

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 893/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Via Privata Leonardo Bruni 20/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Leonardo Bruni 20/A

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 132, particella 19, subalterno 4.

Stato occupativo

Corpo A:

Libero

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 146.000,00 (centoquarantaseimila,00)

da occupato: Non occupato

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Leonardo Bruni 20/A, appartamento posto al piano secondo composto da due locali oltre a servizio e zona cattura.

L'unità immobiliare ha affaccio solo sulla Via Leonardo Bruni.

Il condominio non è dotato di ascensore né di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**(All. 2)**

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 132 particella 19 sub. 4

dati classamento: Zona censuaria 2 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale mq. 48 – Rendita Euro 251,77

Indirizzo: Via Privata Leonardo Bruni 22 piano: 2

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 11/02/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/02/2010 Repertorio n. ██████████ Rogante ██████████ Compravendita (n. 5371.1/2010)

1.4. Coerenze

Proprietà al mappale 18, appartamento di terzi, vano scale, Via Leonardo Bruni

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

La Via Leonardo Bruni è localizzata in zona periferica nella parte nord del territorio del Comune di Milano nel quartiere Dergano. Tale zona è caratterizzata dalla vicina presenza degli imbocchi autostradali della Milano – Lagni e della Torino – Venezia.

Nelle vicinanze si trova il Polo Universitario di Milano-Bovisa.

Il tessuto urbano si è contraddistinto negli ultimi vent'anni per essere stato oggetto di trasformazioni edilizie che da isolati a destinazione produttiva, oltre che a fabbricati residenziali a corte, si sono trasformati in edifici plurifamiliari e condomini.

La zona a traffico scorrevole presenta invece difficoltà di parcheggio.

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice zona: D31

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 1,3 chilometri di distanza si trova la fermata Dergano della Metropolitana M3 e nelle vicinanze si fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nei primi anni Cinquanta è un condominio di quattro piani fuori terra, accessibile tramite due distinti ingressi di cui uno è coincidente con il civico 20, mentre nell'altro, con il civico 20/A si trova il bene esecutato.

In coincidenza della mezzeria del fabbricato, un ampio accesso consente il



collegamento con il cortile interno.

Le facciate attualmente non sono visibili, sia su strada che sul cortile perché sono oggetto di rifacimento e sono coperte dai teloni del ponteggio.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria e di ascensore.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco
- copertura: a doppia falda in lamiera grecata
- accesso allo stabile: portone a due battenti in legno con specchiature in vetro;
- scala interna: alzate e pedate in lastre di calcestruzzo e parapetto in ferro verniciato
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano secondo del fabbricato con accesso dal civico 20/A.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale del 15/11/1975 è composto da un ingresso dal quale si accede al locale soggiorno, angolo cottura e bagno. Dal soggiorno si accede alla camera da letto.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** singola solo sulla Via Leonardo Bruni;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a circa h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti locali;
- Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica in scarso stato di conservazione
Cucina: pavimento e rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
- **Infissi esterni:** in legno con vetro singolo, ancora risalenti alla costruzione dell'edificio e protezioni esterne con tapparelle in PVC;
- **porta d'accesso:** non blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno con specchiature in vetro e apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **Imp. Idrico:** sottotraccia;
- **Imp. termica:** autonoma con radiatori in ghisa. Alla data del sopralluogo la caldaia è presente ma non è funzionante
- **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale cucina;

- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC e doccia;
- **Impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 2,90;

2.4 Breve descrizione della zona

La Via Leonardo Bruni è localizzata in zona periferica nella parte nord del territorio del Comune di Milano nel quartiere Dergano. Tale zona è caratterizzata dalla vicina presenza degli imbocchi autostradali della Milano – Laghi e della Torino – Venezia.

Nelle vicinanze si trova il Polo Universitario di Milano - Bovisa.

Il tessuto urbano si è contraddistinto negli ultimi vent'anni per essere stato oggetto di trasformazioni edilizie che da isolati a destinazione produttiva, oltre che a fabbricati residenziali a corte, si sono trasformati in edifici plurifamiliari e condomini.

La zona a traffico scorrevole presenta invece difficoltà di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visita effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata data risposta dall'amministratore in merito alla eventuale richiesta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/04/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] che occupa l'appartamento con la famiglia, si è riscontrato che l'appartamento è occupato senza alcun contratto di locazione registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA, come segnalato dall'Agenzia delle Entrate in data 25/03/2022 (vedi All. 6)

4 PROVENIENZA (All. 4 - Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 11/02/2010 repertorio n. [REDACTED] trascritto a Milano il 15/02/2010 al nn. [REDACTED]



Lo stesso aveva acquistato da [redacted] l'appartamento sito a Milano in Via Leonardo Bruni 20/A, P. 2, censito al foglio 132, particella 19, sub 4 di vani 2.5.
dal 15/02/2010 ad oggi

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[redacted] nato in [redacted] - C.F. [redacted] piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [redacted] di Milano del 15/06/2001 repertorio n. [redacted], trascritto a Milano 1 il 22/06/2001 al nn. [redacted] da [redacted] dal 22/06/2001 al 11/02/2010

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Art. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 03/08/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Art. 5)**) alla data del 15/04/2022 si evince:

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

5.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

~~Ipoteca volontaria~~ iscritta il 15/02/2010 al nn. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [redacted] in data 11/02/2010 rep. n. [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca [redacted] di cui [redacted] di capitale

durata del vincolo: 30 anni

Grava sull'unità immobiliare site a Milano in Via Leonardo Bruni 20/A, P.2. censita al foglio 132, particella 19, sub 4.



• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/07/2021 rep. [REDACTED] trascritto il **27/07/2021** al nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore [REDACTED] con sede in Roma c.f. [REDACTED]

Grava sull'unità immobiliare site a Milano in Via Leonardo Bruni 20/A, P.2. censita al foglio 132, particella 19, sub 4.

6 CONDOMINIO (All. 8)

L'immobile è amministrato dallo Studio Milano Gestione Immobili con sede in Milano in Via Vittor Pisani 7 – mail: info@milanogestioneimmobili.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 21/04/2022 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà per il Condominio Bruni 20-20/A: **32,952/1000**

Millesimi di proprietà per il Supercondominio Bruni 20 cortile: **21,30/1000**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio Bruni 20-20/A: circa **€ 400,00**

Spese ordinarie annue di gestione immobile Supercondominio Bruni 20 cortile: circa **€ 150,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€ 1.000,00.**

L'Amministratore segnala che, in merito ai lavori di riqualificazione energetica dell'edificio (110%) di Via Leonardo Bruni 20 – 20/A, sono stati appaltati i seguenti lavori:

- installazione cappotto termico esterno
- rifacimento del tetto
- installazione di pannelli fotovoltaici con batterie di accumulo

Sono inoltre stati appaltati lavori da realizzare al 50% quali:

- rifacimento vani scala
- rifacimento impianto elettrico condominiale
- centralizzazione impianto TV

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

In riferimento alle opere da realizzare al 50% L'Amministratore segnala che sono già state deliberate, ma al momento non sono ancora state emesse rate di addebito ai condomini.

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 27/04/2022 ammonta ad **€ 18.011,34**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: **NESSUNA**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui



gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del 1° settembre 1967**.

il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (Art. 21) – **Nuclei storici esterni** (Art. 15.6) .

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Nessuna

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico per lo stabile di Via Leonardo Bruni 20 - 20/A.

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme all'ultima planimetria depositata all'Ufficio catastale il 15/11/1975.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 15/11/1975.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138



del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,6	100%	49,6
		49,6		49,6
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 50,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Codice zona: D31 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.800** euro/mq. a **2.700** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Settore Nord - BOVISA - DERGANO

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **1.950** / prezzo max. **2.600** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **2.100** euro/mq. a **2.700** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con



probabile abbattimento dell'importo richiesto che variano da circa **3.400** euro/mq. a circa **3.900** euro/mq.

In base alle ristrutturazioni edilizie condominiali che sono in atto nell'immobile e che porteranno ad un incremento di valore, anche se lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre, si può ritenere congruo l'importo di **€ 3.100,00** euro/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4	50,0	€ 3.100,00	€ 155.000,00
				€ 155.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 155.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.750,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spesa condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 146.250,00
arrotondato	€ 146.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 28/04/2022

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

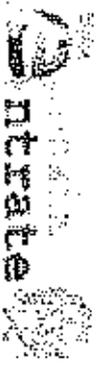
- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Agenzia delle Entrate
- 7) Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 8) Estratto conto Condominiale



ALLEGATO 2

**Catasto: visura storica, planimetria appartamento
e estratto mappa**





Ufficio Provinciale di Milano - Terziario
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2022

Data: 25/02/2022 - Ora: 11:44:37 Segue
Visura n.: MI0066681 Page: 1

Dati della richiesta Comune di MILANO (Codice: F295)
Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati Foglio: 132 Particella: 19 Sub.: 4

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Milano Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Superficie	Realita	
1	Urban	132	19	4	2	A/4	4	2,5 vani	Totale: 48 m ² Totale espone area: scoperte: 48 m ²	Euro 251,77			Variazione del 09/11/2015 - Inscrivimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo VIA PRIVATA LEONARDO BRUNI n. 22 piano 2;														
Notifica												Partita	808994	Mod. 58

Mappe/atti Terziari Correlati
Codice Comune F205 - Sezione - Foglio 132 - Particella 19

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Milano Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Superficie	Realita	
1	Urban	132	19	4	2	A/4	4	2,5 vani		Euro 251,77			VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TANIPFARIO	
Indirizzo VIA PRIVATA LEONARDO BRUNI n. 22 piano 2;														
Notifica												Partita	808994	Mod. 58





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2022

Data: 25/02/2022 - Ora: 11:44:37 Segue

Visura n.: M10066681 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Milano	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urbania	132	19	4	Cons. Zona		A44	4	2,3 can		J. R35
Indirizzo: VIA PRIVATA LEONARDO BRUNO, 22 piano: 2											
Notifica: Partita: BIR0994 Mod. 58											
VARIAZIONE del 17/11/1975 in atti dal 18/10/1994 CLASSAMENTO L. 154/88 (L. 521/84/1975)											

