

ALLEGATO 1

**Nomina per la valutazione del
compendio pignorato e
Accettazione dell'incarico**



TRIBUNALE DI CATANZARO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2023 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 21.2.2023, consegnato il 7.3.2023 ed
iscritto a ruolo il 17.3.2023;

vista l'istanza di vendita depositata in data 28.3.2023 ed esaminata la documentazione
ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 27.4.2023;

visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio
pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c.;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del
bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode
del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la
manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il
conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui
incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del
pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un
custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la
conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni
preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento
della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza
del **9 maggio 2024, ore 10:30**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno **Avv. ZIMATORE Orazio**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato **Dott. TALLARICO
Giuseppe** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti
previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli
mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al
valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge
n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della
rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle

condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178
(Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);

- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombente **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento

ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per la comparizione delle parti, **depositando poi comprova nel fascicolo telematico**.

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata **l'offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore precedente.

Catanzaro, li 04/09/2023

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Di Credico



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estragga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la circolare pubblicata dal G.E. in materia);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., effettui sopralluoghi almeno trimestrali redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra;

- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario deporrà il **rendiconto finale della gestione**;
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;
pone a carico del creditore precedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.

Dott.ssa Chiara Di Credico



TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 33/2023 R.G.Espr.
ESPERTO STIMATORE - ACCETTAZIONE INCARICO
GIURAMENTO

Il sottoscritto, dott. Agronomo Giuseppe Tallarico, rilevato che è stato nominato **esperto** per la valutazione del compendio pignorato,

preso atto:

- del contenuto dell'incarico richiamato nel decreto di nomina e dei quesiti e delle prescrizioni formulati dal giudice dell'esecuzione;

DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato; nonché:
 - di accettare l'incarico affidato;

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto di nomina di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione

COMUNICA

in proposito di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

Indirizzo: via Barlaam da Seminara n. 22, 88100 Catanzaro; Cellulare 3209347835; Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): giuseppe.tallarico@conafpec.it

PROCEDE

quindi alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Catanzaro, 6-9-2023

L'esperto stimatore
Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico



ALLEGATO 2

**Comunicazioni relative all'inizio e
svolgimento delle operazioni
peritali e Verbali delle operazioni
peritali**

Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

Spett.le [REDACTED]

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

OGGETTO: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2023

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr. Giuseppe Tallarico

COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da giuseppe.tallarico@conafpec.it
A <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, <avv.zimatore@legalmail.it>,
<studiozimatore@gmail.com>

Data 2023-09-18 11:44

Spett.le Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

ACCETTAZIONE: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-18 11:44

daticert.xml (~1016 B) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 18/09/2023 alle ore 11:44:44 (+0200) il messaggio "COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it" ed indirizzato a:

- studiozimatore@gmail.com ("posta ordinaria")
- avv.zimatore@legalmail.it ("posta certificata")
- roberto.franco@pec.fgfavvocati.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2116.20230918114444.129714.45.1.211@sicurezzapostale.it

Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

Spett.le Sig.r[REDACTED]

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

OGGETTO: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2023

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr. Giuseppe Tallarico

CONSEGNA: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da posta-certificata@pec.aruba.it
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-18 11:44

[daticert.xml \(~1 KB\)](#) [postacert.eml \(~2 KB\)](#) [smime.p7s \(~7 KB\)](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 18/09/2023 alle ore 11:44:45 (+0200) il messaggio "COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it" ed indirizzato a "roberto.franco@pec.fgfavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2116.20230918114444.129714.45.1.211@sicurezzapostale.it

Oggetto **COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023**

Da giuseppe.tallarico@conafpec.it
A <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, <avv.zimatore@legalmail.it>, <studiozimatore@gmail.com>
Data 2023-09-18 11:44

Spett.le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

CONSEGNA: Re: POSTA CERTIFICATA: CONVOCAZIONE UDIENZA DEL 04 OTTOBRE 2023 - CORTE DI APPELLO DI CATANZARO SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA



Da [Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>](#)
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-18 11:37

postacert.eml (~6 KB) daticert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 18/09/2023 alle ore 11:37:47 (+0200) il messaggio "Re: POSTA CERTIFICATA: CONVOCAZIONE UDIENZA DEL 04 OTTOBRE 2023 - CORTE DI APPELLO DI CATANZARO SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it" ed indirizzato a "civile.ca.catanzaro@giustiziacerit.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2116.20230918113746.59326.33.1.213@sicurezzapostale.it

Delivery receipt

The message "Re: POSTA CERTIFICATA: CONVOCAZIONE UDIENZA DEL 04 OTTOBRE 2023 - CORTE DI APPELLO DI CATANZARO SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA" sent by "giuseppe.tallarico@conafpec.it", on 18/09/2023 at 11:37:47 (+0200) and addressed to "civile.ca.catanzaro@giustiziacerit.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2116.20230918113746.59326.33.1.213@sicurezzapostale.it

Oggetto **Re: POSTA CERTIFICATA: CONVOCAZIONE UDIENZA DEL 04 OTTOBRE 2023 - CORTE DI APPELLO DI CATANZARO SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**
Da [giuseppe.tallarico@conafpec.it](#)
A <civile.ca.catanzaro@giustiziacerit.it>
Cc <giutallarico@gmail.com>
Data 2023-09-18 11:37

Buongiorno,

la presente per comunicare che il giorno 04.10.2023 potrò partecipare all'udienza fissata fermo restando che alle 11 in punto dovrò chiudere il collegamento per impegni pregressi improcrastinabili.

Distinti saluti

Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico

Il 2023-09-14 15:51 Per conto di: civile.ca.catanzaro@giustiziacerit.it ha scritto:

Buongiorno,
facendo seguito alla trasmissione del decreto del Presidente della Corte di Appello del 28.7.23, la S.V., quale componente effettivo della Sezione Specializzata Agraria per il biennio successivo al 26.7.2023, è convocata per l'udienza che si terrà in data 04.10.2023.
In attesa di un cortese riscontro alla presente, si inviano distinti saluti.
d.ssa Roberta Quattromani
Cancelliere Esperto - Cancelleria Civile II Sezione
Corte di Appello di Catanzaro
Via Falcone e Borsellino - Palazzo di Giustizia Salvatore Blasco CATANZARO
| e-mail:roberta.quattromani@giustizia.it | PEC [civile.ca.catanzaro@giustiziacerit.it](#)

Noi sottoscritti sig.r [REDACTED]

a partecipare alle operazioni peritali della procedura esecutiva n. 33/2023 del 26 settembre 2023 a Catanzaro, via Trieste n. 14/18 il giorno 30 settembre 2023 alle ore 07:00

In fede.

Seregno, 22 settembre 2023

[REDACTED]

[REDACTED]



Giuseppe Tallarico <giutallarico@gmail.com>

Delega operazioni peritali

1 message

To: giutallarico@gmail.com

Sat, Sep 23, 2023 at 7:24 AM

Buongiorno dott Tallarico, allego la delega per le operazioni peritali della procedura esecutiva n. 233
L'ingresso dell'abitazione ora si trova al numero 18 io ho scritto 14/18 perché in passato era numero 14
Spero che la delega vada bene.
Oggi stesso sarà spedita la raccomandata 1

Inviato dal mio Galaxy

**Documento 01(1).docx**

13K

CONSEGNA: OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da posta-certificata@pec.aruba.it
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-23 16:41

[daticert.xml \(~1 KB\)](#) [postacert.eml \(~116 KB\)](#) [allegato email parte debitrice.pdf \(~27 KB\)](#)
[Gmail - Delega operazioni peritali.pdf \(~56 KB\)](#) [smime.p7s \(~7 KB\)](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2023 alle ore 16:41:21 (+0200) il messaggio
"OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it"
ed indirizzato a "roberto.franco@pec.fgfavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2116.20230923164120.35043.35.1.212@sicurezzapostale.it

Oggetto OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023

Da giuseppe.tallarico@conafpec.it
A <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, <avv.zimatore@legalmail.it>, <studiozimatore@gmail.com>
Data 2023-09-23 16:41

Con riferimento alle operazioni peritali relative alla procedura n. 33/2023, la presente per informare che sono entrato in contatto con la parte debitrice per vie telefoniche e attraverso l'email allegata.

Per cause di forza maggiore le operazioni non si potranno svolgere alla data ed ora fissate dal sottoscritto mentre verranno avviate il 30 settembre 2023 alle ore 7.00.

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

Il 2023-09-18 11:44 giuseppe.tallarico@conafpec.it ha scritto:

Spett.le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

ACCETTAZIONE: OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-23 16:41

daticert.xml (~995 B) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 23/09/2023 alle ore 16:41:20 (+0200) il messaggio
"OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it"
ed indirizzato a:

- studiozimatore@gmail.com ("posta ordinaria")
- avv.zimatore@legalmail.it ("posta certificata")
- roberto.franco@pec.fgfavvocati.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2116.20230923164120.35043.35.1.212@sicurezzapostale.it

CONSEGNA: OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A <giuseppe.tallarico@conafpec.it>
Data 2023-09-23 16:41

[postacert.eml \(~116 KB\)](#) [allegato email parte debitrice.pdf \(~27 KB\)](#) [Gmail - Delega operazioni peritali.pdf \(~56 KB\)](#)
[daticert.xml \(~1 KB\)](#) [Firma digitale \(~7 KB\)](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2023 alle ore 16:41:21 (+0200) il messaggio "OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" proveniente da "giuseppe.tallarico@conafpec.it" ed indirizzato a "avv.zimatore@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2116.20230923164120.35043.35.1.212@sicurezzapostale.it

Delivery receipt

The message "OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023" sent by "giuseppe.tallarico@conafpec.it", on 23/09/2023 at 16:41:21 (+0200) and addressed to "avv.zimatore@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2116.20230923164120.35043.35.1.212@sicurezzapostale.it

Oggetto OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023

Da giuseppe.tallarico@conafpec.it
A <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, <avv.zimatore@legalmail.it>, <studiozimatore@gmail.com>
Data 2023-09-23 16:41

Con riferimento alle operazioni peritali relative alla procedura n. 33/2023, la presente per informare che sono entrato in contatto con la parte debitrice per vie telefoniche e attraverso l'email allegata.

Per cause di forza maggiore le operazioni non si potranno svolgere alla data ed ora fissate dal sottoscritto mentre verranno avviate il 30 settembre 2023 alle ore 7.00.

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

Il 2023-09-18 11:44 giuseppe.tallarico@conafpec.it ha scritto:

Spett.le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

OPERAZIONI PERITALI PROCEDURA ESECUTIVA N 33/2023



Da giuseppe.tallarico@conafpec.it
A <roberto.franco@pec.fgfavvocati.it>, <avv.zimatore@legalmail.it>,
<studiozimatore@gmail.com>
Data 2023-09-23 16:41

allegato email parte debitrice.pdf(~27 KB) Gmail - Delega operazioni peritali.pdf(~56 KB)

Con riferimento alle operazioni peritali relative alla procedura n. 33/2023, la presente per informare che sono entrato in contatto con la parte debitrice per vie telefoniche e attraverso l'email allegata.

Per cause di forza maggiore le operazioni non si potranno svolgere alla data ed ora fissate dal sottoscritto mentre verranno avviate il 30 settembre 2023 alle ore 7.00.

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

Il 2023-09-18 11:44 giuseppe.tallarico@conafpec.it ha scritto:

Spett.le [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
e, pc

Avv. Roberto Franco
Piazza del Lavoro n. 3
Vibo Valentia (VV)
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

Azz. Orazio Zimatore (custode giudiziario)
Via Madonna Dei Cieli n.65
0961747524
0961480525
studiozimatore@gmail.com
avv.zimatore@legalmail.it

Il sottoscritto Giuseppe Tallarico iscritto al n. 436 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro, nominato C.T.U. alla procedura indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo in data 26 settembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Catanzaro alla via Trieste n. 14, piano terra.

Catanzaro, 18 settembre 2023

Distinti saluti
Il CTU incaricato
Dott. Agr, Giuseppe Tallarico
Via Barlaam da Seminara n. 22
88100 Catanzaro
Cell. 320.9347835
e-mail: giutallarico@gmail.com
PEC: giuseppe.tallarico@pec.it

ALLEGATO 3

**Fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di
Catanzaro relativo ai documenti previsti dall'art. 567 comma 2°
c.p.c.:**

- Certificazione notarile;**
- Nota di trascrizione.**

Dott. Francesco Casarini

Notaio

40011 Anzola dell'Emilia via XXV Aprile n. 4

Tel 051 734646 – fax 051 6504882

40123 Bologna – Via Frassinago n. 6

Tel 051 335256 – fax 051 334625

CERTIFICATO NOTARILE

ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

(ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.)

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 20-03-2023 al n. 4240 del registro generale e n. 3037 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a sede Roma cf. 09339391006, contro:

Il sottoscritto Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

IMMOBILI

- Bene in Catanzaro, foglio 79 particella 240 sub. 12 graffato con la particella 1090 sub. 3, A3 –abitazione di tipo economico, vani 4,5, piano T, Via IV Novembre n. 18

CERTIFICA QUANTO SEGUE

DATI CATASTALI

Alla data del 03-04-2023 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

1. In capo a [REDACTED] Catanzaro, foglio 79 particella 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, Via IV Novembre n. 18, piano T, z.c. 3, A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita euro 204,52. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per fusione del 27-02-2002 pratica n. 57958 in atti dal 27-02-2002 (n. 1032.1/2002) che aveva soppresso l'unità censita al foglio 79 particella 1090 sub 1 graffata alla particella 240 sub. 6 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Sugli immobili stessi a carico di [REDACTED] e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

GRAVANO

a tutto il 03-04-2023 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 14-12-2012 al n. 17075 del registro generale e al n. 1359 del registro particolare, di Euro 200.000,00, Notaio Gualtieri Paola del 13-12-2012, rep. 156113/47612, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, durata 30 anni, a carico [REDACTED] titolare della di piena proprietà.

Debitore non datore [REDACTED]

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Catanzaro, Piazza Matteotti, presso la sede della propria area territoriale.

Ipoteca giudiziale iscritta il 03-10-2019 al n. 13258 del registro generale e al n. 1305 del registro particolare, di Euro 10.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 02-03-2018, rep. 1345, a favore Banca Ifis spa sede Mestre cf. 02505630109 a fronte di un capitale di Euro 47.084,87, a carico di [REDACTED] titolare della di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Domicilio ipotecario eletto non indicato.

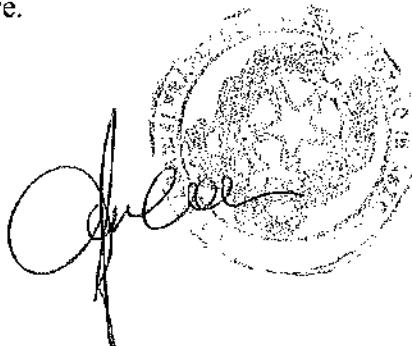
Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-03-2023 al n. 4240 del registro generale e al n. 3037 del registro particolare, Corte di Appello di Catanzaro – Utep di Catanzaro del 21-02-2023, rep. 590, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

PROVENIENZA

L'immobile innanzi descritto (all'epoca censito al foglio 79 con la particella 1090 sub 1 graffata alla particella 240 sub. 6) è pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di donazione, Notaio Perrella Gianluca, del 17-12-1996, rep. 3212 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15-01-1997 al n. 1128 del registro generale e al n. 1034 del registro particolare.

Bologna, 13-04-2023



Ispezione telematica

n. T1 56800 del 22/03/2023

Inizio ispezione 22/03/2023 09:50:50

Richiedente TDSNDR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 4240*Registro particolare n.* 3037*Presentazione n. 44* del 20/03/2023

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

<i>Descrizione</i>	ATTO GIUDIZIARIO	<i>Numero di repertorio</i>	590
<i>Data</i>	21/02/2023	<i>Codice fiscale</i>	970 328 20793
<i>Pubblico ufficiale</i>	CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP		
<i>Sede</i>	CATANZARO (CZ)		

Dati relativi alla convenzione

<i>Specie</i>	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
<i>Descrizione</i>	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<i>Voltura catastale automatica</i>	NO

*Altri dati**Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*

<i>Richiedente</i>	SEBI SRL PER CONTO CRIF
<i>Codice fiscale</i>	107 208 31006
<i>Indirizzo</i>	VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili*Unità negoziale n.* 1*Immobile n.* 1

<i>Comune</i>	C352 - CATANZARO (CZ)	<i>Particella</i>	240	<i>Subalterno</i>	12
<i>Catasto</i>	FABBRICATI	<i>Particella</i>	1090	<i>Subalterno</i>	3
<i>Sezione urbana</i>	- Foglio 79	<i>Consistenza</i>	4,5 vani		
<i>Sezione urbana</i>	- Foglio 79				
<i>Natura</i>	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
<i>Indirizzo</i>	VIA IV NOVEMBRE			<i>N. civico</i>	18
<i>Piano</i>	T				

Ispezione telematica

n. T1 56800 del 22/03/2023

Inizio ispezione 22/03/2023 09:50:50

Richiedente TDSNDR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 4240*Registro particolare n.* 3037*Presentazione n. 44* *del* 20/03/2023

Sezione C - Soggetti**A favore***Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE**Denominazione o ragione sociale* BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA*Sede* ROMA (RM)*Codice fiscale* 09339391006*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di PROPRIETA'**Per la quota di* 1/1**Contro***Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO**Cognome* [REDACTED]*Per la quota di* 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 09.12.2022, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 85.521,57 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

ALLEGATO 4

Estratto di mappa



ALLEGATO 5

Visure catastali

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2023

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **240** Subalterno 12

Foglio 79 Particella **1090** Subalterno 3

Classamento:

Rendita: **Euro 204,52**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA IV NOVEMBRE n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: **108 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2021 Pratica n. CZ0074077 in atti dal 05/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26355.1/2021)

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **240** Subalterno 12

Foglio 79 Particella **1090** Subalterno 3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/07/2008 Pratica n. CZ0188261 in atti dal 28/07/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21312.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **240**

> Indirizzo

VIA IV NOVEMBRE n. 18 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2021
Pratica n. CZ0074077 in atti dal 05/11/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26355.1/2021)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 204,52**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/3^{a)}**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/07/2008 Pratica n. CZ0188261 in atti dal 28/07/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21312.1/2008)

> Dati di superficie

Totale: **108 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

VARIAZIONE TOponomastica del 05/11/2021
Pratica n. CZ0074077 in atti dal 05/11/2021 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE TOponomastica D'UFFICIO
(n. 26355.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/02/2002, prot. n. 57958

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

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

1. del 28/07/2008 Pratica n. CZ0188261 in atti dal 28/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21312.1/2008)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/10/2023

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427** Subalterno 4

Indirizzo: VIA TRIESTE n. 16 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOponomastICA del 05/11/2021 Pratica n. CZ0074055 in atti dal 05/11/2021 VARIAZIONE TOponomastICA D'UFFICIO (n. 26339.1/2021)

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427** Subalterno 4

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/1991 in atti dal 30/06/1997
VARIAZIONE DI CONSISTENZA X RISTRUTTURAZIONE
CON VARIAZIONE DELLE PARTICELLE 426 E 427 (n.
4219/1991)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427**

> Indirizzo

VIA TRIESTE n. 16 Piano T

VARIAZIONE TOponomastICA del 05/11/2021
Pratica n. CZ0074055 in atti dal 05/11/2021
VARIAZIONE TOponomastICA D'UFFICIO (n.
26339.1/2021)

> Dati di classamento

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/1991 in atti dal 30/06/1997
VARIAZIONE DI CONSISTENZA X RISTRUTTURAZIONE
CON VARIAZIONE DELLE PARTICELLE 426 E 427 (n.
4219/1991)

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/10/2023

Dati identificativi: Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA TRIESTE n. 16 Piano T - 1 - 2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOponomastica del 05/11/2021 Pratica n. CZ0074059 in atti dal 05/11/2021 VARIAZIONE TOponomastica D'UFFICIO (n. 26343.1/2021)

> Dati identificativi

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427** Subalterno **8**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/1991 in atti dal 30/06/1997
VARIAZIONE DI CONSISTENZA X RISTRUTTURAZIONE
CON VARIAZIONE DELLE PARTICELLE 426 E 427 (n. 4219/1991)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANZARO (C352) (CZ)**

Foglio 79 Particella **427**

> Indirizzo

VIA TRIESTE n. 16 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOponomastica del 05/11/2021
Pratica n. CZ0074059 in atti dal 05/11/2021
VARIAZIONE TOponomastica D'UFFICIO (n. 26343.1/2021)

> Dati di classamento

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 13/05/1991 in atti dal 30/06/1997
VARIAZIONE DI CONSISTENZA X RISTRUTTURAZIONE
CON VARIAZIONE DELLE PARTICELLE 426 E 427 (n. 4219/1991)

ALLEGATO 6

Atto di donazione



dott. Gianluca Perrella
notaio

N° 3419 DEL REP. * N° 413 DELLA RACC.

DONAZIONI-

217

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno diciassette del
mese di dicembre in Catanzaro nel mio studio al Corso Mazzi-
ni n. 74.

-17 dicembre 1996

Innanzi a me Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia; assistito dai signori

residente. [REDACTED] ivi

iv

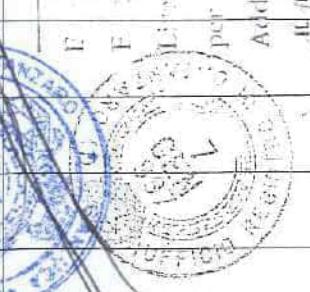
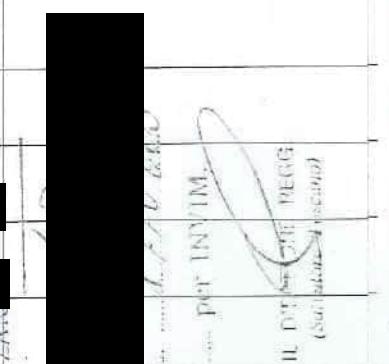
residente.

intervenuti quali testimoni a me noti

ed aventi i requisiti di legge, come essi mi confermano, sono presenti:

Figure 1. The effect of the number of clusters on the classification accuracy of the proposed model.

10. The following table summarizes the results of the study. The first column lists the variables, the second column lists the sample size, and the third column lists the estimated effect sizes.



regime di comunione legale dei beni.

Detti Comparenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

—PRIMA DONAZIONE—

1° = Il signor [REDACTED] dichiara di donare, come dona, alla signora [REDACTED] e accetta, i seguenti beni in Catanzaro e Gimigliano, e precisamente:

1) la proprietà della casa di abitazione al piano primo composta di cinque vani catastali, in Catanzaro alla Via Trieste, 16 confinante con Via Trieste, vano scala, corte comune, proprietà [REDACTED] distinta nel Catasto Fabbricati, alla partita 23.530, in distta al donante, come segue:
foglio 79, particella 1.090 sub. 2, via Trieste n. 16, zona censuaria 3^a, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C.L. 440.000.

2) la quota di proprietà pari ad un sesto (1/6) della casa di abitazione ai piani primo seminterrato, secondo seminterrato e terra, composta di quattro vani e mezzo catastali, in Gimigliano alla Via Visconti, confinante con terreno di cui infonda tutti i lati, distinto nel Catasto Fabbricati, alla partita 50.059, come segue:

foglio 45, particella 183, via Visconti, zona censuaria unica, piano S1-S2-T, categoria A/4, classe 2^a, vani 4,5, R.C.L. 373.500.—

3) la quota di proprietà pari ad un sesto (1/6) dell'appezza-

mento di terreno, castaneto da frutto, esteso are sedici e centiare trentasette (a. 16.37), in Gimigliano alla Località "Visconte", confinante con strada "Tre Aree", eredi [REDACTED]

[REDACTED] distinto nel Catasto Terreni, alla Partita

7.591, come segue:

Foglio 45, particella 182, (ex 149/a), castaneto da frutto 3^, di ettari 0 (zero) are 16 (sedici) centiare 37 (trentasette), R.D. Lire 2.128, R.A. Lire 655 giusta la denuncia di cambiamento presentata all'UTE di catanzaro in data 3 maggio 1996, prot.n. 265133.

218

SECONDA DONAZIONE

2^ = Il signor [REDACTED] dichiara di donare, come dona, alla signora [REDACTED] che accetta, i seguenti beni in Catanzaro e [REDACTED] precisamente:

1) la piena proprietà della casa di abitazione al piano terra composta di tre vani e mezzo catastali in Catanzaro alla Via Trieste, 14, confinante con Via Trieste, vano scala comune, corte comune, proprietà [REDACTED] distinta nel Catasto Fabbricati, alla partita 23.530, in distta al donante, come segue:

foglio 79, particella 1.090 sub. 1, via Trieste n.14, zona censuaria 3^, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, R.C.L. 269.500.-

2) la proprietà della casa di abitazione al piano terra, composta di un vano e mezzo catastale in Catanzaro alla Via X-



Trascritto a Catanzaro
In data 15-01-97
R. G. 1128
R. P. 1034



XVIII Ottobre, confinante con Via Trieste, [REDACTED]

[REDACTED] scala comune, distinto nel Catasto Fabbricati.

alla partita 10.355, come segue:

foglio 79, mappale 240 sub. 6, via XXVIII Ottobre, zona censuaria 3^, piano T, categoria A/6, classe 2, vani 1,5, R.C.L. 43.500.

3) la quota di proprietà pari ad un sesto (1/6) della casa di abitazione ai piani primo seminterrato, secondo seminterrato e terra, composta di quattro vani e mezzo catastali, in Gimigliano alla Via Visconti, confinante con terreno di cui infonda tutti i lati, distinto nel Catasto Fabbricati, alla partita 50.059, come segue:

foglio 45, particella 183, via Visconti, zona censuaria unica, piano S1-S2-T, categoria A/4, classe 2^, vani 4,5, R.C.L. 373.500.

4) la quota di proprietà pari ad un sesto (1/6) dell'appezzamento di terreno, castaneto da frutto, esteso are sedici e centiare trentasette (a. 16.37), in Gimigliano alla località "Visconte", confinante con strada "Tre Aree", eresi [REDACTED]

[REDACTED] distinto nel Catasto Terreni, alla Partita 7.591, come segue:

Foglio 45, particella 182, (ex 149/a), castaneto da frutto 3^, di ettari 0 (zero) are 16 (sedici) centiare 37 (trentasette), R.D. Lire 2.128, R.A. Lire 655 giusta la denuncia di cambiamento sopra citata.

Ai fini della provenienza il Donante dichiara che quanto sopra donato è a lui pervenuto nel modo seguente:

* gli immobili di cui al n. 1) della prima e seconda donazione, in forza di atto di donazione per Notar Marcello Gualtieri, da Catanzaro, in data 2 dicembre 1957, ivi registrato il 23 stesso mese ed anno al n. 1617;

* le quote di cui ai n. 2) e 3) della prima donazione e 3) e 4) della seconda donazione in forza di successione legittima alla propria moglie [REDACTED] apertasi in data 11 dicembre 1987 (denunzia di successione registrata a Catanzaro al n. 87 Vol.n. 370);

* l'immobile di cui al n. 2) della seconda donazione è stato a lui attribuito ed assegnato di divisione con atto per Notar Cosco, da Tiriolo, in data 23 luglio 1965, registrato a Catanzaro il 29 luglio 1965 al n. 2711).

