

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°137/2025R.G.E.

Ad istanza di:

- DOVALUE S.P.A. (AGENTE PER PRISMA SPV S.R.L.);

In danno di:

***Risultanze dell'ulteriore sopralluogo effettuato
presso l'immobile oggetto di procedura***

Consulente
Ing. Carlo DE ROSE


***Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
- tel.0984-35303; e-mail: cderose1959@gmail.com-***

Il sottoscritto ing. Carlo De Rose, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n°137/2025

PREMESSO

- che il 26.02.2026, concluse le attività peritali, ha trasmesso la relazione di consulenza completa di allegati al creditore procedente ed al custode nominato a mezzo *pec* ed alla parte esecutata con raccomandata a/r n°153734029699;
- che la parte esecutata, sig.ra _____ ha ricevuto il plico raccomandata il 02.03.2026;
- che l'On.le G.E. il 18.03.2026 ha disposto che il sottoscritto c.t.u. verificasse quanto reso noto dal custode avv. Maria Agovino in merito alla comunicazione ricevuta dalla parte esecutata (lettera racc. a/r datata 07.03.2026) con la quale si segnalava la presenza di infiltrazioni di acqua nell'appartamento sottostante l'immobile oggetto di esecuzione,

tutto ciò premesso, il 21.03.2026 lo scrivente ha eseguito un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, redigendo relativo verbale.

In occasione di detto sopralluogo ha accertato quanto segue:

- l'appartamento sottostante l'u.i. oggetto di esecuzione, posto al piano primo, risulta censito in catasto con il subalterno n°1 del fabbricato identificato al foglio n°16 con mappale n°202, alla Via Lungo Busento Von Platen n°1 del Comune di Cosenza.
- detto appartamento, di proprietà dei sigg. _____ presenta il locale da bagno in corrispondenza ai due locali da bagno dell'u.i. sovrastante di proprietà della parte esecutata;
- sul soffitto del locale da bagno al primo piano si è riscontrata lo scrostamento della tinteggiatura in prossimità della parete dove è posta la colonna di scarico condominiale.

La zona del soffitto che presenta detto scrostamento della tinteggiatura non presenta segni di infiltrazioni in atto ed al tatto è risultata completamente asciutta.

Si può quindi concludere che dall'esame a vista effettuato lo scrostamento della tinteggiatura sul soffitto dell'appartamento al piano primo, non è attribuibile a recenti infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento posto al piano superiore oggetto di esecuzione.

Si riportano di seguito le ritrazioni fotografiche prodotte nel corso del sopralluogo effettuato. Le foto documentano la situazione riscontrata sia nei bagni dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva posto al piano secondo (foglio n°16, p.IIIa 202 sub n°3), sia nel locale da bagno dell'appartamento sottostante posto al piano 1° (foglio n°16, p.IIIa n°202, sub n°1).

