

PERIZIA GIURATA

[redacted]

IMMOBILI DI PROPRIETA'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Marco De Angelis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12107, redige questa relazione in seguito all'incarico ricevuto dalla società [redacted] per stimare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà.

Elenco degli immobili

1. Fiumicino (RM) Via Giovanni Durlì, 45
2. Fiumicino (RM) Via della Spiaggia, 18, 22 e 24
3. Fiumicino (RM) Via Giovanni Battista Grassi, 19/21
4. Fiumicino (RM) Via della Torre Clementina, 142
5. Nola (NA) Via Giacomo Imbroda, 38/46
6. Pompei (NA) Viale Unità d'Italia, 31
7. Pompei (NA) Via Acqua Salsa, 25

Dott. Ing. MARCO DE ANGELIS ORDINE INGEGNERI ROMA N° 12107

Sede legale 00179 Roma RM - Via Latina, 31
Sede operativa 00135 Roma RM - Via delle Benedettine, 27
email mda@studiodeangelis.it
c.f./p.i. 05694891002
t/f +39 06 3060 1271
PEC studiotecnicodeangelis@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Fiumicino (RM) Via Giovanni Durlì, 45

Descrizione dell'immobile

Il capannone oggetto di stima è ubicato a Via Giovanni Durlì, 45 in località Isola Sacra a Fiumicin0, in provincia di Roma. L'accesso principale al capannone è da Via Giovanni Durlì (v. all. 1) ma al piazzale di manovra e carico/scarico si può accedere anche dai passi carrabili posti al termine delle parallele Via Giorgio Bombonati e Via Athos Maestri.

Via Giovanni Durlì è in prossimità della SS 196 – Via dell'Aeroporto di Fiumicino (v. all. 2) e pertanto, da un punto di vista commerciale, vi è facilità a raggiungere non solo l'Aeroporto Leonardo da Vinci di Roma, ma anche il porto commerciale di Fiumicino – o anche il più grande porto di Civitavecchia - e il Grande Raccordo Anulare di Roma e, di qui, la rete autostradale.

La superficie totale del terreno dove sorge il capannone è di 3.182 mq.

La superficie coperta della porzione destinata all'attività industriale/commerciale è di 1.670 mq; fanno parte del complesso edilizio le seguenti pertinenze:

- una cantina di 85 mq
- gli uffici per un totale di 300 mq
- l'area coperta di carico delle merci di 630 mq
- una tettoia di 325 mq
- la corte esterna di 500 mq

La struttura è interamente in profilati in acciaio, con copertura in lamiera coibentata. Le tamponature sono in parte di muratura di blocchetti di cemento e in parte con pannelli di acciaio coibentato.

Tutto il piano terra è adibito al deposito, alla conservazione ed alla commercializzazione dei prodotti ittici. Il piano primo è destinato agli uffici amministrativi dell'azienda che occupa gli immobili in locazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto

Le visure al Catasto erano già state effettuate nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted] Comunque sono state aggiornate le visure catastali e le planimetrie catastali per verificare se vi siano state delle variazioni.

I dati certi (es. l'estratto di mappa catastale) non sono stati aggiornati.

L'immobile è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Roma, con prot. 2936A del 22/04/1981.

Il capannone è distinto al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 1064, particella 2559 categoria D/8, rendita catastale € 38.098,50 (v. all. 3). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

Precedentemente era iscritto al NCEU del Comune di Roma (v. all. 4).

In all. 5 è riportato l'estratto di mappa catastale con la rappresentazione del capannone.

Confina con: fosso colatore delle acque bianche, particelle 1176, 237, 389, 248, Via Giovanni Durlì, s.a.

La planimetria catastale del capannone è riportata in all. 6.

Come evidente dall'estratto di mappa catastale, la denominazione della particella 2559 al catasto Terreni è la medesima che al Catasto Urbano.

Per riscontrare la corrispondenza della particella attuale 2559 con la 397 riportata nell'atto di compravendita, ho ricostruito allora la storia catastale della particella 2559, effettuando una visura al Catasto Terreni sia di Fiumicino sia di Roma (v. all.ti 7 e 8).

Prima di tutto, con questa ricerca ho riscontrato l'esistenza di un refuso di battitura nell'atto di compravendita, perché il numero della particella non è il 397 ma il 597 (v. all. 8).

Ho riscontrato poi che la particella 2559 deriva dalla soppressione/frazionamento sia della particella 597 sia della particella 1175 (v. all. 8).

La particella 597 ha sempre avuto questa denominazione.

La particella 1175 deriva invece dalla soppressione/frazionamento della particella 406 e, prima ancora, della particella 54.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia

Il capannone è stato edificato senza concessione edilizia.

