

PER. IND. GEOM. MARIO LUISE

Via E. Salgari n° 2/C - 37131 Verona

tel: 045-8401242

e-mail: pedretti.luise@gmail.com

pec: mario.luise@geopec.it

Tribunale Civile e Penale di Verona

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO - 2^a INTEGRAZIONE -

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 274/2024

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Custode: Avv. Francesca Ferretto

promossa da:

Leviticus SPV S.r.l.

(con l'Avv. A. Zorzi)

contro:

[REDACTED]
(con gli Avv.ti F. Manica e R. Coscia)

[REDACTED]
(con l'Avv. M. M. Cabianca)

INDICE DEI CAPITOLI

CAPITOLO 1) -	Premessa	pag.	2
CAPITOLO 2) -	Ulteriori verifiche effettuate presso l'immobile	pag.	3
CAPITOLO 3) -	Conclusioni	pag.	6



PERIZIA DI STIMA - LOTTO UNICO
- 2ª INTEGRAZIONE -

1) PREMESSA

- Con ordinanza in data 08.11.2024 il sottoscritto Geom. Mario Luise, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Verona e Provincia con il n° 1796, con studio in Verona, Via E. Salgari n° 2/C (P. IVA: 02267630230), è stato nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.E.

n° 274/2024 promossa contro [REDACTED]

- in data 31.03.2025 il sottoscritto ha depositato telematicamente la propria relazione di stima;

- in occasione dell'accesso ai luoghi effettuato dal Custode Giudiziario - Avv. Francesca Ferretto - in data 15.09.2025, il sig. [REDACTED] riferiva che l'impianto fognario della lavanderia attrezzata come bagno, sita al piano scantinato dell'edificio, «è da un paio d'anni non funzionante, che non è pertanto possibile utilizzare la lavanderia del locale cantina e che le spese per il rifacimento e/o la sistemazione sarebbero elevate, come da preventivi a suo tempo da lui richiesti». Pertanto, il Custode Giudiziario presentava istanza **«affinché il G.E. dia nuovamente incarico al CTU, ad integrazione della Relazione peritale già depositata, di verificare quanto riferito dall'esecutato in merito al mancato funzionamento dell'impianto fognario nel locale cantina»**;

- con provvedimento in data 02.10.2025 il Sig. Giudice autorizzava quanto richiesto dal Custode Giudiziario e conseguentemente il sottoscritto - in data 08.10.2025 - effettuava uno specifico sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, al fine di verificare quanto segnalato dalla parte eseguita. La relazione dell'esperto stimatore in merito agli esiti del sopralluogo veniva depositata telematicamente in data 23.10.2025.

Successivamente - in data 12.11.2025 e in data 08.01.2026 - lo scrivente effettuava due ulteriori sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione - sempre congiuntamente al Custode Giudiziario - al fine di verificare le cause della problematica segnalata dagli eseguiti in merito all'impianto fognario del bagno sito al piano scantinato dell'edificio.



Tutto ciò premesso, il sottoscritto esperto stimatore Geom. Mario Luise, effettuati i necessari sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, preso atto delle risultanze delle verifiche effettuate sugli elementi (condotta fognaria e pompa di rilancio) di convogliamento delle acque reflue nella fognatura comunale, ritenendo di aver acquisito tutti gli ulteriori elementi necessari per rispondere al quesito integrativo postogli dal Sig. Giudice, presenta la propria relazione integrativa in merito al funzionamento dell'impianto fognario nel locale cantina così come da ultimo sopralluogo.

2) ULTERIORI VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO L'IMMOBILE

RIF. QUESITO PERITALE INTEGRATIVO: *"VERIFICARE QUANTO RIFERITO DALL'ESECUTATO IN MERITO AL MANCATO FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO FOGNARIO NEL LOCALE CANTINA".*

Nella precedente relazione integrativa depositata in data 23.10.2025, lo scrivente così descriveva la problematica rinvenuta nel "bagno" presente al piano scantinato e cioè:

«una volta azionato lo "sciacquone" del w.c. sito al piano scantinato, l'acqua si riversava nel vaso sanitario fino ad arrivare quasi in prossimità del suo bordo superiore, per poi defluire dallo scarico con estrema lentezza. Si è potuto altresì riscontrare che il pozzetto, sito all'interno del garage, in cui è allocata la pompa di rilancio delle acque reflue in fognatura, si presentava pressoché colmo».

