
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'angina Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	14

INCARICO

All'udienza del 04/03/2024, la sottoscritta Ing. D'angina Elisa, con studio in Via S. Giustina, 15 - 55100 - Lucca (LU), email elisa@dangina.it, PEC elisa.dangina@ingpec.eu, Tel. 0583/958317, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta quadrifamiliare ubicata in Comune di Seravezza (LU) - via Ragazzi del '99 n.223/L, fraz. Querceta

DESCRIZIONE

Villetta per civile abitazione di tipo quadrifamiliare, posta a circa 3,3 km dal mare, della superficie interna netta commerciale pari a circa 106 mq, oltre terrazzi della superficie utile complessiva di circa 9 mq.

L'unità immobiliare è composta al piano interrato da: due vani ad uso cantina, bagno e vano scala di accesso al piano terra; al piano terra da: soggiorno, cucina, dispensa, bagno con antibagno e vano scala di collegamento al piano interrato ed al piano primo; al piano primo da: disimpegno, tre camere con terrazzo e bagno.

Corredata da resede esclusiva della superficie (desunta dalla planimetria catastale) di circa 120 mq.

Accesso: si accede da via Ragazzi del '99, attraverso strada privata della larghezza di ml. 3, come risultante dall'atto di vendita di area ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli di Pietrasanta in data 10/02/1968 Rep. n.45.676/25.320, registrato a Pietrasanta in data 26/02/1968 al n.276, vol. 151 e trascritto a Pisa il 05/03/1968 reg. part. n. 1.815 (All.15).

Tale stradello oggi insiste sui seguenti mappali rappresentati al C.F. del Comune di Seravezza nel fg.40: mapp.2250, mapp.2254 sub.6, mapp.2254 sub.4, mapp.1022, mapp.5 e mapp.6.

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

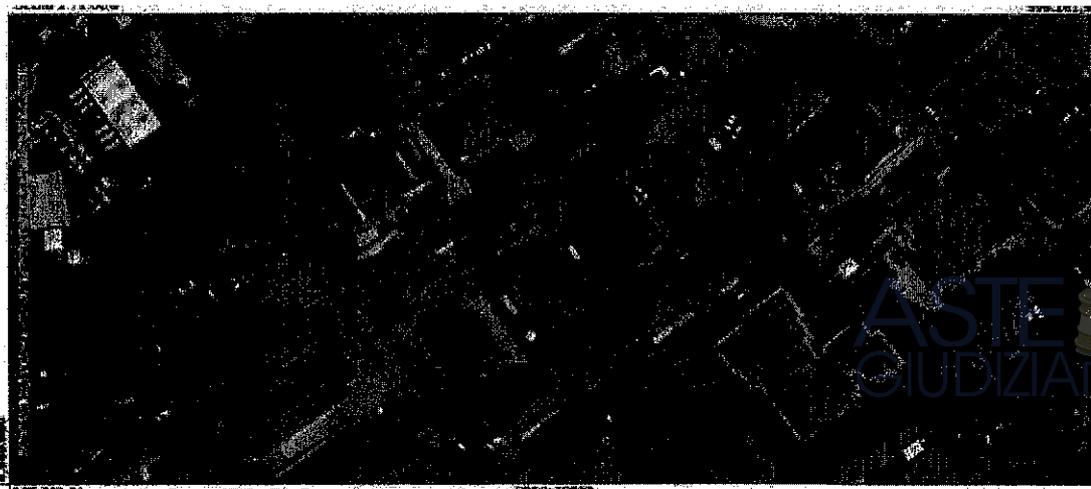


Fig.1: Immagine satellitare estratta da Regione Toscana – Geoscopio con individuazione u.i. oggetto del presente lotto.

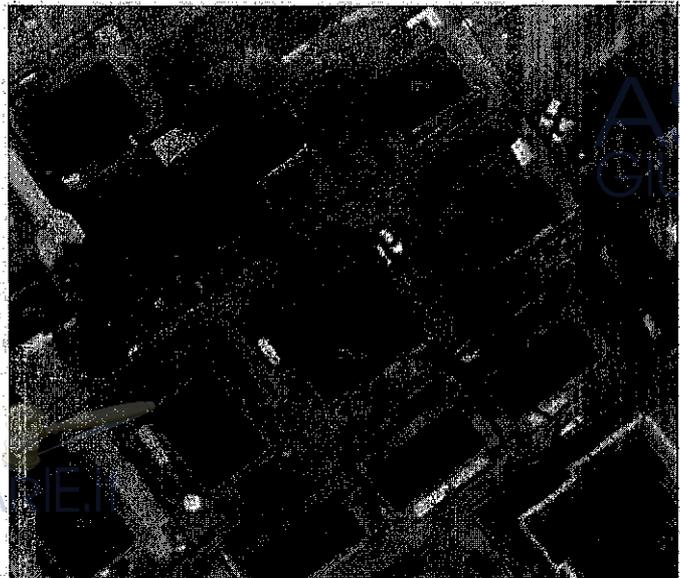


Fig.2: Sovrapposizione mappa catastale con immagine satellitare estratta da Regione Toscana - Geoscopio con individuazione u.i. oggetto del presente lotto.