Successivamente è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria richiesta con prot. 24282/95 e rilasciata con n. 205/S/2011 del 24 maggio 2011.

Per l'edificio è stato rilasciato anche il certificato di agibilità n. 62/AG/11 del 27 giugno 2011.

Conservatoria

La ricerca delle pregiudizievoli era già stata effettuata nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted] come già detto per il Catasto. Perciò, è stato effettuato un aggiornamento delle precedenti visure a partire dal 2019.

Si specifica che, per questo immobile come anche per gli altri, le ispezioni sono state esperite solamente per le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

Per quello che riguarda l'ispezione per immobile è stata fatta la visura per la sola particella 2559 perché da quando il Catasto di Fiumicino è stato stralciato la denominazione della particella non è stata modificata.

Con l'ispezione per immobile alla Conservatoria di Roma 2 è stata riscontrata di nuovo la seguente iscrizione (v. all. 23):

- tipo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta in data: 18 dicembre 2015

su istanza di: [redacted]

al numero particolare: 8476

Si tratta del contratto di mutuo fondiario del 17 dicembre 2015 con il quale è stato concesso un mutuo alla [redacted]

Stima del valore di mercato

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

superficie industriale:	1.670,00 mq x 1,00 =	1.670,00 mq
cantine e soffitte comunicanti:	85,00 mq x 0,50 =	42,50 mq
cortile e corte:	500,00 mq x 0,10 =	50,00 mq
uffici:	300,00 mq x 1,00 =	300,00 mq
area carico merci coperta:	630,00 mq x 0,30 =	189,00 mq
tettoie:	325,00 mq x 0,25 =	81,25 mq
	Totale superficie commerciale	2.332,75 mq

L'immobile è stato valutato con i metodi di stima:

- a quotazione di mercato

Stima a quotazione di mercato

La stima a quotazione di mercato si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono riportati sono stati ricercati prima di tutto nella Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile ricade in zona OMI D1 – Periferica/Isola Sacra – Darsena (via del Faro).

Il valore unitario dei capannoni della zona è risultato essere €/mq 450/650 (v. all. 10)).

A questo punto sono state fatte le seguenti considerazioni:

- gli uffici ne occupano circa il 20% della superficie, perciò sono stati estratti anche i dati OMI della destinazione terziaria (v. all. 11) pari a 1300/1950 €/mq
- il capannone è in ottime condizioni e funzionale ai fini commerciali cui è attualmente destinato
- il P.P.E. n. 39 del Comune di Fiumicino consente di demolire il fabbricato e ricostruirlo trasformando la volumetria esistente in residenziale mantenendo un massimo del 20% di volumetria commerciale

In base a tutte queste considerazioni, ritengo che al capannone e alle sue aree pertinenziali si possa applicare per l'80% il valore dei capannoni e per il 20% il valore unitario massimo degli uffici, e pertanto:

2.332,75 mq x 80% x 650 €/mq = € 1.213.030,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.332,75 mq x 20% x 1.950 €/mq = € 909.772,50

Il valore più probabile di mercato dell'immobile è dato dalla somma dei valori sopra calcolati, e perciò

€ 1.213.030,00 + € 909.772,50 = € 2.122.802,50 che può essere arrotondato a

€ 2.100.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. **Fiumicino (RM) Via della Spiaggia, 16, 22 e 24**

3. **Fiumicino (RM) Via Giovanni Battista Grassi, 19/21**

4. **Fiumicino (RM) Via della Torre Clementina, 142**

Queste unità immobiliari vengono trattate tutte nello stesso capitolo perché fanno tutte parte di un unico complesso edilizio.

Come evidente nell'allegato 12, che mostra una vista satellitare del complesso, queste unità immobiliari sono ubicate in un complesso a forma quadrata che ricade tra Via della Spiaggia, Via della Torre Clementina e Via Giovanni Battista Grassi, oltre che su Via Orbetello sul quarto lato. Si tratta evidentemente di un antico complesso dove, forse, veniva portato e lavorato il pesce, essendo situato proprio in fregio al canale di Fiumicino.

Infatti è costituito da un corpo di fabbrica fronte canale che si sviluppa su due livelli, terra e prima piano, e sugli altri tre lati è costituito da una linea continua di piccoli locali, esclusa una superfetazione evidentemente successiva all'angolo tra Via Orbetello e Via G.B. Durlì.

Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare di Via della Spiaggia, 16 fa parte di una zona del complesso che è stata ristrutturata (v. all. 14). E' costituito da un unico ambiente con un piccolo servizio, originariamente con un accesso e una vetrina su strada, ora divenuti due accessi. In passato vie era un negozio di cornici.