Lo scrivente precisava, inoltre, che per verificare le cause di tale problematica riteneva fosse necessario:

- verificare, tramite l'ausilio di elettricista, il corretto funzionamento della pompa di rilancio delle acque alla fognatura comunale;
- effettuare una videoispezione, tramite l'assistenza di una ditta specializzata, al fine di verificare l'eventuale ostruzione della condotta fognaria e la sua corretta pendenza.

Tali attività di verifica sono state effettuate - previa debita autorizzazione del G.E. al Custode Giudiziario - nel corso degli ulteriori sopralluoghi effettuati in data 12.11.2025 e in data 08.01.2026.

Al riguardo, è importante evidenziare che lo stato dei luoghi rinvenuto in data

12.11.2025 è **stato differente** rispetto a quello rinvenuto al sopralluogo del 08.10.2025, mentre lo stato dei luoghi rinvenuto in data 08.01.2026 è **stato ulteriormente differente** rispetto a quello rinvenuto nel corso dei due precedenti sopralluoghi.

Infatti - come anche verbalizzato dal Custode Giudiziario (rif. allegato n° 1) - si ha che:

A) con riferimento all'accesso all'immobile effettuato in data 12.11.2025, nel relativo verbale viene riportato quanto segue:

«il Geom. Luise aziona lo sciacquone della tazza wc sito nella lavanderia e l'acqua non scende regolarmente ma defluisce alla base della tazza wc a pavimento. Ha altresì verificato che, una volta azionato lo sciacquone, l'acqua del wc non defluisce nella condotta e nel pozzetto presente nel garage».

Al sopralluogo è anche presente un tecnico elettricista, che provvede alla verifica del funzionamento della pompa acque nere sita nel garage e riferisce che la stessa è **funzionante**.

Al sopralluogo sono altresì presenti due addetti della ditta "Savoia F.lli Autospurghi", che provvedono alle operazioni di videoispezione dal pozzetto inserendo una sonda che, durante il percorso, non riesce ad infilarsi nella "braga" che va al wc. Tale circostanza rende necessario - come riferito dagli addetti - procedere allo smontaggio della tazza wc per mezzo di un idraulico, al fine di poter effettuare l'ispezione attraverso lo scarico posto sotto la tazza wc.

Durante il sopralluogo si è, infine, verificato che la condotta che collega il pozzetto nel garage alla rete fognaria è **risultata libera da ogni ostruzione**. È pertanto plausibile che vi sia un'ostruzione della condotta in prossimità della tazza wc, circostanza che sarà possibile verificare solo smontando la tazza stessa.

Le attività di verifica svolte durante il sopralluogo del 12.11.2025 sono documentate dalle foto da n° 1 a n° 4 dell'allegato n° 2;

B) con riferimento all'accesso all'immobile effettuato in data 08.01.2026, al quale sono presenti anche due tecnici della ditta "Savoia Autospurghi" e due tecnici idraulici, nel relativo verbale viene riportato quanto segue:

«Gli idraulici procedono allo smontaggio del wc e Savoia Autospurghi procede alla

*videoispezione tramite lo scarico del wc stesso (scarico fognario). A dire dell'esecutato il problema riscontrato la volta precedente (fuoriuscita acqua dalla base della tazza wc dopo aver tirato l'acqua dello scarico) è **stato risolto** dallo stesso dopo aver smontato la tazza wc e aver effettuato una pulizia.».*

Al riguardo, **l'intasamento è riconducibile ad una occlusione di detersivi e calcare** come riferito dai tecnici di Savoia Autospurghi.

