



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO



ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G. n. 50/2023 G.E. Dott. XXXXXXXX XXXX

Contro: XXXXXXXX XXXX e XXXX XXXX

Promossa: XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX



INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA





Indice di consultazione



Quesiti :

- Verifica della completezza della documentazione	p. 7
- Stato civile dell'esecutato	p. 7
- Visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	p. 9
- Visure catastali aggiornate	p.11
- Conformità urbanistica	p.12
- Descrizione dell'immobile	p.12
- Aggiornamento catastale	p.17
- Utilizzazione dello strumento urbanistico comunale	p. 17
- Conformità alle autorizzazioni e dichiarazione di agibilità	p. 18
- A.P.E	p.19
- Verifica della vendita in uno o più lotti	p.19
- Eventuali comproprietari e relativi diritti	p.19
- Stato dell'immobile: libero o occupato	p.20
- Presenza di eventuali vincoli	p.21
- Presenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale	p.21
- Esistenza di diritti demaniali o usi civici	p.22
- Valore dell'immobile	p.22





La sottoscritta Arch. Simona Castellani con studio in Prato (PO), Via Firenze 282, in data 23/06/2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nominata dal Giudice per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;
- 2) Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato, e in caso di esistenza di rapporto di contiguo, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato, acquisendo l'atto di provenienza, e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale;
- 3) Acquisire misure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- 4) Acquisire misure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile;
- 5) Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 6) Previo necessario accesso, descrivere l'immobile pignorato;
- 7) Ove necessario, e dando compiuta motivata





giustificazione delle necessità, previa richiesta al GE, eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità;

10) Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

11) Verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

12) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compitamente il giudizio dell'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;





13) Accertare se l'immobile è libero o occupato da terzi, dal debitore e dal suo nucleo familiare o dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

14) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

15) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo);

16) Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici; 17) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del





valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.





1° QUESITO: (Accerti il C.T.U. la completezza della documentazione di cui all' art.567, 2° comma c.p.c.):

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.



2° QUESITO: (Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato, acquisendo l'atto di provenienza, e la continuità delle trascrizioni, fino all'atto di provenienza ultraventennale):



Gli esecutati nell' atto di provenienza del 12/10/2005, autenticato dal Notaio XXXX XXXX, hanno espressamente dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.



XXXXXXXX e XXXX XXXX dal 25/11/2015 hanno la cittadinanza italiana, ma presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Prato, l'atto di matrimonio non risulta trascritto.



Si produce copia del certificato di residenza storico e copia lettera Ufficio Stato Civile del Comune di Prato (vedi allegato 1).





Provenienza:

All' attuale proprietà, l' immobile è pervenuto con atto di compravendita del 12/10/2005 autenticato dal Notaio XXXX XXXX, rep. 16087, raccolta 7818, Registro Particolare 7166, Registro Generale 14428.

Ai venditori, Sig XXXX XXXX , nata a Matera il XXXX XXXX C.F. XXXXXXXX e Sig XXXXXXXX, nato a Prato il XXXX XXXX C.F. XXXXXXXX. Quest'ultimi hanno acquistato dai Sig XXXX XXXX e XXXX XXXX, con atto di compravendita autenticato dal Notaio XXXX XXXX in data 26 luglio 1990, rep. 10072/716, registrato a Prato il 2 agosto 1990, al n. 1359, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al n. 4250.

Si produce copia dell'atto di provenienza atto del 2005 e nota di trascrizione del 2 agosto 1990 n. 4250 di formalità (vedi allegato 2).





3°QUESITO: (Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli):



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

GRAVANTI SUL BENE



Presso l'Agenzia del Territorio di Prato, servizio di Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) sull'immobile oggetto della presente perizia alla data del 26/06/2023 gravano le seguenti formalità:



- Iscrizione del 11/04/1990- Registro Particolare 614-Registro Generale 2759.



Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. (Cancellazione totale).



- Trascrizione del 02/08/1990-Registro particolare 4250-Registro Generale 6027.



Compravendita Notaio XXXX XXXX Rep.10072 del 26/07/1990.



- Trascrizione del 17/10/2005-Registro particolare 7166-Registro Generale 14428.



