



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 30 Aprile 2023

All'attenzione di :
All'attenzione di :
All'attenzione di :

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno
Ill.mo G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini
Funzionario Giudiziario Franco Sacco030
25100 BRESCIA' (BS)

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 359/2021 ES.IMM.**

residente in

PERIZIA DI STIMA - COPIA OMISSIS
RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO IV° - CASTENEDOLO

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021

G.O.P. Delegato dell'Esecuzione : Ill.mo Dott. DAVIDE FOPPA
VICENZINI

ANAGRAFICA

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROÈ VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 1



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (25077 - BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiwordpec.it

Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 448/A

nr. 353

DOLCINI FIDELMO
49C11 H484X

Timbro e firma

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 2



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1

LOTTO NR. 4

: Lotti di terreno x attività CAVA – (VAS) in Comune di Castenedolo (BS)

Descrizione sintetica

: Terreni vari ad uso : estrattivo cava ghiaia

Ubicazione

: **Via del Boscone n°– Castenedolo (25014 - BS)**

Identificativi catastali

: **fg. 4+3 – mapp. N° 54+83+158+84+89+91+316+227**

Quota di proprietà

: 1/1 - 100 %

Diritto di proprietà

: Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : **NO : Unico Comparto Autonomo**



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**LOTTO NR. 4: Lotti di terreno per attività di CAVA di ghiaia -
Castenedolo - Via del Boscone n. (BS)**

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Sì ☒ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da Proprietari

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina _____

Spese amministrative arretrate

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 6



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) PREMESSA: Fasi preliminari - accertamenti e date delle indagini.

* Il sottoscritto Dott. Dolcini Arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 /A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353, con Decreto di Nomina del Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini, in data 5 Ottobre 2021 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto.

* In data 13 Ottobre 2021 il sottoscritto, in modalità telematica e per il solo conferimento dell'incarico di stima, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito;

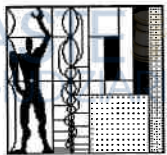
* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 27 Ottobre 2021, ritirato i fascicoli, procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

* Nel frattempo il sottoscritto, per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari ed ai fini di fissare tempi e modalità per sopralluoghi congiunti, visto la comunicazione da parte

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 7



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* successivamente e congiuntamente con il Custode in data 11/11/21 (ore 15/30 circa) ci recavamo in Comune di Castenedolo cercando anche qui , tra campagne e laghetti vari di cava, di individuare sempre con non poche difficoltà il luogo ed i terreni della probabile esecuzione immobiliare, ed una volta individuato il luogo eseguivamo il primo tentativo di accesso con il Custode sull'immobile ma, per assenza del proprietario e per mancanza delle chiavi dei cancelli di accesso alla cava eseguita, ci si limitava a prendere visione dell'intorno fissando a data da destinarsi per successivo sopralluogo con accesso mediante fabbro.

* in data 6/12/21 ore 14,30 congiuntamente con il Custode ci recavamo nuovamente in Comune di Castenedolo facendo , grazie alla sostituzione dei lucchetti sul cancello principale eseguita dal proprietario , solo un rapido accesso (data la pericolosità del sito) all'ingresso dei terreni di cava.

* Il sottoscritto si recava nel frattempo presso la locale Camera di Commercio - ProBrixia Forum per estrarre copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Brixia Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia relative all'intorno di tutti i siti in riferimento;

* Il sottoscritto , in data 3/3/22, data la maggior complessità dell'incarico giudiziale derivata dal numero e dalla varietà degli immobili eseguiti (costituendo gli immobili

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 8



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

esecutati quattro differenti Lotti sia per la loro collocazione in Comuni distanti e differenti che in relazione alla loro natura omogenea), prolungandosi nel tempo l'accesso congiunto con il Custode e date le difficoltà ad eseguire dettagliati sopralluoghi con la proprietà sia per verifiche planimetriche che controlli specifici di rilievo inerenti la qualità dei beni e dei sottoimpianti, procedeva a chiedere all'III.mo Giudice Procedente Dott. Foppa Vicenzini una proroga al deposito delle rispettive Perizie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio per recuperare le "Visure ed Estratti Catasto Urbano aggiornati per le unità immobiliari eseguite ma ogni accesso diretto per estrazione copie era ancora temporaneamente impedito causa Covid, pertanto mi recavo presso studio nostro collaboratore tecnico per catasto per incarico con accesso al sistema telematico SISTER Agenzia Entrate per consultazione e recuperare Visure ed Estratti Catasto aggiornati per le unità immobiliari site in Castenedolo zona Boscone e conseguente estrazione e Planimetrie (in scala metrica adeguata) oltre Estratti Mappa per individuazione del sito in PGT;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(ALL n° 1 a+b+c+d+e+f+g+h) : Visura attuale per immobile - Via del Boscone - Castenedolo (BS) - fg. 4 Mapp. n° 91 + 89 + 84 +83 + 54 + 158 + 316 + fg. 3 Mapp. n° 227

(ALL n° 2 a+b+c+d+e) : Estratti Catasto Terreni - Via del Boscone - Castenedolo (BS) - fg. 4 Mapp. n° 91 + 89 + 84 +83 + 54 + 158 + 316 + fg.3 Mapp. 227

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* in data 11/5/22 mi recavo in Comune di Castenedolo presso gli uffici comunali competenti depositando la richiesta di Accesso agli Atti e

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

richiesta di visura strumenti urbanistici vigenti - successivamente in data 27/5/22 presso l'Uff. Urbanistica estraeva copia del PGT - P.d.R. Vigente e delle relative N.T.A.

* Il sottoscritto, per ottenere il permesso di concessione di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sottoscritto eseguiva in giornata, anche se con non poche difficoltà data

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

adottando un'attività estrattiva, l'attività estrattiva completa e la capacità di coltivazione residuale ed estrarne copia.

(ALL n° 7) : Documentazione Fotografica n° 17/62 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* Il sottoscritto, a completezza d'informazione, in data 19/1/2023 mi recavo presso gli uffici della Provincia di Brescia Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio per avere indicazioni sul Nuovo Piano Cave Provinciale e depositando in data 20/1/2023 richiesta formale di accesso atti ai documenti del settore estrattivo con specifico riferimento Settore Merceologico sabbia e ghiaia e dell'argilla di cui al Lotto ATE g 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 10

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il sottoscritto , previo prenotazione, in data 8/2/2023 incontrava in Provincia il Coordinatore/Responsabile dell'Ufficio Vincoli inerente i Documenti disponibili del Nuovo Piano Cave e ne estraevo quelli maggiormente significativi;

* Il sottoscritto in data 13/2/2023 si recava in Comune di Castenedolo Ufficio Edilizia Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese per sollecitare l'accesso agli atti dei vari Procedimenti Autorizzativi all'attività

Cave Brescia ATEg21 e sulle prospettive in merito a possibile futura escavazione nel sito di riferimento; in data 7/3/2023 finalmente in un

all'attività di escavazione ed un confronto sullo stato procedurale percorso ed in essere e ne estraevo alcune copie significative dell'immensa , ingarbugliata e quantomeno di difficile lettura documentale.

* Nel frattempo il sottoscritto effettuava anche in data 15/3//23 e 20/3/23 varie ricerche di mercato, in Castenedolo e Buffalora con preciso riferimento all'intorno dei siti di cava, presso varie agenzie immobiliari e imprese onde verificare e valutare l'offerta di immobili simili in zona , l'eventuale valore di vendita e le prospettive di mercato.

* Pertanto , dopo svariati sopralluoghi con verifica diretta sullo stato dei luoghi delle unità esegutate, analizzati i documenti estrapolati dai vari

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 11



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

accessi agli atti, , esaminati i luoghi , effettuate le opportune ricerche di mercato , il sottoscritto , facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati e messi a disposizione delle Autorità Comunali e Provinciali, procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata :

2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI

2.1.

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

a) Gli immobili oggetto di stima a seguito di Procedura Esecutiva Immobiliare sono identificati come segue:

Unità immobiliare in Comune Amministrativo e Censuario di Castenedolo (BS) frazione Boscone ,;

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti di proprietà della Società :

*

con sede in

(BS) in Via n° - proprietario per la quota indivisa di 1\1 (100%);

(ALL n° 1a/b/c/d/e/f/g/h) : Visura attuale per immobile - Via Boscone - Castenedolo (BS)-

fg. 3 Mapp. n° 227 + fg. 4 Mapp. n° 91 + 89 + 84 + 83 + 158 + 54 + 316

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 12



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) L'unità immobiliare oggetto di stima, come già detto, è costituita da 8 unità immobiliari costituite da terreni di seminativo irriguo di circa 103.047 mq. nella Zona del Boscone di Castenedolo, inseriti in un ampio lotto d'area **ATEg21** ad uso di Cava estrattivo di sabbie e ghiaia.

c) Gli immobili in oggetto di stima confinano: in lato NORD con terreni estrattivi di Cave Castenedolo S.P.A., a SUD si attestano su Via del Boscone (di collegamento tra la SP236 e la Via Santissima di Borgosatollo) ed aree agricole E1 consolidate di proprietà non conosciute, ad EST quasi in adiacenza al comparto D1 industriale/artigianale esistente consolidato di proprietà non conosciute, ed ad OVEST sempre con altre aree di Ambito estrattivo ATEg21 di Cave Castenedolo SPA.

d) Le unità immobiliari oggetto di stima (circa 103.000 mq), come già accennato, sono inserite in un ampio comparto (D5) estrattivo **ATEg21** di oltre 98 ha. posto a Sud del confine con Brescia e del suo Parco delle Cave in un contesto d'area dell'alta pianura centro-orientale a nord delle risorgive.

inserita nel PAI-PGRA in scenario frequente e con vincolo di rispetto dal Pozzo Boscone (200 mt) che interferisce quasi totalmente ed unicamente sulle unità immobiliari qui oggetto di stima, si trova in buona parte in falda; tutto l'ATE è comunque ben servito sotto l'aspetto della mobilità e collegamento alle grandi vie di comunicazione SP236 Goitese ed SP77;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 13



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

(ALL n°6) : Ortofoto - Lotto ATeg21 - Mapp.vari - Via del Boscone -
Comune : Castenedolo (BS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1.

