
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2021 R.G.E.

PROMOSSO DA

-----, E PER ESSA QUALE PROCURATRICE, -----

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 3 gennaio 2022

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRO FAROLFI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2021 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----, E PER ESSA QUALE PROCURATRICE, -----

(avv. ----- e avv. -----)

contro

ESECUTATA -----

* * *

LOTTO UNICO

N. 2 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE E MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO SITI A FAENZA (RA),

LOCALITÀ FAENZA, VIA ANTONIO PACINOTTI N. 5, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL

COMUNE DI FAENZA, SEZIONE URBANA --, FOGLIO 130, PARTICELLA 366, SUBB. 5, 6 E 7

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene risulta essere catastalmente composto da n. 2 unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo popolare e n. 1 a destinazione deposito/magazzino, attualmente utilizzato come affittacamere.

L'immobile è situato in Comune di Faenza, in località Faenza, con accesso pedonale e carrabile da via Pacinotti, n. 5, attraverso area cortilizia esclusiva e delimitata, in zona mista di origine artigianale/industriale, in immediata prossimità della linea ferroviaria Bologna-Ancona, in posizione periferica della località manfreda non prossima ai principali servizi, comunque facilmente raggiungibili e

disponibili nella città. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato abbinato ad un capannone, avente però accesso distinto.

L'unità è così costituita: sub. 5 a piano terra (altezza 2.55 m), accessibile da disimpegno comune: soggiorno/cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, camera da letto (non autorizzata come tale); sub. 6 a piano primo, accessibile da disimpegno comune e scala interna: soggiorno/cucina (utilizzata come camera da letto), ripostiglio, n. 3 camere da letto, disimpegno, bagno; sub. 7 a piano terra, accessibile dall'area cortilizia: deposito e tettoia.

Lo stato di conservazione è sufficiente/modesto, con caratteristiche e finiture di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione (fine anni '60), a meno degli adattamenti funzionali all'attività insediata. Sussistono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla pratica edilizia.

Superficie reale: abitazione complessivamente circa mq 186,50, servizio circa mq 25, area cortilizia circa mq 216. Superficie commerciale: circa mq 185,66 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura portante e/o mista
 - solai presumibilmente in latero cemento
 - copertura presumibilmente in latero cemento o simili
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - pareti esterne in muratura, con intonaco tinteggiato a colore chiaro (in cattive condizioni), salvo la porzione a piano terra sul fronte in muratura facciavista anche ai piani primo e

secondo

- infissi esterni dell'unità in legno, con avvolgibili, e secondo infisso in alluminio anodizzato. In alcuni casi, presenti inferriate. Sul fronte principale, presente portone metallico chiuso dall'interno
- portoncino di sicurezza in ingresso (vetusto/obsoleto)
- pavimentazione degli spazi esterni comuni in battuto di cemento, con porzioni rimanenti non pavimentate e altra parte in lastre di ghiaia lavata
- recinzione di delimitazione sulla strada con muretto in cemento e rete metallica, con ingresso pedonale e carrabile con cancelli in metallo e colonne in muratura intonacate
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate al civile e tinteggiatura a colori chiari in tutti i vani, in condizioni modeste
 - porte interne in legno tamburato
 - pavimenti in ceramica a formato quadrato/rettangolare di diverse tipologie tra zona giorno/notte
 - pavimenti e rivestimenti nel bagno in ceramica a formato quadrato
 - rivestimento in cucina in ceramica a formato quadrato di dimensione ridotta
 - bagni dotati di sanitari e rubinetterie standard
 - impianto di riscaldamento autonomo (caldaia esterna e radiatori in metallo nei vani), di cui il futuro acquirente dovrà verificare il funzionamento, l'efficienza e la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - impianto elettrico in parte sottotraccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare l'efficienza e la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità)

- deposito:
 - struttura in metallo, con pareti in pannelli sandwich
 - portone in metallo e finestra con scuri
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è in generale modesto, necessitante di consistenti interventi di adeguamento per una più normale e regolare fruizione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 28/12/2021) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 17/09/2021, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----) nata a ----- (--) il --/--/---, Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni
- dei seguenti beni:
 - Catasto fabbricati

