

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.258/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE:

Dott.ssa Alessia Callegari

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 - Appartamento 2°P e garage
Via Marcantonio Ferrazzi, 3 - Padova (PD)



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Marcantonio Ferrazzi, 3 - Padova (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile piano 2° (sub.5), garage piano terra (sub. 26).	
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Padova, via Marcantonio Ferrazzi, 3. Sez. - fg. 189 , part. 354 , sub. 5 , cat. A/2 , cl. 4 , cons. 5,5 vani , piano 2° ; Sez. - fg. 189 , part. 354 , sub. 26 , cat. C/6 , cl. 3 , cons. 33 mq , piano T . Si segnalano difformità catastali.	
ATTUALE PROPRIETA'		
STATO DI POSSESSO	L'unità immobiliare risulta occupata senza titolo dal Sig. (ex marito dell'esecutata).	
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.	
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: Atto di compravendita del 20.04.2001 , rep. 9899 Notaio Mario Caracciolo.	
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Nessuna.	
VINCOLI ED ONERI DELLA PROCEDURA	02.11.2020 ipoteca giudiziale iscritta a Padova, ai nn.37331/6629, in forza di decreto ingiuntivo in data 18.03.2016 n.2407 rep. emesso dal Tribunale di Padova a favore del _____, contro 07.08.2023 atto di pignoramento , c/o Tribunale di Padova, n.4498, trascritto il 08.09.2023 ai nn.32927/23447, a favore del _____ contro _____	
SPESE MEDIE ANNUE	L'importo medio annuo per le spese di gestione e di manutenzione è pari circa € 2.000,00 , considerando una gestione ordinaria e l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento centralizzato; dalla ripartizione del preventivo gestione ordinaria dall'1.06.2023 al 31.05.2024, risulta un debito verso in condominio per le spese condominiali relative all'unità oggetto di stima pari a € 21.353,98 ; da delibera assembleare del 31.07.2023 spese straordinarie deliberate risultano per fattibilità Ecobonus 110 € 381,86 , Ecobonus 110 di € 4.500,00 fino al 08.02.2024.	
Valore stimato		€ 134.874,52
Spese di regolarizzazione	-	€ 2.716,00
Totale arrotond. Detratte spese		€ 132.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV		€ 112.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.3
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag.3
1.2	Descrizione Immobile	Pag.4
1.3	Descrizione garage	Pag.7
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.7
2.1	Conformità Catastale	Pag.9
2.2	Conformità Urbanistica	Pag.11
3	Stato di possesso dei beni	Pag.11
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.11
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.12
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.12
4.1	Vincoli ed Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	Pag.12
4.2	Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura	Pag.12
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.12
6	Visure catastali, CDU e scheda caratteristiche energetiche	Pag.13
7	Comunicazioni	Pag.13
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.14
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.16
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag.16
	Elenco Allegati	Pag.16