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

L'immobile oggetto di stima, dalla Visura storica per immobile aggiornata al 8/05/2023, risulta censito al N.C.T. del Comune Censuario di CASTENEDOLO (BS) con i seguenti dati identificativi catastali :

* Foglio 3 - Particella 227 - Sez. Urb. NCT -

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 1.940 mq.
- Reddito Dominicale €. 15,33 - Reddito Agrario €. 17,03
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :
- - Proprietà per 1/1

* Foglio 4 - Particella 91 - Sez. Urb. NCT -

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 13.350 mq.
- Reddito Dominicale €. 105,49 - Reddito Agrario €. 117,21
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :
- - Proprietà per 1/1

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 14



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** Foglio 4 - Particella 89 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 14.460 mq.
- Reddito Dominicale €. 114,26 - Reddito Agrario €. 126,96
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :

- Proprietà per 1/1

*** Foglio 4 - Particella 84 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 2.500 mq.
- Reddito Dominicale €. 19,75 - Reddito Agrario €. 21,95
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :

- Proprietà per 1/1

*** Foglio 4 - Particella 83 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza... - Supf. Cat. 7.540 mq.
- Reddito Dominicale €. 59,58 - Reddito Agrario €. 66,20
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :

- Proprietà per 1/1

*** Foglio 4 - Particella 158 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 8.960 mq.
- Reddito Dominicale €. 70,80 - Reddito Agrario €. 78,67
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :

- Proprietà per 1/1

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 15



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** Foglio 4 - Particella 54 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 15.560 mq.
- Reddito Dominicale €. 114,92 - Reddito Agrario €. 128,58
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :
 - Proprietà per 1/1

*** Foglio 4 - Particella 316 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z... -Cat... - C. 2 - Consistenza ... - Supf. Cat. 38.737 mq.
- Reddito Dominicale €. 306,09 - Reddito Agrario €. 340,10
- Qualità : Seminativo Irriguo
- Dalla Visura Attuale per Immobile risulta intestato a :
 - Proprietà per 1/1

* N.B.: Gli immobili sopra elencati hanno una superficie catastale complessiva pari a mq. 103.047 ;

* N.B.: Gli immobili in oggetto , ad un sopralluogo , risultano attualmente non occupati e/o utilizzati in forma stabile - Attività estrattiva sospesa;

* N.B.: Gli immobili risultano essere in piena proprietà ed avere come Amministratore il ;

* N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta non essere divisibile per tipo di attività;

(ALL n° 1a/b/c/d/e/f/g/h) : Visura attuale per Immobile - Via del Boscone
Castenedolo (BS) - fg. 4 Mapp. n° 89 + 91 + 84 + 82 + 158 + 54 + 316
fg. 3 Mapp. n° 227

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 16



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

**4ª) DUE DILIGENCE - Inquadramento procedurale dell'immobile :
- STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA -**

* In data 9/12/21 provvedevo a fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Castenedolo Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese per recuperare copia della la documentazione Urbanistica inerente le zone interessate dagli immobili eseguiti verificandone la correttezza in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento che così sintetizziamo:

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

4.a.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Castenedolo (BS) , nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli ambiti e Regime dei suoli - alla Tavola PdR 8.1 del Piano delle Regole Previsioni di Piano - Norme di attuazione tessuto Produttivo 1:5000 - l'immobile di cui ai sopraccitati mappali viene classato come “ **D5 Ambiti Territoriali Estrattivi**” come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nelle allegate Planimetrie del PGT ;

4.a.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Castenedolo (BS) , alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE :**

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 17



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

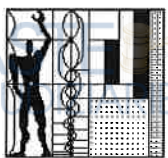
* all'Elaborato l'intervento è genericamente e relativamente regolato da:

- Parte I° - Disposizioni Generali - Titolo III° _ Art. 14.4 Zone di tutela delle risorse idriche : nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta raggio m 200,00, dal punto di captazione riferite ai pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale, e devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative ; punto e) in particolare sono vietate apertura di cave , punto g) stoccaggio di materiali;
- Parte I° - Disposizioni Generali - Titolo IV° _ Art. 15.8 - 15.9 Distanze da confini e strade;
- Parte I° - Disposizioni Generali - Titolo V° _ Art. 18 punto 4 Attività estrattive - Destinazioni d'uso : attività di coltivazione di sostanze minerali di cava, nel rispetto della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 e successive modifiche e integrazioni; impianti per la lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali estratti; impianti per la produzione di calcestruzzi e asfalti; magazzini e depositi, anche a cielo aperto; attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività estrattiva; attività di commercializzazione dei prodotti; strutture e manufatti per il ricovero degli automezzi. Le predette destinazioni d'uso sono collegate alla vigenza delle concessioni di escavazione e pertanto hanno carattere temporaneo.
- Parte II° - Ambiti Territoriali - Titolo I° Suddivisione in Zone Territoriali _ Art. 46 D5 Ambiti territoriali estrattivi : Sono ambiti, individuati dal Piano Provinciale delle Cave vigente, in cui può essere svolta l'attività estrattiva prevista dalla legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 *"Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava"* e successive modifiche e integrazioni,

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 18



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

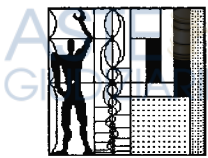
comprensivi dell'area stabilita per l'estrazione e lo sfruttamento del giacimento, l'area per gli impianti di lavorazione e trasformazione, l'area per le strutture di servizio, l'area di stoccaggio, l'area circostante necessaria a garantire un corretto rapporto tra la superficie d'intervento e il territorio adiacente.

- Altre Norme La coltivazione delle cave deve avvenire nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 e successive modifiche e integrazioni e in particolare del relativo Progetto d'Ambito territoriale estrattivo (*art. 11*), della Convenzione stipulata con l'Ente comunale (*art. 15*), della relativa autorizzazione alla coltivazione (*art. 12*). La destinazione d'uso ammessa dalla presente norma è dunque collegata alla vigenza della sopra citata autorizzazione alla coltivazione della cava e pertanto ha carattere temporaneo, come hanno conseguentemente carattere temporaneo le relative edificazioni di fabbricati e/o manufatti di natura edilizia. La coltivazione della cava deve essere condotta in modo da non influire sulle condizioni idrogeologiche dell'area. I fronti di escavazione devono essere allargati al minimo indispensabile alla coltivazione della cava, secondo le metodologie della corretta arte mineraria, facendo attenzione all'ordinato recupero del materiale lapideo di scarica, che produce notevole impatto visivo e potenziale pericolo. Al termine dell'attività estrattiva, nel rispetto delle disposizioni contenute nella convenzione stipulata con l'Ente comunale, dovranno essere eseguite le previste opere di riassetto ambientale, necessarie a realizzare la destinazione finale prevista dal Piano, secondo le analitiche previsioni contenute nella convenzione medesima. Ad attività esaurita si dovrà procedere in particolare al recupero ambientale della cava e delle piste, nonché alla demolizione dei fabbricati abbandonati e alla rimozione di eventuali baracche e tettoie, dei macchinari e delle attrezzature dismesse.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 19



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Parte IV° - Titolo I° - Art. n° 82 - Progetti Speciali
- Parte IV° - Titolo II° - Art. n° 87 - Disposizioni speciali per il Parco Locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e S.Polo;

4.a.3 Ricordiamo altresì che l'Ambito ATeg21 è pressochè in adiacenza al Parco Locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e S.Polo del confinante Comune di Brescia, estensibile alla cintura metropolitana di Sud-Est al fine di perseguire gli obiettivi generali in un'ottica di fruibilità pubblica;

4.a.4 La presente relazione presuppone quindi la necessaria conformità urbanistica alle varie normative dettate dagli organi amministrativi comunali ai quali risulta essere assoggettata, legittimandone quindi la possibilità di utilizzo (seppur parziale) come attività estrattiva.

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

(ALL n° 3a - Estratto P.G.T. - PDR TAV. 8.1 Regime dei Suoli)

(ALL n° 3b - Estratto P.G.T. - PDR N.T.A.)

