
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. CALLARI IGNAZIO EZIO, NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 30/06/2023, il sottoscritto Ing. Callari Ignazio Ezio, con studio in Via Tiziano, 39 - 60125 - Ancona (AN), email callari@studiocallari.191.it, PEC ignazioezio.callari@ingpec.eu, Tel. 0712805068, Fax 0712839766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio, situato in Via delle Grazie 16 nel Comune di Ancona.

L'edificio si trova in prossimità di Piazza Ugo Bassi, punto di snodo per la viabilità urbana della città di Ancona nel quartiere del Piano e, per tale posizione, risulta ben collegato a tutte le principali destinazioni del capoluogo, anche per la breve distanza dalla stazione ferroviaria.

Il quartiere ha destinazione d'uso principalmente residenziale e commerciale, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare parcheggi a pagamento e non molto distante scuole per l'infanzia, primarie e secondarie.

Adiacente al prospetto principale di accesso all'immobile è presente una corte esclusiva dove si individua la presenza di un numero limitato di posti auto a servizio di tutte le unità immobiliari, in quanto non si è reperita documentazione che ne assegna l'uso esclusivo all'unità in questione.

Il fabbricato in cui è inserito l'ufficio in questione, è costituito da tre piani fuori terra, in cui al piano terra vi sono 3 unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e una con destinazione d'uso ufficio. Al piano primo e secondo sono situate due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata riportata nella Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dottor Cesarini Francesco iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, come risulta dagli atti depositati nel fascicolo telematico.

Dal suddetto documento si evince che il bene oggetto della presente stima, un'unità immobiliare destinata a ufficio, è in piena ed assoluta proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 e **** Omissis ****, usufrutto 1/1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Si precisa che nel caso in questione non è necessario effettuare una valutazione separata del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto in quanto i soggetti intestatari di entrambi i diritti risultano gli esecutati della procedura e il diritto posto in vendita è pari a quello dell'intero immobile.

CONFINI

Il locale oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato che confina a nord est con una corte urbana privata, a sud est con un vicolo privato, ad est con una corte urbana privata e ad ovest con una strada privata. L'Unità immobiliare confina a nord con il vano scala, a sud est con una strada privata, a est con una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale e a ovest con una corte urbana privata.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza interna dell'unità immobiliare misura 2,70ml ad eccezione del primo vano che misura invece 2,90ml, misure che corrispondono a quanto riportato nella documentazione grafica autorizzativa, nello specifico nelle tavola "piante e sezioni" allegate alla DIA di variante Prot. n. 87854 del 22.11.2002.

Dalle suddette tavole, in particolare nella sezione si evidenzia chiaramente che l'unità immobiliare è dotato di controsoffitto che delinea due distinte altezze, nonchè quelle rilevate sul posto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 680, Sub. 14 Categoria A10
Dal 16/12/2002 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 680, Sub. 14 Categoria A10
Dal 10/04/2018 al 13/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 680, Sub. 14 Categoria A10

Si rileva che a partire dal giorno 13/01/2022 è stato istituito un usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** e la nuda proprietà è rimasta intestata al sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	680	14	2	A10	4	3 vani	70 mq	976,1 €	T		



Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo eseguito presso l'ufficio oggetto di stima, si è rilevato che l'altezza interna misura 2,70ml ad eccezione del primo locale dove risulta pari a 2,90ml diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale in cui si indica un'unica altezza di 2,70ml. Considerato però che le due diverse altezze misurate sono coerenti a quelle riportata negli elaborati grafici allegati alla DIA di variante Prot. n. 87854 del 22.11.2002, ultima pratica edilizia riferita all'unità immobiliare in questione che attesta lo stato dei luoghi, si ritiene il bene conforme ma sarà comunque necessario procedere ad un aggiornamento dell'attuale planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è stato sottoposto ad importante intervento di ristrutturazione edilizia nei primi anni 2000, autorizzata con concessione edilizia e successive di DIA di variante, pertanto, al momento non necessita di particolari manutenzioni anche se si rileva che le pareti esterne presentano alcune incrostazioni e segni di usura della tinteggiatura legati agli agenti atmosferici e allo smog.

Il bene in questione si presenta in uno stato conservativo modesto, infatti non si rilevano finiture di pregio (pavimenti rivestimenti, sanitari) al contrario si individuano alcune lesioni nella parete al di sotto della rampa della scala e alcuni segni di umidità nelle pareti a confine, dovuti a probabili infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

Gli spazi comuni dell'unità immobiliare sono rappresentati dal vano scala che consente l'ingresso all'unità in questione e a quelle localizzate ai piani superiori nonché la corte antistante l'ingresso principale all'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è inserito il bene oggetto di stima, presumibilmente edificato nel 1954 con C.E. n.56 del 1954, come riportato dall'Ing. Stefano Tombolini, progettista della ristrutturazione avvenuta nei primi anni 2000, è caratterizzato da struttura mista con travi e pilastri in cemento e murature di considerevoli dimensioni per quanto riguarda il corpo di fabbrica su lato Via delle Grazie, mentre il manufatto sul lato posteriore è stato realizzato con struttura portante in ferro con pilastri circolari rivestiti in muratura.