A seguito di videoispezione, **la tubatura di scarico della tazza wc è stata rinvenuta pulita e libera da ogni eventuale corpo estraneo**, circostanza questa che coincide con il buon funzionamento del wc stesso che, a prove di scarico, ha dato esito positivo. Dalla videoispezione è altresì emerso che vi è un'altra tubazione - relativa ad un'altra unità immobiliare, come affermato dall'esecutato - nella quale è presente un corpo estraneo che non è stato possibile raggiungere dal pozzetto di scarico sito nel garage dell'esecutato.

Si ribadisce che, ad oggi, la problematica lamentata dall'esecutato relativamente allo scarico dell'acqua del bagno sito al piano interrato **è da ritenersi risolta**.

Tale problematica **è quindi riconducibile ad una mancanza di manutenzione/pulizia dell'impianto di scarico del bagno stesso** di proprietà dell'esecutato.

Comunque, a seguito di ulteriori tentativi con pompa a pressione, si è arrivati a disgregare il sopraccitato corpo estraneo. Si è riusciti, pertanto, a liberare anche questa condotta, all'interno della quale è stato rinvenuto un blocco consistente di schiuma poliuretanica consolidato.

Infine, l'esecutato ha lamentato - durante il sopralluogo del 08.01.2026 - infiltrazioni nella taverna, con umidità di risalita dal pavimento.

Al riguardo, ad oggi **non sono stati rinvenuti i fenomeni lamentati** sia nella muratura, sia nelle fughe della pavimentazione. Agli effetti delle quantificazioni effettuate dall'esperto stimatore **tutto risulta invariato**, in quanto i fenomeni sopra descritti **non incidono sul valore di stima dell'immobile**.

Le attività di verifica svolte durante il sopralluogo del 08.01.2026 sono documentate dalle foto da n° 5 a n° 16 dell'allegato n° 2.

3) CONCLUSIONI

A seguito degli ulteriori sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di esecuzione - così come descritto nel precedente capitolo n° 2 - si è potuto riscontrare il **corretto funzionamento, all'attualità, dell'impianto fognario del locale cantina.**

La pompa di rilancio delle acque reflue - dal pozzetto sito nel garage verso la fognatura comunale - è funzionante (rif. allegato n° 1, verbale del 12.11.2025) e le condotte che collegano il bagno alla fognatura comunale si presentano ora libere da ogni ostruzione, sia per quanto concerne il tratto che collega il pozzetto con la rete fognaria (rif. allegato n° 1, verbale del 12.11.2025) sia per quanto riguarda il tratto che collega il wc del bagno al pozzetto (rif. allegato n° 1, verbale del 08.01.2026).

Una volta azionato lo sciacquone del w.c., l'acqua defluisce correttamente nello scarico e, attualmente, non vi sono più fuoriuscite d'acqua alla base della tazza w.c. come invece accaduto al sopralluogo del 12.11.2025.

Viste le risultanze delle verifiche effettuate sui luoghi, lo scrivente ritiene che le cause delle problematiche lamentate dalla parte esecutata siano ragionevolmente riconducibili alla parziale ostruzione della condotta fognaria da parte di residui di detersivi e/o calcari poi eliminati dalle operazioni di pulizia effettuate sullo scarico (rif. allegato n° 1, verbale del 08.01.2026).

Si ha quindi che, all'attualità, relativamente al "bagno" sito al piano scantinato **non si rileva alcun malfunzionamento dell'impianto fognario.**

Inoltre, per quanto concerne quanto ulteriormente lamentato dalla parte esecutata - durante il sopralluogo effettuato in data 08.01.2026 - in merito ad asserite *«infiltrazioni nella taverna con umidità di risalita dal pavimento»* (rif. allegato n° 1, verbale del 08.01.2026), tale locale è stato ulteriormente ispezionato dallo scrivente **senza però riscontrarvi la presenza di alcuna manifestazione d'umidità**, né da un punto di vista visivo (rif. allegato n° 2, foto n° 9 - 10 - 11 - 12) né da un punto di vista olfattivo.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che i due preventivi di spesa trasmessi dal legale degli esecutati al delegato alle vendite - Avv. Giorgia Lapolla - siano **inconferenti e non pertinenti** rispetto alla problematica lamentata, in quanto è

stato possibile ovviare al malfunzionamento dello scarico fognario tramite una ordinaria operazione di pulizia della condotta fognaria.

