

# Stassaldi Pietro

CTU n° 65 Tribunale di Brescia  
 Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA  
 Tel. 030-380011 – FAX 030-3387371  
 Partita i.v.a. 01215620178  
 E-MAIL: [info@geomstassaldi.com](mailto:info@geomstassaldi.com)  
[geomstassaldi@gmail.com](mailto:geomstassaldi@gmail.com)  
 POSTA CERTIFICATA: [pietro.stassaldi@geopec.it](mailto:pietro.stassaldi@geopec.it)

**Brescia li, 18 GENNAIO 2023**

## TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esec. Immobiliare n°244/2022** [REDACTED]

**Giudice A. PERNIGOTTO per: Udienza del 24 gennaio 2023 ore 12,30**

**Immobili pignorati in Borgosatollo (BS) fg. 5 NCT. mapp. 110 / Sub. 501-502-506.**

**REPLICA CON CONTESTAZIONI alle OSSERVAZIONI del 5 GENNAIO 2023 redatte del legale avv. [REDACTED] ricevute il 9 gennaio 2023 dal Processo Telematico.**

In relazione a quanto depositato nel processo Telematico dal legale avv. [REDACTED] delegato, padre dell'esecutata ed ex proprietario occupante attualmente con lo studio il mapp. 110 sub. 502 posizionato verso Est nella proprietà, il sottoscritto CTU esamina attentamente le lunghe Osservazioni dei n° 19 punti descritti nelle 9 pagine con allegati, riguardanti le due Perizie depositate il 3 dicembre 2022, volte a trovare appigli inesistenti, relaziona quanto segue.

**= OSSERVAZIONI per l'immobile subalterno 502 (da pag. n°1 a pag.n°3) occupato come studio professionale dal legale Avv. [REDACTED]**

**Risposta all'infondata Osservazione ai punti 1-2-3**

L'avvocato effettua osservazioni per il sub. 502 (FABBRICATO B) alle note indicate di pag. 29 riga 37 e la pag. n° 63, il sottoscritto CTU ha descritto ampiamente la proprietà in relazione "allo stato di fatto dei luoghi" e non c'è alcun disvalore per la servitù per quanto riguarda il locale impianti già comune prima del pignoramento: interessati i subalterni comuni 507 e il subalterno 505.

Nella Perizia Lotto n°1 Fabbricato A disegno a pag. n° 36 dell'interrato garage (**ALLEGATO B**) e nella Perizia Lotto n°2 Fabbricato B disegno a pag. n° 39 dell'interrato garage (**ALLEGATO C**) è indicato il locale Impianti che serve sia le parti comuni per irrigazione giardini, ma anche una parte per il subalterno 505, nonostante la sig.ra [REDACTED] abbia comunicato che l'apparato di aspirazione dell'aria riguardante il locale piscina non sia funzionante.

Il sottoscritto CTU ha indicato:

- nessuna servitù di passaggio pedonale nel disegno ed in Perizia a pag. n° 33 per gli eventuali futuri acquirenti per l'utilizzo della scala che è di proprietà del sub. 505 (non pignorato) per accedere ai giardini, per cui gli stessi futuri acquirenti dovranno prendere accordi col proprietario del sub. 505.
- Il proprietario del sub. 505 potrà accedere al locale per la manutenzione come verrà indicato nel Decreto di Trasferimento.

**Si menzionano poi argomenti:**

- **al punto 1.a** la rampa del garage per l'uscita delle vetture verso Sud indica una larghezza minima di ml. 4,00, quando invece la minima deve essere ml. 3,00 e la pendenza non è del 20% (venti per cento).



REPLICA alle Osservazioni del 5 gennaio 2023 del legale avv. [REDACTED] CTU STASSALDI Pietro-Brescia

Si precisa che la rampa garage é recintata superiormente con relativa ringhiera metallica posta sui muri, sul posto la larghezza è soddisfatta in quanto è: ml. 3,20 / 3,48 (vedasi disegno a pag.n°38) e la pendenza in mezzeria è il 14,1% (calcolo: rampa ml. 5,71+12,00= ml. 17,71 / dislivello ml. 2,50/17,71= pendenza 14,1%) quindi è lieve (**si vedano le fotografia n° 1 e n° 2 rampa garage**).