Situazione degli intestati dal 11/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2010 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MI/ANO			

Situazione degli intestati dal 15/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2001 Trasazione in atti dal 25/06/2001 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MI/ANO			

Situazione degli intestati dal 23/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/2000 Visura in atti dal 18/02/2000 Registrazione: SUCCES. I [REDACTED] (L. 30/257/12/080)			

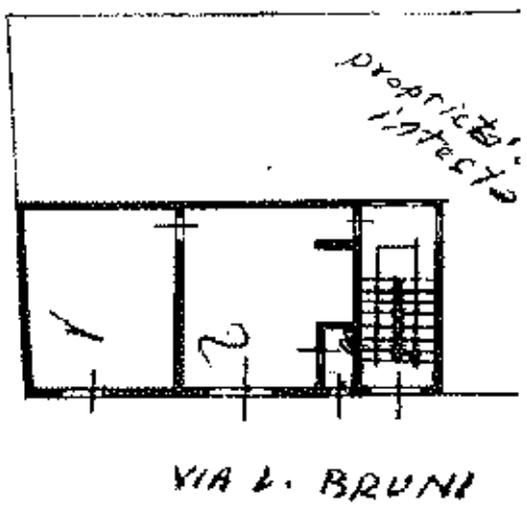
Situazione degli intestati dal 29/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1988 Visura in atti dal 18/10/1994 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: CAVIRATE			
del 17/11/1988 VERIF. CARB. CONTINUITA' SUCCESSIONE (L. 30/257/12/080)			

Situazione degli intestati dal 17/11/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

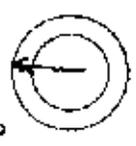




mappe 1e 78

VIA L. BRUNI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Febricci - Situazione al 25/02/2022 - Comune di...
VIA PRIVATA LEONARDO BRUNI n. 22 piano: 2.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	7
PROV. NO	407
	1975

BY

Compiuta dal **GIUSEPPE BELENGHI**
(Firma: **INGEGNERE**)