Foto 1: vista da nord



Foto 2: Ingresso lato nord-ovest e porzione di resede esclusiva



Foto 3: cantina piano interrato con caminetto



Foto 4: sala piano terra

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta quadrifamiliare ubicata in Comune di Seravezza (LU) - via Ragazzi del '99 n.223/L, fraz. Querceta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'Estratto del Registro Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Seravezza in data 09/03/2024 (All.20) il Sig. **** Omissis **** (esecutato) risulta coniugato in data [REDACTED] con la Sig.ra **** Omissis **** nata a [REDACTED]. Con atto in data 30/04/1992 a rogito del Notaio Antonio Polacci del distretto notarile di Lucca gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni/stipulato convenzioni matrimoniali.

CONFINI

Confini: mapp.6, mapp.1346, mapp.1341, mapp.2254 sub.2, mapp.2244 sub.4, s.s.a. e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	31,37 mq	35,69 mq	0,50	17,84 mq	2,37 m	interrato
Bagno	3,62 mq	4,48 mq	0,50	2,24 mq	2,39 m	interrato
Cantina si computa la porzione di superficie avente altezza maggiore di 1,5m	7,10 mq	8,60 mq	0,50	4,30 mq	hmax= 2,37 m	interrato
Sala	21,49 mq	23,95 mq	1	23,95 mq	2,69 m	terra
Cucina	9,75 mq	11,96 mq	1	11,96 mq	2,68 m	terra
Dispensa	3,12 mq	3,93 mq	1	3,93 mq	2,69 m	terra
Antibagno	1,85 mq	2,27 mq	1	2,27 mq	2,69 m	terra
Doccia	4,02 mq	5,13 mq	1	5,13 mq	2,69 m	terra
Vano scala	4,43 mq	5,63 mq	1	5,63 mq		terra
Disimpegno	2,45 mq	2,95 mq	1	2,95 mq	2,71 m	primo
Camera	14,61 mq	16,62 mq	1	16,62 mq	2,70 m	primo
Terrazzo	2,43 mq	3,15 mq	0,3	0,94 mq		primo
Bagno	4,64 mq	5,67 mq	1	5,67 mq	2,71 m	primo
Camera	9,16 mq	11,17 mq	1	11,17 mq	2,71 m	primo
Terrazzo	3,23 mq	4,06 mq	0,3	1,22 mq		primo
Camera	9,59 mq	11,35 mq	1	11,35 mq	2,70 m	primo
Terrazzo	3,01 mq	3,49 mq	0,3	1,05 mq		primo
vano scala	0,22 mq	0,25 mq	1	0,25 mq		primo
resede esclusiva (superficie desunta dalla planimetria catastale circa 120 mq, di cui circa 65 mq non gravati da servitù di passo)	65,00 mq	65,00 mq	0,1	6,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				134,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,97 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati il mapp.2254 sub.1 deriva dal mapp.8 come da VARIAZIONE del 03/07/2002 Pratica n.144969 in atti dal 03/07/2002 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n.5676.1/2002).

Al Catasto Terreni il mapp.2254 (ENTE URBANO di 1137 mq) deriva dal mapp.8 (ENTE URBANO di 1135 mq)

che comprende il mapp.1344 (ENTE URBANO di 12 mq) ed il mapp.1345 (ENTE URBANO di 25 mq), come da Tipò Mappale del 21/05/2002 Pratica n. 87454 in atti dal 21/05/2002 (n.1181.1/2002).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2254	1		A3	9	7,5 vani	148 mq	708,84 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti (del 03/07/2002) si rileva che in luogo di un vano cantina è stato realizzato un servizio igienico, pertanto si ritiene necessaria la presentazione di una pratica docfa per aggiornamento della planimetria catastale.

Valutazione dei costi di regolarizzazione catastale:

Si ritiene che i costi di regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate (escluso rilievo e restituzione grafica già valutati nei costi di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio) possano essere ragionevolmente valutati in circa €. 1.000,00.