**Il corrimano non è obbligatorio**, inoltre è esistente la superficie piana fuori dalla basculante larga cm. 100 (griglia racchiusa da 2 soglie di marmo bianco).

#### Al punto 1.b

**Nel locale caldaia è contenuto, come specificato in perizia, l'impianto elettrico del garage ..... ecc.**

#### Risposta / Altra Osservazione infondata

Non è assolutamente vero, si tratta di "Osservazione del subalterno 502" che invece ha la caldaia nel sottotetto. La caldaia comune è posizionata nel subalterno 508 adiacente al subalterno 505 (quest'ultimo non in vendita) serve i subalterni 501 e 505, **ma il CTU non ha scritto che in qual vano c'è l'impianto elettrico del garage.**

Le altre considerazioni espone per la rampa sono irrilevanti e l'irrigazione impianto giardini è comune ai subalterni 507 e 505 (vedasi in fondo Allegato A Catastale Accertamento della Proprietà immobiliare con indicati i SUBALTERNI COMUNI 507 e 508 e l'ELABORATO PLANIMETRICO ingrandito).

**Il CTU ha comunque redatto disegno planimetria dim. cm. 70x70 di tutta la proprietà, scansionata in scala ridotta, inserita in entrambe le 2 PERIZIE già depositate il 3 dicembre 2022).**

#### Al punto 2

Si menziona poi la pag. n° 30 riga 6; non è stato compreso che si tratta del passaggio pedonale "scala interna" nell'interrato Garage verso nord (vedasi disegno di pag. n°39) che dalla porta (**vedasi fotografia allegata n° 3**) posta verso il vano scale di proprietà del sub. 505 serve per salire nel cortile (verso nord nel subalterno 507) e non dell'uscita a Sud sulla Via Verdi, per quest'ultima il CTU non ha rilevato le discordanze relative al "portone verde" (**vedasi fotografia allegata n° 4**) e la porta basculante del garage si apre a mano. Nel sopralluogo il garage era ostruito da ampie scatole di documentazione d'archivio e non si riusciva neppure a transitare per eseguire le misure, sono stati in seguito parzialmente rimossi alcuni pacchi di documentazione verso l'apertura della basculante, (**vedasi fotografia del garage allegata n° 5**) per rilevare la rampa del garage a Sud.

Il garage inoltre nella visita del CTU non risultava utilizzato e le vetture erano parcheggiate fuori dalla proprietà sulla Via Verdi che è chiusa verso il Parco Cantarane.

#### Al punto 3

**Infondate e non veritiere anche le frasi descritte al punto 3 (visionare attentamente la planimetria/ disegno redatta dal CTU con "le parti comuni riferite catastalmente").**

Le pagine con le fotografie ben ordinate, non hanno una numerazione, in quanto i futuri acquirenti esaminando il disegno e la descrizione della perizia, con la sequenza ordinata delle fotografie, hanno un "percorso di visita dell'appartamento" già ben specificato.

L'accesso al fabbricato sub. 502 in Perizia è indicato dal cortile a Sud subalterno 507 che è comune e non di proprietà, e non dal portico attuale porta a destra (Est) come attualmente avviene (**vedasi fotografia allegata dell'ingresso n° 6**), ciò per evitare litigi tra i futuri acquirenti diversi della proprietà, per il passaggio ed il CTU ha ben indicati i lavori inerenti.

Pura fantasia e prive di fondamento le altre ipotetiche descrizioni che si sarebbero dovute eventualmente contestare non all'attuale CTU ma al momento dell'acquisto della proprietà risalente a oltre 10 anni fa.