**4°b) DUE DILIGENCE - Inquadramento procedurale dell'immobile :
- STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE EDILIZIA -**

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

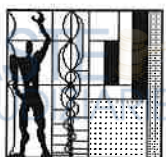
Via del Boscone - Castenedolo (BS)

4.b.1. Il sottoscritto in data 11/5/2022 depositava l'**Accesso agli Atti presso il Comune di Castenedolo** Ufficio Edilizia Privata/Sportello

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 20



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unico Servizi alle Imprese per una verifica delle procedure edilizie concessorie ed eventuali varianti, ed in data 7/3/2023 ne estraeva copie dei documenti messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale che qui di seguito così sintetizziamo gli atti di maggior rilevanza disponibili:

Fase 1 ; - autorizzazione all'attività estrattiva n. 2865 del 12.07.2013

- atto n. 2787 del 22.04.2015 di proroga dell'autorizzazione n. 2865/2013
- atto n. 3267 del 27.05.2016 di modifica dell'autorizzazione n. 2865/2013 relativo al recupero ambientale
- atto di integrazione n. 1453 del 04.02.2014 relativo al piano di monitoraggio e controllo (PMC)
- tav. 2.3 dell'autorizzazione all'attività estrattiva n. 267 del 28.01.2018,

Fase 2 ; - nota della Provincia di Brescia del 23.01.2015, n. prot. 0001615 relativa all'emissione dell'autorizzazione all'attività estrattiva n. 468 del 22.01.2015

- nota n.prot. 0002605 del 05.02.2015 della Provincia di Brescia di trasmissione di copia dell'atto n. 483 del 23.01.2015 e relativa di proroga n. 468/2015
- Rilievi topografici effettuati dal Comune - rilievo anno 2014
- Rilievi topografici effettuati dal Comune - rilievo anno 2015
- nota del Comune di Castenedolo n.prot. 0004248 del 14.02.2020 relative alle osservazioni per il nuovo Piano Cave

Si ritiene opportuno pertanto corredare l'elenco degli atti sopraccitati con una **relazione esplicativa a firma del RUP della Amministrazione Comune di Castenedolo, qui di seguito riportata:**

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 21



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

A tal proposito si evidenzia che in merito alle volumetrie autorizzate/potenziali gli unici dati di competenza comunale sono quelli relativi ai rilievi topografici effettuati nell'ambito dell'attività di controllo, mentre i restanti dati derivano da atti pianificatori e autorizzativi di competenza di altri Enti. Peraltro, trattandosi di valori relativi ad una risorsa del sottosuolo, i dati di progetto potrebbero subire variazioni a seguito della verifica dell'esatta natura del materiale nel corso dell'escavazione o di attività di indagine, come specificato più oltre. Pertanto i valori finali relativi alle volumetrie disponibili sono da intendersi come stime indicative. Si precisa inoltre che anche i dati riportati nella presente nota relativi a costi/oneri derivanti dall'attività estrattiva potrebbero subire modifiche per variazioni normative (es. tariffe di escavazione) accordi tra le parti (convenzioni) e aggiornamento dei costi delle opere (es. sostituzione del pozzo comunale del Boscone).

pianificazione e autorizzazione dell'attività estrattiva presso l'ATEg21 tenendo conto che, come

delle imprese in data 19.03.2020, e passata con Atto di acquisto del 23/12/2019 alla

dell'Autorizzazione n° 27-49/92 (erroneamente citata come 22-56/2028) del 16/6/92 relativa a Castenedolo cui obiettava per chiarimenti il Comune di Castenedolo;

"Stato attuale autorizzativo e capacità di coltivazione residua relativo all'area di cava ricadente all'interno dell'ATEg21 del Comune di Castenedolo (BS)" :

1. Volumi coltivabili nell'ATEg21 oggetto di autorizzazioni all'attività estrattiva

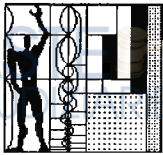
L'Ambito Territoriale Estrattivo sabbia-ghiaia n. 21 (di seguito ATEg21) è individuato dal Piano Cave della Provincia di Brescia, settore sabbia e ghiaia, approvato con D.C.R. del 25.11.2004 n. VII/1114 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 25.01.2005. Il Piano ha una durata decennale ed è scaduto nel gennaio 2015 (in Allegato 1a e 1b la scheda di piano dell'ATEg21). La modalità di coltivazione all'interno dell'ATEg21, ed in particolare la ripartizione delle volumetrie di competenza tra le Ditte interessate, è definita dal vigente Progetto di Gestione produttiva dell'Ambito Territoriale Estrattivo (di seguito Progetto d'Ambito) approvato dalla Provincia di

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 22



Brescia con atto n. 267 del 26.01.2012. Il Progetto d'Ambito è stato oggetto di una variante, approvata con atto n. 4496 del 29.07.2016, che tuttavia non ha interessato l'area e le volumetrie di competenza della ditta

In base al Progetto d'Ambito approvato la cubatura coltivabile attribuita alla ditta è pari a 647.800 mc, suddivisa in due fasi di coltivazione in base alla presenza del pozzo comunale del Boscone, la cui area di rispetto ricade all'interno del perimetro dell'ATEg21, come di seguito descritto (vedere Allegato 2a - 2b - 2c).

Fase 1: per un totale di 202.728 mc coltivabili, posti all'esterno dell'area di rispetto del pozzo comunale del Boscone, così suddivisi:

- 104.131 mc: volume nell'area ovest;
- 98.597 mc: volume coltivabile nell'area nord.

Tutta la cubatura coltivabile della Fase 1 è stata oggetto di autorizzazione all'attività estrattiva n. 2865 del 12.07.2013, rilasciata dalla Provincia di Brescia, con scadenza al 24.01.2015, successivamente prorogata con atto n. 2787 del 22.04.2015, rilasciato dalla Provincia di Brescia, che ha fissato la nuova scadenza dell'autorizzazione al 31.12.2020. L'autorizzazione all'attività estrattiva per la Fase 1, n. 2865 del 12.07.2013, è stata oggetto dei seguenti atti di modifica/integrazione:

- atto di modifica n. 3267 del 27.05.2016, relativo al progetto di recupero ambientale, senza effetti sui volumi di escavazione.
- atto di integrazione n. 1453 del 04.02.2014 relativo al piano di monitoraggio e controllo (PMC) dell'ATEg21, senza effetti sui volumi di escavazione.

In base all'attività di controllo, svolta dal Comune di Castenedolo con periodici rilievi topografici (rilievo anno 2014 agli atti con n. prot. 0016202 del 26.07.2014, rilievo anno 2015 agli atti con n. prot. 0019090 del 07.08.2015), il volume estratto al mese di giugno 2020, riferibile alle cubature della Fase 1, è pari a 36.148,07 mc.

A tal proposito si precisa che l'ultima escavazione rilevata risale al rilievo del giugno 2015 in quanto negli anni successivi, in base allo stato dei luoghi visibile in fase di sopralluogo, non è stata riscontrata una modifica riconducibile ad attività estrattiva. Si precisa altresì che in occasione del rilievo programmato del giugno 2020 non è stato possibile accedere all'area di cava in quanto, nonostante l'inoltro di formale comunicazione di avvio del procedimento alla società La Fenice S.r.l.s., in qualità di proprietaria dell'area, sul posto non si è presentato alcun rappresentante/incaricato.

In base ai dati derivanti dai rilievi topografici effettuati dal Comune il volume residuo autorizzato teorico ancora coltivabile nella Fase 1 è pertanto pari a 166.579,93 mc (202.728 mc - 36.148,07 mc).

La possibilità di cavare completamente il suddetto volume della Fase 1 è tuttavia subordinata all'approvazione del progetto coordinato di coltivazione con la Ditta confinante Cave di Castenedolo S.p.A. in quanto è necessario abbattere, in condizioni di sicurezza, i setti posti ai limiti delle rispettive proprietà. In merito a tale aspetto con l'autorizzazione all'attività estrattiva n. 267 del 28.01.2018, rilasciata alla ditta Cave Castenedolo S.p.A., è stata contestualmente autorizzata la ripartizione dei volumi lungo i setti di confine, come risulta dalla tav. 2.3 allegata alla suddetta autorizzazione e come riportato nello schema in allegato alla presente (Allegato 3a e 3b). In sostanza, rispetto alle due aree di competenza

- i volumi coltivabili nell'area est (area D nello schema del progetto coordinato di coltivazione) sono ceduti alla ditta Cave Castenedolo S.p.A. per una cubatura di 98.597 mc;
- i volumi coltivabili nell'area ovest restano di competenza della ditta Cave San Polo S.r.l. in liquidazione ed a questi si aggiungono i volumi posti nella area limitrofa della ditta Cava Castenedolo S.p.A., quantificati in 113.915 mc (area C nello schema del progetto coordinato di coltivazione), ceduti per compensazione.

Pertanto la volumetria ancora coltivabile in fase 1 è pari a 191.317 mc, così suddivisi:

- volume residuo autorizzato nell'area est che, in base ai dati dei rilievi effettuati dal Comune, è pari a 77.402 mc;
- volume coltivabile nell'area di proprietà della ditta Cave Castenedolo S.p.A., che in base al progetto coordinato di coltivazione è pari a 113.915 mc

Si allega un prospetto riepilogativo relativo a quanto sopra descritto (Allegato 4).

In merito all'efficacia dell'autorizzazione della .., anche ai fini di una sua possibile

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 23



voltura, il Comune di Castenedolo, con nota n.prot. 0012884 del 20.05.2020, inoltrata alla società La Fenica S.r.l.s. e alla Provincia di Brescia, ha evidenziato la necessità di valutare la modifica del progetto di coltivazione, in modo da renderlo coerente con la ripartizione del volume dei setti di confine e consentire l'attività di controllo da parte del Comune.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione per la coltivazione della Fase 1 la Ditta

, in data

24.02.2014, ha stipulato con il Comune di Castenedolo la Convenzione in materia di attività estrattiva prevista dall'art. 15 della L.r. 14/98.