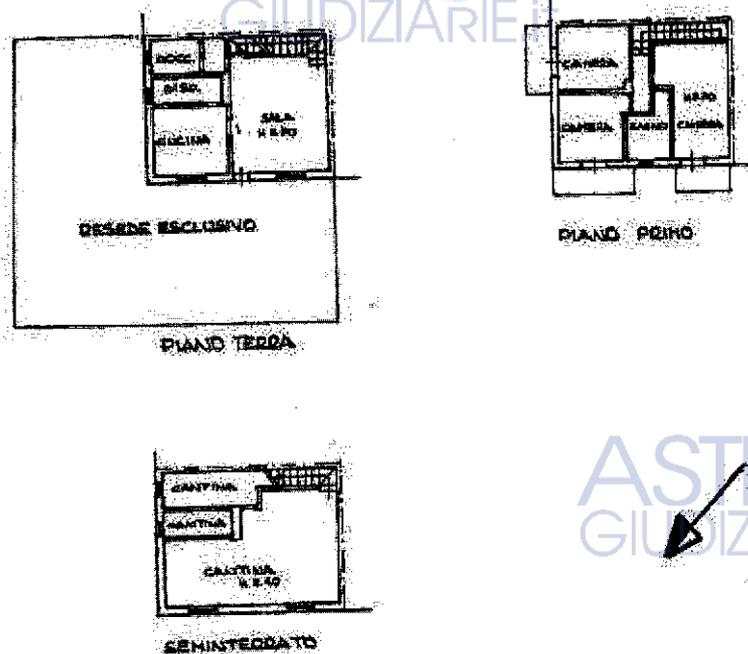


Fig.3: Estratto planimetria catastale del mapp.2254 sub.1 oggetto del presente lotto del 03/07/2002 (ultima in atti)

PRECISAZIONI

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs. 192/2005 D.Lgs.311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne

procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;
- non è stato ispezionato il sottotetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù:

- La resede esclusiva del mapp.2254 sub.1, oggetto di esecuzione immobiliare, è **gravata da servitù di passo carrabile** lungo il confine lato Massa "su di una larghezza costante di un metro e mezzo, striscia, che, unitamente ad analoga rilasciata dai frontisti, forma un vioncino della costante larghezza di tre metri, sul quale hanno diritto, per accedere alla Via Foffa [oggi via Ragazzi del '99 Ndr], tutti i terreni frontisti [...]”, così come risultante dall'atto di vendita di area ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli di Pietrasanta in data 10/02/1968 Rep. n.45.676/25.320, registrato a Pietrasanta in data 26/02/1968 al n.276, vol. 151 e trascritto a Pisa il 05/03/1968 reg. part. n. 1.815 (All.15), successivo atto ai rogiti del Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta in data 20/12/1990, Rep. n.120.675/13.053 registrato a Viareggio il 27/12/1990 al n. 3.548 e trascritto a Pisa il 15/01/1991 al reg. part. n.717 (All.14) e successivo atto di rettifica di descrizione catastale ai rogiti del Notaio Antonino Tumbiolo di Lucca in data 28/06/1997 Rep. n. 13.587, racc. n. 1.961, trascritto a Pisa in data 02/07/1997 al reg. part. n. 5.956 (All.13).
- La resede esclusiva del mapp.2254 sub.1, oggetto di esecuzione immobiliare, è altresì gravata lungo tutto il confine lato monti, da **servitù di passo carrabile** a favore del mapp.2254 sub.2, così come indicata nell'atto ai rogiti del Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta in data 11/09/2002 Rep. n.182.975, trascritto a Pisa in data 12/09/2002 al reg. part. n. 12.014 (All.12).
- Nella porzione lato monti della resede esclusiva del mapp.2254 sub.1, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato un manufatto di contenimento dei contatori ENEL, gas e acqua, relativi anche ad altra u.i., pertanto la resede esclusiva risulta gravata da **servitù di passaggio delle relative tubazioni**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-est e nord-ovest.

Altezza interna utile: interrato circa 238cm, pianto terra e primo: circa 270cm.

Strutture verticali: in cemento armato e muratura.

Strutture di fondazione: dal certificato di collaudo statico si evince la presenza di una platea di fondazione in cemento armato sp.30cm.

Solai: dal certificato di collaudo statico si evince che la struttura dei solai interpiano e della copertura sono in laterocemento.

Manto di copertura: in cotto tipo portoghese. Canali di gronda e discendenti in rame.