Dati identificativi: **Comune di FAENZA (D458) (RA), Foglio 130 Particella 366 Subalterno 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di FAENZA (D458) (RA), Foglio 130 Particella 366**

Classamento: Rendita **Euro 309,87**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: **VIA ANTONIO PACINOTTI n. 5 Piano T**

Dati di superficie: Totale: **75 m²** Totale escluse aree scoperte: **75 m²**

- Catasto fabbricati

Dati identificativi: **Comune di FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130** Particella **366** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130**
Particella **366**

Classamento: Rendita: **Euro 309,87**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI n. 5 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte: **101 m²**

- Catasto fabbricati

Dati identificativi: **Comune di FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130** Particella **366** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130**
Particella **366**

Classamento: Rendita: **Euro 52,06**, Categoria **C/2**, Classe **5**, Consistenza **24 m²**

Indirizzo: VIA ANTONIO PACINOTTI n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: **25 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130** Particella **366**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**, Foglio **130**
Particella **366**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **341 m²**

CONFINI

-----/----- (part. 157), ----- (part. 158), via Pacinotti, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, eventualmente anche mediante procedure di riconfinamento e sulla base dei frazionamenti e/o delle mappe di impianto.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Gli attuali identificativi catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo le seguenti precisazioni:

- l'ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 130, Particella 366, è per sua natura privo di ditta catastale, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione
- i beni comuni non censibili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 130, Particella 366, Subb. 8 e 9, sono per loro natura privi di ditta catastale, diversamente da quanto indicato nella nota di trascrizione

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 17/09/2021 le unità immobiliari risultavano intestate a:

- ----- (CF -----) nata a ----- (-) il --/--/---, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), la proprietà veniva individuata analogamente.

Nella atto di provenienza (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779), la proprietà veniva individuata analogamente, pur evidenziando che il bene veniva venduto

alla Signora ----- che, nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale omonima avente P.IVA: -----

ACQUISTA

il diritto di piena proprietà del seguente immobile:

Fabbricato urbano ad uso abitazione con annessa corte in proprietà esclusiva posto in Comune di Faenza nella Via Pacinotti n°5, costituito da un piccolo fabbricato principale disposto su due piani e contiguo piccolo fabbricato accessorio ad un solo piano; il tutto risulta distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel **foglio 130 con i mappali:**

366 sub 2 - categoria A/4 - classe 3 - vani 4 - rendita Euro 247,90;

366 sub 3 - categoria A/4 - classe 3- vani 4 - rendita Euro 309,87;

366 sub 4 - categoria C/6 - classe 2 - mq. 31 - rendita Euro 126,48.

Il terreno sottostante e circostante il suddetto fabbricato è distinto al Catasto Terreni nel foglio 130 con il **mappale 366** - ente urbano di mq. 341 (trecentoquarantuno).

PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), redatta su incarico del precedente, viene riportato che:

A tutto il giorno 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di ----- sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) ----- nata a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale: ----- divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 31/07/2008 ricevuto dal Notaio De Pasquale Giovanni, in Faenza (RA), numero 180348/13304 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779, da ----- nato a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale: -----;

b) ----- nato a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale: ----- divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Faenza in data 25/10/2007 al numero 27/565/7 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 07/12/2007 ai numeri 29678/17491, in morte di ----- nata a ----- (--) il --/--/----, codice

fiscale: ----- deceduta in data 20/07/2007;

c) ----- nata a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale: ----- divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 24/04/1990 numero 23797/5704 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/05/1990 ai numeri 5909/3833 dai signori ----- nato a ----- il --/--/----, ----- nata a ----- il --/--/---- e ----- nato a ----- il --/--/----;

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779, con cui l'esecutata acquistava il bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), redatta su incarico del precedente, viene riportato che:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17956/4014 per Euro 352.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 234.500,00 a favore di ----- sede in ----- (--) , domicilio ipotecario eletto -----, codice fiscale ----- e contro -----, nata a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale -----;

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/03/2011 ai numeri 3890/779 per Euro 162.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 90.000,00 a favore di ----- sede in ----- (--) , domicilio ipotecario eletto -----, codice fiscale ----- e contro -----, nata a ----- (--) il --/--/----, codice fiscale -----, interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società ----- con sede in -----;

c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 03/05/2011 ai numeri 7990/1568 per Euro 750.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500.000,00 a favore di ----- sede in ----- (--) , domicilio ipotecario eletto -----, codice fiscale ----- e contro ----- sede in ----- (--) codice fiscale -----, interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società ----- con sede in -----;

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 19/02/2021 ai numeri 3165/2227 a favore di -----, sede ----- (--) , codice fiscale ----- e contro ----- sopra generalizzata.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 23/2021

R.G.E.

