



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	NOTE
			2024	2026		
			ARROTONDATO		MINIMA	
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 de\*\*\* ;

• è stata acquisita, successivamente, l'offerta da parte \*\*\*

(di cui si rilascia parere) con la quale è stato chiesto di accorpate 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 \*\*\* (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	Negozi Artigianale	33.800,00	35.200,00	26.400,00	lotto unico
6	EST	Negozi Artigianale				
52	OVEST	Negozi 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](http://www.pvp.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://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 \*\*\*
- 3) Nuovo Regolamento di vendita

