

OGGETTO: R.G.E. n. 267/2023/EI – Tribunale Latina – omissis – Appendice perizia di stima.

Il sottoscritto Geom. Marco MAGALI, in qualità di Esperto Stimatore nominato da Vostra Signoria Ill.ma nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, con la presente rassegna quanto segue in ordine al quesito formulato nel provvedimento del 22/09/2025:

Quesito del G.E.

Si riporta testualmente il quesito posto dal Giudice:

"... ritenuto di dover individuare la porzione del canone di spettanza delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, dispone che l'esperto stimatore verifichi se sia possibile quantificare il predetto canone."

Esposizione dei fatti

PREMESSO CHE

- In data 18/01/2022 veniva stipulato un contratto di affitto di fondo rustico (registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/01/2022 al n. 000910 serie 3T, e depositato presso il Notaio Federico Labata), mediante il quale la società *omissis* concedeva in locazione alla *omissis* un compendio di terreni agricoli per una superficie complessiva di Ha 14.93.03, concordando un canone annuo complessivo di € 38.000,00, con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza al 30/07/2049;

CONSIDERATO CHE

- Dall'esame del suddetto contratto, **non è rinvenibile alcuna specificazione o ripartizione** del canone pattuito tra i singoli fondi locati, i quali risultano ubicati nei territori comunali di Latina, San Felice Circeo e Terracina;
- Si rileva, inoltre, una eterogeneità nelle caratteristiche dei lotti: i tre terreni oggetto della presente procedura esecutiva (siti nel Comune di Latina) sono condotti a "**campo aperto**". Per contro, gli altri appezzamenti (siti in San Felice Circeo e Terracina) risultano dotati di impianti serricoli e relative produzioni, elementi che conferiscono a questi ultimi un valore reddituale intrinsecamente superiore.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Esperto Stimatore, all'esito delle indagini di mercato esperite e previa consultazione delle fonti tecnico-agronomiche locali relative a colture analoghe a quelle *in situ*,

RITIENE

che il più probabile valore della quota-parte del canone di locazione, ascrivibile esclusivamente alle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento (ovvero i terreni agricoli a campo aperto siti a Latina), possa essere congruamente quantificato in:

€ 400,00 (quattrocento/00) annui per ettaro (ha).

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e porge distinti saluti.

Con osservanza,

Geom. Marco MAGALI

