

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 suindicato,

premesso 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.;
- nella vendita è stata compresa **l'area di Virginiano**, per la quale, verificata la fidejussione rilasciata, è sommamente incerto se il Comune di Bagno di Romagna, con l'escussione, si sia impegnato ad eseguire gli oneri di urbanizzazione oppure abbia inteso incamerare la cauzione a suo tempo prestata, con la fidejussione escussa, quale penale per la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- dalla vendita è stato escluso solo il **lotto 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 Amministrativa della 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;
- 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, con 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 sono posti in vendita nello stato e nelle condizioni in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, visti e piaciuti, con un ribasso di circa il 20% rispetto alla precedente base d'asta e con l'ammissione delle offerte minime nella misura a fianco indicata:

lotti	area	mq	prezzo base	offerta minima
A/H	Forlì- Correcchio	2.787	180.000,00	150.000
I2	Forlì - Giulio II-scalomerci	23.039	125.000,00	105.000
M 2	Dovadola - area Pantera	1.512	7.000,00	6.000
M 3	Dovadola - area Pantera	1.512	7.000,00	6.000
R	Forlì - area Bruciapecore	8.319	44.000,00	38.000
S1	Forlì - Villa Fronticelli	15.605	96.000,00	90.000
S2	Forlì - Scolo Ausa	5.225	8.000,00	7.000
U1	Forlì - aree residuali Dovizi 1	650	4.000,00	3.500
U2	Forlì - aree residuali Dovizi 1	1.238	8.000,00	7.000
V	Bagno di Romagna area Verginiano	45.113	380.000	300.000

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 180.000, offerta minima: euro 150.000, rilancio minimo: euro 5.000

LOTTO I - Sottolotto I.2 - Forlì - Area Giulio II / Scalo Merci

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 125.000, offerta minima: euro 105.000, 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 7.000, offerta minima: euro 6.000, 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 7.000, offerta minima: euro 6.000, 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 44.000, offerta minima: euro 38.000, 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 96.000,00, offerta minima: euro 90.000, 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 8.000,00, offerta minima. Euro 7.000, 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 4.000, offerta minima: euro 3.500, 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 8.000, offerta minima: euro 7.000, rilancio minimo: euro 500.

LOTTO V – Bagno di Romagna - Verginiano

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno parzialmente urbanizzato sito nel Comune di Bagno di Romagna – comparto Verginiano, Via S.P.138 S.Pietro, foglio catastale n. 76, mappale 143, 231, 232, 233, 234, 239, 240, 244 della superficie catastale complessiva di mq. 45.113, con destinazione urbanistica: in parte "territorio di trasformazione: ambito di completamento", in parte "articolazione del territorio rurale: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"

prezzo base: euro 380.000,00 offerta minima: euro 300.000 rilancio minimo: euro 8.000

- 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 cognizione 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 sussintesi;**
- 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
- che **i termini previsti per l'esecuzione delle pubblicità delle vendite con asta pubblica**, stabiliti in 60 giorni dalle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari, siano **ridotti a 45 giorni anziché 60 giorni**, al fine di poter procedere con l'esperimento di vendita prima delle prossime festività natalizie.

Con la massima osservanza.

Forlì, 13 ottobre 2025

Fall. SAPRO S.p.A.

Il curatore