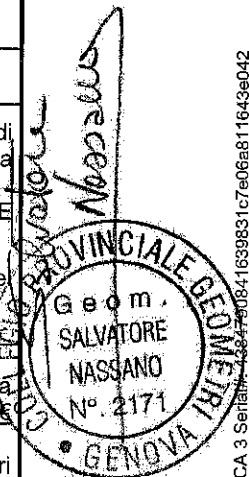


Studio Tecnico **GEOM. SALVATORE NASSANO** - Albo dei Geometri Genova n° 2171
 Corso Belvedere 45 / 17 - C.A.P. 16149 - G E N O V A - ☎ 010/ 64.22.876 - 335/ 83.50.209

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari	
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Mirko Parentini
Esecuz. Immobiliare N.	0888 / 2015
Promossa da	- Condominio Via San Quirico 112, Genova - creditore procedente
Prossima Udienza	01 / 02 / 2017
Debitore	- quota 1/1 PROPRIETA'
Esperto	Geom. Salvatore Nassano Corso Belvedere 45-17 - 16149 - Genova Tel. 010 / 6422876 - 335 / 835.02.09 geom.nassano@studionassano.it
Descrizione Immobili	<u>Nel Comune di Genova</u> , Delegazione Pontedecimo (Circoscrizione V - Valpolcevera) nel fabbricato sito in Via San Quirico Civ. N. 112, abitazione posta al piano terzo contraddistinta con l'interno N. 6, e composta da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e locale per servizi igienici al quale si accede dal poggiolo a livello, quest'ultimo chiuso con serramento e trasformato in veranda; superficie utile mq 58, superficie lorda mq 74; veranda mq 1,50; altezza interna variabile da m 1,80 a m 2,60; superficie commerciale mq 74,50.
Stato di possesso	Immobile occupata dagli esecutati e dai propri figli minori (cfr. Cap. 3).
Formalità a carico dell'acquirente	NESSUNA.
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- <u>Ipoteca volontaria R. P. N. 6755 / 10.08.1999</u> a favore di Banca Popolare di Brescia Soc. Coop. a responsabilità limitata, a garanzia di mutuo fondiario, iscritta sulla piena proprietà immobiliare; - <u>Ipoteca volontaria R. P. N. 3000 / 21.03.2005</u> a favore di BIPOP CARIRE S.p.A., iscritta sulla piena proprietà immobiliare; - <u>Nota Trascrizione Pignoramento R. P. N. 5291 / 17.03.2016</u> a favore del condominio procedente, gravante sulla piena proprietà dell'immobile.
Oneri e pesi di natura condominiale	A carico dell'immobile in oggetto, sussiste debito nei confronti della amministrazione condominiale, alla data del 20.01.2017, dell'importo di € 8.309,00 , a saldo delle le gestioni ordinarie pregresse, cfr Cap. 5 relazione. Dovranno essere deliberati a breve lavori per la sostituzione dei contatori dell'acqua potabile.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e catastale	Immobile irregolare dal punto di vista edilizio; modeste opere interne sanabili; vedere capitoli 2, 4.3 e 8, della presente relazione.
Valore di Mercato	Abitazione Genova, Via San Quirico 112/6, QUOTA 1/1: € 107.000,00
Prezzo Base Offerte	PROPRIETA' 1/1 <u>Lotto UNICO</u> (- 20%) € 85.600,00
termine deposito C.T.U.	18 / 12 / 2016.
Data Deposito C.T.U.	01 / 02 / 2017.
Notifica alle parti	01 / 02 / 2017.

Progettazioni - Catasto - Stime e Valutazioni - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
www.studionassano.it - geom.nassano@studionassano.it - Part. IVA 02635950104 - C. F. NSS.SVT.62T03.D969E



Studio Tecnico **GEOM. SALVATORE NASSANO** - Albo dei Geometri Genova n° 2171
 Corso Belvedere 45 / 17 - C.A.P. 16149 - G E N O V A - ☎ 010/ 64.22.876 - 335/ 83.50.209

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell' Esecuzione Dott. M. Parentini

(R.E. 0888 / 2015 *** pross. Ud. 01.02.2017)

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio di esecuzione immobiliare ai sensi dell'art.569 c.p.c., promosso da:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Condominio VIA SAN QUIRICO 112, Genova | procedente |
| | Avv.to Michele FORINO |
| | contro |
| - | debitore executato |
| - | debitrice executata |

P.T.C. - PROCESSO CIVILE TELEMATICO – Relazione d'Ufficio firmata digitalmente

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Salvatore NASSANO, libero professionista con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, tel. 010/ 64.22.876, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici di codesto onorevole Tribunale, è stato nominato in data 29.03.2016 dall'Ill.mo G. E. Dott. M. PARENTINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato di proprietà degli executati, sito in Genova (Ge), Via San Quirico Civ. n° 112 Int. 6.