Fase 2: per un totale di 442.963 mc coltivabili, posti dall'interno dell'area di rispetto del pozzo comunale del Boscone, come segue:

· **c.a. 409.000 mc:** situati ad ovest, all'interno dell'area di rispetto vigente individuata con criterio geometrico, avente un raggio di 200 m dal pozzo (nel Progetto d'Ambito, per maggior tutela, si è considerata un'area di rispetto allargata di 210 m di raggio rispetto al pozzo comunale);

· **37.871 mc:** situati ad est, all'interno dell'area di rispetto individuata con criterio temporale, in adempimento alla prescrizione contenuta nel provvedimento di V.I.A. dell'ATEg21 e recepita dal Progetto d'Ambito, come ulteriore misura di tutela della risorsa idropotabile.

Le somme dei volumi "parziali" (tratti dal Progetto d'Ambito) hanno valore indicativo e non corrispondono al volume totale coltivabile che costituisce il riferimento finale per l'autorizzazione (tali discrepanze sono possibili a seguito dell'affinamento dei conteggi dei volumi).

La Provincia di Brescia, con nota pervenuta in data 23.01.2015, n.prot. 0001615, ha comunicato di aver provveduto, con atto n. 468 del 22.01.2015, ad autorizzare la Ditta

. in

liquidazione all'esercizio dell'attività estrattiva per la Fase 2 ed ha richiesto alla Ditta documentazione integrativa per il rilascio del suddetto atto, in particolare la Convenzione sottoscritta con il Comune di Castenedolo, ai sensi dell'art. 15 della L.r. 14/98, e le relative polizze fidejussorie.

A tal proposito, con D.G.C. n. 7 del 19.01.2015, il Comune di Castenedolo ha approvato lo schema di Convenzione per la Fase 2 della coltivazione, che prevede, preliminarmente alla stipula, il deposito di garanzie finanziarie relative agli impegni a carico della ditta ed in particolare:

a. polizza fidejussoria a garanzia delle opere di recupero ambientale e del pagamento dei contributi di escavazione dovuti al Comune. L'autorizzazione all'attività estrattiva n. 468/2015, emessa dalla Provincia di Brescia, definisce l'ammontare della suddetta polizza in **313.474 €**, così composti:

· 310.074 € riferiti ai contributi di escavazione;

· 3.400 € riferiti ai costi del recupero ambientale (in gran parte già coperto dalla polizza fidejussoria depositata per la Fase 1);

a. polizza fidejussoria relativa alla compartecipazione per le spese di realizzazione del nuovo pozzo sostitutivo Bettole e la dismissione del pozzo comunale del Boscone per un importo di **834.674,36 €**.

Dalla documentazione agli atti risulta che la Ditta

I. non ha mai depositato le

suddette fidejussioni e la relativa Convenzione con il Comune di Castenedolo non è stata stipulata.

La Provincia di Brescia ha inoltre emesso un atto di proroga, n. 483 del 23.01.2015, fissando la nuova scadenza dell'autorizzazione alla coltivazione della Fase 2 al 31.12.2018 (documento pervenuto dalla Provincia a seguito di richiesta del Comune con nota n.prot. 0002605 del 05.02.2015).

L'autorizzazione alla coltivazione della Fase 2, n. 468/2015, ed il relativo atto di proroga, n. 483/15, non sono stati formalmente rilasciati alla Ditta

I. e pertanto tali atti risultano

attualmente inefficaci ai fini dell'autorizzazione all'attività estrattiva.

Entrando nel merito dell'autorizzazione all'attività estrattiva n. 468 del 22.01.2015 e relativo atto di proroga, n. 483 del 23.01.2015, (visionabili on line sul sito della Provincia di Brescia nella sezione "Atti Amministrativi") risulta che tutta la volumetria della Fase 2 è stata autorizzata per un volume di 442.963 mc, anche se, per le motivazioni sopra esposte, l'autorizzazione, peraltro scaduta, non ha mai assunto efficacia.

L'aspetto rilevante è che la coltivazione dei volumi della Fase 2 è in ogni caso subordinata alla dismissione del pozzo Comunale del Boscone, previa sostituzione con un nuovo pozzo, come indicato nell'atto di autorizzazione della Provincia di Brescia n. 468 del 22.01.2015.

Il Comune di Castenedolo, attraverso il Gestore del pubblico acquedotto A2A Cielo Idrico S.p.A., ha individuato in località Bettole un'area potenzialmente idonea alla realizzazione del nuovo pozzo sostitutivo ma non è ancora stato formalizzato un accordo tra tutti i soggetti interessati in merito alla dismissione e sostituzione del pozzo Comunale del Boscone. **Allo stato attuale non sono pertanto prevedibili i tempi e le modalità per rendere disponibile la coltivazione della Fase 2, così come**



prevista dal Progetto d'Ambito vigente.

In base ai dati sopra riportati i volumi autorizzati residui sono pari a c.a. 634.280 mc, così suddivisi:

a) **191.317 mc: volume residuo autorizzato della Fase 1**, in parte ubicati nell'area di proprietà della ditta confinante (Cave Castenedolo S.p.A.), oggetto di autorizzazione all'attività estrattiva n. 2865 del 12.07.2013 con scadenza al 31.12.2020, il cui sfruttamento è subordinato ad adempimenti amministrativi (voltura dell'autorizzazione ed eventuale adeguamento del progetto di coltivazione autorizzato) e verifiche operative (coordinamento con la ditta confinante). Considerato che, alla data attuale, il periodo utile per i suddetti adempimenti e verifiche prima della scadenza dell'autorizzazione è ridotto a pochi mesi è probabile che le volumetrie residue autorizzate non risultino utilizzabili e pertanto la loro effettiva disponibilità potrà essere eventualmente considerata solo nell'ambito del prossimo piano cave;

b) **442.963 mc: volume residuo autorizzato della Fase 2**, il cui sfruttamento è subordinato alla dismissione del pozzo comunale del Boscone, previa realizzazione di un nuovo pozzo sostitutivo in area idonea. In ogni caso, considerato che l'autorizzazione all'attività estrattiva n. 468 del 22.01.2015 non ha assunto efficacie ed è già scaduta l'eventuale disponibilità di tale volumetria potrà essere considerata solo nell'ambito prossimo piano cave.

2. Volumi coltivabili in base al giacimento residuo disponibile nell'ATEg21

Il Progetto d'Ambito approvato contiene la relazione descrittiva finale, datata dicembre 2011, che riporta le volumetrie coltivabili assegnate alle singole ditte mentre non fornisce indicazioni sulle potenzialità complessive del giacimento.

Agli atti risulta depositata, con n.prot. 0017866 del 25.09.2006, la tavola avente ad oggetto "*dimostrazione della potenzialità estrattiva di ogni unità*", presentata nella fase istruttoria di approvazione del Progetto d'Ambito. Nella suddetta tavola è quantificata la **potenzialità di escavazione** in base a due situazioni (vedere Allegato 5a - 5b- 5c):

· **in assenza del vincolo del pozzo Boscone: nell'area di competenza della ditta** il volume è pari a **1.765.740,00 mc**. Tale volume può essere considerato come il giacimento potenzialmente sfruttabile nell'ATEg21.

· **in presenza del vincolo del pozzo Boscone:** nell'area di competenza della Ditta il volume è pari a **359.418 mc**. Tale volume corrisponde sostanzialmente alle aree interessate dalla coltivazione che sarà successivamente denominata Fase 1. Considerando la volumetria del giacimento totale, quantificata in base alla documentazione del 2006 sopra citata, pari a 1.765.740 mc, ed i volumi coltivabili, già assegnati con il Progetto d'Ambito vigente, pari a 647.800 mc, **la quota residua del giacimento nell'area di competenza della ditta** è stimabile in c.a. **1.000.000 mc** (1.765.740 mc - 647.800 mc).

Si tratta in ogni caso di un dato del tutto indicativo, in quanto:

a) il volume del giacimento è desunto da una documentazione presentata nel 2006 durante l'istruttoria per l'approvazione del Progetto d'Ambito e non è riportata nella documentazione finale dell'atto di approvazione. Peraltro il volume coltivabile di competenza della Ditta **il**, indicato nella documentazione del 2006 e riconducibile alla Fase 1, ha un valore di 359.418 mc e si discosta dal dato finale pari a 202.728,00 mc;

b) i volumi indicati nella documentazione del 2006 sono "*al lordo del coltivo*" ed inoltre la volumetria coltivabile deriva da uno specifico progetto di coltivazione che tiene conto della reale morfologia delle aree di scavo;

c) il giacimento potrebbe essere non interamente sfruttabile per l'eventuale presenza nel sottosuolo di materiali non idonei, anche a seguito di interventi di ritombamento, essendo peraltro l'area posta nella porzione dell'ATE più prossima al rilievo collinare di Castenedolo costituito in prevalenza da materiale argilloso. In merito a tale aspetto si rimanda a quanto specificato più oltre.

Lo sfruttamento di tale giacimento residuo è in ogni caso subordinato a due condizioni, i cui tempi e modi di realizzazione non sono, allo stato attuale, ipotizzabili:

a) **dismissione e sostituzione del pozzo comunale del Boscone;**

b) **approvazione di un nuovo Piano Cave che preveda lo sfruttamento di tale giacimento residuo** secondo le modalità da definire con un successivo Progetto d'Ambito (ipotetica Fase 3 di coltivazione). A

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 25



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

tal proposito la scheda di piano dell'ATEg21 (Allegato 1) riporta come *"caratteristiche del giacimento"* che i *"volumi complessivi stimati"* sono 14.000.000 mc così suddivisi:

· *Produzione totale*: 5.000.000 mc; si tratta del volume effettivamente coltivabile in base al Piano Cave e per il quale è stato approvato il Progetto d'Ambito, con quota assegnata alla Ditta

in liquidazione pari a 647.800 mc;

· *Riserve residue stimate*: 9.000.000 mc; all'interno di tali riserve potrebbe rientrare il volume residuo del giacimento nell'area di competenza della Ditta . che, sulla base dei dati sopra riportati, è stimabile indicativamente nell'ordine di c.a. 1.000.000 mc.