NORME COMUNI ALLE DUE DONAZIONI

3° = I beni suddescritti vengono donati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, con le eventuali relative servitù attive e passive.

4° = Tanto la proprietà, quanto il possesso dei beni medesimi vengono trasferiti alle donatarie da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

5° = Ai fini della Registrazione di questo Atto, le Parti di-



chiarano:—

* che il donante è padre delle donatarie;—

* che il valore delle donazioni è di lire 50.500.000 (cinquantamilionicinquecentomila) per la prima donazione e di lire 38.000.000 (trentottomiloni) per la seconda donazione;—
che queste sono le prime donazioni tra loro intervenute.—

5° = In conformità al disposto degli articoli 40 e 41 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 3, comma 13 ter, del D.L. 27 Aprile 1990 n. 90, convertito nella legge 26 Giugno 1990 n. 165, il donante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4 Gennaio 1968, n.15, previa ammonizione ex art. 26 della Legge medesima, attesta:—

— che le opere relative ai beni siti in Catanzaro alla Via Trieste e Via 28 Ottobre sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967 mentre quelle relative al bene in Gimigliano Via Visconti sono state realizzate in base ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Gimigliano col n. 54/1982;—

— che il reddito fondiario degli immobili medesimi è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione risulta scaduto alla data odier- na.—

7° = Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico delle donatarie, le quali, in pro-

220

porzione a quanto ricevuto, mi consegnano le dichiarazioni di cui al D.P.R. 643/1972 da produrre all'Ufficio del Registro competente.

NOTA SPESE
(Art. 7 del D.P.R. REG.)
Data 2000
200
T.A. 2000
C. 520.000
Cassa 24000

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia su due fogli per pagina sei e parte di questa settima ne ho dato lettura, in presenza dei testimoni, ai Comparenti, che lo approvano.

Giulia Pirella



Chosi i Giudicamenti all'originale,
In più foali manetti della prescritta
firma, nel mese regoli.

Catanzaro 17 ottobre 2022



ALLEGATO 7

**Comunicazione all'Agenzia delle
Entrate chiusura contratto di locazione**

dati relativi all'anno 2023

del contribuente [REDACTED]

Atto

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	4/2/2023
Ufficio registrazione	DPCZ UT CATANZARO (TDE)	Numero	000592
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L2)	Valore dichiarato	3.000,00 € annuale
Data stipula	1/2/2023	Data fine locazione	31/10/2023
<i>AGEVOLATO AI SENSI L.431/98</i>			
Data inizio locazione	1/2/2023	Presenza opzione CEDOLARE SECCA	
Codice identificativo contratto	TDE23T000592000II	Protocollo Telematico	23020417043423292

elenco delle controparti

- RGRMRA94D61Z313Q

ALLEGATO 8

Pubblicazione “Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria” del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell’Agenzia delle Entrate

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

CALABRIA

a cura della
Direzione Regionale della Calabria (ing. Gabriele Prane)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Pasquale Anastasio)
Direzione provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Bennardina Ritacco)
Direzione provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Gabriele Leggio)
Direzione provinciale di Crotone – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Pasquale Anastasio)
Direzione provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Pasquale Anastasio)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	3
Le compravendite	4
Le dimensioni	8
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Catanzaro	11
La provincia – Catanzaro	12
Il comune – <i>Catanzaro</i>	15
FOCUS provinciale - Cosenza	24
La provincia – Cosenza	25
Il comune – <i>Cosenza</i>	30
FOCUS provinciale – Città Metropolitana di Reggio Calabria	32
La città Metropolitana – Reggio Calabria	34
Il comune – <i>Reggio Calabria</i>	37
FOCUS provinciale - Crotone	38
La provincia – Crotone	39
Il comune – <i>Crotone</i>	42
FOCUS provinciale – <i>Vibo Valentia</i>	43
La provincia – <i>Vibo Valentia</i>	44
Il comune – <i>Vibo Valentia</i>	47
Indice delle Figure	48
Indice delle Tabelle	49

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Nel 2022 il mercato immobiliare residenziale regionale evidenzia un leggero andamento in rialzo rispetto all'anno precedente e registra un incremento del 9,6%, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 16.428, con una intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 1,18%.

Rimangono invariati gli assetti che definiscono la struttura del mercato regionale: l'estensione territoriale delle province, la densità abitativa, la polarizzazione dei capoluoghi, lo sviluppo economico di alcuni comprensori e l'attrattività turistica di singole località definiscono gli elementi su cui si sviluppano, anno per anno, le performance del mercato. In virtù della notevole estensione territoriale (6.709 kmq), il maggior apporto al mercato regionale (44,9%) è sempre fornito dalla provincia di Cosenza, seguita dalla provincia di Catanzaro che assorbe il 20% e la città Metropolitana di Reggio Calabria (19%), lasciando alle province di Crotone e Vibo Valentia quote di mercato inferiori al 10%. Fra i capoluoghi, Reggio Calabria conserva il mercato maggiore (33%) poiché racchiude un territorio piuttosto vasto e abbastanza popolato, forte contrazione per Vibo Valentia che scende al di sotto del 7%, sostanzialmente stabili i rapporti delle altre province (Figura 1).

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, mentre nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI; entrambi mostrano un incremento del mercato immobiliare residenziale rispetto alla contrazione registrata nel 2020.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. Per numero di transazioni, con valori analoghi o superiori ai capoluoghi, emergono: il grande comune jonico di recente formazione Corigliano-Rossano e il comune di Lamezia Terme, realtà strategica per il commercio e la logistica, baricentro delle infrastrutture di trasporto calabresi.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. L'analisi dei dati mostra un decremento generale della superficie media compravenduta (escluse le province di Catanzaro e Vibo Valentia), più marcato nei capoluoghi eccetto Crotone e Catanzaro.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Prevalgono generalmente le classi dimensionali centrali, mentre si osserva un diverso orientamento del mercato fra provincia e capoluoghi rispetto alle classi dimensionali estreme.

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo; nel forte incremento generale si osserva che la classe dimensionale con la crescita minore è quella delle abitazioni più grandi per i capoluoghi.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	3.285	8,6%	1,27%	0,10	20,0%
COSENZA	7.369	11,8%	1,40%	0,14	44,9%
CROTONE	1.314	10,8%	1,14%	0,10	8,0%
REGGIO DI CALABRIA	3.177	4,9%	0,87%	0,04	19,3%
VIBO VALENTIA	1.283	11,0%	1,05%	0,10	7,8%
CALABRIA	16.428	9,6%	1,18%	0,10	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	894	14,7%	1,89%	0,23	25,0%
COSENZA	806	21,8%	2,18%	0,38	22,6%
CROTONE	468	-3,4%	1,62%	-0,06	13,1%
REGGIO DI CALABRIA	1.179	4,5%	1,16%	0,04	33,0%
VIBO VALENTIA	224	4,9%	1,18%	0,05	6,3%
CALABRIA	3.571	9,3%	1,53%	0,12	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

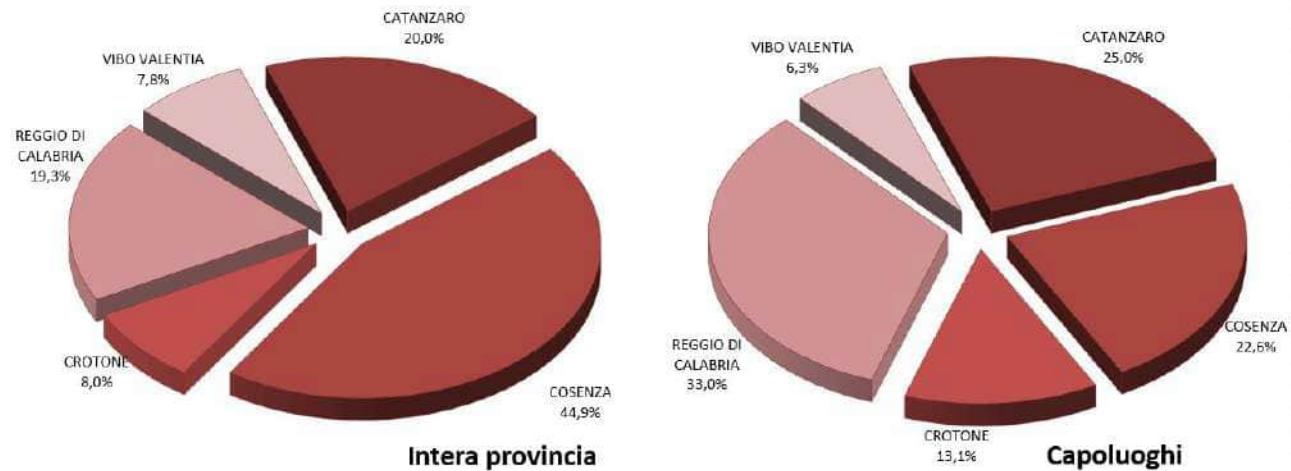


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

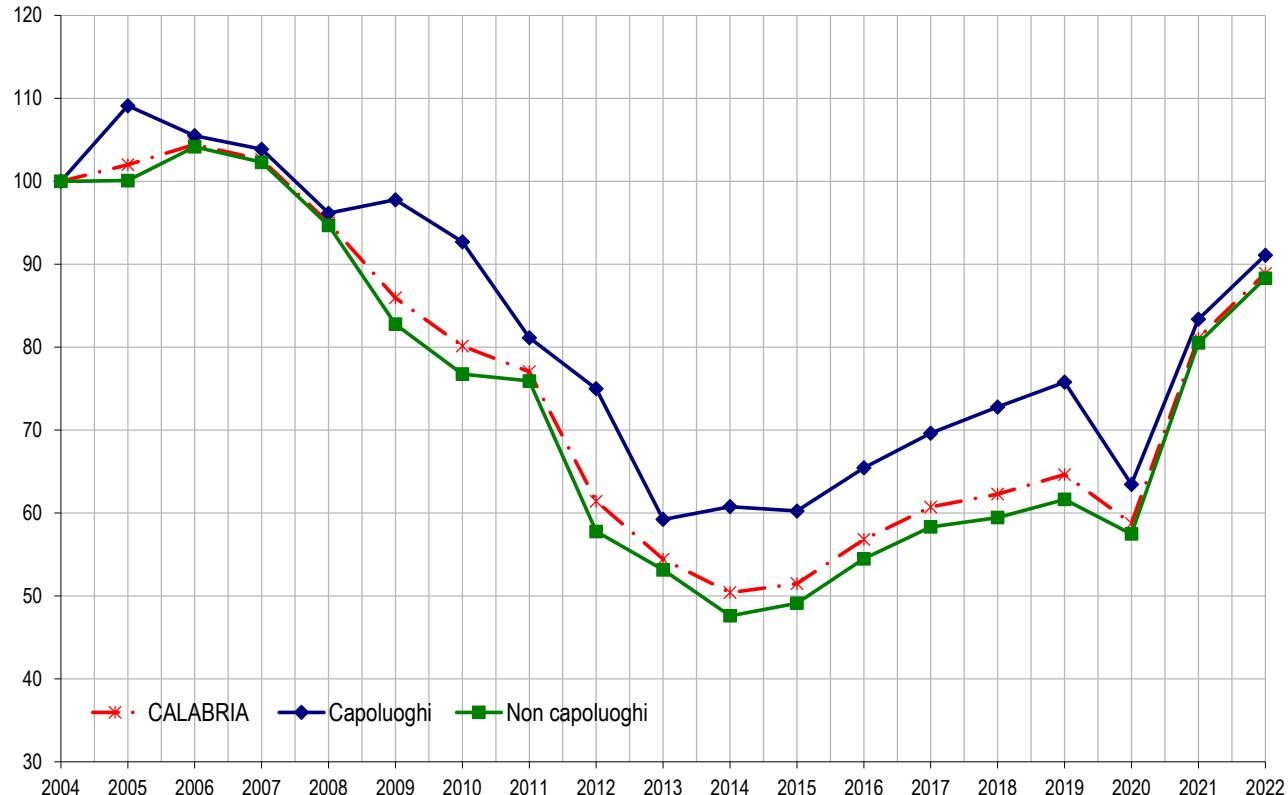


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

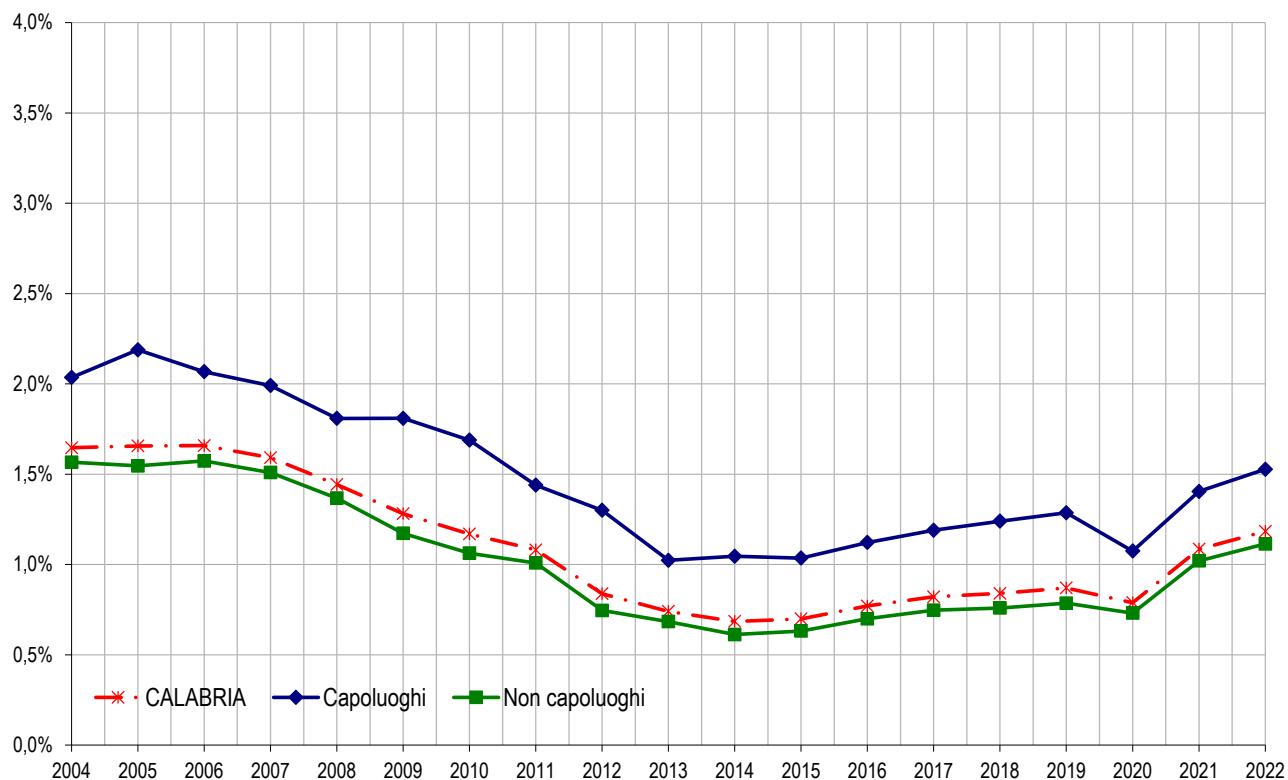


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

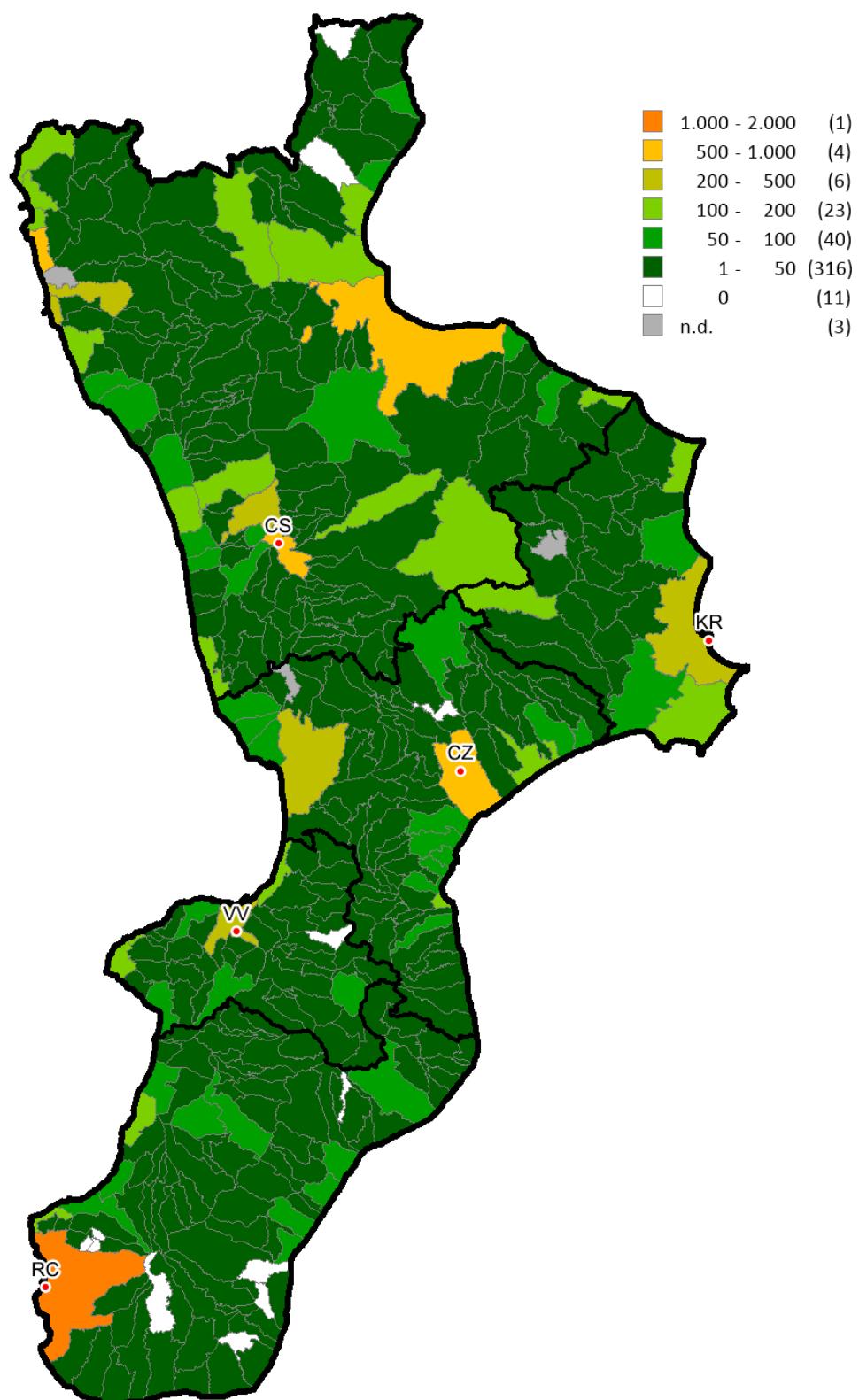
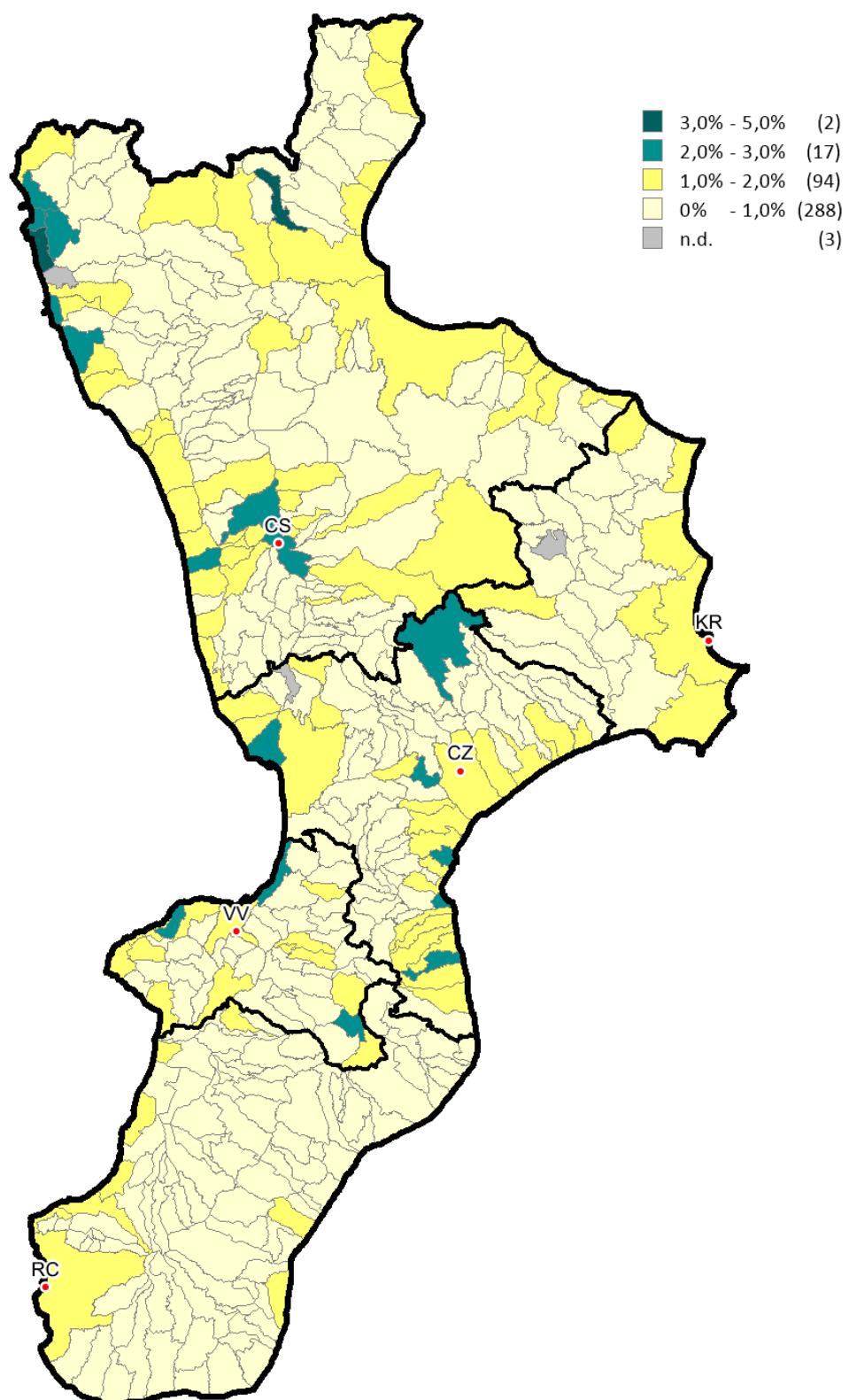


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21
CATANZARO	103,5	2,0	107,6	0,5
COSENZA	99,9	-0,8	110,2	-2,9
CROTONE	97,7	-5,0	110,8	2,4
REGGIO DI CALABRIA	109,3	-1,8	112,3	-5,2
VIBO VALENTIA	99,8	0,4	111,3	-4,9
CALABRIA	102,2	-0,8	110,4	-2,3

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	465	941	746	571	562	3.285
COSENZA	1.175	2.262	1.583	1.142	1.207	7.369
CROTONE	210	400	320	209	176	1.314
REGGIO DI CALABRIA	320	827	749	657	625	3.177
VIBO VALENTIA	212	401	275	193	202	1.283
CALABRIA	2.382	4.830	3.672	2.772	2.771	16.428

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	98	217	232	205	143	894
COSENZA	40	155	302	174	135	806
CROTONE	41	104	135	113	75	468
REGGIO DI CALABRIA	69	282	298	301	230	1.179
VIBO VALENTIA	15	59	59	50	41	224
CALABRIA	263	817	1.026	843	623	3.571

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	0,0%	6,5%	9,4%	10,6%	17,7%	8,6%
COSENZA	15,4%	12,1%	11,4%	7,2%	12,5%	11,8%
CROTONE	38,0%	11,6%	22,1%	-8,5%	-5,0%	10,8%
REGGIO DI CALABRIA	14,7%	13,4%	-2,9%	-0,9%	6,6%	4,9%
VIBO VALENTIA	12,7%	10,0%	16,6%	6,7%	8,2%	11,0%
CALABRIA	13,3%	11,0%	8,9%	4,5%	10,5%	9,6%

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	31,6%	6,3%	11,0%	18,3%	19,6%	14,7%
COSENZA	26,0%	20,5%	34,0%	11,7%	12,1%	21,8%
CROTONE	-4,9%	-0,9%	1,9%	-10,8%	-2,7%	-3,4%
REGGIO DI CALABRIA	33,1%	26,5%	-7,8%	-0,5%	0,6%	4,5%
VIBO VALENTIA	-21,3%	15,6%	42,4%	-10,5%	-11,4%	4,9%
CALABRIA	19,4%	14,8%	10,1%	3,5%	5,4%	9,3%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CATANZARO	995	-2,0%	704	0,0%
COSENZA	957	2,3%	680	1,1%
CROTONE	929	-2,4%	568	0,2%
VIBO VALENTIA	729	-3,5%	573	0,7%
REGGIO DI CALABRIA	815	-2,2%	575	-1,2%
CALABRIA	881	-1,5%	642	0,5%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

