REGOLAMENTO

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); COVAN SRL A SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE (A.S. 2/2019 Tribunale di Nola) UBICATI NEI COMUNI DI VILLESSE (GO) E COMEGLIANS (UD)

IV ESPERIMENTO DI VENDITA

PREMESSE

a) 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) 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) 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 **Covan 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) 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, Covan srl a Socio Unico in liquidazione;
e) che in data 18.12.2025 il Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* ha autorizzato la vendita nei termini ed alle condizioni di cui al presente regolamento.

Trattasi dei beni di seguito individuati:

LOTTO 1
TERRENI NEL COMUNE DI VILLESSE (GO)

Composto da:
- Appezzamento di terreno do complessivi 9.910 mq catastali ricadente in *zona di interesse agricolo* E6.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SO.FI.A. SRL	**5**	**16**		seminativo irriguo	U	6.180,00	51,07 €	27,13 €
	5	**19/3**		seminativo irriguo	U	3.730,00	30,82 €	16,37 €

-Appezzamento di terreno do complessivi 28.878 mq catastali ricadente in *zona di interesse agricolo* E6.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SO.FI.A. S.R.L.	**5**	**21/1**	AA	seminativo irriguo	U	131,00	1,08 €	0,58 €
	5	**21/1**	AB	pascolo arboreo	U	569,00	0,88 €	0,35 €
	5	**21/3**	**AA**	pascolo arboreo		310,00	0,48 €	0,19 €
	5	**21/3**	**AB**	prati	5	70,00	0,11 €	0,09 €
	5	**12/1**		seminativo irriguo	U	3.240,00	26,77 €	14,22 €
	5	**12/3**		seminativo irriguo	U	3.600,00	29,75 €	15,80 €
	5	**12/4**		prati	5	110,00	0,17 €	0,14 €
	5	**12/5**	AA	prati	5	108,00	0,17 €	0,14 €
	5	**12/5**	AB	pascolo arboreo	U	12,00	0,02 €	0,01 €
	5	**17/2**		seminativo irriguo	U	860,00	7,11 €	3,78 €
	5	**17/3**		seminativo irriguo	U	980,00	8,10 €	4,30 €
	5	**3**		seminativo irriguo	U	5.780,00	47,76 €	25,37 €
	5	**6**		seminativo irriguo	U	1.560,00	12,89 €	6,85 €

NUOVA SO.FI.A. S.R.L.	**5**	**8**		seminativo irriguo	U	2.180,00	18,01 €	9,57 €
	5	**5/1**		seminativo irriguo	U	3.000,00	24,79 €	13,17 €
	5	**5/2**		seminativo irriguo	U	240,00	1,98 €	1,05 €
	5	**7/1**		seminativo irriguo	U	828,00	6,84 €	3,63 €
	5	**7/2**		seminativo irriguo	U	200,00	1,65 €	0,88 €
	5	**9/1**		seminativo irriguo	U	2.130,00	17,60 €	9,35 €
	5	**9/2**		seminativo irriguo	U	2.220,00	18,34 €	9,75 €
	5	**10/2**		seminativo irriguo	U	750,00	6,20 €	3,29 €

-Appezzamento di terreno do complessivi 32.025 mq catastali ricadente in *zona di interesse agricolo* E6.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SO.FI.A. SRL	**5**	**95**		seminativo irriguo	U	3.650,00	30,16 €	16,02 €
	5	**84**		seminativo irriguo	U	219,00	1,81 €	0,96 €
	5	**92**		seminativo irriguo	U	2.687,00	22,20 €	11,80 €
	5	**93**		vigneti	2	7.630,00	78,81 €	57,14 €
	5	**100**		seminativo irriguo	U	2.676,00	22,11 €	11,75 €
	5	**102**		seminativo irriguo	U	7.380,00	60,98 €	32,40 €
	5	**104**		seminativo irriguo	U	7.783,00	64,31 €	34,17 €

- Ampio appezzamento di terreno a destinazione agricola insistente su un'*area degradata soggetta a recupero ambientale ES*

