

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 139/2013

VERBALE DI PERIZIA

PREMESSA

Il sottoscritto Zappa ing. Felice, libero professionista con Studio Tecnico in Villafranca d'Asti, Via Don Givogre n° 15, appartenente allo Studio Tecnico B.Z. di ing. Boero Elio e ing. Zappa Felice, a seguito dell'affidamento dell'incarico con Provvedimento del Giudice dell'esecuzione immobiliare in data 03/02/2015, e della conseguente accettazione espressa nel Verbale di udienza in pari data:

- Presa visione degli atti ricevuti in tale data dal Cancelliere e qui brevemente riassunti:
 - Atto di pignoramento immobiliare di UNICREDIT SPA con sede sociale in Roma, Via Alessandro Specchi n° 16 e Direzione Generale in Milano, P.zza Cardusio;
 - Relazione Notarile redatta dal Notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 11/12/2013 circa la storia ventennale della proprietà;
 - Nota di trascrizione n° 15 del 22/07/2013 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti;
 - Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 09/12/2013 relativamente alle iscrizioni e trascrizioni in capo a [REDACTED], quale precedente comproprietaria del bene ed in capo a [REDACTED], quale attuale proprietaria esecutata;
 - Certificato storico per immobile rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti in data 09/12/2013;
 - Planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti in data 09/12/2013;
- Esaminati attentamente i termini dell'incarico affidatogli dal Giudice;
- Eseguiti gli opportuni accertamenti:
 - presso la proprietà stessa con rilievi e documentazione fotografica tendenti alla fedele rappresentazione del costruito ed al conseguente accertamento della conformità del costruito con la documentazione progettuale allegata agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Mareto, oltreché all'identificazione dei dettagli e particolari costruttivi utili alla definizione della valutazione economica del bene;
 - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareto, finalizzato al reperimento di tutti gli atti autorizzativi rilasciati, oltreché al reperimento della documentazione di P.R.G.C. vigente relativa alla zona di appartenenza dell'immobile;
 - presso l'Agenzia del Territorio di Asti finalizzato al reperimento delle planimetrie catastali;
 - presso Agenzie Immobiliari dei dintorni finalizzato alla verifica/confronto dei prezzi di mercato correnti delle unità immobiliari similari;

espone la seguente relazione peritale secondo la scala delle richieste formulate dal Giudice nell'incarico.

1) AVVISI

Con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 06/03/2015 il sottoscritto perito estimatore incaricato comunicava [REDACTED] l'intenzione di recarsi presso l'immobile oggetto di perizia in Mareto (AT), Piazza Monte Cervino n°1 il giorno 19/03/2015 alle ore 09.30 per esperire le operazioni peritali.

Considerato che alla data stabilita né la signora, né suoi delegati si sono presentati sul luogo per consentire l'accesso al bene oggetto di perizia, il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto dal Giudice per l'Esecuzione Immobiliare l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

In data 03/06/2015 quindi, accompagnato dal Comandante della Stazione dei Carabinieri di Villafranca d'Asti e da un fabbro, il sottoscritto ha potuto accedere alla proprietà e svolgere tutti i rilievi necessari alla redazione della perizia estimativa.

Del sopralluogo svolto è quindi stato redatto apposito verbale consegnato in copia al Comandante della Stazione dei Carabinieri di Villafranca d'Asti e allegato alla presente perizia.

2) VERIFICHE

- L'accertamento condotto presso l'Ufficio Tecnico Erariale "Agenzia del Territorio" di Asti con l'esportazione di planimetrie e visure catastali, consente di definire la proprietà oggetto di pignoramento in capo [REDACTED]

[REDACTED], nel modo seguente:

- Bene immobile sito in Mareto (AT), P.zza Monte Cervino n°1, piani interrato-terreno-primo-secondo-ammezzato-terzo-sottotetto, catastalmente così definito:

Catasto Fabbricati:

in Comune di Mareto - Foglio di mappa n° 5 - mappale n°26, sub. 3, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 170,43, in proprietà a [REDACTED] per 1/1, accatastata con dichiarazione protocollo n° AT0088074 del 03/04/2007

- La consultazione dell'atto di compravendita stipulato con rogito Notaio Leonardo Cappetta in data 08/05/2007 presso Unicredit Banca SpA filiale di Chivasso, Via Torino 72/c, conferma quanto definito nella documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale Agenzia del Territorio di Asti e precisamente identifica l'oggetto della compravendita nei termini seguenti:

