



Notaio
Enrico Cafiero

REPERTORIO N.114116

RACCOLTA N.27630

REPUBBLICA ITALIANA

compravendita

Cinque luglio duemiladodici.

----- (05/07/2012) -----

In Mondolfo frazione Marotta, nel mio studio in via Litoranea n. 152/1.

Avanti a me dott. ENRICO CAFIERO notaio iscritto al collegio notarile di Pesaro e Urbino per la sede di MONDOLFO, con studio ivi frazione Marotta via Litoranea n. 152/1.

SI COSTITUISCONO

pensionato, nato a Monte Porzio (PU) il 21 novembre 1942, residente a Monte Porzio, Via Leopardi n. 8, nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata con unico socio , con sede in , codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino: capitale sociale Euro 98.800,00, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

nella qualità di co-amministratori della società a responsabilità limitata già con sede in

ora a seguito del verbale di assemblea ricevuto da me notaio in data 26 giugno 2012, repertorio n. 114025/27576, la sede è stata trasferita in

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino: numero di iscrizione al capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), autorizzati dallo statuto sociale, domiciliati per la carica presso la sede sociale.

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, i quali convengono quanto segue.

La società a responsabilità limitata come sopra rappresentata, vende alla società a responsabilità limitata

che, come sopra rappresentata, accetta di acquistare la piena proprietà dei seguenti immobili siti in comune di **MONTE PORZIO** località Piantata del Ponte, via di Vittorio, angolo via Rocco Chinnici:

Registrato in Fano
il 06/07/2012
al n°4322
serie 1t
€ 16.888,00

A)- opificio artigianale-commerciale, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 16, particella n. 254 subalterno 48, Rocco Chinnici, piano T, cat. D/8, rendita euro 1.410,00;

B)- opificio artigianale-commerciale, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 16, particella n. 254 subalterno 50, via G. di Vittorio n.23, piano T, cat. D/8, rendita euro 1.128,00;

C)- opificio artigianale-commerciale, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 16, particella n. 254 subalterno 51, via G. di Vittorio n.25, piano T, cat. D/8, rendita euro 1.144,00;

con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare.

Il tutto confina con via di G. di Vittorio, via Rocco Chinnici, Lucky srl, salvo altri.

I cespiti oggetto del presente atto appaiono graficamente rappresentati nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 13 maggio 2008, protocollo n. PS00178139, per quanto riguarda l'opificio individuato con il subalterno 48, in data 29 marzo 2011, protocollo n. PS0053039, per quanto riguarda gli opifici individuati con i subalterni 50 e 51.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n.52, come modificato dall'art. 19 del D.L. 31/05/2010 n.78 al comma 14, convertito in legge in data 30 luglio 2010, Legge n. 122, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale sopra citata sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Io notaio dichiaro di aver individuato, precedentemente alla stipula del presente atto, gli intestatari catastali e verificato la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La parte venditrice garantisce che è stato provveduto all'adempimento di tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione stipulata con il Comune di Monte Porzio con atto del notaio V.E. Cantelmo di Mondolfo in data 18 maggio 1989, repertorio n. 66286, registrata a Fano il 7 giugno 1989 al n. 488, trascritta a Pesaro il 18 luglio 1989 al n. 3760 reg. part.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le prescrizioni contenute nella convenzione stessa e nelle concessioni edilizie.

La stessa parte acquirente si impegna a non modificare la tinteggiatura delle facciate esterne del fabbricato, il cordoletto di recinzione, la sistemazione dei parcheggi e dei giardini esterni, dei serramenti e di ogni materiale a vista.

La parte venditrice porta a conoscenza e la parte acquirente ne prende atto che nel sottosuolo degli scoperti delle unità

immobiliari in oggetto esiste una conduttura interrata per il trasporto dell'acqua a favore di altra proprietà privata.

