RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ESTRATTO

BENE N. 5

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

Sommario

1. INCARICO 4
2. DESCRIZIONE 4

... omissis ...

BENE N° 5 34
2.1 Titolarità 34
2.2 Descrizione del bene 34
2.3 Dati catastali 40
2.4 Confini 41
2.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia 41
2.6 Provenienza 41
2.7 Formalità pregiudizievole 42
2.8 Vincoli od oneri condominiali 42
2.9 Superficie commerciale 43
2.10 Criterio di stima 43
2.11 Stima 45
3. Allegati 46

... omissis ...

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

1. INCARICO

Il sottoscritto Nicola Gualtieri, iscritto all'ordine degli ingegneri di Pistoia al n.522, cod. fisc. GLTNCL66H03G713P, ha ricevuto incarico in data dal legale rappresentante,

di redigere perizia di stima dei beni immobili di propria proprietà.

2. DESCRIZIONE

... omissis ...

BENE N° 5

Diritti di proprietà su compendio immobiliare ad uso industriale - produttivo costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio, magazzino, uffici, appartamenti, tettoie aree di pertinenza scoperte posto in Pistoia via Ciliegiole con accesso carrabile da via Gonfiantini.

... omissis ...

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

BENE N° 5

Diritti di proprietà su compendio immobiliare ad uso industriale - produttivo costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio, magazzino, uffici, appartamenti, tettoie aree di pertinenza scoperte posto in Pistoia via Ciliegiole con accesso carrabile da via Gonfiantini.

2.1 Titolarità

Il bene appresso descritto è di proprietà

2.2 Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ad uso produttivo e industriale, costituito da numerosi capannoni ad uso laboratorio e magazzino, nonché uffici, appartamenti, tettoie, aree scoperte di pertinenza, il tutto in Pistoia via Gonfiantini ncm, situato tra detta via, la via Ciliegiole (la quale un tempo costituiva l'accesso principale attualmente impedito dalla chiusura dei passaggi a livello), la ferrovia Porrettana e la ferrovia Firenze-Viareggio.

La superficie catastale del compendio industriale è di mq. 27.592 dei quali circa mq. 10.517 di superficie coperta.

La consistenza del compendio è di seguito descritta:

- palazzina Uffici e numero 3 quartieri di abitazioni prospiciente Via Ciliegiole, disposta su due piani fuori terra;
- numero 4 edifici ad uso laboratorio/magazzino;
- numero 1 edificio ad uso cabina Enel
- numero 1 vasca ad uso vasca di depurazione

Terreno di pertinenza in gran parte pavimentato in conglomerato bituminoso degradato.

Sull'area in oggetto un tempo era attivo uno scalo ferroviario tramite il quale si accede direttamente alla linea ferroviaria PT – BO (Porrettana) e alla stazione Ferroviaria di Pistoia.

Il compendio immobiliare è situato in posizione strategica, basti pensare che è situato a poca distanza dalla Stazione Ferroviarie di Pistoia, che è confinante con lo stabilimento di Hitachi (ex AnsaldoBreda SpA) di via Ciliegiole, che è situata alle porte delle "Mura" della città, ovvero è posta in area urbanizzata con presenza di infrastrutture primarie.

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

In tale contesto è necessario riferire le problematiche presenti sull'area:

