



**STUDIO TECNICO**

**Dott. Ing. GIOVANNI INGALA**

**Viale Scala Greca, 199/B Siracusa**

**Tel./Fax 0931 / 491840 Cell. 333 / 4278933**

**P.IVA 01120310899 Cod. Fisc.: NGL GNN 56A26 A676N e-mail :**

**[giovanni.ingala@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:giovanni.ingala@ordineingegnerisiracusa.it)**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI 173/2015 R.G. PRESSO TRIBUNALE DI SIRACUSA**



**Data prossima udienza 04/05/2017**

**Relazione trasmessa alle parti il 20/03/2017**

**PROMOSSO DA : XXXXX S.r.l..**

**NEI CONFRONTI DI : XXXXXX XXXXXXXXXXXX**



Relazione C.T.U. Proc. Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei  
xxxxxxxxxx. Vs XXXXXX XXXXXXXXXXXX



Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Ingala, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 924 – sez. A, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Chiara Salamone con ordinanza del 23/11/2015 ed ha proceduto a una serie di visite, colloqui e rilievi, di seguito più dettagliatamente descritti raggiungendo le conclusioni sotto riportate a seguito di una serie di quesiti che per completezza vengono riportate come allegato 1 “Verbale di conferimento di incarico di stima” e a cui si farà riferimento per rispondere punto per punto.

### **I fatti:**

Dagli atti prodotti in giudizio, dai rilievi effettuati dal C.T.U. e dalle dichiarazioni di parte, risulta che:

- Con sentenza n. 57/15 del Tribunale di Siracusa, (depositata l'8/1/2015, munita di formula esecutiva il 30/01/15, notificata con atto di precetto il 09/02/15) il sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Siracusa il 05/11/1981 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e residente in Canicattini Bagni (SR) Via G. Carducci, 70, è stato condannato a pagare alla XXXXXX (con sede in Siracusa C.da Carancino, 31 P.Iva XXXXXXXXXXXX) la somma di € 582,30 (oltre a spese e interessi).
- Essendo rimasto infruttuoso l'atto di precetto si è proceduto a pignoramento dell'immobile sito nel comune di Canicattini Bagni (SR) Via Giosuè Carducci, 70 di cui il sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX ne risulta comproprietario al 50% assieme alla sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXXX (ex moglie) e contraddistinta al Catasto Fabbricati al fg. 17, particella 6281, categoria A/3 classe 1, vani 6, rendita € 356,36.
- Essendosi il debitore reso inadempiente, è stato richiesto dai creditori la vendita dell'immobile che il sig. Giudice ha affidato al sottoscritto C.T.U. di stimare.
- In questa vertenza la XXXXXX è rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Fontana con studio a Siracusa in Via unione Sovietica n.4 tel 0931/491412 p.e.c. [sergio.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:sergio.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it)
- In data 04/07/2016 è stato nominato custode l'Avv. Davide Adorno con studio in Siracusa Via Europa, 26 p.e.c. [davide.adorno@cert.ordineavvocatisr.it](mailto:davide.adorno@cert.ordineavvocatisr.it)

A seguire il C.T.U. risponderà punto per punto a tutti i quesiti posti dal sig. Giudice seguendo l'ordine del verbale di conferimento di incarico di stima. (allegato 1) :

**1. Documentazione ipotecaria e catastale:** La documentazione presente in atti è completa della documentazione ipotecaria e catastale con copia di due note di trascrizione ipotecarie; la prima a favore di XXXXXXX di Siracusa c.f. xxxxxxxx R.G. 6447 e R.P. 4962 del 13/05/2015 e la seconda a favore di Intesa San Paolo S.p.a. di Torino c.f.

