

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Fallimento n. 59/2010 della SAPRO s.p.a. in liquidazione;  
Giudice Delegato Dott. Barbara Vacca  
Curatore: Dott. Italo Bruno Vergallo

### INFORMATIVA SULLA PROSSIMA VENDITA PER PUBBLICA ASTA DI IMMOBILI

Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
il sottoscritto curatore del fallimento,

#### premessi che

- tra le attività di compendio del fallimento, dopo ripetute aste, sono ancora comprese le seguenti aree:

Denominazione area
Correcchio - Forlì
Giulio II - Forlì
PRU1 - Forlì
Pantera - Dovadola
Bruciapecore - Forlì
Villa Fronticelli – Scolo Ausa -Forlì
Vergignano – Bagno di Romagna

- la cessione dei beni immobili è stata prevista nel programma di liquidazione e nella successiva integrazione e, pertanto, la vendita sarà effettuata con procedura competitiva, osservate sostanzialmente le norme del c.p.c.,
- dalla vendita sono stati esclusi i seguenti lotti:
  - PRU 1, per il quale lo scrivente è stato autorizzato dal Comitato Creditori e dalla S.V. a porre in essere, unitamente al fallimento Nir s.r.l. e alla Liquidazione Coatta Coop. Pro Domo, le attività necessarie per la valorizzazione del lotto al fine di pervenire ad una migliore soddisfazione del ceto creditorio, attività tutt'ora in corso;
  - Verginiano, per il quale il Comune di Bagno di Romagna ha escusso la fidejussione di circa 1,5 milioni di euro, rilasciata dalla Sapro prima del fallimento, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, circostanza che muta le prospettive di realizzo, dovendosi, successivamente al completamento delle opere di urbanizzazione che farà il Comune, porre in vendita i lotti completi di opere di urbanizzazione;
- la scrivente curatela, inoltre, ricorda di avere in corso un accordo conciliativo, già autorizzato dal Comitato dei Creditori, con l'ex ATI Coromano, per la vendita dell'immobile denominato Villa Fronticelli (sottolotto S1, unicamente il mappale 23 del fg. 189) e dell'area di pertinenza dello stesso, a cura del fallimento, e devoluzione del ricavato, al netto delle spese di vendita, alla medesima ATI Coromano. Al fine di agevolare l'aggiudicazione è stata aggregato il sottolotto S2) rappresentato da un'area di esclusiva proprietà del fallimento;
- nella riunione del 31 luglio 2024, il Comitato dei Creditori ha autorizzato la curatela a porre in vendita i lotti residui ai seguenti valori:

lotti	area	mq	valori asta novembre 2024					prezzo/mq	
			prezzo base	p.b. arrotondato	offerta minima	o.m. arrotond.			
A/H	Forlì - Correcchio	2787	271.800,00	272.000,00	217.600,00	220.000,00	108,36	ribasso 10% e offerta minima con riduzione 20%	
I2	Forlì - Giulio II-scalomerci	23039	191.700,00	192.000,00	153.600,00	154.000,00	9,25	ribasso 10% e offerta minima con riduzione 20%	
M 2	Dovadola - area Pantera	1512	12.000,00	12.000,00	9.000,00	9.000,00	7,94	nessun ribasso rispetto alla precedente asta - offerta minima rid.25%	
M 3	Dovadola - area Pantera	1512	12.000,00	12.000,00	9.000,00	9.000,00	7,94	nessun ribasso rispetto alla precedente asta - offerta minima rid.25%	
R	Forlì - area Bruciapecore	8319	60.000,00	60.000,00	54.000,00	54.000,00	9,62	ribasso 25% e offerta minima con riduzione 10%	
S1	Forlì - villa Fronticelli	15605	149.978,00	150.000,00	120.000,00	120.000,00	10,51	ribasso 8,55% e offerta minima con riduzione 20%	
S2	Forlì - Scolo Ausa	5225	11.250,00	11.250,00	10.125,00	10.100,00	2,87	ribasso 25% e offerta minima con riduzione 10%	
U1	Forlì - aree residuali Dovizi 1	650	5.400,00	5.400,00	5.130,00	5.100,00	11,08	ribasso 25% e offerta minima con riduzione 5%	
U2	Forlì - aree residuali Dovizi 1	1238	10.800,00	10.800,00	10.260,00	10.000,00	11,63	ribasso 25% e offerta minima con riduzione 5%	

- i lotti per i quali è necessario procedere alla vendita, nello stato e nelle condizioni in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, visti e piaciuti, sono i seguenti:

#### **LOTTO A – Sottolotto A.H - Forlì - Area Correcchio**

piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno edificabile urbanizzato, sito nel comune di Forlì, via Bernale angolo via Correcchio, superficie catastale 2.787 mq, destinazione uso direzionale e in parte produttivo, indice di edificabilità 1,42 mq/mq, identificato in catasto foglio 119, mappali 1695 - 1693 (cabina elettrica) – 1690 – 1691.