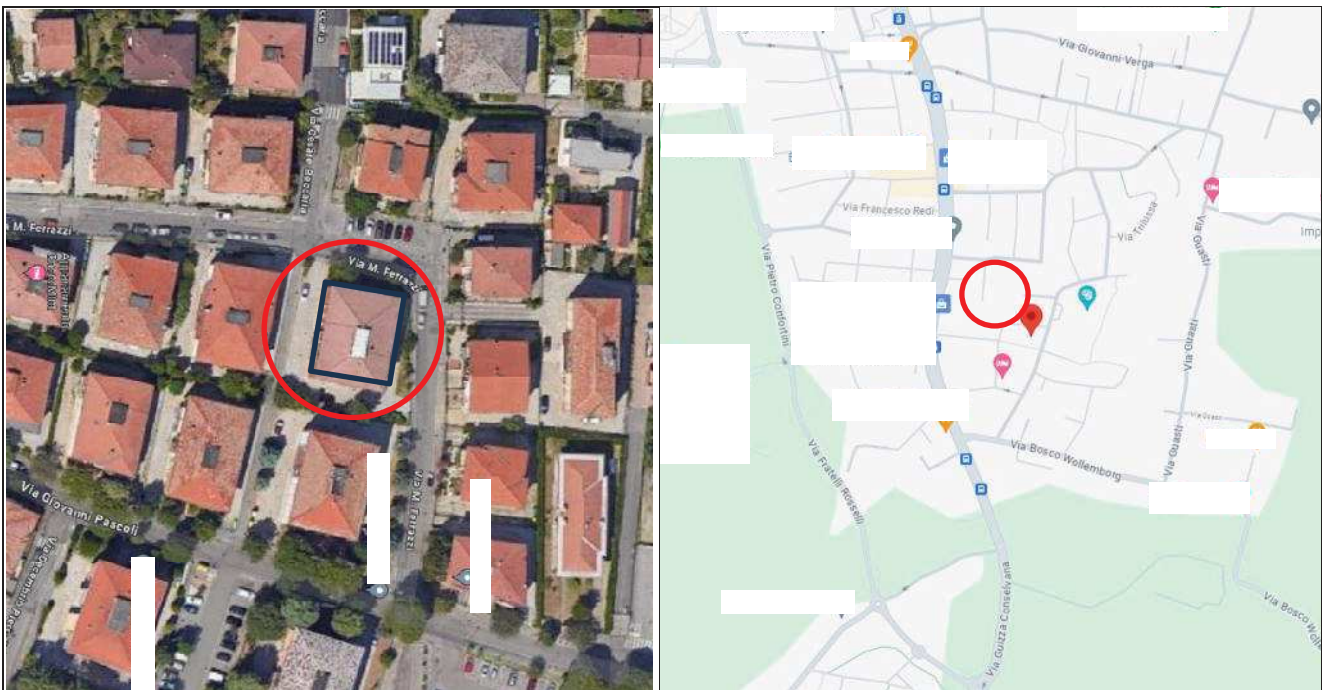


LOTTO 1 - Immobile con pertinenze

Via Marcantonio Ferrazzi, 3 - Padova (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: l'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere residenziale della Guizza, a sud di Padova. Si tratta di una zona di consolidata urbanizzazione con un'ottima presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attività commerciali.

I collegamenti alla viabilità sono garantiti dalla principale direttrice Via Guizza Conselvana e dai mezzi di trasporto pubblico urbano (autobus e tram), che consentono rapidi spostamenti verso il centro di Padova e dalla vicina tangenziale Corso Primo Maggio.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di un immobile, posto lungo la Via Marcantonio Ferrazzi, su un lotto d'angolo con giardino su tutti i lati, confinante a nord, ovest e sud con via pubblica e ad est con un fabbricato gemello.

L'edificio denominato "**Condominio Iseo**", con pianta rettangolare, si sviluppa su cinque livelli fuori terra e si compone di n.16 unità abitative con garage al piano terra. Il fabbricato è dotato di un impianto ascensore che consente il collegamento verticale ai vari livelli.

Si tratta di un fabbricato la cui costruzione risale alla fine degli anni '60, caratterizzato da uno stile architettonico semplice tipico dell'epoca, realizzato con tecniche costruttive di tipo tradizionale, una struttura portante in pilastri e muratura perimetrale in laterizio, i solai in latero-cemento, tetto a padiglione e manto di copertura in tegole. Le pareti esterne risultano intonacate.



Il fabbricato è oggetto di interventi di riqualificazione dell’involucro edilizio esterno (C.I.L.A. per efficientamento energetico - Pratica n°NGRNGL77A19Z112V04042022-1729) che consistono in: posa di isolamento a cappotto in polistirene espanso; sostituzione dei serramenti esterni compresi avvolgibili, sostituzione del manto di copertura e posa di guaine impermeabilizzanti, pannelli isolanti in grafite, creazione tetto ventilato dotato di nuove grondaie e pluviali, isolamento del solaio contro locali non riscaldati, sistemazione delle ringhiere dei poggioli e della pavimentazione con inserimento guaina liquida e sottofondo.



1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILE (sub. 5): l’unità immobiliare residenziale, è situata al **piano secondo** del Condominio denominato “Iseo”, individuato con il civ. 3. L’appartamento, con esposizione nord e ovest, ha una superficie lorda totale pari a circa **mq. 112**, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno formata da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio e due poggioli; una zona notte composta da un disimpegno, tre camere e un bagno per una superficie lorda pari a ca **mq. 105**, due poggioli della superficie pari a ca **mq. 7**.

I locali dell’abitazione hanno altezza interna di ml. 2.83.