Compravendita Notaio XXXX XXXX Rep. 16087/7818 del 12/10/2005.





- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 17/10/2005 al n.4359 Registro Particolare e al n. 14429 del Registro Generale.

Notaio XXXX XXXX Rep.16088/7819 del 17/10/2005 a favore XXXX XXXX.



- Decreto ingiuntivo iscritto il 24/04/2015 al n. 581 del Registro Particolare e al n. 3526 del Registro Generale.

Tribunale di Prato Rep.1101 del 26/03/2015.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/05/2016 al n. 2919 del Registro Particolare e al n.4457 del Registro Generale.

Tribunale di Prato Rep.1427 del 08/04/2016.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 18/05/2023 al n. 3969 del Registro Particolare e

Ufficiale Giudiziario Rep.830 del 23/04/2023.

Si produce copia delle visure di conservatoria (vedi allegato 3).



Quanto sopra descritto risulta a carico della procedura che provvederà alla cancellazione a propria cura e





spese al momento della vendita. I costi necessari per la cancellazione risultano circa € 976,00 (novecentosettantasei/00).



4° QUESITO: (Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli eventuali dati identificativi dell' immobile):



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 44, particella 595, sub.3, categoria A2 Classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 621,04._



Dati derivanti da variazione del 28 giugno 1989 n. 57824.1/1989 in atti dal 20 settembre 2003 (protocollo n.84654) creazione veranda.



Confini : parti condominiali, proprietà XXXX XXXX, proprietà XXXX XXXX, salvo se altri.

Si produce copia della visura e della planimetria catastale (vedi allegato 4).





5° QUESITO: (Accerti il C.T.U. la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento e identifichi i diritti e i beni pignorati).

Come indicato in pignoramento l'immobile è ubicato nel Comune di Prato, via Vivaldi 129 ,al Catasto Fabbricati, foglio di mappa 44, particella 595, sub.3, abitazione di tipo civile.

Diritto sul bene immobile : piena proprietà di immobile in capo a XXXXXXXXX C.F. XXXX XXXX, residente in XXXX, XXXXXX e XXXX XXXX C.F. XXXX XXXX

6° QUESITO: (Previo accesso descrivere l'immobile pignorato, indicando indirizzo, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini, dati catastali):

La sottoscritta Arch. Simona Castellani, previa verifica della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato con lettera raccomandata a/r, inviata il giorno comunicavo agli esecutati e ai procedenti che in data 19/07/2023 alle ore 10,15 avrei effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto di procedura. Il giorno del sopralluogo era presente il Sig. XXXXXXXX.

Si produce copia del verbale di sopralluogo (vedi allegato 5).





Tutto ciò premesso espongo quanto segue.

L'oggetto del pignoramento immobiliare consiste nella piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del Sig. XXXXXXXX, nato in XXXX XXXX il XXXX XXXX, residente a XXX, XXXXX, e $\frac{1}{2}$ della Sig.ra XXXX XXXX, nata in XXXX XXXX il XXXX XXXX, di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra rialzato int. 3 di un fabbricato condominiale sito in Prato Via A. Vivaldi 129.

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Prato, catasto fabbricati, foglio di mappa 44, particella 595, sub. 3, categoria A2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 621,04. Confini : parti condominiali, proprietà XXXX XXXX, proprietà XXXX XXXX, salvo se altri.

L'appartamento risulta così composto da ingresso, cucinotto, tinello, soggiorno, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere oltre terrazzo e veranda. L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq.** 104,70 circa.

Tali superfici sono così calcolate come da istruzioni del Manuale della Banca Dati del O.M.I.:





Abitazione	98,50mq	Pari a 100% =98,50 mq.
Terrazzo	9,10 mq	Pari a 30% = 2,73 mq.
Veranda	10,50 mq	Pari a 30% = 3,50 mq.



DESCRIZIONE, TIPOLOGIA DEI BENI E DESTINAZIONE DELLA ZONA



L'appartamento per civile abitazione fa parte di un fabbricato condominiale posto a Prato Loc. San Paolo. L'edificio condominiale si trova in una zona di Prato costituita da tessuto urbano risalente agli anni '70 con destinazione residenziale.