- al piano interrato n°3 locali ad uso cantina e vano scala formanti un unico corpo, posto alle seguenti complessive coerenze: cortile comune e altre unità immobiliari a due lati;
- al piano terreno (primo fuori terra) cucina, bagno e vano scala posti alle seguenti complessive coerenze: cortile comune, androne carraio e P.zza Monte Cervino;
- al piano primo (secondo fuori terra) n° 3 camere, bagno, vano scala e balcone, posti alle seguenti complessive coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare a due lati e P.zza Monte Cervino;

- al piano secondo ammezzato n° 1 camera e vano scala posti alle seguenti coerenze: altre unità immobiliari agli altri lati;
- al piano terzo sottotetto n° 1 locale ad uso soffitta e vano scala posti alle seguenti coerenze: sottotetto e cortile comune.

Il bene oggetto di pignoramento in capo [REDACTED] è stato acquistato con atto Notaio Leonardo Cappetta Rep. n.54569 del 08/05/2007 dai precedenti proprietari signori [REDACTED].

- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dedotte dalle Certificazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio in data 09/12/2013

Iscrizioni

- Nota di iscrizione n° 6458 Reg. Gen. - n° 1446 Reg. Part. del 19/05/2007 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di € 135.000,00 stipulato in data 08/05/2007 Rep. 54570/13105 dal Notaio Cappetta Leonardo di Torino;
- Nota di iscrizione n° 27 Reg. Gen. - n° 7 Reg. Part. del 04/01/2008 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di € 82.500,00 stipulato in data 20/12/2007 Rep. 55297/13693 dal Notaio Cappetta Leonardo di Torino;

Trascrizioni

- Nota di trascrizione n° 6457 Reg. Gen. - n° 4074 Reg. Part. del 19/05/2007 relativa a Atto tra vivi - Compravendita in data 08/05/2007, n° Rep. 54569/13104 Notaio Cappetta Leonardo di Torino a favore [REDACTED] e contro [REDACTED];
- Nota di trascrizione n° 5995 Reg. Gen. - n° 4355 Reg. Part. del 22/07/2013 relativa a Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili in data 07/06/2013, n° Rep. 10731/2013 Ufficiale giudiziario di Asti a favore di Unicredit SpA e contro [REDACTED]

- E' stata acquisita copia dell'atto di acquisto dell'immobile stipulato in data 08/05/2007 dal Notaio Leonardo Cappetta, Rep. n°54569/13104.
- Sono stati acquisiti i certificati e le planimetrie catastali necessari alla identificazione della proprietà [REDACTED].



3) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



IDENTIFICAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia:

- E' ubicato territorialmente nel Comune di Mareto in Piazza Monte Cervino n°1, già P.zza Comunale n°1, identificato nella zona di P.R.G.C. vigente "Centro Storico".
- E' censito al catasto fabbricati del Comune di Mareto, al foglio di mappa n° 5, mappale n° 26, sub 3, cat. A/4 - classe 2, consistenza di 7,5 vani, con rendita € 170,43.
- L'immobile oggetto di perizia è identificato planivolumetricamente come corpo di fabbrica di impronta prettamente ex agricola ricompresa all'interno di una serie di altri corpi di fabbrica civili e rurali disposti al contorno di una grande corte.

Per quanto attiene la parte destinata ad uso civile, il corpo di fabbrica avente la facciata principale esposta a sud-est verso cortile comune, la facciata posteriore esposta a nord-ovest verso altra proprietà e i restanti due lati ricompresi all'interno di altri corpi di fabbrica, si identifica nel modo seguente:

- piano interrato destinato a cantina composto da n° 3 vani e corpo scala (in stato di forte degrado);
- piano terreno/rialzato destinato a zona giorno composto da ambiente cucina, bagno e vano scala (in ristrutturazione);
- piano primo destinato a zona notte composto da n°2 camere da letto, bagno, disimpegno e vano scala (in ristrutturazione);
- piano secondo/ammezzato composto da n° 1 vano e corpo scala (in condizioni manutentive scadenti);
- piano sottotetto composto da n°1 vano soffitta e n°2 spazi di effettivo sottotetto.

Le superfici dei vani identificati sono riportate nelle schede grafiche allegate.