Le unità immobiliari di Via della Spiaggia, 22 e 24 fanno parte della zona ancora non ristrutturata e sono ambedue costituite da un unico ambiente, senza servizi, con un unico accesso su strada (v. all. 14).

L'unità immobiliare di Via G.B. Grassi, 19/21 fa anch'essa parte della zona ancora non ristrutturata ed è costituita da un unico ambiente, senza servizi, con due accessi su strada (v. all. 14).

Catasto

L'unità immobiliare di Via della Spiaggia, 16 è stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Roma, con prot. 181812 del 20/03/2001 ma è certamente stata denunciata originariamente al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) come le successive (v. dopo), facendo parte dello stesso complesso edilizio, ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 130, subalterno 505, categoria C/1, consistenza 36 mq, rendita catastale € 518,73 (v. all. 15). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

Precedentemente era iscritto al NCEU del Comune di Roma (v. all. 16).

La planimetria catastale è riportata in all. 17.

L'unità immobiliare di Via della Spiaggia, 22 è stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 130, subalterno 10, categoria A/5, consistenza 36 mq, rendita catastale € 77,47 (v. all. 18). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

La planimetria catastale è riportata in all. 19.

L'unità immobiliare di Via della Spiaggia, 24 è stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 130, subalterno 11, categoria A/5, consistenza 52 mq, rendita catastale € 103,29 (v. all. 20). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

La planimetria catastale è riportata in all. 21.

Anche l'unità immobiliare di Via Giovanni Battista Grassi, 19/21 è stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 130, subalterno 12, categoria C/6, consistenza 65 mq, rendita catastale € 288,70 (v. all. 22). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale è riportata in all. 23.

Le tre successive unità immobiliari sono ubicate sulla porzione del complesso lato canale.

La prima unità è ubicata al primo piano e indicata dall'interno A. E' costituita da n. 2 ambienti e da un balcone. E' stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino il 5/12/2023 con prot. 3253, ma è certamente stata denunciata originariamente al Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) come le precedenti, facendo parte dello stesso complesso edilizio, ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 133, subalterno 14, categoria A/4, consistenza 68 mq (66 mq escluse aree scoperte), rendita catastale € 264,68 (v. all. 24). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

La planimetria catastale è riportata in all. 25.

La seconda unità è ubicata al primo piano e indicata dall'interno B. E' costituita da n. 2 ambienti. E' stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino il 5/12/2023 con prot. 3253, ma è certamente stata denunciata originariamente al Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) come le precedenti, facendo parte dello stesso complesso edilizio, ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 133, subalterno 13, categoria A/4, consistenza 63 mq, rendita catastale € 264,68 (v. all. 26). Come evidente dalla visura catastale richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

La planimetria catastale è riportata in all. 27.

La terza unità è ubicata al piano terra. E' un piccolo ambiente sottoscala. E' stata denunciata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino il 22/03/2006 con prot. 227606, ma è certamente stata denunciata originariamente al Comune di Roma il giorno 1/1/1939 (alla data dell'impianto del Catasto) come le precedenti, facendo parte dello stesso complesso edilizio, ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 742, particella 133, subalterno 502, categoria C/2, consistenza 4 mq, rendita catastale € 10,95 (v. all. 28). Come evidente dalla visura catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiamata l'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Fiumicino solamente dal 23 marzo 2016 in seguito al distaccamento di questo comune dal Comune di Roma.

La planimetria catastale è riportata in all. 29.

Regolarità edilizia

Come detto in precedenza, il complesso edilizio risale a prima del 1939.

Prima del 1/9/1967 era in vigore la legge 1150 del 1942 che all'art. 31 recitava:

> ***Art. 31 – Licenza Edilizia – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori***
> *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.*

De facto la norma prevedeva implicitamente due casi:

1) Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici;
2) Comuni dotati di strumenti urbanistici (Piani Regolatori)

Nel primo caso disponeva l'obbligo di licenza edilizia solamente all'interno dei Centri abitati.

Nel secondo caso, qualora i Comuni fossero dotati di PRG, l'obbligo di licenza era esteso anche alle zone di espansione designate dal PRG comunale, sottacendo su tutte le altre casistiche non esplicitate, in particolare sul cosiddetto territorio "aperto" o agricolo.

La sottacienza non era tuttavia perentoria, infatti l'Art. 33 della stessa legge disponeva ai Comuni l'obbligo di dotarsi di un Regolamento Edilizio avente contenuti minimi, in particolare facendo distinzione agli ambiti di « nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale ». Ciò avvalora così la tesi opposta, ovvero che il Legislatore non si era affatto dimenticato del territorio aperto, ritenne sufficiente lasciare il potere decisionale a livello comunale suo tramite i Regolamenti edilizi, aventi valore prevalente e/o complementare ai PRG eventualmente approvati.

