

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
III.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Paola Salmaso**PROCEDIMENTO N. 145-2024**
Esecuzione immobiliare promossa da:**BVG CREDIT FINANCE SRL**
contro**RISPOSTE A CHIARIMENTI RICHIESTI DAL G.E.**

III.mo Giudice, a seguito della richiesta del 03.11.2025, viene depositata, la seguente relazione.

1) Per quanto riguarda il punto 1, si specifica che l'intero impianto di distribuzione di carburante, con area esterna, fabbricato, attrezzature "sotto terra" e struttura della pensilina sono di proprietà della ditta eseguita [REDACTED]

Sono di proprietà dell'azienda petrolifera le n. 2 colonnine di erogazione "pompe di distribuzione carburante", le n. 2 colonnine adibite al self-service, il palo a bandiera con l'insegna e logo all'ingresso della piazzola del distributore carburante, i fascioni e il rivestimento con il logo posti sulla pensilina che copre l'area con le pompe di distribuzione carburante.

2) Per quanto riguarda il punto 2, per quantificare la parte del canone dell'affitto di ramo d'azienda imputabile alla locazione del bene censito come sub 1, ci si basa su quanto visto e verificato nei sopralluoghi e su quanto accertato da indagini e ricerche di canoni in zona.

Il bene si trova a Stallavena, frazione del Comune di Grezzana (VR), nella via centrale della frazione, in Via Tubaldini n. 8, la sua destinazione ed utilizzo è strettamente e univocamente legata all'impianto di distribuzione carburanti ed è a completo servizio di questo.

Il sub 1 è composto da tutta l'area esterna del mappale che ha una superficie complessiva di mq. 1.427, da ciò che si sviluppa "sotto terra" a servizio del distributore e da una porzione del fabbricato. La porzione di fabbricato, che è a servizio del distributore carburanti, occupa una parte del piano terra per circa mq. 27,00, la restante parte è occupata dal sub 2.

Parte dei 1.427 mq. sono coperti da una pensilina di mq. 155 posta sopra la zona di rifornimento dove vi sono due isole di erogazione.

La porzione di fabbricato a servizio del distributore carburanti accatastata con il sub 1, ha una superficie commerciale calcolata dalla sottoscritta di mq. 27, che nel contratto di ramo d'azienda sono indicati in mq. 26. E' formata dai seguenti locali di superfici nette: locale/ufficio/negozi vendita accessori per auto di mq. 8,60, anti bagno mq. 2,65, bagno operatori mq. 3,20, bagno clienti/disabili mq. 2,60 e magazzino oli mq. 3,30.

I beni sono in un buono stato di manutenzione.

Per quantificare il canone dei soli immobili porzione di fabbricato e area esterna compresi nel sub 1, la sottoscritta non avendo trovato elementi utili riguardanti dati di attività simili a questa né dal sito dell'Agenzia delle Entrate, OMI, né dal sito Borsino Immobiliare, ritiene di poter calcolare il canone considerando i parametri assimilabili ad immobili a servizio di un'attività commerciale, essendo a tutti gli effetti questa un tale tipo di attività e si può ritenere di poter fare un raffronto con il contratto di locazione in essere del bar che occupa l'altra porzione di fabbricato, che può dare un parametro di confronto, inoltre si considerano i luoghi, l'ubicazione e lo stato di manutenzione.

Si è proceduto al calcolo nella seguente maniera.

Si sono considerati € 10,00 al mq. per l'affitto dei locali di 27 mq.,

quindi € 10,00 x 27 mq. = € 270,00 al mese più iva.

Per l'affitto di tutta l'area esterna, restante sub 1 di mq. 1.427, si è considerato, come nel calcolo delle stime delle aree esterne/giardini/corti molto grandi, un abbattimento del prezzo al mq. applicando un coefficiente dello 0,05, quindi

€ 10,00 x 0,05 = € 0,50 al mq.

$\text{€ } 0,50 \times 1.427 = \text{€ } 713,50$ che si arrotondano ad $\text{€ } 715,00$.

$\text{€ } 270,00 + \text{€ } 715,00 = \text{€ } 985,00 + \text{iva di locazione del sub 1.}$

Si può ritenere quindi che l'affitto dei 27 mq. della porzione di fabbricato e dell'area esterna di circa mq. 1.427 a servizio dell'attività di distributore carburanti possa quantificarsi in complessivi di **€ 985,00 al mese più IVA**.

Con osservanza

Verona 03.12.2025

L'esperto

Arch. Anna Girardello