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SO.FI.A. S.R.L.	**5**	**673/1**		seminativo	3	5.600,00	31,81 €	20,25 €
	5	**673/2**		seminativo	3	3.650,00	20,74 €	12,20 €
	5	**673/3**		seminativo	3	3.650,00	20,74 €	13,20 €
	5	**673/4**		seminativo	3	5.595,00	31,79 €	20,23 €
	5	**674/1**		seminativo	3	1.865,00	10,60 €	6,74 €
	5	**674/2**		seminativo	3	3.485,00	19,20 €	12,60 €
	5	**674/4**		seminativo	3	1.865,00	10,60 €	6,74 €
	5	**674/5**		seminativo	3	1.865,00	10,60 €	6,74 €
INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA S.R.L.	5	674/3		seminativo	3	1.080,00	6,14 €	3,90 €
	5	684/2		seminativo	4	2.210,00	9,13 €	7,42 €
	5	684/1		vigneto	2	10.382,00	107,24 €	77,75 €
	5	685/9		seminativo	5	726,00	2,25 €	2,25 €
	5	697/3		seminativo	6	371,00	0,57 €	0,96 €
	5	687/2		seminativo	3	357,00	2,03 €	1,29 €

Si precisa che i mappali 673/1 – 673/2 – 673/3 – 673/4 – 674/1 – 674/2 – 674/4 – 674/5 intestati alla Nuova So.Fi.A. srl, nonché il mappale 674/3 intestato alla Elena Srl, sono stati oggetto di un parziale intervento di bonifica da parte del Comune di Villesse per il tramite dell'appaltatore RTI Italspurghi Ecologia srl-Gruppo Cosmo Srl e che su tali mappali è stata riscontrata la presenza di rifiuti e materiale di vario tipo, ancora da smaltire a cura e con oneri esclusivamente a carico dell'aggiudicatario/acquirente. Attualmente i suddetti mappali risultano in possesso del Comune di Villesse.
Il costo a finire presunto dello smaltimento di tali rifiuti è stato stimato in **Euro 380.000 inclusa Iva** nella Relazione finale del Comune di Villesse del 18.11.2021 agli atti di Procedura, cui si rinvia per ogni elemento di dettaglio, disponibile per la consultazione previo rilascio alla Procedura di idoneo impegno alla riservatezza.
Si precisa altresì, come espressamente statuito nella relazione medesima, che *i)* il succitato importo è da ritenersi indicativo e che va attualizzato secondo i prezzi di mercato vigenti al momento dell'esecuzione dei futuri interventi; *ii)* tale valore è limitato al solo completamento delle operazioni di trasporto e smaltimento dei rifiuti oggetto di Ordinanza Sindacale n. 9/2019 del 11/09/2019, al netto degli ulteriori costi di indagine e di decontaminazione del sito, costi di sicurezza, costi amministrativi e spese di realizzazione e gestione gara d'appalto (ad es. Incentivi per funzioni tecniche,

spese per il Coordinamento per la Sicurezza in Fase di progettazione ed in fase di esecuzione, tassa ANAC etc.) ed altro qualsivoglia onere dovuto per legge o accessorio.
Ne consegue che, ove le necessarie attività preordinate allo smaltimento dei rifiuti dovessero comportare costi aggiuntivi rispetto al costo stimato nella suddetta relazione, di cui il prezzo base di vendita già tiene conto, anche tali costi saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario/acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa sulla Procedura.
Altresì si segnala che ogni possibile sopravvenienza derivante da futuri provvedimenti amministrativi e/o contestazioni ai sensi del T.U. Ambiente rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente, **il quale si assume ogni e qualsivoglia obbligo e responsabilità di legge, quale che sia l'effettivo stato dei terreni, in relazione alla bonifica dell'area**, restandone la Procedura del tutto estranea.
Per i motivi suesposti l'intero appezzamento di terreno in esame (compresi i mappali limitrofi a quelli direttamente interessati dalla bonifica sopra indicati) è stato valorizzato ad € 1 ed in tal misura concorre alla formazione del prezzo base del Lotto Unico di cui al presente avviso di vendita.