00799960158 R.G. 6142 e R.P. 4667 del 13/04/2016, entrambe sull'immobile sito in Canicattini Bagni (SR) via G. Carducci, 70 (In realtà nella nota di trascrizione R.G. 6447 è riportato come n. civico il 4 ma questo è da ritenere un refuso presente in molti documenti essendo il 4 il vecchio numero civico dell'immobile e di cui di seguito si effettua una migliore precisazione) censito al catasto fabbricati al Fg.17 part. 6281 sub – cat. A3 di 6 il primo contro il Sig. XXXXXX XXXXXXXXXX proprietario per ½ indiviso e il secondo contro i Sigg. XXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXX comproprietari dell'intero immobile. Ulteriori trascrizioni non sono state riscontrate come da ricerca e certificazione notarile del 13/07/2015 effettuata dal Notaio Emanuele Pensavalle.

Si evidenzia che il notaio Pensavalle evidenzia solamente la presenza di una trascrizione e una iscrizione (quella a favore di XXXXX S.r.l.): trascrizione n 6447/4962 del 13/05/2015 e iscrizione n.24451/7849 del 05/10/2005.

**2. Inizio operazioni peritali:** Le operazioni peritali sono iniziate il 15/12/15 dopo che lo scrivente C.T.U. ne aveva concordato col sig. XXXXXX la data e gli aveva consegnato una raccomandata a mano. Nella data indicata però non è stato possibile iniziare i lavori perché la sig.ra XXXXX XXXXXXXXXX, moglie del sig. XXXXXX non permetteva l'accesso all'immobile e il sig. XXXXXX informava il CTU che ormai l'immobile era nella esclusiva disponibilità della sig.ra XXXXX da cui si era separato e a cui ne aveva ceduto la disponibilità. A questo punto il C.T.U. riportava ogni cosa al sig. Giudice (con allegata raccomandata a mano e verbale del 15/12/15) e restava in attesa di indicazioni.

Nella prima decade di febbraio 2017 il C.T.U. veniva contattato telefonicamente dall'Avv. Davide Adorno, che in data 05/07/2016 era stato nominato custode giudiziario, che lo

informava della disponibilità dei sigg. XXXXXX e XXXXX a farlo accedere all'immobile per i rilievi necessari.

In data 16/02/2017 avveniva il primo accesso e si constatava la disponibilità dei proprietari a fare accedere il C.T.U. all'immobile per i rilievi necessari, nella occasione veniva stilato un verbale da parte dell'Avv. Adorno (vedi verbale pari data allegato 2).

I lavori procedevano in data 22/02/2017 con tutte le misurazioni necessarie e i rilievi fotografici (vedi verbale pari data allegato 2) completati autonomamente dal C.T.U. in data 14/03/17 con rilievi fotografici esterni.

**3.1 Identificazione bene oggetto di pignoramento:** Dai sopralluoghi effettuati dal C.T.U. con il rilievo di quote dell'immobile e dalle certificazioni acquisite, è emerso che il bene oggetto del pignoramento è l'immobile di proprietà dei sigg. XXXXXX XXXXXXXXXX, [nato a Siracusa il 05/11/1981 (c.f. XXXXXXXXXXXX) e residente in Canicattini Bagni (SR) Via G. Carducci,70] e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX [nata a Siracusa il 27/08/a983 (c.f. XXXXXXXXXXXX) e residente in Canicattini Bagni (SR) Via Giosuè Carducci 70] entrambi proprietari al 50% in maniera indivisa ed ivi residenti.

I sigg. XXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX hanno acquisito la proprietà dell'immobile in data 28/09/2005 per atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Luisa Costanzo rep. 26445. Detta proprietà è identificata al catasto fabbricati del comune di Canicattini Bagni (SR) al fg. 17, part. 6281 (già fg. 20, part. 1018) cat. A/3, vani 6. Il sig. XXXXXX XXXXXXXXXX (esecutato) è proprietario solamente della metà di detto immobile (vedi visura catastale allegato 3)

**3.2. Corrispondenza dei dati di pignoramento con le risultanze catastali:** Dal confronto dei documenti in atti esiste piena corrispondenza fra quanto pignorato e le risultanze catastali.

