



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gabriele GAGGIOLI

CUSTODE:

Avv.to Francesca Cerretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FEDERICO BIANCHI

CF:BNCFRC67H22E463B

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3

telefono: +393807160096

fax: +390187734927

email: bianchiarchitetto@vodafone.it

PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LA SPEZIA Via Genova 210, della superficie commerciale di **78,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento in un fabbricato in condominio posto all'ultimo piano con ascensore e cantina pertinenziale di proprietà. Completano l'alloggio le proprietà condominiali costituite da corte esterna ad uso viabilità interna e parcheggio. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio rifiniti in parte ad intonaco ed in parte con mattoni facciavista. L'alloggio ha una superficie complessiva calcolata al netto dei muri perimetrali e del balcone, ma al lordo delle murature divisorie interne di circa mq 73,70. Il fabbricato nel complesso anche con riferimento all'atrio d'ingresso si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo con finiture discrete seppur risalenti tutte all'epoca di costruzione (1970).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e ultimo, interno 13, scala unica, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GENOVA 210, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dai lati aria su corte condominiale e vano scala, di sopra con copertura condominiale

L'immobile in condominio censito al fg. 11 map 450 è unito catastalmente all'ente urbano fg. 11 map. 454 di superficie mq 19

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.121,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo residenziale con cedolare secca 4+4, stipulato il 20/09/2023, con scadenza il 30/09/2027, registrato il 25/09/2023 a La Spezia ai nn. 005539 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €6.000,00/annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La proprietà è gravata da servitù di passo carrabile e pedonale da esercitarsi sulla corte di pertinenza del fabbricato (map. 450) a favore della proprietà del terreno confinante posto a nord e non meglio specificato, oltre a servitù di passo carrabile e pedonale a favore di ENEL per manutenzione cabina posta su map. 454. Quanto sopra risultante dall'atto di acquisto dell'ante causa redatto in data 21.09.1971 i cui estremi sono riportati in perizia.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/02/2015 a firma di Equitalia Nord S.P.A ai nn. 628/5615 di repertorio, iscritta il 04/02/2015 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.828; Reg.Part.113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973).

Importo ipoteca: €60.164,70.

Importo capitale: €. 30.082,35

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 2127/5622 di repertorio, iscritta il 17/01/2022 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.223; Reg.Part.26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €202.822,96.

Importo capitale: €. 101.411,48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 2408 di repertorio, trascritta il 21/11/2023 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.9580; Reg.Part.7691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 8.598,19
Millesimi condominiali:	58,00
Ulteriori avvertenze:	

Le spese riportate sono da ritenersi indicative in quanto l'amministratore non ha fornito allo scrivente l'importo preciso relativo ai costi di gestione ordinaria dell'immobile, né alla data della perizia i costi della gestione a consuntivo del 2023 o il preventivo del 2024 (spese sia ordinarie che straordinarie) in quanto non ancora deliberate dall'assemblea dei condomini. Le spese indicate quali scadute ed insolte alla data di perizia corrispondono a quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio allo scrivente e fanno riferimento in parte ad un debito pregresso all'ottobre 2020 (€ 5.232,95) e la restante parte alle morosità riferite agli anni 2020 (a saldo) 2021 e 2022.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di successione causa morte (dal 30/01/2007), registrato il 26/07/2007 a La Spezia ai nn. 1092 n° 93

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1971 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 21/09/1971 a firma di Notaio Cecchi (SP) ai nn. Rep.40807 di repertorio, trascritto il 07/10/1971 a La Spezia ai nn. Reg.gen.6425 Reg. Part. 5147

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 363 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova edificazione, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 363 di protocollo, agibilità del 19/05/1972.

Fine lavori del 24.03.1971. Variante finale (che riporta graficamente l'immobile corrispondente allo stato dei luoghi rilevato dal perito) approvata dalla commissione edilizia comunale in data 15.10.1971 ma non oggetto di rilascio di titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera C.C n° 19 del 19.11.2002, l'immobile ricade in zona Art. 13-f - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale - Tessuti recenti disomogenei. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13. Assetto insediativo - TU - Tessuto Urbano . Ambito P3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta conforme come da elaborato grafico di variante al permesso di costruire n° 363 del 31.08.1968, il progetto in variante è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 15.10.1971 a cui però non è seguito il rilascio di alcun titolo. Tale variante viene citata nel rilascio dell'abitabilità (n° 18 del 19.05.1972) Per queste ragioni si ritiene che l'immobile sia da ritenersi conforme dal punto di vista edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano certificazioni di conformità impianto gas, termico ed elettrico (normativa di riferimento: DM. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Dato la vetustà degli impianti sarà necessario verifica e emissione certificato di rispondenza e/o eventualmente lavori di adeguamento e manutenzione.

