

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 - 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) -	Verifiche effettuate dall'esperto stimatore	pag.	3



PERIZIA DI STIMA - LOTTO UNICO - 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'ultimo 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.
- Tutto ciò premesso, il sottoscritto esperto stimatore Geom. Mario Luise, effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, ritenendo di aver acquisito tutti gli 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.



2) VERIFICHE EFFETTUATE DALL'ESPERTO STIMATORE

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

Preliminarmente, si ritiene opportuno ribadire che - come già evidenziato a pag. 19 della perizia di stima depositata - il locale di fatto attrezzato a "bagno" presente al piano scantinato è progettualmente assentito come "lavanderia", destinazione che non prevederebbe, di per sé, la presenza di scarichi di acque nere.

Ciò premesso, in data 08.10.2025 il sottoscritto si è recato - unitamente al Custode Giudiziario Avv. Francesca Ferretto - presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di verificare i problemi di funzionamento dell'impianto fognario segnalati dall'esecutato relativamente al "bagno" sito al piano scantinato. Nello specifico, il sig. [REDACTED] informava che «l'impianto fognario del vano in oggetto non scarica regolarmente in fognatura e periodicamente riempie il pozzetto posto in garage» (rif. allegato n° 1).

Nessuna problematica veniva invece segnalata relativamente al "bagno" sito al piano terra dell'immobile né relativamente agli scarichi della cucina ubicata al medesimo piano.

Lo scrivente poteva quindi verificare che, 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 d'acqua (rif. allegato n° 2, foto da n° 1 a n° 4).

Al riguardo, lo scrivente ritiene che - come anche verbalizzato dal Custode Giudiziario (rif. allegato n° 1) - per verificare le cause di tale problematica sia 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.

Da ultimo, con riferimento ai due preventivi di spesa (rif. allegato n° 3) trasmessi dal legale degli esecutati al delegato alle vendite - Avv. Giorgia Lapolla - e relativi alle opere asseritamente necessarie «*per rendere nuovamente agibili gli spazi interrati (taverna lavanderia e scantinato)*», al momento lo scrivente non è in grado di esprimere alcuna valutazione circa la pertinenza e congruità delle opere e dei costi ivi esposti, non essendo state appurate le cause della problematica sopra descritta e non potendo, pertanto, indicare quali opere siano effettivamente necessarie per la loro eliminazione.

Si può solo notare che trattasi di preventivi con importi assai divergenti tra loro e in cui sono riportate lavorazioni - come la demolizione del rivestimento esistente, la messa a nudo delle guaine su tutto il perimetro dei muri e sottofondi, il rifacimento di tutto il massetto e di tutte le intonacature e delle pareti o la sostituzione della caldaia - che manifestano una scarsa attinenza con la problematica segnalata dall'esecutato.

- - - - -

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, 22.10.2025

Relazione integrativa composta da n° 4 pagine



ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario

Allegato n° 2: relazione fotografica composta da n° 4 foto a colori

Allegato n° 3: preventivi di spesa trasmessi dalla parte esecutata



Allegato N. 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO



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 8 del mese di ottobre, alle ore 11,00 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 ha consentito l'accesso, nonché

la dott.ssa Masala Franca quale
collaboratrice del CTU

In seguito al sopralluogo e dopo aver ispezionato l'immobile si dà atto che
nessuno dei vani in oggetto ha
estrinsecamente una destinazione
a lavanderia e non a wc/bagno;
avvenendo questa già evidenziato
nella relazione di stima nella quale
l'esperto ha anche indicato che il
vano per essere utilizzato come wc

~~come~~ doveva essere urbanisticamente
sanato. L'esecutato afferma che l'impianto
fognario del vino in oggetto non scorre
Il Custode dà atto a verbale che ~~esattamente~~ in fognatura
e periodicamente ci viene il portello posto
in porco. Al riguardo per verificare la
causa di tale problematica necessita
④ verificare il corretto funzionamento
della pompa di rilancio delle acque

Il presente verbale si chiude alle ore ~~14~~ 30

Firma dei presenti


Franco Marale
Giovio Barone

Il Custode Giudiziario

Avv. Francesca Perretto



④ alla fognatura comunale; ②
effettuare una videoispezione per
verificare l'eventuale ostruzione e
pendenza della condotta fognaria.
Per la verifica sopraindicata si
rende necessario l'opera di un
elettricista (per verificare l'efficienza
della pompa) e una ditta
speciale tutta in verifica di
idoneità di rete fognaria

Allegato N. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Allegato N. 3

PREVENTIVI DI SPESA



Fwd: ESECUZIONE 274/2024 RGE. Trasmissione preventivi per rendere nuovamente agibili gli spazi interrati (taverna lavanderia e scantinato) .

A f.ferretto@libero.it

Avv. Matteo Maurizio Cabianca

STUDIO LEGALE CABIANCA

VERONA

Via Brigata Guardie n. 48

Tel e Fax 045 8621263

Pec studiocabianca@pec.it

Cell. 349 5544 363

Le informazioni trasmesse con la presente email sono indirizzate soltanto alla persona od all'ente indicato. Se avete ricevuto per errore questa email siete pregati di contattare il mittente e cancellare la stessa e gli eventuali documenti ricevuti.