**3.3. Eventuale formazione di più lotti di vendita:** Date le dimensioni e la disposizione dell'immobile si ritiene utile formare un solo lotto di vendita che comprende l'intera proprietà.

**4.1 Individuazione dell'immobile:** L'immobile sito in Canicattini Bagni (SR) in via Giosuè Carducci, 70 è identificata al catasto fabbricati al fg. 17, part. 6281 (già fg. 20, part. 1018) cat. A/3, vani 6. Data la non rispondenza del numero civico che in taluni documenti è segnato n. 4, il C.T.U. ha voluto visionare il fabbricato al n. 4 rendendosi conto che il fabbricato non può



essere stato oggetto di pignoramento nelle condizioni riportate agli atti dato lo stato in cui si trova e date le dimensioni: (a lato è riportata una foto del locale al numero civico 4 di Via G. Carducci a Canicattini Bagni (SR).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei XXXXX Srl. Vs XXXXXX XXXXXXXXXX



#### 4.2 Descrizione dei beni:

L'immobile insiste su una superficie netta in pianta di circa 122,5 mq (una parte utilizzata a pozzo luce) e un volume lordo costruito di circa 521 mc. Esso si sviluppa su due piani f.t. (piano terra e primo piano). Il piano terra interamente costruito e il primo piano costruito per circa 71 mq di superficie e una restante parte di circa 52 mq lasciato a terrazzo o pozzo luce. Anche il primo piano ha una copertura a terrazzo che è accessibile attraverso una scala in acciaio posta sul terrazzo del



piano terra. L'allegato 4 riporta la suddivisione in pianta dei locali così come previsti nella documentazione presentata in sanatoria e il primo piano così come realmente suddiviso nella disposizione delle stanze e del locale costruito. E' da notare che data la disposizione geometrica del locale è stato necessario ricavare all'interno del locale stesso un pozzo luce di circa 12,00 mq per permettere alle stanze del piano terra di potersi esporre all'esterno.

Il quadrilatero costituente l'immobile ha un affaccio su via G.Carducci, 70 con una finestra al piano terra, oltre alla porta di ingresso, e un balcone lungo circa mt 5,00 e con sbalzo di circa 60 cm al primo piano. Al balcone si accede attraverso la terrazza al primo piano. (Vedi foto riportata in alto). Le foto presenti nell'allegato 8 danno uno scorcio di quanto è presente all'interno dell'immobile.

Un secondo affaccio dell'immobile è nel lato opposto all'ingresso che è stato piuttosto difficile raggiungere e fotografare, dato che si trova esposto in campagna e per raggiungerlo è necessario scavalcare muretti di recinzione ed accedere in proprietà altrui. In ogni caso la presenza di alberi impedisce una facile ripresa fotografica.

La foto qui presente dà uno scorcio della parte posteriore dell'immobile.

Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei XXXXX Srl. Vs XXXXXX XXXXXXXXXX



Data la disposizione, il locale è stato fabbricato cercando di sfruttare gli affacci e quindi posizionando la scala per salire al piano superiore e il pozzo luce nella zona mediana del locale stesso. Entrando nell'immobile, si accede a un lungo corridoio che a circa 5,9 mt dalla porta di ingresso presenta una scala addossata alla parete di destra larga cm 90 con 20 gradini aventi pedate 30 cm e alzata 17 cm che con unica rampa raggiunge il piano superiore.

La disposizione delle stanze, le aperture, le dimensioni etc.. sono riportate tutte nelle piante dell'allegato 4. Il C.T.U. evidenzia solamente che a piano terra l'unica differenza riscontrata fra quanto riportato in pianta, le misurazioni effettuate e la realtà è che per accedere alla camera da letto da 9,85 mq che dal disegno sarebbe raggiungibile esclusivamente dal pozzo luce, in realtà è anche raggiungibile attraverso la camera da letto da 14,25 mq ove è presente una porta interna di collegamento in prossimità della parete del pozzo luce (in realtà la suddivisione è perfettamente conforme a come è rappresentato il locale corrispondente al primo piano).