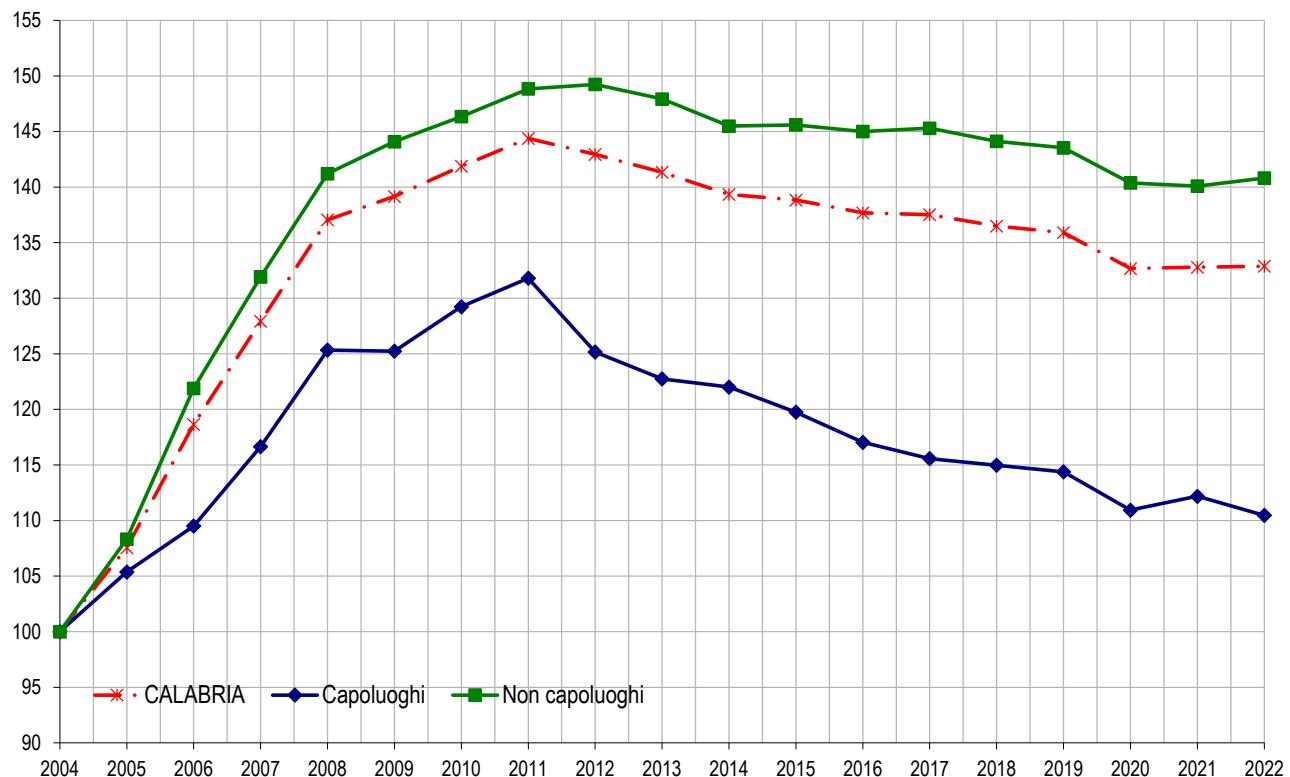
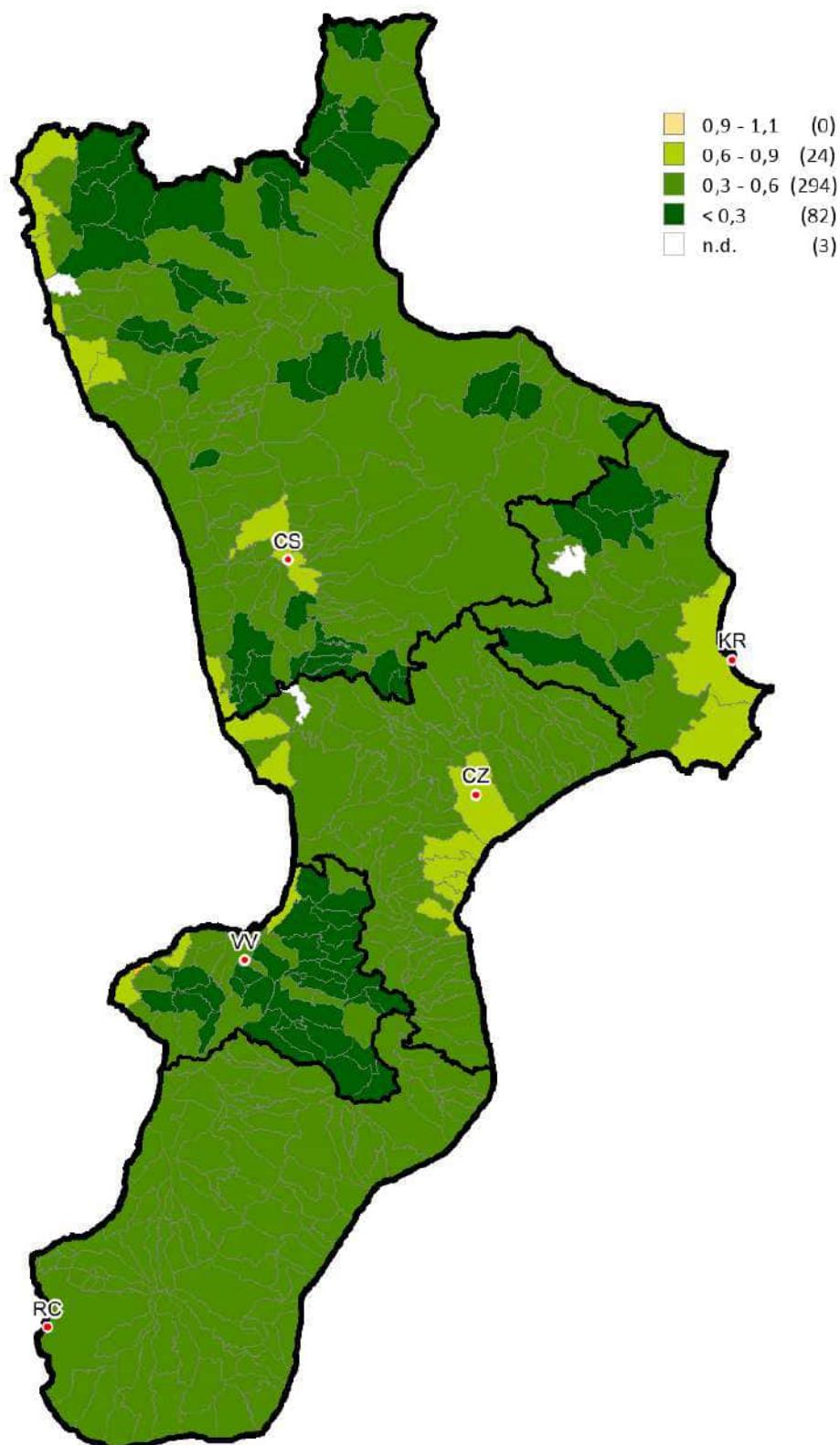


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale = 1)



FOCUS provinciale - Catanzaro

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Catanzaro, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Catanzaro chiude con un incremento pari a + 8,6% rispetto al 2021, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 3.285 (Tabella 9).

Il mercato provinciale è accentratato, soprattutto, nelle macroaree "Catanzaro Capoluogo" (894 NTN) "Lamezia Terme" (443 NTN) e "Costa di Soverato" (378 NTN), nelle quali si è concentrato poco più del 52% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari circa al 27,2%, mentre i mercati relativi alle macroaree di "Lamezia Terme" e della "Costa di Soverato" assorbono una quota pari, rispettivamente, al 13,5% e all'11,5%; le macroaree relative alla "Presila – Reventino" (319 NTN), alla "Foci Tacina, Corace e Valle Simeri" (289 NTN), al "Basso Ionio Catanzarese" (270 NTN) e alla "Costa di Capo Suvero" (269 NTN), assorbono circa il 35% del mercato provinciale, infine la restante quota di mercato, pari a circa il 13%, è distribuita fra le macroaree "Golfo di Squillace – Zona Montana" (191 NTN), "Asse S. Eufemia – CZ" (130 NTN) e "Zona Parco Archeologico Schillacium" (102 NTN).

L'Indicatore di Intensità di Mercato (IMI) risulta quasi ovunque superiore all'1% con valori prossimi ai 2% per le macroaree "Costa di Soverato" (2,1%) e "Catanzaro Capoluogo" (1,9%), valori inferiori all'unità si registrano nelle macroaree "Asse S. Eufemia – CZ" (0,7%), "Golfo di Squillace – Zona Montana" (0,7%) e "Presila – Reventino" (0,7%).

Nel capoluogo, per l'anno 2022, si registra un incremento delle transazioni pari a + 14,70% rispetto all'anno precedente. Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2022, si rileva che nell'ultimo anno per il mercato immobiliare sia del capoluogo che della provincia, con l'incremento sopra descritto, si è avuta una conferma dell'inversione del trend negativo fatto registrare nel 2020 in cui si era avuta una decrescita, in termini percentuali pari a -13,21% (Figura 9 e Figura 10).

Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono invariate a meno delle macroaree relative alla "Costa di Capo Suvero", a "Lamezia Terme" e a "Catanzaro Capoluogo", in cui si è registrato rispettivamente un tenue incremento pari al + 0,20% nella prima, una leggera flessione pari a - 0,10% nella seconda ed una riduzione più accentuata pari a - 2,0% nella macroarea provinciale "Catanzaro capoluogo", il cui valore medio per l'anno 2022 risulta essere pari a 995 €/m² (Tabella 10).

I decrementi sopra descritti hanno avuto un'influenza negativa, anche se modesta, sul valore della quotazione media per l'intera provincia che si è attestato a 757 €/m², in diminuzione del - 0,50% rispetto all'anno precedente.

La provincia – Catanzaro

Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro

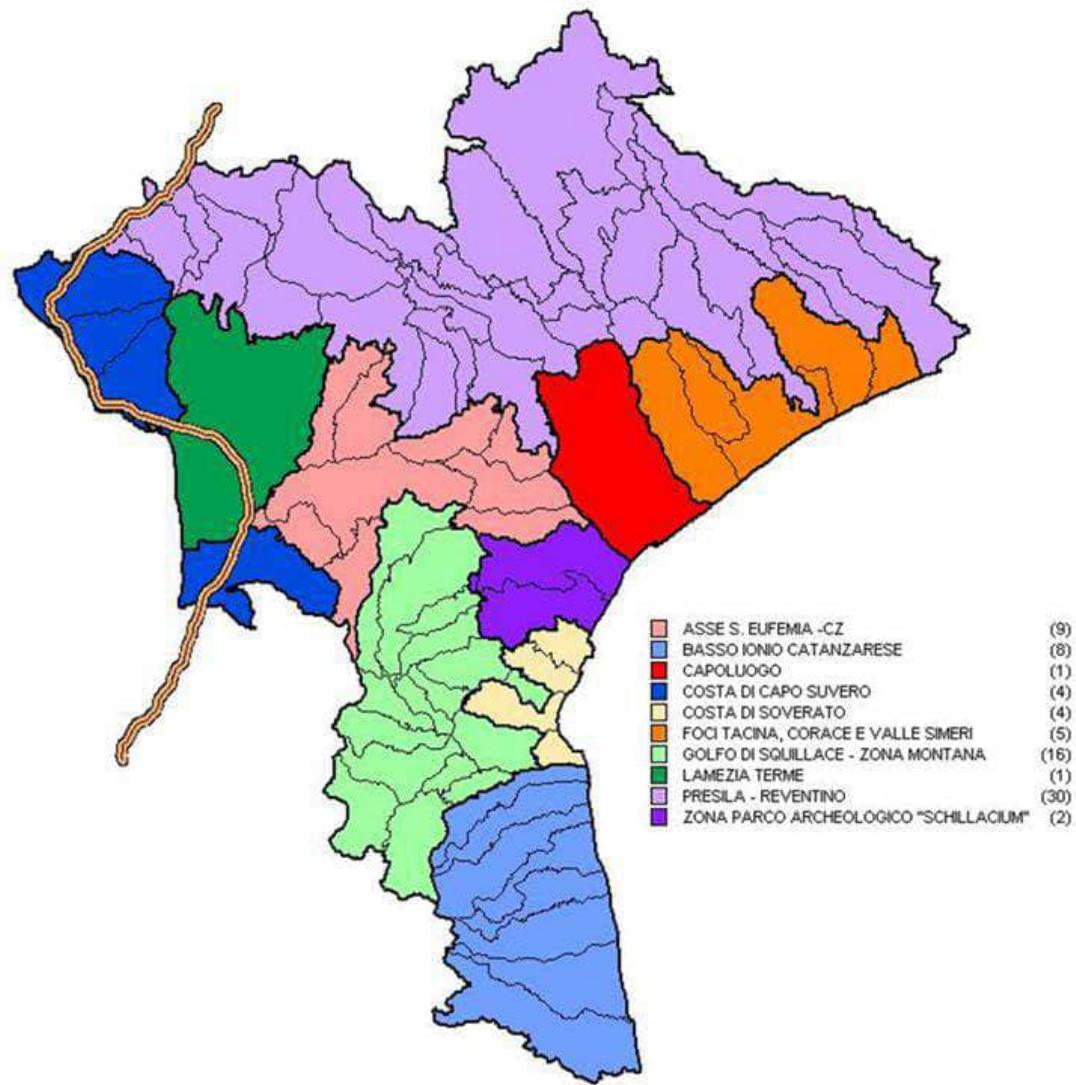


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ASSE S. EUFEMIA - CZ	130	-2,7%	0,87%	-0,03	3,9%
BASSO IONIO CATANZARESE	270	3,5%	1,21%	0,03	8,2%
CATANZARO CAPOLUOGO	894	14,7%	1,89%	0,23	27,2%
COSTA DI CAPO SUVERO	269	3,3%	1,41%	0,04	8,2%
COSTA DI SOVERATO	378	18,1%	2,14%	0,32	11,5%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	289	2,1%	1,31%	0,02	8,8%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	191	2,6%	0,67%	0,02	5,8%
LAMEZIA TERME	443	5,7%	1,21%	0,06	13,5%
PRESILA - REVENTINO	319	11,2%	0,74%	0,07	9,7%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	102	7,4%	1,36%	0,09	3,1%
CATANZARO	3.285	8,6%	1,27%	0,10	100,0%

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

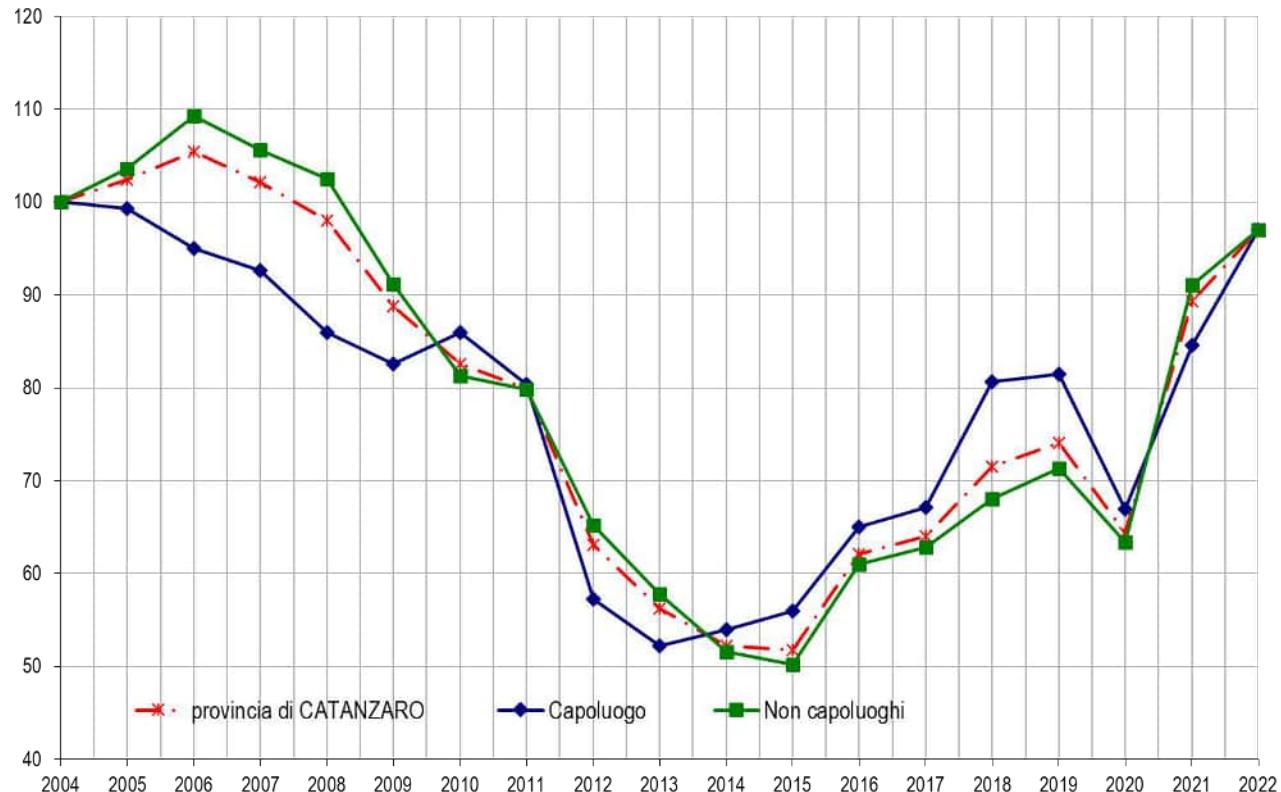


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

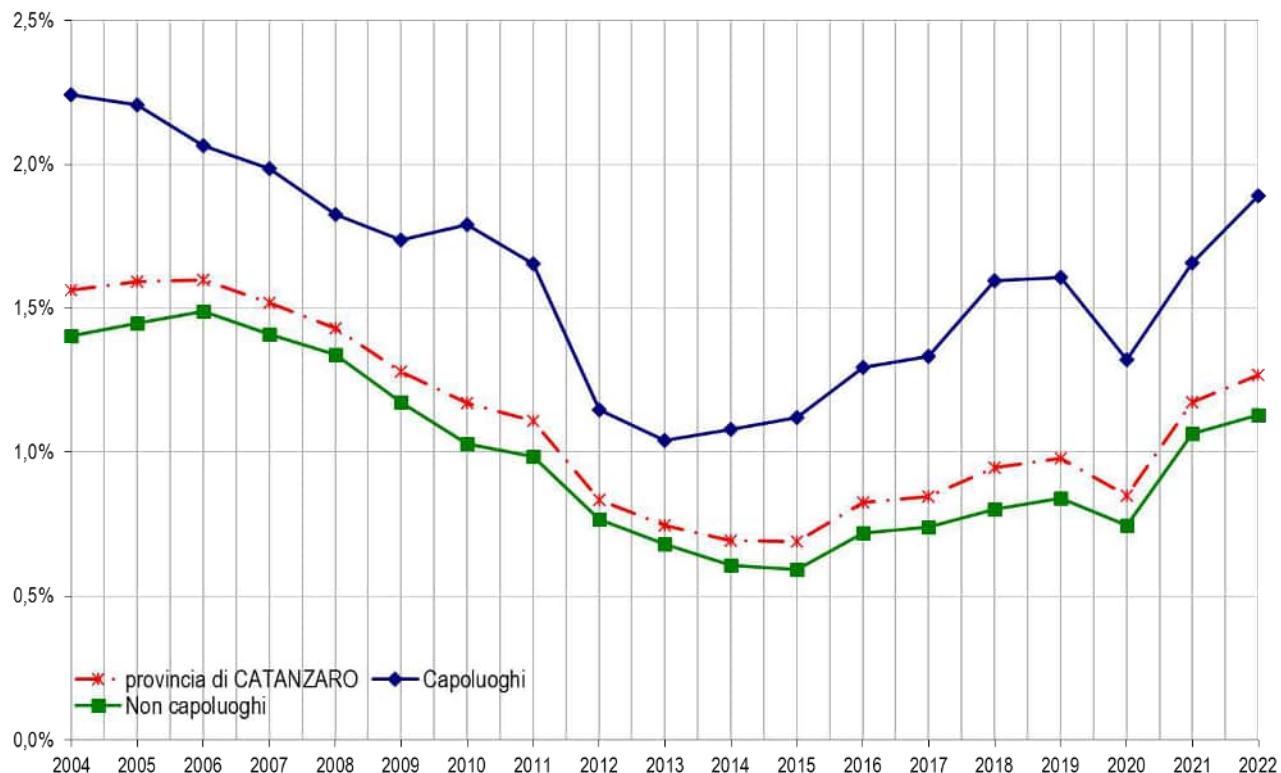
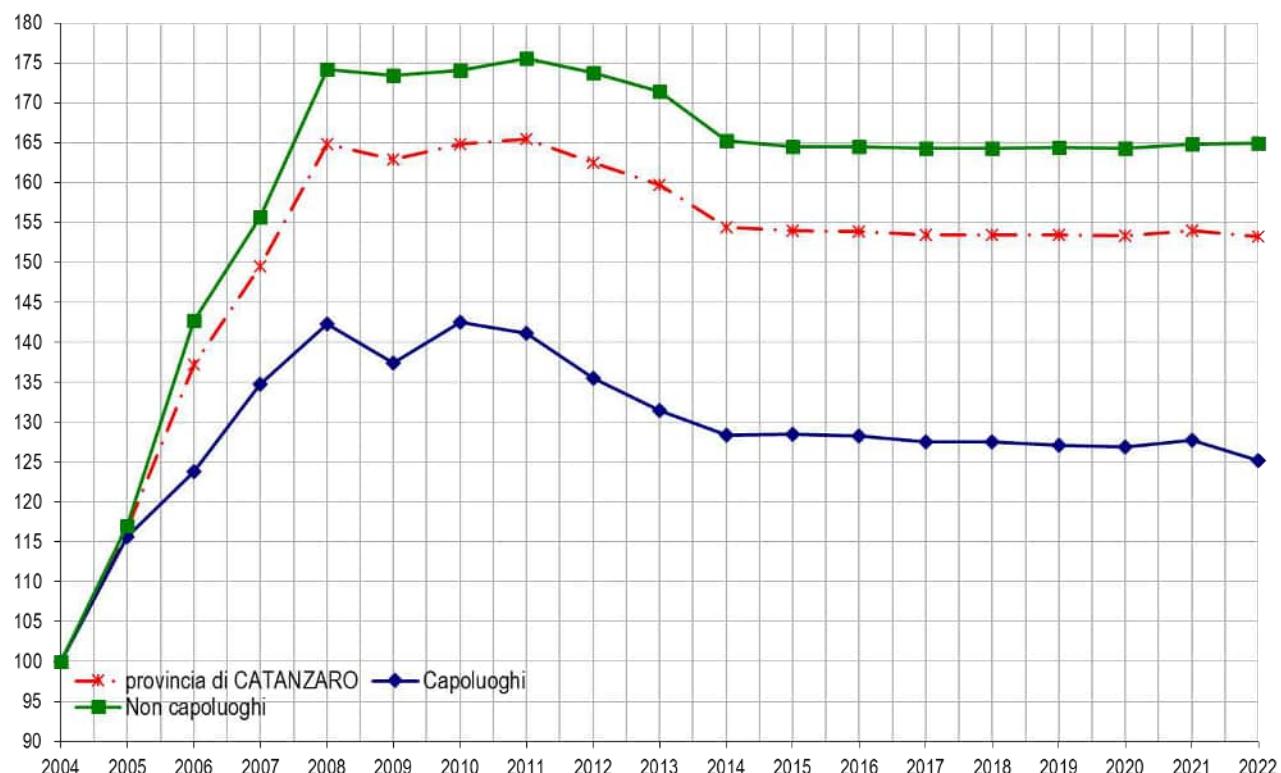


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ASSE S. EUFEMIA - CZ	592	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
CATANZARO CAPOLUOGO	995	-2,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	785	0,2%
COSTA DI SOVERATO	975	0,0%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	756	-0,1%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	905	0,0%
CATANZARO	757	-0,5%

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Catanzaro

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 11 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Nella Tabella 12, invece, sono riportate nel dettaglio le quotazioni medie e le variazioni percentuali relative alle macroaree urbane. Dette quotazioni, per l'anno 2022, risultano in diminuzione in tutte le macroaree urbane. Le zone OMI "Centro", "Zona ovest" e "Semicentro", fanno registrare, in termini percentuali, variazioni in diminuzione superiori al 2% rispettivamente -2,7%, -2,5% e -2,1%. Nelle restanti zone, a meno della zona costiera che presenta una quotazione media invariata rispetto al 2021, si registrano sempre variazioni in diminuzione superiori all'1%. Nella "Zona sud" si è avuto un decremento pari a -1,8%, nella zona "Prima periferia" e "Zona nord" un decremento pari rispettivamente a -1,5% e -1,4%, nella "Zona Università" si è avuto un -0,8% mentre nelle zone "Rurale Est, Sud e Ovest", un decremento in tutte e tre le zone pari a -1,1%. A livello comunale la quotazione media risulta pari a 1.133 €/m² in diminuzione dell'1,7% rispetto all'anno precedente. Nella macroarea urbana "Zona Costiera" si registra la quotazione media più elevata pari a 1.577 €/m², segue la "Zona Centro" con 1.214 €/m². Altre macroaree in cui sono state registrate quotazioni medie superiori a 1.000 €/m² sono le macroaree "Zona Ovest" (1.058 €/m²), "Zona Prima Periferia" (1.023 €/m²). Nelle macroaree "Zona Sud", "Zona Università" e "Semicentro" si registrano valori di quotazione media pari rispettivamente a 988 €/m², 908 €/m² e 840 €/m². Infine le più economiche risultano essere le macroaree extraurbane denominate "Rurale Nord", "Rurale Sud" e "Rurale Ovest", in cui la quotazione media risulta pari a 444 €/m².

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse distribuzioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 14 le diverse gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Nelle Tabelle da 13 a 23 sono riportati nel dettaglio i dati delle singole zone OMI del comune di Catanzaro raggruppati per macroarea urbana di appartenenza.

