



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CIVIDALE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa MARTINA PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. MAURIZIO DI MARTINO

CF:DMRMZRZ60R28E098T
con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4
telefono: 0481536742
email: geometra.dimartino@libero.it
PEC: maurizio.dimartino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Garden - fabbricato principale a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **1.345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il GARDEN si articola per mezzo di un fabbricato principale (A1) caratterizzato da 3 navate e costruito interamente in metallo (pilastri, capriate e arcarecci) e vetro temperato della superficie complessiva lorda di **mq 1146** circa e dell'altezza minima di mt 4.20 circa. Il secondo corpo del fabbricato principale (*serra fredda A2*) è caratterizzato da due navate e costruito in metallo e plexiglass della superficie di **mq 430** circa.

Il terzo corpo del fabbricato principale (A3) è caratterizzato da una struttura a pilastri e struttura della copertura in metallo e rivestimento della copertura in plexiglass semitrasparente, della superficie di **mq 97** circa.

Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B Fabbricati Accessori a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno artigianale - area scoperta p.c. .1167 a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **10.058,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D terreno artigianale a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **12.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella 327/3 foglio A/3 partita tavolare 2279, qualità classe seminativi 3[^], superficie 12412, reddito dominicale 115,3800, reddito agrario 51,2800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D terreno agricolo a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **2.531,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella 327/4 foglio A/3 partita tavolare 2279, qualità classe seminativi 3[^], superficie 2531, reddito dominicale 23,5300, reddito agrario 10,4600, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26.378,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.003.458,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 903.112,65
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni a carico della procedura saranno regolarizzate e cancellate dalla stessa; i costi a ciò necessari derivano dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate.

Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Posta 8 - Pres. 06 giugno 2017 GT 2251

Sulla base del decreto di espropriazione per pubblica utilità del *** DATO OSCURATO *** n. 3/ESP dd. 26.04.2017 ...condizionato alla sua notificazione in atti sub GT 1801/2017, si annota il decreto di costituzione di una servitù di acquedotto per la larghezza di 1 ml a favore della p.c. 2160 in PT 4206 di Staranzano ed a peso della p.c. 327/3 lungo il tratto p-q (largh. 0,50ml) / a-t - a/ t - n Pres. 31.08.2017 GT 3585

Posta 9 Sulla base del decreto sub GT 2913/2017 debitamente eseguito si intavola il diritto di servitù così come descritto alla posta 8 (GT 2251/17)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Posta 3 - Pres. 4 ottobre 2001 GT 3431

Sulla base della convenzione dd. 15.9.99 rep. 1628, si annotano gli obblighi e vincoli come descritti nella convenzione a peso della p.c. 327/3 Pres. 4 agosto 2009 GN 3828

Posta 5 Sulla base dell'atto integrativo dd. 28.05.09 segr, com.le 1805, si annota la convenzione di cui all'atto a peso della p.c. 327/3

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Posta 1 - Pres. 1 aprile 1997 GN 943

Sulla base del contratto di mutuo agrario dd. 24.3.1997 rep. 36529 not. Germano, si intavola il diritto di ipoteca a favore della *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di Lire 110.000.000 di cui Lire 55.000.000 per capitale e Lire 55.000.000 per un triennio di interessi contrattuali, di eventuali interessi di mora, nonché di spese varie ed accessori, oltre le spese giudiziarie ed extragiudiziarie di qualsiasi genere, nonché di tutti gli altri .. di cui all'art 8 del citato contratto a peso del 1° c.t.

Posta 6 - Pres. 9 maggio 2011 GT 2081 P.ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** , in sicurezza e garanzia del capitale di € 450.000,00, interessi e accessori come descritti nella P. principale, a peso del 1° c.t. e rel. p.i.

VEDI P. PRINCIPALE PTweb 1461 di Monfalcone.

Posta 10 - Pres. 5 aprile 2018 GT 1328

Sulla base del decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine n. 64/2018 dd. 17.01.2018, RG 39/18, dichiarato definitivamente esecutivo con decreto dd. 28.03.2018 Cron. 1000/18, si intavola il diritto di ipoteca giudiziaria a favore della *** DATO OSCURATO *** con sede in Cividale del Friuli, per la complessiva somma di € 61.500,00 di cui € 41.337,80 di capitale, interessi, accessori e spese come da decreto ingiuntivo, a peso del 1° c.t.