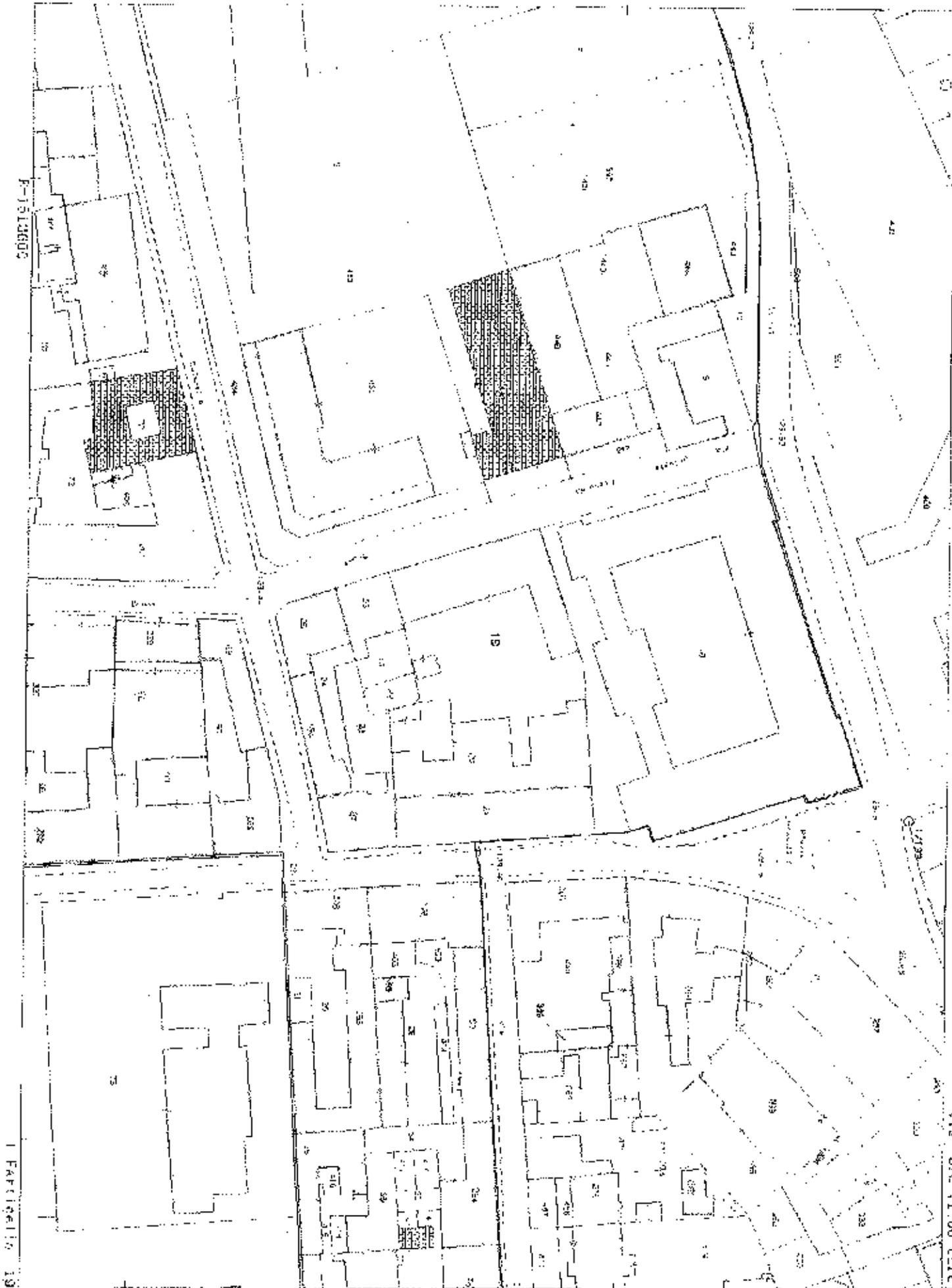
Inscritta all'Albo de

della Provincia di

15 NOV 1975

Parma:

Belenghi



Ufficio Provinciale di Milano - Ispettorato Servizi Catastrali - Direzione D'ANTONIO ROSARIO
 Firmato da EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 SANITARY/2020



ALLEGATO 3

Rilievo metrico appartamento
in scala 1:100



**UNITA' IMMOBILIARE SITA A MILANO
VIA PRIVATA LEONARDO BRUNI 20/A - Piano Secondo
FOGLIO 132, PARTICELLA 19, SUB 4**



VIA PRIVATA LEONARDO BRUNI

**RILIEVO METRICO
scala 1:100**



ALLEGATO 4

Atto di provenienza



COMPRAVENDITA

Fra i sottoscritti signori:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted], residente a [redacted] d'ora in poi detto anche parte venditrice e
- [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted], residente a [redacted] d'ora in poi detto anche parte acquirente,

si convengono e si stipula quanto segue.

ART. 1 CONSENSO E IMMOBILE

Con il presente atto il signor [redacted] con ogni garanzia di legge vende al signor [redacted] che acquista, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Milano, via Leonardo Bruni n. 20/A (già n. 22) e precisamente:

- appartamento al piano secondo composto da due locali e servizio.

Coerente in contorno:

proprietà e mappaie 18, appartamento di proprietà di Terzi, vano scala, via Leonardo Bruni.

Consito al Catasto Fabbricati al foglio 132, mappaie 19, sub. 4, via Privata Leonardo Bruni n. 22, Piano 2, n.o. 2, categ. A/4, classe 4, vani 2,5, R.C. Euro 251,77, graficamente rappresentato nella planimetria qui allegata sotto A, le cui misure sono indicative.

ART. 2 PRECISAZIONI - RISERVE - PATTI E CONDIZIONI

Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto alla parte acquirente con tutti i diritti, accessori ed accessioni, pertinenze, servitù attive e passive ad esso riferentesi ed in atto esistenti per stato dei luoghi, titoli derivativi e destinazione del costruttore e con la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi, servizi ed impianti comuni ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per legge, titoli derivativi e destinazione del costruttore.

PATTI SPECIALI

La parte acquirente si dichiara edotta dell'esistenza del regolamento di condominio dello stabile, che si obbliga a rispettare.

ART. 3 GARANZIA E PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto al venditore in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio [redacted] in data 15 giugno 2001 al n. [redacted] di rep., registrato a Milano il 28 giugno 2001 al n. [redacted] e trascritto il 22 giugno 2001 al n.ri [redacted] da proprietà [redacted] e [redacted] ad essi pervenuti per successione in morte di [redacted] deceduto il 23 marzo 2000, denuncia di successione registrata a Milano il 10 maggio 2000 al n. [redacted] trascritta ai fini fiscali l'8 aprile 2003 al



n.ri [redacted] accettazione tacita trascritta l'1 febbraio 2010 ai n.ri [redacted]

al signor [redacted] pervenuta in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio [redacted] in data 29 settembre 1988 al n. [redacted] di rep., registrato a Cavizatte il 17 ottobre 1988 e trascritto il 21 ottobre 1988 ai n.ri [redacted]

Franco e libero da qualsiasi peso, onere, vincolo, iscrizione e trascrizione pregiudizievole come dichiara e garantisce la parte venditrice, anche per oneri condominiali ordinari e straordinari, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il 22 giugno 2001 ai n.ri [redacted] a favore di [redacted]

[redacted], per [redacted] pari ad [redacted]

[redacted], a garanzia di un mutuo di [redacted] per' ad [redacted]

[redacted], il cui residuo debito sarà estinto con parte del ricavato della presente vendita e cancellata a cura della Banca stessa, ai sensi della legge n. 40 del 2 aprile 2007.

