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)

IV 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 Immobiliare Srl a Socio Unico in liquidazione e in A.S.;
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 regolamento allegato.

Trattasi dei beni di seguito individuati:

LOTTO UNICO
TERRENI NEL COMUNE DI ROMANS D'ISONZO (GO)

Appezzamento 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*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (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 €

Appezzamento 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*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (mq)*	*R.D.*	*R.A.*
NUOVA SOFIA SRL	13	1650/1		seminativo irriguo	U	28.421,00	234,85 €	124,76 €

Appezzamento di terreno di complessivi 89.278 mq catastali che ricade in zona di interesse agricolo e in zona boschiva (solo parzialmente).
Da visure estratte dal catasto tavolare risulta che sulle particelle 1655 e 1658 esiste una cessione del diritto di reimpianto di cui all'atto Notaio Busilacchio del 9 dicembre 1991 rep. 66646.

L'immobile risulta individuato all'U.T.E. 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.
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 €

Appezzamento 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*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (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 €

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*	*PORZIONE*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA (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 Maranuz 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 €

* * * * *

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 Unico:

LOTTO UNICO		
Consistenza	mq	276.533,00
Stima unitaria (media)	€/mq	14,35
VALORE DI STIMA:	€	3.967.722,00
PREZZO BASE:	**€**	**1.004.329,63**
Rilanci:	€	5.000,00

LA PROCEDURA HA RICEVUTO UN'OFFERTA CAUZIONATA PER IL LOTTO UNICO AL PREZZO D'ACQUISTO CORRISPONDENTE AL PREZZO BASE D'ASTA. NON SONO PERTANTO AMMESSE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO BASE

AVVERTENZA:
Stante che il Lotto in esame è composto da unità intestate a soggetti giuridici distinti (Nuofa So.Fi.A. Srl in A.S., Elena Srl in liquidazione in A.S. e Tinos Immobiliare Srl 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.

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.tinosimmobiliaresrlinliquidazioneinas.it.
Le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 03.03.2026** 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 **04.03.2026** 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, 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