REPLICA alle Osservazioni del 5 gennaio 2023 del legale avv. [REDACTED] CTU STASSALDI Pietro-Brescia

**Il CTU inoltre rammenta che l'immobile subalterno 502 Lotto n° 2 FABBRICATO B su 3 piani è occupato attualmente dallo studio legale dell'avv. [REDACTED], senza averne titolo, e dovrà chiedere al Giudice l'autorizzazione della prosecuzione dell'occupazione.**

**Il versamento dell'indennità già calcolata in perizia a pag. n° 54 per Euro 1.920,83 mensili ha decorrenza dalla data di cessazione del Comodato d'uso del 30 settembre 2021 (documento allegato nell'istanza al Giudice e inserita nel Processo telematico il 1 ottobre 2022).**

**= OSSERVAZIONI per il subalterno 501 (da pag. n°3 a pag. n°9)**

**Risposta ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 e pag. n°9.**

In primo luogo si osserva che gli immobili in questione subalterni 501 e 502 sono tutti pignorati e come il legale sa, non è rilevante che i vari camini artistici siano di proprietà della moglie sig.ra [REDACTED] o che abbia fatture inerenti.

Si contesta inoltre l'ulteriore punto 3 e 4 descritto alla pag. n°4 in quanto infondato e non veritiero: la caldaia a pallet posta nel subalterno 508 (vedasi planimetria generale redatta dal CTU di tutta la proprietà recintata) è comune e riscalda i subalterni 505 e 501.

Da informazioni avute l'impianto originale è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] in quel periodo con sede a [REDACTED] ed era funzionante e ottimo per tutte le unità immobiliari compresa la piscina a piano terra e primo (subalterno 505); la venditrice soc. [REDACTED] (anno 2011) non aveva fatto alcun impianto, ma la SOSTITUZIONE della caldaia a GAS in PALLET è stata effettuata dall'avvocato [REDACTED] con i propri fornitori, circa 7-8 anni fa in quanto riteneva la soluzione economicamente più vantaggiosa.

**E' inutile pertanto ora coinvolgere il CTU: il riscaldamento va ripartito in millesimi secondo le superfici degli immobili, precisando che il sottoscritto non aveva accesso al subalterno 505 (immobile a piano terra e primo) in quanto non pignorato e non oggetto dell'attuale Esecuzione Immobiliare n°244/2022.**

**Risposta all'infondata Osservazione al punto 5 (pag. n°5).**

Il sottoscritto CTU ha già contemplato tale argomento a pag. n° 18 e alla pag. 20 della Perizia per il successivo punto 5 dell'Osservazione, relativo all'impianto di climatizzazione essendo l'immobile pignorato, inoltre è stato indicato esatto a pag. 29 il subalterno 502 riportato nel disegno, in quanto la scritta indica il mappale confinante ad est vicino, mentre nel disegno in alto a sinistra c'è riportato mapp. 110/sub.501 del secondo piano /sottotetto.

**Risposta all'infondata Osservazione al punto 6 (pag. n°5) TETTO.**

**Come da fotografia allegata n° 7 il fabbricato sub. 505 non pignorato dista dal fabbricato di fronte sub. 501 ml. 9,00; l'avvocato deve spiegare come si fa a scattare la fotografia con le spalle rivolte al muro del sub. 505 quando la copertura non si vede da terra.**

Le sue fotografie del tetto sono state scattate dal I° piano del fabbricato a Sud subalterno 505, immobile non pignorato, ove il CTU non aveva accesso (vedasi fotografia allegata n° 8 redatta dal legale).

Quanto rilevato comunque dalle sue fotografie il colore nero di alcuni coppi è dovuto all'emanazione del fumo dei camini, ci sono solo sabbia e foglie che il vento nel periodo attuale invernale ha collocato, **il tetto non è da rifare ed è funzionale.**

Tali fotografie non hanno alcuna utilità, e comunque il CTU nel sopralluogo non ha rilevato infiltrazioni d'acqua o macchie in entrambi i sottotetti dei subalterni 501 e 502 e certamente nelle opere importanti e di qualità realizzate nella proprietà, è stata posata la guaina ardesiata a protezione dei solai.

**-La fotografia allegata n° 9 riguarda il fabbricato subalterno 505 non pignorato a sinistra della fotografia c'è il passaggio comune poi la porta pedonale con la quale si accede nell'interrato garage subalterno 506 e**





REPLICA alle Osservazioni del 5 gennaio 2023 del legale avv. [REDACTED] CTU STASSALDI Pietro-Brescia

per mezzo del vialetto in cubetti di marmo bianco a destra della fotografia si accede al locale caldaia comune adiacente al fabbricato, contrassegnato col subalterno 508.