Si allega un **prospetto riassuntivo delle volumetrie relative all'area di competenza della Ditta**

in liquidazione con uno stralcio della cartografia allegata al Progetto d'Ambito dell'ATEg21 riportante l'individuazione schematica dei suddetti volumi (Allegato 6, a parte). Alcuni dati possono presentare discrepanze in quanto, durante le varie fasi del Progetto d'Ambito (istruttoria e definitiva) fino all'emissione delle autorizzazioni esecutive, è stata affinata la quantificazione dei volumi oggetto di coltivazione (sempre nel rispetto del limite imposto dalla produzione totale di piano).

3. Zone di ritombamento

Le volumetrie sopra riportate, in particolare quelle relative al giacimento sfruttabile, sono da considerarsi un dato teorico *"potenziale"* in quanto non tengono conto dell'effettiva natura del sottosuolo che potrebbe non essere idonea ai fini estrattiva, per motivi naturali (es. presenza di strati argillosi) e dovuti ad interventi di ritombamento. In merito a quest'ultimo aspetto, sulla base della documentazione agli atti, si segnala quanto segue:

3.1 Zone di ritombamento accertate dal Comune di Castenedolo

L'area della ditta . è stata oggetto di accertamenti a seguito dei quali risulta che alcune zone circoscritte sono state interessate da *"ritombamento"*, inteso come riporto di materiale all'interno di precedenti escavazioni, come di seguito sinteticamente riepilogato:

1. nella zona attualmente identificata come *"Fase 1 – Ovest"* in data 16.10.2001, nel corso del rilievo topografico programmato, è stato accertato lo scarico delle acque di lavaggio degli inerti nel laghetto di falda, con conseguente deposito di materiale limoso (zona A nell'Allegato 7a alla presente nota). Lo scarico è risultato attivo nel corso del successivo controllo svolto in data 04.04.2002. Di tale fatto è stata inoltrata dalla Polizia Locale notizia di reato alla Procura della Repubblica. Per quanto reperibile agli atti non risulta che il materiale limoso sia stato rimosso e smaltito;
2. la zona posta all'interno dell'area di rispetto del pozzo comunale del Boscone è stata interessata da attività di scavo non autorizzata con scotico del terreno vegetale, accertata in data 23.01.2001 a seguito di segnalazione pervenuta dal gestore del pozzo ASM S.p.A. (ora A2A Ciclo Idrico S.p.A.) e inoltrata anche alla Procura della Repubblica. In data 24 e 25.10.2002, a seguito di ordinanza emessa dal Comune di Castenedolo, è stato accertato il *ripristino del terreno di scotico* con riporto di materiale (zona B nell'Allegato 7a alla presente nota);
3. una zona posta a ridosso dell'area identificata come *"Fase 1 – Ovest"* è stata oggetto di riporto di materiale per ripristinare un'escavazione abusiva, come accertato in data 02.04.2014, in ottemperanza a quanto previsto dal procedimento sanzionatorio attivato dal Comune (zona C nell'Allegato 7a alla presente nota).

a) Compartecipazione alle spese per l'esecuzione da parte del Comune di rilievi topografici finalizzati al controllo dell'attività estrattiva

L'impegno è previsto dall'art. 5) della *Convenzione* stipulata in data 24.02.2014, relativa alla coltivazione della Fase 1, ed è richiamato dall'art. 4) dello schema di Convenzione per la coltivazione della Fase 2. Il Comune effettua di regola un rilievo programmato all'anno (indicativamente nel mese di giugno). Sulla base dei dati disponibili la spesa a carico della Ditta . è stata dell'ordine di **2.000 / 2.300** € (imponibile al netto di oneri e tasse di legge).

b) Pagamento dei contributi spettanti al Comune relativi alle volumetrie autorizzabili di Piano.

L'impegno è previsto dall'art. 7) della *Convenzione* stipulata in data 24.02.2014, relativa alla coltivazione della Fase 1, ed è richiamato dall'art. 5) dello schema di Convenzione per la coltivazione della Fase 2. L'importo previsto è di **1,00 € per ogni mc** di inerte cavato. Quando la tariffa stabilita dal Consiglio Regionale sarà pari o maggiore a 1,00 €/mc è previsto il pagamento al Comune della tariffa regionale

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Page. 26



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE

maggiorata di 0,20 €/mc.

c) Compartecipazione alle spese per la realizzazione di un pozzo Comunale sostitutivo finalizzato alla dismissione del pozzo Comunale del Boscone.

L'art. 9) della Convenzione stipulata in data 24.02.2014, relativa alla coltivazione della Fase 1, richiama l'atto provinciale di autorizzazione del Progetto d'Ambito, n. 267 del 26.01.2012, che prevede al punto 2. delle prescrizioni che l'attività estrattiva della Fase 2 "...potrà essere assentita ai soggetti interessati solo successivamente all'avvenuta dismissione del pozzo Comunale del Boscone, dando atto al proposito che tali soggetti hanno prodotto formale impegno (nota P.G. n. 114131 del 19.10.201 - in atti) a contribuire alle spese necessarie alla realizzazione del nuovo pozzo Comunale, nonché al suo collegamento alla rete acquedottistica: tale impegno dovrà essere garantito attraverso la costituzione da parte degli stessi di idonea garanzia a favore del Comune di Castenedolo". Nello stesso art. 9) la Ditta . si impegna a "sottoscrivere un'ulteriore convenzione per la realizzazione del nuovo pozzo Comunale in località Bettole finalizzata alla dismissione del pozzo Boscone con la partecipazione di tutti i soggetti interessati in modo da definire la ripartizione tra le spese tra gli stessi soggetti..."

Il Comune di Castenedolo, con D.G.C. n. 7 del 19.01.2015, ha approvato lo schema di Convenzione per la coltivazione della Fase 2 che all'art. 6) definisce gli impegni e la ripartizione delle spese per la realizzazione del pozzo sostitutivo finalizzato alla dismissione del pozzo del Boscone. L'art. 10) dello schema di Convenzione prevede il deposito da parte della ditta l. di una polizza fidejussoria, a favore del soggetto garantito (Comune di Castenedolo o A2A Ciclo Idrico S.p.A. secondo accordi successivi) per un importo di 834.674,96 €, pari alla quota di competenza per la compartecipazione alle spese, IVA inclusa, prevista dall'art. 6) dello schema di Convenzione. La ditta . in non ha presentato la suddetta polizza fidejussoria prevista nello schema di Convenzione e l'atto non è stato stipulato.

d) Impegni generali e recupero ambientale.

Come indicato dall'art. 13) della Convenzione stipulata in data 24.02.2014, relativa alla Fase 1 della coltivazione, la ditta . ha depositato la polizza fidejussoria n. 000357.91.000756, a favore del Comune di Castenedolo, rilasciata dalla Società Cattolica di Assicurazione, per un importo di 307.445,50 €, a garanzia delle opere di recupero ambientale e del pagamento dei contributi di escavazione spettanti al Comune.

L'art. 10) dello Schema di Convenzione relativo alla Fase 2 della coltivazione, approvato con D.G.C. n. 7 del 19.01.2015, prevede il deposito di una polizza fidejussoria, a favore del Comune di Castenedolo, a garanzia delle opere di recupero ambientale e del pagamento dei contributi di escavazione dovuti al Comune. L'importo della garanzia finanziaria, stabilito dall'autorizzazione all'estrattiva n. 468/2015, è pari a 313.474 €. La ditta Cave San Polo S.r.l. non ha presentato la suddetta polizza fidejussoria prevista nello schema di Convenzione e l'atto non è stato stipulato.

e) Monitoraggio delle acque di falda.

L'art. 17) della Convenzione relativa alla Fase 1 della coltivazione, stipulata in data 24.02.2014, prevede un impegno della ditta l. a compartecipare con le altre ditte interessate, a costituire

un'idonea polizza assicurativa "attività civile a copertura di eventuali danni ambientali derivanti dall'inquinamento delle acque di falda riconducibile all'attività estrattiva. Agli atti risulta pervenuta copia della Polizza R.C. Generale, n. 000357.32.300105 della Società Cattolica di Assicurazione, con inizio al 12.02.2014 e scadenza al 12.02.2015, la cui scheda tecnica n. 1 riporta come "descrizione rischio: inquinamento insediamento industriale" - "assicurato: Cave S. Polo S.r.l." - "massimale assicurato per ogni sinistro pari a 1.000.000.00 €". Agli atti non risultano riscontri successivi in merito al rinnovo e alla validità della suddetta polizza.

