



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ufficio Roè Volciano (BS)  
Data 10 Ottobre 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 )

- IV° Lotto > in Via ..... di Castenedolo – fg. 4+3 mapp. 54+83+158+84+89+91+316+227

1° INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA con RISPOSTA ad OSSERVAZIONI  
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

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 1

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Esperto incaricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

Doc. FIDELMO DOLCINI  
*Fidelmo Dolcini*  
DOLCINI FIDELMO  
CF : DLC FLM 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

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®

**Identificazione sintetica dei lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

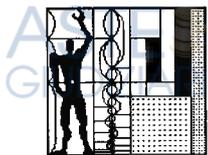
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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 –

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

: Immobile buono – commerciabilità 8÷12 mesi

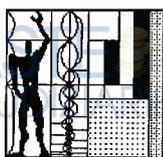
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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

Pag. 4

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®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Sintetica Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato da Proprietari

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese amministrative arretrate

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**1) PREMESSA:**

- 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 dei vari Lotti indicati in oggetto.

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

Pag. 5



- Successivamente, a seguito di deposito di Perizia CTU LOTTO 4 in data 18/5/2023 ed a seguito di Osservazioni di Parte Procedente nel merito in data 26/7/2023, il Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 13/9/2023 richiede al sottoscritto CTU di **esprimere per iscritto i propri puntuali rilievi ad Osservazioni di Parte Procedente** relativamente al citato LOTTO 4.

- Facendo pertanto seguito alla richiesta di INTEGRAZIONE CTU secondo il Verbale di Udienza del 13/9/2023 precisiamo ed integriamo in **PREMESSA** quanto segue :

A) Come già ribadito in più punti della citata CTU , nell'espletamento dell'incarico peritale si è volutamente fatto riferimento unicamente a Documenti ed Atti estrapolati dai vari accessi agli Atti e messi a disposizione dalle Autorità Comunali e Provinciali , ovvero documenti e **dati certi e certificati** che nello specifico qui torniamo a sottolineare:

A1) Estratti **Catasto Terreni** > Superficie pari a metri quadri 103.047 di cui 25.800 mq in acqua e 77.247 in asciutto;

A2) Estratto **P.G.T. Vigente e relative N.T.A.** > Regime dei suoli "D5" Ambiti Territoriali Estrattivi;

A3) Relazione Esplicativa del **Comune di Castenedolo** , con riferimento a **rilievi topografici effettuati** nell'ambito della propria attività di controllo che indicano una **capacità teorica di coltivazione residua** pari a mc.

166.579,93 (mc. 202.728 - 36.148) che con **l'accordo di interscambio con Cave Castenedolo** sui setti d'argine raggiungono i mc. 191.317;

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- A4) Estratto PIANO CAVE scaduto e rinnovato e Nuovo Piano Cave in itinere;
- A5) **Preziario Opere Edili della Provincia di Brescia** : Capitolo 1.3 Materiali - Voce 1.3.1 INERTI - specifica Voce 1.3.1.5 Mista naturale di cava (tout-venant peso medio al mc. = 1.900Kg) €/mc. 25,83; (valori pressoché identici riportati anche in Listino prezzi di inerti/aggregati naturali di cava di ditte equivalenti > Cava Francesca > Gruppo Gatti ecc...);
- A6) **Valori dalle tabelle V.A.M (Valori Agricoli Medi) Commissione Provinciale per indennità espropriativa - Valutazione estimativa dei terreni post-operam** :
- in asciutto seminativo irriguo €/mq. 8,59
- in acqua incolto €/mq 0,61
- A7) **Destinazione finale prevista NTA** : ad uso naturalistico ricreativo e verde pubblico

Pertanto se in relazione agli "elementi e circostanze" (per altro già evidenziati anche in ns. C.T.U) e segnalati dalle Osservazioni di Parte Procedente emergono dubbi e incertezze sul valore teorico del Lotto 4 in stima, precisiamo che la CTU è stata esperita utilizzando esclusivamente i dati certi sopra riportati;

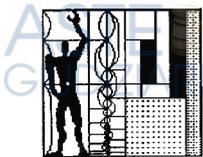
Ogni altra ipotesi di stima e valutazione **in assenza di dati certi riferiti a precise analisi tecniche, geologiche ed idrauliche preliminari, al fine di una valutazione della qualità e quantità dell'inerte**, è appunto un'ipotesi e come tale opinabile in senso sia maggiorativo sia riduttivo;

Di conseguenza, per rideterminare il valore del compendio (come richiesto in Osservazioni da Parte Procedente) al fine di acquisire dati certi di riferimento andrebbero esperite le seguenti procedure:

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 7



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- B1) Predisposizione, previa ricostruzione storica del sito, del Modello Concettuale Preliminare del sito e del Piano di Indagini Ambientali, finalizzato alla definizione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e delle acque sia sotterranee sia del lago;
- B2) Elaborazione del Piano di Indagini;
- B3) Analisi granulometriche del materiale anche per determinare la percentuale di limo presente;
- B4) Studio dei dati raccolti e rappresentazione dell'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sia sotterranee sia del lago;
- B5) Predisposizione del Modello Concettuale Definitivo;

N.B. : In caso, dai dati raccolti, di superi dei limiti di legge, identificazione dei livelli di concentrazione residua sui quali calibrare gli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica che si rendessero necessari a seguito dell'Analisi di Rischio;

Si richiede altresì la nomina di un Tecnico Ausiliario esperto in materia di Cave ed Analisi ambientali.