Nel complesso, l’unità oggetto di stima, si presenta in discreto stato di conservazione.



PIANO SECONDO - Sub. 5



Ingresso



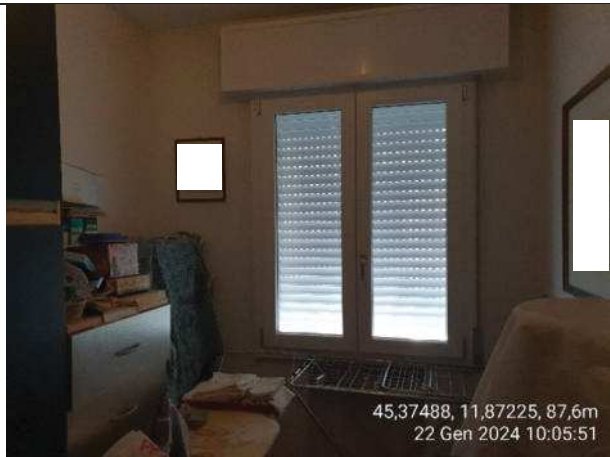
Soggiorno



Cucina



Disimpegno zona notte



Camera



Camera



 <p>45,37463, 11,87249, 61,1m 22 Gen 2024 10:08:47</p>	 <p>45,37468, 11,87219, 71,1m 22 Gen 2024 10:05:07</p>
Disimpegno zona notte	Camera
 <p>45,37468, 11,87219, 71,1m 22 Gen 2024 10:05:17</p>	 <p>45,37468, 11,87219, 71,1m 22 Gen 2024 10:05:23</p>
Camera	Bagno

Serramenti - La porta di accesso non è di tipo blindato; i serramenti esterni (finestre e porte finestre), in PVC con vetro-camera e tapparelle in pvc, sono stati sostituiti recentemente, davanzali e contorni nelle finestre sono in marmo. I serramenti interni (porte) sono in legno, ad anta con maniglia in acciaio e risalgono all'epoca di costruzione.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di media qualità, e più precisamente in marmo nella zona giorno, in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e a listoni in legno nelle camere; nei servizi igienici e nella zona angolo cottura sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica; nel poggiolo sono presenti piastrelle rettangolari di piccole dimensioni.

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianti elettrico - Di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti; è presente il citofono.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento del condominio è centralizzato, ma nell'unità in oggetto i radiatori sono stati rimossi



ed è stato installato un condizionatore (unità interna - Samsung digital inverter) che funziona come pompa calore (riscaldamento e raffrescamento) installato nel soggiorno mentre l'unità esterna è collocata nel pogggiolo. L'ACS è prodotta da una piccola caldaia posta all'interno del bagno nella zona notte.

1.3 – DESCRIZIONE GARAGE (sub. 26): Il garage, posto al **piano terra**, raggiungibile dall'esterno tramite il cortile comune, è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 21,95 ed un'altezza di m. 2.20.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di conservazione.



Serramenti - il serramento esterno di accesso è in metallo con apertura a due ante; è presente una finestra in metallo e vetro.

Pavimenti - il pavimento è in cemento liscio.

Impianti - non è presente nessun impianto.

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= BASSA CRITICITÀ =

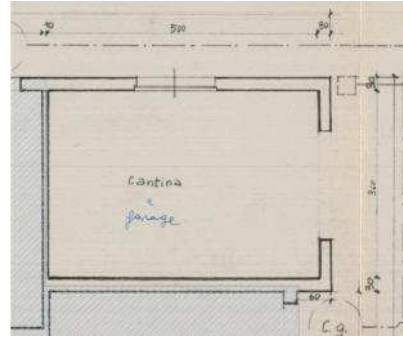
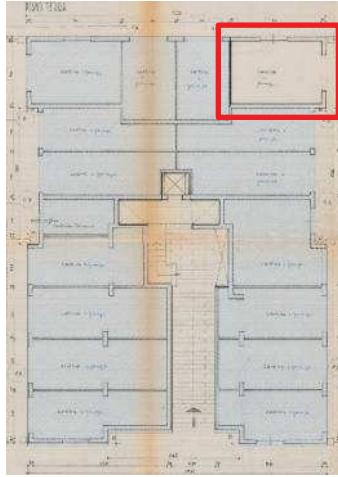
A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Padova, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza Edilizia**, reg.1169 prot.92061, per la costruzione fabbricato ad uso abitazione, rilasciata in data **18.12.1967**;
- **Autorizzazione per abitabilità** del **27.08.1968**, fabbricato residenziale;
- **C.I.L.A.** n.3625, per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n.34 del 2020, presentata in data **04.04.2022**, opere per efficientamento energetico su edificio denominato "Condominio Iseo".