Fuori udienza il giorno 12.04.2016, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito dinnanzi l'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente **QUESITO**:

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 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

Progettazioni - Catasto - Stime e Valutazioni - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
 www.studionassano.it - geom.nassano@studionassano.it - Part. IVA 02635950104 - C.F. NSS.SVT.62T03.D969E



Geom. Salvatore NASSANO

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 emerge 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 anche tramite collaboratori 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;
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 all'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 condominiali gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 condominiale non pagate negli ultimi due anni 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 e in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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 e le 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla 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 dell'istanza di condono edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28



Geom. Salvatore NASSANO

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.

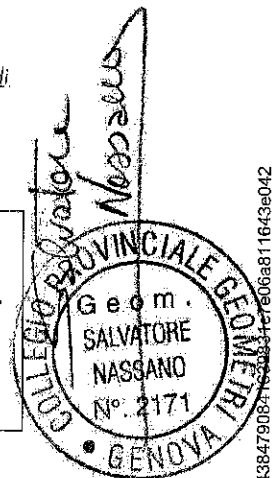
L'esperto dovrà:

- 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 producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

capitolo 1: FORMAZIONE DEI LOTTI e IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO della VENDITA

LOTTO UNICO:

Unità residenziale, sita in Genova Pontedecimo, Via San Quirico Civ. 112, Int. 6.



1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà dell'unità Immobiliare residenziale sita nel Comune di **Genova**, Provincia di **Genova**, Delegazione **Pontedecimo** (circonscrizione V - Valpolcevera), posta al piano terzo del fabbricato distinto con il **Civico N. 112 di Via San Quirico**, e precisamente:

ABITAZIONE contraddistinta con l'interno N. **6**, composta da:

- ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e locale per servizi igienici al quale si accede dal poggolo a livello, quest'ultimo chiuso con serramento e trasformato in veranda.
- pertinenze esclusive: poggolo a livello sul prospetto Nord-Ovest (verso la Via Lungo Polcevera) trasformato in veranda con serramento, e nel quale è installata la calderina a gas metano dell'impianto di riscaldamento;
- pertinenze comuni: parti comuni condominiali;
- accesso da: Atrio e vano scala comune Civ. 112;
- servitù attive / passive: ///////////////.



1.1- DATI TECNICI

- superficie utile: mq 58,00 circa;
- superficie lorda: mq 74,00 circa;
- superficie poggio: mq 1,50 circa
- altezza interna: m 1,80 / 2,60 variabile.

1.2- Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE

$$\begin{aligned} \text{Abitazione} &= \text{Mq } 74,00 \times 1,000 &= \text{Mq } 74,00 \\ \text{Veranda} &= \text{Mq } 1,50 \times 0,333 &= \text{Mq } 0,50 \end{aligned}$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA} = \text{MQ } 74,50 >>> \text{MQ } 74,50$$

1.3- IDENTIFICATIVI CATASTALI (Cifr. All. 3):

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di Genova in capo ai Sig.

nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, proprietari in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, complessivamente per l'intera proprietà, come segue:

Sez.	Fg.	Map	Sub	ZC	Cat	Cl	Consist.	S. cat.	Rendita	Ubicazione
SQ	7	15	9	4	A/4	3	4,5 Vani	Mq 76	€ 232,41	Via S. Quirico 112 / 6, p. 3

Denunce di Variazioni e/o accatastamenti:

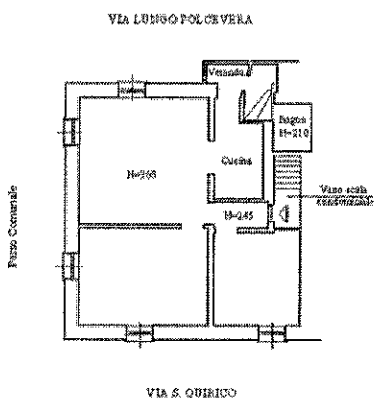
Per l'unità immobiliare in esame, risultano presente le denunce di variazione in appresso indicate:

- DEN. VAR. N. 35120 / 26.06.2006, Prot. GE0178343, per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione, alla quale è seguita la validazione d'Ufficio del classamento proposto N. 29408 / 26.06.2007, Prot. GE0248746;
- variazione d'ufficio registrata in data 09.11.2015, relativa all'inserimento dei dati di superficie.

1.4- REGOLARITA' CATASTALE

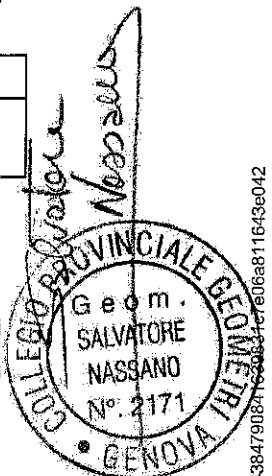
Con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010 e succ. mod.i gli atti notarili devono contenere – pena nullità – la dichiarazione di conformità catastale oggettiva e soggettiva, i cui contenuti sono stati illustrati nella Circolare n. 2 / 2010 dell'Agenzia del Territorio. Si forniscono quindi tali elementi.

