

# IMMOBILI, TERRITORIO, GIUSTIZIA E FUTURO

*Convegno multidisciplinare 20 e 21 marzo 2025*

*Hotel "Casale" - Colli del Tronto (AP)*

*Geometri, Notai, Commercialisti e Avvocati, un incontro multidisciplinare insieme al Tribunale per la crescita del professionista, della società e del territorio.*

- Obiettivi formativi: ogni programma deve prevedere obiettivi formativi espliciti proporzionati alla durata e alle modalità di svolgimento dell'iniziativa;
- Programma provvisorio dei lavori;
- Schema della trattazione di ciascuna relazione;
- Relatori;
- Responsabile scientifico dell'evento;
- Iscrizioni;
- Abstract degli interventi.

## OBIETTIVI FORMATIVI DEL CONVEGNO

Il Convegno intende rafforzare il rapporto interdisciplinare tra le categorie professionali dei Geometri, Notai, Commercialisti ed Avvocati che si confrontano quotidianamente nelle attività tecnico-economiche e giuridiche sia in ambito giudiziario che extragiudiziale.

L'idea di proporre argomenti formativi d'interesse comune, si svolge attraverso un percorso che coinvolge il Tribunale e le Amministrazioni comunali della Provincia per abbracciare i temi più attuali e complessi riguardanti gli immobili, il territorio, la giustizia e il futuro.

Gli **immobili** costituiscono l'argomento più ricco di aspetti da aggiornare con le valutazioni immobiliari, con le più recenti modifiche normative in materia conformità edilizia, le imposte dirette e indirette e le divisioni ereditarie e giudiziali.

Il **territorio** è il luogo che richiede sempre più attenzione per via delle sue fragilità morfologiche e sociali con i fattori ESG che costituiscono elementi da approfondire e da tenere in debita considerazione per favorire la resilienza e uno sviluppo solido del tessuto sociale.

La **giustizia** trova il suo spazio nella riforma "Cartabia" con l'introduzione di novità che coinvolgono le attività delle categorie interessate. Tratteremo tematiche ordinarie che riguardano la divisibilità dei beni nelle vendite forzate e nello scioglimento giudiziale, le prerogative dei tecnici (C.T.U., esperti, custodi, delegati), le categorie e specializzazioni con la dimostrazione della propria professionalità e formazione continua. Ma novità assoluta anche per il Tribunale di Ascoli Piceno, è l'adozione dei nuovi modelli per le perizie immobiliari che la citata riforma ha previsto sollecitata dalle motivazioni delle linee guida del CSM.

Da ultima, l'aspettativa **futuristica** di un'interazione sempre più forte tra le categorie tecniche a servizio della società e del territorio Piceno con professionisti sempre attenti a una costante formazione e aggiornamento controllando il giusto equilibrio tra sensibilità umana e intelligenza artificiale.

Il contenuto formativo fa poi da cornice all'evento del decennale della **Banca Dati Immobiliari** che nel 2015 ha visto la luce in occasione del primo esperimento di coordinazione tra le categorie e che in questo Convegno

vogliamo ricordare essere ancora oggi l'unico strumento così progettato e realizzato con concretezza e affidabilità sull'intero territorio Nazionale.

## PROGRAMMA DEI LAVORI

Il Convegno si svolge in due giornate intense di lavoro e formazione e ha un target Nazionale.

Oltre alla partecipazione dei vertici del Consiglio Nazionale, voluta per mostrare la condivisione del modello formativo coordinato tra le categorie come una sorta di cambio di paradigma delle professioni, intervengono a relazionare autorevoli professionisti formatori e professori. Molti argomenti sono delegati anche ad autorevoli professionisti locali, attenti conoscitori del territorio e delle problematiche economiche e sociali.

Nell'intento di accrescere sensibilizzare i processi relazionali dei più giovani e sollecitarli a una maggiore intraprendenza, saranno proprio questi a esporre il lavoro che Ascoli Piceno sta conducendo con la Banca Dati Immobiliari.

In sintesi, il primo giorno del Convegno avrà un target più marcatamente formativo con interventi d'interesse comune che avranno lo scopo di dare contezza delle problematiche e soluzioni avviando i processi di sensibilizzazione a una formazione più approfondita che si vuole programmare nel corso dell'anno.