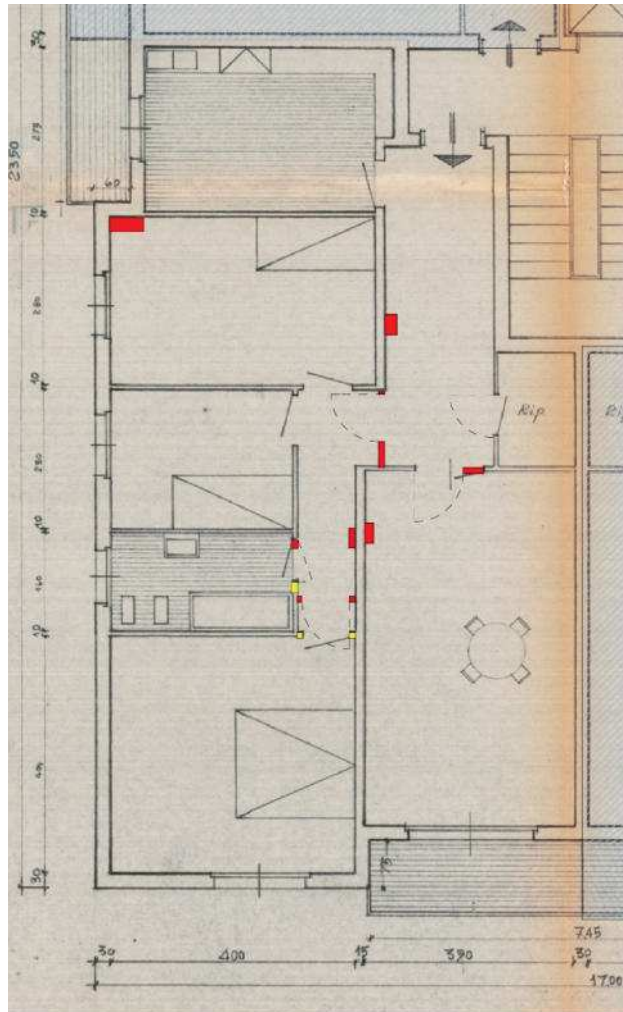
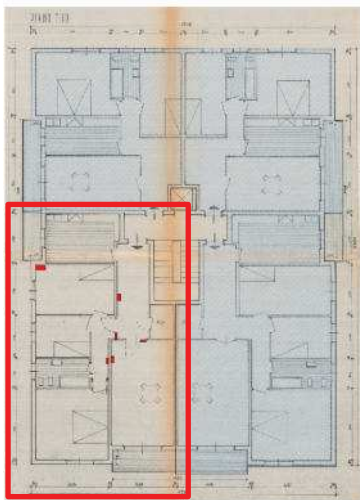


Licenza Edilizia del 18.12.1967

PIANTA PIANO TERRA : Garage



PIANTA PIANO SECONDO : Appartamento



In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne nell'appartamento, rispetto all'ultimo stato autorizzato, che consistono:

- nella modifica di tramezze interne, nella diversa dimensione e posizione di porte, nella presenza di una porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte, nell'assenza della rappresentazione grafica di pilastri all'interno di alcuni ambienti.

Tali difformità sono ritenute sanabili mediante la presentazione di una richiesta di provvedimento edilizio in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria):

- per il quale si stimano di circa **1.000,00 €** di spese tecniche e **516,00 €** di sanzione amministrativa oltre ai diritti di segreteria;
- Spese per SCA di Agibilità stimati: **600,00 €**;

per un importo complessivo stimato a corpo di circa **2.116,00 €**.

