

TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **87/16**

Giudice Dr. DANIELE SODANI
Custode Giudiziario IVG

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. PIETRO VITO TIRONE
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 281
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 55
C.F. TRNPRV59L07I804S- P.Iva 01286540669
con studio in Sulmona (L'Aquila) Vico Amato n. 6
telefono: 0864/568394
cellulare: 3293115834
email: architir@alice.it
pec: pietrovito.tirone@archiworldpec.it*

Beni in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11
Lotto 001

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11.

Composto da: locale commerciale posto al piano terra dotato di portico, servizi igienici di cui uno con antibagno e posteriormente di un piano di carico/scarico (balcone) esterno con gradinata; esternamente risulta comunicante con area scoperta comune dotata sui fronti nord e sud di recinzione; l'ingresso principale è posto sul fronte est mentre altri accessi sono presenti sui fronti sud e ovest; esso risulta dotato di vetrine espositive sui fronti est e sud. Dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale, eccezion fatta per la presenza di un bagno nel portico, di due piccoli locali tecnici presenti esternamente sul fronte nord, della porta sul fronte sud e della diversa dimensione del balcone posteriore di cui non vi è traccia di atti autorizzativi, non sono state riscontrate ulteriori variazioni di rilievo.

Per quanto riguarda i dati dimensionali, attualmente il locale commerciale sviluppa una superficie netta pari a 503.66 mq, una superficie lorda di 552.60 mq ed un'altezza netta pari a 6.30 m mentre il bagno e l'antibagno hanno un'altezza compresa tra 2.70 e 2.76 m; il portico ha una superficie netta pari a 61.14 mq, una lorda di 65.21 mq ed un'altezza netta di 2.70 m mentre il bagno in esso ricompreso ha un'altezza di 2.53 m; il piano di carico/scarico (balcone) sviluppa una superficie netta di 21.06 mq ed una superficie lorda di 23.45 mq. Detta unità immobiliare fa parte di un edificio composto da un piano terra destinato a locale commerciale con annesso portico e da un locale lavanderia posto a servizio dell'appartamento del 1° piano, attualmente comunicante con il bagno presente nel portico.

L'edificio in esame, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nel 2000, dato il modesto numero di anni di vita, presenta uno stato di conservazione generale prevalentemente buono ad eccezione di alcuni danni presenti su talune parti strutturali e sulle murature di tamponamento perimetrali presumibilmente derivanti dagli effetti sismici degli ultimi eventi tellurici. Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta collocato in zona prevalentemente residenziale posta a poca distanza dal centro cittadino, dotata di tutti i servizi essenziali e ben urbanizzata.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 2042 subalterno 5 categoria D/8 piano T - rendita: € 4.398,24.
Coerenze: Nord: BCNC / sub 6
Sud: BCNC
Est: sub 6
Ovest: BCNC
Note: il sub 5 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 2042 subalterno 6 categoria C/2 classe 3 superficie catastale 55 mq consistenza 43 mq piano T - rendita: € 62,18.
Coerenze: Nord: BCNC / sub 4
Sud: sub 5
Est: BCNC
Ovest: sub 5

Note: il sub 6 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale (Gole di San Venanzio).
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,4), ferrovia (0.5), autostrada (5.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO a favore di **CARISPAQ S.P.A. - L'AQUILA, contro** [REDACTED] a firma di CINCARELLI ROBERTO (Notaio) in data 21/12/2010 ai nn. Rep. N. 121535/39329 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 22/12/2010 ai nn. Reg. Gen. 16901 - Reg. Part. 2614
importo ipoteca: € 380.000,00
importo capitale: €190.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro** [REDACTED] a firma di PIRRO LAURA (Notaio) in data 16/09/2008 ai nn. Rep.N. 5957/2826 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17/09/2008 ai nn. Reg. Gen. 21267 - Reg. Part. 3106
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro** [REDACTED] a firma di PIRRO LAURA (Notaio) in data 22/01/2007 ai nn. Rep. N. 4510/1898 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 23/01/2007 ai nn. Reg. Gen. 1958 - Reg. Part. 297
importo ipoteca: € 100.000,00
importo capitale: € 250.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da GARANZIA APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro** [REDACTED] a firma di PIRRO LAURA (Notaio) in data 25/03/2005 ai nn. Rep. N. 2469 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 29/03/2005 ai nn. Reg. Gen. 7221 - Reg. Part.1516
importo ipoteca: € 170.000,00
importo capitale: € 340.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2 oltre ed altro.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da GARANZIA APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro** [REDACTED] a firma di BROCCOLI VERIO (Notaio) in data 29/12/1994 ai nn. Rep. N. 20341 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 15/02/1995 ai nn. Reg. Gen. 2839 - Reg. Part. 273
importo ipoteca: € 150.000,00
importo capitale: € 50.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2047 e 2043.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del tribunale di Sulmona (AQ) a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.** contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI SULMONA in data 16/11/2016 ai nn. Rep. 848/2016 trascritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 24/11/2016 ai nn. Reg. Gen. 19118 - Reg. part. 15215