Rivestimento pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate. Il bagno e l'antibagno al p.t. presentano pareti interne parzialmente rivestite in marmo. Il bagno del 1°p. presenta pareti interne parzialmente rivestite in piastrelle.

Pavimentazione interna: bagno al piano interrato: rettangolari di colore celeste; ulteriori ambienti al piano interrato: in mattonelle tipo cotto con zoccolino coordinato; sala e bagno al p.t.: mattonelle in materiale lapideo tipo marmo e zoccolino coordinato; cucina al p.t.: mattonelle quadrate di grande formato e zoccolino coordinato; disimpegno e camere al 1°p.: listelli tipo legno e zoccolino in legno; bagno al 1°p.: piastrelle quadrate. In buono stato di manutenzione

Pavimentazione esterna: la pavimentazione dei terrazzi e dei marciapiedi è in cotto con zoccolino coordinato, in buono stato di manutenzione. La resede esclusiva è in parte a verde ed in parte pavimentata con autobloccanti.

Infissi esterni: finestre e porte finestre con telaio in legno laccato bianco e vetro camera. Nei tre vani interrati ad uso cantina sono presenti bocche di lupo. Le porte finestre sono dotate di persiane in legno di colore marrone. Le finestre sono dotate di inferriata metallica. Soglie e davanzali in materiale lapideo tipo arenaria. In buono stato di manutenzione, fatto salvo per le persiane abbisognevoli di restauro.

Portoncino di ingresso: in legno massello, in buono stato di manutenzione.

Infissi interni: porte interne al piano interrato: in legno con apertura ad anta battente; porte interne al p.t.: in legno di colore bianco ed in parte con inserti in vetro con apertura a scrigno fatta eccezione per la porta della dispensa che presenta apertura ad anta a battente; porte interne al 1°p.: in legno di colore bianco con apertura ad anta battente. In buono stato di manutenzione.

Scale intere: dal piano interrato al p.t.: rivestite in cotto con zoccolino coordinato; dal piano terra al piano primo: rivestite in marmo con zoccolino coordinato. In buono stato di manutenzione.

Impianto elettrico: sottotraccia. A tutti i piani sono presenti faretti incassati nel soffitto. E' stata reperita presso il Comune di Seravezza la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato dalla ditta [REDACTED] in data 31/07/2002 relativa a "impianto elettrico di illuminazione distribuzione energia elettrica impianto di terra impianto citofono".

Impianto idrico: l'esecutato riferisce che l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale ed alla fognatura comunale.

Impianto termico: caldaia a gas metano posizionata nella resede esclusiva lato nord-est. Radiatori in acciaio di colore bianco e termoarredo di colore bianco nei servizi igienici. E' stata reperita presso il Comune di Seravezza la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato dalla ditta [REDACTED] di Camaiore (LU) in data 01/07/2002, relativa alla "tubazione gas metano tubo acciaio zincato mt 03 rame con guaina fi 14 mt 0,6" e del generatore di calore tipo B da esterno da 20.000 KCal/h.

I tre servizi igienici sono tutti dotati di lavabo, wc, bidet e doccia.

Si segnala:

- Lesioni visibili sulle pareti divisorie interne del 1°p.
- Segni di umidità e deterioramento dello strato superficiale dell'intonaco dei parapetti in muratura dei terrazzi.
- Cedimenti nel giardino della resede esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato (Sig. **** Omissis **** nato a [REDACTED]), moglie (Sig.ra **** Omissis **** nata a [REDACTED]) e figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/2000 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta (LU)	07/07/2000	16979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/07/2000	11036	6955
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/02/2007	**** Omissis ****	Sentenza traslativa n.64/07			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lucca Sezione di Viareggio (LU)	27/02/2007	77	
		E successivo atto di di quietanza ai rogiti del Notaio Antonio Polacci di Forte dei Marmi (LU) Rep. n.18.506 racc. n. 5.160 del 13/09/2007.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/10/2007	23849	14042
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 08/10/2021
Reg. gen. 20796 - Reg. part. 3350
Quota: intera piena proprietà
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.010,34
Data: 16/09/2021
N° repertorio: 1996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 04/07/2022
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 10144
Quota: intera piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera Consiliare n.101/2009:

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zona B0 "*recenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del P.R.G.*" (art.28 NTA).

Piano Strutturale vigente approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.102 del 19/12/2006.

Piano strutturale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.62 del 03/10/2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Seravezza sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n.122/2000 rilasciata in data 08/06/2000 per "realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare e di uno bifamiliare previa demolizione di manufatto esistente" (All.16).