REGOLARITA' OGGETTIVA (planimetria catastale)



Dal raffronto eseguito con lo stato dei luoghi, si dichiara che la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati datata 26. 06.2006, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

<<< STRALCIO PLAN. CATASTALE (fuori scala)



Geom. Salvatore NASSANO

REGOLARITA' SOGGETTIVA (ditta catastale)

La Ditta catastale " " corrisponde agli attuali intestatari dell'immobile, a seguito della introduzione agli atti della voltura del rogito notarile di compravendita stipulato il 30.07.2017.

1.5- CONFINI

L'UNITA' IMMOBILIARE, da nord in senso orario, confina con: muri perimetrali verso Via Lungo Polcevera, appartamento interno 5, vano scala comune, appartamento interno 5, muri perimetrali su due lati verso Via San Quirico e strada pedonale (verso fabbricato Civico N. 108-110); sopra con il tetto, sotto con l'appartamento interno 4.

1.6- DESCRIZIONE SOMMARIA della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il bene immobile in esame, è periferica, nella delegazione di Pontedecimo, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria di Genova Pontedecimo e dal casello autostradale di Genova Bolzaneto. La zona presenta caratteristiche residenziali di tipo economico/popolare, ed è servita da infrastrutture e servizi.

1.7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Fabbricato a forma regolare, la cui costruzione risale ad epoca antecedente l'anno 1934, con struttura in elevazione muraria e strutture orizzontali (solai) in legno. Il fabbricato è disposto su 4 piani fuori terra ed uno seminterrato. Lo stesso presenta caratteristiche edilizie residenziali di tipo popolare, con finiture in appresso indicate:

FINITURE EDIFICIO: i prospetti sono intonacati alla genovese e tinteggiati; la copertura è a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura in tegole di tegole marsigliesi.

Portone di accesso in profili di alluminio anodizzato a due ante di colore antracite e vetro; Atrio con pavimento in piastrelle di graniglia; pianerottoli con pavimento di piastrelle di ceramica; pedate scale in ardesia, ringhiera in ferro.

FINITURE ABITAZIONE: porta di accesso blindata ad un'anta con pannelli interno ed esterno in legno; porte interne in legno tamburato (e vetro); pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica posate in diagonale; pavimenti e rivestimenti locali cucina (parziale) e servizio igienico in piastrelle di ceramica; soffitti e restanti porzioni delle pareti rivestite con perlinato di legno; finestre in alluminio anodizzato preverniciato a colore bianco e vetrocamera, dotati di persiane ad ante in PVC; il servizio igienico, illuminato ed areato da lucernaio in legno e vetro, è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno; la rubinetteria è di tipo corrente; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.



Geom. Salvatore NASSANO

Il piccolo poggiolo a livello è stato chiuso con serramento di alluminio preverniciato a colore bianco, pannellato nella parte inferiore e dotato di finestra scorrevole nella parte soprastante; la copertura della veranda è stata realizzata con pannello in PVC semitrasparente con camera d'aria.

- IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono presenti i seguenti impianti: citofono condominiale con apri porta elettrico; riscaldamento e acqua calda autonomo, con piastre radianti in alluminio e calderina a gas metano installata nella veranda; impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, allaccio defluenze delle acque nere; è stata fornita soltanto la certificazione e documentazione della calderina, dalla quale si evince che la documentazione della caldaia è scaduta e necessita di verifica e controlli.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Cifr. All. 6)

Non essendo stata fornita dagli eseguiti, lo scrivente ha predisposto la Attestazione dell'indice di Prestazione Energetica codice identificativo N. 07 2017 2428, trasmessa nel sistema informatico della Regione Liguria il 22.01.2017, che si allega alla presente relazione e dalla quale risulta la classe energetica E ed indice di prestazione energetica globale pari a 144,10 kwh/m² anno.

- ESPOSIZIONE, ORIENTAMENTO, LUMINOSITÀ E PANORAMICITÀ

L'Abitazione, ubicata al piano terzo, gode di sufficienti caratteristiche di luminosità; l'esposizione e l'orientamento sono rivolte a Sud-Ovest e Sud-Est; la stessa usufruisce di normali caratteristiche di panoramicità.

1.8- STATO di MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE

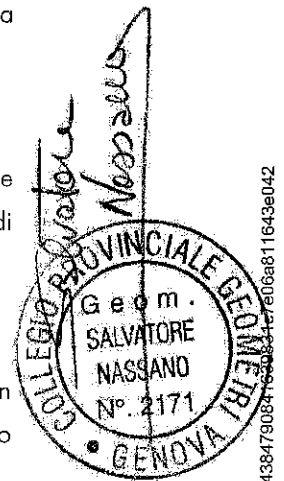
Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del fabbricato, può definirsi SCADENTE, con particolare riferimento alla situazione delle pareti del vano scala e all'atrio che sono in avanzato stato di degrado. Nulla da segnalare dal punto di vista statico.

L'unità immobiliare in esame è in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione della pavimentazione in piastrelle di ceramica i cui elementi risultano spaccati in più punti ed in ampie porzioni della stessa non è ben aderente al sottofondo. Anche la situazione del serramento della veranda è precaria.