In estrema ratio un Regolamento edilizio poteva prescrivere l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, anche in assenza di PRG o Programmi di Fabbricazione.

Ebbene, il Comune di Roma tra il 1942 e il 1967 si trovava a soddisfare il secondo caso perché era dotato sia di PRG sia di Regolamento Edilizio, quest'ultimo in vigore dal 1934.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E il primo articolo del Regolamento Edilizio riguarda proprio le autorizzazioni edilizie:

TITOLO I

NORME PRELIMINARI CAPO I

AUTORIZZAZIONI

Art. 1. Opere edilizie soggette ad autorizzazione

Nel territorio del Comune di Roma non possono essere eseguite senza autorizzazione del Sindaco le opere seguenti:

1. costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e di muri di cinta;

Poiché, però, anche nel Comune di Roma prima del 1934 non era in vigore l'obbligo dell'ottenimento della licenza edilizia, per immobili precedenti al 1934 si considera come legittimità urbanistica la planimetria catastale d'impianto del 1939-1940.

Conservatoria

Il risultato dell'ispezione per le unità immobiliari di **Via della Spiaggia e Via G.B. Grassi** è riportato nell'allegato 30. Il dettaglio delle trascrizioni viene riportato qui di seguito.

1. Trascrizione del 11/05/2016 (v. all. 31)
   RP 15022
   RG 22146
   tipo: divisione
   Si tratta della correzione di un dato catastale nell'atto di divisione tra [redacted] (v. successivo all. 40).
2. Trascrizione del 11/05/2016 (v. all. 32)
   RP 15023
   RG 22147
   tipo: divisione
   Si tratta della rassegnazione delle quote nell'atto di divisione tra [redacted]
3. Trascrizione del 11/05/2016 (v. all. 33)
   RP 15025
   RG 22149
   tipo: compravendita
   Si tratta dell'acquisto da parte della [redacted] della quota parte mancante dell'unità immobiliare di Via G.B. Grassi, 19/21.
4. Trascrizione del 30/12/2019 (v. all. 34)
   RP 46001
   RG 65271

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipo: compravendita

Si tratta dell'acquisto da parte della [redacted] dalla [redacted] delle unità immobiliari di Via della Spiaggia e Via G.B. Grassi.

Non ho riscontrato pregiudizievoli su queste unità immobiliari.

Il risultato dell'ispezione per le unità immobiliari di **Via della Torre Clementina, 142** è riportato nell'allegato 35. Il dettaglio delle trascrizioni viene riportato qui di seguito.

1. Iscrizione del 27/11/2004 (v. all. 36)

   RP 17572

   RG 70579

   tipo: Ipoteca legale

   Si tratta dell'ipoteca iscritta dal Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma su 1/6 della proprietà dell'appartamento int. B. Non risulta che questa ipoteca sia stata rinnovata.

2. Trascrizione del 10/10/2005 (v. all. 37)

   RP 38659

   RG 66121

   tipo: decreto di trasferimento immobili

   Si tratta del trasferimento della proprietà dell'appartamento int. B alla [redacted]

3. Trascrizione del 18/05/2006 (v. all. 38)

   RP 17478

   RG 30950

   tipo: accettazione donazione

   Si tratta dell'accettazione della successione del sottoscala di eredi della [redacted]

4. Iscrizione del 22/01/2007 (v. all. 39)

   RP 993

   RG 4397

   tipo: Ipoteca legale

   Si tratta dell'ipoteca iscritta dalla GERIT S.P.A. - Agente Riscossione Prov. Roma su 1/2 della proprietà dell'appartamento int. A. Non risulta che questa ipoteca sia stata rinnovata.

5. Trascrizione del 4/08/2015 (v. all. 40)

   RP 23420

   RG 32483

   tipo: divisione

   Si tratta dell'atto di divisione tra [redacted] e [redacted] dell'appartamento int. A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Trascrizione del 11/05/2016 (v. all. 31)

RP 15022

RG 22146

tipo: divisione

Si tratta della correzione di un dato catastale nell'atto di divisione tra [redacted] e [redacted] dell'appartamento int. A (v. all. 40).

7. Trascrizione del 11/05/2016 (v. all. 32)

RP 15023

RG 22147

tipo: divisione

Si tratta della riassegnazione delle quote nell'atto di divisione tra [redacted] dell'int. A.