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, è comprensiva di ogni connesso diritto, azione accessione e pertinenza, servitù attive passive di qualsiasi specie, se e come legalmente esistenti ed è relativa ad immobile libero da pesi oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli ad eccezione di:

1) iscrizione n.3589 reg.part. del 19 dicembre 2002, ipoteca volontaria DI EURO 600.000,00 a favore della

(sorte euro 300.000,00) durata anni 15,

gravante sul foglio 16, particella n. 254 sub.48;

a garanzia del mutuo di cui in seguito;

2) iscrizione n. 236 reg.part. del 15 febbraio 2001, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino (accollo della quota n.8 relativa al bene censito al f.16,particella 254 sub.35, dal quale deriva parte del sub.59), con debito estinto, da cancellare a cura e spesa della parte venditrice ai sensi e per gli effetti del D.L. 7/2007, convertito in legge n.40/2007;

3) iscrizione n. 364 reg.part. del giorno 11 febbraio 2009, ipoteca volontaria di euro 360.000,00 a favore della

(sorte euro 160.000,00) durata 18 mesi e 1 giorno, con debito da estinguere con il ricavato del presente atto e la formalità da cancellare a cura e spesa della parte venditrice ai sensi e per gli effetti del D.L. 7/2007, convertito in legge n.40/2007;

tutte e tre gravanti su foglio 16, particella n. 254 sub. 50;

4) iscrizione n. 3437 reg.part. del 9 ottobre 2009, ipoteca volontaria di euro 130.000,00 a favore della

(sorte euro 65.000,00) durata anni 20, a garanzia del mutuo di cui in seguito;

5) iscrizione n. 200 reg.part. del 3 febbraio 2012, ipoteca volontaria di euro 190.000,00 a favore della

(sorte euro 95.000,00) durata anni 15, a garanzia del mutuo di cui in seguito;

entrambe gravanti su foglio 16, particella n. 254 sub.51.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro **418.000,00** (quattrocentodiciottomila virgola zero zero) oltre I.V.A. di cui:

-Euro **138.000,00** (centotrentottomila virgola zero zero) per l'immobile descritto al punto A);

-Euro **138.000,00** (centotrentottomila virgola zero zero) per l'immobile descritto al punto B);

-Euro **142.000,00** (centoquarantaduemila virgola zero zero) per l'immobile descritto al punto C).

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, previo richiamo da me notaio effettuato ai sensi e per gli effetti degli art.li 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000,

dichiarano, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

-che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto come segue:

1)-Euro **159.078,61 (centocinquantanovemilasettantotto virgola sessantuno)** vengono regolati mediante l'accollo del debito residuo del mutuo concesso dalla

con atto ricevuto da me notaio in data 16 dicembre 2002, repertorio n. 78564, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a Pesaro in data 19 dicembre 2002 al n. **3589** reg. part.;

2)-Euro **54.348,54 (cinquantaquattromilatrecentoquarantotto virgola cinquantaquattro)** vengono regolati mediante l'accollo del debito residuo del mutuo concesso dalla

con atto ricevuto da me notaio in data 30 settembre 2009 repertorio n.107558/22815, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a Pesaro in data 9 ottobre 2009 al n. **3437** reg. part.;

3)-Euro **93.375,00 (novantatremilatrecentosettantacinque virgola zero zero)** vengono regolati mediante l'accollo del debito residuo del mutuo concesso dalla

con atto ricevuto da me notaio in data 30 gennaio 2012, repertorio n. 113058/26935, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a Pesaro in data 3 febbraio 2012 al n. **200** reg. part.;

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni loro clausola e condizione i mutui sopracitati, obbligandosi a farsi riconoscere quale nuova debitrice nei confronti delle banche mutuanti ed a pagare le rate di mutuo a partire da quella in scadenza:

-al 31 luglio 2012 per quanto riguarda il mutuo descritto al punto 1),

-al 31 luglio 2012, per quanto riguarda il mutuo descritto al punto 2),

-al 31 luglio 2012 per quanto riguarda il mutuo descritto al punto 3).

Le rate insolute e gli interessi di mora saranno pagate dalla società venditrice.