Figura 12: Macroaree urbane di CATANZARO

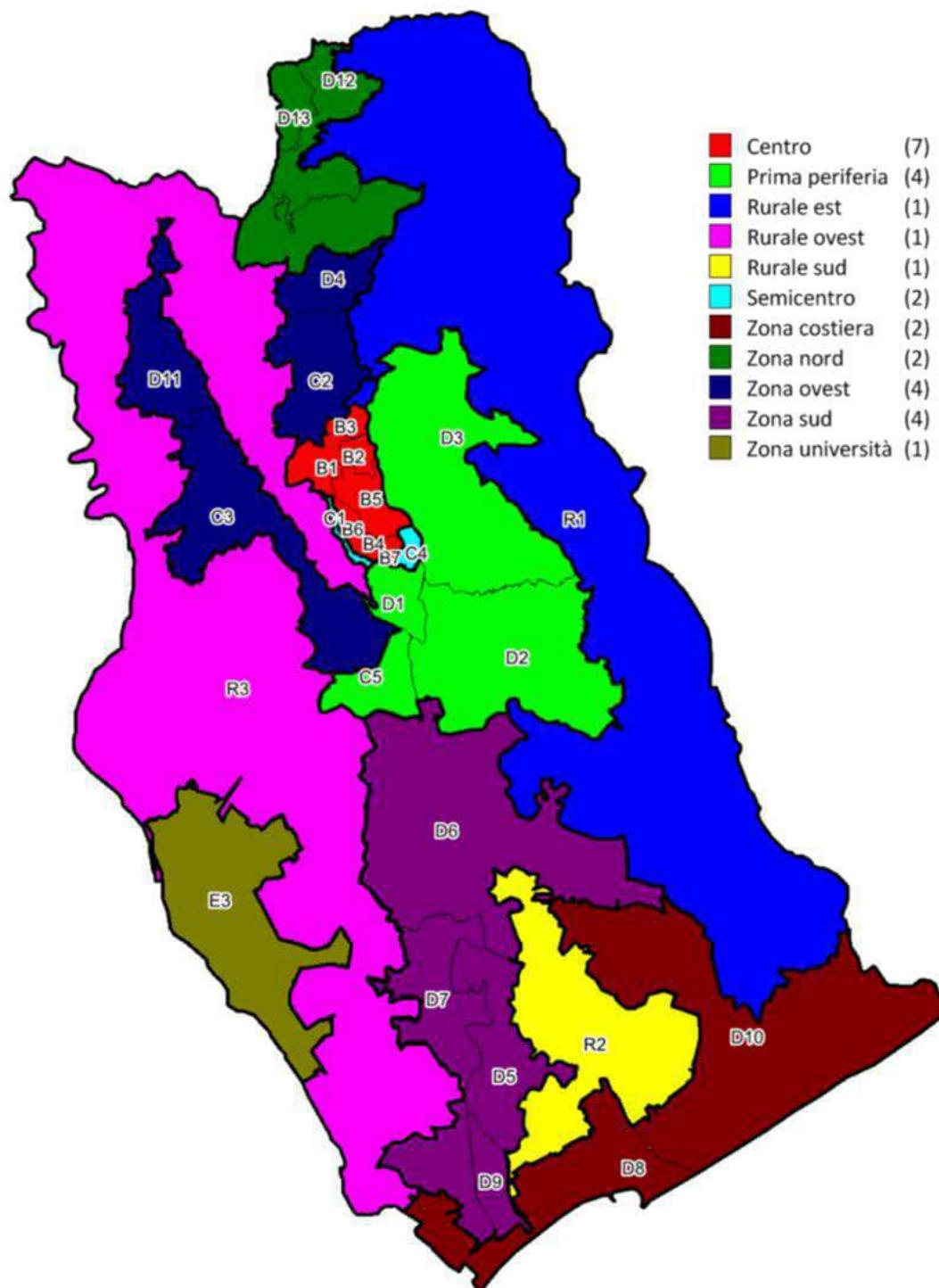


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2021/20	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CENTRO	191	-0,5%	1,93%	-0,02	21,3%
PRIMA PERIFERIA	95	39,8%	1,47%	0,41	10,6%
RURALE EST	5	66,7%	1,96%	0,75	0,6%
RURALE OVEST	8	33,3%	1,40%	0,33	0,9%
RURALE SUD	5	66,7%	2,56%	1,02	0,6%
SEMICENTRO	15	-7,7%	1,98%	-0,34	1,7%
ZONA COSTIERA	198	28,0%	2,58%	0,55	22,1%
ZONA NORD	13	8,3%	0,89%	0,07	1,5%
ZONA OVEST	196	7,5%	1,87%	0,12	21,9%
ZONA SUD	130	9,2%	1,54%	0,12	14,5%
ZONA UNIVERSITA'	0	-	0,00%	0,00	0,0%
ND	39	-	-	-	-
CATANZARO	894	14,7%	1,89%	0,23	100,0%

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CENTRO	1.214	-2,7%
PRIMA PERIFERIA	1.023	-1,5%
RURALE EST	444	-1,1%
RURALE OVEST	444	-1,1%
RURALE SUD	444	-1,1%
SEMICENTRO	840	-2,1%
ZONA COSTIERA	1.577	0,0%
ZONA NORD	761	-1,4%
ZONA OVEST	1.058	-2,5%
ZONA SUD	988	-1,8%
ZONA UNIVERSITA'	908	-0,8%
CATANZARO	1.133	-1,7%

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

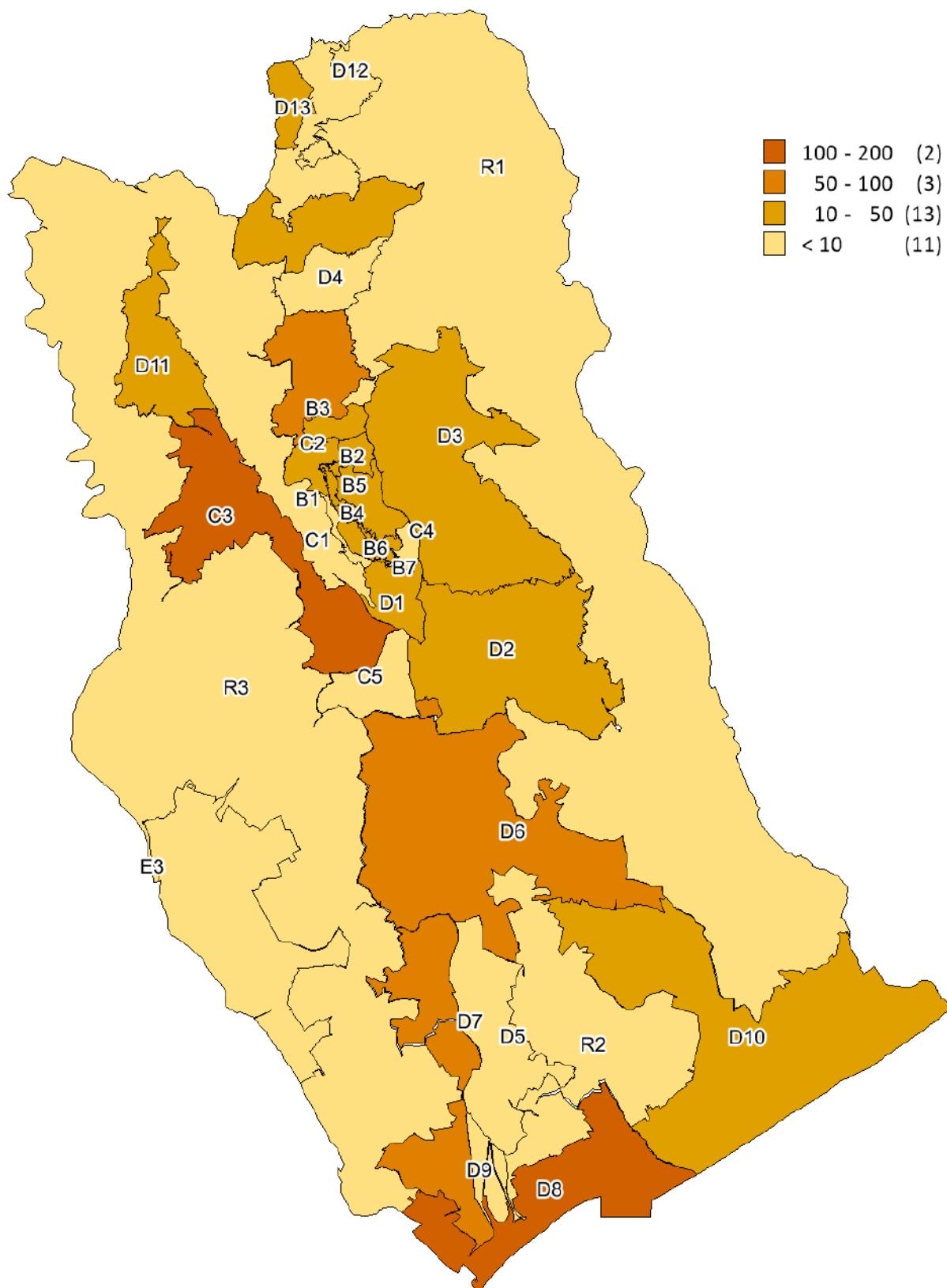


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

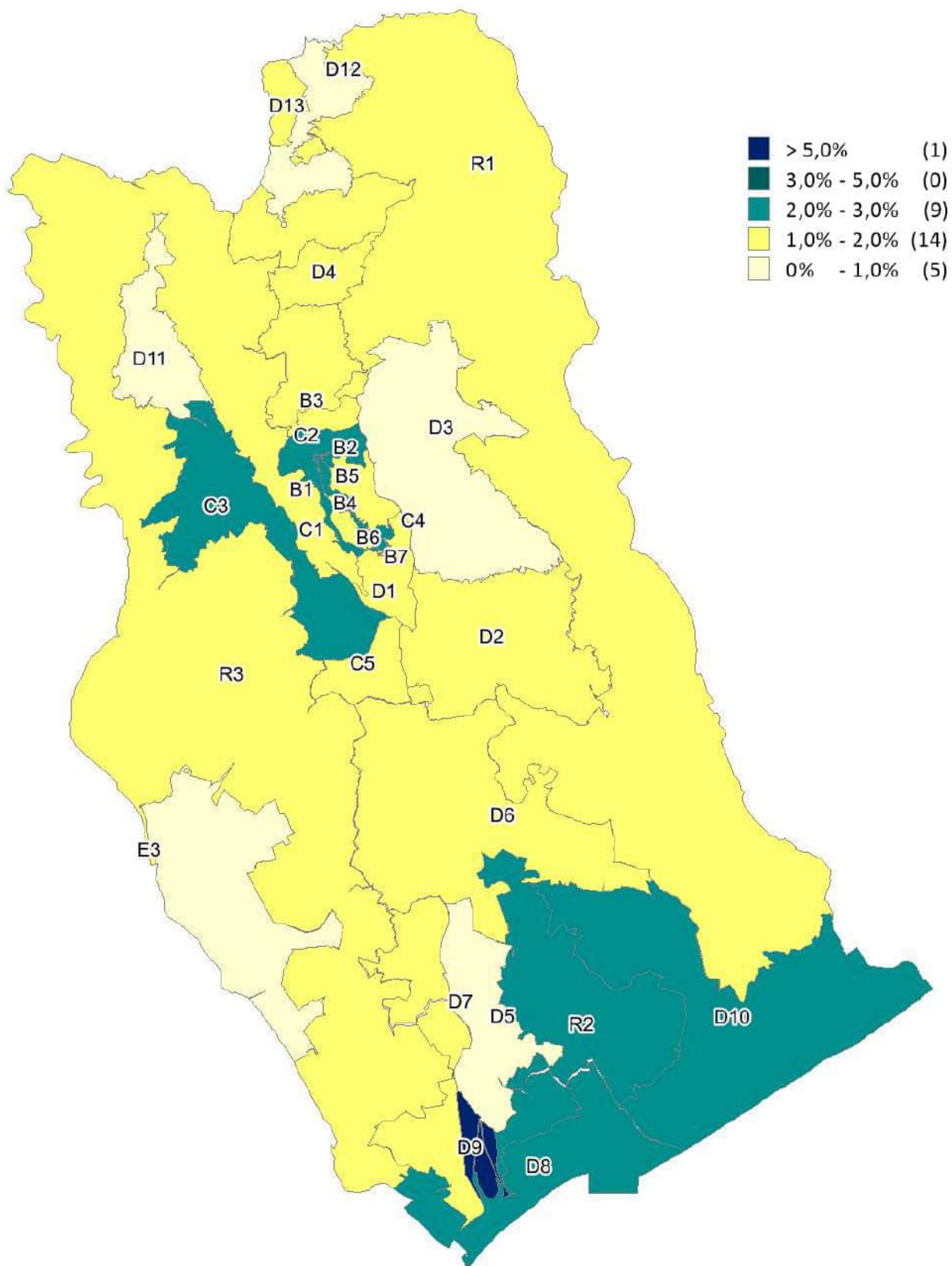


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

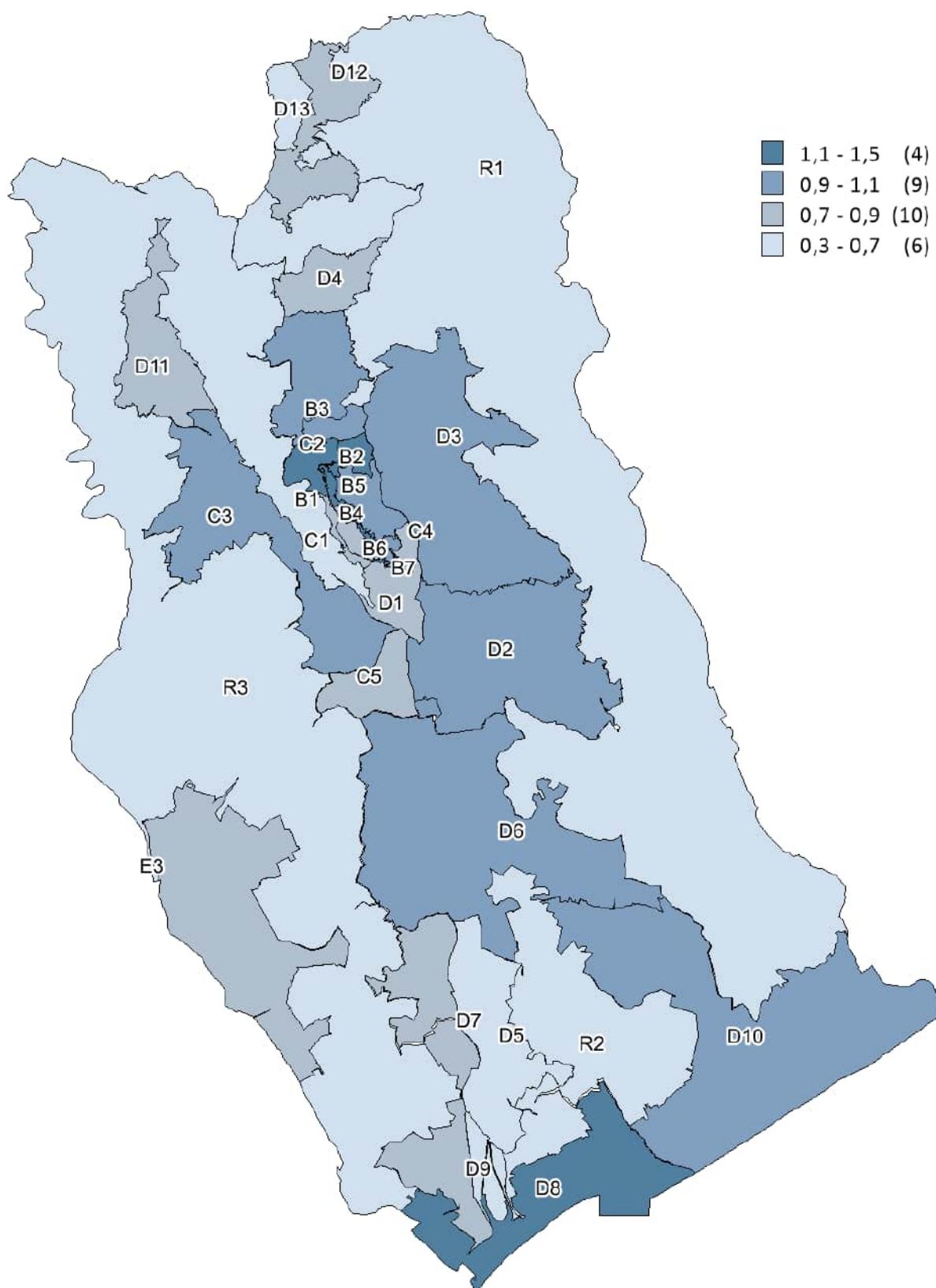


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Centro”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	48	22,1%	2,01%	1.429	-1,4%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	15	42,9%	2,68%	1.272	0,2%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	27	-23,2%	1,49%	1.239	-5,3%
B4	VIA INDEPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	18	-49,1%	2,87%	1.500	-5,5%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	26	6,3%	1,68%	1.216	-2,6%
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	35	20,2%	1,63%	908	-1,1%
B7	ZONA GRECIA	23	19,3%	2,61%	1.065	-4,1%
CENTRO		191	-0,5%	1,93%	1.214	-2,7%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Semicentro”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C1	VIA CARLO V	7	133,3%	2,22%	809	-1,7%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	8	-38,8%	1,82%	861	-2,4%
SEMICENTRO		15	-7,7%	1,98%	840	-2,1%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Ovest”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	60	-16,0%	1,98%	1.058	-7,2%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	108	19,3%	2,21%	1.164	-0,4%
D11	GAGLIANO	19	33,4%	0,94%	818	-0,8%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	9	42,3%	1,61%	970	-0,9%
ZONA OVEST		196	7,5%	1,87%	1.058	-2,5%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Prima Periferia”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	8	33,3%	1,18%	874	-6,3%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	34	22,2%	1,73%	923	-5,1%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	36	85,2%	1,75%	1.073	1,7%
D3	SIANO	18	16,7%	0,98%	1.131	-0,1%
PRIMA PERIFERIA		95	39,8%	1,47%	1.023	-1,5%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Costiera”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D10	GIOVINO - BELLINO	31	14,8%	2,29%	1.198	-0,1%
D8	CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI- LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	167	30,8%	2,65%	1.658	0,0%
ZONA COSTIERA		198	28,0%	2,58%	1.577	0,0%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Nord”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D12	SANT ELIA	2	0,0%	0,31%	963	-1,8%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO	11	10,0%	1,35%	602	-1,0%
ZONA NORD		13	8,3%	0,89%	761	-1,4%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D5	PISTOIA	6	-14,3%	0,58%	569	-0,9%
D6	S.MARIA CENTRO	65	16,5%	1,75%	1.139	-2,9%
D7	CORVO	51	-6,1%	1,46%	958	-0,6%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	7	600,0%	5,93%	772	-1,3%
ZONA SUD		130	9,2%	1,54%	988	-1,8%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Università”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA-UNIVERSITA'	0		0,00%	908	-0,8%
	ZONA UNIVERSITA'	0		0,00%	908	-0,8%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Est”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
R1	ZONA RURALE EST	5	166,7%	1,96%	444	-1,1%
	RURALE EST	5	66,7%	1,96%	444	-1,1%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S.MARIA	5	166,7%	2,56%	444	-1,1%
	RURALE SUD	5	66,7%	2,56%	444	-1,1%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Ovest”

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
R3	ZONA RURALE OVEST	8	33,3%	1,40%	444	-1,1%
	RURALE OVEST	8	33,3%	1,40%	444	-1,1%

FOCUS provinciale - Cosenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cosenza suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

La provincia di Cosenza è una delle più estese province italiane, copre una superficie di 6.709 km² e comprende 150 comuni. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare il territorio provinciale è suddiviso in 19 macroaree (capoluogo compreso) in base alle posizioni geografiche ed alle caratteristiche socioeconomiche:

- Cosenza capoluogo
- Altopiano Silano e Sila Greca (5 comuni)
- Arberia della Sila Greca (5 comuni)
- Area urbana e dei Bruzi (15 comuni)
- Capo Bonifati e costa di Cetraro (5 comuni)
- Colline di Donnici e Piano Lago (6 comuni)
- Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros (2 comuni)
- Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee (10 comuni)
- Costa jonica Brezia e colline litoranee (10 comuni)
- Lago di Tarsia (5 comuni)
- Monte Pettoruto e Valle del Follone (8 comuni)
- Piana di Castrovilli, Gole Raganello ed Eparchia Lungro (11 comuni)
- Piedimonte Sila Grande (4 comuni)
- Sambucina e Fiume Mucone (3 comuni)
- Savuto e Ponte di Annibale (19 comuni)
- Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri (10 comuni)
- Valle del ferro e del Saraceno (14 comuni)
- Valli del Cucchiato e del Finita (9 comuni)
- Valli e Creste del fiume Lao e dell'Argentino (16 comuni).

Il mercato immobiliare cosentino è strutturato su quattro poli: il *Capoluogo* e la contigua *Area urbana dei Bruzi*, la macroarea della *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* e la macroarea distesa lungo la costa tirrenica nord al confine con la Basilicata, denominata *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri*.

Nel 2022 il mercato provinciale, in linea con quello nazionale, evidenzia una generale ripresa rispetto all'anno precedente e registra un incremento del 11,8%, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate pari a 7.369.

L'incremento è significativo nelle macroaree storicamente più dinamiche della Provincia. Il Capoluogo, che assorbe una quota di mercato pari al 10,9%, registra un incremento del numero delle transazioni normalizzate 21,8%. La macroarea *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* si conferma la più dinamica e assorbe quasi il 23,5% del mercato provinciale con 1.732 transazioni che corrispondono ad un incremento del 19,8% rispetto al 2021. Sostanzialmente stabili le compravendite nella *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano* (0,8%) che, anche nel 2022, assorbe una consistente quota del mercato provinciale (12,8%) con 940 transazioni normalizzate. L'*Area urbana dei Bruzi*, in controtendenza rispetto al Capoluogo, registra un modesto incremento del numero delle transazioni normalizzate (1,2%) e assorbe una quota del mercato provinciale pari al 12,5% con NTN pari a 923. Tutti i dettagli sono riportati nella Tabella 24.

L'analisi delle serie storiche per NTN ed IMI, dopo il trend positivo che ha caratterizzato il periodo dal 2014 al 2019 ed il forte decremento del 2020 legato alla pandemia da Covid-19, evidenzia nel 2022 il permanere della ripresa avviata nel 2021 che porta a superare nettamente i valori pre-pandemia sia nel capoluogo che negli altri comuni della provincia. (Figura 17 e Figura 18).

Nel 2022 le quotazioni rispetto all'anno precedente registrano una sostanziale stazionarietà o al più lievi incrementi in tutte le macroaree provinciali. In particolare le macroaree più dinamiche, *Torre Fiuzzi – Arcomagno e Riviera dei Cedri* e *Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano-Rossano*, evidenziano un incremento delle quotazioni del 1,4% rispetto al 2021. L'incremento è leggermente più importante per il Capoluogo che registra rispetto all'anno precedente una crescita del 2,3%, mentre le quotazioni nell'*Area Urbana dei Bruzi* rimangono fondamentalmente stabili.

I dettagli relativi alle differenti macroaree sono riportati in Tabella 25.

La provincia – Cosenza

Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza

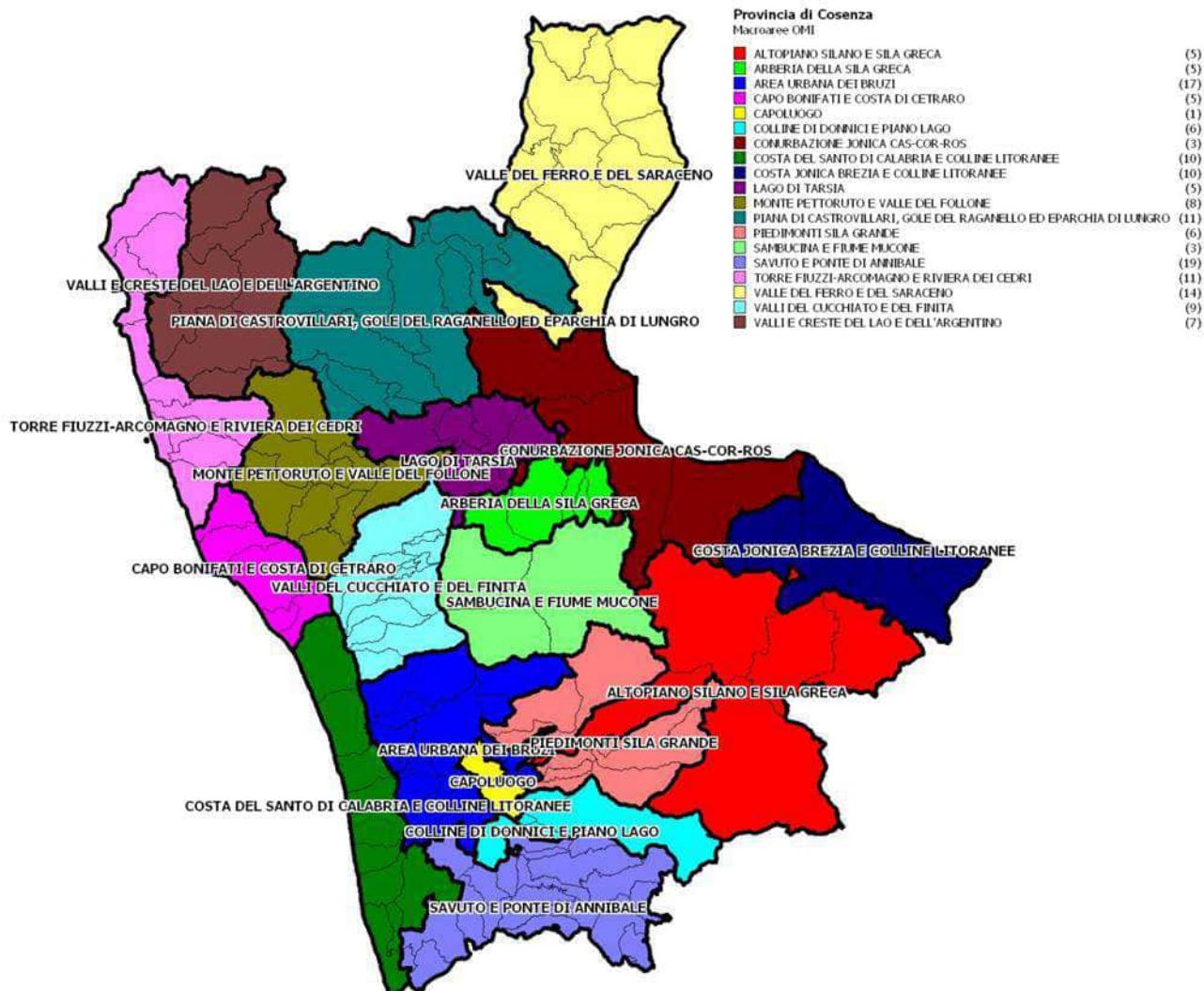


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	251	23,2%	1,07%	0,20	3,4%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	42	9,8%	0,68%	0,06	0,6%
AREA URBANA DEI BRUZI	923	1,2%	1,58%	0,01	12,5%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	279	4,6%	1,35%	0,06	3,8%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	37	21,1%	0,67%	0,11	0,5%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	940	0,6%	1,52%	0,00	12,8%
COSENZA CAPOLUOGO	806	21,8%	2,18%	0,38	10,9%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	597	12,1%	1,38%	0,14	8,1%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	360	14,6%	1,37%	0,17	4,9%
LAGO DI TARSIA	95	20,0%	0,79%	0,13	1,3%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	90	-20,4%	0,62%	-0,16	1,2%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	263	30,5%	0,90%	0,21	3,6%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	79	6,7%	0,69%	0,04	1,1%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	133	-4,5%	0,58%	-0,03	1,8%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	119	-4,0%	0,65%	-0,03	1,6%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	1.732	19,8%	2,37%	0,39	23,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	433	16,5%	1,22%	0,17	5,9%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	101	10,8%	0,72%	0,07	1,4%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	88	47,7%	0,83%	0,27	1,2%
COSENZA	7.369	11,8%	1,40%	0,14	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

