



## TRIBUNALE DI MONZA

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. n. 210/2022

Promossa da  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA

Il delegato, Avv. Ombretta Galimberti, con studio in Monza – Via Alessandro Manzoni 20 - tel. 039.369572, indirizzo e-mail ombretta.galimberti@gorretaegalimberti.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Patrizia Fantin del 18.04.24;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. della vendita sincrona della piena proprietà dei seguenti compendi pignorati:

**LOTTO 2: appartamento a Cologno Monzese – Via Torquato Tasso 18, della superficie commerciale di 324,20 mq per l'intera proprietà.**

Appartamento in villa disposto su complessivi tre livelli, piano interrato adibito a cantina e taverna, piano rialzato e primo adibiti a residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo ed interrato. Identificazione catastale: foglio 16, particella 65, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, lasse 3, consistenza 14 vani, rendita 1.988,36 euro, indirizzo catastale: Via Torquato Tasso 18, piano: S1-T-1.

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile mappale 65 su quattro lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

Descrizione dettagliata: l'unità di cui al presente Lotto è un appartamento in villa disposto su complessivi tre livelli, piano interrato adibito a cantina e taverna, piano rialzato e primo adibiti a residenziale.

Il complesso edilizio è stato oggetto di diverse trasformazioni nel tempo, consistenti sia in ampliamenti che in varie modifiche interne; di dette modifiche nel corso delle trasformazioni, sono state presentate diverse pratiche edilizie; di cui in larga parte sono state sospese dal Comune o non ottemperato alle richieste di integrazioni.

La villetta è composta da complessivi 4 piani, tre fuori terra ed uno interrato; risulta essere composta da due appartamenti, il primo con relativa cantina, dislocato su complessivi tre livelli (piano interrato, piano rialzato e primo piano), il secondo disposto su un unico livello posto al piano secondo.

Il bene di cui al presente Lotto è l'appartamento su tre livelli (interrato, rialzato e primo). Si evidenzia che oggi il complesso edilizio, essendo di proprietà di persone legate da vincolo di parentela, non ha una regolamentazione delle parti comuni, quali i cortili, gli accessi carrai e pedonali ed il vano scala, se la procedura esecutiva procederà con la vendita, quando i vari lotti componenti il complesso, verranno aggiudicati, sarà necessario provvedere a regolamentare l'utilizzo delle parti comuni. Tale incombenza sarà a carico degli aggiudicatari, compresa la realizzazione di idoneo ingresso al vano scala che permetterà l'accesso ai vari lotti che si stanno costituendo.

L'appartamento di cui al presente Lotto è composto al piano rialzato da locale cucina, tinello, ingresso, soggiorno, disimpegno, sala, (alla data del sopralluogo utilizzata come camera da letto), e locale bagno; al

piano primo da disimpegno di ingresso, tre camere, e due bagni oltre a balcone; il primo piano è parzialmente ristrutturato mentre la restante porzione di piano risulta essere ancora rifinito con i materiali risalenti all'epoca della costruzione. Il piano interrato, in parte, è adibito a residenza (destinazione indicata nella pratica di sanatoria), utilizzato prevalentemente come palestra e taverna, in parte invece è adibito a cantina.

Per accedere al locale cantina, che si sviluppa per tre lati attorno all'edificio principale, è necessario uscire dalla palazzina principale, attraversare il vano scala. Il vano scala dopo le varie aggiudicazioni dovrà divenire comune a tutti i lotti, ed entrare nel locale cantina.

Sempre al piano interrato, l'unità descritta al presente lotto, dispone di area esterna scoperta, questa accessibile sia dal piano interrato, che per mezzo di scala esterna che sfocia al piano terra nel cortile, cortile che dovrà diventare comune ai lotti.