Il secondo giorno prevede la partecipazione delle autorità e degli stakeholder a cui si vuole trasmettere il messaggio di pronta disponibilità del settore professionale alla crescita del territorio.

Si affronteranno temi formativi anche con una visione umana rivolta al comune cittadino che ha il diritto di credere in una classe professionistica capace, pronta e che possa generare fiducia nel futuro.

## SCHEMA TRATTAZIONE DELLE RELAZIONI

La presenza di professionisti autorevoli già confermata è di altissimo livello ed esperienza, dalla pura accademia universitaria ai tavoli di trattazione europei, dall'evoluzione degli standard europei di valutazione fino ai temi giuridici che governano gli immobili, il territorio e la società fino all'autorevole trattazione della prepotente invasione dell'intelligenza artificiale nel cambio di paradigma delle professioni. Interverranno a esporre in modo autorevole i rispettivi argomenti:

Ogni intervento è seguito da un breve dibattito con osservazioni dei rappresentanti delle categorie e poi lo spazio a domande del pubblico.

A tutte le domande e dubbi proposte dal pubblico anche non discusse nel corso del Convegno, sarà data compiuta risposta con un documento strutturato e condiviso con tutti i rappresentanti di categoria e all'esito, si darà corso alla programmazione di corsi di formazione specifici d'interesse comune per il necessario approfondimento dei temi.

## ISCRIZIONI

La partecipazione al Convegno è esclusivamente in presenza, è gratuita e conferisce crediti formativi professionali in funzione dei rispettivi regolamenti ordinistici.

Per l'iscrizione si dovrà inviare un'e-mail ordinaria a [info@geometripiceni.it](mailto:info@geometripiceni.it) indicando:

Oggetto: "Iscrizione Convegno AP03/2025 "Immobili, Territorio, Giustizia, e Futuro"

Testo: Ordine di appartenenza, Provincia, numero di iscrizione, Nome e Cognome.

Modera i lavori il Dott. **Vittorio Bellagamba** giornalista QN Quotidiano Nazionale Economia

Prof. **GIAMPIERO BAMBAGIONI** Milano

Economista, Chair UNECE, Docente Roma La Sapienza e Politecnico Milano, Responsabile scientifico Tecnoborsa

Prof. **MAURIZIO D'AMATO** Bari

Professore Dip. DICATECh Politecnico Bari, Member FRICS

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **SIMONA D'OTTAVI**

Tribunale di Ascoli Piceno

Notaio Dott.ssa **ALESSANDRA DE BERARDINIS** Ascoli Piceno

Notaio Dott.ssa **MARIA ENRICA SILENZI** Ascoli Piceno

Avvocato **SILVIO MAROZZI** Ascoli Piceno

Avvocato **PAOLO SERRA** Ascoli Piceno

Avvocato **GUIDO CASTELLI** Ascoli Piceno

Senatore della Repubblica

Dott. Comm. **ALFREDO SPERANDIO** Ascoli Piceno

Dott. Comm. **SIMONE CORRADINI** Ascoli Piceno

Dott. Comm. **ANGELO COLLINA** Ascoli Piceno

Dott.ssa Comm. **FABIOLA PIETRELLA** Macerata

Libero professionista e Docente Università degli studi di Macerata

Dott.ssa **FRANCESCA DI MARCO** Ascoli Piceno

Psicologa libero professionista

Architetto **UGO GALANTI** Ascoli Piceno

Dirigente Comune di Ascoli Piceno

Geometra **LIVIO SPINELLI** Cuneo

Consigliere CNGeGL, Valutatore Esperto Certificato UNI11558, Pubblicista

Geometra **SANDRO GHIRARDINI** Mantova

Segretario Generale E-Valuations, CEO Stimatrix, Valutatore Esperto Certificato UNI11558, REV, Docente corsi di valutazione immobiliare.

Geometra **STEFANO GIANGRANDI** La Spezia

Presidente Collegio Geometri e G.L. La Spezia, Valutatore Esperto Certificato UNI11558

Geometra **GIOVANNI RUBUANO** Catania

Consigliere GEOVal Esperti, Valutatore Esperto Certificato UNI11558, Collaboratore a contratto Università della Calabria, Docente corsi di valutazione immobiliare.