**prezzo base: euro 272.000, offerta minima: euro 220.000, rilancio minimo: euro 5.500**

#### **LOTTO I - Sottolotto I.2 - Forlì - Area Giulio II / Scalo Mercè**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito nel comune di Forlì, via Giulio II - loc. Villa Selva, superficie catastale complessiva di circa 23.039 mq, destinazione d'uso E5 (Agricola) – IM6a/b (Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti) – ex D3.2 -24 (Zone produttive di espansione di nuovo insediamento da attuare), identificato in catasto foglio 207, mappali 1089-1090-80-81-121-123-124-125-126-127-128 (circa 19.032 mq), foglio 188, mappali 144-689 (circa 4.007 mq);

per diverse particelle, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

**prezzo base: euro 192.000, offerta minima: euro 154.000, rilancio minimo: euro 3.500**

**LOTTO M – Dovadola - Area Pantera**

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno in area urbanizzata, sito nel comune di Dovadola - Loc. Pantera - Piazza P. Zangheri, costituito dai lotti edificabili, identificati come segue:

- **Sotto lotto M2:** superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 146;  
**prezzo base: euro 12.000, offerta minima: euro 9.000, rilancio minimo: euro 500;**
- **Sottolotto M3:** superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 147;  
**prezzo base: euro 12.000, offerta minima: euro 9.000, rilancio minimo: euro 500;**

**LOTTO R – Forlì – Area Bruciapecore**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito nel comune Forlì – via Costiera/via Bruciapecore, superficie catastale 8.319 mq, destinazione d'uso ex T4/10 (terziario), ex D1.2 (produttivo), B3.1 (residenziale) e IM6a (Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti), identificato in catasto foglio 188, mappali 75-77-250-498-499;

per diverse particelle, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

**prezzo base: euro 60.000, offerta minima: euro 54.000, rilancio minimo: euro 1.500.**

**LOTTO S – Forlì – Area Villa Fronticelli e Scolo Ausa**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile con terreno, sito nel comune di Forlì - via Costiera, costituito da n. 2 sottolotti, identificati come segue:

- **Sottolotto S1 - Villa Fronticelli:** casa colonica su due piani fuori terra, residenziale e annesso fabbricato di servizio con relativa area di pertinenza, superficie catastale 15.605 mq, destinazione d'uso AMI, E6.1, E5, identificato in catasto foglio 189, mappali 23 – 929 - 286- 287 - 288 – 289 - 298 – 299 – 571;

**prezzo base: euro 150.000,00, offerta minima: euro 120.000, rilancio minimo euro 3.000**

- **Sottolotto S2 – Scolo Ausa:** tracciato di collegamento fra via Costiera / via Lumiere / via M. e P. Curie, superficie catastale 5.225 mq, destinazione d'uso AMI-E6.1 - IM6a-D1.2, identificato in catasto foglio 189, mappali 753 – 774 – 230 – 546 – 574 – 618 – 758 - 759 – 761 – 762 – 763 – 765 – 766 – 767;

**prezzo base: euro 11.250,00, offerta minima. Euro 10.100, rilancio minimo: euro 500**

**LOTTO U - Forlì – Aree residuali Dovizi 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito nel comune di Forlì - via Mastro, via Casadei, Via del Santuario, costituito da n. 2 sottolotti, identificati come segue:

- **Sottolotto U1:** superficie catastale 650 mq, destinazione uso produttivo D 1.2, indice Uf 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 155, mappali 126-321;  
**prezzo base: euro 5.400, offerta minima: euro 5.100, rilancio minimo: euro 250;**
- **Sottolotto U2:** superficie catastale 1.238 mq, destinazione uso "Viabilità- strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti", identificato in catasto foglio 155, mappali 150-281;  
Per alcune particelle la previsione insediativa potrebbe essere decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

**prezzo base: euro 10.800, offerta minima: euro 10.000, rilancio minimo: euro 500.**

- per i terreni sopra descritti, sono state eseguite perizie di stima a cura dell'esperto designato dalla procedura per recepire l'attuale situazione urbanistica conseguente all'entrata in vigore della LR 24/2017, nell'ambito della ricognizione complessiva dei beni immobili residui.

**ritenuto che**

- lo scrivente, nel programma di liquidazione, ha definito la procedura di vendita, da effettuare tramite asta pubblica, sulla base della valorizzazione effettuata dal perito o alternativamente al migliore valore dell'offerta eventualmente ricevuta, secondo le norme prescritte dagli artt. 570 e segg. c.p.c., opportunamente adattate;
- i membri del Comitato dei Creditori hanno autorizzato la vendita nei termini suesposti;
- la curatela provvederà, ai sensi dell'art. 107 L.F., a dare comunicazione a tutti i creditori ipotecari iscritti e non iscritti nel passivo del fallimento, come risultanti dalle visure catastali e dai certificati notarili;
- si rende opportuno procedere alla fissazione della prossima asta per la vendita degli immobili di pertinenza della procedura;
- la precedente delega alla vendita è stata conferita allo scrivente in data 4 ottobre 2022 e successivamente confermata dalla S.V. per 4 successivi esperimenti di vendita;

**chiede**

alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare la vendita degli immobili specificati in istanza attraverso pubblica asta, fissando la data dell'udienza per la vendita senza incanto, oppure, ove lo ritenesse opportuno, conferendo una nuova delega delle operazioni di vendita allo scrivente curatore, ai sensi del c.p.c., nominando sin d'ora il gestore della vendita telematica.

Con la massima osservanza.

Forlì, 23 settembre 2024

Fall. SAPRO S.p.A.

Il curatore