**Il cortile identificato con il Mappale 65, su cui si affacciano tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato residenziale che il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, rimarrà comune alle anzidette u.i.u. L'area comune scoperta di cui alla mappale 65, oggi delimitata a nord dalla Via Tasso con recinzione, delimitata a est dalla Via Dante con recinzione, delimitata a sud per circa 6 mt da recinzione e per il restante sviluppo da fabbricato di cui al mappale 126, a ovest da recinzione e parte con fabbricato ad uso autorimessa, sarà al netto di una superficie di circa 37 mq. che è assegnata al Lotto 1. L'area di circa 37 mq. sempre identificata con il mappale 65, è delimitata dal restante mappale 65, a nord da recinzione dello sviluppo lineare di circa 6 mt. , a est dalla Via Dante, a sud dal terreno di cui al mappale 254, a ovest dal fabbricato di cui al Mappale 126.**

Su questa area scoperta posta al piano interrato, si affacciano due porte, una che dà accesso al locale cantina descritto precedentemente, ed un'altra porta che dà accesso al locale deposito ora destinato a ricovero delle caldaie che provvedono al riscaldamento degli appartamenti.

Sarà pertanto necessario che la caldaia che oggi provvede al riscaldamento dell'esistente appartamento posto al piano secondo, oggetto di descrizione in altro lotto, venga trasferita direttamente all'interno dell'appartamento al piano secondo, onde evitare servitù a carico del lotto.

Sarà altresì necessario provvedere a suddividere i vari impianti al fine di rendere indipendenti tutti i lotti che si stanno costituendo con l'eventuale creazione di appositi impianti necessari alla fruizione delle costituenti parti comuni.

L'appartamento di cui al presente Lotto, ha doppio accesso sia dalla facciata principale affacciata sulla Via Tasso, che dal retro della facciata verso il cortile a ridosso del corpo box posto al piano terra (il corpo box posto al piano terra verrà assegnato al lotto dell'appartamento posto al piano secondo); di comune accordo, gli aggiudicatari dovranno definire l'accesso al vano scala per permettere di raggiungere l'appartamento posto al secondo piano.

I diversi piani costituenti il presente lotto, allo stato di fatto, sono collegati da corpo scala (che dovrà diventare comune), aderente alla facciata e che serve tutte le unità immobiliari presenti nel complesso. Il futuro aggiudicatario dovrà decidere se mantenere questa tipologia di collegamento, oppure realizzare scala di collegamento interna; in ogni caso la scala esistente, salvo diversi accordi tra gli aggiudicatari, dovrà essere considerata comune.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima è sufficiente , in alcune parti è stata mantenuta, in altre parti i materiali sono risalenti all'epoca di edificazione del complesso. Gli impianti sono del tipo sotto traccia, finiture di tipo comune. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

STATO OCCUPAZIONALE ALLA DATA DELL'EMISSIONE DEL PRESENTE AVVISO: non occupato.

**Data della vendita: 27 Luglio 2026 ore 16.00**

**Prezzo base: € 492.000,00= Offerta minima: € 369.000,00= Rilancio minimo € 2.000,00=.**

La vendita si terrà in modalità sincrona.

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente depositate dal presentatore dell'offerta le ore 13.00 del secondo giorno feriale precedente a quello dell'asta e, quindi, 48 ore prima nel medesimo termine deve essere accreditata la cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (*a titolo esemplificativo: se l'asta è fissata per il giorno 24 del mese la data ultima per il deposito della domanda di partecipazione e dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura è il giorno 22 del mese*).

Le offerte telematiche mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra Graziano Derio Brioschi reperibile su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.tribunale.monza.giustizia.it](http://www.tribunale.monza.giustizia.it), che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

Il Delegato Avv. Ombretta Galimberti con studio in Monza – Via A. Manzoni 20 - è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste potranno essere inoltrate utilizzando sia il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> sia i link attivi nei siti autorizzati per la pubblicità legale.

Monza, lì 03.05.2026

Il Delegato Avv. Ombretta Galimberti

