

LOTTO 1

- Il lotto è formato dai seguenti beni:
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - VIA ROCCHINI, 29
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - VIA ROCCHINI, 29

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

il lotto 1 fa parte dell'unità negoziale 6

L'immobile si trova all'uscita del Comune di San Michele, su una strada a traffico moderato che collega il comune a Niella Tanaro. L'ubicazione è periferica rispetto al centro, infatti non è molto comoda ai principali servizi, a pochi chilometri si arriva nel Paese e si hanno a disposizione tutti i principali servizi: posta, farmacia, market, banca, fermata del bus, la Chiesa, i bar, la macelleria, distributore ecc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile in via Rocchini è composto da 2 camere letto, un bagno, un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio. I vari ambienti sono collegati da un disimpegno spazioso. Completa il Lotto, un orto, distinto al C.T. alla particella 689, poco distante dall'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

L'immobile si trova all'uscita del Comune di San Michele, su una strada a traffico moderato che collega il comune a Niella Tanaro, si trova a piano terra.
E' a disposizione dell'abitazione di cui al bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita, di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Il lotto oggetto della perizia è libero sui TRE lati. ad est confina con il vano scala, ad ovest e a nord confina con una modesta area verde di proprietà condominiale, a sud con l'area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,03 mq	76,09 mq	1,00	76,09 mq	2,85 m	1
Cantina, sottotetto	39,54 mq	49,84 mq	0,20	9,97 mq	2,70 m	T-S
Balcone scoperto	10,03 mq	10,03 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	1
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	0,20	34,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,57 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,08 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura. L'Orto, nell'eventualità, potrebbe essere venduto separatamente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	14,68 mq	17,91 mq	1,00	17,91 mq	2,70 m	T

Totale superficie convenzionale:	17,91 mq	
Incidenza condominiale:	10,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	19,70 mq	

L'incidenza condominiale riguarda sostanzialmente la corte comune/ area di manovra, un'area a verde intorno al condominio, il vano scala e i vari disimpegni per accedere al sottotetto e alla cantina e garage; si ritiene che questi spazi non possano essere trascurati, pertanto si è proceduto ad un calcolo complessivo e il risultato ottenuto si è ripartito tra le unità immobiliari tenendo conto del coefficiente di conversione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1986 al 23/09/2009	**** Omissis **** QUOTA per 1/2 **** Omissis ****, QUOTA per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 486, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 120,85 Piano T-2-3
Dal 23/09/2009 al 06/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 468, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 120,85 Piano T 2 3

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1986 al 23/09/2009	**** OMISSIS **** nata a **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** QUOTA per 1 /2 **** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 486, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15

QUOTA per 1/2

Rendita € 36,41

Piano T

Dal **23/09/2009** al **06/03/2023**

**** Omissis **** (CF ****
OMISSIS ****) nato a ****
OMISSIS **** Diritto di:
Proprieta' per 1/1

Catasto **Fabbricati**
Fig. 7, Part. 486, Sub. 10
Categoria C6
Cl.4, Cons. 15
Superficie catastale 16 mq
Rendita € 36,41
Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	486	6		A3		5		120,85 €	T-2-S	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	689				Vigneto	2	01 70 mq	1,32 €	0,83 €	

Corrispondenza

catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nell'allegato 5 per ogni lotto viene presentata la planimetria derivante dal rilievo e il confronto con la planimetria catastale. Le differenze modeste, irrilevanti ai fini della rendita catastale, sono state evidenziate nell'allegato, ma non si è proceduto con la variazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	486	10		C6			15 mq	36,41 €	T	

Corrispondenza

catastale

Nell'allegato 5 per ogni lotto viene presentata la planimetria derivante dal rilievo e il confronto con la planimetria catastale. Qualora si rilevassero modeste differenze, quasi irrilevanti, le stesse sono state evidenziate nell'allegato, ma non si è proceduto con la variazione catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta, si è recata in loco per esaminare e rilevare la consistenza degli immobili oggetto di perizia e per la verifica dell'impianto termico finalizzato alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, E' stata redatta idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni richieste, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale. E' stata richiesta altresì, al Comune dove insiste l'immobile, tutta la documentazione in merito ai provvedimenti edilizi rilasciati, per poter verificare la conformità tra il progetto approvato e lo stato di fatto. Questa fase ha richiesto più approfondimenti perché in un primo momento non si trovava la documentazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

L'appartamento, a cui sono associati l'autorimessa, la cantina e la soffitta, oggetto di perizia, nonostante il fabbricato risalga alla fine degli 70, inizio anni 80, si presenta in discreto stato di conservazione per la parte interna. Emerge comunque la necessità di interventi volti al recupero ed alla manutenzione straordinaria di alcune parti per esempio i

balconi, la sostituzione dei serramenti. Le mufte che si sono formate a soffitto nel bagno sono dovute al non sufficiente ricambio di aria. Le stanze sono di dimensioni grandi e ben distribuite. Il piccolo condominio, in cui è inerito il lotto, è in buone condizioni e curato, il vano scala è spazioso e luminoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Nonostante il fabbricato risalga alla fine degli 70 -inizio anni 80, si presenta in discreto stato di conservazione. Emerge comunque la necessità di interventi volti alla manutenzione straordinaria di alcune parti, la tinteggiatura, la pulizia dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

IL LOTTO 1 oggetto di esecuzione, come si può comprendere dalla documentazione fotografica, è parte di una palazzina di POCHE UNITA' IMMOBILIARI, di 3 piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a cantine e autorimesse, un sottotetto al grezzo. Per la gestione delle parti comuni di seguito elencate