- la chiusura dell'accesso da via Ciliegiole ha prima visto ricorsi in sede di Tribunale Amministrativo Regionale e, recentemente, ricorso in Tribunale di Pistoia Sezione Civile per ottenere giusto risarcimento del danno (causa civile - R.G.) E' stata espletata e depositata la CTU nella quale il perito nominato dal Tribunale di Pistoia ha quantificato il danno in € 350.000,00;
- recentemente PUBLIACQUA SpA ha provveduto, per pubblica utilità, a realizzare impianti tecnologici di fognatura su una limitata porzione (circa mq. 920) di terreno che, dipartendo dalla via Gonfiantini, corre lungo il confine di proprietà fino al raggiungimento della Ferrovia Firenze-Viareggio e, conseguentemente, ha provveduto a determinare (determinazione n.125 del 29.10.2021, notificata alla proprietà in data 09/11/2021), ai fini dell'indennità di esproprio/asservimento/occupazione ai sensi del DPR 327/01 s.m.i., il valore commerciale del terreno che è stato indicato in €/mq 79,00;
- -la proprietà ha provveduto alla rimozione delle coperture in amianto (eternit) a seguito di Ordinanza Sindacale, come rilevabile dall'estratto aerofotogrammetrico in seguito riportato, dal quale sono ben visibili gli immobili/porzioni di immobili privi del manto di copertura, che era costituita da pannelli in fibra di cemento amianto (eternit);
- una limitata porzione, compresa tra via Ciliegiole e Ferrovia Firenze-Viareggio per una superficie di circa mq. 1000 (946mq) è inserita nei siti della Regione Toscana (SISBON) e, pertanto, si dovrà procedere ad una sua bonifica, mentre la rimanente superficie è da considerarsi senza alcun vincolo ex art. 242 D.Lgs 152/06 e L.R. 30/2006; ciò in considerazione delle risultanze di cui alla Conferenza dei Servizi 20/10/2022, della Determina Dirigenziale n°2255 del 17/11/2022 e della successiva riperimetrazione presentata dalla proprietà in data 20/12/2022 al sito specifico "SISBON";
- dal punto di vista urbanistico il complesso industriale ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Pistoia, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 Aprile 2013, il complesso industriale ricade in zona "TP3 – tessuti misti prevalentemente produttivi", di cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU., con quanto alla classificazione storica dei fabbricati si precisa che una parte di essi

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

sono datati ante 1953 con classe L4. Si riporta un estratto della mappa del RU del Comune di Pistoia:

Estratto dell'art-45 NTA:

……

3. *Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2 con i seguenti parametri urbanistici massimi:*

- *Rc = 0,45 mq/mq*
- *Uf = 0,70 mq/mq*
- *H max = 4 piani fuori terra (max 14 mt)*
- *Parcheggi e spazi pubblici (in relazione alle funzione insediate).*

……

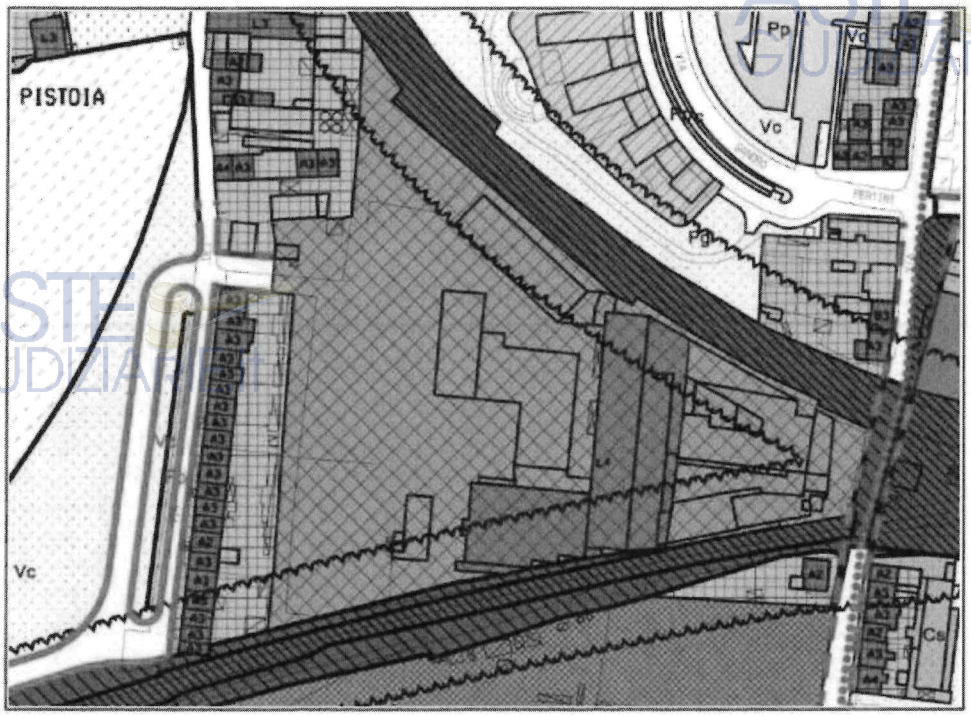
5. *Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), i), j), k), l), m).*
6. *Le destinazione d'uso di cui ai punti j), k) (direzionali e commerciali) sono ammesse a condizione che le superfici da destinare a parcheggio siano ricavate all'interno dell'area di intervento (anche interrati o in struttura), senza possibilità di monetizzazione o di reperimento di standard a distanza.*
7. *Le destinazioni ammesse negli insediamenti produttivi misti dovranno concorrere alla Sul secondo il seguente mix funzionale:*