8. Trascrizione del 6/03/2018 (v. all. 41)

RP 7157

RG 10179

tipo: compravendita

Si tratta dell'acquisto del sottoscala da parte della [redacted]

9. Trascrizione del 30/12/2019 (v. all. 34)

RP 46001

RG 65271

tipo: compravendita

Si tratta dell'acquisto del sottoscala da parte della [redacted]

10. Trascrizione del 22/01/2020 (v. all. 42)

RP 2015

RG 2864

tipo: conferimento in società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si tratta del conferimento in società della proprietà degli interni A e B alla [redacted] dalla [redacted]

Con questo atto viene conferito in società anche la proprietà del capannone con uffici di **Via Giovanni Durlì, 45**.

Stima del valore di mercato

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

Via della Spiaggia, 16	Sup. comm.le	mq 41,00
Via della Spiaggia, 22	Sup. comm.le	mq 41,00
Via della Spiaggia, 24	Sup. comm.le	mq 56,00
Via G.B. Grassi, 19/21	Sup. comm.le	mq 70,00
Via di Torre Clementina, 142 int. A	Sup. comm.le	mq 73,50
Via di Torre Clementina, 142 int. B	Sup. comm.le	mq 67,00
Via di Torre Clementina, 142 sottoscala	Sup. comm.le	mq 5,00

Gli immobili sono stati valutati con il metodo di stima a quotazione di mercato.

Gli immobili ricadono in zona OMI B1 – Centrale/Centro.

Il valore unitario delle unità immobiliari della zona è risultato essere (v. all.ti 43 e 44):

- abitazioni di tipo economico €/mq 1.750/2.600
- box €/mq 1.220/1.700
- negozi €/mq 1.800/2.650

A questo punto sono state fatte le seguenti considerazioni.

Il complesso edilizio nel quale sono ubicate le unità immobiliari è posto nel centro vitale di Fiumicino. Mentre in riva sinistra del canale ci sono gli uffici della Capitaneria di Porto, il porto turistico e un cantiere, la riva destra è stata scelta dalla vita notturna. E infatti, intorno a ristoranti ormai famosi come [redacted] ecc. sono sorti una moltitudine di locali,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ristorantini, bistrot, ecc. sia sul lato di Via della Torre Clementina, sia nelle viuzze che da essa si dipartono, tra le quali è inclusa Via della Spiaggia.

Via della Spiaggia, in particolare, è stata ripavimentata con masselli di cemento come se fosse una strada pedonale, e su di essa affacciano un ristorante con 4 vetrine su strada, un'enoteca e un bar all'angolo con Via della Torre Clementina.

Perciò, nella stima del valore delle unità immobiliari considererò il fatto che, anche se alcuni locali non sono in perfetto stato di manutenzione (via della Spiaggia, 22 e 24, Via G.B. Grassi 19/21), hanno comunque una potenzialità commerciale enorme, se ben programmata e sfruttata. Ovviamente si dovrà considerare il costo del cambio di destinazione d'uso.

Per quello che riguarda i due appartamenti a Via della Torre Clementina, 142 non vedo uno sviluppo commerciale probabile, per quanto siano ubicati proprio sul fronte dove la vita notturna è più attiva. Il fatto che siano ubicati al primo piano,senza una terrazza fronte canale, che avrebbe potuto essere appetibile per un ristorante, l'handicap più forte è che sono privi di servizi. Peraltro sono in condizioni precarie di manutenzione e per la quale è necessario affrontare dei costi di ristrutturazione.

Per questo motivo ritengo di stimare ai valori massimi per le attuali categorie catastali le unità immobiliari di Via della Spiaggia e Via G.B. Grassi (quest'ultima unità può essere accorpata a quella di Via della Spiaggia, 24 per farne un locale più grande che affaccia sulla più commerciale Via della Spiaggia) e al valore minimo i due appartamenti e il sottoscala di Via della Torre Clementina, 142. I prezzi di seguito indicati sono in linea con gli studi di mercato dei siti Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it e Requot.com che ho consultato.

Via della Spiaggia, 16: mq 41,00 x €/mq 2.650 = € 108.650

arrotondabile a **€ 110.000,00**

Via della Spiaggia, 22: mq 41,00 x €/mq 1.750 = € 71.750

arrotondabile a **€ 72.000,00**

Via della Spiaggia, 24: mq 56,00 x €/mq 1.750 = € 98.000

arrotondabile a **€ 100.000,00**

Via G.B. Grassi, 19/21: mq 70,00 x €/mq 1.700 = € 119.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arrotondabile a **€ 120.000,00**

Via di Torre Clementina, 142 int. A: mq 73,50 x €/mq 1.750 = € 128.625

A questo valore vanno detratti, come detto in precedenza, i costi di ristrutturazione, che ritengo si possano quantificare in una somma ricompresa tra i 50.000 e i 60.000 €, e pertanto stimo questa unità immobiliare **€ 75.000,00**