Posta 11 - Pres. 29 aprile 2020 GT 1599/20 PARTITA ACCESSORIA

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del *** DATO OSCURATO *** , in sicurezza e garanzia del capitale di € 65.081,96, interessi, spese ed accessori come descritti in partita principale, a peso del 1° c.t.

Vedi P. PRINCIPALE 14619 di Monfalcone Pres. 28 luglio 2020 GT 3147

Posta 12 Si annota la giustificazione della prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea iscritto sub GT 1599/2020.-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Posta 13 - Pres. 12 aprile 2022 GT 1842

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il tribunale di Gorizia Cron. 321/22, debitamente notificato, si annota il pignoramento promosso dalla BANCA DI CIVIDALE SPA con sede in Cividale del Friuli, per l'importo di Euro 46.119,66 e successive occorrenze, a peso del c.t. 1.-

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, intavolato il 29/02/1996 a MONFALCONE G.N. 1225.

Pres. 29 febbraio 1996 GT 1225 Posta 1 In base alla compravendita dd. 24.1.1996 rep. 34134 not. Germano ed al piano tav. del geom. Fioretto, s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI SAN CANZIAN D'ISONZO - estratto NTA

Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il territorio del Comune di San Canzian d'Isonzo è disciplinato dal presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) in conformità ed ai sensi della vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale, nonché dalle disposizioni e direttive del Piano Urbanistico Regionale (P.U.R.G.).

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

3. Le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di P.R.G.C. sono quelle definite dalle presenti norme, esse corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del P.R.G.C.

4. L'interpretazione delle presenti norme deve essere effettuata tenendo presente gli obiettivi espliciti del presente piano e la vigente legislazione urbanistica ed edilizia. L'interpretazione autentica spetta al Consiglio Comunale, sentiti l'Ufficio e il progettista del Piano.

5. In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle zone VP-AT-F4-M1-P-S, il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edili è comunque soggetto al rilascio di Autorizzazione Edilizia, salvo i casi per i quali, la rilevanza urbanistica dell'intervento, imponga il ricorso alla Concessione Edilizia.

6. E' vietata la costruzione di vani interrati. Sarà consentita la realizzazione esclusivamente ad una quota di 0.80 m rispetto alla quota di campagna di vani accessori. Sarà altresì consentita la realizzazione solo di vani tecnici (fosse ascensori, ecc.) completamente interrati ed impermeabilizzati nelle zone Z4 (falda compresa tra i 2 e i 5 m dal piano di campagna) indicati nella tavola P 5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica.

6 bis. Nelle zone indicate come zona Z4 e Z5 nelle tavole C1-C2-C3-C4 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica ogni progetto di opera o edificio che dovrà essere realizzato sarà corredato da adeguata relazione geotecnica a firma di professionista abilitato che giustifichi le motivazioni tecniche sulle scelte fondazionali.

6 ter. Nelle zone indicate come "soggette ad allagamento" sulle tavole B1-B2-B3 dell'indagine geologica allegata al P.R.G.C. e nella tavola P5 dal titolo Prescrizioni Geologiche e pericolosità idraulica l'edificazione è consentita subordinatamente alla sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra di almeno 60 cm. dal piano di campagna. In tali zone la rete fognaria degli edifici dovrà essere provvista di particolari dispositivi di non ritorno al fine di evitare l'ingresso delle acque di scarico all'interno degli stessi.

6 quinquies. Ad integrazione delle precedenti prescrizioni sono vigenti, con tutte le relative successive modifiche ed integrazioni approvate dagli organi competenti, le norme di attuazione del PAI (Piano d'Assetto Idrogeologico) nonché del PAIR (Piano d'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse Regionale).

7. Il P.R.G.C. si attua con:

§ interventi indiretti: sono quelli che devono essere preceduti da Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta e del rilascio dei provvedimenti concessori o autorizzativi edilizi del Sindaco;

§ interventi diretti: sono quelli con concessione a edificare, autorizzazione edilizia e denuncia relativa a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente disciplina urbanistica comunale;

§ Interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario il quale si impegna a cedere/realizzare opere di urbanizzazione a scemputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti al Comune. Nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione ai sensi dell'art. 90 della L.R. 52/91 al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto. La stipula di questo atto deve precedere la costruzione oggetto di concessione;

8. I Piani Regolatori Particolareggiati Comunali d'iniziativa pubblica o privata devono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato a piano attuativo, sempre che il presente piano non disponga diversamente in modo esplicito.

9. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche esclusivamente limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati e riferiti allo stato di fatto dei luoghi.

10. Sono fatti, in ogni caso, salvi i piani attuativi approvati ed in vigore alla data di adozione del presente piano che manterranno a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misurazione (altezze, volumi, distanze ecc) dello strumento urbanistico generale precedente al quale hanno fatto riferimento.

11. Tutti gli interventi che prevederanno nuovi alloggi (anche nel caso di ristrutturazione con aumento di unità abitative) dovranno provvedere alla realizzazione minima di due posti macchina (dimensioni 2,5 x 5) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

A tal proposito, nel caso di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di parcheggi stanziali in area diversa da quella di pertinenza avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile purché la distanza non superi il raggio di 150 m.

Per favorire la ristrutturazione ed il recupero di immobili nelle località decentrate (Isola Morosini, Terranova, ecc.) in caso di restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione di edifici esistenti è consentito, su richiesta motivata, derogare alla realizzazione dei posti macchina, ma è sufficiente la sola individuazione.

12. Stralciato

12 bis. Nel caso di costruzione di nuove attività commerciali, ricettive e per la ristorazione, anche quando le attività vengano ricavate con progetti di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere ricavate le seguenti quantità di parcheggi, escluse le sedi viarie, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, ovvero anche nelle sue vicinanze, ma in tale ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione con il Comune che sarà iscritta nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale:

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;

§ per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;

§ per esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra 400 mq. di superficie di vendita e 5000 mq di superficie coperta complessiva: 200% della superficie di vendita.

13. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a giardino con il collocamento a dimora di alberi ad alto fusto di essenze autoctone a foglia caduca nella misura di almeno 1/mq.100.

14. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.

15. Stralciato

16. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere una larghezza minima di ml.5,50 ed essere dotate di una piazzola terminale che consenta un'agevole inversione di marcia.

17. Ogni intervento edilizio che preveda la modifica dell'impianto fognario in zone non servite dalla rete di fognatura pubblica dovrà prevedere e realizzare adeguata depurazione delle acque completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di 2 mq./ab. con una dimensione minima di 6 abitanti;

18. Gli edifici che manterranno un'attenzione al risparmio energetico con murature esterne di tipo bioecologico e dimensionamento superiore ai cm.35, nel calcolo della cubatura, verranno conteggiati solo i primi centimetri 35 dall'interno verso l'esterno. Il risparmio energetico dell'edificio perseguito con verande e giardini d'inverno, posti a Sud o a Nord, vetrati per il 70% della loro superficie, con una profondità massima di m.2,50, internamente non riscaldati con altre fonti di calore e con un volume inferiore al 10% dell'edificio di riferimento, non verranno conteggiati nel calcolo del volume complessivo.

19. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'abolizione integrale delle barriere architettoniche sono soggetti alla sola dichiarazione di inizio lavori e non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc e se sussistono le condizioni dell'art.80 della L.R.52/91.

20. In caso di disaccordo fra quanto indicato graficamente e quanto indicato nella presente normativa prevale il testo delle presenti norme.

21. In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, fatte salve ulteriori autorizzazioni da ottenere, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o esproprio/servitù, la posa di cavi e condotte, infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti le telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua, la realizzazione di canali di sgrondo. Tali progetti non abbisogneranno di specifica Variante Urbanistica in quanto sono da considerarsi già da ora compatibili urbanisticamente. L'Amministrazione Comunale potrà proporre eventuali soluzioni alternative a quelle prospettate nel progetto al fine di garantire la massima compatibilità delle opere stesse con il territorio attraversato.

22. In tutte le zone agricole nelle immediate vicinanze delle zone residenziali possono essere eseguiti gli interventi previsti nella zona omogenea VP entro i 40m dal limite del fabbricato residenziale di proprietà.

23. Nei casi di documentate e dimostrate problematiche di carattere igienico-sanitarie, le recinzioni interne potranno avere altezza maggiore di 2,00 mt e saranno soggette a preventivo atto autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità dd 21.12.2011 rif. Prot. 14401 dd. 19/07/2010 Pratica n. **C2094**, Numero edificio E0419, Prot. N. 0025089/P Data reg. 22/12/2011, Class: N6-3

Vista la domanda presentata in data 19/07/2010, prot. 14401 da *** DATO OSCURATO *** titolare dell'azienda " *** DATO OSCURATO *** ", con sede a *** DATO OSCURATO *** , viene rilasciata l'agibilità riguardante le opere del PRPC denominato "Orto Sperimentale" realizzate a San Canzian d'Isonzo – SS n. 14 – km IV-120, di cui alle pratiche edilizie più sopra meglio specificate e ricadenti sulla p.c. -1167 (ex 327/3), FM 3 del Cc di San Canzian.

L'agibilità è stata rilasciata in base alla concessione edilizia n. C. 2094 dd. 14.10.2002 e successive pratiche edilizie: concessione edilizia C. 2503 dd 14.11.2006 per opere di completamento e modifica delle opere di cui alla concessione edilizia C-2094 dd 14.10.2002 e D.I.A. R. 3105 dd. 05.05.2010 di variante finale alla concessione edilizia C.2503 dd 14.11.2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Omogenea H2- Commerciale di progetto.

Art.27 ZONA OMOGENEA H2 (Commerciale di progetto)

1. Trattasi degli ambiti di territorio destinati ad ospitare insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq, anche se nelle more dell'approvazione del Piano comunale di settore del commercio, nelle zone H2 è vietata la realizzazione di complessi commerciali di cui all'art.2, comma 1, lett. l) della L.R.29/2005, costituiti da un insieme di più esercizi sia di vicinato che di media o grande struttura, insediati in un unico o più edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a 1.500mq e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago.

2. La zona è destinata a:

- attività commerciali al dettaglio con Superficie di vendita (SV) fino a 1500 mq per ogni ambito
- attività commerciali al dettaglio per la vendita dei generi non alimentari a basso impatto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 29/2005 fino ad una superficie massima di vendita di mq. 1500
- attività di commercio all'ingrosso
- attività artigianali di servizio per la residenza di 2° categoria (D.M. 05.09.91 Art. 216)
- attività ricettive, di ristorazione e di mescolta
- magazzini, depositi, serre e vivai a servizio di "garden center"
- attività di servizio
- uffici e mostre
- residenza per il custode

3. La Zona H2 si attua si attua mediante P.A.C. utilizzando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

RC max: 50% del lotto

H max: 7,50 m

DC min: 5,00 m

DE min: 10,00 m

DS min: 10,00 m da viabilità locale

20,00 m da strada regionale

Parcheggi stanziali e di relazione:

a) Esercizi commerciali al dettaglio, con superficie di vendita inferiore a 400 mq - min. 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 m di percorso, ridotto al 60% nel caso di esercizi per la vendita dei generi non alimentari a basso impatto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 29/2005;

b) Esercizi commerciali al dettaglio, con superficie di vendita da 401 mq a 1500 mq - min. 150% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a 200 m di percorso, ridotto al 60% nel caso di esercizi per la vendita dei generi non alimentari a basso impatto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 29/2005;

c) Attività di commercio all'ingrosso, depositi e artigianato di servizio: - min. 25% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso. I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

d) Attività direzionali:

Parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina/2 addetti

Parcheggi di relazione: min. 80% della superficie utile degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile.

e) Attività alberghiera e di ristorazione:

Parcheggi di relazione: min. 1 posto ogni due utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività.
3.

Sull'ambito contraddistinto con il numero H2/4 sono ammesse esclusivamente attività commerciali al dettaglio per la vendita dei generi non alimentari a basso impatto di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 29/2005 fino ad una superficie massima di vendita di mq. 1500.

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Agricola E5- parco rurale urbano prate esterna.

Art.19 ZONA AGRICOLA E5 (parco rurale urbano parte esterna)

1. Trattasi di zona a prevalente utilizzo agricolo compresa fra gli abitati di Pieris, S. Canzian e Begliano che per la sua "centralità" deve essere soggetta a particolare cura sia nella progettazione, manutenzione e conservazione del paesaggio rurale oltre che nella qualità dei manufatti da realizzare.