Si allegano a maggior chiarimento estratti maggiormente significativi :

(ALL n° 4a : Nota informativa Comune di Castenedolo di cui sopra riportata con :

- Iter procedurale Amministrativo
- Coltivazione Fase 1

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 27



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Residualità di Coltivazione e Vincoli
- **Attività di ritombamento**
- Compartecipazione alle spese : Rilievi + Contributi + Dismissione
Pozzo Boscone + Recupero ambientale + Polizze fidejussorie
- Iter procedurale

- (ALL n° 4b : Allegato 1a Scheda estrattiva di Piano 2005 relativa ATEg21
- (ALL n° 4c : Allegato 1b Scheda grafica di Piano 2005 relativa ATEg21
- (ALL n° 4d : Allegato 2b Stralcio Progetto d'Ambito - Variante 2016 Fase 1+Fase 2
- (ALL n° 4e : Allegato 3b Stralcio escavazione con ripartizione dei volumi di
coltivazione setti d'argine a confine
- (ALL n° 4f : Allegato 4 Prospetto riepilogo dei volumi coltivabili
- (ALL n° 4g : **Allegato 7a Localizzazione zone di ritombamento accertate**
- (ALL n° 4h : Rilievo/Calcoli materiale asportato _____ ATEg21 2014
TAV.04 - TAV.04a - TAV.04b - TAV.04c
- (ALL n° 4i : Rilievo/Calcoli materiale asportato _____ ATEg21 2015
TAV.04 - TAV.04a - TAV.04b - TAV.04c
- (ALL n° 4l : Comunicazione avvio atti di accertamento attività estrattiva
- (ALL n° 4m : Richiesta di voltura per autorizzazione ad attività estrattiva
- (ALL n° 4n : Lettera Comune di Castenedolo alla Provincia per chiarimenti
e obiezioni alla richiesta di voltura

Si allegano altresì a maggior chiarimento alcune TAV. grafiche di rilievo recuperate presso gli archivi della Società La Fenice srls :

- (ALL n° 4o : Ortofoto cantiere
- (ALL n° 4p : Rilievo ATEg21
- (ALL n° 4q : Rilievo con perimetrazione _____ in ATEg21
- (ALL n° 4r : Rilievo 2006 _____ in ATEg21 Scavo A + B + C
- (ALL n° 4s : Rilievo 2006 _____ in ATEg21 Particolare Scavo A

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 28



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

(ALL n° 4t : Rilievo 2006		n ATEg21 Particolare Scavo B
(ALL n° 4u : Rilievo 2006		in ATEg21 Particolare Scavo C
(ALL n° 4v : Rilievo 2011		in ATEg21 Materiale asportato A+B+C
(ALL n° 4z : Rilievo 2011		in ATEg21 Particolare materiale asportato A
(ALL n° 4x : Rilievo 2011		in ATEg21 Particolare materiale asportato B
(ALL n° 4y : Rilievo 2011		in ATEg21 Particolare materiale asportato C

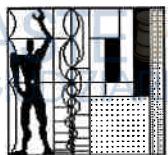
4.b.2. Il sottoscritto a seguito di richieste e solleciti per Accesso Atti riferibili al redigendo **Nuovo Piano Cave Provinciale**, in data 8/2/2023 estraeva copie del Piano Cave della Provincia di Brescia Settore Sabbie e Ghiaia che sintetizziamo come segue :

- L'ultimo Piano Cave di Regione Lombardia, cui fanno riferimento pressochè tutti i dati e documenti sopra esposti, venne adottato dalla Regione nel Novembre 2004 e pubblicato per vigenza sul BURL a gennaio del 2005 con validità decennale che, per varianti sopravveste, perdeva ogni efficacia dal 25 gennaio 2018.
- La Provincia di Brescia con delibera n° 28 del 13/7/2021 del Consiglio Provinciale adottava in via definitiva (ai sensi dell'Art. 7 comma 6 della L.R. n° 14/1998 il nuovo Piano Provinciale delle Cave ed inviandone copia alla Giunta Regionale Direzione Generale Ambiente e Clima per il prosieguo dell'iter procedimentale ai sensi dell'Art 8 della L.R. 14/98 ;
- La Giunta Regionale con Deliberazione n° XI/7205 del 24/10/2022 esprime Parere di Conformità Amministrativa ai sensi Art. 4 comma 1 L.R. 17/2014 e rispondenza ai criteri dettati dalla Giunta Medesima con d.g.r. 1143/2010, e quindi trasmette al Consiglio Regionale la Proposta di Nuovo Piano Cave della Provincia di Brescia - settori merceologici delle sabbie e ghiaie -
- **Allo stato attuale si è in attesa di approvazione da parte del Consiglio Regionale per la vigenza definitiva del Piano Cave.**
- Tutti i documenti ed elaborati del citato Piano Cave sono reperibili sul sito web regionale SIVAS e che per brevità di riferimento aree . qui sintetizziamo :
 - * Attività di escavazione subordinata alla Approvazione di un Progetto d'Ambito specificante modalità e cubatura di escavazione con Convenzioni di Fase per opere ed oneri e relative Polizze Fidejussorie;
 - * Stralcio totale delle aree di rispetto (raggio 200 mt) al Pozzo Boscone (Normativa Tecnica di Attuazione - Allegato A Scede e carte degli ATE);
 - * Quota minima di scavo pari a -35 mt per le aree ricadenti entro i 400 mt

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 29



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

di raggio dal Pozzo Boscone;

- * Verifica di stabilità dei fronti di cava - L'eventuale abbattimento dei setti d'argine sono valutabili a fronte di precise Convenzioni;
- * Mitigazione, Recupero e Destinazione finale : obbligo di mantenimento e/o formazione di barriere vegetali (siepi e fasce alberate) di mascheramento ai confini, manutenzione viabilistica, progressiva ricostruzione del sistema ecologico ambientale preesistente, recupero finale ad uso naturalistico e/o ricreativo e verde pubblico attrezzato in un'ottica di collegamento con il PLIS delle

Si allegano a maggior chiarimento estratti maggiormente significativi :

(ALL n° 5a : Comunicazione del Consiglio Provinciale a Giunta Regionale per

(ALL n° 5b : Delibera Giunta Regionale di Conformità e Trasmissione a Consiglio Regionale per Approvazione del Nuovo Piano Cave

(ALL n° 5c : Nuovo Piano Cave - Relazione Tecnica

(ALL n° 5d : Nuovo Piano Cave - Normativa Tecnica di Attuazione - Titolo II°
Art. 9 + Art. 10

(ALL n° 5e : Nuovo Piano Cave - Normativa Tecnica di Attuazione - Allegato A -
Estratto Schede e Carte ATeg21

5) DUE DILIGENCE : DATI SIGNIFICATIVI SINTETICI - SITUAZIONE AUTORIZZATIVA E PROCEDURALE

* Gli elementi autorizzativi da parte degli Enti all'escavazione di sabbia e ghiaia di riferimento alla Ditta (oggi Ditta) all'interno dell'ATEg21 seguenti:

- Atto 2865 del 12/7/2013 + Atto 1453 del 4/2/2014 + Atto 2787 del 22/4/2015 + Atto 3267 del 27/5/2016 - sono tutti scaduti ed inefficaci ad ogni effetto.

* Così pure il Progetto di gestione Produttiva dell'Ambito Territoriale Estrattivo (Progetto d'Ambito per ATeg21)) approvato dalla Provincia di Brescia con Atto 267 del 26/1/2012 (compresa la Variante successiva con Atto 4496 del 29/7/2016, è scaduto ed inefficace ad ogni effetto.

* Dal giugno 2015 (ultimo rilievo di escavazione) non è stata rilevata nessuna attività riconducibile

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 30



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ad ulteriore escavazione .

* Si precisa, come da Nota del Comune di Castenedolo, che tutti gli Atti autorizzativi non solo sono scaduti ma sono comunque inefficaci ad ogni effetto in quanto la Ditta non ha mai provveduto a depositare, a corredo delle stipulande Convenzioni FASE 2 , le richieste Polizze Fidejussorie a garanzia dei Contributi di Escavazione e delle Opere di Recupero Ambientale (€ . 313.471) oltre alla Polizza Fidejussoria (€ . 834.674) per Compartecipazione alle spese per la dismissione del Pozzo Comunale del Boscone e realizzazione di Nuovo Pozzo da definire; così pure la Polizza Fidejussoria per Recupero Ambientale e Contributi (€ . 307.445) depositata e relativa alla FASE 1 rilasciata da Società Cattolica Assicurazioni è scaduta e mai rinnovata.

* Inoltre agli Atti non risultano riscontri successivi in merito al rinnovo in compartecipazione per tutte le aree ATEg21 ed alla validità della Polizza Assicurativa di Responsabilità Civile a copertura di eventuali danni ambientali derivanti da inquinamento di falda riconducibile all'attività estrattiva.