Per quanto attiene la parte rustica, il corpo di fabbrica avente la facciata interna verso cortile esposta a sud-ovest, la facciata nord-est prospiciente la P.zza Monte Cervino, la testata nord-ovest attestata sull'androne carraio, la testata sud-est su altro corpo di fabbrica, si identifica nel modo seguente:

- piano terreno aperto sull'androne carraio destinato a porticato;
- piano primo aperto sull'androne carraio e sul cortile interno destinato a porticato;

Le superfici dei vani identificati sono riportate nelle schede grafiche allegate.

In particolare del bene oggetto di pignoramento si possono rappresentare le seguenti caratteristiche:

- Per il corpo di fabbrica civile:

Edificio di vecchio impianto a manica semplice della larghezza complessiva di circa mt 6,00, sviluppo diversificato tra i piani cantina, terreno, primo e sottotetto da mt 8,00 a max mt 15,00, ad ossatura portante verticale in muratura di mattoni pieni, dotato di voltoni in muratura a copertura dei vani interrati, volte composte da putrelle metalliche al passo di circa mt 1,20 con voltini in mattoni pieni a formazione dei solai di calpestio del piano primo, secondo e sottotetto e controsoffittature in materiale alleggerito (tipo cartongesso).



La diversa distribuzione degli ambienti rispetto alla rappresentazione definita nelle planimetrie catastali è riconducibile ad un intervento di ristrutturazione in corso tutt'ora lasciato in sospeso.

Sono evidenti le tracce dell'impiantistica elettrica (scatole di derivazione con cavi fuoriuscenti), dell'impiantistica termica (tubazioni di distribuzione a pavimento in rame e assenza di termosifoni e C.T.), dell'impiantistica idraulica (attacchi cucina e bagni), della predisposizione per l'impianto di condizionamento in tutte le camere oltreché chiaramente identificabili le destinazioni degli ambienti.

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in piastrelle di ceramica, salvo al piano interrato con fondo in terra, oltreché di rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni, di scelta commerciale. Le pavimentazioni mancano delle finiture (sigillature delle giunzioni).

Sono presenti tutti i controtelai delle porte interne e le persiane di vecchio impianto di facciata, mentre mancano taluni serramenti esterni (quelli esistenti sono ancora quelli originali).

La scala è pavimentata con gradini in pietra di luserna probabilmente ottenuta dal recupero dei vecchi gradini.

La ringhiera del balcone è ancora quella originale con corrimano in piatta e bacchettine di ferro pieno.

Gli ambienti abitativi del piano terreno e primo risultano avere le pareti intonacate ed i controsoffitti in cartongesso, mentre gli altri ambienti sono tutt'ora al grezzo.

Gli ambienti al piano cantina sono tuttavia impraticabili per la presenza di masserizie accumulate alla rinfusa e per la forte umidità di infiltrazione dalle pareti esterne.

La copertura, ad ossatura in legno e manto in coppi di stampo piemontese tradizionale, probabilmente a seguito di intervento di manutenzione recente appare in discrete condizioni di efficienza funzionale.

Le facciate esterne verso cortile e verso P.zza Monte Cervino risultano protette da strato di intonaco bianco e/o giallino di vecchia fattura.

Tutti gli ambienti sono liberi da arredi fissi e/o mobili ad esclusione del vano al piano 2° ammezzato e dei locali al piano interrato nei quali sono ammassate masserizie varie.

- **Per il corpo di fabbrica rustico:**

Trattasi di un ambiente delimitato dalla parete di definizione del complesso edilizio in cui è ricompreso, attestato su P.zza Monte Cervino, dalla dividente con altra proprietà e dalla parete verso cortile, aperto quindi sull'androne carraio, con pavimentazione in terra battuta e soffitto ad ossatura in legno, originariamente atta allo stoccaggio di prodotti agricoli e copertura in legno a nudo tetto di antica fattura, in condizioni di notevole obsolescenza funzionale e statica, attualmente adibito a ricovero di masserizie.

4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] risulta di stato libero come da certificato rilasciato dal Comune di Torino in data 20/07/2015

5) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, quantunque sintetica, è sufficiente ad individuare la storia catastale del compendio pignorato.

6) VARIAZIONI CATASTALI

Le planimetrie catastali depositate con dichiarazione protocollo AT0088074 del 03/04/2007 differiscono dallo stato dei luoghi rilevati a causa dei lavori di ristrutturazione intrapresi ed all'attualità interrotti. L'unità immobiliare, in corso di ristrutturazione, dovrà comunque essere oggetto di variazione catastale a seguito del completamento delle opere.

La rappresentazione catastale della copertura non corrisponde alla situazione di rilievo causa un probabile errore di accatastamento. Tuttavia tale probabile svista non produce effetti negativi ai fini della rendita catastale.