2. Stralciato.

3. Nella zona E5 sono ammesse esclusivamente, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, le seguenti operazioni: § Con intervento indiretto (P.A.C.) che dovrà riguardare una superficie minima di mq. 15.000 sarà possibile realizzare quanto segue nelle misure indicate: § Attività addestrativa di animali di piccola taglia con pensione temporanea per massimo 20 capi e massimo 600 mc di edifici accessori. • Orti Urbani Organizzati a gestione unitaria di dimensioni complessive minime di 5.000 mq dotati di servizi igienici condominiali e depositi attrezzi realizzati totalmente in legno delle dimensioni massime di ml. 3x4 h max ml 3.50 per ogni orto che non potrà avere dimensione inferiore a 200 mq. Le recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno semplicemente infissi nel terreno e rete verde di altezza non superiore a 2,00 ml; • Parcheggi alberati con fondo drenante nella misura minima del 10% della superficie del P.A.C.; • Aree a verde alberato nella misura minima del 40% della superficie del P.A.C. § Con intervento diretto sarà possibile realizzare quanto segue: • Per gli edifici esistenti a carattere residenziale è ammesso l'ampliamento una tantum, al fine di adeguare l'alloggio dal punto di vista igienico-funzionale, per un massimo di 80 mc. e la costruzione di una pensilina coperta con struttura lignea per ricovero automezzi (qualora mancante) nella misura di 30 mq ad alloggio. • Per gli edifici esistenti a carattere diverso dal residenziale è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, il cambio di destinazione d'uso degli stessi è soggetto a concessione edilizia. • Sono ammessi i movimenti di terra secondo i dettami degli artt.66, 72 e 80 della L.R.52/91 e s.m.i. • Sono ammessi i miglioramenti fondiari di cui all'art.13 della L.R. 38/92 ma solo al fine di favorire accorpamenti e ricomposizioni fondiarie su ambiti definiti e compatibili con le valenze ambientali. • E'ammesso il taglio delle essenze arboree solo nel rispetto del "Regolamento per la Conservazione del Patrimonio Arboreo" Approvato nella seduta del Consiglio Comunale di data 28.10.2004 e sue modifiche ed integrazioni oppure in presenza di un piano forestale di miglioramento naturalistico e produttivo della particella/e sottoposta a utilizzazione e di contestuali operazioni compensative d'infoltimento e/o miglioramento della situazione forestale esistente al momento del taglio.

4. Nella zona E5 sono vietate le seguenti operazioni: • Non sono ammesse le nuove coltivazioni di pioppo.

5. Nella zona E5 sono ammesse le seguenti operazioni: • Sono ammesse nuove costruzioni da adibire alla conduzione dei fondi quali serre per coltivazioni specializzate, i piccoli manufatti rurali per il ricovero di attrezzi per attività agricola a tempo parziale, le costruzioni a carattere precario e/o di tipo prefabbricato. • Sono ammessi ampliamenti di edifici o manufatti esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA N. SAURO, FRAZIONE LOCALITÀ PIERIS

GARDEN - FABBRICATO PRINCIPALE

DI CUI AL PUNTO A

Garden - fabbricato principale a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **1.345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il GARDEN si articola per mezzo di un fabbricato principale (A1) caratterizzato da 3 navate e costruito interamente in metallo (pilastri, capriate e arcarecci) e vetro temperato della superficie complessiva lorda di **mq 1146** circa e dell'altezza minima di mt 4.20 circa. Il secondo corpo del fabbricato principale (*serra fredda A2*) è caratterizzato da due navate e costruito in metallo e plexiglass della superficie di **mq 430** circa.

Il terzo corpo del fabbricato principale (A3) è caratterizzato da una struttura a pilastri e struttura della copertura in metallo e rivestimento della copertura in plexiglass semitrasparente, della superficie di **mq 97** circa.

Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CORPO A1

Ingresso attraverso porta ad apertura automatica scorrevole in vetro, pavimentazione in battuto di cemento levigato ad elicottero e resinato, la serra è dotata di ombreggiamenti in teli orizzontali posti ad un'altezza di circa 3 mt.

Il colmo della struttura è dotata di aperture/chiusure automatiche con sensori di pioggia, l'illuminazione è garantita da corpi illuminanti al neon e faretti. Sia le pareti che la copertura sono in vetro temperato.

All'interno del corpo trova posto una struttura prefabbricata adibita a uffici della dimensione di circa 50 mq.

CORPO A2

Sul lato opposto rispetto all'ingresso si trova un'altra porta scorrevole automatica in vetro che da accesso alla serra fredda di circa **mq 430**.

Il pavimento è in cemento levigato ad elicottero ma non resinato. La struttura metallica a sostegno della copertura della serra fredda è in profilati leggeri con pilastri in ferro tondo e capriate fornite di tiranti metallici. La copertura è garantita da plexiglass semitrasparente. l'illuminazione è garantita da corpi illuminanti al neon.