La zona è completamente urbanizzata ed agevolmente collegata alle principali arterie di scorrimento cittadine, oltre alla stazione ferroviaria Borgonuovo sulla tratta Firenze-Lucca.



DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

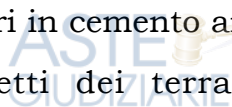


L' appartamento si trova al piano terra rialzato, con ingresso di fronte per chi accede al pianerottolo comune salendo la prima rampa di scale.
Le sue principali caratteristiche sono:





il portone dell' ingresso condominiale è in anticordal e vetro; l'ingresso condominiale è posto ad un piano più alto rispetto al marciapiede attraverso un' ampia scala composta da 5 alzate; atrio d' ingresso pavimentato in marmo, scala rivestita in marmo e ringhiera metallica; struttura portante in travi e pilastri in cemento armato; facciate intonacate con parapetti dei terrazzi in cemento armato faccia vista; le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e rivestite da intonaco civile; le porte interne sono in legno tamburato; finestre e porte-finestre in legno ed oscurate da avvolgibili in plastica; il servizio igienico è pavimentato e rivestito fino ad un' altezza con piastrelle di ceramica montate a correre delle dimensioni cm 20X20 , è corredato di lavabo a colonna, bidet e wc montati a pavimento , vasca e doccia; impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto; impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete con placche e frutti marca "vimar"; impianto di riscaldamento singolo con caldaia alimentata a gas metano, posta nella veranda ed elementi radianti in ghisa.





Segue tabella con indicazione dei locali e della loro superficie utile:

Cucinotto	Mq.3,75
Tinello	Mq.12,30
Soggiorno	Mq.15,63
Ingresso	Mq. 6,65
Ripostiglio	Mq. 2,70
Bagno	Mq.6,30
Disimpegno notte	Mq.3,50
Camera 1	Mq.16,70
Camera 2	Mq.16,60
Terrazzo	Mq. 9,10
Veranda	Mq.10,50

Si produce documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile oggetto dell'esecuzione (vedi allegato 6)





7° QUESITO: (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)

L'immobile risulta correttamente accatastato, nella planimetria non è rappresentato l'ampliamento dell'apertura tra il tinello e il cucinotto. Si tratta di una modifica che non influisce nel classamento dell'immobile.

8° QUESITO: (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

Nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del Piano Operativo del Comune di Prato, il fabbricato è classificato con la sigla TR.3, che individua un tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive. Gli interventi consentiti sugli immobili principali : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione a parità di "Se", sostituzione edilizia a parità di "Se" esistente.





Si produce estratto della Disciplina dei suoli e degli insediamenti (vedi allegato 7).



9° QUESITO: (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

Il più vasto fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia P.G. 12901 del 29 maggio 1971, rilasciata in data 8 agosto 1977 e ritirata il 10 agosto 1977.

Successivamente, è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85, protocollata in data 30 aprile 1986 al n. 35694 ed è stata rilasciata Concessione a Sanatoria Edilizia il 29 luglio 2005, ritirata il 12 settembre 2005, e per opere interne è stato presentato Art. 26 L.47/85 in data 6 ottobre 1990.





Si produce estratti delle pratiche edilizie depositate (vedi allegato 8).



10° QUESITO: (Verificare l' esistenza dell'A.P.E.)



Attualmente non esiste A.P.E., poiché l' ultimo è scaduto in data 31 dicembre 2018.



Si produce copia dell'APE (vedi allegato 9).

11° QUESITO: (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento).



L'immobile oggetto della presente perizia, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, è un unico lotto che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.



12° QUESITO: (Indichi il C.T.U. se l'immobile pignorato è solo pro-quota , indicare i comproprietari e relativi diritti)



Gli esecutati nell' atto di provenienza del 12/10/2005, autenticato dal Notaio XXXX XXXX, hanno espressamente dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni. XXXXXXXX e XXXX





XXXX dal 25/11/2015 hanno la cittadinanza italiana,
ma presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di
Prato, l'atto di matrimonio non risulta trascritto.