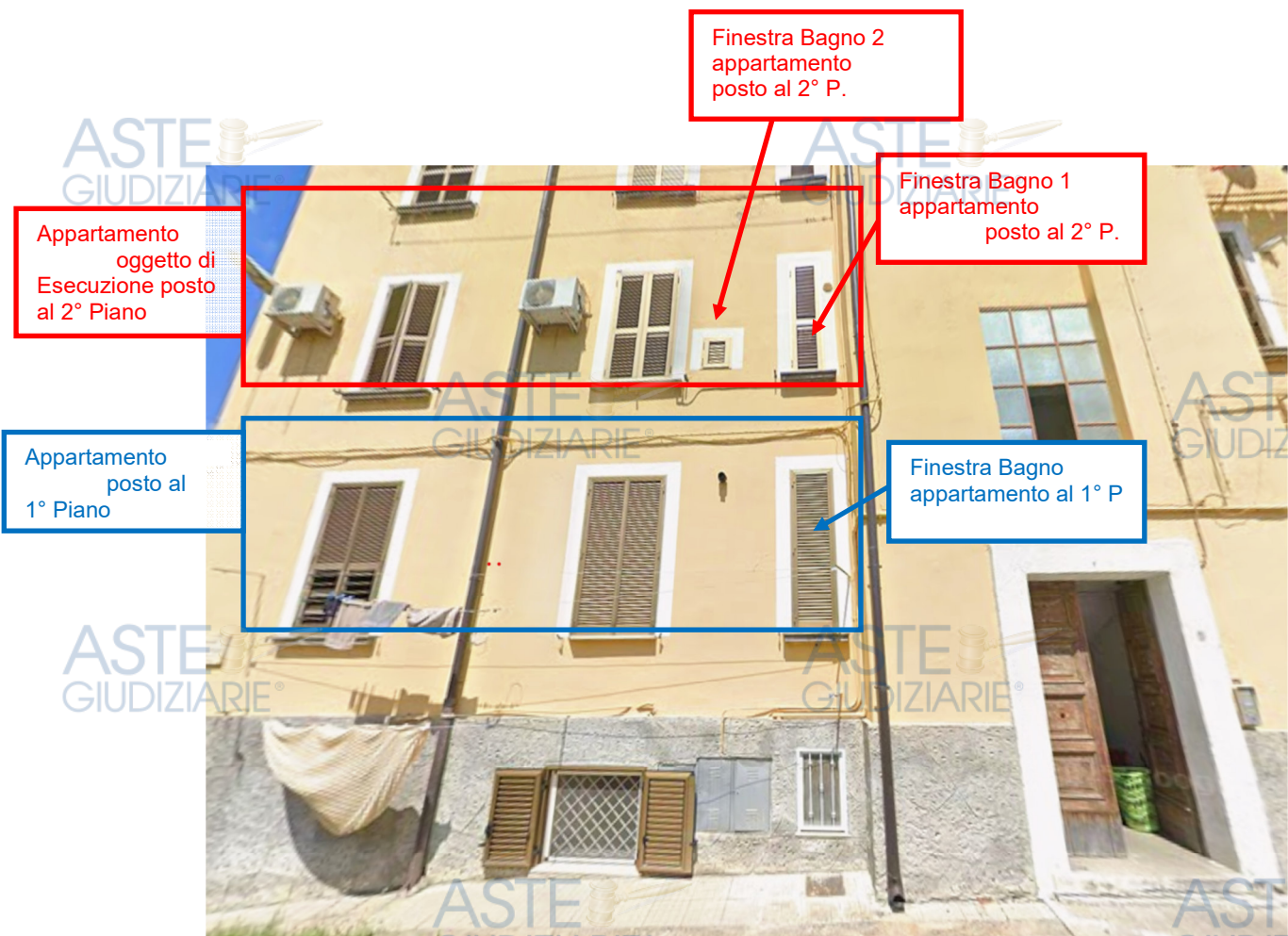


Foto n°1:– Prospetto con indicazione delle finestre dei bagni;



Foto n°2:– Bagno 1 Appartamento ;



Foto n°3:– Bagno 2 Appartamento



Foto n°4:–App. Bagno 1 zona WC;



Colonna Montante di Scarico a servizio di tutti i piani del fabbricato.

Foto n°5:– **Tratteggio in Verde** foto n°4 Particolare interno muratura nella quale è posto il misuratore idrico e la colonna montante a servizio di tutti i piani del fabbricato;



Muratura dove passa la Colonna di Scarico

Foto n°6:– Bagno Appartamento al 1° Piano; Zona dove il soffitto presenta la tinteggiatura scrostata;

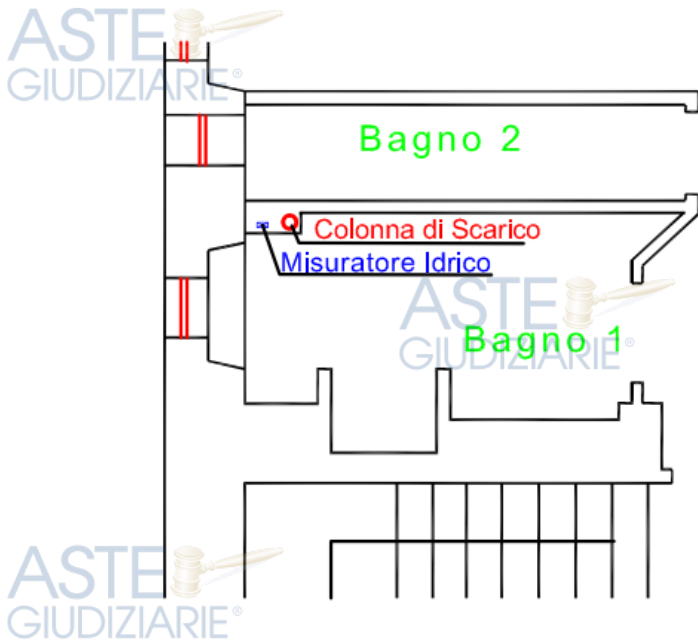


Parte alta della Muratura dove passa la colonna di Scarico

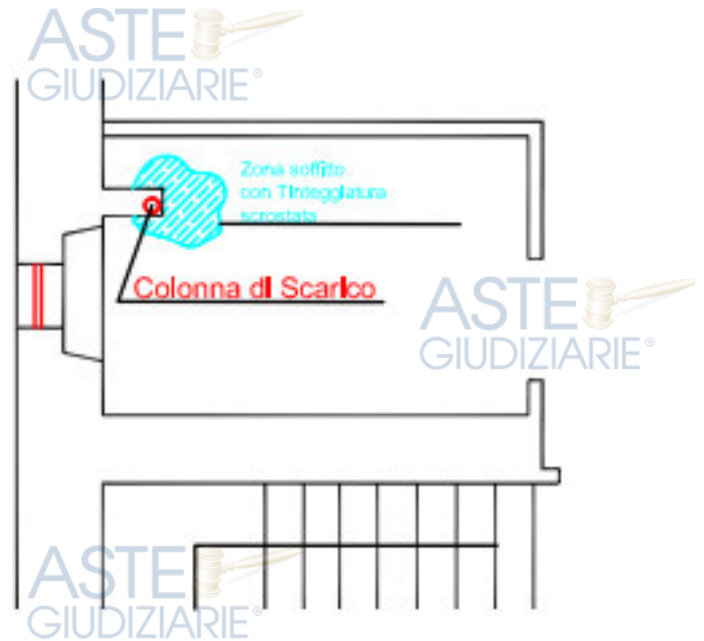
Foto n°7:– Bagno Appartamento al 1° Piano; soffitto con tinteggiatura scrostata ;



Foto n°8:– Particolare del soffitto del bagno dell'appartamento posto al piano 1° sottostante l'u.i. oggetto di esecuzione dove è presente lo scrostamento della tinteggiatura; la zona, al tatto è risultata completamente asciutta.



Bagni Appartamento al 2° Piano



Bagno Appartamento sottostante al piano 1°

Si allega il verbale redatto al termine delle attività di sopralluogo sottoscritto dal sig. figlio della sig.ra

Cosenza, 25.03.2026

Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