#### Risposta all'infondata Osservazione ai punti 7 e 8 di (pag. n°5-6)

Si insinua poi:

- una "fantasiosa servitù" di passaggio sulla copertura sub. 502, quando l'accesso può avvenire se serve, da altro luogo, anche con la piattaforma aerea,
- si contempla la divisione dell'impianto elettrico che il CTU invece ha già menzionato a pag. n°33;
- **si contempla poi l'impianto di aspirazione polveri, ma sono già esistenti i 3 apparati separati di colore blu che sono posizionati nel locale comune sub. 508 (anticaldaia) foto allegata in perizia come Vano caldaia (vedasi fotografia n° 10 ingrandita allegata),**

#### Risposta all'infondata Osservazione ai punti 9-10-11-12 (pag. n°6)

Il CTU ha correttamente indicato nel garage i posti auto (n°2 per il sub. 501 e n° 2 per il sub.502) è evidente che per il parcheggio di tutte le vetture assieme, verranno presi accordi tra gli acquirenti; mentre la cantina è stata attribuita al sub. 502 in quanto avente necessita di spazio; il sub. 501 infatti possiede ampi vani nel sottotetto.

- Si contempla l'impianto telefonico: un'altra fantasiosa ipotesi di non collegamenti ad INTERNET quando la zona verificata è ben servita (Comune di Borgosatollo vicino alla città di Brescia),
- si contemplano gli impianti di video-sorveglianza che sarebbero di proprietà della moglie Sig. [REDACTED], ma che in effetti con l'Esecuzione immobiliare in atto non lo sono,
- si menziona il garage sub. 506 che tuttavia è pignorato.

#### Risposta all'infondata Osservazione ai punti 13-14-15-16-17 (pag. n°7)

- Non viene calcolata in detrazione la servitù di passaggio dell'intero giardino per accedere alla caldaia,
- non viene indicato il luogo dove mettere la nuova caldaia.....ecc.
- non viene calcolato in detrazione la suddivisione dell'impianto di illuminazione elettrico.....ecc.
- pag. n° 19 riga 12 si parla del giardino di pertinenza comune 501-502-505 ma non viene considerato il disvalore.....ecc,
- vi è in più la mancata valorizzazione del muro di cinta della proprietà .....ecc.

Il CTU al riguardo non rileva alcuna inesattezza ed incongruenza di quanto indicato nelle perizie: gli argomenti delle Osservazioni sono ripetitivi: non c'è alcuna caldaia da posizionare, il giardino e l'impianto elettrico sono comuni non vi sono servitù da attivare.

Ritiene poi il legale di menzionare il muro di recinzione in pietra a vista già ben descritto dal CTU, ma facente parte del Valore già attribuito alla proprietà.

#### Risposta all'infondata Osservazione ai punti 18-19 di pag. n°8 e argomenti di pag. n° 9.

Il CTU che ha visitato in più giorni col proprio tecnico la proprietà, non rileva che il portone di accesso di colore verde Alpi al numero civico 20 di Via Verdi, sia in stato di degrado e neppure la cassetta della posta inserita nel muro.

Errato poi l'altro argomento del punto 18 "costruito in modo infondato" riguardante l'accesso alla proprietà che avviene sempre dal subalterno 507 che è comune, e contemplato nell'Elaborato planimetrico catastale allegato alle 2 Perizie e come **ALLEGATO A alla presente da visionare attentamente.**

**Viene inoltre richiamata la superficie di mq. 260 come giardino del subalterno 505 quando invece è catastale del fabbricato e trattasi di IMMOBILE NON PIGNORATO e non oggetto della Perizia,**



REPLICA alle Osservazioni del 5 gennaio 2023 del legale avv. [REDACTED] CTU STASSALDI Pietro-Brescia

inoltre il CTU non rileva alcun "errore materiale alle schede disegno" dalla pag. n°22 e successive della Perizia del subalterno 501.