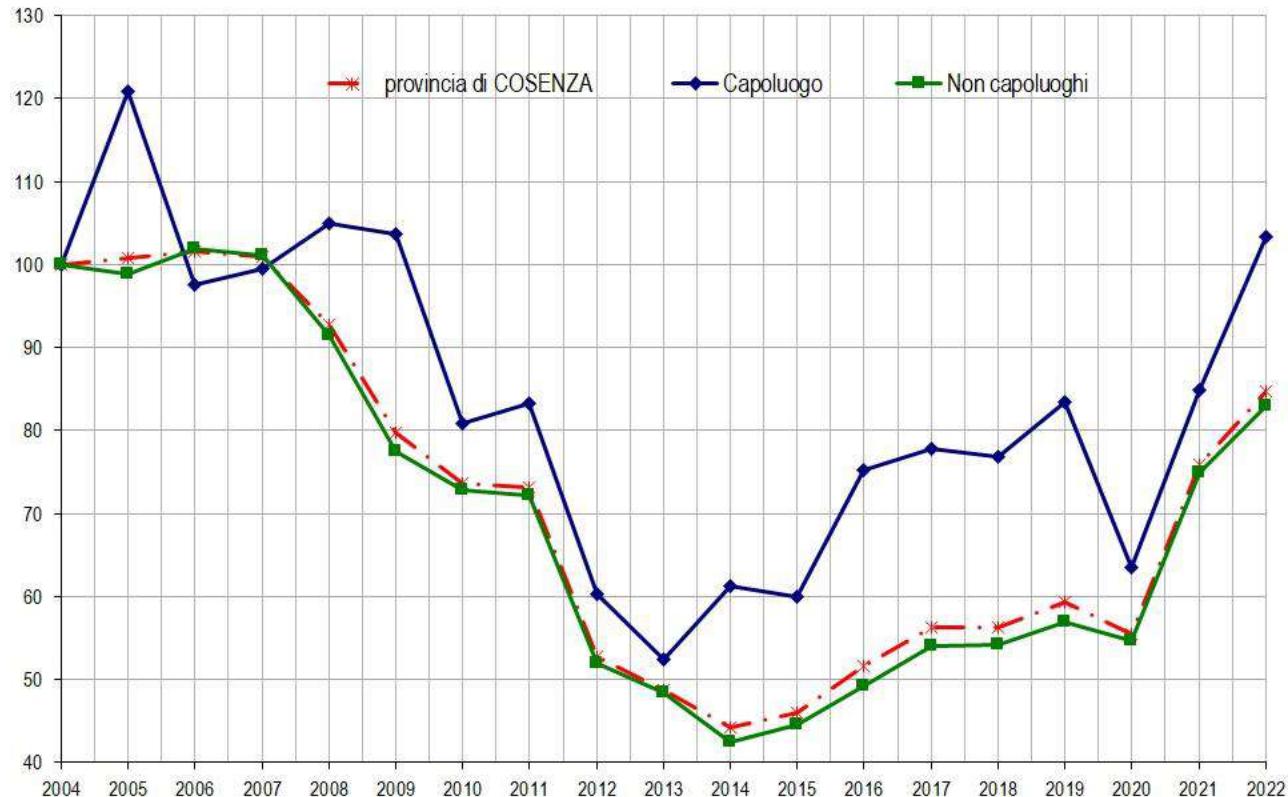


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

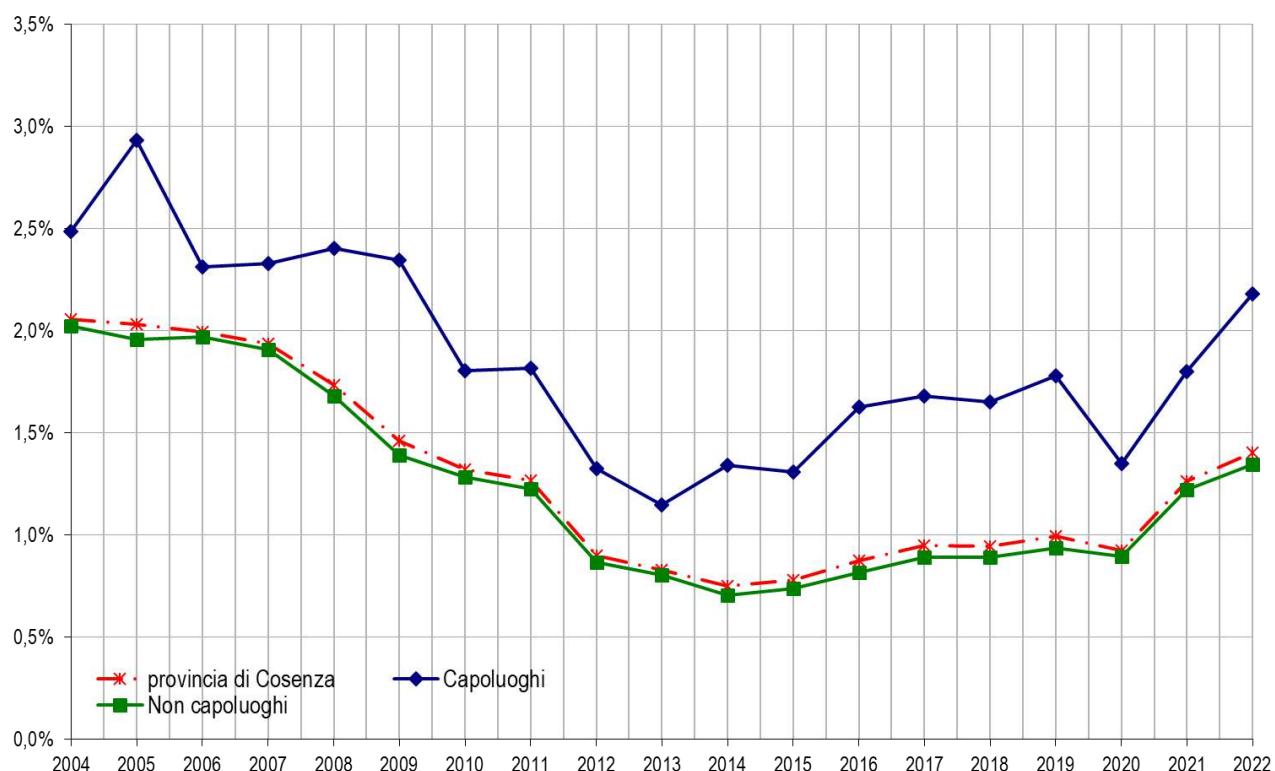
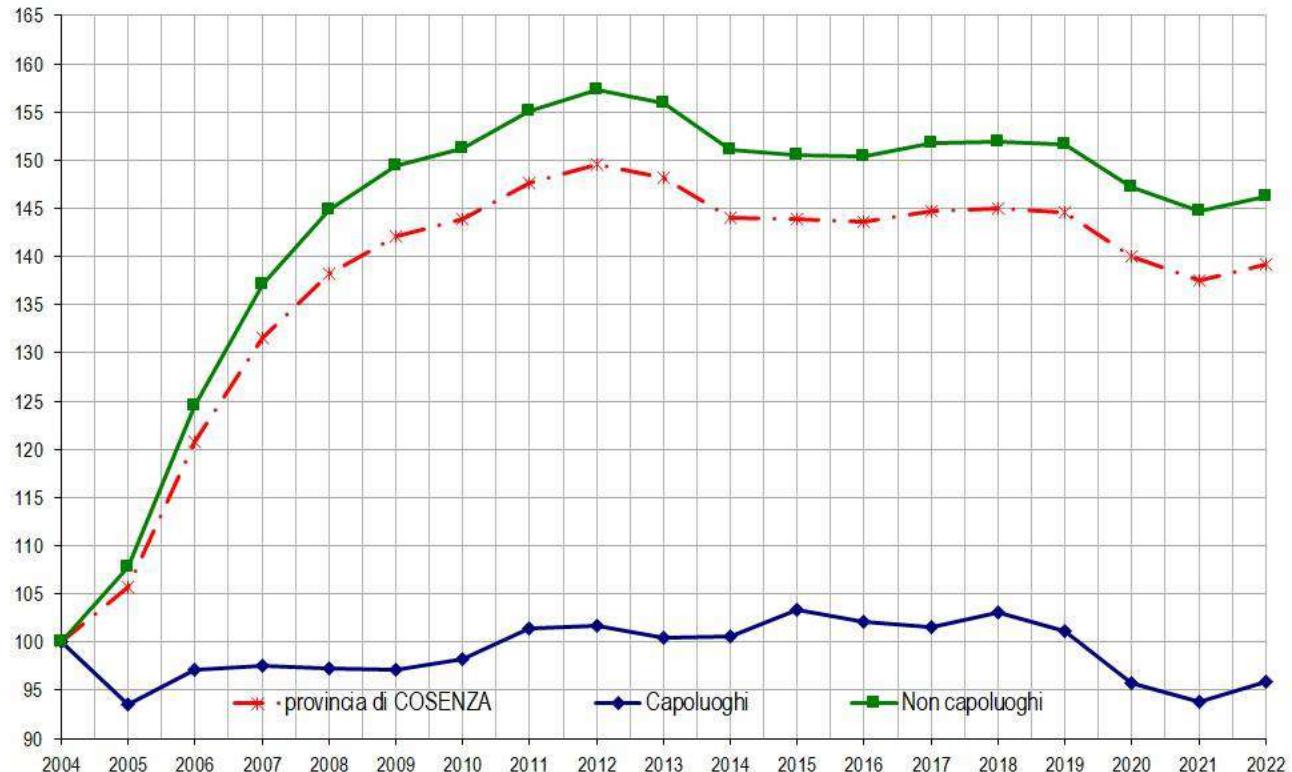


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	527	0,6%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	395	0,0%
AREA URBANA DEI BRUZI	859	0,7%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	774	1,1%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	489	0,0%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	779	1,4%
COSENZA CAPOLUOGO	957	2,3%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	714	0,2%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	595	1,6%
LAGO DI TARSIA	493	1,0%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	459	0,9%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	503	3,0%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	565	1,5%
SAMBUCINA E FIUME MUCCONE	560	2,1%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	445	0,3%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	895	1,4%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	614	0,7%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	500	1,0%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	393	0,0%
COSENZA	700	1,2%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



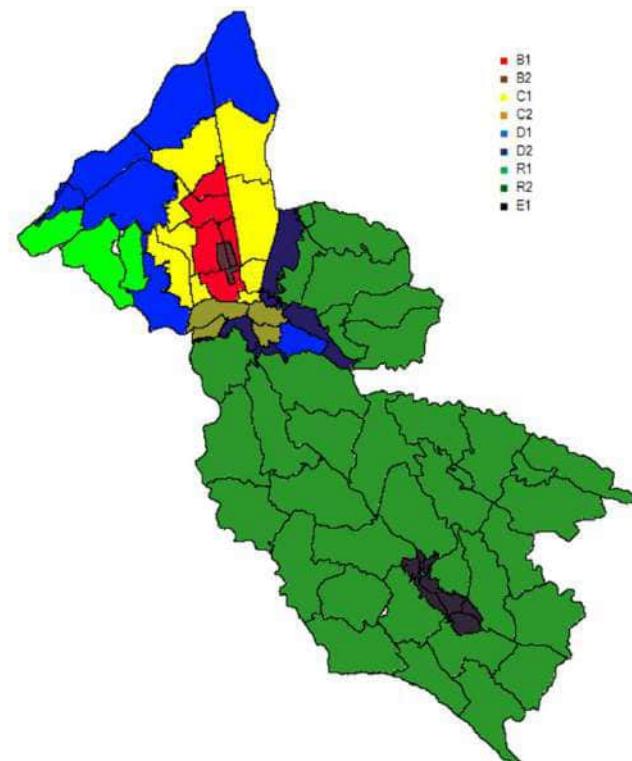
Il comune – Cosenza

Il tessuto urbano di Cosenza si sviluppa a partire dalle colline che ospitano il centro storico e prosegue in direzione nord lungo la fascia pianeggiante sinistra del fiume Crati. Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale di Cosenza è suddiviso in 9 zone OMI (2 zone centrali, 2 zone semicentrali, 2 zone periferiche, 1 zona suburbana e 2 zone rurali).

Nel 2022 le zone C1 e D1 si confermano come le più dinamiche del capoluogo realizzando un IMI rispettivamente pari al 3,47% e 2,11%. Significativa è il perdurare di un trend negativo degli scambi per la zona centrale B2 che include la fascia pregiata della città, a ridosso dell'isola pedonale, anche se si registra una modesta ripresa delle quotazioni. Permane inoltre la scarsa dinamicità delle zone rurali (R1 e R2), del centro storico (zona C2) e della zona periferica D2, dove il numero di scambi è storicamente modesto.

In generale tutte le zone del capoluogo sufficientemente dinamiche registrano modesti incrementi delle quotazioni che variano tra il 1,5% e il 4,3%.

Figura 20: Zone OMI di Cosenza



In Tabella 26 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone omogenee.

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRALE- VIA ROMA,XXIV MAGGI, PARISIO, C.SO D ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO	200	6,5%	2,23%	1.159	3,1%
B2	CENTRALE - C.SO MAZZINI, V.LE ALIMENA, VIA MONTESANTO-PIAZZA KENNEDY	23	-11,0%	1,66%	1.186	2,5%
C1	SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI	255	0,4%	3,47%	1.266	4,3%
C2	CENTRO STORICO	42	-7,0%	1,18%	750	1,5%
D1	PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPAGNANO	244	106,0%	2,11%	1.205	3,8%
D2	PERIFERICA SUD-PORTAPIANA	16	79,2%	1,16%	735	0,0%
E1	SUBURBANA - DONNICI INFERIORE E SUPERIORE	5	389,0%	1,13%	768	0,0%
R1	ZONA RURALE - MUOIO PICCOLO-MUOIO GRANDE	2	-85,1%	2,78%	413	0,0%
R2	ZONA RURALE - C.DA GUARASSANO, BADESSA, TIMPONE DEGLI ULIVI, TENIMENTO	19	148,0%	0,82%		
COSENZA		806	21,8%	2,18%	1.061	3,4%

FOCUS provinciale – Città Metropolitana di Reggio Calabria

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla città metropolitana di Reggio Calabria, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

La Città Metropolitana di Reggio di Calabria che si estende su una superficie di 3.183 Km² e comprende 97 comuni metropolitani. Presenta un notevole sviluppo costiero, essendo bagnata dal mare su tre lati, che ha favorito la presenza sul territorio di numerose attività economiche, sia di tipo turistico-ricettivo che industriali e portuali.

I Comuni che la formano risultano raggruppati in 12 macroaree, individuate sulla base di consolidati canoni di omogeneità territoriale. Parametri utilizzati per la suddivisione del territorio sono state le caratteristiche orografiche (arie costiere, pianeggianti, collinari, montane), sistemi di comunicazione ed infrastrutture esistenti (autostrada, ferrovia, porti, aeroporti, strade di valico), caratteristiche socio-culturali della popolazione (area grecanica), attitudine industriale, agricola o turistica dei comuni interessati.

Le 12 macroaree, illustrate in Figura 21, sono quindi le seguenti:

- *Reggio di Calabria Comune Capoluogo* (1 Comune);
- *Capo dell'Armi e Area Grecanica* (11 Comuni);
- *Costa dei Gelsomini* (9 Comuni);
- *Costa Viola* (6 Comuni);
- *Kaulon e Valle dello Stilaro* (10 Comuni);
- *Megale hellas e Locri Hepizeferi* (7 Comuni);
- *Passo della Limina e del Mercante* (8 Comuni);
- *Piana di Gioia Tauro* (9 Comuni);
- *Piedimonte e Piani d'Aspromonte* (12 Comuni);
- *Piedimonte Jonico* (8 Comuni);
- *Piedimonte Versante dello Stretto* (6 Comuni);
- *Valli del Mesima e del Metramo* (10 Comuni)

Il mercato immobiliare della Provincia di Reggio di Calabria ha registrato, sotto il profilo delle compravendite, per l'anno 2022 un trend positivo rispetto all'anno 2021. Sono state, infatti, rilevate un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 3.177 con una variazione percentuale rispetto al 2021 corrispondente al + 4,9% (tabella 27). Nel dettaglio, in termini numerici, per le compravendite, predomina, sull'intera Città Metropolitana, la Macroarea costituita dal "Comune Capoluogo", nella quale il numero di transazioni è risultato pari a 1179, che corrisponde al 37,1% di NTN dell'intera Città Metropolitana. Dal confronto con i dati di compravendita riferiti all'anno precedente, tale risultato in termini percentuali segnala una variazione positiva degli NTN pari a + 4,5%. Dall'analisi dei dati si evidenziano ben pochi cambiamenti rispetto all'anno 2021 (5 erano le macroaree che avevano NTN pari o superiori a 200 e per il 2022 sono scese a 4). Pertanto la classifica definita in base al numero di compravendite, per l'anno 2022, vede il "Comune Capoluogo" in testa seguito, anche se con molta differenza numerica (quasi 1/3), dalle macroaree "Piana di Gioia Tauro", con un NTN pari a 407, "Costa Viola", con un NTN pari a 393 e "Megale Hellas e Locri Hepizeferi" con un NTN pari a 322, cui corrispondono quote provinciali in termini di numero di transazioni, rispettivamente, pari al 12,8%, al 12,4% ed al 10,1%. Dall'analisi si evince che il 2022 presenta un leggero sbilanciamento a favore delle macroaree con segno positivo rispetto a quelle con segno negativo in tendenza con quanto riscontrato per il 2021. Da evidenziare che il maggior decremento di NTN si è avuto nella macroarea "Costa dei Gelsomini", con un - 21,3%, mentre si mantiene positiva, seppur di poco, la macroarea "Piedimonte e Piano d'Aspromonte (+5,8%)". Leggermente negativa, invece, la macroarea "Piana di Gioia Tauro (-0,6%)" in controtendenza rispetto al 2021.

L'andamento delle serie storiche è deducibile attraverso il grafico riferito al Numero Indice NTN (figura 22), con il quale vengono messi a confronto i valori relativi all'intera Città Metropolitana, al solo Comune Capoluogo ed ai rimanenti Comuni del contesto metropolitano. Nello specifico, il grafico di figura 22 evidenzia, per il Capoluogo, la tendenza in rialzo delle compravendite rispetto alla serie proseguendo quanto già avvenuto per l'anno 2021 (ovviamente con valori molto differenti visto che nel 2021 si era riduci dal blocco delle compravendite a causa dell'epidemia da COVID-19). Analoga situazione si evidenzia per i non Capoluogo nella visione storica, per i quali, invece, la situazione cambia osservando l'ultimo triennio del grafico, dove si evidenzia un incremento maggiore delle compravendite rispetto al Comune Capoluogo. Osservando l'andamento dell'intera Provincia, si registrano le stesse situazioni evidenziate precedentemente, con un ulteriore incremento nel 2022 dopo l'exploit del 2021.

Analoghe considerazioni possono essere espresse riguardo l'IMI, l'Intensità del Mercato Immobiliare, che indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo, espresso in termini di rapporto percentuale. Anche in questo caso infatti, il grafico di figura 23, riferito all'IMI, riproduce la tendenza a rialzo del capoluogo, rispetto all'anno 2021, parimenti a quella dei comuni non capoluogo. Il grafico riferito all'intera provincia, si pone ovviamente mediato fra i due precedenti, evidenzia la stessa tendenza al rialzo rispetto all'anno precedente.

Dall'analisi delle quotazioni medie (Tabella 28), si registra che l'intera Provincia si attesta intorno ad un valore medio pari a 640 €/m² che corrisponde ad una variazione percentuale pari a - 0,4% rispetto al 2021. Come per il numero di NTN anche per le quotazioni medie la macroarea del "Comune Capoluogo" registra il valore più alto (815 €/m²). Segue a distanza la macroarea "Costa Viola" (699 €/m²), mentre, con uno scarto del 19,7% circa rispetto al Capoluogo, si attesta la macroarea "Capo dell'Armi e Area Grecanica" (654 €/m²) e "Megale Hellas e Locri Hepizeferi" (616 €/m² – scarto del 24,4% circa). La quotazione media più bassa si riscontra nelle

macroaree “*Piedimonte e piani d’Aspromonte*” e “*Valli del Mesima e del Metramo*” (rispettivamente 469 €/m² e 468 €/m²), le rimanenti macroaree si attestano attorno a quotazioni medie comprese fra 484 €/m² e 616 €/m².

Dalla colonna relativa alla *variazione percentuale* 2021/2022, rispetto al 2021, si evidenzia un andamento altalenante delle quotazioni medie per tutte le macroaree, con l’incremento maggiore in termini percentuali per le macroaree “*Valli del Mesima e del Metramo*” e “*Piedimonte e Piani d’Aspromonte*” (rispettivamente +3,8% e +3,0%). Le macroaree che presentano un minore incremento in termini percentuali sulle quotazioni medie sono “*Piedimonte Versante dello Stretto* (+0,4%)”, “*Kaulon e Valle dello Stilaro*” (+0,5%) e “*Piedimonte Jonico*” (+0,7%). Per contro, le macroaree con il maggiore ribasso sono, oltre al Capoluogo (-2,2%) le macroaree “*Costa dei Gelsomini* (-1,6%)”, “*Costa Viola* (-1,0%)” e, soprattutto, “*Megale Hellas e Locri Hepizefiri* (-3,4%)”. Il grafico di Figura 24, infine, illustra l’andamento delle quotazioni provinciali espresse a partire dal 2004 attraverso un indice assunto a base 100. In tale grafico vengono messi a confronto le quotazioni medie relative all’intera Città Metropolitana, al solo Comune Capoluogo ed ai rimanenti Comuni del contesto metropolitano. Dal suddetto grafico si evince che tutti i valori posti a confronto hanno avuto un andamento in ascesa fino al 2011, con la predominanza del Comune Capoluogo. Successivamente a tale anno si riscontra un calo continuo dell’indice, più evidente per il comune Capoluogo rispetto ai non Capoluogo, con un’inversione tra l’anno 2015 ed il 2018, dove il ribasso delle quotazioni è stato più forte per il Capoluogo.

Il trend si è poi mantenuto anche per l’anno 2019, in cui il ribasso maggiore si è avuto per i non capoluogo (-0,8%) rispetto al capoluogo (-0,4%) per poi tornare ad una leggerissima inversione nel 2020 con i comuni non capoluogo (-3,87%) che perdono leggermente meno del comune capoluogo (-3,93%).

La città Metropolitana – Reggio Calabria

Figura 21: Macroaree provinciali di Reggio Calabria

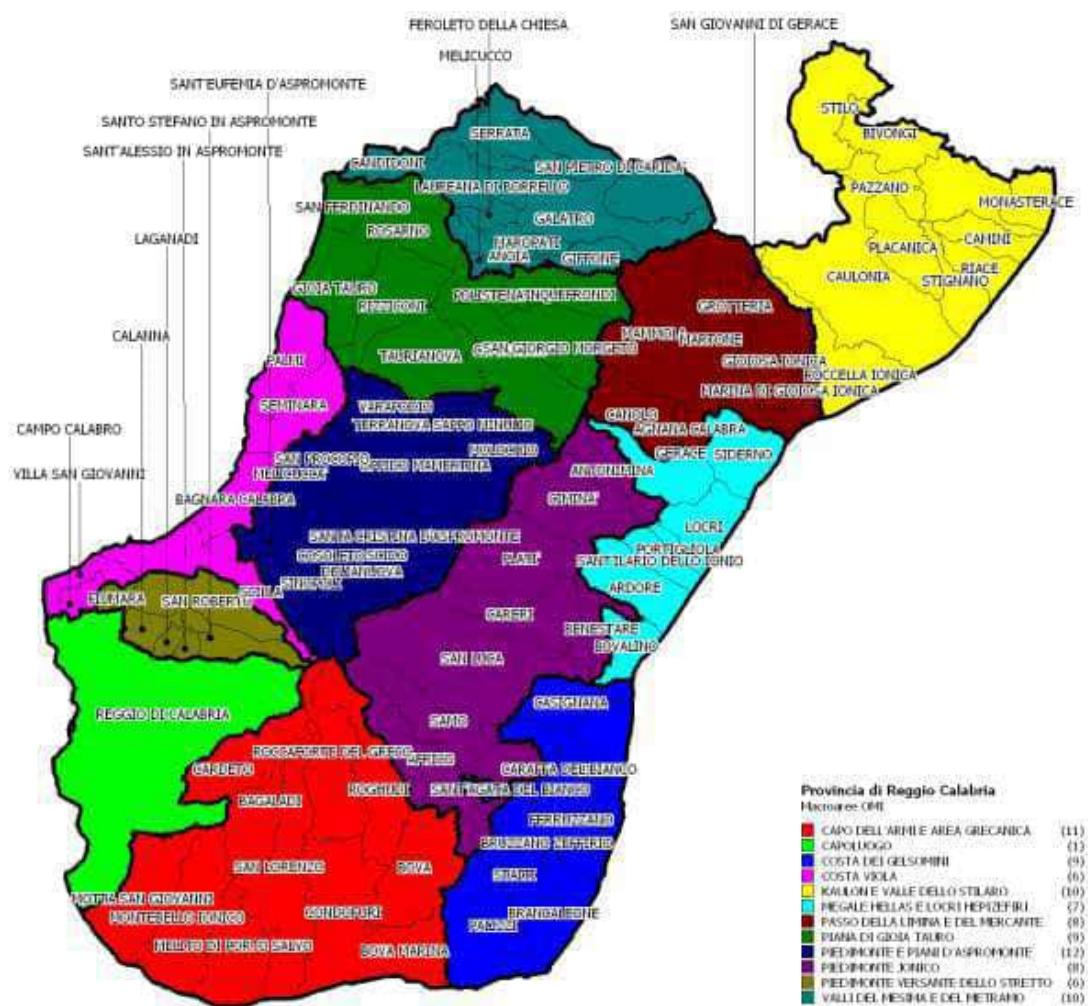


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	195	-10,6%	0,57%	-0,07	6,1%
COSTA DEI GELSONINI	94	-21,3%	0,63%	-0,17	3,0%
COSTA VIOLA	393	13,9%	1,13%	0,13	12,4%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	181	27,9%	0,76%	0,17	5,7%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	322	9,6%	0,97%	0,08	10,1%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	124	18,6%	0,67%	0,10	3,9%
PIANÀ DI GIOIA TAURO	407	-0,6%	0,77%	-0,01	12,8%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPROMONTE	108	5,8%	0,61%	0,03	3,4%
PIEDIMONTE JONICO	45	71,0%	0,39%	0,16	1,4%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	26	-19,5%	0,40%	-0,10	0,8%
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	1.179	4,5%	1,16%	0,04	37,1%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	103	-4,0%	0,60%	-0,03	3,2%
REGGIO DI CALABRIA	3.177	4,9%	0,87%	0,04	100,0%

Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

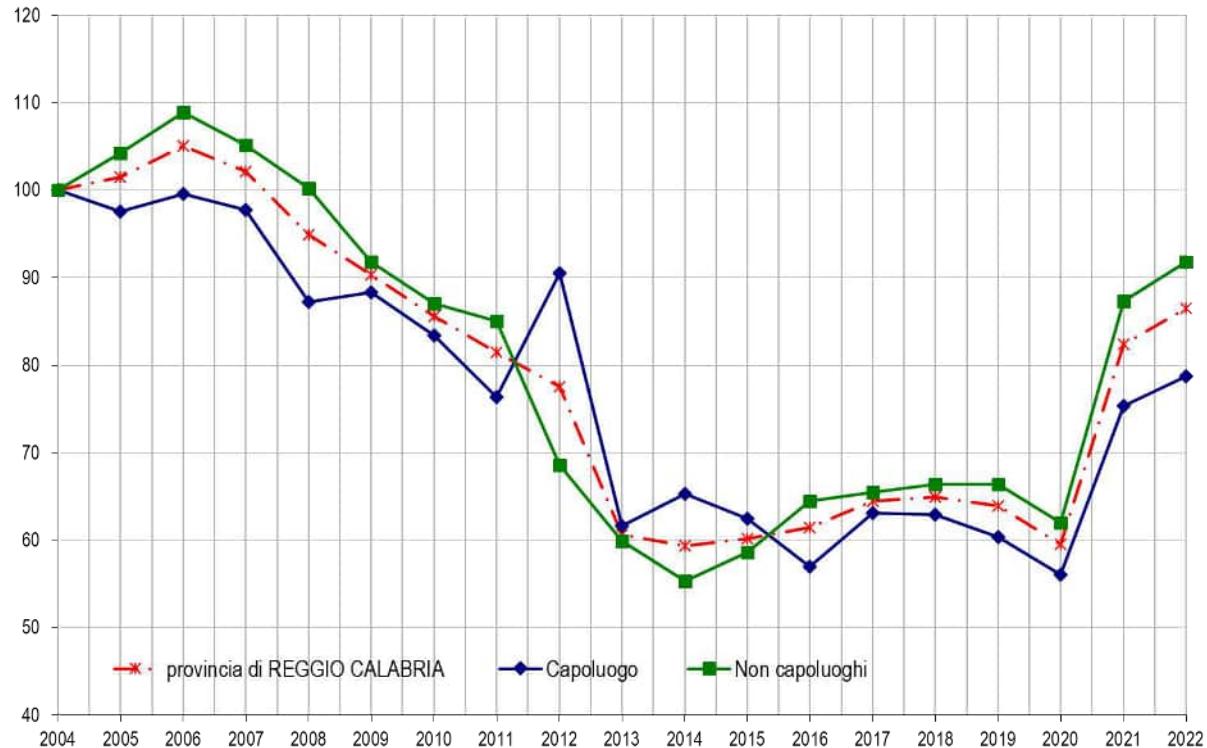


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

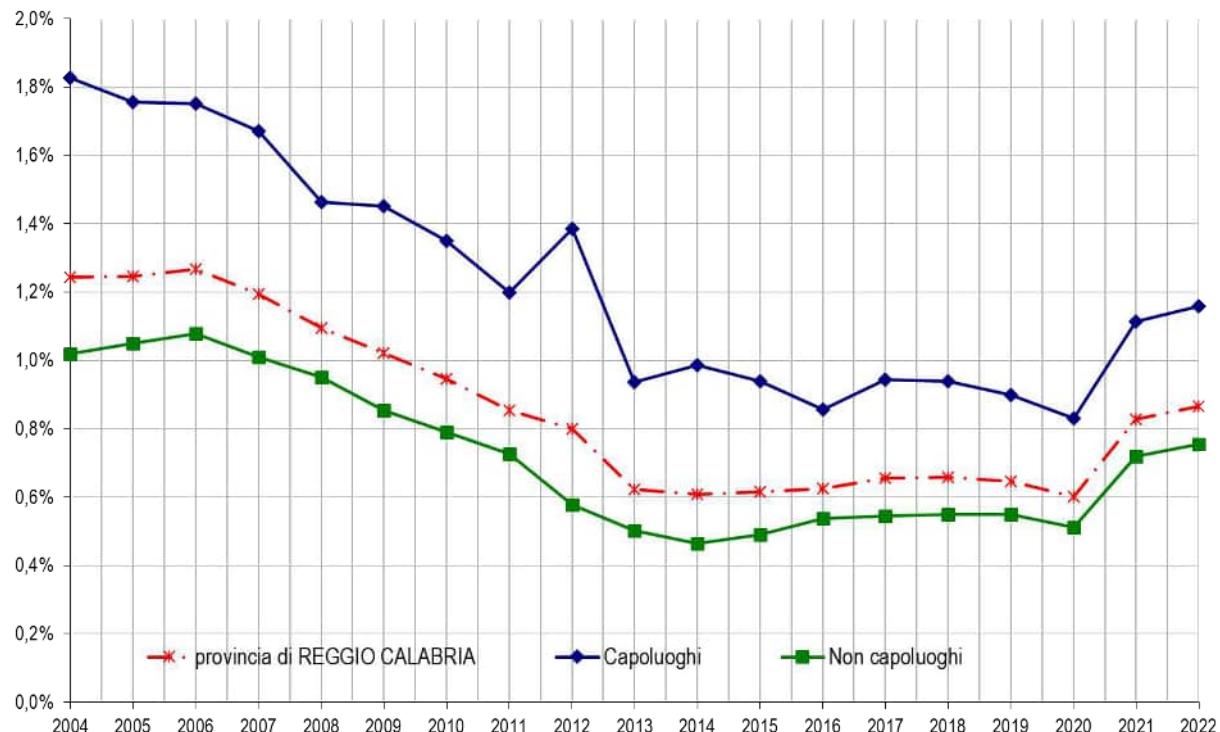
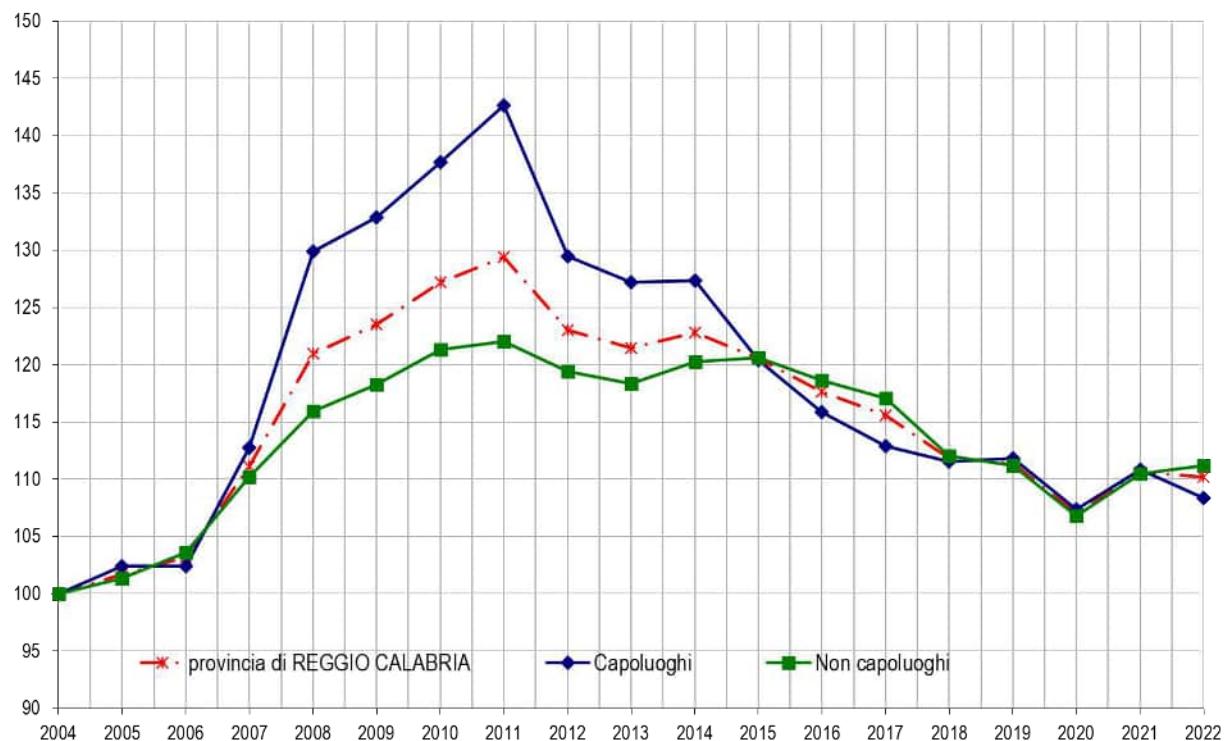


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CAPO DELL'ARMI E AREA GRECANICA	654	1,9%
COSTA DEI GELSONINI	506	-1,6%
COSTA VIOLA	699	-1,0%
KAULON E VALLE DELLO STILARO	548	0,5%
MEGALE HELLAS E LOCRI HEPIZEFIRI	616	-3,4%
PASSO DELLA LIMINA E DEL MERCANTE	532	1,2%
PIANA DI GIOIA TAURO	550	3,0%
PIEDIMONTE E PIANI D'ASPROMONTE	469	3,8%
PIEDIMONTE JONICO	484	0,7%
PIEDIMONTE VERSANTE DELLO STRETTO	526	0,4%
REGGIO DI CALABRIA CAPOLUOGO	815	-2,2%
VALLI DEL MESIMA E DEL METRAMO	468	3,9%
REGGIO DI CALABRIA	640	-0,4%

Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Reggio Calabria

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2020	NTN Var % 2020/19	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
B1	ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.	98	7,3%	1,77%	964	-6,1%
B2	ARGINE SX ANNUNZIATA - VIALE ZERBI - VIA VOLLARO - VICO FRIULI - QUARTIERE MILITARE.	47	7,2%	1,43%	955	-0,5%
B9	CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.	13	73,9%	1,16%	1.650	-2,2%
C1	ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE.	66	11,1%	1,44%	823	-1,1%
C2	VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA.	102	31,7%	1,75%	965	-1,4%
C3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA .	59	1,4%	1,73%	920	-2,1%
C4	ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.	136	9,0%	1,56%	841	2,9%
C5	STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI.	132	32,7%	1,58%	888	-2,3%
C6	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.	72	38,2%	1,26%	866	-4,0%
D1	ARGINE DX ANNUNZIATA - SAN BRUNELLO - CASALOTTO - TORRENTE LUPARDINI.	15	7,1%	1,13%	899	-1,6%
D10	CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO	98	39,4%	1,56%	808	-8,7%
D15	FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI	12	4,3%	0,88%	798	-7,2%
D16	LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE	47	23,5%	1,03%	848	3,0%
D17	FRAZIONI SAN GREGORIO, SAN LEO E AREA INDUSTRIALE INTERMEDIA	15	-73,9%	1,09%	729	-2,0%
D18	FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI	56	-28,6%	0,98%	814	-2,5%
D2	ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE.	45	-4,1%	0,78%	864	0,9%
D3	CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE - RIONE SAN SPERATO.	12	-17,1%	0,52%	713	-2,2%
D5	RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	31	-11,5%	0,77%	930	3,3%
D8	ZONE EXTRAURBANE DI CATONA E GALLICO.	16	-54,7%	0,46%	735	-8,1%
D9	QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.	29	0,3%	0,92%	719	-2,0%
R1	FRAZIONI TERRETI, ORTI', PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA	30	-38,6%	0,55%	550	-1,8%
R3	FRAZIONI ROSALI', VILLA SAN GIUSEPPE, SALICE E AGGLOMERATI URBANI MINORI IN ZONA RURALE COLLINARE	12	-20,0%	0,35%	563	-1,7%
R4	FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, SALA E INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGLIANTE	9	80,0%	0,35%	570	-1,7%
R5	FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD	22	122,4%	0,49%	524	-1,9%
nd	ND	7	16,7%			
	TOTALE MACROAREA/COMUNE REGGIO CALABRIA	1.179	4,5%	1,16%	818	-2,0%

FOCUS provinciale - Crotone

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Crotone, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 25).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Crotone chiude con un incremento (+ 10,8%) rispetto al 2021, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 1.314 (Tabella 30).

Il mercato provinciale è accentratato, soprattutto, nelle macroaree "Crotone Capoluogo" (468 NTN) "Cirotano" (289 NTN) "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" (260 NTN) e "Ampollino e dorsali Tacina e Soleo" (163 NTN), nelle quali si è concentrato circa il 90% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari circa al 36%, mentre i tre mercati secondari del "Cirotano" della "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" e del "Ampollino e dorsali Tacina e Soleo" assorbono una quota complessiva di poco superiore al 54%; la restante quota di mercato è distribuita in modo pressoché equivalente fra le restanti macroaree più interne.

L'IMI è ovunque pari o inferiore all'1%, ad eccezione del capoluogo (1,7%).

Il capoluogo nel 2022 registra un decremento delle transazioni pari al - 3,40% rispetto all'anno precedente. Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2022, si rileva che il capoluogo di provincia, risulta aver un trend in controtendenza rispetto sia al trend dei comuni non capoluogo che dell'intera provincia. Il decremento del mercato del comune capoluogo non ha influenzato il trend positivo registrato per il mercato provinciale (Figura 26 e Figura 27).

Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono rimaste tutte pressoché stabili a meno delle macroaree del "Cirotano" e della "Baia Magnogreca e Pianori di Mezzo" in cui si sono state registrate rispettivamente una lieve flessione pari al - 0,20% e un leggero incremento pari a + 0,40% (Tabella 31).

Nel capoluogo, come per il NTN anche le quotazioni hanno fatto registrare una flessione pari a - 2,40%, per cui il valore medio risulta essere pari a 929 €/m² (Tabella 31). Detta flessione ha avuto un'influenza negativa sul valore della quotazione media per l'intera provincia che si è attestato a 659 €/m², in calo del - 0,80% rispetto all'anno precedente (Figura 28).

La provincia – Crotone

Figura 25: Macroaree provinciali di Crotone

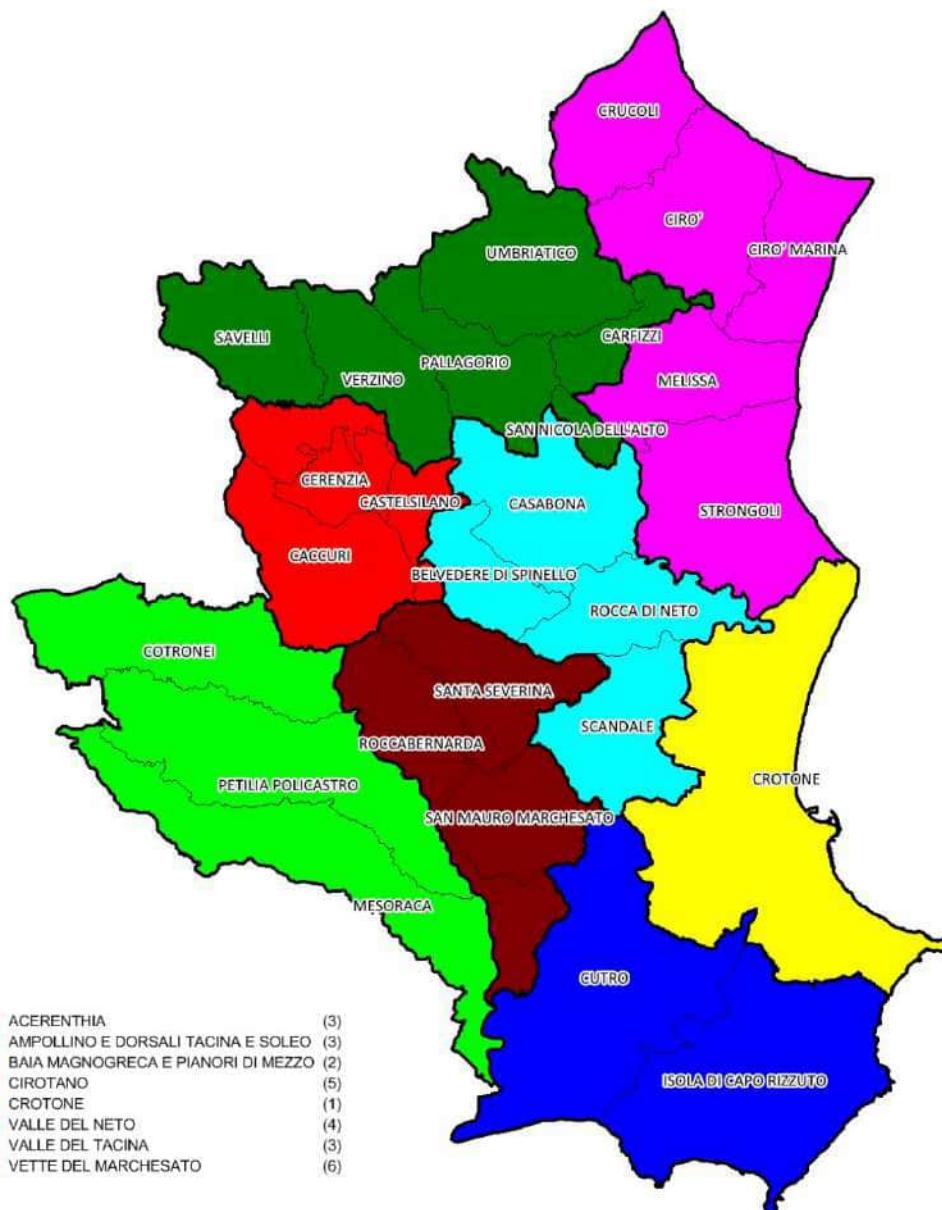


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ACERENTHIA	23	-16,7%	0,7%	-0,14	1,7%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	163	15,0%	0,9%	0,12	12,4%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	260	18,5%	1,1%	0,17	19,8%
CIROTANO	289	23,2%	1,2%	0,22	22,0%
CROTONE CAPOLUOGO	468	-3,4%	1,6%	-0,06	35,6%
VALLE DEL NETO	59	80,8%	0,8%	0,34	4,5%
VALLE DEL TACINA	28	11,4%	0,6%	0,06	2,2%
VETTE DEL MARCHESATO	24	20,0%	0,4%	0,06	1,8%
CROTONE	1.314	10,8%	1,1%	0,10	100,0%

Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

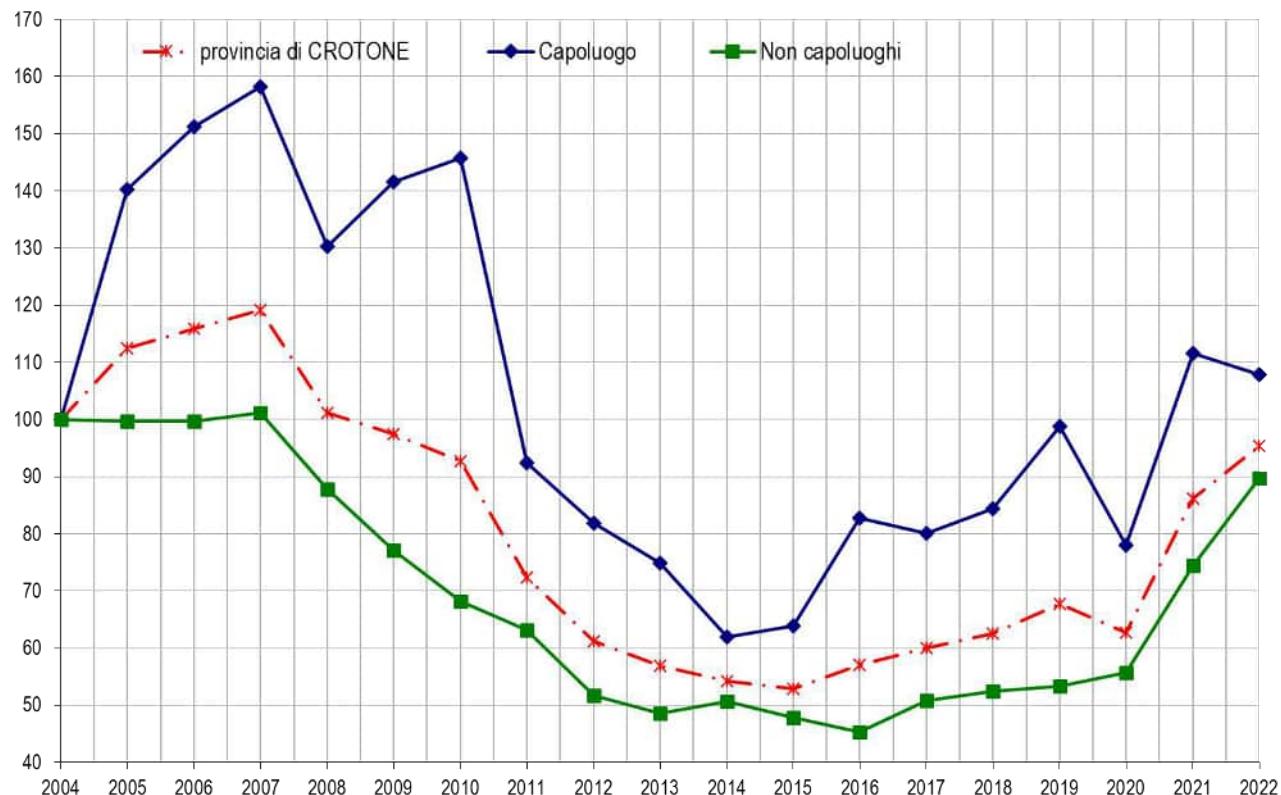


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

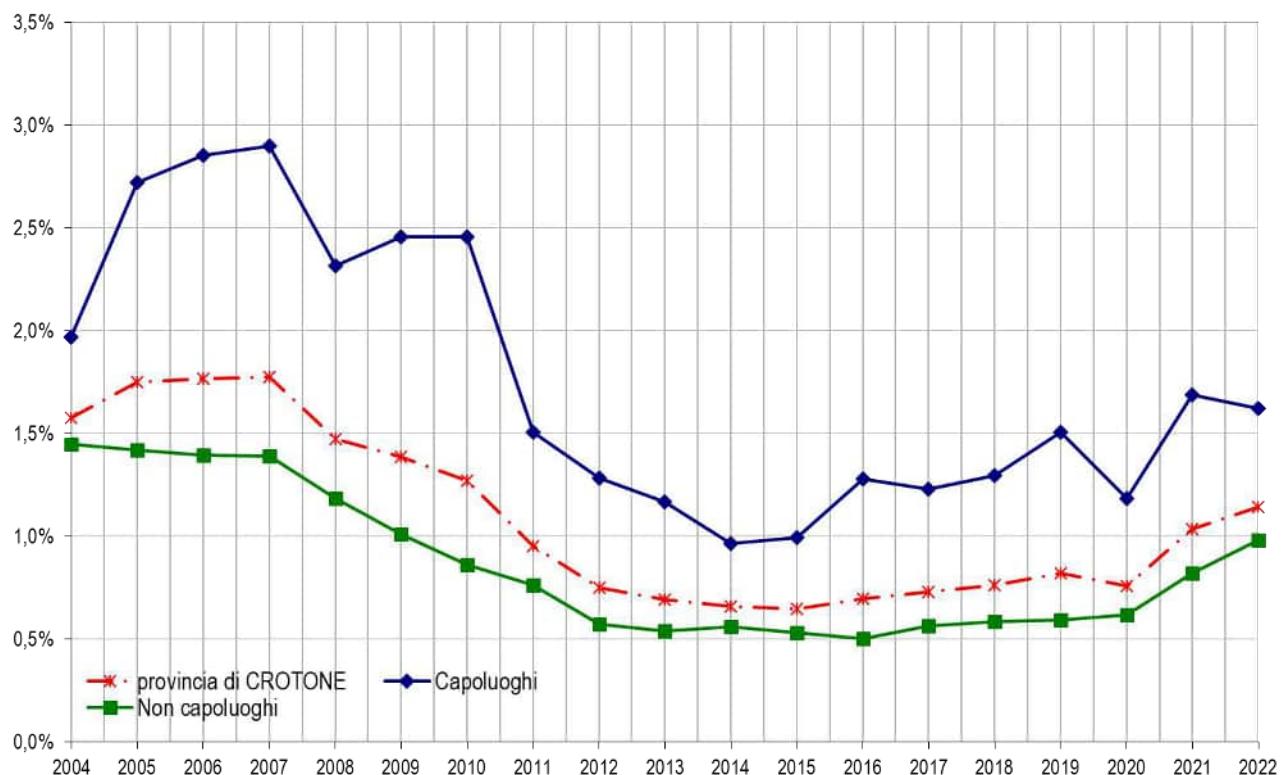
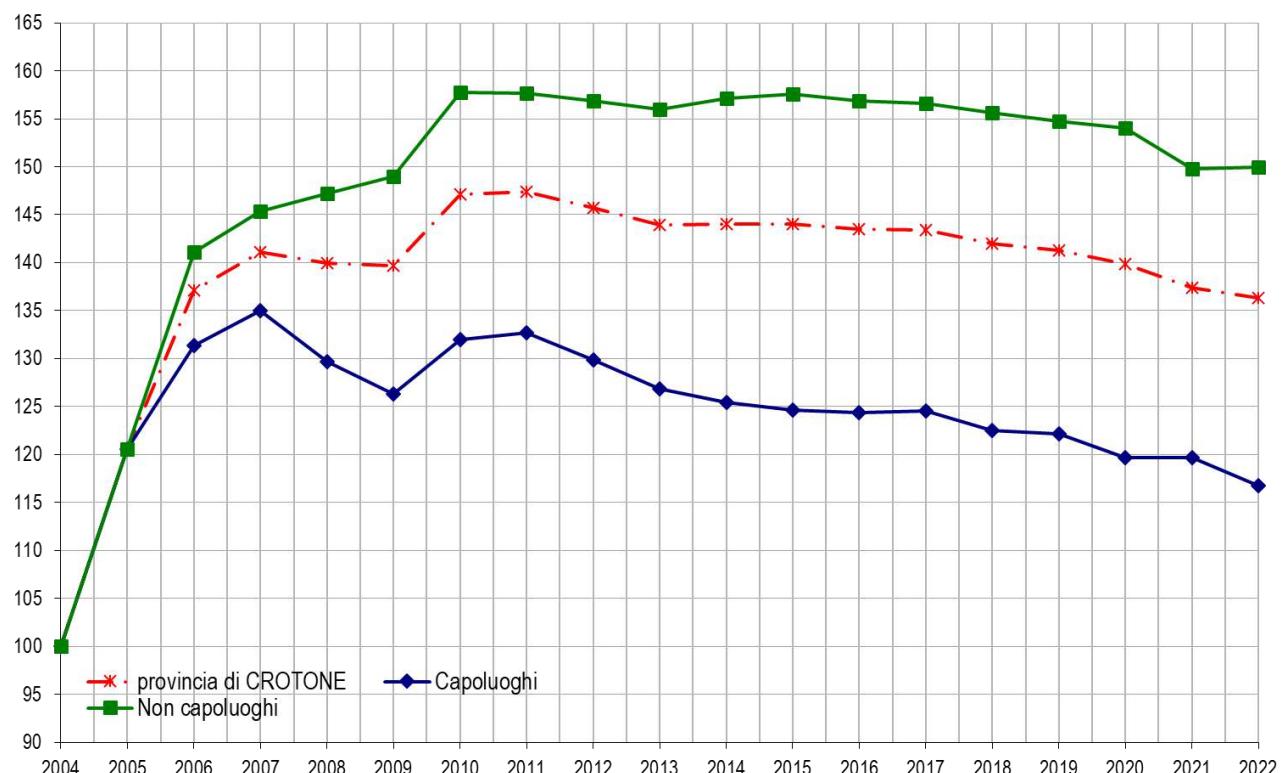


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ACERENTHIA	23	-16,7%	0,71%	-0,14	1,7%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	163	15,0%	0,95%	0,12	12,4%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	260	18,5%	1,14%	0,17	19,8%
CIROTANO	289	23,2%	1,23%	0,22	22,0%
CROTONE CAPOLUOGO	468	-3,4%	1,62%	-0,06	35,6%
VALLE DEL NETO	59	80,8%	0,76%	0,34	4,5%
VALLE DEL TACINA	28	11,4%	0,57%	0,06	2,2%
VETTE DEL MARCHESATO	24	20,0%	0,35%	0,06	1,8%
CROTONE	1.314	10,8%	1,14%	0,10	100,0%

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Crotone

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 11 zone OMI. L'articolazione comprende, oltre alle zone centrali e semicentrali, cinque zone periferiche, una frazione che costituisce un nucleo autonomo ed alcuni territori rurali con scarsa densità abitativa.