-----, E PER ESSA QUALE PROCURATRICE,
----- contro -----

9/27

Relazione di accertamento peritale

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile e rispetto all'esecutata (codice fiscale). Dalle ispezioni svolte alla data del 01/01/2022, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2008 - Registro Particolare 4014 Registro Generale 17956
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 779 Registro Generale 3890
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2011 - Registro Particolare 1568 Registro Generale 7990
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2021 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 3165

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali (agli atti dal 04/04/2019, prot. RA0019425) sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate ed allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnala la necessità della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi anche da un punto di vista catastale, sebbene le effettive modalità di regolarizzazione dipendano anche dalle volontà di futura fruizione del bene da parte dell'acquirente. Il deprezzamento correlato alle spese tecniche e diritti necessari viene considerato compreso nell'importo individuato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità".

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria, ad eccezione dell'accettazione dell'eredità della sig.ra ----- a favore del sig. -----, a seguito di certificato di denunciata successione, registrata a Faenza in data 25/10/2007 al numero 27/565/7, trascritto il 07/12/2007 ai numeri 29678/17491, non riportata nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 28/12/2021, avvertito il custode dott. Alberto G. Spitali, alla presenza dell'esecutata, l'immobile risultava utilizzato quale attività di affittacamere, direttamente dall'esecutata attraverso la propria impresa individuale (P.IVA -----, peraltro citato nell'atto di provenienza).

Secondo visura camerale della citata ditta, con sede in Faenza, via Risorgimento n. 32, questa risulta avere unità locale in via Pacinotti 5 a Faenza, con attività esercitata di affittacamere, classificazione ATECORI Codice 55.20.51 – affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence, data di inizio 19/11/2007, denuncia di inizio attività in data 19/11/2007, presentata presso Comune.

Sulla base delle informazioni richieste in data 21/09/2021, prot. 78636, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 21/09/2021, prot. 78724, veniva riferito che “*dopo aver consultato i dati disponibili in Anagrafe Tributaria – che non è emersa l'esistenza di alcun contratto registrato in corso di validità, avente ad oggetto la locazione e/o il comodato degli immobili richiesti, intestati alla sig.ra -----*”.

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unico compendio immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo dalla strada, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0019425 del 04/04/2019, rientrano tra le parti comuni afferenti **esclusivamente** alla unità oggetto di pignoramento, i seguenti B.C.C. e B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Faenza, Sezione Urbana --, Foglio 130, Particella 366:

- Sub. 8, B.C.N.C. (ingresso e sottoscala), comune ai sub. 5 e 6
- Sub. 9, B.C.N.C. (corte e tettoia), comune ai sub. 5, 6 e 7

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779) veniva riportato che:

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni accessione, pertinenza, inerenti azioni e ragioni, comunioni, servitù attive e passive, diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza, ed in particolare con tutto quanto citato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Bergamini del 24 aprile 1990 n. 23797 di repertorio registrato a Faenza il maggio 1990 al n. 585 e trascritto a Ravenna il 2 maggio 1990 all'art. 3833.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio, e dunque non sussistano spese condominiali.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambito produttivo comunale (art. 4.4)

Il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 23/2021

R.G.E.

-----, E PER ESSA QUALE PROCURATRICE,
----- contro -----

13/27

Relazione di accertamento peritale

- Ambito misto di riqualificazione – Disciplina del centro urbano (Art. 10)
- Perimetro del centro urbano (Art. 2.3)

Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle tavole dei vincoli (Tav. C2 A.13, C2 B.13, C2 Ca.13, C2 Cb.13 e C2 D.13)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazioni di tipo popolare e magazzini e locali di deposito), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Premettendo che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie riporta:

al sensi della vigente legislazione urbanistica che il fabbricato oggetto del presente atto, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sono stati eseguiti dei lavori in forza della concessione edilizia n° 29 del 7 novembre 1980 e di autorizzazione n°229/86 del 5 aprile 1986;

infine sono stati eseguiti dei lavori sprovvisi di concessione e per i quali è stata presentata la domanda di condono, pagata la oblazione e rilasciata dal Comune di Faenza la concessione in sanatoria n°783 del 7 gennaio 1988 (prot.n°3130/496).