* Ai sensi della Normativa Tecnica di Attuazione del Nuovo Piano Cave della Provincia di Brescia, ogni futura attività estrattiva in sito ATEg21 è sottoposta alla preventiva approvazione di un Nuovo Progetto di Gestione Produttiva degli Ambiti Territoriali Estrattivi (Piano d'Ambito) che sinteticamente dovrà evidenziare e contenere :

- rilievo planialtimetrico in scala adeguata dell'ATEg21 attuale con indicazione delle quantità di escavazione residuali da precedenti autorizzazioni;
- documentazione fotografica;
- relazione geologica/geotecnica;
- relazione agronomo-forestale;
- relazione tecnica certificante consistenza del giacimento e profondità massima di escavazione;
- Convenzione di redistribuzione volumetrica tra i compartecipanti all'ATEg21 (argini compresi);
- Convenzione con il Comune di Castenedolo completa di tutti gli oneri derivanti;
- indicazione delle fasi temporali di escavazione;
- progetto delle opere necessarie al recupero ambientale durante ed al termine della coltivazione;
- programma economico finanziario;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 31



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

**6) DUE DILIGENCE : DATI SIGNIFICATIVI SINTETICI NUOVO PIANO CAVE PROVINCIA
BRESCIA - CARATTERISTICHE D'AMBITO E PREVISIONI DI PIANO - ATEg21**

* L'Ambito preesistente ATEg21 è ricompreso nel Nuovo Piano Cave Provinciale con una area complessiva d'ambito di 998.669 mq.;

* La previsione complessiva di Piano per riserve e produzione è pari a 4.490.000 mc di materiale disponibili con produzione prevista nel decennio per 3.620.000 mc oltre a riserve per 870.000 mc;

* Modalità di escavazione quasi totalmente in falda;

* Quota minima di scavo pari a - 35 mt p.c. per le aree ricadenti entro il raggio di 400 metri dal **Pozzo Boscone la cui area per un raggio di 200 metri è stata totalmente stralciata dall'ATEg21 come possibilità di computazione ed escavazione di materiale;**

* Sono previste opere di mitigazione con formazione/mantenimento di barriere vegetali di mascheramento con siepi ed alberature lungo il perimetro dell'ATE;

* Altre prescrizioni di coltivazione inerenti la stabilità dei fronti di cava e l'eventuale abbattimento dei setti d'argini tra confinanti interni è sottoposta a Convenzione di ridistribuzione volumetrica;

* Manutenzione viabilistica interna continua ed in sicurezza, garantendo la stabilità delle scarpate ed il controllo dell'erosione del terreno superficiale;

* Progressiva ricostruzione del sistema ecologico ambientale preesistente

* Modalità di recupero con destinazione finale ad uso agricolo e/o naturalistico e/o ricreativo e verde pubblico attrezzato, anche in un'ottica di collegamento con il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

**7) DUE DILIGENCE : DATI SIGNIFICATIVI SINTETICI NUOVO PIANO CAVE PROVINCIA
BRESCIA - VOLUMETRIE POTENZIALI DISPONIBILI A DITTA IN ATEg21-**

Facendo seguito a tutto quanto sopra espresso , considerate le modifiche apportate nel Nuovo Piano Cave della Provincia di Brescia con la esclusione da ogni possibile attività di escavazione nelle aree entro il raggio di 200 metri dal Pozzo Boscone (pressochè tutte in proprietà a Ditta

), analizzate le indicazioni in Relazione del Comune di Castenedolo relative alla capacità residuale di escavazione della ex Ditta ed oggi Ditta comprensiva di eventuale riconferma degli accordi di ripartizione dei volumi di coltivazione presso i setti di confine come da Tabella Allegato 4 del Comune di Castenedolo sotto riportata, il futuro Progetto di Gestione Produttiva degli Ambiti Territoriali Estrattivi (PROGETTO D'AMBITO) la **capacità teorica di escavazione assegnabile** **in ATEg21 è teoricamente stimabile a mc 191.317 alla profondità massima escavabile dal p.c. di - 35 mt.**

Si allegano a maggior chiarimento estratti maggiormente significativi :

ALL 4c – Allegato 1b - Scheda grafica di Piano Cave 2005 relativa ATEg21

ALL 4d - Allegato 2b Stralcio Progetto d'Ambito - Variante 2016 Fase 1 + Fase 2

ALL 4e - Allegato 3b Stralcio escavazione con ripartizione dei volumi di coltivazione setti d'argine confine

ALL 4f - Allegato 4 Prospetto riepilogativo dei volumi residuali coltivabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



Allegato 4 - Prospetto riepilogativo volumi coltivabili autorizzati

	area di competenza di S.r.l. nell'ATEG21 del Comune di Castenedolo	area ovest in autorizzazione (area A nel rilievo)	area est in autorizzazione (area B nel rilievo)	area C nel progetto coordinato (in area C)	totale
a	area volumi autorizzati (mc)	104.131,00	98.597,00		202.728,00
b	rilievo giugno 2014 - volume asportato oggetto di contributi (mc)	20.153	7.392		27.545
c	rilievo 2015 - volume asportato complessivo (mc), di cui:	6.576	3.923		10.498
d	rilievo 2015 - volume asportato già computato	0	895		
e	rilievo 2015 - volume in sanzione		1.000		
f = c - (d + e)	rilievo 2015 - volume asportato oggetto di contributi	6.576	2.028		8.603
g = (b + f)	volume totale asportato rilevato oggetto di contributi (mc)	26.729	9.419		36.148
h = a - g	volume totale autorizzato residuo - prima del progetto coordinato di coltivazione (mc)	77.402	89.178		166.580
	ripartizione volume progetto coordinato di coltivazione				
i	volumetria coltivabile autorizzata residua per (mc)	77.402	0	113.915	191.317

Comune di Castenedolo Prot. 0022740 del 07-09-2020 partenza Cat. A Cl. 8



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

**8) CONTO ECONOMICO DI STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE-
- VOLUMETRIE POTENZIALI DISPONIBILI A DITTA IN ATEg21-**

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

8.1 - Il conto economico di seguito riportato è stato fatto con riferimento alle Mappe catastali come riepilogate alle Visure catastali e considerando la situazione come fotografata al 7/9/2020 dalla soprallegata **Relazione del RUP del Comune di Castenedolo e con l'esclusione totale delle aree di vincolo dei 200 mt. al Pozzo del Boscone ;**

8.2 Pertanto il **valore residuale teorico cavabile risulta essere di 191.317 mc.** di materiale e su tale scorta viene effettuata la seguente perizia di stima. Ribadiamo che tale valore è puramente teorico in quanto risulta evidente che l'Autorizzazione di cava è condizione base per rendere operativa l'attività di coltivazione della cava stessa in capo al subentrante che pertanto è prioritariamente condizionato da:

- approvazione di un Nuovo Progetto d'Ambito e di una nuova Convenzione di redistribuzione interna tra tutti i partecipanti all'ATEg21,
- rinnovare tutte le Autorizzazioni scadute e sottoscrizione di Nuova Convenzione con il Comune di Castenedolo con ottemperanza a tutti gli oneri ed adempimenti ad essa connessi,

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 35



- risoluzione di eventuali procedimenti sanzionatori eventualmente ancora pendenti,

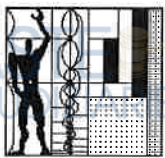
8.3 Criteri e Parametri di stima :

Nella stima del valore di mercato dei beni in oggetto si sono assunte inoltre anche le seguenti ipotesi :

- * le consistenze delle aree sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo (per inaccessibilità);
- * la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base ad eventuali difformità autorizzatorie e/o lavorative che possano aver inciso su possibili contaminazioni ambientali ;
- * tutte le valutazioni effettuate si riferiscono ai beni così come visibili, ed esclude tutte le eventuali spese, a carico dell'acquirente, necessarie per movimentazione, smontaggio, carico, trasporto, rimozione di eventuali impianti obsoleti o da demolire, e quant'altro necessario per la vendita dei beni e l'inizio temporale dell'attività estrattiva.
- * sono escluse eventuali perdite di lavorazione per scarsa qualità/quantità del materiale cavato e/o perdite di lavorazione per la presenza di eventuali lenti di matrice argillose che possano incidere sul valore complessivo dei beni ; pertanto la presente stima, si basa sull'ipotesi di utilizzo del materiale assimilabile a ghiaia lavata (Tout-venant), senza ulteriori lavorazioni quali lavaggi o vagliature molteplici ;
- * sono esclusi tutti i costi tecnici per rilievi topografici planialtimetrici dello stato attuale da confrontare ai rilievi d'epoca ed "ante operam" ai fini di considerazioni/verifiche sulle volumetrie degli scavi effettuati ;
- * sono esclusi tutti i costi tecnici per la stesura del nuovo Progetto d'Ambito ed elaborati tecnici tutti conseguenti;
- * Sono esclusi tutti i costi relativi alla produzione , lavorazione e trasporto del materiale cavabile ;
- * la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima;

* L'oggetto della presente stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale di mercato delle proprietà esaminate, consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare secondo le dinamiche della domanda e dell'offerta.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del presente prodotto immobiliare, per peculiarità e variazioni, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali, da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I. - La Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Brescia Probrixia - Ufficio Tecnico Provincia di Brescia Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio - Uff. Tec. Loc. - Investitori di zona - Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni personali assunte in loco presso le migliori Agenzie Immobiliari è emerso che il valore di riferimento della cava è connesso ad una tale quantità di parametri estremamente variabili e pertanto il sottoscritto stimatore, tenuto in debita considerazione nei valori di stima anche gli aspetti implicitamente sopra riportati, in funzione della collocazione del bene e sua commerciabilità, dell'attuale destinazione d'uso, della consistenza oltre che configurazione e caratteristiche morfologiche della superficie, procede assumendo come fattori di stima rispettivamente un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mc. di materiale cavato come riportato nel Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Brescia al Capitolo Materiali Punto 1.3.1.4 (Tuot-venent di cava), e ai fini di una valutazione "post coltivazione della cava e suo ripristino ambientale" un valore come terreno agricolo con caratteristiche medie per tipologia per

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 37



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ogni mq./ha facendo riferimento alle superfici catastali in mq. , come sopra espresse in visura;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4 VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELL'INERTE :

* Il valore di mercato del "Tout-Venent" come da Preziario Opere Edili della provincia di Brescia 2/2022 :

- Punto 1.3 Materiali
- Punto 1.3.1 Inerti
- Punto 1.3.1.5 Mista naturale di cava (Tout-venant)

(peso medio al mc. = 1900 Kg)

al mc. €. 25,83

* Volumetria teorica di materiale cavabile (relazione RUP Comune Castenedolo)

Volume residuale teorico = mc. 191.317

* Materiale Tout-venant da estrarre fino ad una profondità di -35 mt.

