1. COSTI PER CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI:

Cancellazione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ad Arezzo il 5 dicembre 2017 al n. 2578 R.G. 18888 pubblico ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66567/18698 del 29/11/2017 di formalità per € 200.000,00 a favore dell[redacted]

- Imposta Ipotecaria: 0,50% su € 200.000,00 pari a € 1.000,00
- Tassa Ipotecaria: € 35,00
- Imposta di bollo: € 59,00
- **TOTALE € 1.094,00**

Cancellazione Ipoteca legale iscritta, su maggior consistenza, ad Arezzo il 18 ottobre 2019 al n. 2322 R.G. 16024 Rep. 1466/719 del 18/10/2019 di formalità per € 69.489,02, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossioni:

- Imposta Ipotecaria: 0,50% su € 69.489,02 pari a € 347,45
- Tassa Ipotecaria: € 35,00
- Imposta di bollo: € 59,00
- **TOTALE € 441,45**

Cancellazione Pignoramento immobiliare Trascritto ad Arezzo il 9 ottobre 2024 al n. 13125 R.G. 16913 Rep. 3285/2024 del 30/09/2024 di formalità a favore di[redacted]

- Imposta Ipotecaria: € 200,00
- Tassa Ipotecaria: € 35,00
- Imposta di bollo: € 59,00
- **TOTALE € 294,00**

2. CANONE DI LOCAZIONE LOTTO 1 SCOMPUTANDO LE PARTI NON PIGNORATE:

I terreni compresi nel contratto di locazione ma non oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Foglio 134 part. 92 seminativo arborato classe 3 mq 1868 reddito domenicale € 3,86 reddito agrario € 3,86
- Foglio 134 part. 85 seminativo arborato classe 3 mq 3589 reddito domenicale € 12,97 reddito agrario € 7,41

Ai fini dello scorporo della quota di canone riferibile ai terreni non oggetto di pignoramento (foglio 134, particelle 92 e 85), è stato adottato un criterio proporzionale basato sulle rendite catastali.
La rendita catastale complessiva dei beni concessi in locazione risulta pari a € 1.525,98, di cui € 28,10 riferibili ai terreni ed € 1.497,88 all'unità immobiliare a destinazione commerciale identificata al sub. 7.
Ne deriva un'incidenza percentuale dei terreni pari all'1,84% del valore catastale complessivo.
Applicando tale percentuale al canone annuo di locazione pari a € 3.600,00, la quota imputabile ai terreni risulta pari a € 66,24 annui, mentre la quota riferibile al bene pignorato ammonta a € 3.533,76 annui, arrotondabile prudenzialmente a € 3.530,00 annui.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO 2:

Considerato che l'immobile risulta occupato e utilizzato in assenza di valido titolo contrattuale, l'indennità di occupazione viene assunta pari al canone di mercato già stimato in perizia al punto 3 del Lotto 2 pag. 13-14.
La determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo è stata effettuata assumendo quale parametro il più probabile canone di mercato del compendio immobiliare, determinato in sede peritale mediante criterio comparativo sintetico, distinguendo tra unità residenziale e locali accessori, secondo l'effettiva consistenza fisica e funzionale dei beni.
Pur risultando l'unità catastalmente classificata in parte come residenziale (A/3), si evidenzia che l'attuale utilizzo di fatto del compendio è promiscuo, comprendendo funzioni di deposito e attività connesse alla somministrazione alimenti e bevande, con utilizzo estensivo dei locali accessori.
I valori locativi adottati (€ 470/mese per la componente residenziale ed € 450/mese per i locali accessori) sono stati determinati sulla base di parametri medi di mercato riferiti a immobili analoghi ubicati in area rurale del Comune di Cortona, tenendo conto delle caratteristiche qualitative, dello stato manutentivo e della vetustà del fabbricato.
Pertanto, il più probabile canone di mercato dell'intero compendio immobiliare risulta pari a € 11.040,00 annui (€ 920,00 mensili), valore ritenuto congruo, prudenziale e coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.
Tale importo costituisce base tecnica per la determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo.

Indennità di occupazione:

- € 920/mese pari a € 11.040/anno

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Simona Petruzziello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009