## 2) RISPOSTA PUNTUALE ALLE OSSERVAZIONI

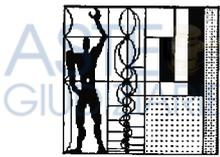
Risposta puntuale alle "Osservazioni alla CTU" secondo i punti di riferimento dell'Avvocato di Parte Procedente:

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 8



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1a) l'assenza di autorizzazioni non inficia che l'area è interna ad un ATE previsto sia nel Piano Provinciale Cave scaduto e rinnovato sia nel Nuovo Piano Provinciale Cave (PPC in itinere) ancorché una parte non sia più ricompresa nell'ATE. Pertanto è e sarà, per la parte ricompresa nell'ATE, a tutti gli effetti un'area estrattiva;

1bi + 1bii) Come richiamato dall'Avvocato dovrà essere esperita ogni analisi e procedura (ad esempio VIA) sia di tipo tecnico sia di tipo geologico/idraulico, ben conosciute dagli operatori del settore;

1biii) per liberare o eliminare i materiali come richiesto dall'Avvocato, è necessaria la pulizia preliminare dalla vegetazione spontanea cresciuta sulle aree, che rende estremamente pericoloso il sito ed impedisce sia l'accesso sia di raggiungere i punti per eventuali carotaggi e campionamenti, necessari per verificare la presenza di ghiaia o di materiali di riporto (per verificare quanto dichiarato dal Comune di Castenedolo ai punti 3.1 e 3.2 della propria relazione esplicativa). In caso poi di rinvenimento di materiale di riporto e/o tombamento sarà necessario effettuare delle analisi per determinare che tipo di materiale sia presente e in caso di supero dei limiti di legge si dovrà eseguire la procedura sopra descritta per punti;

Chiaramente se tali lavorazioni ed indagini saranno da eseguirsi prima dell'asta i costi non potranno essere posti a carico dell'aggiudicatario.

Si suggerisce di dare mandato al Custode al fine di esperire quanto eventualmente ritenuto necessario.

1ci) Il volume residuo cavabile effettivamente disponibile, come evidenziato nella risposta al punto 1biii), si potrà verificare effettuati i sondaggi e/o carotaggi

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

Pag. 9



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

necessari sopra suggeriti.

1cii) l'attribuzione del volume dell'intero ATEg21 sarà definita dal nuovo P.P.C. in itinere, ed a seguire si discuterà con gli altri operatori dell'ATEg21 la quota parte competente alle aree dell'esecuzione ricadenti nell'ATE stesso;

1ciii) l'accumulo di scarti, segnalato dall'Avvocato, rientra nei costi di rischio imprenditoriali conosciuti dagli operatori del settore;

1civ) l'uso dell'escavatore rientra nei costi imprenditoriali ben conosciuti dagli operatori del settore;

1d) si fa presente che i costi di primo impianto, essendo la cava già avviata, corrispondono sostanzialmente allo scotico del terreno che è già stato realizzato con le autorizzazioni pregresse;

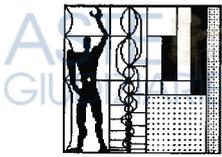
2) Come già specificato al paragrafo 8.3 in C.T.U., e nei punti precedenti della presente, tutte le spese, procedurali e tecniche ed eventuali perdite di lavorazione e le altre voci citate, NON sono ovviamente considerate in quanto rientrano nei costi imprenditoriali ben conosciuti dagli operatori del settore;

3 + 3i) Si fa presente che i valori indicati dall'Avvocato sono arbitrari ed anche volendoli prendere in considerazione non si comprende su quali basi sia successivamente applicata la decurtazione del 20% (i). Peraltro nella "Relazione di Chiarimenti" fornita dal Comune di Castenedolo oltre alle zone di ritombamento accertate dal Comune di Castenedolo (punto 3.1) sarebbe necessario verificare anche quanto indicato al punto successivo (punto 3.2

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 10



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

altre zone di ritombamento) da cui risulterebbe che un'altra Ditta, a seguito di verifiche effettuate - non si sa a che titolo - ha dichiarato il rinvenimento in situ di materiale di riporto interrato e stimato in circa mc 200.000, la cui presenza, se confermata, potrebbe comportare, oltre alle verifiche con campionamenti e successive analisi, l'azzeramento delle quantità cavabili residue previste dal PPC scaduto e rinnovato;

- 3ii) Non può spettare ai futuri proprietari adempiere agli obblighi previsti nella convenzione decaduta, ai quali obblighi non subentrano. Si fa presente che tali obblighi erano stati garantiti dalla fidejussione che eventualmente sarebbe dovuta essere escussa dal Comune.

Per quanto sopra esposto si ritiene che, senza i campionamenti e le analisi sopra descritte, sia impossibile addivenire ad una valutazione differente rispetto a quella già espressa in CTU.

Per ogni più dettagliata comprensione ed illustrazione si rimanda a quanto già precisato nella nostra CTU depositata in data 18/05/2023 ed ALLEGATI tutti ivi depositati .

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

Roè Volciano 10/10/2023

IL PERITO

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](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)

Pag. 11