BENI IN LA SPEZIA VIA GENOVA 210

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA SPEZIA Via Genova 210, della superficie commerciale di **78,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un appartamento in un fabbricato in condominio posto all'ultimo piano con ascensore e cantina pertinenziale di proprietà. Completano l'alloggio le proprietà condominiali costituite da corte esterna ad uso viabilità interna e parcheggio. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio rifiniti in parte ad intonaco ed in parte con mattoni facciavista. L'alloggio ha una superficie complessiva calcolata al netto dei muri perimetrali e del balcone, ma al lordo delle murature divisorie interne di circa mq 73,70. Il fabbricato nel complesso anche con riferimento all'atrio d'ingresso si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo con finiture discrete seppur risalenti tutte all'epoca di costruzione (1970).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e ultimo, interno 13, scala unica, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GENOVA 210, piano: TERZO, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: dai lati aria su corte condominiale e vano scala, di sopra con copertura condominiale

L'immobile in condominio censito al fg. 11 map 450 è unito catastalmente all'ente urbano fg. 11 map. 454 di superficie mq 19

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è dotato di ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, bagno e due camere di cui una matrimoniale (sup > mq 14) e l'altra singola (sup.< 14mq) anche se utilizzata come matrimoniale, oltre a balcone accessibile dalle portefinestra del soggiorno e della cucina. La porta caposcala è blindata, le finestre sono in legno con doppio vetro, visto il loro stato di conservazione necessitano di intervento di manutenzione; le tapparelle sono in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato rifinite in essenza, alcune con inserto in vetro. L'appartamento è dotato di calderina a gas posta all'esterno sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a radiatori. L'impianto elettrico è sottotraccia, privo di certificazione di conformità, così come ne è privo l'impianto elettrico e quello del gas. L'alloggio è dotato di impianto tv ed impianto citofonico. Le due camere sono dotate di split x aria condizionata con unità esterne nel balcone. I soffitti risultano (a meno di quello della cucina e del disimpegno- ingresso e ripostiglio) rivestiti con materiale a pannelli prefabbricati di polistirolo/gesso. La cucina ha le pareti rivestite in ceramica dimensioni 15x15 cm fino ad h. 1,50 con motivo a decoro su fondo chiaro. Il soffitto della cucina presenta evidenti tracce di muffa dovute senza dubbio ad infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura condominiale (cfr. doc. fotografica). Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia ed ha le pareti rivestite fino ad h. 215 cm con piastrelle delle dimensioni di cm 60 x 30 di colore beige. Il pavimento è in gres di colore beige delle dimensioni di cm 30x30. Le pareti dell'intero appartamento, ove non piastrellate sono tinteggiate di colore bianco. I pavimenti dell'intero alloggio, ad esclusione del servizio igienico sono realizzati con marmette sui toni del beige di dimensioni 40 x 40 cm, risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile. Il balcone con struttura in cemento armato è piastrellato con mattonelle di gres delle dimensioni di cm 7,5 x 15 color mattone e marmo di coronamento a perimetro; ringhiera in ferro pitturata di colore nero. Nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni generali ma necessita assolutamente di interventi di manutenzione ordinaria quali senz'altro la stuccatura, finitura e pitturazione interna di tutti i locali e la revisione con probabile rifacimento almeno parziale degli impianti tutti. Esso infatti sconta finiture e materiali dell'epoca della costruzione del fabbricato (1968-70). E' pertanto definibile quale alloggio abitabile ma da ristrutturare. La cantina di circa mq 7,6 di proprietà è posta al piano seminterrato accessibile dall'atrio condominiale attraverso una breve rampa di scale a scendere; un corridoio condominiale disimpegna le cantine. Il locale di proprietà ha forma trapezoidale con superficie interna netta di circa mq 7,6, è dotato di piccola finestra per l'aerazione, e porta di accesso in lamiera zincata. La proprietà condominiale è costituita da corte esterna al fabbricato (map. 450) che lo circonda su tre dei quattro lati (Cfr. estratto di mappa allegato alla doc. catastale). La corte è adibita a viabilità condominiale e parcheggio con posti auto assegnati ma non di proprietà (risulta di proprietà condominiale l'intera corte) Completano la proprietà condominiale anche la superficie di mq 19 catastali distinta al map.454 (Cfr. estratto di mappa allegato alla doc. catastale). Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'alloggio sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dalla documentazione fotografica redatta al momento del sopralluogo (aprile 2024).

CLASSE ENERGETICA:



[365,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 26645 registrata in data 10/06/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. residenziale interna al lordo delle pareti divisorie al netto dei muri perimetrali	73,70	x	100 %	=	73,70
Sup. balcone	8,30	x	30 %	=	2,49
Su. cantina al piano seminterrato	7,60	x	30 %	=	2,28
Totale:	89,60				78,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza del bene ai fini della valutazione è stata computata per quanto riguarda la superficie residenziale al netto delle murature perimetrali ma al lordo delle pareti divisorie interne. Per quanto riguarda la cantina ed il balcone quale superficie netta calpestabile. La valutazione, cioè il prezzo individuato è comprensivo delle pertinenze condominiali tutte. La valutazione finale è comunque a corpo e pertanto nessun riferimento potrà essere fatto circa la consistenza dell'immobile con riguardo al parametro della superficie. La valutazione espressa tiene conto dello stato complessivo manutentivo, conservativo anche in riferimento alla vetustà degli impianti ed alle problematiche riferite ai fenomeni di degrado riscontrati causati da infiltrazioni dalla copertura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,47 x 1.800,00 = **141.246,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.246,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.246,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO ***

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari della zona. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso

di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Particolare attenzione è stata posta anche nella valutazione dello stato di manutenzione dell'immobile che viene giudicato discreto ma che presenta alcune criticità descritte in perizia, oltre al fatto che la tipologia di impianti e di finiture a meno di alcuni particolari corrisponde allo stato originario risalente all'epoca della costruzione dello stabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia , ufficio del registro di La Spezia , conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia , ufficio tecnico di La spezia , agenzie: La Spezia , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

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	appartamento	78,47	0,00	141.246,00	141.246,00
				141.246,00 €	141.246,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà per cui non si necessita di prevedere alcuna sua divisibilità peraltro impossibile.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.124,60
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:	€. 127.121,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 6.356,07
---	--------------------

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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 765,33

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.000,00

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
FEDERICO BIANCHI