- Appezzamento di terreno di complessivi 10.856 mq sito nel Comune di Villesse (GO) ricadente in *zona di interesse agricolo* e in *zona di interessa agricolo ambientale e paesaggistico*, all'interno del perimetro dell'ARIA. L'appezzamento si trova nei pressi della zona produttiva-commerciale di via Massimiliano Fremaut e della strada SP 351 via Aquilea e posta a sud del fiume Isonzo.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SO.FI.A. SRL	**3**	**1468/1**	AA	seminativo irriguo		2.999,00	24,78 €	13,17 €
	3	**1468/1**	AB	seminativi	6	201,00	0,31 €	0,52 €
	3	**1468/2**		seminativo irriguo	U	3.856,00	31,86 €	16,93 €
	3	**1468/3**		seminativo	6	980,00	1,52 €	2,53 €
	3	**1469/1**		seminativo irriguo	6	1.960,00	16,20 €	8,60 €
	3	**1469/2**		seminativo	6	860,00	1,33 €	2,22 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 5.803 mq catastali ricadente in *zona di interesse agricolo* E6, di cui 5.714 mq di proprietà. Il mapp. 88 è di proprietà in quota parte indivisa per 9/12 con altri proprietari.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
COVAN SRL	**5**	**88**	AA	seminativo irriguo	U	34,00	0,28 €	0,15 €
	5	**88**	AB	prati	4	322,00	0,67 €	0,50 €
	5	**87/2**		seminativo irriguo	U	680,00	5,62 €	2,99 €
	5	**87/1**		seminativo irriguo	U	2.149,00	17,76 €	9,43 €
	5	**86**		seminativo irriguo	U	2.618,00	21,63 €	11,49 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 8.649 mq catastali ricadente in *zona di interessa agricolo* E6.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
COVAN SRL	**5**	**103/2**	A	seminativo	3	395,00	2,24 €	1,43 €
	5	**103/2**	B	vigneti	2	57,00	0,59 €	0,43 €
	5	**103/1**	A	seminativo	3	6.967,00	39,58 €	25,19 €
	5	**103/1**	B	vigneti	2	1.230,00	12,70 €	9,21 €

- Appezzamento di terreno di complessivi 31.222 mq catastali ricadente in zona d'interesse agricolo E6.
Si segnala parte del lotto, in prossimità del confine sud, è stato interessato dai lavori di rimozione delle opere abusive precedentemente rilevate, recentemente completati, per effetto dei quali lo stato dei luoghi è stato integralmente ripristinato.

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
COVAN S.R.L.	5	28/2	AA	seminativo irriguo	U	123,00	1,02 €	0,54 €
	5	28/2	AB	seminativi	3	187,00	1,06 €	0,68 €
	5	**28/1**	AA	seminativo irriguo	U	3.727,00	30,80 €	16,36 €
	5	**28/1**	AB	seminativi	4	462,00	1,91 €	1,55 €
	5	28/3	AA	prati	5	70,00	0,11 €	0,09 €
	5	28/3	AB	seminativi	3	200,00	1,14 €	0,72 €
	5	**29**	AA	seminativo irriguo	U	3.242,00	26,79 €	14,23 €
	5	**29**	AB	seminativi	3	827,00	4,70 €	2,99 €
	5	**82**		seminativo irriguo	3	5.620,00	46,66 €	24,67 €
	5	**78/3**	AA	seminativo irriguo	U	6.836,00	56,49 €	30,01 €
	5	**78/3**	AB	seminativi	4	1.552,00	6,41 €	5,21 €
	5	78/1	AA	seminativo irriguo	U	6.474,00	53,50 €	28,42 €
	5	78/1	AB	seminativi	4	1.902,00	7,86 €	6,38 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 762 mq catastali ricadente in *zona di interesse agricolo* E6.
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**5**	**671/5**		seminativo	4	41,00	0,17 €	0,14 €
	5	**605/4**	A	seminativo	3	325,00	1,85 €	1,17 €
	5	**605/4**	B	seminativo	4	396,00	1,64 €	1,33 €

-Appezzamento di terreno costituito da un aggregato di mappali di forma irregolare per complessivi 25.103 mq catastali ricadenti per la maggior parte in *zona di interesse agricolo* E6 e marginalmente in zona produttiva D3 "*Zona occupata da insediamenti produttivi esistenti*".
L'immobile risulta individuato all'U.T.E. di Gorizia (GO) come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**5**	**674/8**		seminativo irriguo	U	374,00	3,09 €	1,64 €
	5	**672**	AA	vigneti	2	800,00	8,26 €	5,99 €
	5	**672**	AB	seminativo	3	2.922,00	16,60 €	10,56 €
	5	**675/1**		seminativo irriguo	U	6.937,00	57,32 €	30,45 €
	5	**676/1**		seminativo irriguo	U	1.506,00	12,44 €	6,61 €
	5	**677/1**		seminativo irriguo	U	2.645,00	21,86 €	11,61 €
	5	**678/1**		seminativo irriguo	U	1.427,00	11,79 €	6,26 €
	5	**662/1**		seminativo irriguo	U	7.612,00	62,90 €	33,42 €
	5	**661/3**	AA	seminativo irriguo		730,00	6,03 €	3,20 €
	5	**661/3**	AB	seminativo	5	150,00	0,46 €	0,46 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 12.758 mq catastali ricadenti in parte in Zona ES "*zona Agricola degradata soggetta a recupero ambientale*", in parte in zona E6: "*zona di interesse agricolo*"
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA S.R.L.	5	78/4	AA	seminativo irriguo		8.936,00	73,84 €	39,23 €
	5	78/4	AB	seminativo	4	3.822,00	15,79 €	12,83 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 6.916 mq catastali ricadenti in zona quasi esclusivamente produttiva DH.3 "*Zona mista per attività artigianali e commerciali: esistente*" e in minima parte in zona pubblica e di interesse generale S "*Zone destinate a servizi ed attrezzature collettive*".