Geometra **ANGELO CRESCENZI** Ascoli Piceno

Vicepresidente del Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno, Valutatore Esperto Certificato UNI11558, REV, Docente corsi di valutazione immobiliare, Consulente Tecnico d'Ufficio corsi di C.T.U. ed Esperto del Giudice.

### **RESPONSABILE SCIENTIFICO**

Geometra Angelo Crescenzi – “Studio Consilium” con sede a San Benedetto del Tronto, Via Pasubio, 35 – tel 388.1112291 – mail: [geometracrescenzi@gmail.com](mailto:geometracrescenzi@gmail.com)

Certificazione UNI 11558/PdR 19/2013 – VIMCA/0028-2013

Qualifica REV Recognised European Valuer IT/CNGeGL/2026/12

**L'INTERFACCIA TRA CUSTODE ED ESPERTO***Dott. Comm. Simone Corradini*

Esempio naturale di collaborazione interdisciplinare nel contesto giurisdizionale, la qualità del lavoro che il Custode e l'Esperto devono fare, condiziona l'ottimale processo che conduce la procedura esecutiva a concludersi nel minor tempo possibile con risultati che tornano a vantaggio sia del creditore, sia del debitore.

Analizziamo le incombenze che caratterizzano le due figure cercando di evidenziare le responsabilità, i termini e le difficoltà più comuni che emergono da una collaborazione di cui ancora oggi, troppo spesso non si è ben compreso i vantaggi reciproci di autocontrollo né quelli che conseguono migliori performance dell'Ufficio delle Esecuzioni.

**LA DIVISIONE GIUDIZIALE***Avvocato Silvio Marozzi*

La divisione ereditaria extragiudiziale è stata da sempre argomento di trattazione nel panorama della professione tecnica del geometra ma molte volte, si trascurano elementi codicistici di fondamentale importanza.

La complessità aumenta nel momento in cui la divisione immobiliare si espleta in un ambito giurisdizionale sia nel processo di cognizione, sia in quello esecutivo dove a sua volta assume carattere endoprocessuale con varianti che i professionisti devono ben conoscere sia nella veste di Consulente Tecnico d'Ufficio, sia in quella di Consulente Tecnico di Parte, sia in quella dell'Esperto e del Custode fino alla figura del Delegato alla vendita.

L'argomento è senz'altro molto articolato ma l'Avvocato Silvio Marozzi avrà il compito di focalizzarne gli elementi principali al fine di sensibilizzare la platea e valutare l'opportunità di programmare un evento formativo specifico in aula.

**I DRIVER DEL CAMBIAMENTO E I FATTORI ESG NEL PANORAMA IMMOBILIARE***Prof. Giampiero Bambagioni Economista, Chair UNECE, Docente Università Roma La Sapienza e Politecnico Milano, Responsabile scientifico Tecnoborsa*

È da molti anni che il Prof. Giampiero Bambagioni tratta l'argomento avendone scritto gran parte del processo che si sintetizza nel raggiungimento del Green Deal mediante i 17 sustainable development goals dell'Agenda ONU 2030. Affrontiamo la cultura della sostenibilità in una dimensione internazionale cui sono strettamente legati i rischi ambientali, sociali e di governance (ESG). Tutto nell'ottica di un futuro sostenibile con la sensibilizzazione dei professionisti ad analisi di mercato sempre più dettagliate.

**I NUOVI LIMITI ALLA CIRCOLAZIONE DI IMMOBILI URBANISTICAMENTE IRREGOLARI***Notaio Dott.ssa Alessandra De Berardinis*

La complessità della normativa edilizia e urbanistica si dimostra sempre ostica e l'articolato disposto della sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 8230/2019 è intervenuta a chiarire alcuni aspetti.

Il Notariato ha ampiamente sviscerato il rapporto tra la Legge 47/85 e ss.mm.ii., il D.P.R. 380/2001 e la citata sentenza per argomentare i nuovi limiti alla circolazione degli immobili che evidenziano difformità formali o abusi sostanziali.