7) - 8) UTILIZZAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' AGLI ATTI AUTORIZZATIVI

L'accertamento di tipo urbanistico presso il Comune di Marengo, oltre ad identificare la zona di appartenenza dell'immobile all'interno della zonizzazione di P.R.G.C. (Centro Storico) ha consentito di verificare l'esclusus autorizzativo ed accertare la conformità dell'eseguito agli atti rilasciati, come segue.

I precedenti proprietari dell'immobile, signori [REDACTED], depositarono presso il Comune di Marengo un progetto di "Restauro e Risanamento conservativo" con ridistribuzione interna delle unità abitative relative al corpo di fabbrica in Via Monte Cervino 1-3 "Denuncia di Inizio Attività" registrata al protocollo n.781 in data 28/03/2007.

Per quanto attiene la parte di corpo di fabbrica ceduta con atto Notaio Cappetta Leonardo in data 08/05/2007 [REDACTED] risulta che le opere di Restauro e Risanamento intraprese, almeno fino alla data del rilevamento, corrispondono con l'atto autorizzativo.

Esiste quindi la piena conformità tra il costruito e gli elaborati allegati all'atto autorizzativo.

9)-10) VENDITA DEI LOTTI

La definizione dell'unità immobiliare effettuata con la dichiarazione prot. AT0088074 del 03/04/2007, ancorché rispondere all'esigenza sia della ex proprietà che dell'attuale, pare comunque rispondere ad un criterio di razionalità compositiva tale da non consentire ulteriori frazionamenti. Per tale motivo il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene non sia divisibile e debba essere pignorato per intero in un unico lotto.

11) - 12) - 13) PROPRIETA' E VINCOLI

Come si può notare anche dalla documentazione fotografica allegata l'unità immobiliare in ristrutturazione presenta evidenti segni di abbandono. Non risulta quindi occupato.

Il titolo legittimante la proprietà del bene in capo [REDACTED] è costituito dall'atto di acquisto a rogito Notaio Leonardo Cappetta stipulato in data 08/05/2007, antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuto in data 22/07/2013.

Non risulta allo scrivente l'esistenza di contratti di locazione in atto.

Sul bene oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

L'immobile è peraltro gravato dalla servitù di comunione con altre unità immobiliari per quanto attiene la corte e l'androne carraio.

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Metodologia estimativa

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione dell'immobile in esame, è opportuno richiamare quanto segue.

In generale la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e dati ipotetici.

Il giudizio emergerà, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici, e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie, il tipo economico per il bene in esame è **il valore di mercato**.

La metodologia adottata potrà quindi avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico: il procedimento sintetico ovviamente basato sulla comparazione, mentre quello analitico ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.



Come è noto, il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione: la stima sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e fitta di gradini. Detti valori devono inoltre essersi verificati in tempi prossimi alla stima e più numerosi possibile. Il procedimento analitico, invece, viene di norma utilizzato quando la specificità dell'immobile da valutare esclude la presenza sul mercato di un sufficiente numero di immobili simili e di valori noti.

Nel caso in esame trattasi di attribuire il più probabile valore di mercato ad un immobile la cui destinazione è riconducibile alla tipologia residenziale: per esso il mercato locale esprime valori sufficienti per l'applicazione del procedimento sintetico.

Ciò premesso il valore di mercato del bene sarà determinato applicando il metodo "sintetico-comparativo", ovvero applicando alle consistenze delle varie porzioni dell'immobile con diverse caratteristiche, i valori pertinenti.

Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo conto delle analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati.

Calcolo superfici

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze, si è proceduto secondo la consolidata prassi estimativa secondo la quale:

- le unità abitative vengono determinate in base alla superficie vendibile, ossia la superficie utile abitabile al lordo di murature di tamponamento e tramezzature;
- le superfici accessorie, quali balconi, vengono ragguagliati al 50% della superficie abitativa;
- le autorimesse vengono determinate sulla base delle superfici vendibili, ossia della superficie utile;
- le cantine non vengono computate in quanto entità non autonome. Per il caso in oggetto tuttavia il piano cantinato non può essere trattato alla stregua delle cantine di appartamenti in condominio in quanto composto da ambienti che, per caratteristiche costruttive e potenziale funzionalità, acquisiscono una valenza particolare di integrazione dell'unità immobiliare tale da condizionare la valutazione economica. Le superfici quindi vengono determinate sulla base delle superfici utili. Al pari di queste vengono determinate le superfici del mezzanino, del sottotetto e del porticato.