- *attività artigianali e di servizio (minimo 40% della SE , con destinazioni: a), b), c), d), f);*
- *le attività commerciali sono consentite, nelle tipologie previste, fino ad un max del 30% della SE totale, con destinazioni: k), l), m);*
- *le attività direzionali, sia pubbliche che private, sono consentite fino ad un max del 30% della SE totale, con destinazioni: j), g).*

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

Di seguito si riporta un estratto della cartografia del R.U.

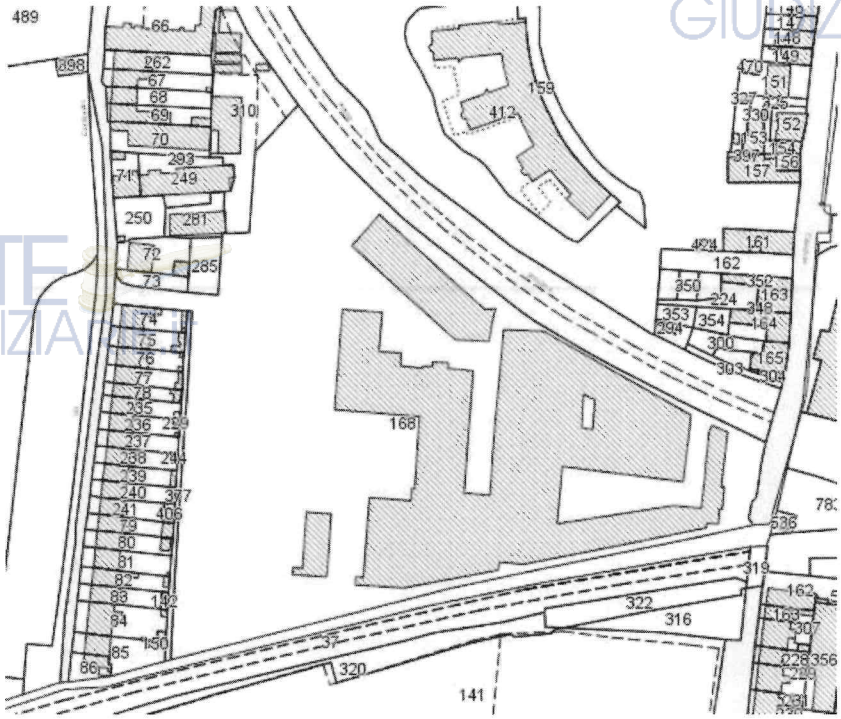


Di seguito si riporta un estratto aerofotogrammetrico dell'area interessata

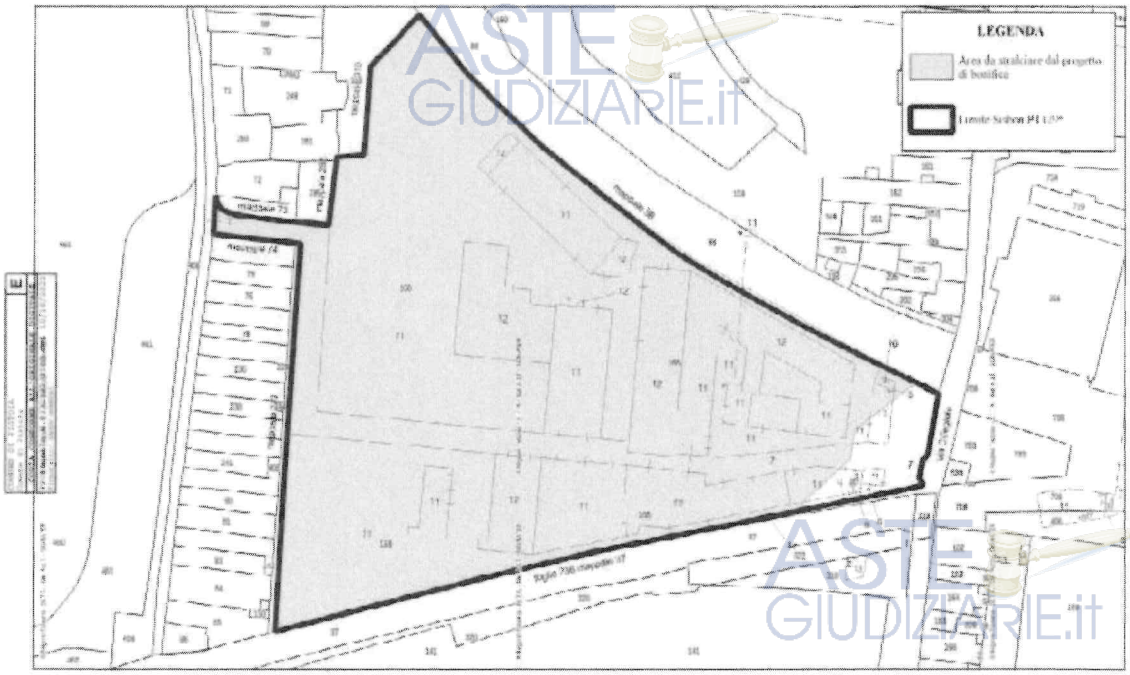
Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

Di seguito si riporta un estratto catastale dell'area interessata



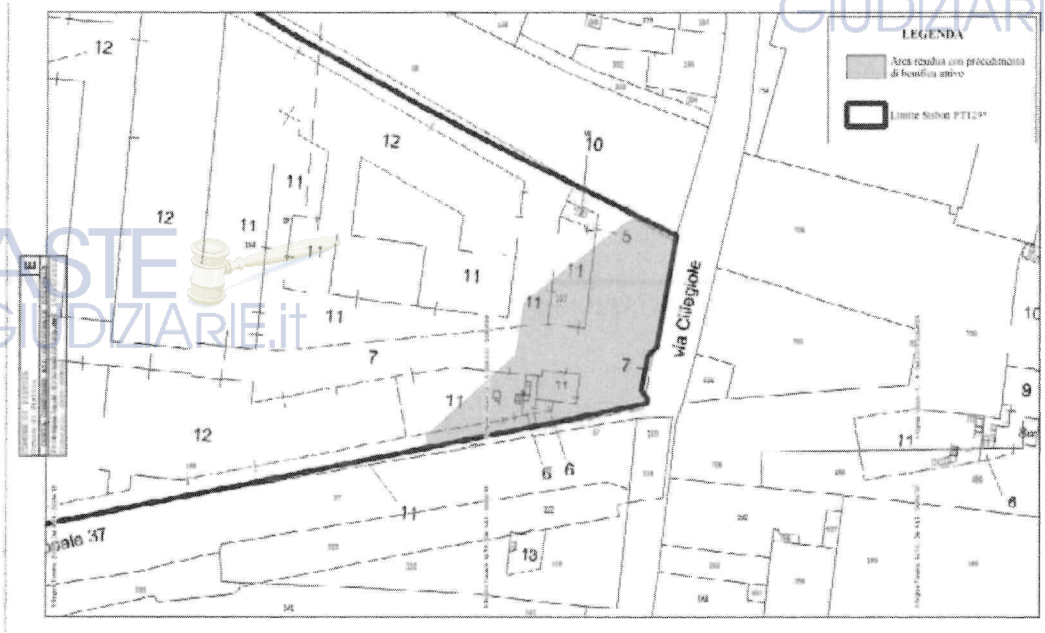
Di seguito si riporta un estratto dell'area non soggetta al procedimento di bonifica ambientale



Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

Di seguito si riporta un estratto dell'area soggetta al procedimento di bonifica ambientale (di circa 946mq)



Di seguito si riporta un estratto dell'area soggetta alla servitù di scarico

COLORE ROSSO: SERVITU' DI FOGNATURA, PASSO, CAVO

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

2.3 Dati catastali

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa 219 mappali:

- 168 sub 8 categoria A/3 classe 1°, vani 3, superficie catastale 50mq e rendita catastale € 119,30;
- 168 sub 9 categoria A/3 classe 1°, vani 5, superficie catastale 74mq e rendita catastale € 198,84;
- 168 sub 10 categoria A/3 classe 1°, vani 8,5, superficie catastale 158mq e rendita catastale € 338,02;
- 168 sub11 (ex 168 sub 1, 169, 170, 344, 343, 251, uniti fra loro), categoria D/1, rendita catastale € 27.616,60;
- 168 sub 12, categoria F/2 (unità collabenti), senza dati censuari (porzioni crollate o non più utilizzabili).

Ai fini della continuità storico catastale i sopra indicati dati di identificazione catastale sono stati attribuiti in virtù delle planimetrie depositate in Catasto in data 21 febbraio 2019 protocollo PT0006926, con riferimento al mappale 168 subalterni 8, 9, 10 e 11.

Inoltre, i sopra indicati dati censuari derivano dagli ulteriori atti catastali:

- il mappale 168 subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 deriva dal precedente mappale 168 subalterni 2, 3 e 4 e dai precedenti mappali 87, 168 subalterno 1, 169, 170, 251, 343 e 344 uniti fra loro giusto frazionamento e fusione del 20 febbraio 2019 protocollo n. PT0006926 in atti dal 21 febbraio 2019, n. 1752.1/2019.

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione ed in particolare:

- sull'ingresso, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 5, bene comune non censibile comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 168;
- sul portico, vano scale dal piano terra al piano primo, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 6, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9 e 11 del mappale 168;

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

- sul piazzale coperto e scoperto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 7, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10, 11 e 12 del mappale 168;
- sulla centrale termica e vano scala di accesso, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 219 mappale 168 subalterno 13, bene comune non censibile comune ai subalterni 8, 9, 10 e 11 del mappale 168.

2.4 Confini

Detti beni confinano con via Ciliegiole, via Gonfiantini,
, salvo se altri

2.5 Situazione Urbanistica e regolarità edilizia

Il compendio industriale è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente è stato ampliato, trasformato, ristrutturato per mezzo dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.10493 prot.1357 del 01.08.1953
- Licenza edilizia n.10669 prot.58 del 26.04.1955
- Licenza edilizia n.11037 prot.2185 del 06.11.1958
- Licenza edilizia n.11224 prot.1568 del 14.09.1963
- Licenza edilizia n.11379 prot.488 del 26.02.1968
- Licenza edilizia n.11402 prot.629 del 22.03.1969
- Licenza edilizia n.41/1972 del 25.01.1972
- Autorizzazione Edilizia n. 15049 del 10.07.1980
- Autorizzazione Edilizia n. 763 del 20.11.1987
- Comunicazione ex art.26 del 09.05.1988 (PE 705)
- Autorizzazione Edilizia n. 14 del 15.01.1990
- Domanda di sanatoria edilizia del 29.03.1986 prot. 17828 ex artt.31 L.47/1985 (PE 4430/21), domanda ancora in corso di definizione a causa di mancata produzione di documentazione integrativa

