



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



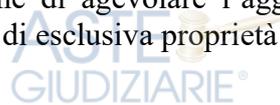
Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto curatore del fallimento,

premessato 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 stato aggregato il sottolotto S2) rappresentato da un'area di esclusiva proprietà del fallimento;



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, per i quali lo scrivente ritiene opportuno procedere, in generale, con un ribasso di circa il 20% rispetto alla precedente base d'asta e con offerte minime che prevedono un ulteriore abbattimento di circa il 20%, sono i seguenti:

lotti	area	mq	prezzo base	offerta minima
A/H	Forlì- Correcchio	2787	220.000,00	180.000,00
I2	Forlì - Giulio II-scalomerci	23039	154.000,00	125.000,00
M 2	Dovadola - area Pantera	1512	9.000,00	7.000,00
M 3	Dovadola - area Pantera	1512	9.000,00	7.000,00
R	Forlì - area Bruciapecore	8319	54.000,00	44.000,00
S1	Forlì - villa Fronticelli	15605	120.000,00	96.000,00
S2	Forlì - Scolo Ausa	5225	10.100,00	8.000,00
U1	Forlì - aree residuali Dovizi 1	650	5.100,00	4.000,00
U2	Forlì - aree residuali Dovizi 1	1238	10.000,00	8.000,00

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 220.000, offerta minima: euro 180.000, rilancio minimo: euro 5.000

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 154.000, offerta minima: euro 125.000, 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 9.000, offerta minima: euro 7.000, 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 9.000, offerta minima: euro 7.000, 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 54.000, offerta minima: euro 44.000, 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 120.000,00, offerta minima: euro 96.000, 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 10.100,00, offerta minima. Euro 8.000, 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 5.100, offerta minima: euro 4.000, 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 10.000, offerta minima: euro 8.000, 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 i 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, 3 aprile 2025

Fall. SAPRO S.p.A.

Il curatore