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità a livello formale riguardanti la presenza di un bagno nello spazio porticato, la presenza di una porta sul fronte sud ed esternamente di due locali tecnici sul fronte nord. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Spese tecniche ed oneri: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra gli atti catastali attualmente depositati presso l'Agenzia del territorio della provincia di L'Aquila e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità riguardanti la mancata rappresentazione di un bagno nello spazio porticato e di un w.c. all'interno del locale commerciale (negoziato); la diversa dimensione del balcone posto sul fronte ovest (carico/scarico); la mancata rappresentazione di due locali tecnici sul fronte nord e di una porta sul fronte sud; la presenza della suddivisione del portico e di un deposito. regolarizzabili mediante Docfa

Spese tecniche ed oneri: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11.

Composto da locale commerciale posto al piano terra dotato di portico, servizi igienici di cui uno con antibagno e posteriormente di un piano di carico/scarico (balcone) esterno con gradinata; esternamente risulta comunicante con area scoperta comune dotata sui fronti nord e sud di recinzione; l'ingresso principale è posto sul fronte est mentre altri accessi sono presenti sui fronti sud e ovest; esso risulta dotato di vetrine espositive sui fronti est e sud. Dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale, eccezion fatta per la presenza di un bagno nel portico, di due piccoli locali tecnici presenti esternamente sul fronte nord, della porta sul fronte sud e della diversa dimensione del balcone posteriore di cui non vi è traccia di atti autorizzativi, non sono state riscontrate ulteriori variazioni di rilievo.

Per quanto riguarda i dati dimensionali, attualmente il locale commerciale sviluppa una superficie netta pari a 503.66 mq, una superficie lorda di 552.60 mq ed un'altezza netta pari a 6.30 m. mentre il bagno e l'antibagno hanno un'altezza compresa tra 2.70 e 2.76 m; il portico ha una superficie netta pari a 61.14 mq, una lorda di 65.21 mq ed un'altezza netta di 2.70 m. mentre il bagno in esso ricompreso ha un'altezza di 2.53 m.; il piano di carico/scarico (balcone) sviluppa una superficie netta di 21.06 mq ed una superficie lorda di 23.45 mq. Detta unità immobiliare fa parte di un edificio composto da un piano terra destinato a locale commerciale con annesso portico e da un locale lavanderia posto a servizio dell'appartamento del 1° piano, attualmente comunicante con il bagno presente nel portico.

L'edificio in esame, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nel 2000, dato il modesto numero di anni di vita, presenta uno stato di conservazione generale prevalentemente buono ad eccezione di alcuni danni presenti su talune parti strutturali e sulle murature di tamponamento perimetrali presumibilmente derivanti dagli effetti sismici degli ultimi eventi tellurici. Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta collocato in zona prevalentemente residenziale posta a poca distanza dal centro cittadino, dotata di tutti i servizi essenziali e ben urbanizzata.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 2042 subalterno 5, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: € 4.398,24.
Coerenze: Nord: BCNC / sub 6
Sud: BCNC
Est: sub 6
Ovest: BCNC

Note: il sub 5 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 2042 subalterno 6, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 55 mq, composto da vani 43 mq, posto al piano T, - rendita: € 62,18.
Coerenze: Nord: BCNC / sub 4
Sud: sub 5
Est: BCNC
Ovest: sub 5

Note: il sub 6 è derivato dal frazionamento del sub 2 del 28/11/2014

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna compresa tra 2.70 m e 6.30 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Consiglio comunale N. 2 del 13/01/2003 l'immobile è identificato nella zona di Completamento (Zona B)

Norme tecniche ed indici: **Art. 2.4 Titolo III**

Indici e parametri:- Smi (superficie minima di intervento) 400 mq.;

- Uef (indice di utilizzazione fondiaria) 0,35 mq/mq;

- Hf (altezza massima) 8,00 mt.;

- Rc (rapporto di copertura) 40%;

- Distacco minimo:

a) dai confini di proprietà Dc 5,00 mt.

b) tra fabbricati De 10,00 mt.;

- A.V.C. minimo 30% S.F.;

- Parcheggi privati PP ai sensi dell'art. 6.3 - Capo VI° Tit. II° e dell'art. 6.3 - Capo VI° - Tit. V°.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
COMMERCIALE	Sup. reale lorda	560,00	1,00	560,00
	Sup. reale lorda	560,00		560,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: non note.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da verificare.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: da verificare.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, vasistas e fissi, materiale: alluminio, protezione: serranda, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

Infissi interni:

tipologia: a battente / scorrevoli, materiale: legno tamburato / metallo, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi laterizi, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: da normalizzare.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

Pavim. Interna:

materiale: grés, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: locale commerciale.