La calderina dell'impianto di riscaldamento deve essere sottoposta a verifica, essendo l'ultimo controllo effettuato il 17.12.2010.

2- REGOLARITA' EDILIZIA

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotta dallo scrivente sulla base di ricerche effettuate c/o l'ufficio ARCHIVIO PROGETTI del Servizio Edilizia Privata, L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO e L'UFFICIO DECRETI DI ABITABILITÀ del Comune di Genova, oltre al confronto dello stato dei luoghi, sia con i progetti edilizi depositati, sia con la planimetria catastale.



Geom. Salvatore NASSANO

- EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO E PROGETTO EDILIZIO ORIGINARIO

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova NON è reperibile il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

Tuttavia dalla Tipologia costruttiva, si può affermare che l'edificio risale ai primi anni del 1900, quindi ad epoca antecedente il 17.08.1942, data di emanazione della prima legge urbanistica italiana, Legge N. 1150 / '42.

- DECRETO ABITABILITA' / AGIBILITA'

Per l'edificio non è stato rilasciato alcun Decreto di Abitabilità, quest'ultima acquisita d'Ufficio essendo il fabbricato edificato in epoca antecedente all'anno 1934.

- PROGETTI EDILIZI, CONDONI EDILIZI, SANATORIE, COMUNICAZIONI OPERE INTERNE

Per l'unità immobiliare in esame, è stata presentata D.I.A. Denuncia Inizio Attività relativa alla esecuzione di Opere Interne, Prot. 6084 / 21.10.1999, colla quale è stata comunicata l'esecuzione di opere edilizie interne da iniziarsi in data 08.11.1999.

Agli atti del Comune non risulta depositata la comunicazione di fine lavori / collaudo.

- VERIFICA STATO DI FATTO

La verifica della regolarità edilizia, viene effettuata dal sottoscritto CTU mediante raffronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. N. 6084/1999, nonché alla planimetria catastale datata 26.06.2006.

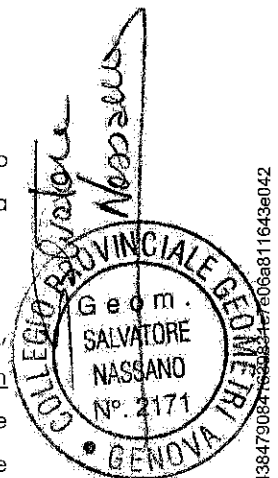
Dal confronto, si rilevano modeste modifiche alla distribuzione interna, in assenza di titolo edilizio, realizzate dall'esecutato in variante alla D.I.A. N. 6084/99, nonché la trasformazione del poggiolo in veranda, mediante posa in opera di serramento in alluminio preverniciato bianco e vetro, apribile nella parte superiore e pannellato nella parte inferiore, come visibile nella documentazione fotografica allegata.

- CONCLUSIONI - CONSIDERAZIONI ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 06.06.2001, N. 380

L'immobile è irregolare dal punto di vista edilizio: tuttavia le modeste difformità accertate non limitano la commerciabilità dell'immobile in quanto le stesse, NON COSTITUISCONO VARIAZIONI ESSENZIALI indicate all'art. 44 della Legge 16/'08.

E' possibile sanare le difformità edilizie accertate: per le relative procedure di regolarizzazione, vedere successivo capitolo 4.3 della presente relazione.

L'IMMOBILE RISULTA CORRETTAMENTE IDENTIFICATO SIA DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE, SIA MEDIANTE L'INDICAZIONE DEI SUOI CONFINI.

3- STATO DI POSSESSO / Occupazione – RESIDENZA DEGLI ESECUTATI**3.1- STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Geom. Salvatore NASSANO

3.2- RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

Al momento del sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati che sono stati identificati dal CTU:

- Sig. _____ nato a _____ il _____ identificato mediante esibizione di carta identità N. AR6687430, rilasciata dal Comune di Genova il 16.12.2009;
- Sig.ra _____ nato a _____ il _____ identificata mediante esibizione di carta identità N. AV4364841, rilasciata dal Comune di Genova il 06.09.2015;

Da indagini condotte c/o l'ufficio di anagrafe di Comune di Genova il 04.01.2017, nell'abitazione oggetto di espropriazione risultano i seguenti soggetti residenti, costituenti un unico nucleo familiare:

- _____ (comproprietario);
- _____ (comproprietaria);
- _____ (figlia minore);
- _____ (figlio minore);
- _____ (figlio minore).

L'immobile al momento dell'ispezione era abitato, arredato e con utenze allacciate.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ONERI**4.1- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

- 4.1.1- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2- Convenzioni Matrimoniali: al momento dell'acquisto dell'immobile, avvenuto in data 30.07.1999, i Sigg.ri _____ non avevano ancora contratto matrimonio, ed erano di stato civile libero;

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rinvenuto c/o l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Genova, risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio in data 06.10.2001, con atto n. 522 P. II S. A Vol. - Anno 2001 Uff. 1, col regime di comunione dei beni (nessuna annotazione).