Via di Torre Clementina, 142 int. B: mq 67,00 x €/mq 1.750 = € 117.250

Anche a questo valore vanno detratti, come detto in precedenza, i costi di ristrutturazione, che ritengo si possano quantificare in una somma ricompresa tra i 50.000 e i 60.000 €, e pertanto stimo questa unità immobiliare **€ 75.000,00**

Via di Torre Clementina, 142 sottoscala: mq 5,00 x €/mq 1.750 x 20% = € 1.750

arrotondabile a **€ 2.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Nola (NA) Via Giacomo Imbroda, 38/46

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un grande locale commerciale sito in un fabbricato in cemento armato di recente costruzione, in posizione centrale a Nola, alla Via Giacomo Imbroda, angolo via Annibale e più precisamente con n. 5 vetrine/accessi su Via G. Imbroda con i civici dl 38 al 46 e una luce sul retro del locale su Via Annibale, tra i civici 42 e 44 (v. ubicazione in all. 45).

L'immobile è situato in posizione centrale (v. all. 46), vicino a tutti i servizi, ed è facilmente raggiungibile anche in auto. Le ampie aperture consentono di godere di una ottima illuminazione naturale. Il locale commerciale ubicato al piano terra, con il deposito al piano seminterrato che è ad esso annesso, allo stato è adibito a negozio di abbigliamento.

Il locale ha un'ampia metratura, si tratta di 758 mq totali, dei quali 554 mq al piano strada e 204 mq al piano seminterrato.

Nel locale non ci sono tramezzature, se non quelle per delimitare i 14 camerini, la zona servizi WC e un ambiente in corrispondenza della luce su Via Annibale. I divisori interni sono stati realizzati con le scaffalature e le vetrine dove sono mostrati gli articoli di abbigliamento in vendita.

Le finiture interne sono di alto pregio, essendo questo uno degli esercizi commerciali più quotati di Nola.

Catasto

Le visure al Catasto erano già state effettuate nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted] Comunque sono state aggiornate le visure catastali e le planimetrie catastali per verificare se vi siano state delle variazioni.

Il locale è censito al NCEU del Comune di Nola al foglio 41 particella 339 subalterno 54, categoria C/1, superficie catastale 758 mq rendita € 23.319,83 (v. visura in all. 47).

Il piano strada confina con particella 302, Via Giacomo Imbroda, subalterno 5, androne condominiale scala B, Via Annibale, particelle 279 e 300, s.a. (v. anche estratto di mappa in all. 48).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano seminterrato confina con terrapieno di via G. Imbroda, corridoio comune, subalterni 34 e 36, s.a.

La planimetria catastale è riportata in all. 49.

Regolarità edilizia

Il fabbricato nel quale ricade il locale è stato costruito con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Nola in data 5 luglio 1985, n. 99/85, nonché di successiva concessione in variante, rilasciata in data 7 ottobre 1987 n. 88/87.

Successivamente gli immobili e nello specifico solo le unità a piano terra contraddistinte con il sub 2 e sub 14 sono state oggetto di lavori che hanno comportato un aumento di superficie rispetto a quella prevista dalle concessione edilizia prima citata. Per essi, ai sensi e per gli effetti della legge 724/94 è stata presentata dalla [redacted] (proprietario precedente) al Comune di Nola domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 1 marzo 1995 al n. 4556 in conseguenza della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27 del 17 aprile 2008.

Conservatoria

La ricerca delle pregiudizievoli era già stata effettuata nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted], come già detto per il Catasto. Perciò, è stato effettuato un aggiornamento delle precedenti visure a partire dal 2019.

Si specifica che, per questo immobile come anche per gli altri, le ispezioni sono state esperite solamente per le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

Rispetto a quanto riscontrato nel 2019 non ci sono state modifiche, se non il conferimento in società dell'immobile (v. all. 50):

1. Trascrizione del 22/01/2020 (v. all. 51)

   RP 1936

   RG 2367

   tipo: conferimento in società

   Si tratta del conferimento in società della proprietà dell'immobile alla [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima del valore di mercato

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

superficie al piano strada: 554,00 mq x 1 = 554,00 mq

superficie al piano seminterrato: 204 mq x 0,50 = 102,00mq

Totale superficie commerciale 656,00 mq

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima a quotazione di mercato.

Il valore unitario dei locali commerciali della zona è risultato essere €/mq 1.000/2.050 (fonte: OMI, v. all. 52).