Domanda presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore della società **** Omissis ****, registrata il 25/03/2000 prot. gen. n.7.400.

Prescrizioni: "nella costruzione di recinzioni su pubbliche vie ove non esiste fognatura pubblica acque bianche dovranno essere lasciate bocchette di scolo delle acque onde permettere il regolare deflusso delle stesse dalla sede stradale.

Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere se necessario, l'approvazione del progetto anche da parte degli Enti, Organi o Uffici, prima dell'inizio dei lavori".

Progettista: Arch. [REDACTED]

Volturna della C.E. n.122/200 alla società [REDACTED] in data 26/06/2002, a seguito di domanda in data 05/09/2000 prot. n.20.831.

Concessione edilizia n.104 rilasciata il 16/07/2002 per "Variante alla concessione edilizia n.122/2000, per realizzazione di opere edilizie interne ai due corpi di fabbrica assentiti" (All.17).

Domanda presentata dalla Società **** Omissis **** in data 19/06/2002 prot. n. 14.108.

Progettista e D.L.: Arch. [REDACTED]

Certificato di abitabilità del 26/09/2002 prot.n.21.562 (All.18) rilasciato dal Tecnico Arch. Andrea Bresciani.

All'interno della pratica è stato reperito il **Certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato** rilasciato dal Dott. Ing. [REDACTED] in data 21/02/2002, dal quale risulta:

Denuncia di inizio lavori presentata dall'impresa [REDACTED] di Pietrasanta (LU) acquisita all'archivio del Genio Civile di Lucca in data 11/04/2001 prot. n.4768 n.151 del registro del Comune di Seravezza;

Progettista opere in c.a.: Ing. [REDACTED] di Lucca;

Direttore dei lavori opere in c.a.: Arch. [REDACTED]

Relazione a struttura ultimata depositata all'Ufficio Regionale per Tutela del Territorio di Lucca e Massa-Carrara in data 21/01/2002 prot. n.988.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità urbanistica/edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla C.E. n.122/2000 e successiva variante C.E. n.104/2002, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato è stata eliminata una paretina interna unendo due vani in un unico vano cantina;
- al piano seminterrato è stato realizzato un servizio igienico in un vano concessionato come "cantina";
- al piano terra la paretina tra bagno e dispensa è stata spostata di circa 20cm;
- la sala al piano terra non rispetta la superficie illuminante di 1/8;

- è stata modificata la resede esclusiva: è stata realizzata una recinzione con relativo cancellino pedonale di accesso, è stato realizzato un manufatto di contenimento dei contatori ENEL, gas e acqua relativo anche ai contatori di altra u.i., modifica della superficie a parcheggio.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio riscontrate:

Si ritiene necessaria la sostituzione del portoncino di ingresso con altro portoncino dotato di parzione vetrata al fine di raggiungere la superficie minima illuminante della sala e la presentazione di istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, previa verifica della superficie minima a parcheggio.

Valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio riscontrate:

nell'ipotesi di rilascio di sanatoria ordinaria si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio riscontrate (spese tecniche per rilievi, restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, diritti di segreteria presentazione pratiche, sostituzione portoncino di ingresso), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 9.500,00.

Si precisa che i costi sopra valutati non tengono conto di adeguamenti eventualmente necessari per il rispetto della superficie a parcheggio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta quadrifamiliare ubicata a Seravezza (LU) - via Ragazzi del '99 n.223/L, fraz. Querceta

Villetta per civile abitazione di tipo quadrifamiliare, posta a circa 3,3 km dal mare, della superficie interna netta commerciale pari a circa 106 mq, oltre terrazzi per una superficie utile complessiva di circa 9 mq. L'unità immobiliare è composta al piano interrato da: due vani ad uso cantina, bagno e vano scala di accesso al piano terra; al piano terra da: soggiorno, cucina, dispensa, bagno con antibagno e vano scala di collegamento al piano interrato ed al piano primo; al piano primo da: disimpegno, tre camere con terrazzo e bagno. Corredata da resede esclusiva della superficie (desunta dalla planimetria catastale) di circa 120 mq. Accesso: si accede da via Ragazzi del '99, attraverso strada privata della larghezza di ml.3, come risultante dall'atto di vendita di area ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli di Pietrasanta in data 10/02/1968 Rep. n.45.676/25.320, registrato a Pietrasanta in data 26/02/1968 al n.276, vol. 151 e trascritto a Pisa il 05/03/1968 reg. part. n. 1.815 (All.15). Tale stradello oggi insiste sui seguenti mappali rappresentati al C.F. del Comune di Seravezza nel fg.40 mapp.2250, mapp.2254 sub.6, mapp.2254 sub.4, mapp.1022, mapp.5 e mapp.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2254, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 296.934,00

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, della resede esclusiva gravata da servitù di passo carrabile.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta pari a circa 106 mq, oltre terrazzi per una superficie utile complessiva di circa 9 mq e resede esclusiva della superficie (desunta dalla planimetria catastale) di circa 120 mq di cui circa 65 mq non gravati da servitù di passo.