La parte alienante garantisce poi che nell'immobile suddetto non sono state eseguite altre opere sprovviste di licenze o concessioni edilizie o autorizzazioni e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dall'articolo 41 della legge 47/85.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza a seguito di presa visione richiesta in data 01/10/2021 e svolta in data 20/12/2021, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- licenza per lavori edili n. 40/1967 del 14/02/1967, prot. ed. 40/1967, PG 3287/1966, per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

(Non risulta esaminato – se presente – certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile)

- concessione edilizia n. 29/1981 del 21/01/1981, prot. ed. 29/1981, PG 1144/1980, per

trasformazione di un portone in finestra (non esaminata direttamente)

- comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria del 04/05/1985, prot. ed. 738/1985, per pulizia del coperto e dei canali di gronda con eventuale sostituzione di coppi rotti
- autorizzazione edilizia n. 229/1986 del 05/04/1986, prot. ed. 506/1986, per installazione di doppi infissi in alluminio anodizzato alle finestre del piano primo
- concessione in sanatoria L. 47/1985 (condono) n. 783 del 07/01/1988, prot. 3130/1986, per cambio della destinazione d'uso da servizi a residenza e costruzione di rimesse in lamiera e cantina in muratura

La concessione in sanatoria citata rappresenta le opere oggetto di regolarizzazione unicamente attraverso le planimetrie catastali.

Nella relazione tecnica viene precisato che si rendeva necessario *“creare due unità abitative”* e che *“in fase di costruzione sono state apportate alcune modifiche alla tramezzatura interna senza modificare la destinazione né la posizione delle aperture esterne. E' stato inoltre soffittato parte del vano scala ad uso ripostiglio.”*

Inoltre, nel prospetto di determinazione del contributo di concessione veniva riportato:

“Le opere di cui sopra riguardano il cambio della destinazione d'uso del piano terra da servizi a residenza per un superficie utile di mq 63.92 mediante l'adeguamento igienico abitativo dei locali e modifica dei prospetti.

Inoltre all'interno del cortile sono stati edificati dei servizi di cui parte in muratura di mq 8.33 ad uso cantina e il rimanente ad uso rimessa mq. 35.69 in lamiera prefabbricata.”

Oggetto di abitabilità dei locali oggetto della concessione del 20/04/1998 n. 783, prot. 3130/496.

- segnalazione certificata di inizio attività del 21/01/2019, PG 4349/2019 per *“ricostruzione di*

volumi destinati a servizi a seguito di incendio - con sagoma modificata in misura inferiore al 30% e medesima volumetria delle preesistenze. Si effettua una ridefinizione della sagoma a favore di un volume più compatto e meno frastagliato.”

Oggetto di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (con contestuale variante in c.o.) del 02/04/2019, PG 23208/2019

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina, sulla base della documentazione raccolta, si ritiene di considerare come stato autorizzato quanto desumibile dai grafici allegati alla SCIA (variante in c.o.) del 02/04/2019, PG 23208/2019 relativamente al deposito esterno; quanto desumibile dai grafici (planimetrie catastali) allegate alla concessione in sanatoria L. 47/1985 n. 783 del 07/01/1988, prot. 3130/1986, salvo le precisazioni genericamente riportate nella citata relazione e nel riportato prospetto, relativamente al fabbricato principale.