- 4.1.3- Atti di asservimento urbanistico, convenzioni, ecc: nessuno.
- 4.1.4- Altre limitazioni d'uso, servitù, ecc: nessuna.

4.2- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Per la dettagliata esposizione delle formalità, si rinvia alla Certificazione Notarile redatta il 18.03.2016 dal Notaio Gianenrico FIGARI di Genova (Ge), alla nota di trascrizione del pignoramento, ed al successivo aggiornamento delle formalità effettuato dal sottoscritto C.T.U. mediante ispezione la Conservatoria RR. II. Di Genova effettuata in data 24.01.2017.

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 4.2.1- Formalità di Iscrizione:



Geom. Salvatore NASSANO

- Ipoteca volontaria R. P. N. 6755 / 10.08.1999, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 30.07.1999 Not. Aurelio Morello di Genova (Ge) Rep. 80827 per l'importo complessivo di € 85.000, da estinguersi in anni 9 e 11 mesi, contro i Sigg. e a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.
- Ipoteca volontaria R. P. N. 3000 / 21.03.2005, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Not. Emanuele Clavarino di Genova (Ge) Rep. 63664/17910 per l'importo complessivo di € 59.500, da estinguersi in anni 20, contro i coniugi Sigg. a favore di BIPOP CARIRE SPA con sede in Brescia, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.

4.2.2- Note di Trascrizione:

- Nota Trascrizione Pignoramento R. Part. N. 5291 / 17.03.2016, di cui alla nota di trascrizione relativa all'Atto giudiziario circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 11258 / 30.11.2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore del CONDOMINIO VIA SAN QUIRICO 112 GENOVA, C.F. 94106840104, contro i coniugi Sigg. concernente la QUOTA di 1/1 della PROPRIETA' del bene in esame, sino alla concorrenza della somma di € 3.696,28 di capitale, oltre interessi, mora, spese successive occorrente, competenze, diritti, ecc. (cfr. Nota trascrizione ed Atto pignoramento).

4.3- ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE:

La regolarizzazione delle opere realizzate all'interno dell'unità in esame rientra tra quelli sanabili, trattandosi di VARIAZIONI NON ESSENZIALI.

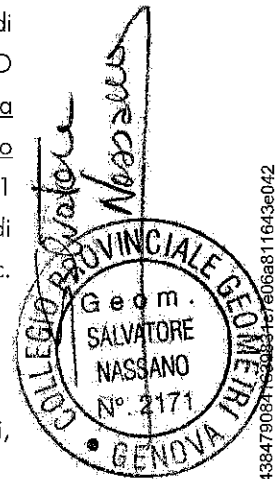
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla base della normativa della Regione Liguria attualmente in vigore, è possibile regolarizzare i due abusi per opere interne, come segue:

- le difformità delle opere interne realizzate in variante alla D.I.A. N. 6084/1999, mediante presentazione di Comunicazione di opere interne eseguite prima del 01.01.2005, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge regionale 16/08 e s.m.i., versando la sanzione di € 175,12;

Si precisa che, essendo trascorsi i 3 anni a disposizione dall'inizio dei lavori, non è più possibile presentare variante finale alla D.I.A. anzidetta ai sensi dell'art. 25 LR 16/08 ed occorre presentare la nuova pratica edilizia meglio sopra specificata;

- La trasformazione del poggolo in veranda NON COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE dei parametri urbanistico-edilizi del fabbricato (Art. 44 c. 2 - LR 16/08: incremento volumetrico inferiore a mc 80 e incremento sup agibile inferiore a mq 25) ed è regolarizzabile mediante istanza di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 49 L.R. 16/08 (accertamento di



Geom. Salvatore NASSANO

conformità): essendo l'intervento non conforme agli strumenti urbanistici verrà applicata sanzione mediante applicazione di sanzione pari al doppio dell'incremento di valore, compresa tra € 1.033 e € 10.329. Nel caso di specie, a fronte di un incremento di mq 1,50 di superficie agibile, si ipotizza un incremento di valore pari ad € 1.500 circa, con applicazione di sanzione di € 3.000. Nella sanatoria possono essere contemplate anche le variazioni interne di cui sopra, con risparmio sulle sanzioni.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Non Necessaria.

Costi previsti: € 2.300 di onorario (compreso oneri fiscali) oltre ad € 3.200 a titolo di sanzione, diritti comunali e spese, complessivamente in € 5.500 circa, oneri fiscali professionali compresi.

In alternativa è sempre possibile regolarizzare solo le varianti interne e ripristinare lo stato dei luoghi per quanto concerne il poggiolo, con una spesa complessiva di € 1.700 circa comprensiva di sanzione amministrativa ed onorari professionali.

Della svalutazione dell'immobile, riferita ai costi necessari per la sua regolarizzazione, si terrà conto nella valutazione di mercato al succ. Cap. 9.