- area di manovra
- corte (area verde ed area parcheggio/manovra)
- area verde
- Utenze condivise condominiali
- corridoi
- Non c'è un amministratore in questo condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Il fabbricato di civile abitazione è realizzato con struttura portante verticale in calcestruzzo armato (pilastri e muri perimetrali); mentre la struttura orizzontale (i solai e il tetto) sono stati realizzati in laterocemento. La muratura perimetrale, dal particolare costruttivo presente nel fascicolo in Comune ha la seguente stratigrafia: mattone semipieno, parete in lana di vetro, barriera al vapore mattone forato, intonaco interno. I serramenti sono in legno con vetro camera, oscurate da tapparelle.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto. E' delimitato da una recinzione in ferro e da un cancello, dinanzi il fabbricato c'è un'area di parcheggio condominiale e di manovra per l'accesso alle autorimesse che sono collocate al piano terra.

Le altezze interne degli ambienti a lavori ultimati saranno almeno di 2,80 metri, mentre le autorimesse e le cantine hanno un'altezza interna di 2,70 mt. Gli ambienti sono ampi e luminosi e le finiture (pavimenti, porte, rivestimenti...) si presentano in discrete condizioni, La palazzina è dotata di autorimesse a piano terra del fabbricato, è dotata di un'area importante pavimentata usata come area di manovra o posto auto. L'impianto di riscaldamento è parzialmente autonomo. Tutte le unità sono dotate di radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2025

Canoni	di	locazione
Canone mensile: € 310,00		
canone	annuo	euro 3.720.00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1986 al 23/03/2009	**** OMISSIS **** nata a **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** QUOTA per 1 /2	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/1986		
		Trascrizione			

**** Omissis
****, QUOTA per
1/2 Codice
Fiscale/P.IVA:
**** OMISSIS

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO REGISTRO DI MONDOVI'	07/03/1988	1610	1346

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal **23/09/2009**
al **06/03/2023**

**** Omissis
****, proprietario
per 1/ 1 Codice
Fiscale/P.IVA:
**** Omissis ****

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	23/09/2009		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	26/04/2010	3429	2623

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO DI MONDOVI aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MONDOVI il 30/12/2013

Reg. gen. 9324 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 649.438,87

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 23/12/2013

N° repertorio: 2141

Note: RISTRETTE A: UNITA NEGOZIALE 1 RELATIVAMENTE AL FG 13 PARTICELLA 45 SUB 12-13 (EX. 3) 14 (EX. 4)-5-6-7-8 UNITA NEGOZIALE 3-4-5- 6 -8-9-11-12

● **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SAVONA il 10/02/2014

Reg. gen. 753 - Reg. part. 60

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 107.477,73

Rogante: TRIBUNALE DI SAVONA

Data: 04/02/2014

N° repertorio: 303

Note: RISTRETTA ALLE UNITA NEGOZIALI 1 RELATIVAMENTE A FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8 UNITA' NEGOZIALI: 3-4-5-6-7-8-9-10-11 (AD ECCEZIONE DEL FOGLIO 12 PARTICELLA 510 SUB 1) E 12

● **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MONDOVI il 11/02/2014

Reg. gen. 797 - Reg. part. 65

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 117.028,50

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 04/02/2014

N° repertorio: 163

Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA' NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11,E 12

● **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 28/02/2014

Reg. gen. 1104 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

A favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA

Contro **** Omissis ****

● Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 03/07/2014

N° repertorio: 7899

Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA' NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11 (AD ECCEZIONE DEL FG. 12 PART. 510 SUB. 1), 12 E 13

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a PIGNORAMENTO IMMOBILI il 28/01/2015

Reg. gen. 538 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA

Contro **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura

Note: RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 PER I BENI DI CUI AL FG. 13 PART. 45 SUB.3-4-5-6-7-8 UNITA' NEGOZIALE 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a MONDOVI' il 11/03/2022

Reg. gen. 1905 - Reg. part. 1567

A favore di MAIOR SPV SRL

Contro **** OMISSIS ****,

- Formalità a carico della procedura

Note: CONTRO **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/1: FG. 13 PART. 45 SUB. 14 (EX.4) 5-6-7-8 UNITA NEGOZIALE 4*5*6*7*8*9*10*11*12 OCCORRE STRALCIARE L'UNITA' NEGOZIALE 13 PER LA QUOTA DI 1/2. CONTRO **** Omissis **** E **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA: UNITA' NEGOZIALE 1: FG.13 PART. 53 SB. 4-5-6-7 * FG 13 PART. 45 SUB. 9-10-11 * FG. 13 PART 36-37-38-39-48-52-314-464-53-25 **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/1 UNITA' NEGOZIALE 1: FG.6 PART. 396 SUB. 1-2-3-4

Oneri

di

cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

I beni risultano normati in base alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE all'articolo 14 "aree residenziali esistenti e di completamento". La palazzina è inserita in zona R.C.1 della tavola di progetto 23/v19.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

C.E. n. 755/1977,
Variante n.1160/1986
Autorizzazione di agibilità n.219/1986
La relazione di collaudo statico delle strutture è datata 10/01/1975 con protocollo del certificato 23/01/1975 n. 107/74

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Internamente ci sono lievi modifiche rispetto al progetto, invece è rispondente al catasto. Si tratterà di regolarizzare le piccole differenze con una CILA TARDIVA o una SCIA IN SANATORIA un intervento che potrebbe oscillare complessivamente sui 1700,00 euro (oneri di legge esclusi)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA ROCCHINI, 29

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio del condominio gemello di cui al lotto 2, questo condominio si autogestisce.