In relazione all'accollo delle quote di mutuo il presente atto verrà comunicato all'Istituto mutuante e per i rapporti attinenti al mutuo stesso la parte acquirente-accollataria elegge domicilio in Monte Porzio, via G. di Vittorio n. 54;

4)-Euro **18.977,85 (diciottomilanovecentosettantasette virgola ottantacinque)** mediante assegno bancario non trasferibile n. 0001259554, tratto sulla

filiale di Castelvecchio in data 5 luglio 2012;

5)-Euro **180.000,00 (centottantamila virgola zero zero)** saran-

no regolati mediante bonifico del ricavato del mutuo che la parte acquirente andrà a stipulare in data odierna con la

-che la presente cessione di immobile, è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

La parte venditrice dichiara il prezzo regolato come sopra, prende atto degli accolti, rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale per l'intero corrispettivo.

La parte acquirente subentra da oggi nel possesso e nella materiale disponibilità degli oggetti dei diritti trasferiti.

Tutti gli effetti traslativi del presente contratto decorrono da oggi.

URBANISTICA

La parte venditrice ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l'opera edilizia di cui trattasi è stata realizzata in base alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Monte Porzio il 21 marzo 1990, n. 538; il 28 settembre 1990, n. 556 ed il 15 marzo 1991 n. 586, con agibilità del 3 aprile 1991, pratica n. 538.

Successivamente per i vari frazionamenti che hanno dato luogo alle unità immobiliari in oggetto, il Comune di Monte Porzio ha rilasciato le concessioni edilizie n. 655 del 22 giugno 1992 e 750 del 24 agosto 1994.

Dichiara inoltre:

-che sono state eseguite delle opere edilizie a seguito della comunicazione ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 del 20 dicembre 1999, con agibilità richiesta in data primo febbraio 2000;

-che sono state eseguite delle opere edilizie a seguito dell'autorizzazione n. 10/2000 del 10 febbraio 2000;

-che sono state eseguite delle opere edilizie a seguito della D.I.A. del 5 marzo 2007, n. 465;

-che sono state eseguite delle opere edilizie a seguito della S.C.I.A. presentata in data 22 marzo 2012, prot. 2649.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs 192 del 19 agosto 2005 e successivo D. Lgs n. 311 del 29 dicembre 2006, D.L. 112/08, convertito in Legge il 6 agosto 2008 n. 133 e D. Lgs n. 28 del 3 marzo 2011 pubblicato nel Supplemento ordinario n. 81 della G.U. - Serie Generale n. 71 del 28 marzo 2011, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

IMPOSTE INDIRETTE

Le parti-----

dichiarano

-che trattasi di opifici artigiani-commerciale;

-che il presente atto è soggetto ad I.V.A.;

-**che** il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria al 3% e l'imposta catastale all'1%.

=====
I componenti dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy ed acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge, esonerando il notaio rogante da ogni sua personale e professionale responsabilità al riguardo.

=====
Richiesto
io notaio ho dato lettura del presente atto ai componenti, i quali dichiarano di approvarlo.

E' scritto a macchina da persona di fiducia, sotto la mia direzione, in due fogli con sei facciate occupate.

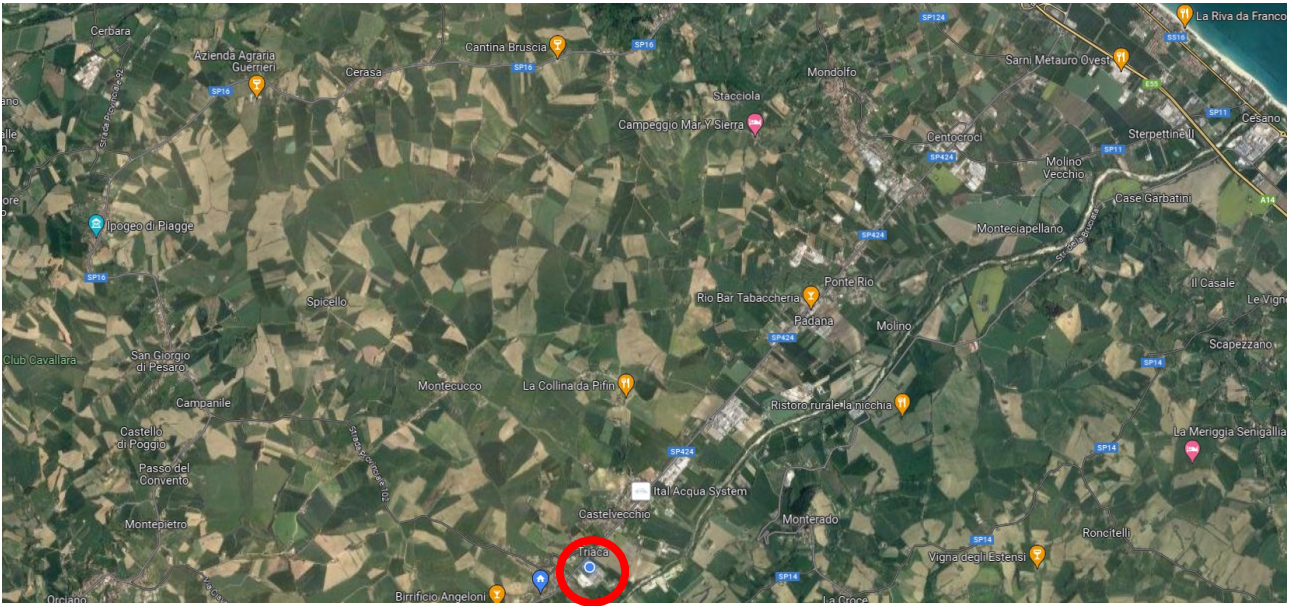
La sottoscrizione avviene alle ore dieci e minuti trenta.