Pertanto, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità e rinnovando comunque ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- utilizzo quale camera da letto del vano a piano terra già indicato nella planimetria catastale allegata al condono edilizio quale lavanderia comune
- variazione di distribuzione interna nel vano cucina con formazione di una parete di divisione verso il ripostiglio, con riduzione della superficie interna del vano
- formazione di apertura (porta) tra corridoio/ingresso centrale e camera da letto (angolo Sud/Ovest)

-
- formazione di chiusure in corrispondenza del sottoscala
 - mancata rappresentazione del ripostiglio formatosi nel vano scala (citato come “soffittato”)
 - utilizzo come camera da letto del vano a piano primo già indicato nella planimetria catastale allegata al condono edilizio quale cucina
 - realizzazione di apertura finestrata nel ripostiglio ricavato a piano primo nel vano scala
 - diversa conformazione del pianerottolo della scala di accesso

Infine, relativamente all'utilizzo come unica attività di “affittacamere”, questa appare inquadrabile nella definizione dell'art. 10 della L.R. 16/2004, che comunque limita a sei le camere utilizzabili e rimanda – in ogni caso – alle *“caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene”*.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- ripristino della destinazione ad attività secondarie e per servizi del vano a piano terra originariamente indicato nella planimetria catastale allegata al condono edilizio quale lavanderia comune
- ripristino della conformazione del vano a piano terra a destinazione cucina/soggiorno, con

eliminazione della parete di suddivisione creata

- predisposizione e presentazione di SCIA in sanatoria con autorizzazione sismica in sanatoria relativamente alla realizzazione di apertura (porta) in parete in muratura avente rilevanza sismica
- nell'ambito di tale pratica edilizia, il futuro acquirente dovrà inoltre valutare il completo ripristino delle due unità abitative (ciascuna con cucina) ovvero considerare l'attuale situazione di unica unità immobiliare, se e in quanto ammissibile nell'attuale conformazione
- chiusura dell'apertura finestra ricavata nel ripostiglio del vano scala, in confine verso altra proprietà

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 8.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere relative alla remissione in pristino della parti non autorizzate oltre ad oneri e spese tecniche per la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 180.348/13.304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 08/08/2008 ai numeri 17955/10779), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo,

livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che dovranno essere rese completamente conforme allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e magazzino/deposito.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 94 di superficie, pari a mq 65,80 di superficie ragguagliata
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 92,50 di superficie ragguagliata
- **Balcone (piano primo):** circa mq 3,34 di superficie, pari a mq 1,00 di superficie ragguagliata
- **Deposito (piano terra):** circa mq 25 di superficie, pari a mq 6,25 di superficie ragguagliata
- **Tettoia (piano terra):** circa mq 5,70 di superficie, pari a mq 0,86 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 216,30 di superficie, pari a mq 19,25 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 185,66 per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 25% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili (direttamente comunicanti con i vani principali), il 15% della superficie di balconi, terrazzi e simili (tettoie) (non direttamente comunicanti con i vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza dei vani principali) e il 2% (oltre alla concorrenza dei vani principali) della superficie dell'area cortilizia.

Si è operato, inoltre, un ragguaglio (pari al 70%) rispetto ai vani a piano terra (ancorché condonati) aventi altezza interna inferiore agli attuali requisiti igienico sanitari.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2021, Comune di Faenza, fascia periferica, zona Artigianale Industriale, codice di zona D3, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civili (min/max) €/mq 1.250,00/1.450,00
 - abitazioni di tipo economico (min/max) €/mq 1.000,00/1.250,00
 - box (min/max) €/mq 620,00/730,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (dicembre 2021), Comune di Faenza, zona Artigianale Industriale:

-
- | | |
|---|------------------------|
| ◦ abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) | €/mq 1.199,00/1.489,00 |
| ◦ abitazioni in stabili di fascia media (min/max) | €/mq 1.044,00/1.295,00 |
| ◦ abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) | €/mq 876,00/1.128,00 |

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.000,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che sebbene le caratteristiche e lo stato di manutenzione e lo stato di conservazione possano dirsi in parte normali ed ordinarie (pur nell'ambito di quanto riportato nella descrizione dell'immobile) e correlate al valore unitario assunto, si opererà una ulteriore detrazione del 20% del valore ottenuto connessa alla particolare posizione dell'immobile (inserito in zona prevalentemente artigianale/produttiva e in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Ancona) e alle caratteristiche di conservazione del bene, necessitante interventi di ripristino, manutenzione e rinnovamento (riferiva in particolare la proprietaria la presenza di infiltrazione dalla copertura, che dalla visione dal cortile e dalle foto aeree appariva infatti in condizioni poco favorevoli).