Si conclude poi a pag. n° 9 l'Osservazione alla CTU con una **"serie di considerazioni per la [REDACTED] [REDACTED] che non spetta al sottoscritto CTU replicare, e che sarebbero dovute essere contestate in precedenza alla banca.**

Il sottoscritto CTU rileva nell'Atto di Donazione della sig.ra [REDACTED] alla figlia [REDACTED] [REDACTED] (attuale esecutata) Rep. 3274 ; Rac. 1958 del 14 giugno 2016 notaio dott. [REDACTED] "un diritto di abitazione vitalizio" che è posteriore alle ipoteche redatte:

- 1 agosto 2006 Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo Rep.26943; Rac.11409 notaio [REDACTED] Trasc. 3 agosto 2006 Reg. Part. 10137; Reg. gen. 43950 (a favore della [REDACTED]),
- 10 maggio 2011 Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo Rep.18045; Rac. 12212 notaio [REDACTED] Trasc. 24 maggio 2011 Reg. Part. 4740; Reg. gen. 21566 (a favore della [REDACTED]),

pertanto non è opponibile alla Procedente [REDACTED] come chiarito anche con la **Sentenza della Cassazione n° 7776 del 20 aprile 2017,"che ha ritenuto fondate le ragioni dell'Istituto di credito che aveva iscritto nei Registri immobiliari presso la Conservatoria,l'ipoteca "in data precedente alla trascrizione del diritto di abitazione".**

**L'immobile può essere venduto liberamente e il provvedimento di assegnazione che consentiva al coniuge il diritto di abitare la casa familiare,non è opponibile al terzo acquirente".**

Si rammentano inoltre le notevoli **superfici di tutta la proprietà:**

- residenziali circa mq. 1.100 (diconsi metriquadrati millecento/00) dei subalterni 501-502-505,
- garage e vani inerenti il subalterno 506 mq. 140 (diconsi metriquadrati centoquaranta/00),
- lotto di tutta la proprietà circa mq. 1.240 (milleduecentoquaranta/00).

Il CTU pertanto non ha scritto nelle 2 Perizie che gli immobili sono "gravati dal diritto vitalizio di abitazione",e **non ha effettuato alcuna decurtazione di Valore in quanto l'immobile sub. 505 (piano terra,piano primo e parziale interrato) è disponibile per l'abitazione e non è stato pignorato; si sottolinea come la normativa limiti e circoscriva lo spazio alle logistiche necessità personali.**

Le Osservazioni conclusive riguardanti il serbatoio di 30.000 litri (portata che conosce solo il legale) e un vecchio pozzo posto sotto il portico di passaggio,si ribadisce che sono comuni alle proprietà.

**\* Allegati:**

- fotografia n° 1 e n° 2 comprovanti la rampa garage,
- fotografia n° 3 per la porta pedonale che collega l'interrato garage con la scala interna per accesso ai giardini superiori comuni sub. 507,
- fotografia n° 4 per il portone color verde Alpi uscita rampa garage sulla Via Verdi,n°22,
- fotografia n° 5 comprovante la molteplice documentazione nel garage con difficoltà di passaggio,
- fotografia n° 6 con evidenziato l'attuale accesso dal portico per il subalterno 502,attualmente occupato dallo studio legale dell'avv. [REDACTED]
- fotografia n° 7 cortile interno del subalterno 507 comune,distanza tra i fabbricati ml. 9,00 da terra non si vede il tetto del subalterno di fronte 501,





REPLICA alle Osservazioni del 5 gennaio 2023 del legale avv. [REDACTED] CTU STASSALDI Pietro-Brescia

- fotografia n° 8 del tetto subalterno 501 allegata dall'avv. [REDACTED] presa da immobile subalterno 505 non pignorato,
- fotografia n° 9 riguarda il fabbricato subalterno 505 con passaggio comune e vialetto,
- fotografia n° 10 vano anticaldia comune ove le 3 aspirazioni-polveri di colore blu dei 3 subalterni 501-502-505 sono già separate,
- **ALLEGATO A CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE E ELABORATO PLANIMETRICO ingrandito con i SUBALTERNI COMUNI 507 e 508 dimensioni 30x40,**
- **ALLEGATI B e C disegni garage interrato inseriti nelle Perizie./**

Il CTU ha ampiamente chiarito e spiegato gli argomenti.

Con Osservanza.

(STASSALDI Pietro CTU n°65 Tribunale di Brescia)