F.to:

F.to:

F.to:

F.to: Enrico Cafiero, notaio, sigillo.

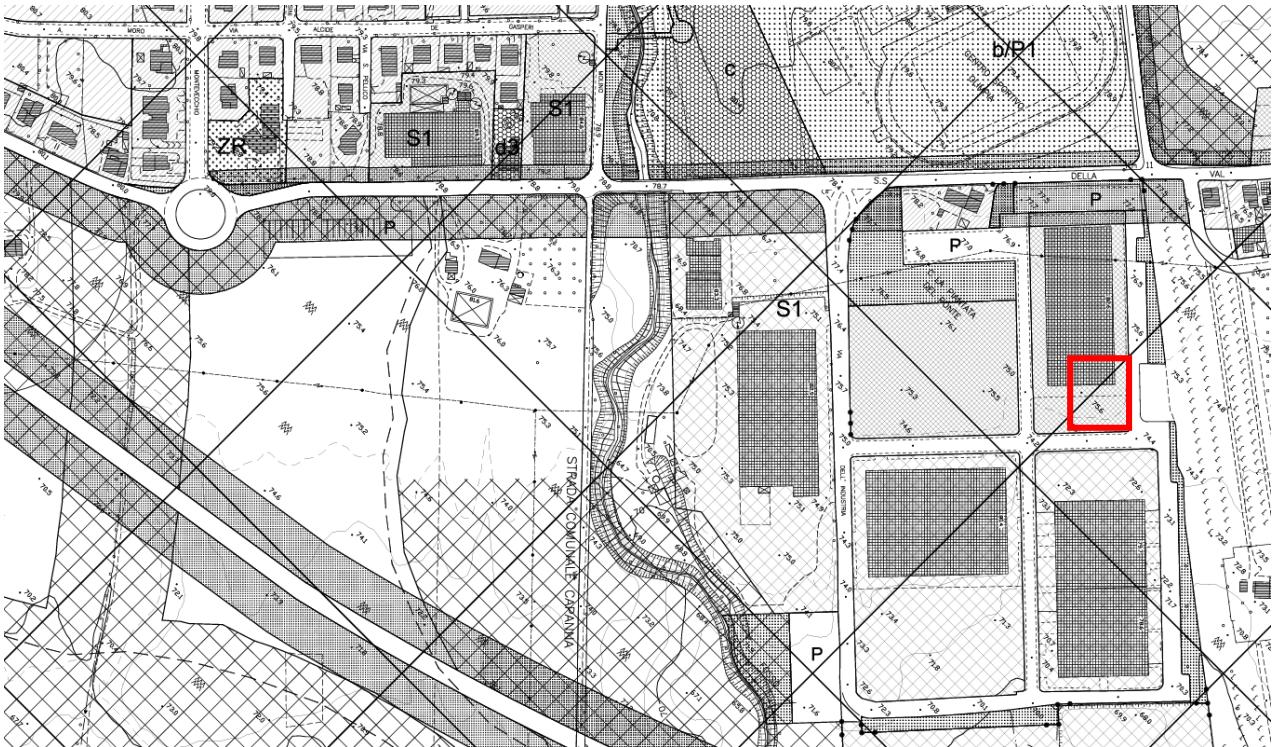


Vista aerea con indicazione immobile in oggetto








Particolare vista aerea con indicazione immobile in oggetto




STRALCIO P.R.G. ED N.T.A. VIGENTE



ZONE RESIDENZIALI

- art.13  -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO
- art.15  -ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
- art.16  -ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO
- art.17  -ZONE DI COMPLETAMENTO
- art.18  -ZONE DI ESPANSIONE

ZONE PRODUTTIVE

- art.20  -ZONE MISTE A RESIDENZA
- art.21  -ZONE INDUSTRIALI
- art.22  -ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI**

ART. 22
- ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI -

Sono le Zone destinate all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse oltre alle superfici di vendita e di deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto alle attività commerciali quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

In tale Zone il rapporto tra la superficie utile a destinazione commerciale e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie residenziale non può superare i 200 mq per ogni insediamento.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti il PIANO individua le seguenti Sottozone:

Sottozona 1

E' relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

If	- Indice di Densità fondiaria:	2,5	mc/mq
H	- Altezza massima:	8,5	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	20	ml
Dc	- Distanza dai confini	5,0	ml
Ds	- Distanza dalle strade	10	ml

Prescrizioni particolari:

La previsione di PIANO è finalizzata anche al recupero a destinazioni più compatibili con l'adiacente zona residenziale, di alcuni edifici produttivi esistenti e ubicati lungo la S.S. Cesanense.

Pertanto nei limiti degli indici di cui alla relativa sottozona, eventuali trasformazioni dei fabbricati esistenti attraverso anche demolizioni e ricostruzioni sono consentite solo se finalizzate ad accogliere attività compatibili con la previsione del PIANO.

Negli ampliamenti di fabbricati esistenti , per esigenze di allineamento e/o funzionalità, sono consentiti distacchi minori di quelli sopra prescritti purchè non inferiori a ml 10 tra i

fabbricati (Df) e a ml 5 dai confini (Dc).