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

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**5**	**657/4**		seminativo	4	1.310,00	5,41 €	4,40 €
	5	**701/9**		seminativo	5	66,00	0,20 €	0,20 €
	5	**704/1**		seminativo	4	5.524,00	22,82 €	18,54 €
	5	**705/7**		strade fondiario		16,00		

-N. 2 appezzamenti disgiunti di terreno di forma irregolare di complessivi 2.712 mq catastali posti uno a nord-ovest ed uno a sud-est della rotatoria di via Aquileia con via J. Tomadini. L'intero compendio ricade in zona pubblica e di interesse generale S "*Zone destinate a servizi ed attrezzature collettive*" – verde di rispetto della viabilità.
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**5**	**704/32**		seminativo	4	1.813,00	7,49 €	6,09 €
	5	**704/52**		seminativo	4	183,00	0,76 €	0,61 €
	5	**705/4**		seminativo	4	127,00	0,52 €	0,43 €
	6	**704/59**		seminativo	4	589,00	2,43 €	1,98 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 9.992 mq catastali ricadenti in zona di interesse agricolo ambientale ES *Zona Agricola Degradata soggetta a recupero ambientale*.
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**6**	**631/11**		seminativo	5	6.135,00	19,01 €	19,01 €
	6	**631/7**		seminativo	5	3.599,00	11,15 €	11,15 €
	6	**632/46**		seminativo	5	258,00	0,80 €	0,80 €

-Appezzamento di terreno di complessivi 7.235 mq catastali ricadenti in zona di interesse agricolo ambientale ES *Zona Agricola Degradata soggetta a recupero ambientale*.
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**6**	**638/8**		seminativo irriguo	U	62,00	0,51 €	0,27 €
	6	**642/6**		seminativo irriguo	U	6.683,00	55,22 €	29,34 €
	6	**643/6**		seminativo irriguo	U	490,00	4,05 €	2,15 €
	6	**1344/9**		strade fondiario		58,00	-	-

-Appezzamento di terreno di complessivi 4.952 mq completamente in zona di interesse agricolo ambientale E6 "*Zona di interesse agricolo*".
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**13**	**365/2**	AA	seminativo irriguo	U	4.382,00	36,21 €	19,24 €
	13	**365/2**	AB	seminativo	4	570,00	2,36 €	1,91 €

-Appezzamento di terreno costituito da un mappale di complessivi 1.717 mq di cui 1.607 mq catastali ricadenti in zona residenziale B *Zona residenziale urbanizzata satura e di completamento*.
L'immobile risulta individuato al catasto terreni di Gorizia come segue:

N.C.T.: Comune di Villesse:

INTESTAZIONE	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
ELENA SRL	**6**	**704/21**		seminativo	4	1.717,00	7,09 €	5,76 €

* * * * *

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, tenuto conto dei parametri di seguito evidenziati riferiti in aggregato al Lotto 1:

Consistenza	mq	242.191,00
Stima unitaria (media)	€/mq	5,94
VALORE DI STIMA:	€	1.438.545,50
PREZZO BASE:	**€**	**623.266,66**
OFFERTA MINIMA:	**€**	**467.450,00**
Rilancio:	€	3.000,00

AVVERTENZA:
Stante che il Lotto in esame è composto da unità intestate a soggetti giuridici distinti (Nuova So.Fi.A. Srl in liquidazione in A.S., Elena Srl in liquidazione in A.S. e Covan Srl in liquidazione in A.S.), il trasferimento della proprietà dei beni sarà perfezionato attraverso tre 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. 3 distinte fatture da parte dei tre soggetti venditori anzidetti, relative alle rispettive compravendite.

* * * * *

LOTTO 2
TERRENO NEL COMUNE DI COMEGLIANS (UD)

Composto da:
appezzamento di terreno di 1.010 mq situato a Comeglians (UD) e più precisamente nella frazione Povolaro, raggiungibile dalla strada regionale 465, come di seguito identificato:

Catasto terreni del Comune di Comeglians (UD) (N.C.E.U.)