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità

regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 8.500,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo in generale ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti alla tipologia edilizia del bene in oggetto.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Il valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq 185,66 x €/mq 1.000,00	€ 185.660,00
sommano		€ 185.660,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	-20,00%	-€ 37.132,00
restano		€ 148.528,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale (vedi paragrafo)		-€ 8.500,00
restano		€ 140.028,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 140.028,00
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 140.028,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 21.004,20

restano	€ 119.023,80
valore da inserire nel bando ¹	€ 119.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e la sostanziale complementarietà tra le u.i. in questione, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene può così essere sinteticamente descritto.

Il bene risulta essere catastalmente composto da n. 2 unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo popolare e n. 1 a destinazione deposito/magazzino, attualmente utilizzato come affittacamere.

L'immobile è situato in Comune di Faenza, in località Faenza, con accesso pedonale e carrabile da via Pacinotti, n. 5, attraverso area cortilizia esclusiva e delimitata, in zona mista di origine artigianale/industriale, in immediata prossimità della linea ferroviaria Bologna-Ancona, in posizione periferica della località manfreda non prossima ai principali servizi, comunque facilmente raggiungibili e

¹ Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

disponibili nella città. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato abbinato ad un capannone, avente però accesso distinto.

L'unità è così costituita: sub. 5 a piano terra (altezza 2.55 m), accessibile da disimpegno comune: soggiorno/cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno, camera da letto (non autorizzata come tale); sub. 6 a piano primo, accessibile da disimpegno comune e scala interna: soggiorno/cucina (utilizzata come camera da letto), ripostiglio, n. 3 camere da letto, disimpegno, bagno; sub. 7 a piano terra, accessibile dall'area cortilizia: deposito e tettoia.

Lo stato di conservazione è sufficiente/modesto, con caratteristiche e finiture di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione (fine anni '60), a meno degli adattamenti funzionali all'attività insediata. Sussistono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla pratica edilizia.

Superficie reale: abitazione complessivamente circa mq 186,50, servizio circa mq 25, area cortilizia circa mq 216. Superficie commerciale: circa mq 185,66 per l'abitazione.

FORMAZIONE IN LOTTI

Stante la natura del compendio (per quanto composto da n. 3 u.i. catastali, aventi carattere di complementarità), non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene. Si rimanda, per completezza, a quanto detto nel paragrafo relativo alla "Divisibilità".

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali, il codice fiscale (validato in anagrafe tributaria) del debitore esecutato è il seguente:

- ----- (CF -----)

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite al 21/09/2021 dal Comune di Faenza, l'esecutata

----- risulta coniugata a seguito di matrimonio contratto in data 29/10/1994 a ----- (--)

con il sig. -----; da successive annotazioni sull'atto di matrimonio risulta:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 13.02.2020 N. 124/2020 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra in coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 31/07/2008, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep.

180.348/13.304), l'esecutata si dichiarava *"di essere coniugata in regime di separazione di beni"*.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite al 21/09/2021 dal Comune di Faenza, l'esecutata risulta residente presso altro indirizzo nel Comune di Faenza.

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite al 21/09/2021 dal Comune di Faenza, presso l'immobile risultavano essere residenti:

- -----, nato il --/--/---- a ----- (--), residente a FAENZA dal 27/03/2020
- -----, nata il --/--/---- a ----- (-----), residente a FAENZA dal 13/04/2021

Riferiva tuttavia l'esecutata essere residenti presso l'immobile altri due soggetti, che probabilmente avevano acquisito residenza successivamente all'interrogazione dello scrivente.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), redatta su incarico del precedente, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) del 24/02/2021 (riferita al 19/02/2021, data di trascrizione del pignoramento), redatta su incarico del precedente prodotta dal precedente e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO UNICO	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	
N. 2 abitazioni di	siti a Faenza (RA), località Faenza, via Antonio Pacinotti n. 5, distinto	
tipo popolare e	al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Sezione Urbana --,	
magazzino/locale di	Foglio 130, Particella 366, Subb. 5, 6 e 7	
deposito		€ 119.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 3 gennaio 2022

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Titolo di provenienza
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Risccontro del Comune di Faenza in merito a documentazione anagrafica
12. Risccontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Visura camerale dell'impresa individuale (corrispondente all'esecutata) utilizzante l'immobile
14. Allegato "A"