

GEOM. ALBERTO BARBERA
CONSULENTE TRIBUNALE DI GENOVA
VIA SAN LORENZO, 11/10 - 16123 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 - FAX PASSANTE
E-mail: studiobarbera@tiscali.it

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 653/2015

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Nel giudizio di esecuzione immobiliare
promosso da:

[REDACTED]

- PROCEDENTE:

- AVV. L. GHIA

CONTRO

[REDACTED]

- ESECUTATI:

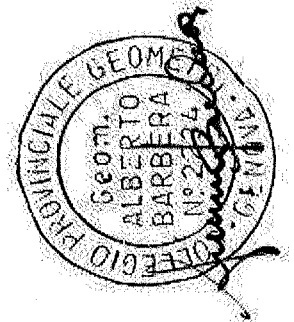
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Roberto Bonino

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di
Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito
telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 29 gennaio 2016



All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Roberto Bonino

0 – Incarico:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la

- possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della

sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto

note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento termoautonomo di tipo popolare sito in Genova, Via Bologna, civico n. 4, interno n. 17, posto al primo piano, composto da ingresso alla genovese, cucinino, servizio igienico, due vani utili e un ripostiglio, il tutto per complessivi mq. 78,00 ca. lordi.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione: superficie lorda: mq. 78,00 ca.

1.2 Superficie catastale

Abitazione: mq. 58,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento in oggetto di relazione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, come segue:

- sezione GEC, foglio 14, particella 1326, sub. 15, zona censuaria 1, ubicazione Via Bologna, civico 4, interno 17, piano primo, categoria A/4, classe 5, vani 4,5,

rendita € 453,19.

Correttamente in capo a:

- [redacted] odierno esecutato, nato a [redacted] il giorno [redacted] aprile 1962, per [redacted] proprietà,
- [redacted] Roman Yashin Esperanza odierna esecutata, nata in [redacted] Ecuador il giorno 12 giugno 1974, per [redacted] proprietà.

1.4 Regolarità catastale

Dalla verifica delle intestazioni catastali, dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria in atti acquisita dal Catasto Fabbricati, lo scrivente può riferire che l'intestazione catastale è conforme ai dati dei registri immobiliari e che lo stato di fatto corrisponde all'attuale planimetria catastale del bene immobile staggito.

1.5 Confini

L'appartamento oggetto di relazione risulta posto tra le seguenti coerenze:

- a nord: muri in comunione con appartamento int.18 ;
- a est: distacco sul cortile e muri in condivisione con il vano scala;
- a sud: distacco su altra proprietà;

- a ovest: distacco su cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in una zona semi centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsità di parcheggio pubblico e privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato;

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 100, stazione ferroviaria di Genova Principe a circa Km. 2; autostrada ingresso di Genova Ovest Km. 1,5 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è risultato abitato dagli esecutati, i signori [redacted] e [redacted] intestatari rispettivamente di ½ dell'intera proprietà. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1. iscrizioni

A partire dal giorno 11 agosto 1995, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 12 agosto 2015, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- Iscr. n° 13343 del 03/12/2004: Ipoteca volontaria, iscritta a Genova, in data 2 dicembre 2004, a favore di [redacted] in sede in Roma, per la somma di Euro 222.000,00, contro gli esecutati [redacted]

4.2.2. trascrizioni

A partire dal giorno 11 agosto 1995, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 12 agosto 2015, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- **Trasc. n° 14065 del 3/12/2004:** compravendita, trascritta a Genova, a rogito Notaio Piero Biglia di Genova, dell'intera proprietà a favore di

[redacted] (odierni

esecutati) contro [redacted]

[redacted] il 20/08/1950, e [redacted]

[redacted]

- **Trasc. n° 16490 del 12/08/2015:** Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 30.07.2015, nascente da atto giudiziario, a favore di

[redacted]

[redacted] contro gli esecutati [redacted]

[redacted]

ciascuno della proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Euro 2.500,00

4.3.2. di conformità catastale: nessuna.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del condominio, Signor Roberto Rogai, il redigente può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a € 800,00 circa.

Ulteriormente sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che alla data attuale risultano posizioni di insoluto amministrativo condominiale a carico dell'immobile per l'importo di € 4.200,00 circa.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

- odierno esecutato, nato a
- esecutata,
nata in

dell'intera proprietà.

6.2 precedenti proprietari

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta agli odierni esecutati, [redacted] [redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia di Genova in data 2 dicembre 2004, al rep. n. 21991/14065, dai precedenti proprietari [redacted] [redacted], sopra generalizzati, con atto trascritto a Genova in data 3 dicembre 2004 al n. 35654 di Reg. Part.