INTESTAZIONE	Fg.	Mapp.	Categoria	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
NUOVA SO.FI.A. SRL	23	773	Prato	2	390 mq	€ 0,50	€ 0,36
	23	775	Prato	3	620 mq	€ 0,48	€ 0,38

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, tenuto conto dei parametri di seguito evidenziati riferiti al Lotto 2:

Consistenza	mq	1.010,00
Stima unitaria (media)	€/mq	4,00
VALORE DI STIMA:	€	4.040,00
PREZZO BASE:	€	1.278,28
OFFERTA MINIMA:	**€**	**958,71**
Rilancio:	€	50,00

* * *

f) Con il presente regolamento (di seguito "**Regolamento**"), si intende disciplinare la procedura di cessione (di seguito "**Procedura**") dei beni immobili sopra descritti. In particolare, si intendono determinare:

(i) Le modalità di pubblicazione dell'avviso d'asta e le modalità attraverso le quali i soggetti interessati all'acquisto potranno acquisire informazioni e prendere visione dei lotti;

(ii) le tempistiche e le condizioni cui dovranno attenersi gli interessati nella fase di presentazione delle offerte alla procedura competitiva;

(iii) le modalità dell'esperimento della vendita;

(iv) le modalità di pagamento e di stipula del contratto di vendita.

g) I beni posti in vendita sono descritti negli elaborati peritali dell'Ing. Martino Scaramel del 22.12.2016 (per la Nuova So.Fi.A. Srl in A.S.), del 10.06.2020 (per la Elena Srl in A.S.) e del 10.04.2020 (per la Covan Srl in A.S.), nominato quale perito immobiliare delle procedure di amministrazione straordinaria delle società facenti parte del Gruppo Bernardi. Per tutti i dettagli si rinvia ai suddetti elaborati peritali ed ai relativi allegati, agli atti delle procedure medesime e a tutto quanto risultante dal Libro Fondiario.

h) La *Procedura* sarà impostata secondo la modalità dell'asta pubblica al prezzo base d'asta (di seguito "**Prezzo base**") corrispondente ai valori di stima, con possibilità di partecipazione con offerte inferiori al prezzo base, purché non inferiori al 75% del prezzo base (offerta minima);

TUTTO CIO' PREMESSO

Si riportano di seguito le principali fasi della *Procedura*:

1. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA E MODALITA' ATTRAVERSO LE QUALI I SOGGETTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO POTRANNO ACQUISIRE INFORMAZIONI E PRENDERE VISIONE DEL LOTTO

1.1 Non meno di 45 giorni prima del termine di presentazione della domanda di partecipazione (di seguito "**Offerta**") il Commissario straordinario provvederà a far pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore" e sui quotidiani a diffusione locale comprendenti le province di Gorizia e Udine "Il Gazzettino" e "Il Messaggero Veneto", nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.roma.it, www.astegiudiziarie.it un avviso d'asta (di seguito "**Avviso**") per la vendita dei beni di cui al presente Regolamento. L'Avviso conterrà una sommaria identificazione dei beni, l'indicazione del Prezzo base d'asta ed altre informazioni essenziali.

Sui suddetti portali saranno altresì rese accessibili a tutti gli interessati le informazioni essenziali di carattere tecnico e legale relative al Lotto, contenute nelle perizie adottate per la definizione del Prezzo base.

1.2 Entro la medesima tempistica, l'Avviso e il presente Regolamento saranno altresì pubblicati sui siti internet della Procedura www.nuovasofiasrlinas.it, www.covansrlinliquidazioneinas.it; www.elenasrlinliquidazioneinas.it;

1.3 I soggetti interessati all'acquisto potranno prendere visione dei Lotti, previo appuntamento telefonico. Per eventuali informazioni e chiarimenti in merito alla Procedura, 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

2. REQUISITI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

2.1 L'offerta potrà essere presentata da persone fisiche e giuridiche, italiane o straniere, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o la cessazione dell'attività o la gestione coattiva. Non è consentita la presentazione dell'Offerta per persona da nominare.

2.2 L'Offerta scritta dovrà essere recapitata da ciascun interessato in doppia busta chiusa direttamente presso lo studio del notaio dottoressa Amelia Cuomo (di seguito il "**Notaio**"), in 35016 Piazzola Sul Brenta (PD),

Via della Roggia n. 5 (telefono 049/9600891), la mattina dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì. Le offerte saranno ritenute valide se pervenute **entro le ore 12:00 del giorno 03.03.2026**.
Non sono ammesse forme equipollenti di presentazione dell'Offerta. Il recapito dell'Offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del presente regolamento. Nulla può essere imputato al Notaio per il ritardo o per la mancata consegna da parte del mezzo di trasmissione prescelto dall'offerente.