2.6 Provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti alla proprietà

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

2.7 Formalità pregiudizievole

Da visura ipotecaria eseguita presso l'agenzia del territorio di Pistoia, servizio di pubblicità immobiliare, con aggiornamento formalità al 23.01.2023 l'immobile in oggetto risulta libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e comunque da tutto quanto possa pregiudicarne il valore o la commerciabilità, ad eccezione di:

- iscrizione ipotecaria

dell'importo di € 12.000.000,00 dei quali € 6.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 15, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni;

- iscrizione ipotecaria

dell'importo di € 2.000.000,00 dei quali € 1.000.000,00 capitale mutuato per la durata di anni 10, gravante su quanto descritto nella presente perizia oltre ad altri beni

2.8 Vincoli od oneri condominiali

Come ampiamente descritto al paragrafo 6.2 sul lotto di terreno abbiamo:

- servitù (rete fognaria pubblica) su una limitata porzione (circa mq. 920) di terreno che, dipartendo dalla via Gonfiantini, corre lungo il confine di proprietà fino al raggiungimento della Ferrovia Firenze-Viareggio;
- una limitata porzione, compresa tra via Ciliegiole e Ferrovia Firenze-Viareggio per una superficie di circa mq. 1000 (946mq) è inserita nei siti della Regione Toscana (SISBON) ex art. 242 D.Lgs 152/06 e L.R. 30/2006, ovvero dovrà essere bonificata.

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

2.9 Superficie commerciale

La superficie commerciale delle varie porzioni che compongono il compendio è la seguente:

superficie commerciale del compendio industriale	mq. 10.517,00
Superficie commerciale resede scoperto quale pertinenza dello stabilimento industriale	mq. 17.205,00

Il volume degli immobili sopra indicati è stato stimato in cifra tonda a circa mc. 58.000,00.

2.10 Criterio di stima

Per tale tipologia di immobile i criteri utilizzati possono essere ricondotti a due ipotesi fondamentali:

- La prima tendente a capitalizzare la redditività degli immobili, definibile anche come aspetto dinamico dell'immobile;
- l'altra tendente a considerare la patrimonialità attiva e passiva dell'immobile in relazione a correnti stime commerciali di valore di mercato oppure in riferimento a valori comparativi, definibile anche come aspetto stativo dell'immobile.

Per le particolari caratteristiche tipologiche e per assenza di dati certi possiamo affermare che la prima ipotesi è da escludere, anche ed in specie in considerazione del fatto che il complesso industriale è in disuso da moltissimi anni e verte in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Pertanto si ritiene opportuno determinare il più probabile valore attuale di mercato in relazione a valori comparativi (aspetto statico). In tale sede il parametro che assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato dei beni è la superficie commerciale espressa in metri quadrati.

Dobbiamo evidenziare che data la presenza di diversi fabbricati dichiarati non utilizzabili (unità collabenti) il valore di mercato dell'OMI risulta sovradimensionato e quindi porterebbe a valori eccessivi e perciò non realistici.

Ed infine non risultano comparabili compravendite recenti e non, tenuto conto la tipologia e le caratteristiche dei beni in oggetto.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di poter far riferimento alla perizia di stima di cui all'E.I. n. 160/2020 Tribunale di Pistoia, per un complesso industriale in disuso, in condizioni

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

complessive di conservazione e manutenzione peggiori rispetto a quelle del compendio oggetto di stima, posto a Montecatini Terme e costituito dal complesso ex Kartos che, in base alla stima per valore di costruzione deprezzato, aveva restituito un valore complessivo di circa € 2.800.000,00 per una volumetria lorda dei fabbricati ad uso industriale di circa mc 60.000,00, con un valore unitario €/mc di 47,00, considerato all'attualità.