La Città di Crotone ha visto, nel suo complesso, un decremento delle transazioni rispetto al 2021 pari a - 3,40%, registrando 468 compravendite, ciò nonostante la zona B4 "Centro Cittadino", nella quale si sono avute il maggior NTN, ha fatto registrare un incremento in doppia cifra pari a + 10,60%. Osservando le quotazioni medie, si evidenzia una lieve flessione dei prezzi in tutte le zone OMI. Le flessioni che hanno maggiormente influenzato il valore medio della quotazione a livello comunale sono state registrate nella zona B4 "Centro Cittadino" – 3,00% e nella zona C1 "Giovanni Paolo II Alta (dopo Piazza Caputi), Villa Giose, Tufolo" – 2,70%. Le restanti zone registrano flessioni intorno al 2,00% a meno della zona D8 "Poggio Pudano" in cui si è registrata una flessione del – 4,80%. Tutti i valori sono rilevabili nella sottostante Tabella 32.

Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B4	CENTRO CITTADINO	241	0,0%	1,99%	1.204	-3,0%
C1	GIOVANNI PAOLO II ALTA (DOPO PIAZZA CAPUTI), VILLA GIOSE, TUFOLO	69	-18,1%	1,24%	986	-2,7%
D1	FARINA	50	5,3%	1,86%	886	-2,2%
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA (LIDI, HOTEL COSTA TIZIANA, CASA ROSSA) E LITORALE COSTIERO PANORAMICO	23	-11,5%	3,67%	1.418	-1,6%
D4	ZONA INDUSTRIALE	1	0,0%	0,53%	811	-1,7%
D5	MARGHERITA, GABELLA	14	-35,8%	1,12%	852	-1,7%
D8	POGGIO PUDANO	14	-33,3%	1,05%	940	-4,8%
E2	FRAZIONE PAPANICE	6	-61,7%	0,43%	786	-1,8%
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	6	24,2%	0,56%	664	-1,7%
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	14	600,0%	1,66%	516	-1,8%
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	1	-50,0%	0,21%	916	-1,9%
nd	nd	29	68,3%			
CROTONE		468	-3,4%	1,62%	1.034	-2,8%

FOCUS provinciale – Vibo Valentia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vibo Valentia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29).

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Vibo Valentia chiude con un incremento pari all'11,10% rispetto al 2021, si è registrato, infatti, un Numero di Transazioni Normalizzate totale pari a 1.283 (Tabella 33).

Il mercato provinciale è accentratato, soprattutto, nelle macroaree "Costa degli Dei" (402 NTN), "Piana dell'Angitola" (228 NTN) e "Vibo Valentia capoluogo" (224 NTN), nelle quali si è concentrato circa il 67% del NTN. Nello specifico il capoluogo attrae il mercato per una quota pari al 17,50%, mentre i mercati relativi alle macroaree "Costa degli Dei" e "Piana dell'Angitola" assorbono una quota complessiva pari al 49,20% del mercato provinciale; la restante quota di mercato è distribuita in modo pressoché equivalente fra le macroaree "Serre Vibonesi" (13,10%) e "Distretto dei Normanni e Valle del Mesima" (10,00%) e fra le macroaree più interne dei "Piedimonti Vibonesi" e del "Promontorio del Poro", rispettivamente pari al 4,40% e al 5,90%.

L'IMI provinciale risulta pari all'1,1%, il valore più alto pari all'1,5% si registra nella macroarea "Costa degli Dei" mentre il valore più basso pari a 0,5% è stato registrato nella macroarea "Piedimonti Vibonesi". Il capoluogo di provincia fa registrare un valore IMI di poco superiore al valore medio, pari all'1,1%.

Il capoluogo nel 2022 registra un incremento delle transazioni pari al + 4,90% rispetto all'anno precedente. Dall'esame delle serie storiche del NTN e dell'IMI, dal 2004 al 2022, si rileva che il capoluogo di provincia, conferma il trend in crescita dal 2020 ma con valori inferiori rispetto ai comuni non capoluogo (Figura 30 e Figura 31).

Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono tutte in diminuzione, a meno delle quotazioni registrate per le macroaree "Piedimonti Vibonesi" e "Promontorio del Poro" che risultano stabili. La maggiore flessione si registra proprio nella macroarea di "Vibo Valentia Capoluogo" con un - 3,50% seguita dalle macroaree "Costa degli Dei" - 2,00%, "Piana dell'Angitola" - 1,90% e con valori inferiori all'unità la macroarea "Serre Vibonesi" e "Distretto dei Normanni e Valle del Mesima" rispettivamente pari a - 0,80% e -0,60% (Tabella 34).

In generale il valore medio delle quotazioni si attesta a 599 €/m², in flessione dell'1,70% rispetto al 2021.

La provincia – Vibo Valentia

Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia

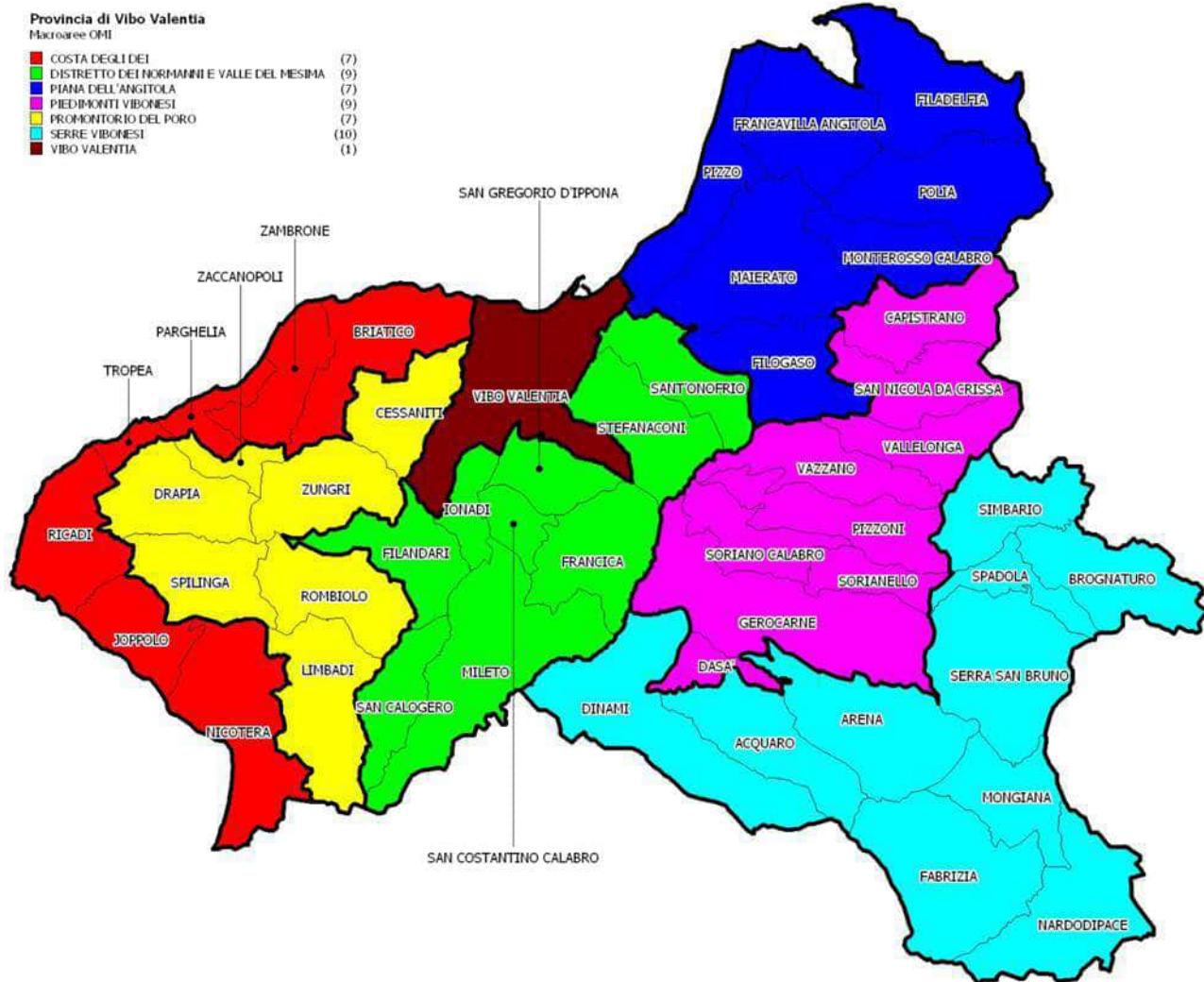


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
COSTA DEGLI DEI	402	14,2%	1,5%	0,17	31,4%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	128	-1,1%	0,7%	-0,01	10,0%
PIANA DELL'ANGITOLA	228	15,3%	1,3%	0,16	17,8%
PIEDIMONTI VIBONESI	57	-11,9%	0,5%	-0,07	4,4%
PROMONTORIO DEL PORO	75	10,9%	0,6%	0,05	5,9%
SERRE VIBONESI	168	29,3%	1,0%	0,23	13,1%
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	224	4,9%	1,2%	0,05	17,5%
VIBO VALENTIA	1.283	11,0%	1,1%	0,10	100,0%

Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

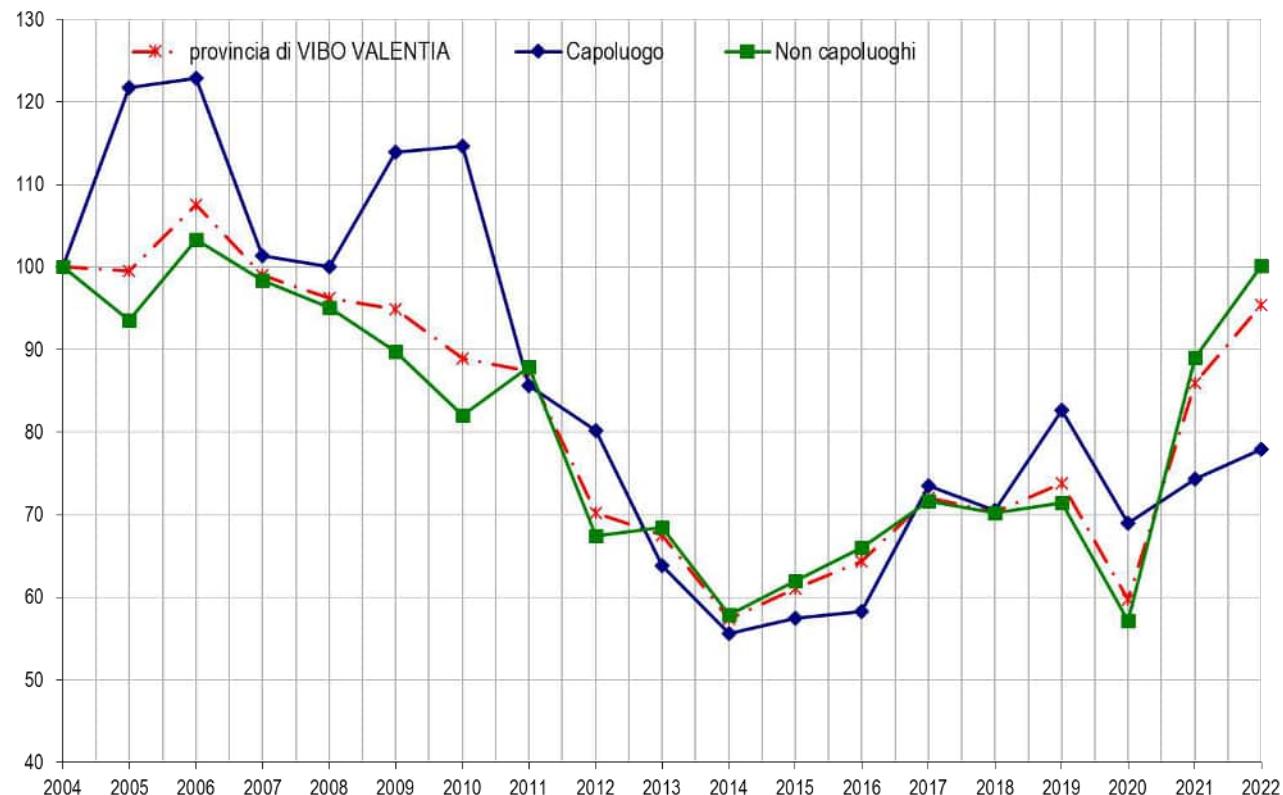


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

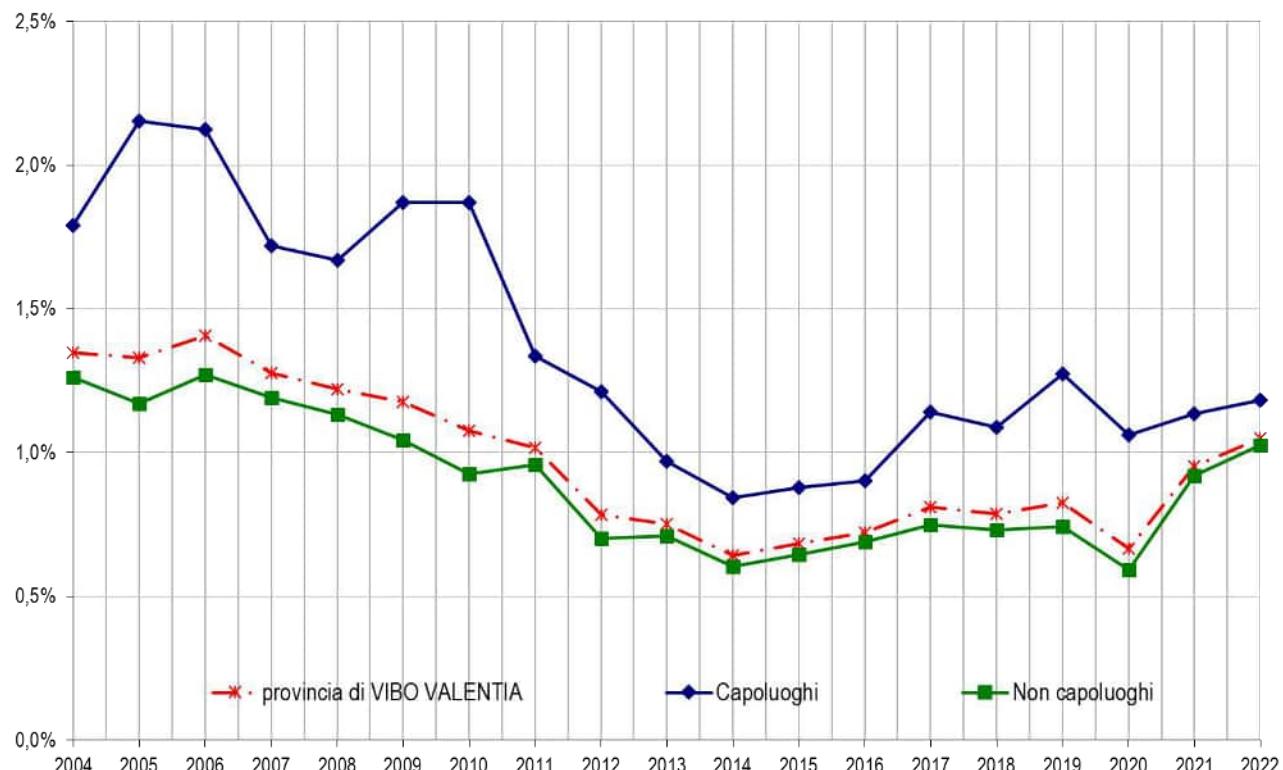
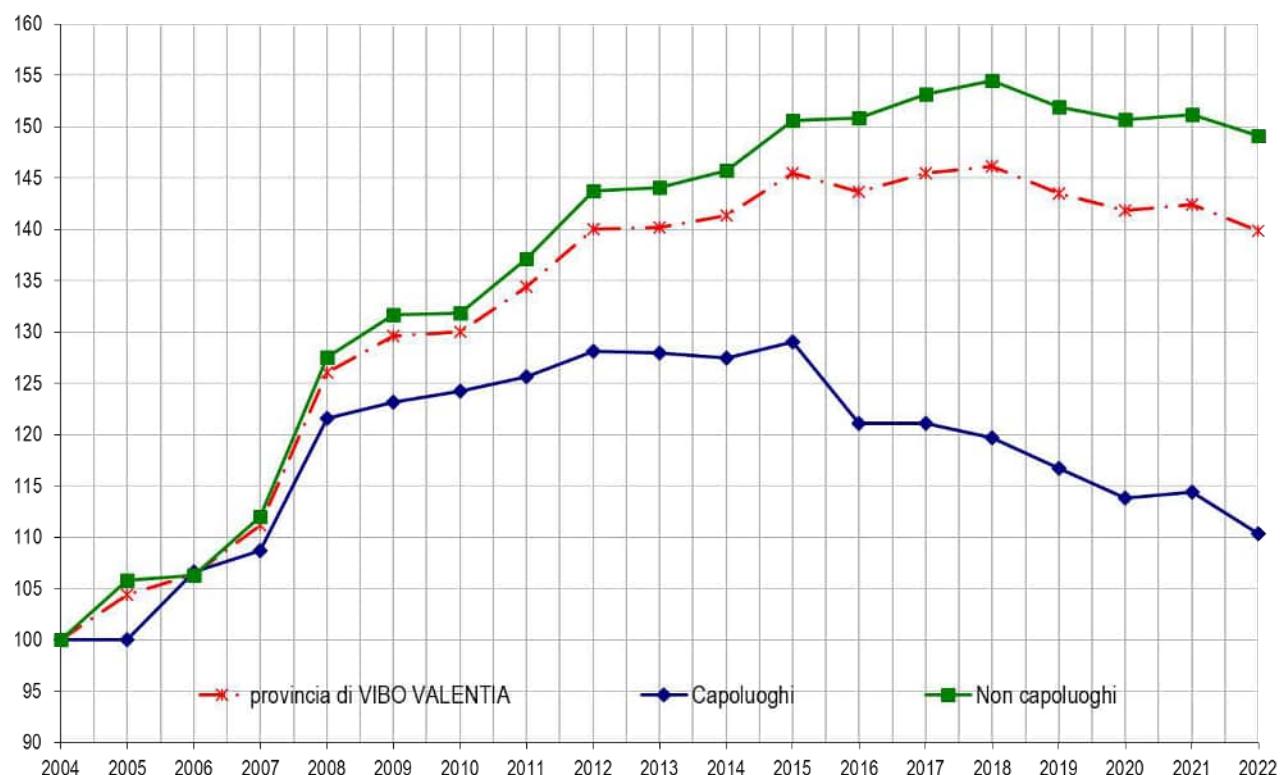


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
COSTA DEGLI DEI	910	-2,0%
DISTRETTO DEI NORMANNI E VALLE DEL MESIMA	440	-0,6%
PIANA DELL'ANGITOLA	575	-1,9%
PIEDIMONTI VIBONESI	393	0,0%
PROMONTORIO DEL PORO	396	0,0%
SERRE VIBONESI	446	-0,8%
VIBO VALENTIA CAPOLUOGO	729	-3,5%
VIBO VALENTIA	599	-1,7%

Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Vibo Valentia

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 13 zone OMI.

In Tabella 36 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nelle zone OMI del comune di Vibo Valentia.

Nel comune di Vibo Valentia nel 2022 si sono registrate complessivamente 224 NTN con un incremento rispetto al 2021 del 4,9%. I dati positivi si sono registrati praticamente in tutte le zone OMI, a meno della zona OMI R5. Osservando le quotazioni medie, si evidenzia una flessione dei prezzi in tutte le zone OMI. Le flessioni che hanno maggiormente influenzato il valore medio della quotazione a livello comunale sono state registrate nella zona C3 – 8,50%, nella zona B2 – 6,10%, nella zona C4 – 3,40%. E nelle zone D4 e D5 con un – 2,40% e – 3,80%. Anche la zona industriale E8 fa registrare una flessione delle quotazioni pari a – 2,40%. In definitiva per il comune capoluogo di provincia si registra una flessione media delle quotazioni pari a – 3,80%.

Tutti i valori sono rilevabili nella sottostante Tabella 35.

Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B2	VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO	22	-19,6%	0,93%	892	-6,1%
C3	CANCELLO ROSSO,VIALE DELLA PACE, MATTEOTTI, DE GASPERI, ACCADEMIE VIBONESI	28	-28,6%	1,40%	808	-8,5%
C4	VIALE AFFACCIO, MODERATA DURANT, BITONTO	26	39,3%	1,22%	865	-3,4%
D4	VIA SS. 18	24	63,6%	1,38%	863	-2,4%
D5	LOC. MODERATA DURANT, FEUDOTTO	22	-20,5%	1,23%	893	-3,8%
D6	PISCOPIO, NASARI, MESIMA, PALERMO	8	150,0%	0,68%	623	-2,6%
E10	C.DA AEROPORTO, VIA NAZIONALE, LOC. SCANNAPIECO	0	-93,5%	0,03%	775	-2,5%
E6	VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO	19	-28,6%	0,79%	901	-1,0%
E7	FRAZIONE LONGOBARDI	6	-36,2%	1,16%	545	-2,7%
E8	ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO	49	76,6%	2,48%	503	-2,4%
E9	FRAZIONI VENA,TRIPARNI	3	50,0%	0,32%	606	-1,8%
R5	ZONA AGRICOLA PISCOPIO	0		0,00%	346	-2,5%
R6	ZONA AGRICOLA	7	10,3%	0,91%	346	-2,5%
nd	nd	11	12,5%			
VIBO VALENTIA		224	4,9%	1,18%	768	-3,8%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di CATANZARO	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Cosenza	25
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 20: Zone OMI di Cosenza	30
Figura 21: Macroaree provinciali di Reggio Calabria	34
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 25: Macroaree provinciali di Crotone	39
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 29: Macroaree provinciali di Vibo Valentia	44
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Centro”	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Semicentro”	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Ovest”	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Prima Periferia”	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Costiera”	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Nord”	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Sud”	22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Zona Università”	23
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Est”	23
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Sud”	23
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana “Rurale Ovest”	23
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI Capoluogo.....	31
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Calabria	37
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	41
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI	42
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI	47

ALLEGATO 9

**Elaborati tecnici e progettuali
interventi di manutenzione
straordinaria in sanatoria**



COMUNE DI CATANZARO

**PROGETTO PER UN INTERVENTO DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
- in sanatoria parziale -

Ubicazione :	loc. " S. Maria di Catanzaro" via Trieste 14, 18
--------------	--

Committente :	[Redacted]
---------------	------------

Progettista	[Redacted]
-------------	------------

ELABORATO : TAV. N° 1

DATA :

SCALA 1:20 1:50 1:100 1:

23 OTT 1998

TAV 1	relazione tecnica	TAV 2	planimetrie e disegni architettonici
-------	-------------------	-------	--------------------------------------



RELAZIONE TECNICA

Con la presente relazione vengono descritti i lavori relativi ad un intervento di manutenzione straordinaria, per come definito dall'art. 31, lettera b, della legge 457/78, nonché dal deliberato del Consiglio Comunale di Catanzaro n° 32 del 19/10/1979 .

La richiesta di Autorizzazione dei lavori è da considerarsi in parziale sanatoria in quanto uno dei lavori compresi nella presente progettazione (che sarà evidenziato nel seguito) è già stato realizzato abusivamente .

Gli immobili oggetto di intervento sono due unità abitative situate nel Quartiere di S. Maria , in via Trieste nn. 14 e 18 , censiti al N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 79 particella 1090 sub 1 e particella 240 sub 6 .

Proprietaria delle due unità è la [REDACTED]
ed ivi residente via Trieste 14 .

I lavori che si intendono eseguire sono dettagliatamente descritti nel seguito ed, inoltre, per una più rapida e chiara comprensione, negli elaborati grafici, sono evidenziati con il colore giallo le opere di demolizione e con il colore rosso quelle di costruzione .

L'elenco completo dei lavori previsti è il seguente :

a) apertura di una porta interna in corrispondenza del muro comune delle due unità, con conseguente collegamento diretto ed accorpamento delle stesse in una sola abitazione ;

b) modifiche parziali degli ambienti interni con realizzazione di nuove tramezzature in laterizi forati ed apertura/chiusura di porte interne .

In seguito a ciò, la nuova abitazione sarà composta da un'unica ampia zona con salone, angolo cucina ed ingresso, due camere da letto, due bagni , ripostiglio e corridoio .

Le modifiche previste non comporteranno mutamenti dell'attuale destinazioni d'uso, delle superfici utili e non residenziali complessive e del volume .

c) l'accorpamento e le modifiche interne comporteranno anche alcune variazioni delle aperture esterne , in particolare (confrontare gli elaborati grafici dello stato di fatto e di quello di progetto) :

- nel prospetto Est, in corrispondenza dell' attuale camera da pranzo, la porta di ingresso verrà trasformata in una finestra di pari larghezza , a servizio della futura camera da letto.

La nuova finestra sarà dotata di infisso in alluminio con persiana ad anta, di colore verde scuro uguale a quelle già esistenti sugli altri infissi

Inoltre nella stessa stanza è già stata chiusa la piccola finestra preesistente ed all'interno del vano muro è stato incassato il contatore dell' ENEL .

E' per quest'ultimo lavoro, eseguito abusivamente , che l'istanza di autorizzazione dei lavori è inoltrata in parziale sanatoria .

d) sul prospetto Ovest, l' attuale porta del vano cucina (futuro bagno), sarà trasformata in una finestra di pari larghezza e sarà dotata di un infisso con caratteristiche similari a quelle esistenti .

Inoltre, sarà chiusa l'altra finestra attualmente esistente nello stesso vano .

e) sullo stesso prospetto Ovest, la finestra del ripostiglio verrà trasformata in una porta di pari larghezza e dotata di un infisso di caratteristiche similari .

Le opere sopra descritte, saranno integrate e completate con una serie di altri lavori di finitura :

- rifacimento parziale dei pavimenti interni con piastrelle di monocottura;
- rifacimento parziale degli intonaci interni ed esterni con malta bastarda ;
- rifacimento parziale ed ammodernamento degli impianti tecnologici ;
- tinteggiatura delle pareti interne con pitture semilavabili e delle pareti dell'intera facciata esterna con pittura al quarzo fine di colore rosa pesco .
- sostituzione delle porte interne ;
- sostituzione delle orni in marmo dei vani porte e finestre interessate dai lavori.



protocollo Generale
n° 31478 del 4/12/98

Catanzaro li 4.12.98.....