Ai dante causa, precedenti proprietari [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] il bene immobile in oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di compravendita, a rogito Notaio Clemente Ferrari di Genova in data 24 dicembre 1983, al rep. n. 2610/1303, con il quale [redacted] acquista la quota di 1/1 della nuda proprietà in comunione dei beni con [redacted]

[redacted] di ½ ciascuno di usufrutto dall' [redacted] le [redacted] con sede in [redacted] Genova, l'usufrutto spettante ai [redacted] [redacted] si è consolidato alla morte dei suindicati

avvenuta rispettivamente in data 05/01/1984 e 04/03/2004.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto lo scrivente ha riscontrato che agli atti del catasto sussiste una denuncia di variazione risalente al 21.06.2006 e rubricata al prot. n. GE0174598, avente causale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Considerato che delle opere edilizie dichiarate nella predetta variazione catastale il redigente tecnico non ha rinvenuto traccia presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, gli interventi edilizi ad esse riferibili devono considerarsi eseguiti in assenza di comunicazione e/o di segnalazione certificata di inizio attività e pertanto soggette a mantenimento tramite la presentazione di un progetto edilizio per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 43, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Di conseguenza, ai fini della regolarità edilizia dell'immobile resta necessario provvedere alla presentazione del suddetto progetto di mantenimento da parte di un tecnico abilitato ai sensi di legge e al versamento delle somme dovute a titolo di sanzione e per diritti comunali di presentazione e rilascio del titolo abilitativo, nonché al pagamento degli onorari spettanti al professionista incaricato, per un importo complessivo

valutabile in euro 2.500,00.

ABITABILITA'

Da accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 4 di Via Bologna, di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione, è stato rilasciato il Decreto di Abitabilità N. 2575 del 24-10-1955, relativo anche all'alloggio di cui trattasi.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AC-IU, qualificata come ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto le suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura in cemento armato.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è in piastrelle; le finestre così come le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; l'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo; rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per

caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, svolte le più opportune considerazioni aggiunte e detrazioni a valori di comune commercio di immobili simili e limitrofi a quello da valutare in relazione a: zona di ubicazione, classe, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'edificio, vista, luminosità, condizioni ambientali, servizi pubblici e di quartiere, vincoli legislativi, ubicazione, grandezza e dotazione di impianti dell'edificio e dell'alloggio, possibilità di parcheggio, razionalità distributiva in rapporto all'intera consistenza, presenza di accessori, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

- Valore di attuale mercato minimo: €/mq. 900,00
- Valore di attuale mercato massimo: €/mq. 1.200,00

il cui attuale reale valore unitario medio di mercato è pari a

€/mq. 1.050,00 e viene quindi assunto a base del calcolo di stima, nonostante si attesti al disotto del valore minimo OMI della microzona in cui ricade l'immobile pignorato, attualmente di €/mq. 1.200,00.

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario a mq. di €/mq. 1.050,00, deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato d'uso e manutenzione:	buono	1,00
- stato di possesso:	libero	1,00
- vincoli e oneri giuridici:	nessuno	1,00
- assenza di garanzia per vizi:	bassa	0,90

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$ che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue.

10.2. fonti di informazione

Acquisizione diretta presso: agenzie di mediazione immobiliari della zona esame; banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati, nonché dalla personale conoscenza e

maturata esperienza dello scrivente tecnico.

10.3 Stima del valore e base d'asta

Appartamento termoautonomo di tipo popolare sito in Genova, Via Bologna, civico n. 4, interno n. 17, posto al primo piano e composto da ingresso alla genovese, cucina, servizio igienico, due vani utili e un ripostiglio, il tutto per complessivi mq. 78,00 ca. lordi.

Calcolo superficie lorda commerciale:

Alloggio: mq. 78,00 x 1,00 =	mq.	78,00
Totale superficie commerciale	mq.	78,00

STIMA

Stima del bene immobile:

Mq. 78,00 x €/mq. 1.050,00 x 0,90 = € 73.710,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi

di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato: € 73.710,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute: € 4.200,00
- dedotte le spese per la regolarità urbanistica: € 2.500,00
- dedotte le spese di regolarità catastale: € 0,00

Resta l'importo di € 67.010,00

arrotondabile a **Euro 67.000,00 (sessantasettemila/00),**
che equivale all'attuale prezzo a base d'asta.

11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE **DAL C.T.U.**

11.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 20 novembre 2015 l'esperto della procedura in epigrafe;
- giuramento in sede di udienza in data 3 dicembre 2015 alle ore 9:30;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 17 dicembre 2015 alle ore 18:30;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Riepilogo

Appartamento termoautonomo di tipo popolare sito in Genova, Via Bologna, civico n. 4, interno n. 17, posto al primo piano e composto da ingresso alla genovese, cucina, servizio igienico, due vani utili e un ripostiglio, il tutto per complessivi mq. 78,00 ca. lordi.

Prezzo a base d'asta: **Euro 67.000,00**

Regolarità edilizia: leggere relazione

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 29 gennaio 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ALBERTO BARBERA
N° 2534
GENOVA

(Geom. Alberto Barbera)

- ALLEGATI:**
- A- Certificazione Energetica
 - B- Documentazione catastale
 - C- Elaborato planimetrico;
 - D- Documentazione fotografica a colori;
 - E- Certificati anagrafici e stato civile.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 29 gennaio 2016, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori.

In fede.