E' stata determinata la superficie lorda commerciale che è risulta pari a circa 128,5mq oltre resede esclusiva, per un totale di 135 mq (comprensiva della porzione della resede esclusiva non gravata da servitù di passo).

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Seravezza, per la specifica zona (D1 - Periferica/RIPA, POZZI, QUERCETA, MARZOCCHINO, PONTEROSSO, MADONNINA, PONTE DI TAVOLE, RANOCCHIAIO, CIOCCHIE, PUNTONE), con riferimento 2°Semestre 2023, che, per abitazioni di civili, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 1.800,00 e 2.600,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona (RIPA, POZZI, QUERCETA, MARZOCCHINO, PONTEROSSO, MADONNINA, PONTE DI TAVOLE, RANOCCHIAIO, CIOCCHIE, PUNTONE), alla data del 10/05/2024, che per abitazioni in stabili di fascia media, riporta valori oscillanti tra 1.772,00 e 2.151,00 €/mq di superficie ed in stabili di 1° fascia, riporta valori oscillanti tra 2.028,00 e 2.461,00 €/mq.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa per reperire annunci immobiliari ed atti di compravendita recenti (ultimi due anni) relativi ad immobili comparabili, dei quali di seguito si riporta un riepilogo.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 03/04/2024

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa

Descrizione: intera piena proprietà su fabbricato per civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra più uno semi-interrato e composto al piano terra da cucina con annessa terrazza, soggiorno con annesse terrazze, disimpegno, studio e w.c.; al piano primo da tre camere di cui due con balcone esclusivo, bagno, doccia ad uso esclusivo di una camera, locale armadi e disimpegno; al piano semi-interrato da tre locali cantina, disimpegno e w.c., il tutto collegato da vano scala interno e quanto al piano semi-interrato accessibile anche da scala esterna, e corredato da resede esclusiva su tre lati.

Categoria Catastale: A2

Superficie catastale: 213mq

Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: 2003

Classe energetica: F

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni, fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 490.000,00

Distanza: 500 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 24/04/2024

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa

Descrizione: intera piena proprietà su appartamento per civile abitazione disposto su due piani (primo e secondo), porzione di un più ampio fabbricato di tipo condominiale denominato "Palazzina B", a sua volta facente parte di un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati (Palazzine A, B, C, D).

L'unità in oggetto si compone di: - al piano primo, ingresso-soggiorno, cucina, bagno e disimpegno oltre terrazza; - al piano secondo, disimpegno, due camere e bagno; è corredata, in proprietà esclusiva, da locale autorimessa posto al piano interrato della "Palazzina A" al quale si accede tramite rampa carrabile condominiale. Nella vendita è compresa la proporzionale quota sulle parti comuni e condominiali come per legge, uso e destinazione.

Categoria Catastale: appartamento: A3 autorimessa: C6
Superficie catastale: appartamento: 104 mq autorimessa: 14 mq
Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: immobile ante '67.
Ristrutturazione anno 2002
Classe energetica: F
Indirizzo: via Ranocchiaio, fraz. Querceta, Seravezza (LU)
Prezzo: 274.000,00
Distanza: 100 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: 23/10/2023
Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa
Descrizione: intera piena proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre il seminterrato, composto da: al piano seminterrato da tre vani ad uso cantina, scannafosso e scala di collegamento al piano terra e scala di accesso esterna; al piano terra, porticato d'ingresso, soggiorno, cucina - pranzo, bagno, disimpegno, ripostiglio e vano scala di collegamento al piano primo ed al piano seminterrato; al piano primo, disimpegno, camera matrimoniale con terrazza, stanza armadi, bagno e soffitta-sottotetto; il tutto è corredato da resede esclusiva su tre lati.
Categoria Catastale: A2
Superficie catastale: 170mq
Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: 2002
Classe energetica: F
Indirizzo: via Fiumetto, fraz. Querceta, Seravezza (LU)
Prezzo: 465.000,00
Distanza: 800 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: 08/07/2022
Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa
Descrizione: intera piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto al piano terra, porzione di un più ampio fabbricato denominato "Palazzina A", facente parte di un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati distinti con le lettere dalla "A" alla "D".
L'unità immobiliare in oggetto si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, al quale si accede tramite resede frontale in proprietà esclusiva, disimpegno, camera, cameretta, bagno, ripostiglio esterno, resede esclusiva posta sul retro dell'immobile; è corredata da posto auto esclusivo sito al piano seminterrato della "Palazzina A", accessibile mediante rampa carrabile comune. Nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare come per legge, uso e destinazione
Categoria Catastale: appartamento: A3 posto auto coperto: C6
Superficie catastale: appartamento: 86 mq posto auto coperto: 14 mq
Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: immobile ante '67.
Ristrutturazione anno 2002
Classe energetica: F
Indirizzo: via Ranocchiaio, fraz. Querceta, Seravezza (LU)
Prezzo: 275.000,00
Distanza: 100 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 21/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa

Descrizione: intera piena proprietà su fabbricato elevato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato/scantinato così costituito: - al piano seminterrato/scantinato, avente accesso anche da scala esterna oltre che dall'interno, da due vani ad uso cantina e vano lavanderia, - al piano terra da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, porticato e pergolato e - al piano primo da disimpegno, due camere, vano armadi, bagno e loggia, corredato da pertinenziale giardino su tre lati.

Categoria Catastale: A3

Superficie catastale: 159 mq

Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: 2003

Classe energetica: E

Indirizzo: via Federigi, fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 390.000,00

Distanza: 350 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 28/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Pisa

Descrizione: intera piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione sviluppatosi su due piani fuori terra costituito da al piano seminterrato, locale ad uso cantina e locale ad uso ripostiglio, al piano terreno (primo fuori terra), ingresso-sala, angolo cottura, servizi e vano scala, al piano primo (secondo fuori terra), per scala interna di collegamento, pianerottolo, camera, stanza armadi, doppi servizi e balconcino. Corredato da posto auto sotterraneo sottostante l'ente immobiliare di cui sopra al quale si accede tramite scala esterna o scivolo esterno.

Categoria Catastale: appartamento: A3 posto auto: C6

Superficie catastale: appartamento: 100 mq posto auto: 14 mq

Anno di rilascio primo Permesso/Concessione per costruzione del fabbricato: 2003

Classe energetica: G

Indirizzo: via Federigi, fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 265.000,00

Distanza: 300 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio: 160324 - 30/04/2024

Descrizione: appartamento di 120 mq ,al terzo ed ultimo piano con ascensore in zona ben servita. L'immobile si compone di grande salotto con camino , cucina abitabile ben organizzata. Si prosegue con le due camere, una matrimoniale con cabina armadio ed una doppia con terrazza; un piccolo studio con divano letto potrebbe trasformarsi in una terza camera. Il primo bagno con doccia e zona lavanderia e il secondo di grande metratura con rifiniture di pregio e vasca . L' appartamento ha posto auto riservato e garage di pertinenza. Un immobile ampio, luminoso, ben arredato, con ascensore che arriva direttamente in casa.

Superficie: 120 mq

Stato: ottimo/ristrutturato

Classe energetica: E

Indirizzo: fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 380.000,00

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio: Querceta 290-2 - 19/06/2020

Descrizione: appartamento al piano secondo ed ultimo, composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo; 2 camere matrimoniali, camera media, bagno, ampio ripostiglio. Altro ripostiglio al piano terreno, nonché resede esclusivo/posto auto.

Superficie: 117 mq

Stato: ottimo/ristrutturato

Classe energetica: G

Indirizzo: fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 290.000,00



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio: EK-100886877 - 05/05/2024

Descrizione: Grazioso appartamento su due piani, acquistato nell'anno 2008 e utilizzato solo saltuariamente dai proprietari. Si presenta in ottime condizioni e ammobiliato. L'appartamento si trova in una zona fortemente residenziale, nei pressi della piazza centrale di Querceta. Al piano terra sono presenti l'ingresso, il soggiorno con angolo cottura, un bagno e il ripostiglio sottoscala. Al piano superiore vi sono due stanze matrimoniali, un bagno e un disimpegno. Dal salotto si può accedere ad una corte retrostante, ove è presente anche un lavatoio e la caldaia (istallata nell'anno 2021). Di fronte all'ingresso è presente un piccolo giardino di proprietà esclusiva. Al piano seminterrato è presente un posto auto coperto. Il parcheggio seminterrato è raggiungibile attraverso una scala e accessibile con cancello automatico.