CORPO A3

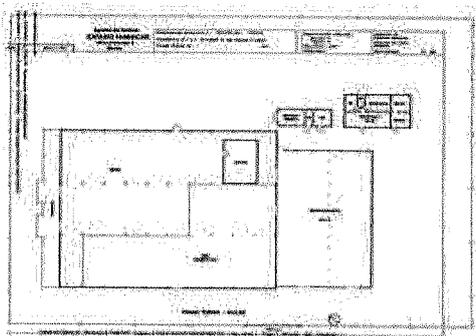
Il **portico d'ingresso** dalla superficie di **mq 97** è caratterizzato da struttura metallica pesante colorata in verde e la copertura in plexiglass semitrasparente, la forma particolare della struttura dà un certo movimento apprezzabile e funge anche da deposito carrelli oltre a riparare le persone dalla pioggia all'ingresso della struttura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato Principale (A1)	1.146,00	x	100 %	=	1.146,00
Serra fredda (A2)	430,00	x	35 %	=	150,50
Portico d'ingresso (A3)	97,00	x	50 %	=	48,50
Totale:	1.673,00				1.345,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo di riferimento per il corpo è così costruito:

Costo attuale per la costruzione di un garden dalle caratteristiche simili ma ovviamente più moderne si aggira attorno ai **160,00 €/mq** oltre ad impianti per un totale che va dai €/mq 400,00-500,00.

L'attuale costruzione è stimata in €/mq 150,00 precisando che la struttura ha una vocazione di utilizzo particolare e non è fungibile con altro tipo di attività essendo costruita interamente in vetro. Per un utilizzo diverso, sia in seno ad un'attività commerciale che artigianale, si dovrà necessariamente procedere alla rimozione della struttura e alla costruzione di nuovo fabbricato prefabbricato in cemento o in ferro con tamponamenti in laterizio o in pannelli sandwich.

Il valore complessivo del corpo sarà ottenuto moltiplicando il valore unitario trovato per la superficie ragguagliata, determinata applicando i seguenti coefficienti correttivi alle superfici lorde desunte dalla planimetria catastale:

- **100%** per il fabbricato principale
- **35%** per la serra fredda
- **50%** per il portico d'ingresso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.345,00 x 150,00 = **201.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 201.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 201.750,00**

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA N. SAURO, FRAZIONE LOCALITÀ PIERIS

FABBRICATI ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricati Accessori a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato Accessorio 1 - CENTRALE TERMICA-W.C.

L'immobile è in muratura con blocchi forati di cemento vibrato dell'altezza di circa 3 mt e della superficie esterna di circa **mq 33** che al suo interno ospita una centrale termica e due w.c..

L'immobile versa in pessime condizioni manutentive.

Fabbricato Accessorio 2 - RIPOSTIGLI-W.C.

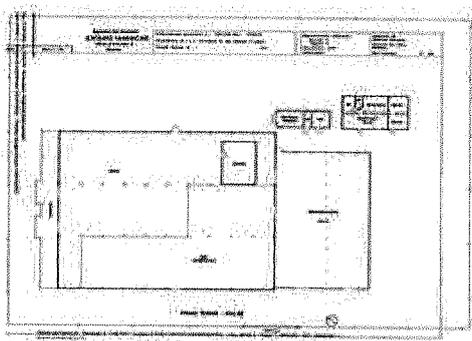
Trattasi di un prefabbricato metallico di colore verde della superficie lorda di mq 76 circa e dell'altezza interna di mt 2,40, ospitante al suo interno cinque ripostigli, un disimpegno e un w.c. in pessime manutentive.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato Accessorio 1 - C.T.	32,00	x	100 %	=	32,00
Fabbricato Accessorio 2 - magazzino	73,60	x	0 %	=	0,00
Totale:	105,60				32,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conte del pessimo stato di manutenzione dei corpi accessori, si ritiene congruo attestare il valore unitario a €/mq 200,00, con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi alle superfici lorde desunte dalla planimetria catastale:

- **100%** per la Centrale Termica
- **0%** per il corpo ripostigli (viste le pessime condizioni)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 200,00 = **6.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.400,00

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA N. SAURO, FRAZIONE LOCALITÀ PIERIS
**TERRENO ARTIGIANALE - AREA SCOPERTA P.C.
.1167**
DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale - area scoperta p.c. .1167 a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **10.058,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale .1167 foglio A/3 partita tavolare 2279, categoria D/8, rendita 11.258,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SPAZI ESTERNI DELLA P.C. .1167 AREA URBANA