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= BASSA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

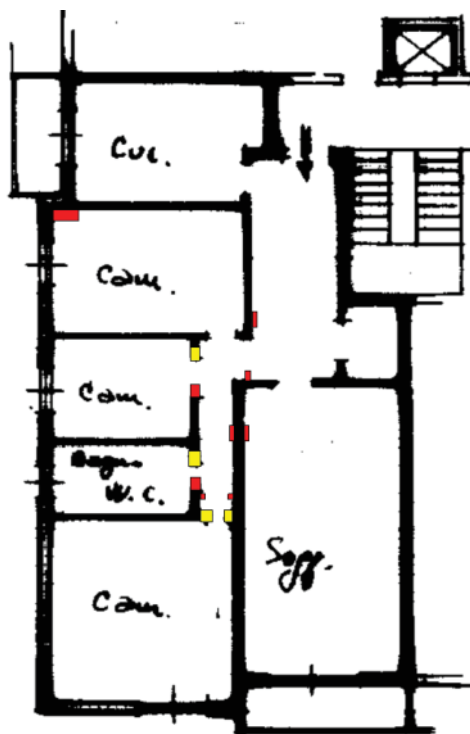
N.C.E.U. Comune di Padova, Via Marcantonio Ferrazzi, 3

Sez. - fg. **189**, part. **354**, sub. **5**, cat. **A/2**, cl. **4**, cons. **5,5 vani**, piano **2°**, rendita **€ 1.008,38**;

Sez. - fg. **189**, part. **354**, sub. **26**, cat. **C/6**, cl. **7**, cons. **19 mq**, piano **T°**, rendita **€ 86,35**.



**Fg. 189 part. 354
Sub. 5**



**Fg. 189 part. 354
Sub. 26**



Ditta catastale:

-

quota di

proprietà 1/1.

Si segnalano delle difformità, che riguardano:

- nell'appartamento al **piano 2°p**: modifica di tramezze interne, diversa dimensione e posizione di porte, nell'assenza di pilastri all'interno di alcuni ambienti;
- nel garage al **piano terra**: assenza della finestra sul lato est.

Pertanto deve essere aggiornata la scheda catastale, per la quale si stimano spese tecniche relative alla Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), di circa € 600,00.



Confini catastali:

- Nord: esterno;
- Est: altra proprietà;
- Ovest: esterno;
- Sud: altra proprietà-vano scala comune.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Padova, presenta la seguente destinazione:

- 1 sulla base degli elaborati del **P.I.** vigente:
 - zona **territoriale omogenea B5 residenziale di completamento saturo**;
 - parte viabilità esistente.Gli interventi urbanistico edilizi nell'area in oggetto sono disciplinati dagli artt. 18, 36 delle N.T.O.;
- 2 sulla base degli elaborati degli interventi del **P.A.T.** che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:
 - **centri abitati**;
 - **compatibilità geologica - aree idonee**;
 - **aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata.**L'area è disciplinata dagli artt. 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.; l'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art.11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità oggetto di perizia risulta attualmente occupata senza titolo dal Sig.
(ex marito dell'esecutata).

3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

proprietà 1/1.



3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, gli immobili oggetto dalla procedura risultano così intestati:

- dal **20/04/2001** di proprietà di _____ per la quota di 1/1,
per averlo acquistato da _____ con atto di compravendita del Notaio Mario
Caracciolo Notaio di Padova, rep. 3776, trascritto il 03/05/2001 ai nn.16130/10549.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: **In regime di separazione dei beni.***

*Atti di asservimento urbanistico o vincoli comunali: **Non emerse dalle indagini svolte.***

*Altre limitazioni d'uso: **Non emerse dalle indagini svolte.***

4.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

02.11.2020 ipoteca giudiziale iscritta a Padova, ai nn.37331/6629, per € 15.000,00 in forza di decreto ingiuntivo in data 18.03.2016 n.2407 rep. emesso dal Tribunale di Padova a favore del

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

07.08.2023 atto di pignoramento, c/o Tribunale di Padova, n.4498, trascritto il 08.09.2023 ai nn. 32927/23447, a favore del _____ per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1, contro _____ per di proprietà per la quota di 1/1. *Sentenze di*

*pignoramento: **Sentenza di pignoramento n. 4498** depositata il **07.08.2023.***

*Altre trascrizioni: **Non emerse dalle indagini svolte.***

Alla data del 01.03.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oltre a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

