

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale GLOBE REAL ESTATE S.r.l. - R.G. n. 807/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Vincenza Agnese

Curatore: avv. Daniele Portinaro

**Avviso di vendita immobiliare secondo c.p.c. in una vendita asincrona telematica
(art. 216, c. 3 CCII)**

L'avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano - via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email studio@elexia.it, indirizzo pec daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it, in qualità di curatore della procedura in epigrafe indicata

AVVISA

che **il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 10.00** darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte - con collegamento al portale **fallcoaste.it** - del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1: in Comune di Torre Boldone (BG), via Martinella nn. 17-19, piena proprietà in ragione di 1/1, ABITAZIONE IN VILLINO in fase di completamento delle finiture al piano S1-T-1 con annessa area di pertinenza al piano terra ai lati nord, sud ed est - censita al catasto al foglio 11, particella 5040, subalterno 712, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 180 mq, totale escluse aree scoperte 156 mq, rendita € 871,52 - oltre a box auto al piano S1 collegato internamente all'abitazione - censito al catasto al foglio n. 11, particella n. 5040, subalterno n. 740, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale 53 mq, rendita € 133,50.

Prezzo base **euro 536.000,00** (cinquecentotrentaseimilaeuro)

Offerta minima **euro 402.000,00** (quattrocentoduemilaeuro)

Rilancio minimo **euro 10.000,00** (diecimilaeuro)

Stato di occupazione: **LIBERO**

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del compendio immobiliare sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore, architetto Stefania Tateo, nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti

al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate **a spese e cura della procedura**, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della procedura).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.

Modalità di presentazione delle offerte

Entro le **ore 13.00** del **giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "Presenta un'offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito fallcoaste.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il curatore;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile; se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si

dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato **“LG Globe Real Estate S.r.l.” codice IBAN IT 72 C 02008 01611 000107404751 per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; nel caso di cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), e copia dell'estratto di matrimonio.

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse lo scrivente non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito fallcoaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Svolgimento della vendita

Il curatore, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta o pari o superiore al 75% del prezzo-base (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal curatore immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 5 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 5 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà

effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00 (diecimilaeuro)**.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare allo scrivente, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Condizioni della vendita

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'arch. Stefania Tateo, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione e con le stesse modalità, dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali che sarà comunicato dal curatore a mezzo raccomandata o PEC. Le somme versate saranno imputate prima a titolo di imposte e poi di saldo prezzo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con **atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della procedura**, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217, co. 1, CCII, e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese della procedura, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, co. 2, CCII.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile

Le richieste di visita del compendio immobiliare oggetto di vendita dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi.

Le richieste potranno essere formulate entro e non oltre il **30 novembre 2026**.

*** **

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso il curatore avvocato Daniele Portinaro al n. 02/76028498 – email: studio@elexia.it.

Milano, 22 settembre 2026

Il curatore

Avv. Daniele Portinaro