Trattasi dell'area scoperta della particella su cui insistono i fabbricati, determinata dalla differenza della superficie della particella meno quella dei fabbricati. Tutte le superfici sono desunte dalle planimetrie catastali

mq 10.058 - (1.146+430+97+33+76)= **mq 8.276** circa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.c. .1167 - area scoperta (commerciale)	10.058,00	x	100 %	=	10.058,00
Totale:	10.058,00				10.058,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di detti spazi esterni è basata sul **valore commerciale della zona H2-4** di cui fa parte il compendio.

La quotazione media risulta essere di **€/mq 35,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.058,00 x 35,00 = **352.030,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 352.030,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 352.030,00

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA N. SAURO, FRAZIONE LOCALITÀ PIERIS

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno artigianale a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **12.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella 327/3 foglio A/3 partita tavolare 2279, qualità classe seminativi 3[^], superficie 12412, reddito dominicale 115,3800, reddito agrario 51,2800, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

p.c. 327/3 in zona H2-4 commerciale della superficie di mq **12.412**

Detta area è attualmente ineditata e dalla vegetazione incontrollata. Da un esame visivo dei luoghi, si possono notare oltre alla folta vegetazione, diversi mezzi agricoli abbandonati al suo interno e non è dato sapere se vi siano o meno stati depositati materiali inquinanti al suo interno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
area scoperta - superficie catastale	12.412,00	x	100 %	=	12.412,00
Totale:	12.412,00				12.412,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base del valore commerciale della zona H2-4 di cui fa parte il compendio ed indicazioni da parte di addetti del settore, la quotazione media risulta essere di **€/mq 35,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.412,00 x 35,00 = 434.420,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 434.420,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 434.420,00

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA N. SAURO, FRAZIONE LOCALITÀ PIERIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN CANZIAN D'ISONZO via N. Sauro, frazione località PIERIS, della superficie commerciale di **2.531,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella 327/4 foglio A/3 partita tavolare 2279, qualità classe seminativi 3[^], superficie 2531, reddito dominicale 23,5300, reddito agrario 10,4600, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

p.c. 327/4 della superficie di **mq 2.531** ubicata parzialmente in zona **E5-parco rurale urbano** tale particella attualmente ospita un'area a verde ben curata e al di fuori dalla recintazione del compendio destinata a garden.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
area scoperta - superficie catastale	2.531,00	x 100 %	= 2.531,00
Totale:	2.531,00		2.531,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista l'ubicazione e la destinazione attuale dell'area, la sua valutazione è riferibile a quella di un **area agricola**, pertanto il valore al metro quadrato si attesta intorno ai **€/mq 3,50**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.531,00 x 3,50 = 8.858,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.858,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.858,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore unitario da applicare, presso la stampa tecnica, il borsino immobiliare e l'OMI non si sono potuti individuare i valori di strutture similari a quella oggi oggetto di stima in quanto il mercato relativo a edifici preposti a questi utilizzi ce ne sono ben pochi e il loro utilizzo è limitato all'uso per il quale sono stati costruiti.

Per poter addivenire al loro valore si è contattato un costruttore che al tempo aveva proposto un preventivo per la costruzione della serra, il quale molto gentilmente ha fornito gli strumenti e le informazioni per poter ricavare il valore in fase esecutiva dell'immobile.

Per quanto concerne le aree libere e ubicate in zona commerciale, è intervenuta in aiuto l'esperienza dello scrivente che in diversi casi ha dovuto stimare aree similari oltre al prezzo che mediamente i Comuni applicano per le vendite di tali aree.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di San Canzian d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Costruttori operanti nel settore Serre/Garden

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Garden - fabbricato principale	1.345,00	0,00	201.750,00	201.750,00
B	Fabbricati Accessori	32,00	0,00	6.400,00	6.400,00
	terreno artigianale -				

C	area scoperta p.c. .1167	10.058,00	0,00	352.030,00	352.030,00
D	terreno artigianale	12.412,00	0,00	434.420,00	434.420,00
D	terreno agricolo	2.531,00	0,00	8.858,50	8.858,50
				1.003.458,50 €	1.003.458,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.003.458,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 100.345,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 903.112,65**

data 13/05/2023

il tecnico incaricato
geom. MAURIZIO DI MARTINO