Pertanto, agli effetti della quantificazione del valore di stima dell'immobile oggetto di esecuzione già effettuata dallo scrivente, la stessa rimane **invariata**, in quanto i malfunzionamenti riscontrati durante i sopralluoghi del 08.10.2025 e del 12.11.2025 **non sono più presenti all'attualità** e, pertanto, **non incidono sul valore di stima del bene** essendo ragionevolmente riconducibili ad una carenza di manutenzione dell'impianto fognario.

Tanto il sottoscritto esperto stimatore espone in seguito al quesito integrativo postogli.

Il presente elaborato viene depositato telematicamente presso la Cancelleria di codesto Tribunale.

L'esperto stimatore

GEOM. MARIO LUISE

(firmato digitalmente)

Verona, 26.01.2026

Relazione integrativa composta da n° 7 pagine



ELENCO ALLEGATI



Allegato n° 1: verbali di sopralluogo redatti dal Custode Giudiziario

Allegato n° 2: relazione fotografica composta da n° 16 foto a colori





Allegato N. 1

VERBALI DI SOPRALLUOGO



Perito Estimatore: Geom. MARIO LUISE



Avv. Francesca Ferretto
Corso Porta Nuova, 60
37122 Verona
Telefono 045.8341340
Fax 045.8011400
E-mail: f.ferretto@libero.it

TRIBUNALE C.P. DI VERONA
Cancelleria esecuzioni immobiliari

Procedura: n. 274/2024 R.E.
Delega: Avv. Giorgia Lapolla
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Attilio Burti
Esecutati: [REDACTED]
Creditore procedente: LEVITICUS SPV S.r.l.
Custode: Avv. Francesca Ferretto
Nomina Custode: 08.11.2024

VERBALE DI ACCESSO AD IMMOBILE

Comune di Sona (VR), Loc. Bosco di Sona, Via Cavour n. 3

L'anno 2025 il giorno 12 del mese di novembre, alle ore 14,00 in Sona (VR), Loc. Bosco di Sona (VR), Via Cavour n. 3, presso il compendio oggetto di pignoramento sottoindicato, è presente l'avv. Francesca Ferretto, in qualità di Custode Giudiziario, nominata con l'ordinanza del 08.11.2024 dal Giudice dell'Esecuzione.

E' altresì presente il Geom. Mario Luise, CTU nominato e il sig. [REDACTED] il quale [REDACTED] ha [REDACTED] consentito l'accesso, nonché

il sig. concato di Confalux Snc il quale provvede alla verifica del funzionamento della pompa acque nere situata nel porco e riferisce che la stessa è funzionante. Il Geom. Luise attua lo scappone della batta wc situata nella lavanderia e l'acqua non scende regolarmente ma defluisce alla base della batta wc a pavimento tra adhen verificato che una volta attinto lo scappone, l'acqua del wc non defluisce.

netta condotta e nel portello presente nel
porrope.

Sono allora presenti due addetti di servizio

In seguito al sopralluogo e dopo aver ispezionato l'immobile si dà atto che

gli Autospurghi che provvedono alle operazioni
di videosorpveglianza del portello inserendo
una sonda che, durante il percorso, non
riesce ad infilarsi nella "trappola" che
va al wc. E' pertanto necessario
come riferito dagli addetti, procedere
allo smontaggio della targa wc per
merito di un idraulico, al fine di poter
effettuare l'ispezione attraverso lo scano
posto sotto la targa wc.

Si è inoltre verificato che la condotta
che collega il portello nel porrope con la
rete fognaria è risultata libera
da ogni ostruzione. Pertanto è plausibile
che vi sia un'ostruzione della condotta in
prossimità della targa wc. Accanto
al non è possibile verificare sotto la
targa stessa.