**L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE A SERVIZIO DELLE PROFESSIONI TECNICHE, ECONOMICHE E LEGALI***Geometra Sandro Ghirardini Segretario E-Valuations, CEO Stimatrix, REV*

L'Intelligenza Artificiale: una minaccia o un'opportunità per i Geometri?

L'Intelligenza Artificiale non è più una prospettiva futura, ma una realtà consolidata, destinata a diventare una risorsa imprescindibile, al pari dell'energia elettrica e delle applicazioni di uso quotidiano. Nel contesto tecnico, economico e legale, l'IA si configura come uno strumento di supporto strategico, in grado di ridurre errori, ottimizzare i costi, accelerare i processi e valorizzare le competenze umane, permettendo ai professionisti di concentrarsi su attività a maggiore valore aggiunto.

Un'indagine in corso, promossa da STIMATRIX, E-Valuations, ENIA e l'Italian PropTech Network del Politecnico di Milano, sta evidenziando il crescente interesse per l'adozione dell'IA nella filiera immobiliare e le sue implicazioni sul ruolo dei professionisti. Tuttavia, emerge anche una significativa area di incertezza: molti geometri e tecnici restano titubanti, incerti se investire tempo e risorse nell'integrazione dell'IA, temendo costi elevati e cambiamenti complessi. Questa resistenza rischia di rallentare l'evoluzione professionale, lasciando spazio a chi invece saprà cogliere l'opportunità.

L'adozione dell'IA non è più una scelta, ma una necessità per chi vuole rimanere competitivo in un mercato in continua evoluzione. La vera sfida è comprendere **come e con quale strategia** integrare questa tecnologia per trarne vantaggio, evitando di rimanere esclusi dai nuovi scenari professionali. Questa sessione fornirà strumenti concreti, dati ed esempi pratici per trasformare l'IA in un alleato indispensabile, aiutando i geometri a rafforzare il proprio ruolo e a migliorare la qualità del servizio offerto ai clienti.

**PROFILI FISCALI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI***Notaio Dott.ssa Maria Enrica Silenzi*

Argomento di grande interesse, spesso trascurato al momento della scelta di un investimento. La fiscalità nei trasferimenti immobiliari spazia dall'imposta di registro all'IVA, dalle imposte catastali a quelle ipotecarie, dalle particolari condizioni che

si generano nel rapporto tra il venditore e l'acquirente nelle molteplici vesti di privato o di impresa, di acquisto della prima casa oppure di un altro immobile.

## **LA FISCALITA' IMMOBILIARE DIRETTA**

*Dott. Comm. Alfredo Sperandio*

Conoscere le prerogative del patrimonio e dell'aumento di valore o del suo reddito costituisce elemento di base per capire se un investimento immobiliare può essere condotto in assoluta trasparenza e tranquillità oppure se si generano plusvalenze che è bene conoscere prima ancora di una fase preliminare della trattativa. L'intervento del Dott. Sperandio vuole chiarire gli aspetti che legano i trasferimenti immobiliari a potenziali problematiche conseguenti alle plusvalenze.

## **NUOVI STANDARD EUROPEI DI VALUTAZIONE EVS 2025**

*Geometra Livio Spinelli Consigliere CNG*

Con grande tempismo, il Consigliere Nazionale ed esperto valutatore immobiliare Geometra Livio Spinelli, viene a darci le informazioni più salienti dei nuovi Standard Europei 2025.

Nel particolare è la nuova definizione "Property Value" che introduce un nuovo concetto di valore immobiliare di cui pochi giorni fa sono state esaminate le note metodologiche che la Commissione Nazionale Estimò del CNG ha inteso sottoporre all'attenzione dell'ABI.