A questo punto ho fatto le seguenti considerazioni:

- il locale è in una zona di pregio dell'abitato di Nola
- il locale è in ottime condizioni e funzionale ai fini commerciali cui è attualmente destinato
- un'idea del consistente volume di affari dell'attività commerciale che attualmente occupa il locale può essere dato dal numero dei camerini di prova, ben 14, che in genere neanche si raggiunge nei grandi magazzini di vendita quali Rinascente, COIN, ecc.
- le finiture del locale sono di alto pregio

In base a tutte queste considerazioni, ritengo che locale si possa applicare il valore unitario di 5.800 €/mq, e pertanto:

656,00 mq x 2.500 €/mq = **€ 1.640.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Pompei (NA) Viale Unità d'Italia, 31

7. Pompei (NA) Via Acqua Salsa, 25

Descrizione degli immobili

Gli immobili insistono sullo stesso appezzamento di terreno, sito nel territorio del Comune di Pompei, alla Via Aquasalsa n. 31 (v. all. 53).

Sono ubicati in prossimità dell'uscita autostradale A3 NA-SA, casello di Scafati, posizionato alla rotonda verso la fine della stessa Via Aquasalsa, con la possibilità così di immettersi rapidamente nella rete autostradale nazionale (v. all. 54).

La superficie della particella dove sono ubicati gli immobili è di 3.945 mq.

L'appezzamento di terreno è completamente pianeggiante, dotato di recinzione ed è completamente asfaltato. E' dotato di impianto di illuminazione esterna, di impianto di drenaggio per le acque meteoriche collegato con l'impianto fognario comunale

Si accede da una traversa di via Acquasalsa mediante cancello in ferro scorrevole automatico dotato di apertura molto ampia tale da consentire l'accesso a veicoli di trasporto con rimorchio.

Attualmente è utilizzato come area di sosta temporanea e polo commerciale di scambio di prodotti ittici.

Il capannone è costituito da magazzini e locali di deposito con celle frigorifere.

Ha un'altezza interna di 5,60 m circa e una superficie complessiva di 530 mq.

Il capannone è costituito da una struttura portante in travi di acciaio tipo HEA. Le travi orizzontali sono reticolari, e con campate di dimensioni fino a 7,00 m circa.

La parte terminale del capannone è destinata a uffici.

Del complesso edilizio fa parte anche una unità immobiliare destinata a uffici, con accesso da Via Aquasalsa, 25. Si consideri che Via Aquasalsa comprende anche una traversa che passa dietro gli edifici che confinano con il nostro lotto (v. all. 53), pertanto questo è un secondo ingresso in corrispondenza del passo carrabile del fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare.

Questa unità immobiliare è costituita da n. 5 stanze destinate a uffici, n. 3 bagni e un ripostiglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto

Le visure al Catasto erano già state effettuate nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted] Comunque sono state aggiornate le visure catastali e le planimetrie catastali per verificare se vi siano state delle variazioni.

Il lotto di terreno dove è ubicato il capannone è censito al N.C.T. del Comune di Pompei al foglio 13 mappale 1757 (v. all. 55).

I locali commerciali del capannone sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Pompei al foglio 13, particella 1757, subalterno 3, cat. C/2, superficie catastale 554 mq, rendita catastale € 2.572,99 (v. all. 56). La planimetria è riportata in all. 57.

I locali del capannone destinati a uffici sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Pompei al foglio 13, particella 1757, subalterno 2, cat. A/10, superficie catastale 46 mq, rendita catastale € 976,10 (v. all. 58). La planimetria è riportata in all. 59.

L'unità immobiliare distaccata destinata a uffici è censita al N.C.E.U. del Comune di Pompei al foglio 13, particella 914, subalterno 9, cat. A/10, superficie catastale 218 mq, rendita catastale € 2.928,31 (v. all. 60). La planimetria è riportata in all. 61.

Regolarità edilizia

Dal punto di vista della legittimità urbanistica, il capannone è stato realizzato in assenza di regolare concessione edilizia. E' stata presentata al Comune di Pompei domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 1 marzo 1995 al n° prot. 4999.

L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare destinata a uffici è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 1484 rilasciata in data 23 settembre 1973.

Conservatoria

La ricerca delle pregiudizievoli era già stata effettuata nel 2019 in un precedente incarico avuto dalla [redacted] come già detto per il Catasto. Perciò, è stato effettuato un aggiornamento delle precedenti visure a partire dal 2019.

Le ispezioni sono state esperite solamente per le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il risultato delle ispezioni per le due particelle 914 e 1757 del foglio 13 è riportato negli allegati 62 e 63.