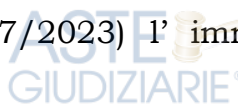
Si produce copia del certificato di residenza storico e
lettera Ufficio Stato Civile del Comune di Prato (vedi
allegato 1).



13° QUESITO: (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o
occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del
pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto,
la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio
o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)



Alla data del sopralluogo (19/07/2023) l'immobile
risultava occupato dagli esecutati.



Durante il sopralluogo era presente il sig. XXXXXXXX,
nato in XXXXXX il XXXX XXXX, codice fiscale XXXX
XXXX, residente in XXXXXXXXXX.



Si produce copia del verbale di sopralluogo (vedi allegato
5)





14° QUESITO: (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, altri pesi o limitazione d'uso nonché l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.



Dagli accertamenti esperiti relativamente al bene oggetto di pignoramento non risulta l'esistenza di vincoli o pesi.



15° QUESITO: (Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale).



Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento è amministrato dallo XXXX XXXX Geom. XXXX XXXX. Ho richiesto allo XXXX XXXX la situazione relativa agli esercizi che di seguito riporto:

Rate ordinario 2023 e spese saldo da versare
€ 18.181,48.

Il tutto come riportato nel documento trasmesso dall'amministratore a seguito della mia richiesta.

In allegato anche stralcio del verbale dell' Assemblea Ordinaria del 27/02/2023, dove oltre all' approvazione del Bilancio Consuntivo 01/01/22- 31/12/22 alla cifra complessiva di € 11.401,40, la conferma dell ' Amministratore, l' approvazione del Bilancio Preventivo alla cifra di € 10.468,37, si delibera la sostituzione





dello specchio della rampa, di effettuare manutenzione dell' area verde. Approvazione preventivo per sanificazione bidoni di raccolta differenziata. Approvazione abbattimento pini . Previsto intervento sull' antenna condominiale. Approvazione della stesura di argento a protezione guaina di copertura.
(vedi allegato 11).



16°QUESITO: (Rilevare l' esistenza di diritti demaniali o usi civici).

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO: (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

Il metodo adottato nella redazione della presente stima per l'immobile è quello sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinare il più probabile valore di mercato. La sottoscritta ha eseguito pertanto un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza lavorativa professionale, per poter conoscere il valore di beni immobili simili a quello





oggetto della presente perizia, situati nella stessa zona o in zona limitrofe ed ha consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI).



Dati OMI (vedi allegato 10).



VALORE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dello stato di quanto sopra descritto, dello stato dei luoghi, considerato l'aspetto architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni di igiene, la qualità dei materiali di finitura, la funzionalità e tutti gli adeguamenti necessari agli impianti, le condizioni di abitabilità, le pertinenze, la legittimità urbanistico ed edilizio e lo scopo della presente perizia, la sottoscritta C.T.U. ritiene di poter applicare il prezzo di € 1.750,00/mq. Si stima il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare in regime di libero mercato, e dunque di libera contrattazione, nel seguente modo:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ

Mq 104,40 x € 1.750,00 = € 182.700,00





arrotondato a € 182.000,00

(centottantaduemila/00 Euro).



LOTTO UNICO -- Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Prato, Via A. Vivaldi 129, piano terra rialzato.



L'immobile è composto da ingresso, ripostiglio, cucinotto, tinello, veranda, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, oltre a terrazzo . Risulta distinto all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 44, p.lla 595, sub.3, Cat. A2



Confini : parti condominiali, proprietà XXXX XXXX, proprietà XXXX XXXX, salvo se altri.



VALORE DEL LOTTO € 182.000,00

(CENTOTTANTADUE/00 EURO)

Il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi



Prato, 04/05/2024

Il Consulente Tecnico
Architetto XXXXXXXX





ALLEGATI:

1. Certificati di Residenza etcc
2. Copia Atto di Compravendita;
3. Visure di conservatoria;
4. Visure catastali e planimetrie;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Documentazione fotografica;
7. Estratto Regolamento Urbanistico;
8. Pratiche edilizie;
9. Attestato di Prestazione Energetica;
10. Tabella OMI;
11. Oneri di natura condominiale;

