

NEGOZIO

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 82/2021 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Pietro Gaggia, 17
Piano terra



Arch. Laura Venturini
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4
imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it
Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.11977
Albo CTU Tribunale di Milano n.11977
P.IVA 13062440154



INDICE SINTETICO

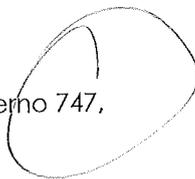
Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Privata Pietro Gaggia, 17

Categoria: C1 [Negozii e Botteghe]

Dati Catastali: foglio 561, particella 111, subalterno 747,



Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla Società Massimo 2021 S.r.l. **(SENZA TITOLO)**

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione N.14381 serie 3T – Stipulato il 15/09/2015 presso l'Ufficio di DPMI1 UT MILANO 1 **(CONTRATTO RISOLTO IN DATA 31/08/2018)**

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 43.300,00

da occupato: € 38.970,00



LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene (all.01)

In Comune di Milano (MI) via Privata Pietro Gaggia n. 17 – PIANO TERRA attualmente adibito a Ufficio/magazzino.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 02)

dati identificativi: ig. 001 piano T

dati classamento: Zona censuaria 3 – Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 39 m² - Sup. Catastale 45 m² - Rendita Euro 584,1.

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2009 protocollo n. MI0552485 in atti dal 30/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47922.1/2009);

- VARIAZIONE del 30/06/2008 protocollo n. MI0585146 in atti dal 30/06/2008 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44964.1/2008) del mappale 111 sub.701;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2005 protocollo n. MI0851516 in atti dal 21/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136090.1/2005);

- VARIAZIONE del 21/12/2004 protocollo n. MI0871490 in atti dal 21/12/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104834.1/2004);

Indirizzo: Milano Via Privata Pietro Gaggia, 17 – Piano T

Dati derivanti da: Visura storica per immobile – Situazione degli atti informatizzati dal 01/12/2001 al 01/06/2021

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, Via Pietro Gaggia, proprietà mappale 110

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.03)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Vicinanze quartiere Corvetto-Rogoredo

Destinazione: Produttivo/Commerciale/Residenziale

Tipologia prevalente: Commercio e residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze si possono trovare attività commerciali, scuole di ogni ordine e grado, parchi e strutture ospedaliere.

La zona è ben servita dai mezzi di trasporto: l'immobile dista 300 metri dalla fermata della MM 3 (Porto di Mare), 850 metri dal Passante Ferroviario fermata Rogoredo e 8 km all'Aeroporto di Milano Linate. Autobus disponibili in zona: linea 84/95.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra costruito ante 1967 del secolo scorso, con modifiche avvenute negli anni a seguire:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: al piano T sulla via Privata Pietro Gaggia con ingresso in alluminio e vetro col grigio con serranda di sicurezza;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Locale uso ufficio/magazzino, posta al piano terra, composto da un unico locale con soppalco e piccolo wc.

- esposizione: unica sud-est;
- pareti: normalmente tinteggiate colore chiaro;
- infissi: ingresso in alluminio e vetro col grigio con serranda, infisso in alluminio e vetro col grigio posto sopra al portoncino ingresso, lucernari in legno posizionato ad altezza di m. 7,00 circa
- porte interne: a scrigno in laminato col bianco accesso disimpegno-wc;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: alimentato elettricamente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel wc;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza;
- altezza dei locali: m. 4,60-7,00 circa;
- il locale risulta soppalcato nella zona ingresso e lato opposto a cui si accede con una doppia scala, materiale utilizzato in ferro in ottime condizioni;
- condizioni generali: buone;
- osservazioni: si evidenziano alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal plafone;



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di MILANO in Privata Pietro Gaggia n.17. Posizionato nella zona sud-est di Milano, la zona è completamente urbanizzata e ben servita da mezzi di trasporto pubblico, nelle vicinanze si possono trovare attività commerciali, scuole di ogni ordine e grado, parchi (Parco Lambro) e strutture ospedaliere. Quartiere in forte sviluppo con la costruzione della Fondazione Prada e del nuovo palazzetto dello sport Santa Giulia.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/06/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Sarah Terrile Gallizia era presente la legale rappresentante della società che aveva in affitto il bene, la quale ha fornito un documento che integrava il contratto di locazione commerciale del 16/09/2015 **(all. 04)**

Esistenza contratti di locazione (all. 05)

Contratto di locazione n.14381 serie 3T, stipulato il 15/09/2015 e registrato il 16/09/2015 presso l'Ufficio di UPM11 UT Milano 1 - S1- locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo (magazzino). **(CONTRATTO RISOLTO IN DATA 31/08/2018)**

La locazione aveva la durata di 6+6 con inizio dal 15/09/2015 il prezzo era stabilito in Euro 9.000,00 annui da pagarsi in rate anticipate di € 750,00 ciascuna al domicilio del locatore.