ART. 4 15. PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato tra loro convenuto a corpo e non a misura in complessivi Euro contante (100.000) somma che la parte venditrice dichiara d'aver ricevuto dalla parte acquirente, cui pertanto rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo, salvo buon fine dei pagamenti più avanti indicati, dichiarando di non aver altro a pretendere in dipendenza della presente vendita e rinunciando a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale possa nascere dal presente atto con espresso esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere d'ufficio e da qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente richiede, ai sensi della legge 266 del 23 dicembre 2005, e successive modifiche ed integrazioni, che la base imponibile ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 13/86, pari ad euro ventinovemilaottanta (29.080).

ART. 5 POSSESSO

La proprietà ed il possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del presente atto vengono da oggi trasferiti alla parte acquirente, per cui da oggi decorrono a suo favore e carico i relativi vantaggi ed oneri.

ART. 6 DICHIARAZIONI FISCALI ED AI SENSI DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo ex art. 76 del Testo Unico fatto dal notaio autentificante circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt.



46 e 47 del citato Testo Unico, le parti emettono, per espresso interpello del notaio medesimo, le seguenti

dichiarazioni:

-relativamente al pagamento del prezzo come sopra pattuito di averlo effettuato e ricevuto come segue:

-quanto ad euro cinquemila (5.000) in contanti in data 10 febbraio 2010;

-quanto ad euro diecimila a mezzo assegno bancario n. 0.722.841.131-12 emesso in data odierna, tratto sul conto corrente in essere presso Banca Popolare di Verona, Sede di Milano;

-quanto ad euro ottantacinquemila a mezzo due assegni circolari qui in copia allegati sotto B specificandosi che, al fine dell'estinzione del mutuo di cui all'art. 3 del presente atto, l'assegno di euro 58.077,34 è stato emesso a favore di Banca Popolare di Milano; la parte venditrice riconosce comunque efficacia liberatoria per la parte acquirente di siffatto pagamento effettuato per suo conto;

- di non essersi avvalso dell'attività di mediatore alcuno;

- che fra loro non intercorre alcuno dei rapporti previsti dall'articolo 26, 1° comma del Testo Unico 26 aprile 1986 n. 131;

- il signor [REDACTED] di essere coniugato in separazione dei beni;

- il signor [REDACTED] di essere coniugato in separazione dei beni;

-ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto la parte è stato realizzato in data anteriore all'1 novembre 1967 e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne inibiscano la commerciabilità;

- in relazione alle vigenti disposizioni nazionali e comunitarie in tema di "certificazione energetica" la parte venditrice, previa dichiarazione di inesistenza di cause determinative della decadenza dello stesso, allega al presente sotto C l'originale attestato di certificazione energetica dell'appartamento in oggetto.

Le spese del presente atto come per legge sono a carico della parte acquirente che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla nota II bis art.1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 13/1986 e dichiara:

-che l'immobile in oggetto, ad uso abitazione, non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969, ed è ubicato nel comune in cui risiede;

-che nel predetto comune non è titolare esclusiva ed in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa d'abitazione;

-di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime



di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa d'abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo o di quelle in esso richiamate.

La parte acquirente dichiara di essere stata esorta dal notaio autenticante delle conseguenze della rivendita infra quinquennale di beni acquistati con le agevolazioni di cui sopra.

I sottoscritti richiedono al notaio autenticante di tenere il presente atto ai suoi registri rinunciando alla restituzione dell'originale ed esonerandolo dalla lettura di quanto allegando per averne esatta conoscenza.

Firmato: [REDACTED]

REPERTORIO N. [REDACTED]

RACCOLTA N. [REDACTED]

AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, l'undici febbraio.

In Milano, Largo Cairoli n. 2/A.

Io sottoscritta [REDACTED] Notaio in Milano, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

CERTIFICO

che i signori:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cittadino [REDACTED], con carta di soggiorno per lavoro rilasciata dalla Questura di Milano in data 19 gennaio 2006 n.

[REDACTED] residente [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cittadino [REDACTED] con permesso di soggiorno per lavoro rilasciato dalla Questura di Milano in data 30 settembre 2009 n. [REDACTED] in corso di validità, residente a [REDACTED]

[REDACTED] della cui identità personale, io notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza le loro firme sulla scrittura che precede della quale è stata data lettura da me personalmente, ed hanno omesso le dichiarazioni di cui all'art. 6 della superiore scrittura previo richiamo da me notario fatto ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, circa le conseguenze penali derivanti da eventuali dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del citato Testo Unico, richiedendomi la conservazione del presente originale e sottoscrivendo alle ore undici e minuti dodici.

Firmato: [REDACTED] notaio sigillo.



ALLEGATO 5

Copia Ispezioni ipotecarie e Note



Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T239884 del 15/04/2022

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente DTCMNI.