L'Amministratore del "Condominio ISEO" in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è lo studio AMMINISTRAZIONI INGROSSO (Via Sorio, 92 - 35141 Padova), che ha fornito la situazione contabile delle spese condominiali (All.9) ed ha riepilogato la seguente situazione a carico dell'unità:



- l'**importo medio annuo** per le spese di gestione e di manutenzione è pari circa **€ 2.000,00**, considerando una gestione ordinaria e l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento centralizzato;
- dalla ripartizione del preventivo gestione ordinaria dall'1.06.2023 al 31.05.2024, risulta un **debito verso il condominio** per le spese condominiali relative all'unità oggetto di stima pari a **€ 21.353,98**;
- da delibera assembleare del 31.07.2023 risultano deliberate, **spese straordinarie** per fattibilità Ecobonus 110 **€ 381,86**, Ecobonus 110 di **€ 4.500,00** fino al 08.02.2024.

6 - VISURE CATASTALI, CDU, SCHEDA CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Alla presente vengono allegare le visure catastali storiche (All.3), il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.5) e Ape convenzionale post intervento del 12.12.2023, allegata alla relazione tecnica per riqualificazione energetica (All.10).

7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

E' stata ricevuta comunicazione a mezzo mail, in data **24.10.2023**, dall'A.P.E.P. per conto del Custode nominato per la procedura notaia Dott.ssa Alessia Callegari. Il sottoscritto ha eseguito il primo accesso in data **22.01.2024**.



Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 24 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Unità principale: Appartamento 2°P sub. 5	105,00	100%	105,00
Unità principale: Poggioli 2°P sub. 5	7,00	30%	2,10
Garage piano 1° sottostrada sub. 26	21,95	50%	10,98
Superficie commerciale totale, m²			118,08

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Casciano Rep.8536	atto Notaio Gottardo Rep. 71151	atto Notaio Serra Rep.2742
Data contratto	29/06/2021	31/08/2023	28/12/2023
Superfici principali e secondarie	95,00 mq	118,00 mq	113,00 mq
Prezzo dichiarato	120.000,00 €	125.000,00 €	130.000,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 1.142,23

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	118,08	1142,23	€ 134.874,52
Valore di mercato	€ 134.874,52		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per S.C.I.A. + sanzione amministrativa + Agibilità	S.C.I.A.	€ 2.116,00
Spese tecniche per nuova pratica Docfa	Docfa	€ 600,00
Totale		€ 2.716,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 134.874,52
Spese di regolarizzazione €	- € 2.716,00
Totale	€ 132.158,52
Totale Arrotondato	€ 132.000,00

Valore di mercato STIMATO € 132.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 19.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 112.200,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 112.000,00



8.1 – VERIFICA COLTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA’

L’unità oggetto di perizia non è interessata da contratto di locazione.
Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

8.2 – RISULTATI DI VENDITE GIUDIZIALI IN ZONA, IN BASE AI DATI FORNITI DA ASTALEGALE

In base ai dati forniti da Astalegale, relativamente a risultati di vendite giudiziali, da immobili, avvenute in zona limitrofa, sono state ricavate le seguenti informazioni:

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Abitazione + garage	Abitazione + garage	Abitazione + garage
PROCEDURA	R.G.E. 678/2011	R.G.E. 59/2015	R.G.E. 871/2011
Data aggiudicazione	07/10/2016	27/02/2020	14/12/2021
Superfici principali e secondarie	149,74 mq	85,00 mq	135,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	151.000,00 €	85.000,00 €	158.000,00 €
Valore al mq. sulla base dell’aggiudicazione	1.008,41 €	1.000,00 €	1.170,37 €

Pertanto, in base ai dati sopracitati, si ritiene congrua la valutazione di mercato eseguita e il valore di vendita giudiziale determinato.

Padova lì, 01 Marzo 2024



L’esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI:

1	N.C.E.U. Planimetrie catastali
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di provenienza Notaio Caracciolo rep.9899
5	Certificato di Destinazione Urbanistica
6	Licenza Edilizia del 18.12.1967
7	Autorizzazione di abitabilità del 27.08.1968
8	C.I.L.A. per efficientamento energetico del 04.04.2022
9	Estratto spese condominiali
10	A.P.E. convenzionale post intervento del 12.12.2023
11	Scheda MCA