Il piano superiore è leggermente difforme nella suddivisione dei locali da come rappresentato, a questo scopo il C.T.U. ha ritenuto rielaborare il disegno per rappresentare la realtà sempre riportata nel terzo foglio dell'allegato 4.

La casa è stata costruita a seguito licenza edilizia n.89 del 20/08/1970 e successivamente sanata data la difformità fra quanto concesso e quanto costruito (vedi allegato 7 Concessione di sanatoria).

La struttura è in muratura portante e pilastri in c.a. con scala in c.a., i solai del tipo "misto" in latero cemento realizzato in sito. I tamponamenti in muratura portante e controfodera in laterizi forati da cm 8. Gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in grès ceramico e graniglie di marmo e cemento. Le pareti sono con intonaco del tipo civile e i rivestimenti murari in grès di maiolica per le pareti della cucina e dei servizi.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. All'interno dell'immobile non sono presenti utenze con potenza superiore a 6 Kw né impianti elettrici con utenze che prevedono il progetto (lampade fluorescenti, a catodo freddo ...).

L'impianto idraulico e l'impianto fognario, sottotraccia, sono perfettamente funzionanti e allacciati alle reti pubbliche. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria, essa è ottenuta mediante boiler elettrico ad accumulo posto a piano terra nel pozzo luce per il WC al piano terra e con un boiler ad accumulo alimentato elettricamente per il WC al primo piano. Non esiste impianto di riscaldamento né di raffrescamento, solamente una pompa di calore è presente nel soggiorno del primo piano.

L'immobile risulta fabbricato nella zona "B" del Piano Regolatore Generale del comune, molto prossimo al centro cittadino anche se non risulta molto ben servita sia dal punto di vista commerciale (nelle prossimità non sono presenti negozi e/o attività artigianali) né da quello dei servizi tecnico amministrativi (gli uffici comunali etc.. risultano abbastanza distanti).

L'intera struttura, realizzata in parte in muratura e parte in cemento armato, non presenta lesioni o dissesti pregiudizievoli per la staticità anche se parecchie infiltrazioni di umidità lungo tutta la casa imporrebbero un attento risanamento dei locali. Gli ambienti si possono ritenere ancora sufficientemente salubri e atti all'uso di civile abitazione. L'immobile e i manufatti adiacenti sono tutti dello stesso tipo e cioè di non particolare pregio architettonico o artistico anche se tutti ricadenti nella zona "B" del P.R.G. Tutte le aperture che si affacciano alla parte posteriore della casa (nella campagna) sono tali da non permettere di accedere attraverso essa in campagna.

**4.3 Stato di possesso:** L'immobile, pur essendo di proprietà in maniera indivisa al 50% dei coniugi XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, come da dichiarazione delle parti, oggi risulta occupato solamente dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXX e dai due figli dei coniugi, a seguito di separazione consensuale delle parti e cessione della proprietà da parte del sig. XXXXXX alla sig.ra XXXXX con il solo mantenimento dell'usufrutto.

**4.4 Esistenza di formalità, vincoli e oneri:** Da quanto è stato possibile accertare dal C.T.U., da quanto dichiarato dal sig. XXXXXX, oltre a quanto già dichiarato in codesta relazione, non esistono formalità, vincoli e oneri che gravano sul bene e che potrebbero restare a carico di eventuali acquirenti.

Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei XXXXX Srl. Vs XXXXXX XXXXXXXXXXXX

**4.5 Formalità, vincoli e oneri condominiali:** Il bene è autonomo e a parte i muri di confine con gli immobili ad esso adiacente non ha altre parti in condominio con altre persone fisiche o giuridiche e da colloqui anche con funzionari dell'ufficio tecnico comunale di Cancattini Bagni (SR) non risultano atti di asservimento urbanistico, non è soggetto a regolamenti condominiali, non vi sono spese fisse di tipo condominiale o straordinarie programmate o altre pendenze giudiziarie.