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: MILANO(MI)
Data di Nascita: 05/06/1962
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1973 al 15/04/2022
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1973 al 15/04/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	15/04/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 11/02/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 11/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MILANO(MI)



Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T239884 del 15/04/2022

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente DTCMNL

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del 14/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Telematica

n. T1 244043 del 15/04/2022

Inizio ispezione 15/04/2022 17:50:37

Richiedente DTCMNL

Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 129 del 22/06/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	15/06/2001	Numero di repertorio	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]	Codice fiscale	[REDACTED]
Sede	[REDACTED]		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	F205 - MILANO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	132	Particella	19
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	2.5 vani	Subalterno	4
Indirizzo	VIA BRUNI LEONARDO			N. civico	22
Piano	2				



Ispezione Telematica

n. T1 244043 del 15/04/2022

Inizio ispezione 15/04/2022 17:50:37

Richiedente DTCMNL

Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 129 del 22/06/2001

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CONFINI:RAGIONI AL MAPPALE 18, APPARTAMENTO INT. N. 29, PIANERO'ITTOLO E VANO SCALA COMUNI
E VIA BRUNISI PRECISA CHE IL SIGNOR [REDACTED] E' NATO A [REDACTED]



ALLEGATO 6

Risposta Agenzia delle Entrate



Emanuela di Tocco

Da: DP II MILANO - UT CINISELLO BALSAMO
<dp.iimilano.utcinisellobalsamo@agenziaentrate.it>
Inviato: venerdì 25 marzo 2022 13.03
A: ditocco.6212@oamilano.it
Oggetto: I: RICHIESTA CTU 76680

Gentile Arch. Di Tocco,

la presente in risposta alla richiesta informazioni formulata in data 02/03/2022 dall'indirizzo PEC, relativa al Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nostro protocollo n. 76680.

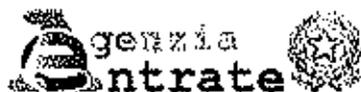
Si evidenzia in primo luogo come, nel testo della PEC, Lei faccia riferimento alla procedura RGE n. 616/2021, allegando però poi il decreto di nomina relativo alla procedura RGE n. 893/2021.

L'Ufficio ha ritenuto che si sia trattato di un errore materiale ed ha quindi valutato di poter evadere la pratica. Comuniciamo dunque che non vi è evidenza, in Anagrafe tributario, di contratti di locazione registrati dal Sig.

[REDACTED] come dante causa, relativamente all'unità immobiliare sita a Milano in via Leonardo Bruni 20, censita al foglio 132, particella 19, subalterno 4, a far data dal 11/02/2010.

Distinti saluti.

FUNZIONARIO CHE HA LAVORATO LA PRATICA: [REDACTED]



ALLEGATO 7

Certificati di residenza
Stato di famiglia





COMUNE DI MILANO

Certificato storico di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED]
Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di MILANO (MI) dal 10/02/2010.

Indirizzo VIA BRUNI LEONARDO N. 20 dal 10/02/2010.

Data 03/02/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

[REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Imposta di bollo corrisposta mediante contrassegno da Euro 16,00 (DPR 26.10.1972, n. 642 - art. 3, co. 1, lett. a)

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria





COMUNE DI MILANO

Certificato di Stato di famiglia

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MILANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA BRUNI LEONARDO N. 20
Comune MILANO (MI)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted] in [redacted]
Atto ([redacted])
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nato il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]
Nome [redacted]
nata il [redacted] in [redacted]
Atto (ASSENTE)
(C.F. [redacted])

Data 15/04/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

[redacted signature]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1584491





C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato 8) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



ALLEGATO 8

Estratto conto spese condominiali



Emanuela di Tocco

Da: Legale MIGEI <legale@milanogestioneimmobili.com>
Inviato: mercoledì 27 aprile 2022 11.02
A: archditocco@alice.it
Cc: Ufficio amministrativo
Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare RGE 893/2021 contro [REDACTED]
Allegati: 20220426_190919.pdf; Allegato senza titolo 00030.htm; 20220426_190936.pdf; Allegato senza titolo 00033.htm; Certificato_di_Conformità_urbanistica_e_catastale_BRUNI.pdf; Allegato senza titolo 00036.htm; di 3766-22 2.pdf; Allegato senza titolo 00039.htm

Buongiorno Arch. di Tocco,

Come da Sua richiesta:

- millesimi di proprietà per il condominio Bruni 20-20A, 32,952;
- millesimi di proprietà per il supercondominio Bruni 20 Cortile, 21,10;
- si allega estratto conto anno in corso e anno precedente per il Condominio Bruni 20-20A per un ammontare totale di Euro 873,15, ad oggi;
Per il supercondominio Bruni 20 Cortile, debito anno in corso anno precedente, ad oggi, Euro 121,89;
- Ammontare annuo spese condominiali Bruni 20-20A circa Euro 400,00;
Ammontare annuo spese condominiali Bruni 20 Cortile circa Euro 150,00;
- ammontare totale insoluto Euro 18.011,34.
- dichiarazioni di conformità degli impianti condominiali:
 1. Non è presente alcun ascensore;
 2. Riscaldamento termoautonomo, nessuna certificazione condominiale;
 3. Nessuna certificazione gas, in quanto il condominio non è titolare di contatore gas;
 4. Si allega agibilità condominio;
 5. Impianti condominiali elettrici non a norma, si sta provvedendo alla riqualificazione degli impianti sia per la scala 20 che per la scala 20 A (si approfondisce sotto);

Le segnalo altresì che in data 20 febbraio 2022 il tribunale di Milano ha accolto la domanda del condominio emettendo decreto ingiuntivo nei confronti del [REDACTED] per le spese insolute. Il decreto, che si allega, è stato ritualmente notificato unitamente al precetto e pertanto il condominio si iscriverà alla lista dei creditori muniti di titolo.