2.3 L'Offerta, da redigersi utilizzando lo specifico modulo disponibile sui portali delle procedure, dovrà essere presentata in **doppia busta chiusa.**
Sulla prima busta (quella che rimane all'interno) l'offerente avrà cura di indicare il nome del Commissario Straordinario, la data e l'ora del giorno fissato per l'esame delle offerte, la dicitura "*Offerta di acquisto terreni in [...]; Avviso congiunto Nuova SoFiA-Elena-Covan; procedura competitiva del [...]; Lotto [...]*". Tale busta conterrà l'Offerta per il lotto di interesse con i relativi allegati e **un assegno circolare non trasferibile intestato alla Nuova So.Fi.A. srl in A.S.**, per un importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto per l'intero Lotto, a titolo di cauzione.
La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente, sulla quale verrà indicata, sempre a cura dell'offerente, la data fissata per l'esame delle offerte; sulla busta il ricevente annoterà invece la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), previa sua identificazione tramite documento di riconoscimento.
Tutte le buste esterne saranno aperte dal Notaio alla presenza del Commissario Straordinario alle **ore 9.30 del giorno fissato per la gara** e verranno suddivise per procedura e/o per lotto. Le buste interne contenenti le offerte, ancora sigillate, saranno aperte all'ora fissata per il relativo lotto, alla presenza degli offerenti.

2.4 A pena di inammissibilità dell'offerta, con conseguente esclusione dell'offerente dalla Procedura, la busta interna dovrà contenere:

(i) L'"Offerta", con l'indicazione dei dati identificativi del bene che si intende acquistare ed il numero del Lotto ad esso attribuito nell'Avviso, corredata dalla dichiarazione, sottoscritta in calce per esteso dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, che lo stesso non è assoggettato sulla base della normativa applicabile ad alcuna delle procedure di cui al punto 2.1;
(ii) Ove si tratti di società, certificato di vigenza rilasciato dal registro delle imprese tenuto dalla camera di commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede (o certificato equipollente per i soggetti stranieri);
(iii) Documentazione dei poteri del soggetto firmatario dell'Offerta;
(iv) Nome, numero di telefono, indirizzo e indirizzo e-mail e/o pec della persona di riferimento del soggetto offerente;
(v) Una copia del presente regolamento siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce per integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
(vi) Il prezzo offerto relativo al Lotto;

Non sono ammesse offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato.
L'Offerta varrà quale proposta di acquisto **irrevocabile**. A pena d'inammissibilità, l'Offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (di seguito "**Cauzione**") sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato come indicato all'art. 2.3.

3. APERTURA DELLE BUSTE INTERNE E LETTURA DELLE OFFERTE

3.1 Presso lo studio del Notaio, alla presenza del Commissario Straordinario e di tutti gli offerenti che intenderanno intervenire, il giorno **04.03.2026** si provvederà all'apertura delle buste interne contenenti le Offerte, con stesura del relativo verbale ai seguenti orari:

- Lotto 1: ore 10.30
- Lotto 2: ore 11.00

L'orario per l'apertura delle buste nel giorno fissato potrà subire variazioni, a discrezione del Commissario straordinario, al fine di garantire l'ordinato svolgimento delle procedure competitive.
Il Commissario straordinario verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità e la validità delle Offerte. Ciascun soggetto che avrà presentato l'Offerta ha l'onere di presenziare all'apertura delle predette buste interne per poter verificare la propria ammissione tanto all'Apertura delle Buste quanto alla Gara tra gli Offerenti e, se lo ritiene, per partecipare alla Gara tra gli Offerenti.

3.2 Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; tuttavia la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

3.3 In caso di mancata comparizione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo a una gara sulla base

della migliore offerta (di seguito "**Gara tra gli Offerenti**"), che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente, cui i presenti dichiarano di allinearsi. In tal caso, il Commissario straordinario inviterà gli offerenti presenti (in evenienza anche un solo offerente presente) ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento come più sopra indicato per ciascun lotto. Trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta economicamente più elevata e vantaggiosa per la procedura.

In caso di unica offerta valida ed efficace il bene si intenderà automaticamente aggiudicato al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto.