**4.6 regolarità edilizia e urbanistica:** L'immobile è stato costruito (a stima) alla fine degli anni settanta o nei primi anni ottanta in forma abusiva. Successivamente con domanda prot. 4149 del 02/05/1986 si è proceduto a richiesta di sanatoria secondo la L. 28/02/85 n. 42 e L.R. 10/08/85 n. 37. Il 22/06/1999 il Comune di Canicattini Bagni (SR) ha rilasciato la concessione in sanatoria (vedi allegato 7). Nella documentazione presente nel fascicolo di sanatoria è anche presente un certificato di idoneità statica.

Da quanto sopra il bene risulta perfettamente sanato ma a oggi non ha ancora ottenuto (perché non richiesto) il certificato di abitabilità

**4.7. irregolarità urbanistica:** Il C.T.U. evidenzia che oltre a quanto previsto in sanatoria il fabbricato presenta un vano di circa 5 mq e alto circa 2 m, costruito sul terrazzo di copertura del primo piano utilizzato quale ricovero di alcuni cani di proprietà del sig. XXXXXX. Si evidenzia che il costruito è rustico e facilmente eliminabile. Si fa presente inoltre che il C.T.U. non ha potuto accedere al locale (le dimensioni sono stimate da lontano) data la presenza dei cani (almeno 2) che avevano un atteggiamento piuttosto minaccioso e lo stesso sig. XXXXXX aveva difficoltà a limitarne l'aggressività che dimostravano.

**4.8 attestazione energetica:** L'immobile era privo di attestazione energetica e il C.T.U. ha provveduto a compilarla e trasmetterlo il 18/03/17 con ID 422321 .

#### **4.9 valutazione del bene:**

La valutazione dell'immobile in esame riferito a oggi sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso due metodi di stima.

Il primo metodo, detto “per valore commerciale”, accerta il valore di mercato con riferimento al metro quadro di superficie convenzionale per immobili simili adeguandolo al caso in esame. Il secondo metodo, detto “analitico”, perviene al valore di stima capitalizzando il reddito dal bene stesso.

Dai due metodi scaturiranno valori omogenei che potranno essere confrontati per ottenerne un valore venale medio che si può ritenere più oggettivo.

#### Stima per valore commerciale:

Facendo riferimento alla posizione dell’immobile, alla sua consistenza, allo stato delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, e facendo riferimento alla situazione socio economica oggi esistente in Italia e nel siracusano in particolare, si è individuato il valore di 475,00 €/mq avendo elaborato le informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e le riviste specializzate. Il parametro trova anche riscontro con quello dell’osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall’Agenzia del Territorio ultimo disponibile. (vedi allegato 6) Tenendo presente che si è acquisito un valore per abitazioni economiche che tiene conto della mancanza di qualche impianto e finitura:

- La sup. lorda è 116,26 mq (piano terra) + 71,25 mq (primo piano) = 187,51 mq

Il valore commerciale risulta mq 187,00 x 475 €/mq = € 89.067,25

#### Stima per capitalizzazione del reddito:

Elaborando ancora le informazioni delle agenzie immobiliari e delle riviste specializzate, si è individuato un potenziale valore unitario di locazione pari a 1,6 €/mq mese. Anche questo valore trova riscontro con quello dell’osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall’Agenzia del Territorio ultimo disponibile.

Il reddito annuo lordo vale:  $187,51 \times 1,6 \times 12 = € 3.600,20$

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo al valore ottenuto gli importi per imposte e altre detrazioni d’uso stimabili nel 40%.

Il reddito annuo netto vale  $3.600,20 \times 0,6 = € 2.160,12$

Il valore venale si ricava capitalizzando detto reddito netto al tasso del 3,5 % annuo. Il tasso di capitalizzazione è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell’immobile.

Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei XXXXX Srl. Vs XXXXXX XXXXXXXXXX

Il valore per capitalizzazione è:  $2.160,12 / 0,035 = € 61.717,71$

**Valore finale:**  $(89.067,25 + 61.717,71) : 2 = € 75.392,48$

Al valore così individuato devono essere detratti i costi necessari da sostenere per ottenere il certificato di abitabilità, l'APE, ed eliminare il manufatto presente e non sanato che oggi è utilizzato come canile. I valori che lo scrivente C.T.U. ha individuato per queste voci sono le seguenti:

- **Richiesta di certificato di abitabilità:** La richiesta prevede, oltre alle marche da bollo e i diritti sanitari anche una autorizzazione allo scarico cittadino delle acque bianche e nere. La spesa complessiva è stimabile in circa € 600,00

- **Attestato di Prestazione energetica:** Essendo stata elaborata dal C.T.U. non viene qui conteggiata perché andrà sommata a quanto il sig. Giudice riterrà liquidare al C.T.U. per la redazione dell'intera perizia.

- **Eliminazione canile:** Dato i volumi occupati e il tipo di materiale di cui è costituito il manufatto, il C.T.U. ritiene che per la sua demolizione e conferimento in discarica siano sufficienti € 250,00

Da quanto sopra le spese che devono essere detratte al valore di stima dell'immobile individuato è di  $€ 600,00 + 250,00 = 850,00$ ;

**Il valore dell'immobile al netto delle spese nello stato in cui si trova, a stima dello scrivente C.T.U. è di  $€ 75.392,48 - 850,00 = € 74.542,48$**

## **CONCLUSIONI:**

**Da quanto sopra ragionato e dimostrato si ribadisce che la risposta ai quesiti proposti dal sig. Giudice sinteticamente è la seguente:**

**Per l'acquisto di questo immobile un eventuale acquirente può pagare un importo di € 74.542,48 (settantaquattromilacinquecentoquarantadue/48) tenendo conto che l'immobile è stato sanato dalla costruzione difforme che ha avuto rispetto a quanto era stato permesso di costruire.**

La cifra deriva dalla constatazione dello stato del bene, dalla assenza di vincoli, oneri e formalità, oltre a quelli noti e riportati agli atti di questo procedimento, e la mancanza di oneri condominiali essendo l'abitazione completamente indipendente e che presenta in comune con altre proprietà solamente i muri di confine perimetrali.

L'importo tiene conto inoltre delle spese necessarie da dover sostenere per ottenere il certificato di abitabilità che ancora non è stato richiesto e l'eliminazione di un piccolo manufatto oggi presente nella terrazza di copertura del primo piano non presente nel certificato di sanatoria di cui è dotato l'immobile.

Detto immobile è di proprietà dei sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXX (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX al 50% in maniera indivisa, è ubicato a Cancattini Bagni (SR) in via G. Carducci, 70 identificato al catasto alla particella 6281 foglio 17.

**ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE E NON INSERITI IN FASCICOLO:**

- 1) allegato n. 1 - Verbale di conferimento di incarico di stima (4fgg)
- 2) allegato n. 2 – Verbale del 16/02/2017 e del 22/02/17 (2 fgg)
- 3) Allegato n. 3 - Visura Catastale degli immobili di proprietà del sig. XXXXXX in Canicattini Bagni
- 4) allegato n. 4 - Piante dei due piani (3fgg)
- 5) allegato n. 5 – Attestazione di Prestazione Energetica (5fgg)
- 6) allegato n. 6 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2 fgg)
- 7) allegato n. 7 – Concessione in sanatoria (2 fgg)
- 8) allegato n. 8 – Foto dell'immobile (6 fgg)

Siracusa 20/03/2017

**Il C.T.U.**

Dott. ING. GIOVANNI INGALA

Esecut. Immob. 173/15 R.G.Ei XXXXX Srl. Vs XXXXXX XXXXXXXXXXXX