5- ONERI e PESI di NATURA CONDOMINIALE (Cfr. All. sub. 09)

Il fabbricato di Genova Civ. 112 di Via San Quirico, ove è posta l'unità in esame, è amministrato dallo studio di amministrazioni immobiliari "PASTORINO GIUSEPPE" con sede in Genova, 16142, Via Monticelli 5/8, Tel. 010/ 8697612 – 8694004 - 8698552 e 335/ 5308910.
giuseppe@studiopastorinorachelli.it

A seguito della richiesta avanzata dal sottoscritto CTU il 16.01.2017, l'amministratore dello stabile ha gentilmente trasmesso la documentazione contabile allegata, dalla quale si rilevano gli elementi in appresso indicato, riferiti all'immobile in esame, alla data del 20.01.2017.

5.1- MILLESIMI PROPRIETÀ APPARTAMENTO CIV. 112, INT. 6:

113,930 / 1.000,00

Dall'ultimo rendiconto annuale si rileva che i costi di gestione ordinaria ammontano a circa 70-80 Euro / anno.

5.2- SITUAZIONE SPESE ORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

a carico della proprietà dell'unità immobiliare pignorata sussiste un debito, per le gestioni pregresse, di
(Salvo conguagli)

€ 8.309,00.



Geom. Salvatore NASSANO

5.3- SITUAZIONE SPESE STRAORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

nessuna	€ 0,00.
<u>DEBITO COMPLESSIVO al 20.01.2017</u>	<u>€ 8.309,00</u>

L'amministratore ha comunicato che a breve dovrà essere esaminato preventivo dell'idraulico e deliberato intervento per la installazione dei contatori dell'acqua e modifica contratto di fornitura con l'acquedotto, da bocca tassata ad acqua diretta.

Al contrario i lavori di ristrutturazione del vano scala sono stati più volte rimandati per la situazione di morosità.

6- TITOLI DELLA PROPRIETA'**REGIME VENDITA GIUDIZIARIA: IMPOSTA DI REGISTRO / I.V.A.**

Lo scrivente indica i titoli della proprietà del bene oggetto di espropriazione.

L'immobile oggetto della presente procedura sito in Genova (GE) Via San Quirico Civ. 112 Int. 6, è pervenuto di proprietà dei Sigg. _____ in forza di atto di compravendita 30.07.1999 a rogito Notaio Aurelio MORELLO (Genova) Rep. N. 80826, Racc. N. 11493, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 10.08.1999 R. Part. N. 16169, avendolo acquistato dai Sigg.

Atto al quale si fa pieno riferimento per le provenienze anteriori.

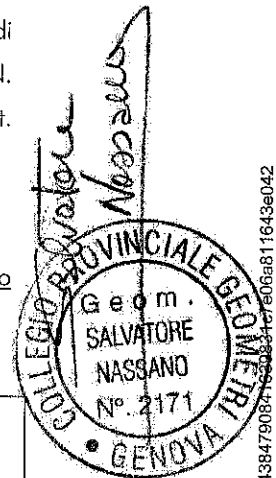
L'immobile oggetto della procedura è stato acquistato da persone fisiche, non imprenditori, pertanto la VENDITA GIUDIZIARIA dovrà essere SOGGETTA ad IMPOSTA DI REGISTRO.

7- NORMATIVA URBANISTICA**PRESENZA DI VINCOLI ULTRAVENTENNALI**

Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 7 del Municipio V. Valpolcevera, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III ^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939).



Geom. Salvatore NASSANO

Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089).

L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO del TORRENTE POLCEVERA.

8- CORRETTEZZA DELLA PROCEDURA

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni peritali, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. indica le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

IN RELAZIONE ALLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Nessuna osservazione.

IN RELAZIONE AI DATI DEL PIGNORAMENTO:

Nessuna osservazione.

IN RELAZIONE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Immobile irregolare dal punto di vista edilizio.

Abusi edilizi sanabili accertati al capitolo 2, le cui procedure per la regolarizzazione edilizia sono illustrate al capitolo 4.3.

9- VALUTAZIONE di MERCATO DETERMINAZIONE PREZZO BASE delle OFFERTE

CRITERIO ESTIMATIVO:

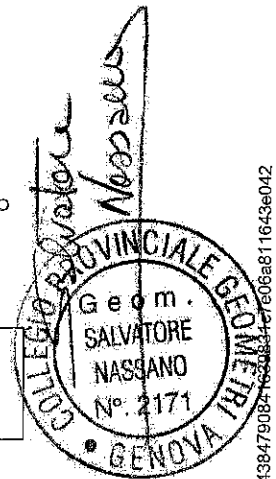
La valutazione dell'immobile è stata condotta con metodo sintetico comparativo, trattandosi di unità immobiliare di cui è agevole accertarne il mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr cap. 1.2).

Tenendo conto delle indicazioni di mercato correnti di immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i PARAMETRI DI VALORE UNITARI.

La formula adottata è la seguente:

$$VALORE = \{ \text{superficie commerciale} \times \text{parametro di valore unitario} \}$$

Ottenuto il VALORE VENALE del bene oggetto di stima, per determinare il VALORE DI MERCATO, ad esso si applicano le riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un importo complessivo pari ad **€ - 5.500** (oneri fiscali professionali compresi), relativo alla regolarizzazione edilizia e catastale.