In merito ai lavori di riqualificazione (110%) del condominio Bruni 20-20A, sono stati appaltati i seguenti lavori:

- installazione cappotto termico, rifacimenti del tetto, installazione dei pannelli fotovoltaici con batterie di accumulo, oltre alle lavorazioni dei privati, c.d. trainati.

Con riferimento alle opere condominiali sono state altresì appaltate opere al 50% quali rifacimento dei vani scala, rifacimento dell'impianto elettrico e centralizzazione degli impianti TV. Pertanto ci saranno rate a carico della proprietà di quanto sarà dovuto a seguito dei lavori che non sono conteggiate nei numeri sopra riportati in quanto ancora non sono state emesse rate di addebito ai condomini per il 50%.

Resto a sua disposizione per ogni eventuale richiesta o integrazione.





Consuntivo Individuale 2020 (Bruni 20 palazzina e Capannoni)

Condominio Bruni 20-20A - C. Fisc. 95529400152

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unione di Banche Italiana Spa - IBAN IT66 W031 1101 6060 0000 0000 573

Esercizio ordinario "2020 PALAZZINA E CAPANNONI"

Periodo: 01/01/2020 - 31/12/2020

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unità: 1/A21 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Onorario amministratore	-3.218,70	12,800/553,219		-74,47
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Spese amministrative e borsuali	-1.360,41	12,800/553,219		-31,48
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Consulenti/Spese legali	-4.519,53	12,800/553,219		-104,57
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Bancarie	-886,48	12,800/553,219		-20,51
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Spese postali	-141,65	12,800/553,219		-3,28
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Tasse e varie	-304,00	12,800/553,219		-7,03
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione e invio mod 770	-361,61	12,800/553,219		-8,37
Proprietà / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione ed invio C.U.	-366,00	12,800/553,219		-8,47
Solo Palazzina / SPESE SOLO PALAZZINE / Illuminazione	-1.163,30	12,800/360,277		-41,33
Solo Palazzina / SPESE SOLO PALAZZINE / Spese di pulizia e rotazione sacchi	-770,00	12,800/360,277		-27,36
Generali / SPESE GENERALI / Manutenzione	-1.401,75	12,800/553,219		-32,43
Totale unità 1/A21				-359,30

Riepilogo	Saldo precedente	-16.778,89
	Totale quote	-359,30
	Saldo complessivo	-17.138,19

L'Amministratore
Milano Gestione Immobili S.r.l.s.



Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15B4a0f



Consuntivo individuale 2021 (Bruni 20/20A)

Condominio Bruni 20-20A - C. Fisc. 95529400152

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

UNICREDIT - IBAN IT08 020 0801 7300 0010 6099 052

Esercizio ordinario "2021 Palazzina"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unità: 1/A21 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Onorario amministratore	-3.000,00	32,952/1000,000		-98,86
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Spese amministrative e borsuali	-300,00	32,952/1000,000		-9,89
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione ed Invio C.U. e DL Bersani	-500,00	32,952/1000,000		-16,48
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione e invio mod 770	-350,00	32,952/1000,000		-11,53
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Consulenti/Spese legali	-6.000,00	32,952/1000,000		-197,71
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Bancarie	-839,54	32,952/1000,000		-27,66
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Spese postali	-352,13	32,952/1000,000		-11,60
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Obblighi normativi	-1.185,84	32,952/1000,000		-39,08
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Manutenzione	-1.238,34	32,952/1000,000		-40,81
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Spese di pulizia e rotazione sacchi	-7.734,80	32,952/1000,000		-254,88
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Illuminazione	-996,84	32,952/1000,000		-32,85
Arrotondamenti				0,01
Totale unità 1/A21				-741,34

Riepilogo	Saldo precedente	0,00
	Totale quote	-741,34
	Saldo complessivo	-741,34

L'Amministratore
Milano Gestione Immobili S.r.l.s.





Preventivo individuale Gest. 2022

Condominio Bruni 20-20A - C. Fisc. 95529400152
Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)
UNICREDIT - IBAN IT08 P020 0801 7300 0010 6099 052

Esercizio ordinario "2022"
Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unità: 1/A21 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Onorario amministratore	-3.000,00	32,952/1000,000		-98,86
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Spese amministrative e borsuali	-300,00	32,952/1000,000		-9,89
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione ed Invio C.U. e DL Bersani	-500,00	32,952/1000,000		-16,48
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Redazione e invio mod 770	-350,00	32,952/1000,000		-11,53
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Consulenti/Spese legali	4.689,30	32,952/1000,000		154,52
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Bancario	-653,72	32,952/1000,000		-21,54
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Spese postali	-352,13	32,952/1000,000		-11,60
Prop. Bruni 20/20A / SPESE DI PROPRIETA' / Obblighi normativi	-1.185,84	32,952/1000,000		-39,08
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Manutenzione	-1.238,34	32,952/1000,000		-40,81
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Spese di pulizia e rotazione sacchi	-3.708,60	32,952/1000,000		-122,21
Generali 20/20A / SPESE GENERALI / Illuminazione	-654,60	32,952/1000,000		-21,57
Arrofondamenti				0,01
Totale unità 1/A21				-239,04

Riepilogo	Saldo precedente	-741,34
	Totale quote	-239,04
	Saldo complessivo	-980,38

Rate da versare	Scadenza	Importo
Rata acconto n.1 2022	15/02/2022	131,81

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: UNICREDIT (Corso Sempione), IBAN: IT08 P020 0801 7300 0010 6099 052

L'Amministratore
Milano Gestione Immobili S.r.l.s.