## **LE CRITICITÀ DELLE QUOTAZIONI E DEGLI ASKING PRICES NELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI**

*Geometra Giovanni Rubuano Consigliere GEOVAL*

Il dato immobiliare costituisce l'elemento fondamentale per la valutazione di un immobile. La stima accurata del valore di mercato si basa esclusivamente sui prezzi (e/o canoni) e sulle caratteristiche tecnico-economiche di immobili comparabili. Al contrario, informazioni, quotazioni e *asking price* sono considerati "extra-dati", che non possono essere utilizzati direttamente per la determinazione del valore di mercato, se non come strumenti per un'analisi preliminare del mercato o, al massimo, per derivare indicatori e fattori da impiegare successivamente nei modelli di valutazione. L'obiettivo di questo intervento è, dunque, evidenziare tale distinzione, per poi esplorare in dettaglio le criticità legate all'uso di informazioni, quotazioni e *asking price* nella stima del valore di mercato, analizzando le problematiche sia sotto il profilo dottrinale che normativo e dimostrando le ragioni per cui il loro utilizzo diretto nella stima del valore di mercato non è corretto.

## **IL RUOLO DEL TECNICO FORENSE IL CTU, L'ESPERTO E IL CONCILIATORE**

*Avvocato Paolo Serra*

L'Avvocato è consapevole che nella trattazione di problematiche tecniche, la Consulenza Tecnica d'Ufficio anticipa di fatto una sentenza. È anche consapevole che un bravo tecnico che però non conosce il Codice di Procedura Civile e le sue Disposizioni di Attuazione, può inficiare il lavoro di un'intera trattazione. Ma anche la figura dell'Esperto si articola in attitudini che solo in parte possono essere ricondotte a un semplice estimatore. C'è infine la figura del Conciliatore fermamente voluto dalla riforma Cartabia, professionista dalle spiccate abilità comunicative che può contribuire ad aiutare l'Avvocato e il Giudice a ridurre il contenzioso. L'Avvocato Paolo Serra è un noto professionista che spazia la propria attività a contatto con tutte queste figure professionali ed esporrà la sua relazione sottolineando le necessità e le qualità ricercate negli ausiliari in ambito giurisdizionale.

## **I COSTI DI CONFORMITÀ NELLE VENDITE IMMOBILIARI E IL VALORE CON ASSUNZIONI**

*Geometra Angelo Crescenzi*

Non deve essere considerato a torto un argomento di carattere esclusivamente giuridico perché l'Audit Documentale e la Due Diligence costituiscono gli elementi preliminari imprescindibili per una corretta valutazione immobiliare o aziendale in qualsiasi ambito operativo. La Conformità, la Diformità e la Non Definibilità di specifici aspetti di un bene, non solo influiscono sul suo valore ma ne condizionano l'appetibilità. La determinazione dei costi di regolarizzazione assume un ruolo centrale che però se in ambito privatistico è trattata in modo diretto e certo, in ambito giurisdizionale conserva aleatorietà che devono essere ben specificate ed evidenziate.

## **LE VIRTU' DEL SEGMENTO "d"**

*Prof. Maurizio D'Amato Professore Dip. DICATECh Politecnico Bari – Member FRICS*

In un convegno tecnico-economico-giuridico di questo livello, non può mancare un momento accademico che il Prof. Maurizio D'Amato si è offerto di proporre nello studio delle dinamiche della valutazione immobiliare.

In breve tempo, stiamo passando dalla totale mancanza di trasparenza dell'era analogica a una sovrabbondanza di Dati ed "extra-dati" nell'era dei big data e l'uso corretto delle informazioni costituirà la vera sfida. Basti pensare a un cambio di paradigma nel calcolo del saggio di capitalizzazione che dalle dinamiche più complesse della matematica finanziaria rivolge la sua attenzione alla geometria nel dimenticato segmento "d".

## **LA FRAGILITÀ E LA RESILIENZA DEL TERRITORIO PICENO**

*Senatore Avv. Guido Castelli*

La ricostruzione dopo il sisma 2016-2017 sta diventando un laboratorio capace di offrire un percorso di sviluppo e di rinascita a tutto il Centro Italia. Il cantiere più grande d'Europa propone innovazione, sicurezza e sostenibilità, rilanciando

il ruolo e il presidio umano in una delle più vaste "aree interne" del Paese: l'Appennino centrale. Dalla mitigazione del cambiamento climatico alle ipotesi di sviluppo per rilanciare il ruolo dei borghi italiani, puntando sul rilancio dell'agricoltura così come sulla nuova evoluzione della rivoluzione digitale: il Commissario alla ricostruzione e alla rigenerazione post sisma 2016 traccia le linee per rifondare un Appennino contemporaneo, ricco di arte e cultura millenaria e aperto alle nuove reti, fisiche e virtuali. Una terra di mezzo, tra passato e futuro.