3.4 L'aggiudicatario sarà tempestivamente informato dell'esito favorevole dell'asta, direttamente se presente all'asta (e se ne darà atto a verbale), altrimenti mediante comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata A/R o equipollente al recapito indicato nell'Offerta. Gli altri soggetti non presenti all'apertura delle Buste pervenute non riceveranno comunicazione alcuna in merito all'esito della loro Offerta.

4. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLA GARA TRA GLI OFFERENTI

4.1 Nel caso in cui si verifichino le ipotesi di cui all'articolo 3.3 che precede, non appena concluso l'esame delle Offerte verrà indetta la Gara tra gli Offerenti. I presenti saranno ammessi a fare offerte in aumento rispetto alla migliore Offerta (di seguito "**Prezzo Base di Gara**").

4.2 I soggetti ammessi alla Gara tra gli Offerenti potranno presentare Offerte in aumento rispetto all'Offerta idonea più alta, con rilanci non inferiori a quanto più sopra indicato per ciascun lotto.
Il Notaio provvederà quindi a verbalizzare ciascuna Offerta in aumento validamente presentata.

4.3 In assenza di Offerte in aumento nei 60 secondi successivi all'apertura della Gara tra gli Offerenti o all'ultima Offerta in aumento, il Notaio aggiudicherà il Lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione (di seguito "**Prezzo**") l'importo dell'Offerta più alta ricevuta.

4.4 In caso di due o più soggetti che abbiano presentato la miglior Offerta *ex aequo*, senza che nel corso della Gara tra gli Offerenti siano state presentate Offerte in aumento, si provvederà alla aggiudicazione sulla base di un criterio cronologico: verrà in tal caso aggiudicato il bene all'offerente che per primo ha formalmente presentato la propria offerta.

4.5 All'esito del procedimento, il Commissario provvederà a restituire la documentazione in originale relativa alle cauzioni prestate dai concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari.

4.6 Di tutte le attività sopra descritte relative alla presentazione dell'Offerta, alla Apertura delle Offerte ed alla Gara tra gli Offerenti, verrà redatto apposito verbale da parte del Notaio, fermo restando che il suddetto verbale non terrà luogo né avrà valore di contratto.

5 MODALITA' DI PAGAMENTO, STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA ED INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

5.1 Il pagamento del Prezzo del lotto unico dovrà essere corrisposto a ciascuna società venditrice, secondo il prospetto di ripartizione che sarà comunicato dal commissario straordinario all'aggiudicatario, in un'unica soluzione, entro il termine essenziale e perentorio di **120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile** (di seguito "**Termine Essenziale**"), mediante assegni circolari non trasferibili intestati alle società in amministrazione straordinaria intestatarie dei beni aggiudicati (Nuova So.Fi.A. srl in A.S.; Elena Srl in A.S. e Covan S.r.l. in A.S.) emessi da una banca operante in Italia o mediante bonifico bancario con valuta pari alla data di disposizione, alle coordinate che verranno comunicate senza ritardo all'aggiudicatario.

5.2 **Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerente e conseguente alla vendita, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente** (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le imposte quali ad esempio imposta di registro, IVA, Imposte e tasse ipotecarie e catastali; le tasse, bolli, accessori, onorari notarili, nonché eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi).

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario acquirente tutti gli oneri e le spese per l'eventuale asporto e/o smaltimento di rifiuti e, in generale, per tutte le attività preordinate alla pulizia e/o bonifica e/o ripristino associate all'eventuale presenza di rifiuti.

Entro il medesimo termine essenziale l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo delle spese relative alla vendita senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Straordinaria, che saranno comunicate dal Commissario entro 30 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, salvo conguaglio al momento della vendita.

Sono inoltre a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente le spese di trascrizione, annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le quali saranno comunicate

all'aggiudicatario da parte del Notaio prescelto dal Commissario Straordinario o del soggetto che le effettuerà dopo che saranno liquidate dall'Amministrazione finanziaria.

5.3 **La definitiva determinazione in ordine alla cessione è soggetta all'autorizzazione del Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza.**

Il contratto di vendita, unico atto in forza del quale si produrranno gli effetti contrattuali e traslativi, sarà stipulato innanzi al Notaio nominato dal Commissario Straordinario, **non prima del versamento del saldo prezzo e delle spese e non oltre 30 giorni lavorativi successivi all'ottenimento dall'apposito provvedimento autorizzativo da parte del Ministero**, fermo restando che nel caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'Offerta di quest'ultimo resterà valida per ulteriori 30 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 5.1 che precede.