The information transmitted with this email is addressed only to the person or organization indicated. If you have received this email by mistake, please contact the sender and delete it and any documents received.

----- Forwarded message -----

Da: Studio Legale Cabianca Matteo <studiocabianca@gmail.com>

Date: mer 17 set 2025 alle ore 16:03

Subject: Fwd: ESECUZIONE 274/2024 RGE. Trasmissione preventivi per rendere nuovamente agibili gli spazi interrati (taverna lavanderia e scantinato) .

To: giorgialapolla@legalivr.it <giorgialapolla@legalivr.it>

Avv. Matteo Maurizio Cabianca

STUDIO LEGALE CABIANCA

VERONA

Via Brigata Guardie n. 48

Tel e Fax 045 8621263

Pec studiocabianca@pec.it

Cell. 349 5544 363

Le informazioni trasmesse con la presente email sono indirizzate soltanto alla persona od all'ente indicato. Se avete ricevuto per errore questa email siete pregati di contattare il mittente e cancellare la stessa e gli eventuali documenti ricevuti.

The information transmitted with this email is addressed only to the person or organization indicated. If you have received this email by mistake, please contact the sender and delete it and any documents received.

----- Forwarded message -----

Da: **Studio Legale Cabisianca Matteo** <studiocabisianca@gmail.com>

Date: mer 17 set 2025 alle ore 15:59

Subject: ESECUZIONE 274/2024 RGE. Trasmissione preventivi per rendere nuovamente agibili gli spazi interrati (taverna lavanderia e scantinato).

To: <giorgia_lapolla@virgilio.it>

Su richiesta dei miei assistiti Giardino Francesco e Marchesini Elena trasmetto i preventivi per le opere necessarie nell'immobile da questi abitato per l' agibilità dei locali interrati in cui da oltre un anno non sono più funzionanti gli scarichi.

Per ovviare a tali inconvenienti necessitano opere idrauliche e murarie per un importo tra i 50 e 60 mila Euro.

Cordialità.

Avv. Matteo Maurizio Cabisianca

STUDIO LEGALE CABIANCA

VERONA

Via Brigata Guardie n. 48

Tel e Fax 045 8621263

Pec studiocabisianca@pec.it

Cell. 349 5544 363

Le informazioni trasmesse con la presente email sono indirizzate soltanto alla persona od all'ente indicato. Se avete ricevuto per errore questa email siete pregati di contattare il mittente e cancellare la stessa e gli eventuali documenti ricevuti.

The information transmitted with this email is addressed only to the person or organization indicated. If you have received this email by mistake, please contact the sender and delete it and any documents received.

• PREVENTIVI IMMOBILE [REDACTED].pdf (620 KB)



ITS BIFA.

Preventivo n166

Melotto Alessandro.

Via Quistello 14

37060 MOZZECANE

P. I. 04594190235.

via Cavour n3

Sona (VR)

21/02/24

Estrazione linea scarichi piano seminterrato

Smontaggio sanitari

Rimozione scarichi bagno completo

Sostituzione pompa sommersa acque sporche

Sostituzione linea scarico dalla pompa alla rete fognatura

Installazione sanitari

Prova e collaudo

€7200.00

Sostituzione caldaia a condensazione ferrolli completa di filtri, kit sdoppiato, pulizia impianto, prova e collaudo

€2180.00

Smontaggio e smaltimento wc e bidet

Sostituzione wc, bidet e miscelatore

€380.00

Totale €9760+iva =11907.20



VENTO COSTRUZIONI S.r.l. semplificata
Via Potenza 9 – 88841 Isola Di Capo Rizzuto
C.F. 03761800790 – P.IVA 03761800790

Isola di Capo Rizzuto, 28/02/2024

PREVENTIVO

Preventivo per Pavoni in loc. Via Cavour 3, Sona (VR), di proprietà del sig. [REDACTED]

I lavori consistono nel ripristino bagno in zona taverna:

- 1) Demolizione del pavimento e rivestimento già esistente, demolizione sanitari esistenti compreso smaltimento e quant'altro. Messa a nudo e ripristino di guaine su tutto il perimetro dei muri e sottofondi, rifacimento di tutte le intonacature e pareti, posa pavimento e rivestimento nuovi.
- 2) Demolizione di tutto il perimetro del pavimento in taverna. Rifacimento di tutto l'impianto delle fognature non più funzionanti, rifacimento di tutto l'impianto e di tutto il massetto con rete elettrosaldata e getto di CLS. Posa di piastrelle nuove.
- 3) Ripristino di tutte le pareti di cui si è intervenuti con stuccature e riprese, e tutta la pitturazione.

NOTE:

- Si precisa che il lavoro è comprensivo di tutti i materiali, a carico della ditta appaltatrice.
- L'importo complessivo è di € 44.500,00 + IVA.

Firma e timbro

VENTO COSTRUZIONI
S.r.l. semplificata
Via Potenza 9
88841 Isola Di Capo Rizzuto
C.F. 03761800790 - P.IVA 03761800790