

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 64106/99 di Futura Immobiliare Srl

Giudice Delegato Dott.ssa Lucia De Bernardin

Curatore Dott. Francesco Giustiniani

Parere in merito all'istanza presentata dall'Azienda Agricola Holding Company in merito alla vendita degli immobili e nuova autorizzazione

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Giustiniani, in qualità di quarto Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- previa Sua autorizzazione (cfr. **All. 1**) si è in procinto di pubblicare l'asta per i 13 locali commerciali rimanenti del complesso immobiliare sito nel comune di Aprilia (LT) in zona periferica, costituito da due blocchi di edifici Est ed Ovest con due separate amministrazioni di condominio:

denominazione lotto	BLOCCO	Tipologia	PREZZO BASE	PREZZO BASE	OFF MINIMA	NOTE
			2024	2026 ARROTONDATO		
5	EST	Negozio Artigianale	33.800,00	20.000,00	15.000,00	lotto unico
6	EST	Negozio Artigianale				
50	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	13.300,00	10.600,00	8.000,00	
51	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	16.900,00	13.500,00	10.000,00	
52	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	17.400,00	13.900,00	10.400,00	
53	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	27.600,00	22.000,00	16.500,00	
54	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	24.000,00	19.000,00	14.250,00	
55	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	20.500,00	16.400,00	12.000,00	
56	OVEST	Ufficio	16.900,00	13.500,00	10.000,00	
57	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	11.300,00	9.000,00	6.500,00	
58	OVEST	Centro sanitario + P.A. di pertinenza	16.900,00	13.500,00	10.000,00	
59	OVEST	Centro sanitario + P.A. di pertinenza	17.400,00	14.000,00	10.500,00	
60	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	27.700,00	22.000,00	16.500,00	



- dei predetti 13 locali, n. 2 unità (lotto 5 e 6) sono state accorpate in un solo lotto in quanto era pervenuta una manifestazione di interesse all'acquisizione ad un prezzo totale di € 15.000,00, cauzionata per Euro 1.500,00 da parte del Dott. Giovanni Franco;
- è stata acquisita, successivamente, l'offerta da parte dell'Azienda Agricola Holding Company (di cui si rilascia parere) con la quale è stato chiesto di accorpare nella prossima asta n. 3 locali (lotto 5, 6 e 52) per un totale di Euro 26.400,00, ovvero aumentando di Euro 1.000,00 l'offerta formulata dal Dott. Giovanni Franco (Euro 16.000,00 anziché Euro 15.000,00) ed aggiungendo anche il lotto 52 al prezzo già autorizzato in data 18/04/2026 di Euro 10.400,00 (cfr. **All. 2**);

RITENUTO CHE

- la predetta manifestazione di interesse all'acquisto per i n. 3 locali è migliorativa rispetto alla precedente offerta in quanto per i lotto 5 e 6 viene offerta la somma di Euro 16.000,00 (anziché Euro 15.000,00) e viene anche inserito anche il lotto 52 ad un prezzo pari all'offerta minima prevista dal bando già validato (Euro 10.400,00);

per quanto sopra,

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice Delegato, qualora lo condividesse, **di voler autorizzare** il sottoscritto al compimento delle operazioni di vendita competitiva dei n. 3 immobili accorpate in un unico lotto ad un prezzo base d'asta di € 26.400,00 e gli altri 10 lotti ad un prezzo base d'asta per singolo lotto, così come già autorizzato dal GD in data 18/04/2026 e come riepilogato nella tabella seguente:

denominazione lotto	BLOCCO	Tipologia	PREZZO BASE 2024	PREZZO BASE 2026 ARROTONDATO	OFF MINIMA	NOTE
5	EST	Negozio Artigianale	33.800,00	35.200,00	26.400,00	lotto unico
6	EST	Negozio Artigianale				
52	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	17.400,00			



denominazione lotto	BLOCCO	Tipologia	PREZZO BASE 2024	PREZZO BASE 2026 ARROTONDATO	OFF MINIMA	NOTE
50	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	13.300,00	10.600,00	8.000,00	lotto 50
51	OVEST	Negozio Artigianale + P.A. di pertinenza	16.900,00	13.500,00	10.000,00	lotto 51
53	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	27.600,00	22.000,00	16.500,00	lotto 53
54	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	24.000,00	19.000,00	14.250,00	lotto 54
55	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	20.500,00	16.400,00	12.000,00	lotto 55
56	OVEST	Ufficio	16.900,00	13.500,00	10.000,00	lotto 56
57	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	11.300,00	9.000,00	6.500,00	lotto 57
58	OVEST	Centro sanitario + P.A. di pertinenza	16.900,00	13.500,00	10.000,00	lotto 58
59	OVEST	Centro sanitario + P.A. di pertinenza	17.400,00	14.000,00	10.500,00	lotto 59
60	OVEST	Ufficio + P.A. di pertinenza	27.700,00	22.000,00	16.500,00	lotto 60

secondo quanto previsto dalla nuova normativa, così come riportato nel “Regolamento di vendita” (cfr. **Art. 3**) che qui di seguito si sintetizza:

- esperimento di vendita senza incanto da tenersi presso lo studio del Curatore;
- possibilità di formulare un’unica offerta per più beni;



- gara in caso di più offerte;
- possibilità di acquisire offerte minime pari al 75% del prezzo base d'asta;
- aggiudicazione da formalizzare mediante rogito notarile presso un notaio scelto dal delegato entro 60 gg dall'aggiudicazione;
- pagamento a carico dell'aggiudicatario degli oneri fiscali, delle spese notarili e della registrazione e trascrizione dell'atto, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul periodico locale "Il Pontino" di Aprilia, sui siti www.pvp.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it per un periodo non inferiore a 30 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto

Roma 25 maggio 2026

IL CURATORE

Dott. Francesco Giustiniani

Si allega:

- 1) Autorizzazione alla vendita del GD del 18/04/2026
- 2) Offerta Azienda Agricola Holding Company
- 3) Nuovo Regolamento di vendita