<i>Plafoni:</i>	<p>materiale: intonaco, condizioni: buone. Note: Una parte del locale presenta delle controsoffittature in cartongesso Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: bagno, materiale: grés, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
<i>Scale:</i>	<p>posizione: esterna, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
<i>Manto di copertura:</i>	<p>materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Intero edificio.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Intero edificio.</p>
<i>Portone di ingresso:</i>	<p>tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia e con tubazioni a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non nota. Note: L'impianto non risulta alimentato per distacco contatore Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: separata, rete di smaltimento: non nota, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non nota, condizioni: non note, conformità: non nota. Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non nota, condizioni: non note, conformità: non nota. Riferito limitatamente a: locale commerciale.</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento ad immobili simili ricadenti nelle immediate vicinanze e nelle zone limitrofe aventi medesime caratteristiche. In particolare si è posta l'attenzione sulle recenti quotazioni ed all'andamento del mercato immobiliare sia nella zona che a livello provinciale.

Pertanto, dopo attenta valutazione dei dati reperiti dalle varie fonti d'informazione, le quali stimano il valore di beni simili per caratteristiche ed ed in condizioni normali tra **1050,00 e 1500,00 €/mq** lordo per i locali commerciali e tra 290,00 e 410,00 €/mq lordo per i locali destinati a magazzini, preso atto del generale stato di di conservazione e fatte inoltre le dovute considerazioni, si è giunti ad attribuire al bene oggetto di stima il seguente valore unitario:

Locale commerciale = (1200,00 €/mq lordo)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di RAIANO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari della zona, Riviste specializzate.

8.3. Valutazione corpi

A. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
COMMERCIALE	560,00	€ 1.200,00	€ 672.000,00
- Valore corpo:			€ 672.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 672.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 672.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	0	€ 672.000,00	€ 672.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 100.800,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.200,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, per la sua conformazione ed ubicazione, risulta divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 571.200,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 568.000,00**

(diconsi euro Cinquecentosessantottomila/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

il perito
Arch. Pietro Vito TIRONE

Giudice Dr. DANIELE SODANI
Curatore/Custode: IVG
Perito: Arch. PIETRO VITO TIRONE

ALLEGATI:

1. NOMINA - GIURAMENTO
2. VERBALE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE
3. CERTIFICAZIONE NOTARILE - ISPEZIONE IPOTECARIA
4. ISTANZE DI ACCESSO E RILASCIO ATTI - ATTI
RILASCIATI DAL COMUNE DI RAIANO
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. STRALCIO DEL P.R.G. - NORME TECNICHE
7. PIANTE (stato attuale - superfici nette - superfici lorde - opere non autorizzate - difformità catastali - danni presenti sul fabbricato)
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 87/2016

Lotto 001

- **Definizione:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sito nel comune di Raiano (L'Aquila) in Via Vella n. 11 di superficie lorda complessiva di 611,26 mq.
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Vella n. 11
- **Consistenza:** Locale commerciale composto da: negozio, portico
- Superficie convenzionale lorda complessiva 560,00 mq.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. Fg. 11 particella n° 2042 sub 5 (Cat. D/8, piano T, Rendita € 5.040,62);
- N.C.E.U. Fg. 11 particella n° 2042 sub 6 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 43 m³, Superficie catastale 55 m³, piano T, Rendita € 62,18)
- **Confinanti:** sub 4 - BCNC (Corte comune)

Prezzo base d'asta del lotto: € 568.000,00 (diconsi euro Cinquecentosessantottomila/00).

Sulmona, 21.07.2017

(Arch. Pietro Vito Tirone)

RIEPILOGO PER PUBBLICITA'

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 87/2016

Lotto 001

- **Definizione:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sito nel comune di Raiano (L'Aquila) in Via Vella n. 11 di superficie lorda complessiva di 611,26 mq.
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Vella n. 11
- **Consistenza:** Locale commerciale composto da: negozio, portico, antibagno, bagno, deposito
- Superficie convenzionale lorda complessiva 560,00 mq.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. Fg. 11 particella n° 2042 sub 5 (Cat. D/8, piano T, Rendita € 5.040,62);
- N.C.E.U. Fg. 11 particella n° 2042 sub 6 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 43 m³, Superficie catastale 55 m³, piano T, Rendita € 62,18)
- **Confinanti:** sub 4 - BCNC (Corte comune)

Prezzo base d'asta del lotto: € 568.000,00 (diconsi euro Cinquecentosessantottomila/00).

Sulmona, 21.07.2017

(Arch. Pietro Vito Tirone)