Si ritiene che:

- la vicinanza con la stazione ferroviaria possa essere un elemento di pregio per logistica ed in specie in ottica delle previsioni urbanistiche del Comune di Pistoia,
- le condizioni di manutenzione e conservazione sono migliori rispetto al fabbricato preso a riferimento, cosa che è stata asserita di recente dal CTU sia della medesima E.I. sopra indicata e della Causa Civile R.G. N° 1167/2020.

Per quanto sopra, in analogia alle risultanze della CTU di cui alla Causa Civile , e del fatto che il nostro compendio industriale è sito nella città di Pistoia, Comune nel quale il valore commerciale dei beni immobili è maggiore rispetto a quello corrente nel Comune di Montecatini Terme (dove si trovava il bene preso a riferimento), possiamo aumentare, a buon ragione ed oggettivamente, il prezzo unitario sopra indicato di un 15%, cosa che porta a concludere che il valore di mercato unitario per il compendio industriale in parola possa essere assunto in € 54,00/mq. Tenuto conto dei metri cubi di volume esistente, che assorbono le varie tipologie di fabbricati e/o aree scoperte per metodologia di comparabile, possiamo determinare il valore unitario al mq del nostro complesso immobiliare, in considerazione del fatto che la superficie commerciale di riferimento è pari a mq 10.517,00, cosa che porta al seguente ad un valore unitario al mq arrotondato :

superficie commerciale derivante dal volume esistente di fabbricati	€/mq 300,00

Per quanto attiene alle spese di bonifica per la limitata superficie di poco inferiore a 1.000mq premettiamo che non è di facile quantificazione il costo della sua messa in sicurezza (ovvero bonifica). Ciò in considerazione del fatto che nel corso di un oltre un decennio, né i consulenti tecnici della proprietà né gli organi di vigilanza tecnica (ARPAT, AUSL, GENIO CIVILE, COMUNE) sono riusciti a determinare con certezza assoluta la sorgente di tale contaminazione.

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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

E' ragionevole, tuttavia, ipotizzare una sorgente primaria di inquinante (quale ad esempio un ammasso, una cisterna, o simile sotterrata in tempi remoti) posta presumibilmente al di sotto della palazzina prospiciente l'ex accesso principale (da via Ciliegiole).

La sua bonifica comporterebbe lo scavo, l'allontanamento del terreno, successivi campionamenti ed analisi, il successivo rinterro. Si ritiene che la demolizione della palazzina (la parte fuori terra) non debba influire sui costi della bonifica vera e propria in quanto la medesima deve essere ad ogni caso demolita per una futura ristrutturazione edilizia/urbanistica.

Cautelativamente ipotizziamo un'area di interessamento di 100mq ed una profondità di 3 metri, ovvero una "bonifica" che interesserebbe un volume di circa 300mc (di terra e materiale da demolizione misto), oltre alla rimozione della fonte primaria, alle spese tecniche e necessarie per la caratterizzazione del materiale di scavo (anche per mezzo di analisi chimiche) ed infine al successivo rinterro con terreno esente da contaminazione.

I costi possono essere preliminarmente quantificati in un range (dipendente fortemente dalla caratterizzazione del materiale di scavo) compreso tra 60.000,00-100.000,00 euro.

2.11 Stima

Descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	valore
Superficie commerciale derivante dal volume esistente di fabbricati	10.517,00	300,00	**€ 3.155.100,00**
A detrarre spese per bonifica			**€ 60-100.000,00**

In definitiva il bene appresso descritto può essere stimato in cifra tonda in **€. 3.000.000,00** (euro tremilioni/00).

3. Allegati

- Visura Ipotecaria a
- Visura ipotecaria a
- annotazione
- annotazione
- Visure Catastali al 23.01.2023

In fede

Pistoia, lì 25-01-2023

Ing. Nicola Gualtieri
(firmato digitalmente)

Via Prov Montalbano 565A Casalguidi Pistoia, cell 335399447,
ingnicolagualtieri@gmail.com; gualtieri.nicola@ingpec.eu

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