Geom. Salvatore NASSANO

Lo scrivente quindi determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, applicando al valore anzi determinato una ulteriore riduzione del **20%** in considerazione dei seguenti fattori:

- La vendita Giudiziarla non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che alle offerte partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più numerose saranno le offerte aumentando le possibilità (per quanto anzidetto) che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

9.1- VALORE DI MERCATO ABITAZIONE IN GENOVA, VIA SAN QUIRICO CIV. 112 / 6:

PARAMETRO DI VALORE

Lo scrivente fissa in **E 700,00 / mq** il parametro di valore unitario per l'unità immobiliare, da applicarsi alla superficie commerciale anzi determinata al cap. 1.2., che tiene conto sia delle condizioni e delle caratteristiche di finitura dell'immobile alla data del sopralluogo, sia delle condizioni di manutenzione e conservazione.

9.1.1- CALCOLO VALORE ATTUALE DI MERCATO, QUOTA 1/1 (Quota intera (pignorata))

VALORE di MERCATO q. 1/1: (mq 74,50 x €/mq 700) =	E	52.150,00
Detrazioni per assenza di garanzia	E	- 5.500,00
	E	46.650,00
Arrotondato a :	E	46.650,00

(EURO QUARANTASEMILA mila SEICENTOCINQUANTA, 00)

Allo stato attuale, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'abitazione sita in Genova, VIA SAN QUIRICO CIV. 112 / 6.

9.2- PREZZO BASE DELLE OFFERTE ABITAZIONE IN GENOVA, VIA SAN QUIRICO CIV. 112 / 6:

Applicando al valore di MERCATO anzi determinato, il deprezzamento del 20%, si determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE del Lotto unico**.

PREZZO BASE OFFERTE lotto unico = € (46.650,00 x 0,80) = **E 37.320,00**

▼ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▼

PREZZO BASE offerte Lotto Unico = **E 37.300,00**

(EURO TRENTASETTE - mila Trecento / 00)

▲ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▲



Geom. Salvatore NASSANO

RICAPITOLAZIONE DEI CESPITI e PREZZI BASE DELLE OFFERTE

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI</u> <u>MERCATO</u> <u>Quota 1/1</u>	<u>VALORE</u> <u>Quota 1/1</u> <u>pignorata</u>	<u>PREZZO BASE</u> <u>OFFERTE (-20%)</u> <u>Quota 1/1</u>
Unico	Abitazione in Genova (Ge), Via San Quirico, Civ. 112 / 6	€ 46.650	€ 46.650	€ 37.300

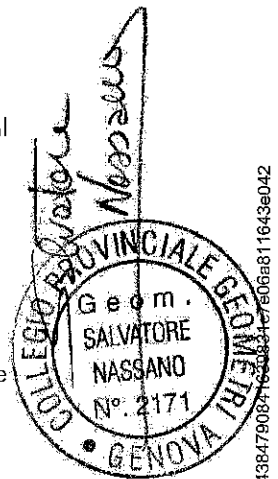
10- INDICAZIONE VALORI O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare colloca il fabbricato ove è situato l'immobile oggetto della procedura in esame all'interno della ZONA D30 (Periferica/ S. Quirico T.U.M. (V. Gallesi - V. Gastaldi).

Per le abitazioni di tipo popolare (Cat. A/4) NON sono presenti Valori OMI;
per le abitazioni di tipo economico, censite al Catasto Fabbricati nella Categoria A/3, i valori OMI riferiti al primo semestre dell'anno 2016 sono compresi tra:

Abitazioni di tipo economico: VALORE MINIMO = € 850 / Mq
Abitazioni di tipo economico: VALORE MASSIMO = € 1.120 / Mq

Il parametro unitario assunto nella valutazione, fissato in € 700 / Mq, tiene conto delle caratteristiche e posizione dell'immobile, è al di sotto del valore minimo.



11- DIVISIBILITA' DEL BENE IN LOTTI DISTINTI

Essendo stata pignorata la quota del 100% di proprietà dell'immobile, lo scrivente precisa che NON è necessario verificare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura in lotti distinti ed autonomi da assegnare ai comproprietari, con eventuali conguagli in denaro.

12- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1- OPERAZIONI PERITALI:

- nomina con ordinanza in data 29.03.2016, in qualità di esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dott. M. Parentini;
- giuramento effettuato il 12.04.2016 presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- effettuazione del sopralluogo solo in data 19.12.2016, h 14,30, previa notifica inizio operazioni peritali mediante A/R spedita il giorno 09.12.2016 notificata c/o l'abitazione in oggetto, NON



Geom. Salvatore NASSANO

ritirata all'Ufficio Postale, ma notificata all'atto del sopralluogo.

Al momento del sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati, identificati dallo scrivente.