Il Custode dà atto a verbale che

Il presente verbale si chiude alle ore 14.40

Firma dei presenti

Firma Comco

Il Custode Giudiziario
Avv. Francesca Ferretto

Firma

Firma
Firma
Firma

Avv. Francesca Ferretto
Corso Porta Nuova, 60
37122 Verona
Telefono 045.8341340
Fax 045 8011400
E-mail: f.ferretto@libero.it

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Cancelleria esecuzioni immobiliari

Procedura: n. 274/2024 R.E.
Delega: Avv. Giorgia Lapolla
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Attilio Burti
Esecutati: [REDACTED]
Creditore procedente: LEVITICUS SPV S.r.l.
Custode: Avv. Francesca Ferretto
Nomina Custode: 08.11.2024

VERBALE DI ACCESSO AD IMMOBILE

Comune di Sona (VR), Loc. Bosco di Sona, Via Cavour n. 3

L'anno 2026 il giorno 8 del mese di gennaio, alle ore 14,30 in Sona (VR), Loc. Bosco di Sona (VR), Via Cavour n. 3, presso il compendio oggetto di pignoramento sottoindicato, è presente l'avv. Francesca Ferretto, in qualità di Custode Giudiziario, nominata con l'ordinanza del 08.11.2024 dal Giudice dell'Esecuzione.

E' altresì presente il Geom. Mario Luise, CTU nominato e il sig. [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso, nonché

due tecnici di Savio 2 Autosperghi e
due tecnici di Fose Srl (idraulico)
gli idraulici procedono allo smontaggio
del wc e Savio 2 Autosperghi procede
alla videorispezione tramite lo scarico
del wc stesso (scarico fognario).
A due dell'esecutato il problema riscontrato
la volta precedente (fuoriuscita a pua
dalla base della battente wc dopo aver tirato
l'acqua dello scarico) è stato risolto dallo
stesso dopo aver smontato la targa wc
e aver effettuato una pulizia.

Al riordino l'intervento "è" riconducibile
ad una operazione di detersione e pulizia
come inferito dai tecnici di S. Maria Ausiliadora

In seguito al sopralluogo e dopo aver ispezionato l'immobile si dà atto che
a seguito di videoispezione la tubazione
di scarico della tassa wc è stata univolta
pulita e libera da ogni eventuale
corpo estraneo, circostanza questa che
coincide con il buon funzionamento del
wc stesso che a prova di scarico ha dato
esito positivo. Dalla videoispezione è
altresì emerso che vi è un'altra tubazione
relativa ad altra unità immobiliare come
affermato dall'esecutore, nella quale è presente
un corpo estraneo il quale non è stato possibile
recuperare dal pozzetto di scarico ma nel
cortile dell'esecutore. Si ribadisce che
ad oggi la problematica lamentata dal
l'esecutore relativa allo scarico dell'acqua
del bagno nel piano interrato è ad
oggi risolta. Tale problematica è
quindi riconducibile ad una mancanza di
manutenzione/pulizia dell'impianto di scarico
del bagno stesso di proprietà dell'esecutore
comunque a seguito di ulteriori interventi.

Il Custode dà atto a verbale che con pompa a premione
occurra a disporre il corpo estraneo
in presenza citata. Si è quindi portato
a liberare quella porta condotta all'itono
della quale è stato univolta un blocco
composto di schiuma polimerica assorbita
(v. foto allegata) *

Il presente verbale si chiude alle ore 1520

Firma dei presenti

Il Custode Giudiziario

Avv. Francesca Faretto

* L'esecutore ha lamentato in data odierna informazioni nella taverna con un'alta di uscite del povero al lavoro ed oggi non sono stati annotati i fenomeni lamentati ma nella menabera, ma nelle fuphe della povera menabera. Ape' effetti delle pubblicazioni effettuate dal Gen. Luise tutto risulta nuovo, in quanto i fenomeni sopra descritti non cedono al valore di Anna dell'immodale.



Allegato N. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Perito Estimatore: Geom. MARIO LUISE



RELAZIONE FOTOGRAFICA

SOPRALLUOGO DEL 12.11.2025



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



SOPRALLUOGO DEL 08.01.2026



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8





Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