4 PROVENIENZA (all. 06)

4.1. Attuali proprietari

In virtù di compravendita con atto del 30/10/2008, Notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep. 17007/8513, trascritto a Milano 1 il 14/11/2008 si nn. 57547/82836 dal sig. Pistone Fabio, nato a Milano (MI) il 06/07/1959.

Precedenti proprietari al ventennio:

ena proprietà
ervenuto con



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giorgiò Castiglioni Notaio in Bologna (BO) alla data del 20/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 per immobile (**all. 07**) alla data del 15/07/2021 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso (**all.08**)

Si segnala: costituzione di vincolo di destinazione con atto del 19/12/2008 notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.17238 trascritto Milan 1 il 30/12/2008 ai nn.93635/65019 in favore del Comune di Milano con sede in Milano codice fiscale 01199250158.

SI RIPORTA IL PREMESSO E IL TUTTO CIO' PREMESSO DEL TRASCRIVENDO ATTO:"PREMESSO1) CHE LO STESSO E' PROPRIETARIO DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO (MI), VIA PIETRO GAGGIA N. 17 E PRECISAMENTE:A) APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 746 (SETTECENTOQUARANTASEI), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO 1, Z.C. 3, CATEG. A/4, CLASSE 3, VANI 4, SUPERF. CATAST. MQ. 93, RENDITA EURO 371,85=.

COERENZE IN CONTORNO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, COPERTURA ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, TERRAZZO COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO



CON RETRO E SERVIZI, POSTO AL PIANO TERRA CON SOPPALCO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 747 (SETTECENTOQUARANTASETTE), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO T, Z.C. 3, CATEG. C/1, CLASSE 6, MQ. 39, SUPERF. CATAST. MQ. 45, RENDITA EURO 584,11= IN SEGUITO A DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 30 GIUGNO 2008 N. 44964.1/2008 (PROT. N. MI0585146) PER DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.COERENZE IN CONTORNO, DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VIA PIETRO GAGGIA, PROPRIETA' MAPPALE 110.2) CHE DETTE UNITA' IMMOBILIARI PERVENNERO CON ATTI DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MARCO SCHIAVI DI MILANO IN DATA:- 23 MAGGIO 2008 N.16582/8248 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 5 GIUGNO 2008 N. 12324 SERIE 1T - TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 9 GIUGNO 2008 NN. 33880/20103 (QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO A);- 30 OTTOBRE 2008 N. 17007/8513 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 13 NOVEMBRE 2008 N. 24599 SERIE 1T - TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 14 NOVEMBRE 2008 NN. 82836/57547 (QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO B).TUTTO CIO' PREMESSO DICHIARA QUANTO SEGUE:1) LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO.2) IL SOTTOSCRITTO DI FILIPPO MASSIMO, DESTINA L'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO SITO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) A PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PRIMO PIANO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO A DELLE PREMESSE); LA SUDETTA UNITA' IMMOBILIARE PERTINENZIALE (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) VIENE VINCOLATA AD USO DI ANDRONE INGRESSO E RICOVERO AUTOVETTURA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 10 COMMA 2.2 E 2.3 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO."

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria

12 anni.

Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

Ipoteca volontaria iscritta il l'Agencia del Territorio di Milano 1 ai nn. 8187/38477 del 16/07/2009 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Schiavi Marco Selvino in data 10/07/2009 rep. 17820/8995

Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

Ipoteca con amministrativa/riscossione is



Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

• **Pignoramenti**

Trascrizione del 14/11/2008 – nn. 57547/82836, Notaio Schiavi Marco Selvino Rep. 17238/8628 del 30/10/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Con e-mail del 28/06/2021 Amministratore pro tempore Condominio Via Gaggia 17 dott. Fabio Pistone, comunicava quanto segue (*all. 09*):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 76,44 (si considerano le due proprietà piano terra e primo)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.200,00 circa

Spese insolute: nessuna

Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento condominiale (*all. 10*)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del il 1967. Le pratiche successive presentate sono le seguenti:

- in data 2 marzo 2005 n. 126;



- in data 30 giugno 2003 n. 15669;
- in data 30 giugno 2003 n. 15709;
- in data 15 gennaio 2008 n. 36 (atti: PG. 532957/07 - N. 5049/07) è stato rilasciato il permesso di costruire.

La scrivente ha provveduto come riportato nel sito ufficiale del Comune di Milano : "I dati principali relativi agli interventi edilizi in corso e agli interventi edilizi presentati al Comune a partire da aprile 2003 sono liberamente consultabili accedendo al sito internet del Comune: www.comune.milano.it consultando la pagina ONLY ONE - PRATICHE EDILIZIE ON LINE".

In riferimento all'ultima Pratica -- Permesso di Costruire 15 gennaio 2008 n. 36 (atti: PG. 532957/07 - N. 5049/07) avente per oggetto "Modifiche interne per formazione in due unità di Negoziato al P.T." a cui fa riferimento la scheda catastale allegata, vista la presenza sulla pagina ONLY ONE ha provveduto grazie all'Amministratore dello Stabile a contattare il Progettista, il quale riferisce che in data 25/05/2008 ha dato inizio ai lavori con regolare denuncia presso lo Sportello Unico dell'edilizia ma che non è mai stata depositata la denuncia di fine lavori.

Non è stato possibile verificare la conformità del fabbricato alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche e documentali, anche in relazione ad eventuali cambi di destinazione d'uso che ritenesse di dover eseguire, da effettuarsi presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milano prima di presentare l'offerta di acquisto.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- Pratica n.126/2005
- Permesso di Costruire 15 gennaio 2008 n. 36 (atti: PG. 532957/07 (N. 5049/07) avente per oggetto "Modifiche interne per formazione in due unità di Negoziato al P.T."

7.2. Conformità edilizia:

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile era adibito ad ufficio/ magazzino e non a androne e ricovero autovettura come da vincolo di destinazione con atto del 19/12/2008 notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.17238 trascritto il 30/12/2008 ai nn.93635/65019 in favore del Comune di Milano con sede in Milano codice fiscale 01199250158.

I costi stimati per riportare lo stato dei luoghi alla pratica autorizzata (N. 5049/07) ammontano a circa Euro 8.000,00 comprensivo di costi tecnici. I lavori consistono indicativamente nella rimozione di uno dei due soppalchi, adattamento del soppalco posteriore come da progetto, demolizione bagno e realizzazione nuovo bagno come da progetto e sistemazione portoncino ingresso con ulteriori opere accessorie.

7.3. Conformità catastale

Allo stato attuale l'immobile risultava non conforme rispetto alla scheda catastale, tuttavia con la realizzazione delle opere al punto precedente si porterà allo stato di fatto alla corrispondenza catastale.



8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
sub.747	mq.	54,00 circa	100%	54,00 circa
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

N.b: la scrivente ha considerato come valutazione dell'immobile la destinazione androne e ricovero autovettura come da vincolo.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: MILANO

Fascia/Zona: D18 Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,40 / prezzo max. 8,00 (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE – ispezione banca dati di luglio 2021

Zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Valore mercato: prezzo min. 1.268,27 / prezzo medio 1.536,03 / prezzo massimo 1.803,80 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,16 /prezzo medio 6,25 (Euro/mq x mese)/ prezzo max. 7,34 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 747	54,0	€ 1.000,00	€ 54.000,00
			€ 54.000,00

N.b: il valore di € 1.000,00 al mq inferiore al prezzo medio di zona è motivato dal fatto che l'immobile deve essere vincolato all'appartamento di cui al Foglio 561 mapp. 111 sub. 746 come da destinazione.

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

• VALORE LOTTO 001	€ 54.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.700,00
Adeguamenti allo stato autorizzato - indicativamente:	€ 8.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 43.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato:	€ 38.970,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile attualmente è occupato con contratto scaduto ad uso magazzino per un prezzo di € 9.000,00 annui e per questa destinazione può dirsi congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato



CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Laura Venturini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 09 settembre 2021

l'Esperto Nominato
Arch. Laura Venturini

ALLEGATI

- 1) Scheda Catastale;
- 2) Visura Catastale Storica;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Allegato al contratto di locazione;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Atto notarile;
- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Atto asservimento urbanistico;
- 9) Documentazione amministratore condominiale;
- 10) Regolamento condominiale;
- 11) Pratiche edilizie;
- 12) Copia privacy.