## **I BONUS EDILIZI NELLA RICOSTRUZIONE POST SISMA E NELLO SVILUPPO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

*Dott.ssa Comm. Fabiola Pietrella*

I bonus edilizi sono uno strumento chiave nella ricostruzione post-sisma e nello sviluppo del mercato immobiliare, favorendo la riqualificazione del patrimonio edilizio e incentivando investimenti nel settore delle costruzioni. In particolare, nel contesto della ricostruzione post-terremoto, hanno permesso il ripristino degli edifici danneggiati, migliorandone la sicurezza sismica e l'efficienza energetica, con effetti positivi sulla resilienza delle comunità colpite. Tuttavia, l'impatto di tali agevolazioni è stato oggetto di dibattito, con criticità legate alla sostenibilità economica delle misure e alle distorsioni del mercato, tra cui l'aumento dei costi di ristrutturazione e il rischio di speculazioni. Questo studio analizza le differenti tipologie di bonus edilizi esistenti nel contesto della ricostruzione post-sisma, valutandone gli effetti sulla ripresa economica e sul mercato immobiliare, con particolare attenzione alle prospettive future e allo sviluppo del settore.

## **L'IMPLICAZIONE DEI FATTORI SOCIOLOGICI E PSICOLOGICI NELLA VALUTAZIONE**

*Geometra Stefano Giangrandi MRICS Presidente Collegio Geometri La Spezia*

L'attività estimativa non coinvolge il professionista solo nella ricerca dei dati ed elementi utili per la determinazione di un valore. Vediamo come la sensibilità del Geometra Stefano Giangrandi ha ampliato l'orizzonte tecnico a una visione più umana che possa aiutare il professionista a sottolineare le problematiche sociali elevando il proprio operato a un risultato che costituisca più di un semplice valore immobiliare.

## **LA FUNZIONE DEI PROFESSIONISTI TECNICI ECONOMICI E LEGALI NELLA CRESCITA DEL TERRITORIO**

*Psicologo Dott.ssa Francesca Di Marco*

Lo sviluppo sociale di un territorio richiede un approccio multidisciplinare che integri competenze tecniche, economiche e legali, ma il successo di tale integrazione dipende anche da fattori psicologici legati alla collaborazione tra professionisti con background diversi. La psicologia del rapporto multidisciplinare gioca un ruolo cruciale nella creazione di sinergie efficaci, facilitando la comunicazione, la gestione dei conflitti e la condivisione degli obiettivi tra esperti di settori differenti. Le dinamiche relazionali tra Geometri, Notai, Avvocati, Commercialisti, Economisti e altri specialisti influenzano la capacità di prendere decisioni strategiche per il territorio, poiché il superamento di barriere comunicative e cognitive consente di adottare soluzioni più innovative e sostenibili. Inoltre, la fiducia reciproca e la capacità di lavorare in team favoriscono un processo decisionale più inclusivo e orientato al bene comune. Questo studio analizza il ruolo della psicologia nelle interazioni multidisciplinari applicate allo sviluppo sociale del territorio, evidenziando come la gestione della diversità professionale, la leadership condivisa e l'approccio collaborativo possano migliorare la qualità delle strategie di crescita e il benessere della comunità.

## **LA BANCA DATI IMMOBILIARI: REPLICABILITÀ DI UN PROGETTO STRATEGICO**

*Geometri del gruppo BDI*

Possiamo dire orgogliosamente di essere stati i primi in Italia nel febbraio 2015 a costituire una vera Banca Dati Immobiliari a livello Provinciale. A seguire, gli algoritmi generati da illustri Colleghi presenti al Convegno, hanno generato strumenti di ricerca dei dati certi a livello Nazionale. Ma come è nata la Banca Dati di Ascoli Piceno? Come si utilizza? Come può essere replicata? Sono gli stessi Geometri che acquisiscono e trattano i dati forniti ogni mese dai Notai a spiegare le virtù di un progetto che dimostra il livello dei risultati che si ottengono con le collaborazioni multidisciplinari.