Conseguentemente, sulla base delle elaborazioni riportate nella descrizione dell'immobile, si stabilisce:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO DI FABBRICA CIVILE

1) *SUPERFICIE UTILE ABITABILE*

Piano Terra	34,15 mq
Piano Primo	57,35 mq
Piano Mezzanino	5,10 mq
Piano Sottotetto	7,34 mq

Totale

S_U = 103,94 mq

2) *SUPERFICIE CANTINA*

S = 60,88 mq

3) *SUPERFICIE LORDA*

Cantina	60,88 mq
Piano Terra	49,64 mq
Piano Primo	82,84 mq
Piano Mezzanino	5,10 mq
Piano Sottotetto	7,34 mq

Totale

S_L = 205,80 mq

4) *SUPERFICI ACCESSORIE*

Balconi	8,92 mq
---------	---------

Totale

S_a = 8,92 mq

5) *SUPERFICIE COMMERCIALE*

$$S_c = S_L + S_{a/2} = 205,80 + 8,92/2 =$$

S_c = 210,26 mq

PORTICATO

6) *SUPERFICIE COMMERCIALE*

$$S_c = 17,20 \times 2 =$$

S_c = 34,40 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione

Per quanto attiene l'unità immobiliare abitativa:

da un'indagine di mercato effettuata presso operatori economici del settore, risulta che beni simili ed in zone analoghe, vengono posti in vendita con prezzi di mercato oscillanti tra € 550,00 e € 650,00 al mq.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi al 2° semestre del 2014, per la fascia centrale (Centro abitativo di Maretti) e con tipologia di "abitazione civile" oscillano tra un valore minimo di €/mq 530,00 e un valore massimo di €/mq 790,00.

Per quanto attiene il porticato:

- a fronte dell'elevato stato di degrado statico e funzionale degli elementi costituenti
- tenuto conto che per l'utilizzo dello spazio identificato sarà necessario un intervento radicale di demolizione e completa ricostruzione con costi alquanto elevati e considerata la notevole difficoltà di recupero a scopo di autorimessa dello spazio attualmente definito dal portico,

il sottoscritto perito estimatore ritiene di non poter esprimere una valutazione di tipo commerciale bensì di assegnare al corpo di fabbrica un valore simbolico quale elemento accessorio comunque utile all'abitazione.

Sulla base di quanto precedentemente esposti ottiene:

Valore medio di mercato $V_{M2} = (550,00 + 650,00) / 2 =$ €/mq 600,00

Valore medio OMI $V_{M1} = (530,00 + 790,00) / 2 =$ €/mq 660,00

Valore di applicazione €/mq $(600,00 + 660,00) / 2 =$ **€/mq 630,00**

Il prezzo individuato deve peraltro essere aggiornato sulla base del valore medio di una serie di coefficienti come sotto definiti:

- stato locativo	1,00	non occupato
- disposizione planovolumetrica	0,70	non molto agevole in quanto in linea su 3 piani e in adiacenza con altra proprietà
- stato di conservazione	0,60	in ristrutturazione, discreto per la parte fuori terra, pessimo per le cantine interrato
- età edificio	0,40	molto vecchio nella struttura originaria
- esposizione e vista	0,50	limitata all'ambito della corte interna sud/est ed alla Chiesa parrocchiale su P.zza Monte Cervino
- luminosità	0,70	buona per le camere, negativa per la cantina
- impianti	0,70	tecnico, idraulico, elettrico, condizionamento, in via di esecuzione
Indicatore medio	0,65	

Prezzo effettivo a seguito della

applicazione dell'indice di riduzione €/mq $630,00 \times 0,65 =$ **€/mq 409,50**

Valore dell'unità abitativa

$$V = 409,50 \cdot 210,26 =$$

Arrotondato a

€ 86.101,47

€ 86.100,00

Valore simbolico assegnato al portico

$$V_p =$$

€ 3.900,00

Valore totale del bene

€ 90.000,00

15) REGIME FISCALE

Trattandosi di bene in capo a persona fisica il regime giuridico dell'immobile pignorato è quello di vendita soggetta ad imposta di registro.

16) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica non è dovuto in quanto trattasi di edificio allo stato attuale inagibile ed incompleto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della L.R. 13/2007

Villafranca d'Asti, lì 01/10/2015

In fede
ZAPPA ING. FELICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it