L'unità immobiliare è sita al piano terra con accesso da Via delle Grazie, essa è composta da un bagno adiacente all'ingresso senza finestre ma munito di areazione artificiale, corridoio e due vani distinti destinati ad ufficio.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e risultano posizionati nella parte sommitale delle pareti, tipo finestre a nastro. l'impianto termico è caratterizzato da caldaia autonoma e corpi radianti in alluminio presenti in ogni stanza e nel corridoio. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto del generatore, in ogni caso sulla base delle informazioni fornite dallo stesso esecutato, non è più in uso da alcuni anni. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto l'utenza non è più attiva.

La pavimentazione interna è in graniglia con battiscopa in legno, le porte interne sono in legno, senza particolari finiture.



L'unità immobiliare non è dotata di locali accessori quali cantina o soffitta, né garage.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG del Comune di Ancona si rileva che il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella Zona Territoriale Omogena B e risulta normato dai seguenti articoli delle zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziale: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9 e ZT11 art. 49.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ancona è emerso che lo stato attuale del fabbricato è stato legittimato dalla Concessione Edilizia n. 85 del 2002 prot. 4011 del 17.01.2002 rilasciata il 15.04.2002, successiva D.I.A. in variante prot. n. 58836 del 01 Agosto 2002 e D.I.A. prot. n. 87854 del 22.11.2002.

I lavori della concessione edilizia prevedevano la ristrutturazione del fabbricato di Via Grazie 16, danneggiato dal sisma, al fine di ricavarne delle unità immobiliari destinate a civile abitazione.

La prima variante ha interessato un diverso posizionamento degli elementi distributivi verticali e il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

Con la seconda D.I.A. (prot.87854) è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso del locale oggetto di stima da residenziale ad uso ufficio e diversa distribuzione degli spazi interni.

Una delle unità immobiliare del fabbricato è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 31 della legge del 28.02.1985 n.47, progressivo 0138744608 prot. gen. 47070 prot. part.1051/s presentata il 28.03.86 e rilasciata il 21 maggio 2002, per realizzazione di locale magazzino al piano terra.

Il certificato di abitabilità dell'immobile con prot. 94747 è stato rilasciato il 18.12.2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato riportato nella documentazione grafica a corredo della DIA di variante prot. n. 87854 del 22.11.2002 alla Concessione edilizia, DIA che risulta essere l'ultima pratica autorizzata che ha interessato il bene in questione, si rileva piena corrispondenza.



Si segnala soltanto che, da progetto, le pareti esterne che perimetrano l'unità immobiliare nel congiungersi sullo spigolo formando un angolo retto; avendo effettuato delle misurazioni a campione sul posto si è rilevato che una delle due pareti, in particolare quella più lunga, risulta avere un andamento in pianta lievemente disallineato rispetto a quella che dovrebbe essere la linea perpendicolare. Tale aspetto viene ritenuto irrilevante in quanto rientra nelle così-dette tolleranze costruttive ammesse dalla normativa urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T
Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio, situato in Via delle Grazie 16 nel Comune di Ancona. L'edificio si trova in prossimità di Piazza Ugo Bassi, punto di snodo per la viabilità urbana della città di Ancona nel quartiere del Piano e, per tale posizione, risulta ben collegato a tutte le principali destinazioni del capoluogo, anche per la breve distanza dalla stazione ferroviaria. Il quartiere ha destinazione d'uso principalmente residenziale e commerciale, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare parcheggi a pagamento e non molto distanti scuole per l'infanzia, primarie e secondarie. Adiacente al prospetto principale di accesso all'immobile è presente una corte esclusiva dove si individua la presenza di un numero limitato di posti auto a servizio di tutte le unità immobiliari, in quanto non si è reperita documentazione che ne assegna l'uso esclusivo all'unità in questione. Il fabbricato in cui è inserito l'ufficio in questione, è costituito da tre piani fuori terra, in cui al piano terra vi sono 3 unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e una con destinazione d'uso ufficio. Al piano primo e secondo sono situate due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 680, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Si precisa che nel caso in questione non è necessario effettuare una valutazione separata del valore della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto in quanto i soggetti intestatari di



entrambi i diritti risultano gli eseguiti della procedura e il diritto posto in vendita è pari a quello dell'intero immobile.

Valore di stima del bene: € 50.400,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene oggetto di stima verrà quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, compresa la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza, sussistenza di vincoli e infine in base all'andamento del mercato immobiliare.