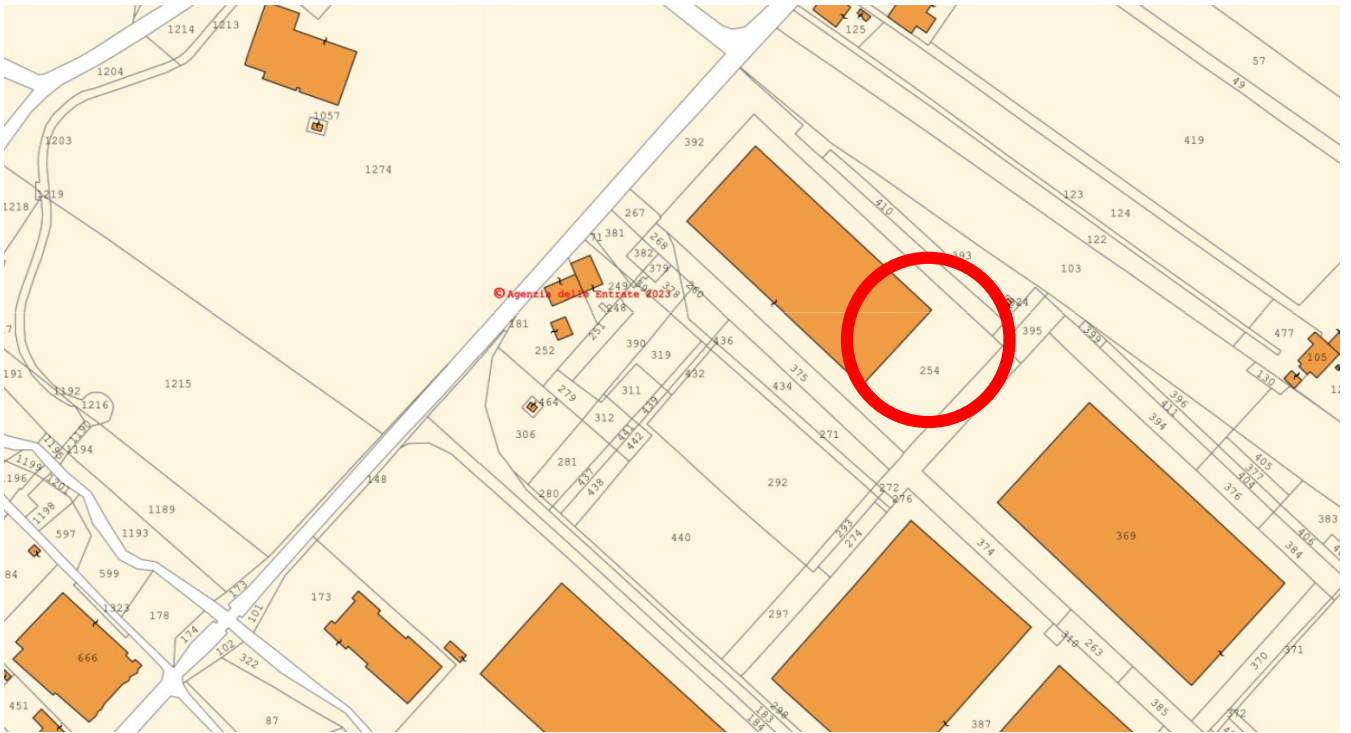
Sottozona 2

E' relativa ad aree libere e destinate alla realizzazione di complessi produttivi, nonché (all'interno delle Zone Dotazioni standards) di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti e degli utenti delle Zone; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

It	- Indice di Densità territoriale	2	mc/mq
H	- Altezza massima	9	ml
Df,Dc,Ds	- come alle Zone attuabili per intervento diretto		
Sp	- Dotazione standards :	80 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi e comunque non inferiori alle superfici minime da destinare a parcheggi fissate dalla L.R. del 9.09.1994 n° 17.	

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le disposizioni dell'art.52 Titolo II delle presenti Norme.

Nel caso di varianti di Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione globale degli standards, valgono gli indici e prescrizioni della Sottozona 2.



COMUNE DI MONTE PORZIO FOGLIO 16 PARTICELLA 254

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: MONTE PORZIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	570	710	L	3,8	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

VALORI OMI DI RIFERIMENTO



Fotografia n. 1 – vista da fronte / fianco destro



Fotografia n. 2 – vista fianco destro

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PESARO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**
• Foglio 16 Particella 254 Subalterno 48

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/05/2008 Pratica
n. PS0078139 in atti dal 13/05/2008 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 5165.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**
Foglio 16 Particella 254

> Indirizzo

VIA R. CHINNICI n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2012
Pratica n. PS0169849 in atti dal 19/11/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24893.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.410,00**
Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2009
Pratica n. PS0087928 in atti dal 12/05/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10043.1/2009)
Notifica effettuata con protocollo n. PS0134302 del
21/07/2009



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**

- Foglio **16** Particella **254** Subalterno **50**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/01/2009 Pratica
n. PS0009350 in atti dal 20/01/2009 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 569.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**

Foglio **16** Particella **254**

> Indirizzo

VIA G. DI VITTORIO n. 23 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2012
Pratica n. PS0169540 in atti dal 19/11/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24595.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.128,00**

Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2012
Pratica n. PS0017013 in atti dal 15/02/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2300.1/2012)



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**

- Foglio **16** Particella **254** Subalterno **51**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/01/2009 Pratica
n. PS0009350 in atti dal 20/01/2009 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 569.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTE PORZIO (F589) (PS)**

Foglio **16** Particella **254**

> Indirizzo

VIA G. DI VITTORIO n. 25 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2012
Pratica n. PS0169541 in atti dal 19/11/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24596.1/2012)

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.144,00**
Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2012
Pratica n. PS0017013 in atti dal 15/02/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2300.1/2012)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

>
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/07/2012 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 114116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4522.1/2012 Reparto PI di PESARO in atti dal 09/07/2012

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTE PORZIO (F589)
Numero immobili: **3** Rendita: **euro 3.682,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 3.682,00**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni