179,00	42,80 €	22,74 €
	13	1730		seminativo irriguo	U	3.111,00	25,71 €	13,66 €
	13	1732		seminativo irriguo	U	2.309,00	19,08 €	10,14 €
13	1733		seminativo irriguo	U	3.870,00	31,98 €	16,99 €	

NUOVA SOFIA SRL	13	1731/1	A	boschi	2	750,00	1,16 €	0,15 €
	13	1731/1	B	seminativo	3	1.491,00	8,47 €	5,39 €
	13	1731/2	A	boschi	2	390,00	0,60 €	0,08 €
	13	1731/2	B	seminativo	3	937,00	5,32 €	3,39 €
	13	1656/1		seminativo irriguo	U	2.600,00	21,48 €	11,41 €
	13	1656/2		seminativo irriguo	U	2.744,00	22,67 €	12,05 €
	13	1657/1		seminativo	5	2.446,00	7,58 €	7,58 €
	13	1725/1		seminativo irriguo	U	3.830,00	31,65 €	16,81 €
	13	1725/2		seminativo	4	4.129,00	17,06 €	13,86 €
	13	1711/2		seminativo irriguo	U	3.232,00	26,71 €	14,19 €
	13	1716/1		seminativo irriguo	U	4.839,00	39,99 €	21,24 €
	13	1717/1		seminativo irriguo	U	8.096,00	66,90 €	35,54 €
	13	1719/1		seminativo irriguo	U	5.195,00	42,93 €	22,81 €
	13	1710/1		seminativo irriguo	U	7.032,00	58,11 €	30,87 €
	9	1710/2		seminativo irriguo	U	3.026,00	25,00 €	13,28 €
9	1711/1		seminativo irriguo	U	3.566,00	29,47 €	15,65 €	

Consistenza	mq	118.342,00
Stima unitaria (media)	€/mq	13,00
VALORE DI STIMA:	€	1.538.446,00
PREZZO BASE:	€	1.153.834,50
OFFERTA MINIMA (75%)	€	865.375,88
Rilanci:	€	5.000,00

LOTTO 2

- Appezamento di terreno di complessivi 28.421 mq catastali che ricade in zona di interesse agricolo e in zona boschiva (solo parzialmente).

L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZION E	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA (mq)	R.D.	R.A.
NUOVA SOFIA SRL	13	1650/1		seminativo irriguo	U	28.421,00	234,85 €	124,76 €

- Appezamento di terreno di complessivi 89.278 mq catastali che ricade in zona di interesse agricolo e in zona boschiva (solo parzialmente).

L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZION E	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA (mq)	R.D.	R.A.
NUOVA SOFIA SRL	13	1655		seminativo irriguo	U	6.139,00	50,73 €	26,95 €
	13	1658		seminativo irriguo	U	2.550,00	21,07 €	11,19 €
	13	1652		seminativo	3	23.234,00	131,99 €	84,00 €
	13	1657/3	AA	seminativo irriguo	U	153,00	1,26 €	0,67 €
	13	1657/3	AB	pascoli	2	9,00	0,01 €	0,01 €
	13	1659/1		seminativo irriguo	U	39.760,00	328,55 €	174,54 €
	13	1661/1		seminativo irriguo	U	8.784,00	72,58 €	38,56 €
	13	1662/1		seminativo irriguo	U	6.207,00	51,29 €	27,25 €
	13	1663/1		seminativo irriguo	U	2.442,00	20,18 €	10,72 €

- Appezamento di terreno di complessivi 2.883 mq sito nel Comune di Romans d'Isonzo (GO) ricadente quasi completamente in zona di interesse agricolo E/6 e in minima parte in zona commerciale H2.2 "zona commerciale per il grande dettaglio" soggetta a pianificazione attuativa.

L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZION E	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA (mq)	R.D.	R.A.
ELENA SRL	13	1647/3		seminativo irriguo	U	2.483,00	20,52 €	10,90 €
	13	1647/8		seminativo irriguo	U	400,00	3,31 €	1,76 €

Consistenza	mq	120.582,00
Stima unitaria (media)	€/mq	12,74
VALORE DI STIMA		1.535.853,00
PREZZO BASE:	€	1.151.889,75
OFFERTA MINIMA (75%)	€	863.917,31
Rilanci:	€	5.000,00

Stante che il Lotto in esame è composto da unità intestate a soggetti giuridici distinti (Nuova So.Fi.A. srl in A.S. ed Elena Srl in liquidazione in A.S.), il trasferimento della proprietà dei beni sarà perfezionato attraverso due distinte seppur contemporanee compravendite.

Il prezzo di vendita quale risultante all'esito dell'aggiudicazione sarà imputato alle unità immobiliari oggetto delle singole compravendite secondo un criterio proporzionale (in base ai valori di stima).

Conseguentemente, il soggetto acquirente riceverà n. 2 distinte fatture da parte dei due soggetti venditori anzidetti, relative alle rispettive compravendite.

LOTTO 3

- Due appezzamenti disgiunti di terreno di forma pressoché triangolare di complessivi 6.686 mq catastali ricadenti in zona produttiva H2.2 "zona commerciale per il grande dettaglio"

L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZION E	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTE NZA (mq)	R.D.	R.A.
ELENA SRL	13	1661/3	A	seminativo	3	20,00	0,11 €	0,07 €
	13	1661/3	B	seminativo	4	19,00	0,08 €	0,06 €
	13	1659/3		seminativo irriguo	U	1.342,00	11,09 €	5,89 €
	13	1647/41		seminativo irriguo	U	1.435,00	11,86 €	6,30 €
	13	1647/44		seminativo irriguo	U	3.870,00	31,98 €	16,99 €

- Vasto appezzamento di terreno di complessivi 30.923 mq catastali situato nelle immediate vicinanze del centro commerciale posto in località Maranzuz ricadente in zona H2.2 "commerciale per il grande dettaglio".

L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (mq)	R.D.	R.A.
TINOS IMMOBILIARE SRL	13	1646/1	AA	seminativo irriguo	U	3.071,00	25,38 €	13,48 €
	13	1646/1	AB	seminativi	5	349,00	1,08 €	1,08 €
	13	1647/1		seminativo irriguo	U	1.630,00	13,47 €	7,16 €
	13	1647/2		seminativo irriguo	U	11.912,00	98,43 €	52,29 €
	13	1647/4		seminativo irriguo	U	3.899,00	32,22 €	17,12 €
	13	1647/5		seminativo irriguo	U	6.832,00	56,45 €	29,99 €
	13	1647/6		seminativo irriguo	U	3.230,00	26,69 €	14,18 €

Consistenza	mq	37.609,00
Stima unitaria (media)	€/mq	23,76
VALORE DI STIMA:	€	893.423,00
PREZZO BASE:	€	670.067,25
OFFERTA MINIMA (75%)	€	502.550,44
Rilanci:	€	5.000,00

Stante che il Lotto in esame è composto da unità intestate a soggetti giuridici distinti (Elena Srl in liquidazione in A.S. e Tinos Immobiliare Srl in A.S.), il trasferimento della proprietà dei beni sarà perfezionato attraverso due distinte seppur contemporanee compravendite.

Il prezzo di vendita quale risultante all'esito dell'aggiudicazione sarà imputato alle unità immobiliari oggetto delle singole compravendite secondo un criterio proporzionale (in base ai valori di stima).

Conseguentemente, il soggetto acquirente riceverà n. 2 distinte fatture da parte dei due soggetti venditori anzidetti, relative alle rispettive compravendite.

LOTTO 4

- Appezamento di terreno di 3.790 mq ricadenti in zona produttiva D2: "zona industriale ed artigianale di espansione di interesse comunale e comprensoriale" ed appezamento di terreno di 10.442 mq catastali ricadenti in zona agricolo-forestale E/6: "zona di interesse agricolo"

L'immobile risulta individuato al catasto terreni. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Romans d'Isonzo:

INTESTAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (mq)	R.D.	R.A.
ELENA SRL	13	1646/2		seminativo	5	5.160,00	15,99 €	15,99 €
	13	1645/1		cava		9.072,00		

Il terreno risulta occupato in forza di contratto d'affitto di terreni del 19.04.2016. Si precisa che risulta rilasciato a favore dell'affittuario permesso di costruire per i lavori di "Intervento di trasformazione territoriale di un'area ex-cava" n. 54 del 10.08.2016 che risulta scaduto il 26.8.2024. La Procedura ha inviato formale disdetta dal contratto d'affitto in data 14.7.2020.

Consistenza	mq	14.232,00
Stima unitaria (media)	€/mq	3,76
VALORE DI STIMA:	€	53.563,00
PREZZO BASE:	€	40.172,25
OFFERTA MINIMA (75%)	€	30.129,19
Rilanci:	€	500,00

INVITA

tutti i soggetti interessati all'acquisto a presentare la propria offerta nell'ambito di un'asta pubblica, che avrà luogo nei modi e nei termini di cui al Regolamento disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e collegati, ove sono altresì contenute le informazioni essenziali di carattere tecnico e legale relative ai beni ed alla procedura di vendita, nonché sul sito internet della Procedura www.nuovasofiasrlinas.it, www.elenasrlinliquidazioneinas.it; www.tinosimmobiliariesrlinliquidazioneinas.it

Le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 22/07/2025** al soggetto indicato nel Regolamento. L'apertura delle buste contenenti le Offerte, con stesura del relativo verbale, avverrà presso lo studio del Notaio, alla presenza del Commissario Straordinario e di tutti gli offerenti che intenderanno intervenire, il giorno **23/07/2025** agli orari indicati nel Regolamento.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, tenuto conto dei parametri sopra evidenziati per ciascun lotto.

Per ulteriori informazioni, gli interessati potranno contattare il commissario straordinario dott. Francesco Rinaldo De Agostini, via Rezzonico n. 6 - 35131 Padova, telefono 049/8766062, telefax 049/8360764, mail: f.deagostini@studiodeagostini.it

Il presente non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi degli articoli 94 e ss. del D. Lgs 58 del 24.02.1998.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Francesco Rinaldo De Agostini



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®