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione come si è già detto, permettendo di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto assume un'importanza fondamentale e tale metodo risulta essere il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale. Dunque, il Metodo sintetico comparativo è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Pertanto, si è proceduto con il reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona, effettuando un'analisi di immobili con medesima destinazione, ricadenti all'interno della zona di interesse o limitrofa e aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi.

Sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2023 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, dove si sono rilevati i valori di vendita e di locazione relativi alla destinazione terziaria con tipologia ufficio. L'OMI per detti immobili, caratterizzati da stato conservativo "normale" fornisce un intervallo di valori di mercato compreso tra 900,00€/mq e 1.250,00€/mq

Dagli accertamenti effettuati, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 800,00€/mq che determina un valore di stima pari a 50.400,00€.

Tale cifra appare giustificata in quanto, nonostante l'ufficio sia ubicato in un quartiere densamente abitato del capoluogo, visto che nell'ultimo decennio la zona terziaria si è spostata verso altri quartieri ad esempio verso la zona della Baraccola e delle Palombare, non si rileva una grande richiesta di locali ad uso ufficio nella zona di interesse; tra l'altro il locale risulta non molto luminoso in quanto la parete finestrata è prospiciente ad un altro fabbricato più alto quindi limita l'ingresso della luce esterna, per di più il suo stato conservativo non è ottimale per la presenza di alcune piccole lesioni e macchie di umidità dovute ad infiltrazioni. Inoltre, per la sua ubicazione, risulta poco visibile dall'esterno.

In ogni caso al valore di stima risulta necessario detrarre il costo per la regolarizzazione e l'aggiornamento della planimetria catastale. L'importo stimato per la redazione e il deposito



della pratica è pari a 1.000,00 € oltre oneri fiscali e 50,00€ per spese catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T	63,00 mq	800,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00
Valore di stima:					€ 50.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Callari Ignazio Ezio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione urbanistica
- ✓ N° 2 Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio, situato in Via delle Grazie 16 nel Comune di Ancona. L'edificio si trova in prossimità di Piazza Ugo Bassi, punto di snodo per la viabilità urbana della città di Ancona nel quartiere del Piano e, per tale posizione, risulta ben collegato a tutte le principali destinazioni del capoluogo, anche per la breve distanza dalla stazione ferroviaria. Il quartiere ha destinazione d'uso principalmente residenziale e commerciale, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare parcheggi a pagamento e non molto distante scuole per l'infanzia, primarie e secondarie. Adiacente al prospetto principale di accesso all'immobile è presente una corte esclusiva dove si individua la presenza di un numero limitato di posti auto a servizio di tutte le unità immobiliari, in quanto non si è reperita documentazione che ne assegna l'uso esclusivo all'unità in questione. Il fabbricato in cui è inserito l'ufficio in questione, è costituito da tre piani fuori terra, in cui al piano terra vi sono 3 unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e una con destinazione d'uso ufficio. Al piano primo e secondo sono situate due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 680, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del PRG del Comune di Ancona si rileva che il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella Zona Territoriale Omogena B e risulta normato dai seguenti articoli delle zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziale: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9 e ZT11 art. 49.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Grazie n.16, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 680, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è stato sottoposto ad importante intervento di ristrutturazione edilizia nei primi anni 2000, autorizzata con concessione edilizia e successive di DIA di variante pertanto al momento non necessita di particolari manutenzioni anche se si rileva che le pareti esterne presentano alcune incrostazioni e segni di usura della tinteggiatura legati agli agenti atmosferici e allo smog. Il bene in questione si presenta in uno stato conservativo modesto, infatti non si rilevano finiture di pregio (pavimenti rivestimenti, sanitari) al contrario si individuano alcune lesioni nella parete al di sotto della rampa della scala e alcuni segni di umidità nelle pareti a confine, dovuti a probabili infiltrazioni d'acqua.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio, situato in Via delle Grazie 16 nel Comune di Ancona. L'edificio si trova in prossimità di Piazza Ugo Bassi, punto di snodo per la viabilità urbana della città di Ancona nel quartiere del Piano e, per tale posizione, risulta ben collegato a tutte le principali destinazioni del capoluogo, anche per la breve distanza dalla stazione ferroviaria. Il quartiere ha destinazione d'uso principalmente residenziale e commerciale, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare parcheggi a pagamento e non molto distanti scuole per l'infanzia, primarie e secondarie. Adiacente al prospetto principale di accesso all'immobile è presente una corte esclusiva dove si individua la presenza di un numero limitato di posti auto a servizio di tutte le unità immobiliari, in quanto non si è reperita documentazione che ne assegna l'uso esclusivo all'unità in questione. Il fabbricato in cui è inserito l'ufficio in questione, è costituito da tre piani fuori terra, in cui al piano terra vi sono 3 unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e una con destinazione d'uso ufficio. Al piano primo e secondo sono situate due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