Superficie: 105 mq

Stato: ottimo/ristrutturato

Classe energetica: G

Indirizzo: via Ranocchiaio, fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 305.000,00

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio: Querceta 290-4 - 19/06/2020

Descrizione: appartamento completamente ristrutturato al primo piano, composto da: ingresso, cucina abitabile con ripostiglio/dispensa e terrazza; soggiorno, disimpegno notte, 2 camere matrimoniali, camera media, bagno. Altro ripostiglio (predisposto per ulteriore servizio igienico). Vano cantina esclusivo al piano terreno. Area condominiale con posto auto, ampio giardino condominiale.

Superficie: 100 mq

Stato: ottimo/ristrutturato

Classe energetica: G

Indirizzo: fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 290.000,00 tratt.

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio: 7808 - 03/04/2024

Descrizione: appartamento recentemente ristrutturato posto al piano primo ed ultimo di più ampio fabbricato non condominiale. Accesso da scala esterna con piccolo vano ripostiglio al pian terreno. Circondato da balcone lato sud e composto internamente da ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, vano ripostiglio/dispensa, disimpegno, un bagno con box doccia e due camere: una matrimoniale ed una doppia. Possibilità di ricavare secondo servizio. Corredato da posto auto di proprietà nella corte a comune.

Superficie: 104 mq

Stato: ottimo/ristrutturato

Classe energetica: G



Indirizzo: fraz. Querceta, Seravezza (LU)
Prezzo: 315.000,00 tratt.

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it riferimento e data annuncio:
7805 - 02/04/2024

Descrizione: appartamento posto al piano terra di più ampia palazzina non condominiale composta da poche unità. Ubicato in zona residenziale e tranquilla, su strada a fondo chiuso frequentata dai soli abitanti. Internamente composto da ampio soggiorno, cucinotto con angolo lavanderia, due camere matrimoniali ed un bagno. Al piano interrato, con accesso sia da scala interna che esterna, troviamo ampia zona garage/rimessaggio, e taverna con camino e zona pranzo. A corredo resede ad uso esclusivo.

Superficie: 140 mq

Stato: buono/abitabile

Classe energetica: G

Indirizzo: fraz. Querceta, Seravezza (LU)

Prezzo: 350.000,00

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie esterna lorda commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 2.200,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Seravezza (LU) - via Ragazzi del '99 n.223/L, fraz. Querceta	134,97 mq	2.200,00 €/mq	€ 296.934,00	100,00%	€ 296.934,00
				Valore di stima:	€ 296.934,00

Valore di stima: € 296.934,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 227.047,20



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.

Lucca, li 13/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'angina Elisa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.1 Estratto mappa wegis C.T. Seravezza fg.40 mapp.2254 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.2 Planimetria 03-07-2002 Seravezza fg.40 mapp.2254 sub.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.3 Elaborato planimetrico 03-07-2002 Seravezza fg.40 mapp.2254
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.4 Elenco subalterni 03-07-2002 Seravezza fg.40 mapp.2254
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.5 Visura storica C.F. Seravezza fg.40 mapp.2254 sub.1 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.6 Visura storica C.F. Seravezza fg.40 mapp.8 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.7 Visura storica C.T. Seravezza fg.40 mapp.2254 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.8 Visura storica C.T. Seravezza fg.40 mapp.8 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.9 Visura storica C.T. Seravezza fg.40 mapp.1344 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.10 Visura storica C.T. Seravezza fg.40 mapp.1345 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.11 Titolo di trascrizione r.p. 14042 del 16-10-2007 sentenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.12 Titolo di trascrizione r.p. 12014 del 12-09-2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.13 Titolo di trascrizione r.p. 5956 02-07-1997
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.14 Nota di trascrizione r.p. 717 15-01-1991
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.15 Titolo di trascrizione r.p. 1815 del 05-03-1968
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All.16 C.E. 122-2000
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All.17 CE 104-2002

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.18 Certificato di abitabilità 26-09-2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.19 Certificato stato civile **** Omissis ****_signed (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.20 Estratto atti matrimonio **** Omissis **** (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.21 Certificato residenza sotrico **** Omissis **** (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.22 OMI Borsino Annunci compravendite
- ✓ N° 1 Ortofoto - All.23 Immagine aerea (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.24 Sovrapposizione immagine aerea-catasto (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - All.25 Doc. fotografica (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.26 Schema sintetico-descrittivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.27 Perizia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it