5.4 Il Lotto sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzie anche per eventuali occupazioni senza titolo, essendo espressamente esclusa anche la conformità degli impianti di cui al D.M. 22.01.2008 n. 37, salva comunque la garanzia per evizione, con tutte le pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Eventuali differenze di misura o difformità del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario. È inteso che trattasi di vendita coattiva attuata in ambito giudiziario e pertanto funzionale alla garanzia dei diritti dei creditori della procedura. Pertanto la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo dalla parte aggiudicataria. Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti, progettazioni, vincoli urbanistici, capacità edificatorie, alle vigenti leggi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, spese condominiali o simili dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, spese sostenute per la liberazione da occupanti senza titolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Grava su ciascun offerente l'onere di valutare e prendere visione del Lotto secondo le modalità previste nel presente Regolamento.

La parte acquirente dichiara espressamente, e conferma, di avere preso visione della consistenza dell'/gli immobile/i e di tutte le sue/loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere o specie, liberando la procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa. Ogni onere di qualsiasi genere per poter porre in essere l'atto di trasferimento sarà ad integrale carico dell'aggiudicatario, senza esclusione alcuna.

La sottoscrizione dell'Offerta implica esplicita accettazione della situazione edilizia e urbanistica in essere.

5.5 Successivamente alla stipula della vendita, ai sensi dell'art. 64 del D. Lgs 270/1999 verrà ordinata dal Ministero la cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione e delle eventuali trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi sul Lotto venduto.

5.6 Nel caso di mancato versamento del saldo Prezzo e delle spese relative alla vendita da parte dell'aggiudicatario entro il sopraindicato termine e, quindi, in caso di mancata stipula del contratto di vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Commissario straordinario avrà diritto, a titolo di penale, di incassare l'assegno circolare, salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno.

6 DISPOSIZIONI GENERALI

6.1 Il Commissario straordinario si riserva, comunque, in ogni momento della Procedura, e fino alla stipula del contratto di vendita, la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso alla cessione, senza che gli offerenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo di restituzione delle cauzioni. Gli Offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Commissario straordinario o della procedura di amministrazione straordinaria della società intestataria del bene oggetto della vendita, neppure a titolo di responsabilità precontrattuale e/o per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura d'Asta, per la presentazione dell'Offerta oppure dell'Offerta in aumento.

6.2 Il presente Regolamento non comporta per il Commissario straordinario alcun obbligo o impegno di vendita nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Commissario straordinario stesso. Il Commissario straordinario si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il loro grado di avanzamento, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della Procedura, di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli Offerenti possano

avanzare nei confronti del Commissario straordinario alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo.

6.3 I consulenti della Procedura non assumono alcun obbligo nei confronti degli Offerenti, i quali, mediante la sottoscrizione del presente Regolamento, dichiarano di esonerarli espressamente da ogni e qualsiasi responsabilità nei loro confronti e rinunciano a qualsiasi pretesa che potrebbero avanzare in relazione all'attività dai medesimi svolta in favore del Commissario straordinario per la Procedura.

6.4 Il presente Regolamento 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.

6.5 Il trattamento dei dati inviati dagli Offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/679.

6.6 L'intera Procedura e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

6.7 Per ogni controversia relativa al presente Regolamento, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dai rapporti pre-contrattuali sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Francesco Rinaldo De Agostini

Per espressa accettazione e conferma
di tutti i termini e le condizioni
del presente Regolamento

_____

(L'Offerente)

L'Offerente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e ss. del Codice Civile dichiara di aver preso visione e di approvare espressamente le seguenti clausole del presente Regolamento: art. 2 (Requisiti e modalità per la presentazione dell'Offerta, a pena di nullità della stessa), art. 3.1 (Insindacabilità della valutazione di merito alla valida proposizione dell'Offerta), art. 3.2 (Insindacabilità della valutazione in merito alla valida proposizione delle Offerte), art. 4 (Modalità di esecuzione della Gara tra gli Offerenti), art. 5.1 (Perentorietà del termine per il versamento del saldo Prezzo), art. 5.2 (Perentorietà del termine per il versamento delle spese), art. 5.4 (Pattuizioni essenziali del contratto di vendita), art. 5.6 (Effetti del mancato versamento del saldo e del prezzo delle spese), artt. 6.1 e 6.2 (Poteri del Commissario straordinario), art. 6.3 (Esonero da responsabilità dei consulenti della procedura), art. 6.5 (Consenso al trattamento dei dati personali), art. 6.7 (Deroga alla competenza territoriale).

_____

(L'Offerente)