Rispetto a quanto riscontrato nel 2019 non ci sono state modifiche, se non il conferimento in società dell'immobile:

1. Trascrizione del 22/01/2020 (v. all. 64)

   RP 2241

   RG 2888

   tipo: conferimento in società

   Si tratta del conferimento in società della proprietà dell'immobile alla [redacted] dalla [redacted]

Stima del valore di mercato

Capannone

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

Superficie del capannone

superficie industriale:	530,00 mq x 1,00 =	530,00 mq
superficie scoperta:	3.368,00 mq x 0,10 =	336,80 mq
	Totale superficie commerciale	966,80 mq
uffici:	47,00 mq x 1,00 =	47,00 mq

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima a quotazione di mercato

Gli immobili ricadono in zona OMI C1 - "Semicentrale/Semicentro Settentrionale, Fascia Autostrada, Piazza Porta Marina Inferiore, Zona Auchan".

Il valore unitario delle unità immobiliari della zona è risultato essere (v. all.ti 65 e 66):

- capannoni €/mq 390/800
- magazzini €/mq 350/700

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non ci sono quotazioni OMI per gli uffici.

Ho riscontrato però che Via di Acqua Salsa, sulla quale affaccia la porzione di immobile destinata a uffici, è al confine con la zona B1 - "Centrale/Zona Santuario, Via Roma, via Lepanto, primo tratto via Nolana, via Sant`Abbondio".

Ho estratto allora le quotazioni OMI per gli uffici di questa zona (v. all. 67).

Il valore unitario degli uffici della zona è risultato essere €/mq 1300/2.650.

Per miglior confronto ho anche estratto le quotazioni per i magazzini (v. all. 68).

Il valore unitario dei magazzini della zona è risultato essere €/mq 435/890.

Come evidente, i valori dei magazzini sono similari tra loro e anche con i capannoni. IN considerazione del fatto che il complesso immobiliare si trova al limitare della zona centrale e comunque vicino ai collegamenti autostradali, ritengo di applicare il valore maggiore pari a 890 €/mq.

Anche per quello che riguarda gli uffici, ritengo di applicare il valore massimo di 2.650 €/mq anche se riguarda la zona centrale limitrofa, perché comunque affacciano su questa zona e sono ad essa collegati.

Poiché queste quotazioni sono valide per unità immobiliari in stato normale di manutenzione, mentre invece sia il capannone sia gli uffici sono in ottime condizioni, ho applicato i valori unitari massimi maggiorati del 50%, e perciò:

966,80 mq x 890 €/mq = € 860.452,00

47,00 mq x €/mq 2.650 = <u>€ 124.550,00</u>

Totale € 985.002,00

Valore del capannone con stima a quotazione di mercato: € 985.002,00 + 50% = € 1.477.503.

che può essere arrotondato a

€ 1.480.000,00

Ufficio

<u>Stima a quotazione di mercato</u>

Valgono le premesse del precedente immobile, e perciò:

218,00 mq x 2.650 €/mq = € 577.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore dell'ufficio con stima a quotazione di mercato: € 577.700,00 + 50% = € 866.550,00

che può essere arrotondato a € 870.000,00.

Valore totale del complesso edilizio

€ 1.480.000,00 + € 870.000,00 = **€ 2.350.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI PESCA PRONTA IMPORT EXPORT S.R.L.

Si riassumono qui di seguito i risultati dell'elaborazione di stima condotta in questa relazione.

1.	Fiumicino (RM) Via Giovanni Durlì, 45	2.100.000,00 €
2.a	Fiumicino (RM) Via della Spiaggia, 18	110.000,00 €
2.b	Fiumicino (RM) Via della Spiaggia, 22	72.000,00 €
2.c	Fiumicino (RM) Via della Spiaggia, 24	100.000,00 €
3.	Fiumicino (RM) Via Giovanni Battista Grassi, 19/21	120.000,00 €
4.a	Fiumicino (RM) Via della Torre Clementina, 142 int. A	75.000,00 €
4.b	Fiumicino (RM) Via della Torre Clementina, 142 int. B	75.000,00 €
4.c	Fiumicino (RM) Via della Torre Clementina, 142 sott.	2.000,00 €
5.	Nola (NA) Via Giacomo Imbroda, 38/46	1.640.000,00 €
6.	Pompei (NA) Viale Unità d'Italia, 31	1.480.000,00 €
7.	Pompei (NA) Via Acqua Salsa, 25	870.000,00 €
	Totale	**6.644.000,00 €**

Roma, 20/02/2025

20/02/2025

DE ANGELIS
MARCO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
12.09.2024
10:17:50
GMT+01:00

Dott. Ing. MARCO DE ANGELIS
ORDINE INGEGNERI ROMA N° 12107

Marco de Angelis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 1530

20 FEB. 2025

Addì 20/02/2025 avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è presente il Signor MARCO DE ANGELIS

documento CARTA IDENTITÀ N. [redacted]

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 09/09/2022

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO Marco De Angelis

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. ROBERTO CAPANNOLO

20 FEB. 2025

N.B. L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale della presente giurata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009