12.2- ACCESSO PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI:

- Agenzia del Territorio di Genova, per l'acquisizione della visura, della planimetria catastale in atti e la planimetria catastale;
- visura presso l'ufficio Visura Progetti, Ufficio Condoni Edilizio, Ufficio Decreti di Abitabilità ed Archivio Storico del Comune di Genova al fine di reperire la documentazione edilizia a riguardo della costruzione del fabbricato e dell'unità immobiliare in esame;
- Comune di Genova, Ufficio Cartografico al fine di verificare la normativa urbanistica ed accertare l'eventuale presenza di vincoli ultraventennali;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, al fine di accertare lo stato di occupazione dell'immobile in esame, la residenza dell'esecutato e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova al fine di aggiornare la documentazione ipo-catastale agli atti.

12.3- ACQUISIZIONE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PRESSO UFFICI PRIVATI:

- copia Atto di provenienza, c/o Notaio Aurelio Morello di Genova;
- documentazione condominiale c/o lo studio di Amministrazioni Condominiali PASTORINO GIUSEPPE con sede in Genova Via Monticelli 5/8, 16142, Tell. 010 / 8697612 – 8694004 – 8698552 – 335 / 5308910.

12.4- REDAZIONE/PRODUZIONE DI ELABORATI:

- A.P.E. ATTESTAZIONE indice PRESTAZIONE ENERGETICA.

13- CONCLUSIONI

La presente relazione, composta di n° 18 pagine dattiloscritte e di n° 12 allegati sotto elencati, viene depositata con relativo piano di vendita.

*** **

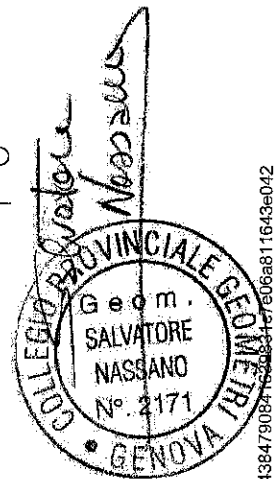
Con la massima osservanza.

Genova, li 01 Febbraio 2017.



Geom. Salvatore NASSANO

Salvatore Nassano



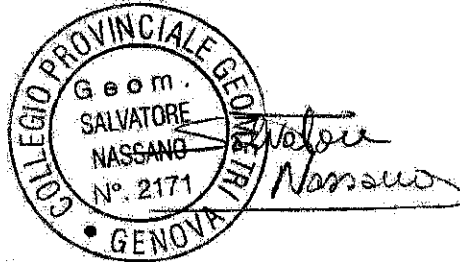
Geom. Salvatore NASSANO

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Salvatore Nassano, con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal CONDOMINIO VIA SAN QUIRICO 112 in GENOVA contro i Sigg. _____
attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di posta ordinaria, sia a mezzo di posta certificata, in data 31.01.2017, nel rispetto della normativa vigente.

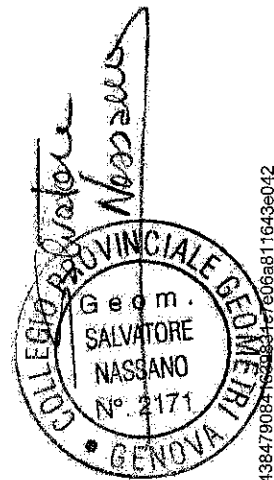
Genova, 01.02.2017.

L'Esperto



A circular professional stamp for Geom. Salvatore Nassano, No. 2171, Genova. The stamp contains the text: COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA, Geom. SALVATORE NASSANO, N° 2171. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

(Geom. Salvatore NASSANO)



A circular professional stamp for Geom. Salvatore Nassano, No. 2171, Genova. The stamp contains the text: COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA, Geom. SALVATORE NASSANO, N° 2171. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



allegati:

1. STRALCI CARTOGRAFICI
 - a. Stralcio Progetto Preliminare Piano Urbanistico Comunale;
 - b. Viste Aeree e satellitari;
 - c. Stralcio Carta Tecnica Regionale;
 - d. Stralcio Cartografia Stradale;
 - e. Stralcio di Toponomastica;
2. Documentazione fotografica a colori interne ed esterne;
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
 - 3.a. estratto di mappa N.C.T.;
 - 3.b. visura storica unità immobiliare 08.12.2016;
 - 3.b. planimetria catastale;
4. ATTI DEL C.T.U.;
 - 4.a. comunicazione inizio op peritali;
5. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA / STATO DI OCCUPAZIONE / STATO CIVILE 04.01.2017;
 - 5.a. stato di famiglia nell'immobile oggetto della procedura;
 - 5.c. Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio acquisito c/o l'Ufficiale Stato Civile;
6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA;
 - 6.a. A.P.E. Attestazione Indice Prestazione Energetica;
 - 6.b. documentazione caldaia;
7. Zone e Valori OMI Osservatorio Valori Immobiliari, agenzia del Territorio;
8. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
 - 8.a. Ispezione online, istanza accesso agli atti Visura progetto edilizio;
 - 8.b. D.I.A. Opere Interne 6084 / 26.10.1999;
9. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE
10. Atto di provenienza ;
11. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
 - 11.a. doc ipocatastale in atti, nota di trascrizione pignoramento ;
 - 11.b. aggiornamento formalità doc ipocatastale 24.01.2017;
12. Notifica alle parti della CTU in data 31.01.2017.

