

## 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         |
| Casa Castagnoli - Cesena              |

- 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., mantenendo inserite anche le aree relative al comparto Case Castagnoli (lotti residui lotto 11A, 25) che potranno essere assegnate secondo i criteri di cui al bando fissato con il Comune di Cesena con procedura competitiva, fermo restando la preferenza in sede di gara, alle medesime condizioni, per i soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Cesena;
- 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 aggregata il sottolotto S2) rappresentato da un'area di esclusiva proprietà del fallimento;

- nella riunione del 16 maggio 2023, il Comitato dei Creditori ha autorizzato la curatela ad attuare i seguenti ribassi per procedere nella determinazione dei valori per la prossima asta:
  - con ribasso del 10% per i terreni aventi un valore superiore a 10 euro al mq;
  - senza alcun ribasso per quelli con valore intorno ai 10 euro al mq;
  - per il Comparto “Case Castagnoli”, procedere con un ribasso del 20%, ammettendo la presentazione di offerte minime inferiori sino al massimo del 20% rispetto al valore base d’asta;
  - per gli altri lotti è prevista la possibilità di presentazione di offerte minime inferiori sino al massimo del 25% rispetto al valore base d’asta;
- 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 302.000, offerta minima: euro 227.000, rilancio minimo: euro 6.000**

#### **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 213.000, offerta minima: euro 160.000, rilancio minimo: euro 4.000**

#### **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 80.000, offerta minima: euro 60.000, rilancio minimo: euro 2.000.**

### **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 164.000,00, offerta minima: euro 123.000, rilancio minimo euro 3.500**

- **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 15.000,00, offerta minima. Euro 11.250, rilancio minimo: euro 500**

### **LOTTO T - Cesena – Area Case Castagnoli**

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno edificabile urbanizzato, sito nel comune di Cesena, via Vilfredo Pareto/ via Federico Caffè, PIP- Comparto produttivo C12, costituito dai sottolotti identificati come segue:

- **Sottolotto T.11A :** superficie catastale 5.450 mq, SUL 5.832 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappale 2326;

**prezzo base: euro 292.000, offerta minima euro: 234.000, rilancio minimo: euro 6.000;**

- **Sottolotto T.25:** superficie catastale 6.290 mq (di cui 10 mq cabina elettrica), SUL 6.724 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2291-2292-2313-2314;

**prezzo base: euro 338.000, offerta minima euro 270.000, rilancio minimo euro 7.000;**

Si precisa che per partecipare alla gara competitiva è opportuno possedere i requisiti previsti dal bando pubblico del Comune di Cesena del 11.08.2011 (con le sole eccezioni del pagamento del saldo prezzo entro 120 gg dall'aggiudicazione e del versamento della cauzione), in quanto, in caso di più offerte a parità di prezzo, il possessore dei requisiti richiesti dal bando del Comune di Cesena sarà preferito.

### **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 7.200, offerta minima: euro 5.400, rilancio minimo: euro 500;**

- **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 14.400, offerta minima: euro 10.800, 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;

**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, confermando la 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, 13 maggio 2024

Fall. SAPRO S.p.A.

Il curatore