Riepilogo:

Debiti al 31/12/2020: 17138,19

Debiti dal 1/1/21 al 31/12/21: 741,34

Rate su date al 26/4/22 gest. 2022: 131,81

Tot. Debito

① Anno 2022 + 2021 = 873,15

② € 18011,34





Consuntivo individuale 2021 Bruni 20 Cortile

Condominio Bruni 20 Cortile - C. Fisc. 97979890156
 Via Leonardo Bruni 20 - 20158 Milano (MI)
 UNICREDIT - IBAN IT37 020 0801 7300 0010 6090 579

Esercizio ordinario "2021"
 Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unità: 2A23 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese di proprietà / Compenso	-1.100,00	21,10/1000,00		-23,21
Proprietà / Spese di proprietà / Spese amministrative e di studio	-200,00	21,10/1000,00		-4,22
Proprietà / Spese di proprietà / Gestione D.L. Bersani e C.U.	-350,00	21,10/1000,00		-7,39
Proprietà / Spese di proprietà / Bancarie	-731,82	21,10/1000,00		-15,44
Proprietà / Spese di proprietà / Spese legali e varie	75,93	21,10/1000,00		1,60
Proprietà / Spese Cortile / Giardinaggio	-732,00	21,10/1000,00		-15,45
Proprietà / Spese Cortile / Spese Postali	-54,18	21,10/1000,00		-1,14
Arrotondamenti				0,01
Spese individuali				
29/12/2021 - Solleciti 20 ottobre 2020				-24,18
29/12/2021 - R. Acc. Solleciti 20 ottobre 2020				-0,82
	Totale unità 2A23			-90,24
Riepilogo				
	Totale quote			-90,24
	Saldo complessivo			-90,24

L'Amministratore
 Milano Gestione Immobili S.r.l.s.

[Redacted Signature]





Preventivo individuale Gest. 2022

Condottorio Bruni 20 Cortile - C. Fisc. 97879890156

Via Leonardo Bruni 20 - 20158 Milano (MI)

UNICREDIT - IBAN IT37 0200 0801 7300 0010 6090 579

Esercizio ordinario "2022"

Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

Via Leonardo Bruni, 20-20A - 20158 Milano (MI)

Unità: 2A23 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese di proprietà / Compenso	-1.100,00	21,10/1000,00		-23,21
Proprietà / Spese di proprietà / Spese amministrative e di studio	-200,00	21,10/1000,00		-4,22
Proprietà / Spese di proprietà / Gestione D.L. Bersani e C.U.	-350,00	21,10/1000,00		-7,39
Proprietà / Spese di proprietà / Trasmissione mod. 770	-350,00	21,10/1000,00		-7,39
Proprietà / Spese di proprietà / Conto Corrente Bancario	-500,00	21,10/1000,00		-10,55
Proprietà / Spese di proprietà / Spese legali	-1.000,00	21,10/1000,00		-21,10
Gestione cortile / Spese Cortile / Assicurazione	-500,00	21,10/1000,00		-10,55
Gestione cortile / Spese Cortile / Affitto sala riunioni	-100,00	21,10/1000,00		-2,11
Gestione cortile / Spese Cortile / Pulizia e rotazione sacchi	-3.000,00	21,10/1000,00		-63,30
Gestione cortile / Spese Cortile / Illuminazione	-200,00	21,10/1000,00		-4,22
Gestione cortile / Spese Cortile / Manutenzioni varie	-200,00	21,10/1000,00		-4,22
Gestione cortile / Spese Cortile / Giardinaggio	-1.000,00	21,10/1000,00		-21,10
Gestione cortile / Spese Cortile / Spese Postali	-100,00	21,10/1000,00		-2,11
Gestione cortile / Spese Cortile / Delimitazione posti auto	-3.500,00	21,10/1000,00		-73,85
Arrotondamenti				0,01
Totale unità 2A23				-255,31

Riepilogo	Saldo precedente	-90,24
	Totale quote	-255,31
	Saldo complessivo	-345,55

Piano rateale	Scadenza	Importo
Rata acconto cortile gest 2022	15/02/2022	31,65

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: UNICREDIT (Sempione), IBAN: IT37 0200 0801 7300 0010 6090 579

L'Amministratore
Milano Gestione Immobili S.r.l.s.

Riepilogo:

Anno 2021 + 2022 = 90,24 + 31,65 = 121,89