## **L'INTELLIGENZA ARTIFICIALE NELLA BANCA DATI UN PROGETTO STRATEGICO IN EVOLUZIONE**

*Geometra Sandro Ghirardini Segretario E-Valuations, CEO Stimatrix, REV*

Negli anni '80 del Novecento, W. Edwards Deming affermava: *"Without data, you're just another person with an opinion"*. Dal 2019, la Banca Dati di Ascoli Piceno raccoglie e distribuisce in modalità geo-referenziata i prezzi del mercato immobiliare della provincia, fornendo un'infrastruttura fondamentale per l'analisi del settore. Il prossimo passo evolutivo consiste nell'integrazione di dati territoriali, urbanistici, strutturali ed economici, inclusi indicatori demografici, socioeconomici e ambientali.

L'obiettivo è trasformare un semplice repository in un ecosistema informativo dinamico, capace di supportare analisi avanzate grazie all'Intelligenza Artificiale. L'utilizzo di modelli di *Machine Learning Supervisionato, Spatial AI e Geospatial Analysis* consentirà di estrarre valore dai dati, migliorando la capacità previsionale e decisionale. Tuttavia, la qualità dell'informazione sarà un fattore chiave: solo dati accurati e strutturati possono alimentare modelli affidabili, evitando errori interpretativi (garbage in, garbage out).

Questo intervento esplorerà il percorso di trasformazione della Banca Dati di Ascoli Piceno in un'infrastruttura avanzata per l'analisi del mercato immobiliare, delineando strategie, sfide e opportunità offerte dall'AI nella gestione dei dati territoriali.

## **IL MODELLO DI PERIZIA IMMOBILIARE PREVISTO DALLA RIFORMA CARTABIA**

*Giudice delle Esecuzioni Simona D'Ottavi*

L'Art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., è più noto per costituire l'impalcato dell'incarico che l'esperto deve svolgere nella procedura esecutiva ma l'Art. 4 comma 11, lett. A) del DL 149/22 ha introdotto una modifica già auspicata dal CSM. La perizia dell'esperto deve essere redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione. È proprio il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa D'Ottavi a cogliere l'occasione di questo convegno per esporre il format che intende uniformare lo schema peritale per consentire un contenuto completo e di più facile lettura.

## **LE PROCEDURE DI VENDITA FORZATA**

*Dott. Comm. Angelo Collina*

Sono un altro esempio di attività multidisciplinare che coinvolge tutti i professionisti tecnici-economici-legali coordinati dagli organi delle procedure. Il cambiamento e l'evoluzione del Codice di Procedura Civile, delle sue Disposizioni di Attuazione e del Codice della Crisi e dell'Insolvenza, richiede un costante aggiornamento professionale. Ma quali sono le differenze che identificano l'Esecuzione Immobiliare dal Fallimento, oggi sostituito dalla Liquidazione Giudiziale oppure ancora dalla Procedura di liquidazione del Patrimonio del sovraindebitato e dal Concordato Preventivo. Il Dott. Comm. Angelo Collina conclude poi il suo intervento con una sintetica differenziazione delle tipologie di vendita all'asta fino alla nuova disposizione dell'Art. 568 bis c.p.c. che regola la vendita diretta.

## **LEGGE 105/2024, LO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI**

*Arch. Ugo Galanti Dirigente Comune Ascoli Piceno*

Lo "stato legittimo" degli immobili rappresenta la conformità edilizia e urbanistica di un fabbricato rispetto alle norme vigenti al momento della sua costruzione o di successive modifiche ed è di fondamentale importanza per gli atti di compravendita, nuovi interventi edilizi, richieste di sanatoria e valorizzazione del patrimonio immobiliare. La Legge 105/2024 introduce disposizioni per semplificare la regolarizzazione di difformità edilizie di lieve entità escludendo abusi gravi e le violazioni delle normative paesaggistiche e di sicurezza. L'Architetto Ugo Galanti espone i contenuti salienti della riforma nell'intento di contribuire a fare chiarezza sui dubbi ancora esistenti.