Al Sig. Sindaco del
Comune di Catanzaro
c/o Ass. Urbanistica

OGGETTO : Comunicazione di inizio lavori [REDACTED]

ai sensi della Legge 23/12/96 n° 662 (art. 2 comma 60 °)

relativa a manutenzione straordinaria di un appartamento per attività abitazione
in via Trieste n° 14, S. Maria di Catanzaro.....

DITTA : [REDACTED]

riferimento alla nota del Settore Urbanistico n° 12.6.15 del 05.11.1998

[Signature] sottoscritto ... [REDACTED], residente in
[REDACTED]
con la documentazione allegata alla presente integra la comunicazione di
Inizio lavori di cui all'oggetto.

In particolare si allega :

— Attestazione del versamento di L. 1000.000 per SANZIONE
AMMINISTRATIVA —
.....
.....
.....



COMUNE DI CATANZARO

STUDIO TECNICO di INGEGNERIA CIVILE



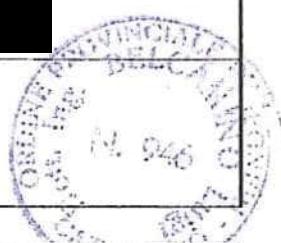
ING.
LUIGI
BELCAMINO

Via Trieste, 12 0961-764406 - 88060 Catanzaro

**PROGETTO PER UN INTERVENTO DI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
- in sanatoria parziale -

Ubicazione : loc. " S. Maria di Catanzaro" via Trieste 14, 18

Committente :	[REDACTED]
Progettista :	<i>Ing. Belcamino Luigi</i> via Trieste, 12 88060 - Catanzaro -



ELABORATO INTEGRATIVO
Alla D.I.A. n° 27527 del 23.10.98

protoc. Uff. Urbanizz.
n° 38904
DATA: 25/06/98

Copia - Comune di Catanzaro

RELAZIONE TECNICA
INTEGRATIVA

Quanto segue è ad integrazione di quanto contenuto nella relazione tecnica e negli elaborati progettuali allegati alla Denuncia di Inizio Attività presentata dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ai sensi dell'art. 2 comma 60° della legge 23/12/1996, relativa ad un intervento di manutenzione straordinaria su di un appartamento sito in Catanzaro, via Trieste n° 14.

In aggiunta alle opere previste ed effettivamente già realizzate, sul prospetto Ovest dello edificio, meglio descritte ai punti d) ed e) della relazione tecnica precedente, si ha l'intenzione di sostituire anche l'unico infisso che è rimasto di colore bronzo con un altro, avente le stesse caratteristiche architettoniche e costruttive, ma di colore verde scuro , uguale a tutti gli altri.

Contestualmente verrà sostituita anche la soglia in marmo uniformandola alle altre già esistenti e sarà rifatto l'intonaco intorno al vano finestra, il quale risulta deteriorato.

Allegati alla presente si ripropongono i disegni dello stato di fatto e di progetto del prospetto interessato dai lavori integrativi, con l'evidenziazione dell'infisso che si intende sostituire.

Si precisa che la situazione attuale è quella che appare nello stato di progetto , essendo già stati realizzati i lavori previsti alle lettere d) ed e) della relazione allegata alla denuncia di inizio attività n° 27527 del 23/10/98 .



ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

(art. 2, comma 60°, della Legge 23/12/96 n° 662)

Il sottoscritto ing. Luigi Belcamino, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 946, per come previsto al 60° comma dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n° 662 ,

A S S E V E R A ,

che i lavori descritti nella relazione tecnica che precede ed illustrati negli elaborati grafici allegati , riguardanti un intervento di manutenzione straordinaria, sua di un edificio sito in Catanzaro , via Trieste 14, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

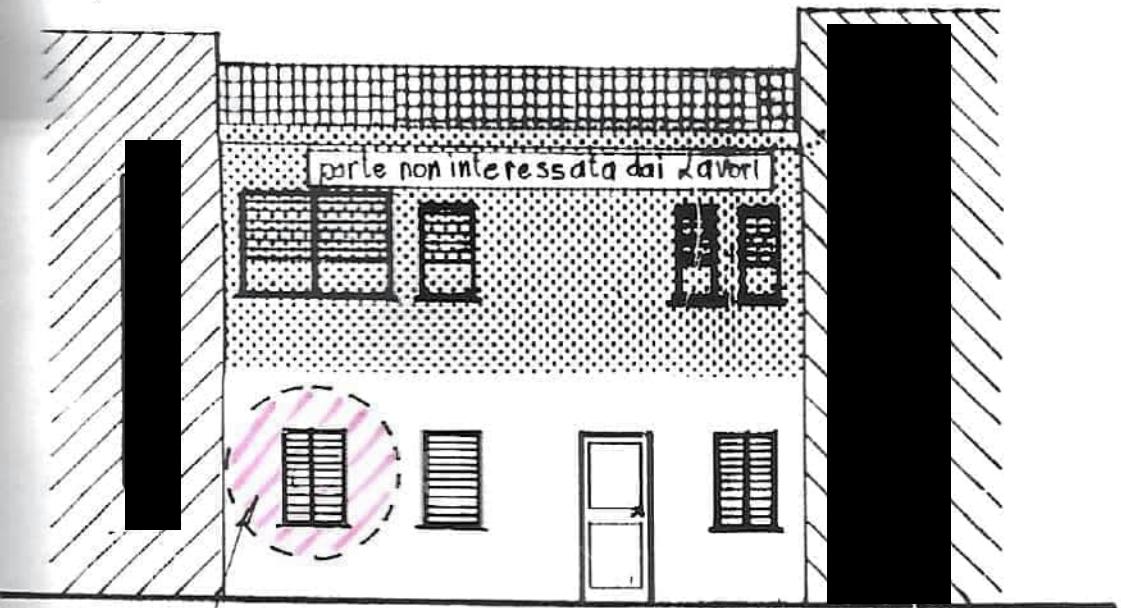
- sono conformi alle disposizioni del vigente strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio del comune di Catanzaro;
- rispettano le vigenti norme igienico-sanitarie e di sicurezza ;

Catanzaro li 23/6/01.....

Il Progettista

Ing. Luigi Belcamino





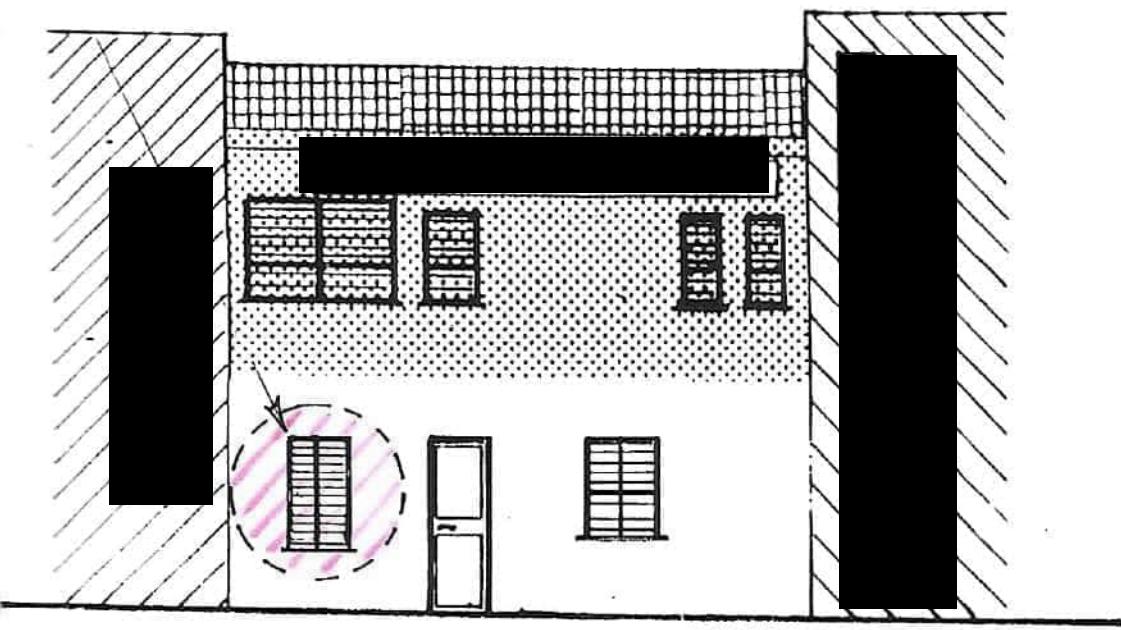
Stato di fatto

antecedente ai lavori della D.I.A. n° 87527 del 23.10.98

PROSPETTO OVEST
Scala 1:100

Stato di Progetto

Infisso da sostituire



protocollo 38904 del 25/10/01

Catanzaro li 25/10/01

Al Sig. Sindaco del
Comune di Catanzaro
c/o Ass. Urbanistica

OGGETTO : Comunicazione di inizio lavori n° 27527 del 23/10/98

ai sensi della Legge 23/12/96 n° 662 (art. 2 comma 60 °)

relativa a opere di Manutenzione Straordinaria su di un appartamento sito

in via Trieste 14/18 - Catanzaro -

DITTA : [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED] con la
presente integra la comunicazione di inizio lavori di cui all'oggetto , precisando
che dopo venti giorni dall'odierna data darà inizio ai lavori descritti nella
relazione tecnica integrativa allegata, in aggiunta a quelli già previsti e
parzialmente eseguiti nella D.I.A. n° 27527 del 23/10/1998.

Si allegano :

-nuovi elaborati progettuali , completi di asseverazione del tecnico

[REDACTED] distinte saluti

[REDACTED]

CERTIFICATO DI COLLAUDO

OGGETTO : lavori iniziati in seguito alla comunicazione, prot. n° 27527 del 23.10.1998 ed integrazione n° 38904 del 25.6.01 ai sensi dell'art. 2 comma 60° L.662/96, relativa ad un immobile sito nel comune di Catanzaro, in località [REDACTED]

Il sottoscritto *Ing. Luigi Belcamino*, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 946, residente in Catanzaro alla via Risorgimento n°10/a, in qualità di progettista, con il presente atto , ai sensi del 60° comma ,dell'art. 2 della Legge 662 del 23/12/96,

C O L L A U D A,

le opere di cui alla comunicazione in oggetto, attestandone la realizzazione in conformità alla progettazione presentata .

Catanzaro li 8-1-2002.....



Al Sig. Sindaco del
COMUNE di CATANZARO
c/o Assessorato all'Urbanistica

OGGETTO : lavori iniziati in seguito alla
comunicazione, prot. n° 27527 del 23-10-1998 ed integrazione n° 38904 del 25-6-01
ai sensi dell'art. 2, comma 60 della Legge 662/96 ,
relativa ad un immobile sito nel comune di Catanzaro,
in località ...S. Maria...via...Trieste, n° 18.....

da sottoscritta [REDACTED]
..... in qualità di PROPRIETARIA

COMUNICA,

alla S.V., che in data 20/10/2001 sono stati ultimati i lavori di cui alla comunicazione in
oggetto.

Alla presente allega il certificato di collaudo finale del progettista :

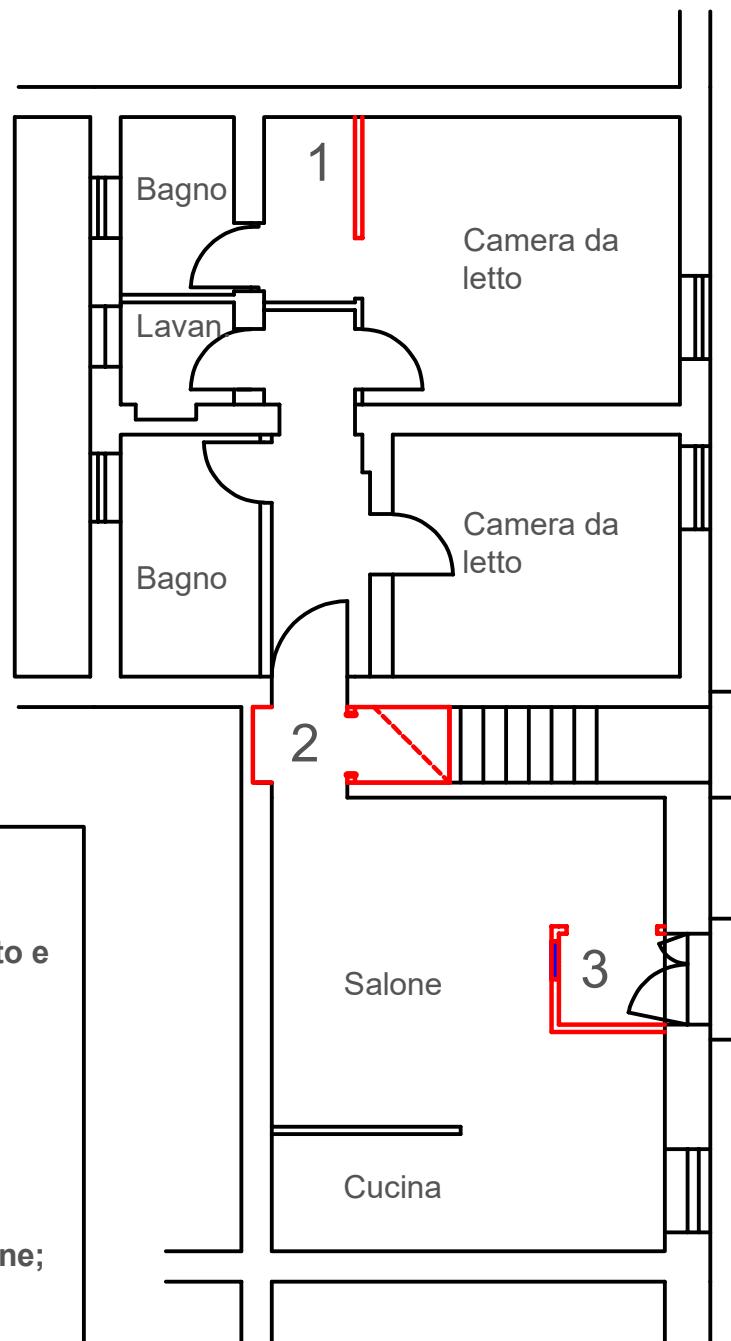
Catanzaro li 8/1/2002.....

Distinti Saluti

ALLEGATO 10

**Planimetria catastale con e senza
differmità catastali**

**Planimetria Via Trieste 18 Catanzaro Fg 33 Particelle
1090 Sub 3, 240 Sub 12.
Elementi (evidenziati di rosso) rilevati da sopralluogo
non riportati in planimetria catastale.**



Legenda

1. Muro divisorio camera da letto e corridoio;
2. Zona sottoscala adiacente al corridoio principale e alla parete perimetrale;
3. Muro con vetrata a parziale chiusura dell'ingresso dell'abitazione;

Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. 57958 del 27/02/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro

Via Trieste

civ.

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Iscritto all'albo:

Foglio: 79A

Ingegneri

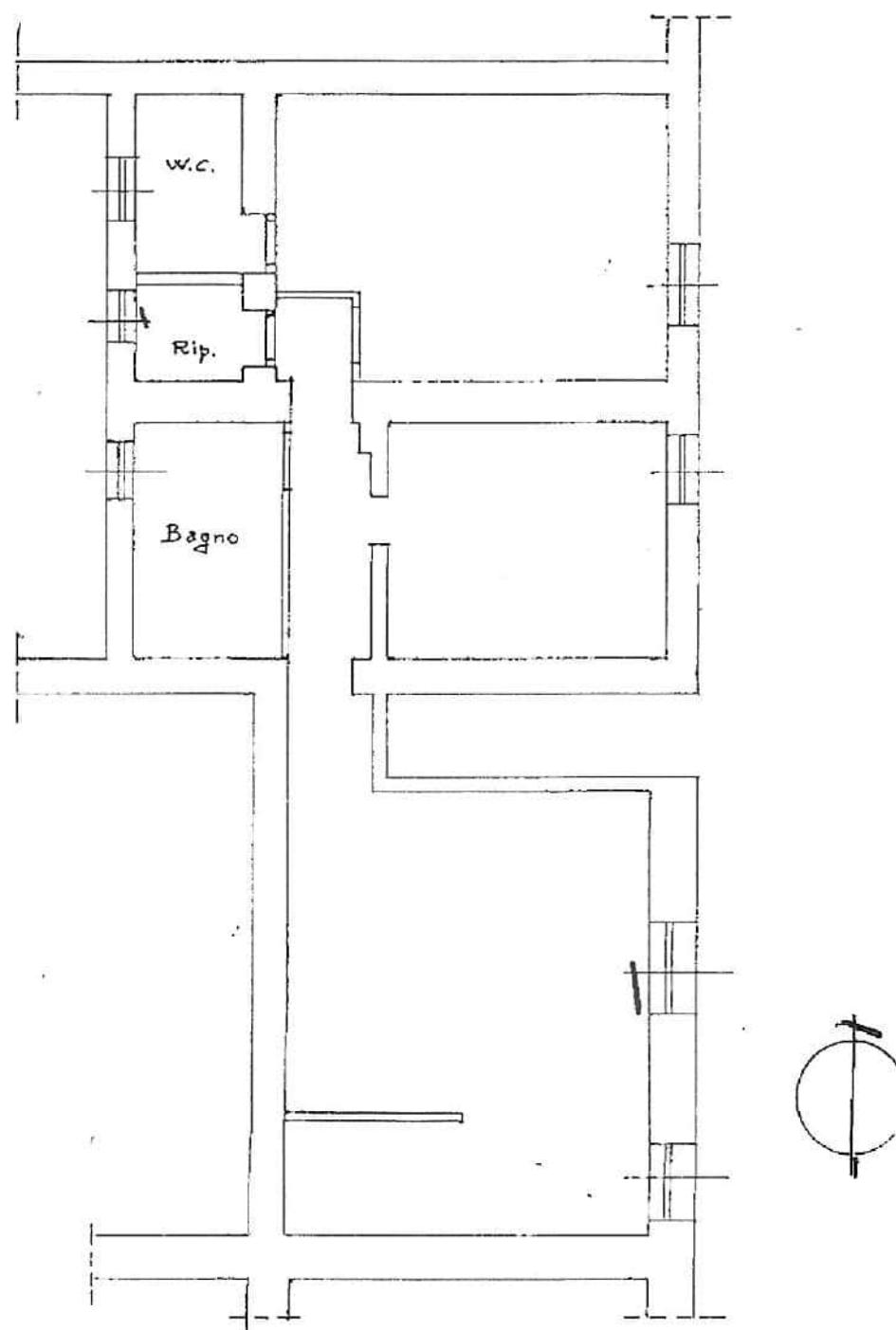
Particella: 1090

Prov. Catanzaro

Subalterno: 3

N. 946

Scheda n. 1 Scala 1:100

piano terra

ALLEGATO 11

**Richiesta certificato di agibilità e
concessione edilizia Comune di
Catanzaro**

richiesta accesso atti in qualità di CTU (proc. n 35/2023)



Da giuseppe.tallarico@conafpec.it

A <sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it>

Data 2023-12-22 11:36

1a.pdf(~197 KB) CI_Giuseppe_Tallarico.pdf(~208 KB) ricevuta_richiesta_cdu.pdf(~296 KB)
 RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI CZ.pdf(~1,4 MB)

Buongiorno,
facendo seguito alla conversazione telefonica avuta col vostro ufficio tecnico, in qualità di CTU nominato per lo svolgimento delle operazioni peritali relativi dalla procedura n. 35/2023 (di cui si allega nomina e carta d'identità), si richiede accesso ad atti come da documentazione allegata.

Distinti saluti

Il CTU

Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico

AL COMUNE DI CATANZARO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Richiesta di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della Legge 241/90, s.m.i. e D.P.R. 184/2006

Il/La sottoscritto/a..... Dott.. Agronomo.Giuseppe.Tallarico

Nato/a a..... Catanzaro il..... 12/05/1981
residente in..... Catanzaro..... Via Barlaam Da Seminara 22
identificato con documento tipo..... Carta d'Identità n. CA15030OU
rilasciato da..... Comune di Catanzaro il 19/04/2023

CHIEDE

L'ACCESSO AI DOCUMENTI TENUTI DA QUESTA AMMINISTRAZIONE MEDIANTE ESAME E/O ESTRAZIONE COPIA
(indicare gli estremi del documenti oggetto della richiesta, tutti gli elementi che ne consentano la semplice e puntuale
individuazione – art. 5, comma 2, D.P.R. 184/06):

Certificato agibilità, ConcessioneEdilizia, pratiche di condono e scia riferiti all'immobile
al Foglio 79, Particella 240 sub. 12 e Particella 1090 sub. 3, in Via IV Novembre 18,
piano terra.

Relativi a

Intestata

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, il sottoscritto DICHIARA di possedere un interesse diretto concreto
e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto
l'accesso (art. 2, D.P.R. 184/2006) che viene esercitato in qualità di (1) CTU

Per la seguente motivazione (2): Documentazione necessaria per pratica CTU del Tribunale di Catanzaro

Ai sensi dell'art. 76, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, conscio delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiero e
falsità negli atti, sotto la propria responsabilità, CONFERMA la veridicità di quanto sopra riportato

Il sottoscritto consapevole che, in caso di incompletezza dei dati o di carentza della documentazione obbligatoria
sottoelencata, L'ISTANZA SARA' CONSIDERATA DINIEGATA E AUTOMATICAMENTE ARCHIVIATA, per esercitare il
diritto di accesso allega:

DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO

DOCUMENTO COMPROVANTE LA TITOLARITA' (3) Nomina CTU del Tribunale di Catanzaro

PAGAMENTO DEL DIRITTO DI RICERCA DI EURO 5,50

DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO DEL DELEGATO (QUALORA PRESENTE)

(1) - Titolo di legittimazione del richiedente;

(2) - Individuazione dell'interesse diretto, concreto e attuale collegato ai documenti di cui si chiede l'accesso

(3) - Atto di compravendita, preliminare, successione, donazione, nomina Amministratore, incarico CTU, ecc.

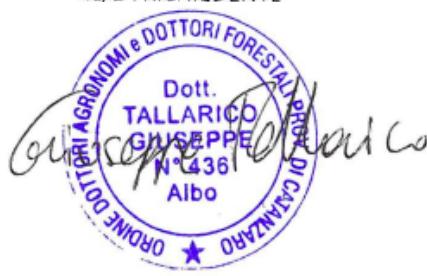
DELEGA PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACCESSO

Il/La sottoscritto/a in qualità di richiedente è avente diritto, DELEGA il	
Nato/a..... il	
residente in Via/Piazza.....	
identificato con documento tipo n	
rilasciato da il ad esercitare il diritto di accesso	
tramite esame e/o estrazione copia in nome proprio	
IL RICHIEDENTE	IL DELEGATO
(FIRMA)	(FIRMA)

TUTTE LE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA PRESENTE RICHIESTA CHIEDO CHE VENGANO EFFETTUATE A MEZZO:

- Indirizzo pec: giuseppe.tallarico@conafpec.it
 Indirizzo mail: giuseppe@studiotecnicotallarico.it
 Telefono: 3209347835

IL/LA RICHIEDENTE



ESTREMI PER IL VERSAMENTO DEL DIRITTO DI RICERCA

- Conto corrente postale n.72298201 intestato a Tesoreria Comune di Catanzaro – Causale richiesta accesso atti-
- Servizio Tesoreria - Banca Monte dei paschi di Siena Iban IT20F 01030 04400000000507296.



Città di Catanzaro
Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE

Al Dott. Giuseppe Tallarico

giuseppe.tallarico@conafpec.it

Oggetto: richiesta accesso agli Atti (Legge 241/90 e smi D.P.R. 184/06) protocollo n° 148645 del 27/12/2023. RISCONTRO.

In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti ed Atti amministrativi di cui in oggetto, si comunica che, avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, non risulta nessuna pratica per quanto riguarda i nominativi indicati nella richiesta in oggetto.

Il Responsabile del Procedimento
[Signature]
Avv. Marianna Torchia

Il Responsabile del Servizio



Il Dirigente
Ing. Giovanni Laganà

ALLEGATO 12

**L'APE con codice identificativo
7902328000048900**

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

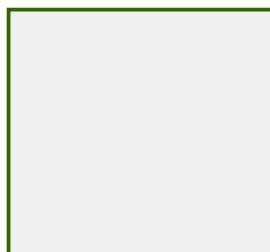
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietra'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro : 0

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Catanzaro (CZ)**
 Cod.Istat: **79023**
 Indirizzo : **Via Triestesnc**
CAP 88100
 Piano : 1 - Interno :
 Coord. GIS : Lat : 0 ; Long : 0

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1970**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **2 108.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **2 108.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **3 424.98**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **3 0.00**

Comune catastale		Catanzaro - C352				Sezione				Foglio	79	Particella		1090
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/>  Illuminazione |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose |

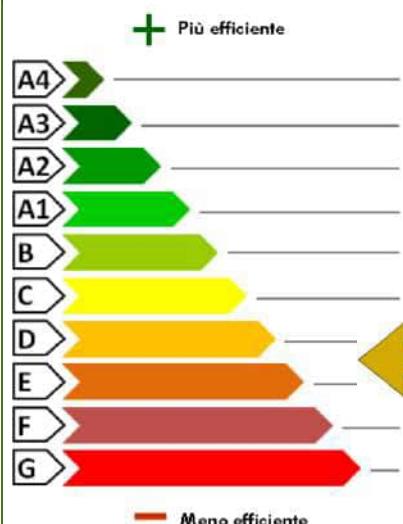
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA
E

EP gl,nren
114.30
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (48.73)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
Energia elettrica da rete	199.00	kWh
Gas naturale	1205.00	Sm3
GPL		
Carbone		
Gasolio		
Olio combustibile		
Biomasse solide		
Biomasse liquide		
Biomasse gassose		
Solare fotovoltaico		
Solare termico		
Eolico		
Teleriscaldamento		
Teleraffrescamento		
Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	4.0	A1 (47.31)	A1 47.31 (kWh/m ² anno)



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902328000048900 VALIDO FINO AL: 13/01/2031

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	424.98	m ³
S - Superficie disperdente	132.00	m ²
Rapporto S/V		0.3106
EPH,nd	69.53	kWh/m ² anno
Asol.est/A sup utile	0.0080	-
YIE	0.1360	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	Caldaia a condensazione	2010	C352	Gas naturale	24000.00			
Climatizzazione Invernale						0.79 η_H	0.86	87.00
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva							η_C	
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato		-	-	24000.00	0.56 η_W	0.00	27.30
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902328000048900 VALIDO FINO AL: 13/01/2031



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

LE MIGLIORIE PREVISTE SARANNO INSERITE NEL CONTESTO PER OTTENERE UN OTTIMO RENDIMENTO PER IL MIGLIORAMENTO DELLA CLASSE ENERGETICA.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Societa'
--	---	---

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine / Iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	nessuna
-------------------------	---------

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input type="checkbox"/> SI	Data 13/01/2021
---	-----------------------------	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013
--

Data 13/01/2021

Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.