* Valore mista da estrarre : mc 191.317 x €/mc 25,83 = €. 4.941.718

* In considerazione dei soli costi per i contributi comunali di escavazione ed i costi per opere di ripristino/recupero ambientale "post coltivazione della cava" come espressi in Relazione del RUP Comune Castenedolo , si applica una riduzione di €. 498.762

* Il valore mista tout-venant da estrarre è pertanto :

€. 4.941.718 - € 498.762 = €. 4.442.956

8.5 VALUTAZIONE ESTIMATIVA dei TERRENI "POST OPERAM" :

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni , si è scelto di considerare le Tabelle V.A.M. (Valori Agricoli Medi)

redatti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 38



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

espropriativa con Provvedimento n° 1/2023 ove il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione per i suoli agricoli è commisurata al valore agricolo medio del terreno espressa per Tipo di Coltura e per Regione Agraria e prescinde dal valore intrinseco particolare del terreno e dal valore agricolo effettivo :

- * Superficie catastale complessiva mq. 103.047
 - In asciutto mq. 77.247
 - In acqua mq. 25.800
- * Castenedolo Regione Agraria n° 14
- * Tipo di coltura (Terreni in asciutto) Seminativo Irriguo
 - In V.A.M. 1/2023 = €/mq. 8,59
 - Mq. 77.247 x €/Mq. 8,59 = €. 663.551,73
- * * Tipo di coltura (Terreni in acqua) Incolto produttivo
 - In V.A.M. 1/2023 = €/mq. 0,61
 - Mq. 25.800 x €/Mq. 0,61 = €. 15.738,00
- * VALORE TERRENI IN RELAZIONE AL TIPO DI COLTURA = €. 679.289,73

8.6.A) Il più probabile valore della cava in regime di mercato libero,

“ che è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene così qui determinato in €. 5.122.245

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 39



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.6.B) Il più probabile valore della cava in condizioni di vendita forzata ,

“ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , il valore deve tenere conto che il prezzo a base d'asta rispetto ai valori di mercato dei beni possono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30% e che qui determiniamo con una riduzione del 20% ;
Applicando quindi tale riduzione, il valore della cava viene pertanto determinato in €. 4.097.796

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

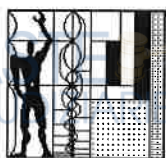
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 40



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

9) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 359/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **5.122.245** diconsi Euro cinquemilionicentoventiduemiladuecentoquarantacinque/00
(vedasi analisi finale estimativa globale - PUNTO 8.6A)

B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **4.097.796** diconsi Euro quattromilionienovantasettemilesettecentonovantasei/00
(vedasi analisi finale estimativa globale - PUNTO 8.6B)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 41



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

10) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

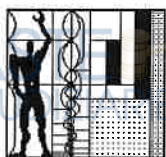


Data rapporto valutazione: 30/04/2023

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 42



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

11) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IV° LOTTO :

fg.4 Mapp. 54 + 82 + 158 + 84 + 89 + 91 + 316

fg.3 Mapp. 227

Via del Boscone - Castenedolo (BS)

ALLEGATI

- ALL 1a - Visura attuale per immobile - fg. 3 Mapp. 227
- ALL 1b - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 316
- ALL 1c - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 54
- ALL 1d - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 158
- ALL 1e - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 83
- ALL 1f - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 84
- ALL 1g - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 89
- ALL 1h - Visura attuale per immobile - fg. 4 Mapp. 91
- ALL 2a - CATASTO TERRENI - Planimetria generale - fg. 3 Mapp. 227
- ALL 2b - CATASTO TERRENI - Planimetria generale - fg. 4 Mapp. 316+54+158+82+84+89+91
- ALL 2c - CATASTO TERRENI - Planimetria generale con tracciato beni La Fenice
- ALL 2d - CATASTO TERRENI - Planimetria fg. 3 Mapp. 227+...
- ALL 2e - CATASTO TERRENI - Planimetria fg. 4 Mapp. 54+...
- ALL 3a - Estratto PGT PdR TAV. 8.1 Regime dei suoli
- ALL 3b - Estratto PGT NTA - Art. 46 Zona D5
- ALL 4a - DUE DILIGENCE - Nota informativa Comune di Castenedolo
- ALL 4b - DUE DILIGENCE - Allegato 1a Scheda estrattiva di Piano Cave 2005 relativa ATEg21
- ALL 4c - DUE DILIGENCE - Allegato 1b Scheda grafica di Piano Cave 2005 relativa ATEg21
- ALL 4d - DUE DILIGENCE - Allegato 2b Stralcio Progetto d'Ambito - Variante 2016 Fase 1 + Fase 2
- ALL 4e - DUE DILIGENCE - Allegato 3b Stralcio escavazione con ripartizione dei volumi di coltivazione setti d'argine confine
- ALL 4f - DUE DILIGENCE - Allegato 4 Prospetto riepilogativo dei volumi residuali coltivabili
- ALL 4g - DUE DILIGENCE - Allegato 7a Localizzazione zone di ritombamento accertate

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 43



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



- ALL 4h - DUE DILIGENCE - Rilievo/Calcoli materiale asportato ATEg21 2014
ALL 4i - DUE DILIGENCE - Rilievo/Calcoli materiale asportato ATEg21 2015
ALL 4l - DUE DILIGENCE - Comunicazione di avvio atti di accertamento attività estrattiva
ALL 4m - DUE DILIGENCE - Richiesta di Voltura
ALL 4n - DUE DILIGENCE - Lettera di Castenedolo a Provincia per obiezioni voltura
ALL 4o - Ortofoto cantiere
ALL 4p - RILIEVO ATEg21
ALL 4q - RILIEVO con perimetrazione Cave S.Polo in ATEg21
ALL 4r - RILIEVO 2006 (in ATEg21 Scavo A+B+c
ALL 4s - RILIEVO 2006 (in ATEg21 Particolare scavo A
ALL 4t - RILIEVO 2006 (in ATEg21 Particolare scavo B.
ALL 4u - RILIEVO 2006 (in ATEg21 Particolare scavo C.
ALL 4v - RILIEVO 2011 (in ATEg21 Materiale asportato A+B+C
ALL 4x - RILIEVO 2011 (in ATEg21 Particolare materiale asportato B
ALL 4y - RILIEVO 2011 (in ATEg21 Particolare materiale asportato C
ALL 4z - RILIEVO 2011 (in ATEg21 Particolare materiale asportato A
ALL 5a - DUE DILIGENCE - Comunicazione del Consiglio Provinciale a Giunta Regionale per adozione Nuovo Piano Cave
ALL 5b - DUE DILIGENCE - Delibera Giunta Regionale di Conformità e Trasmissione a Consiglio Regionale del Nuovo Piano Cave
ALL 5c - DUE DILIGENCE - Nuovo Piano Cave - Relazione tecnica
ALL 5d - DUE DILIGENCE - Nuovo Piano Cave - Normativa Tecnica di Attuazione - Titolo II Art. 9+10
ALL 5e - DUE DILIGENCE - Nuovo Piano Cave - Normativa Tecnica Attuazione - Allegato A - Estratto Schede e carte ATEg21.
ALL 6 - Ortofoto
ALL 7 - Documentazione fotografica 17/62

* * *

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

12) INDICE

0)	Anagrafica	pag.	1
00)	Sintesi : Lotto I° + Lotto II°	pag.	3
000)	Sintesi : Lotto III° + Lotto IV°	pag.	4
0000)	Audit : Lotto I° + Audit : Lotto II°	pag.	5
00000)	Audit : Lotto III° + Audit : Lotto IV°	pag.	6
1)	Premessa	pag.	7
2)	Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini		
	Lotto IV°	pag.	12
3)	Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale		
	Lotto IV°	pag.	14
4a)	DUE DILIGENCE Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica		
	Lotto IV°	pag.	17
4b)	DUE DILIGENCE Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia		
	Lotto IV°	pag.	20
4b1)	DUE DILIGENCE Relazione esplicativa RUP Castenedolo		
	Lotto IV°	pag.	22
4b2)	DUE DILIGENCE Dati Identificativi Sintetici – Nuovo Piano Cave		
	Lotto IV°	pag.	29
5)	DUE DILIGENCE Dati significativi Sintetici Inquadramento Autorizzativi e Procedurali		
	Lotto IV°	pag.	30
6)	DUE DILIGENCE Dati significativi Sintetici Nuovo Piano Cave Caratteristiche d'Ambito Previsioni ATEg21		
	Lotto IV°	pag.	32
7)	DUE DILIGENCE Dati significativi Sintetici Nuovo Piano Cave Volumetrie potenziali x La Fenice in ATEg21		
	Lotto IV°	pag.	33
8)	Conto Economico di stima del valore del Compendio Immobiliare Volumetrie potenziali in ATEg21		
	Lotto IV°	pag.	35

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 45



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



8.3 – 8.4 – 8.5) Criteri e Parametri di stima	Lotto IV°	pag.	36
8.6A) Criteri e Parametri di stima - Il più probabile valore di libero mercato :	Lotto IV°	pag.	39
8.6B) Criteri e Parametri di stima - Il più probabile valore di vendita forzata :	Lotto IV°	pag.	40
9) Riepilogo dei valori di stima –	Lotto IV°	pag.	41
10) Dichiarazione di rispondenza		pag.	42
11) Elenco Documentazione Allegata		pag.	43
12) INDICI		pag.	45

Si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Roè Volciano 30/04/2023

IL PERITO




DOLCINI FIDELMO
ARCHITETTO
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009