

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, oltre al PRU 1, che viene trattato separatamente, sono ancora comprese le seguenti aree:

Denominazione area
Giulio II - Forlì
Bruciapecore - Forlì
Villa Fronticelli – Scolo Ausa -Forlì
Aree residuali Dovizi 1 - Forlì

- dalla vendita è stato escluso il **lotto PRU 1 - Forlì**, per il quale lo scrivente ha in corso il deposito di autonoma istanza;
- la scrivente curatela, inoltre, ricorda di avere in corso un accordo conciliativo con l'ex ATI Coromano, per la vendita, per conto della stessa, dell'immobile denominato **Villa Fronticelli** (sottolotto S1, mappale 23 del fg. 189), accettato dall'associazione temporanea d'impresa in permuta parziale dei lavori eseguiti per conto della procedura;
- al fine di agevolare l'aggiudicazione è stato aggregato il sottolotto S2, rappresentato da un'area di esclusiva pertinenza 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	Off. Min.
R	Forlì - area Bruciapecore	8.319	38.000	31.000
S	Forlì - Villa Fronticelli terreno Sapro	20.830	100.000	90.000
U1	Forlì - aree residuali Dovizi 1	650	3.500	3.000
U2	Forlì - aree residuali Dovizi 1	1.238	7.000	6.000

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 38.000, offerta minima: euro 31.000, 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 come segue:

- **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;
- **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 100.000, offerta minima euro 90.000, rilancio minimo: euro 1.000;

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 3.500, offerta minima: euro 3.000, 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 7.000, offerta minima: euro 6.000, 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 formulato parere favorevole alla 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



Istanza n. 749/2026

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 festività natalizie.

Con la massima osservanza.

Forlì, 21 Settembre 2026

Fall. SAPRO S.p.A.

Il curatore