

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)

Data 25 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)

2° INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA con RISPOSTA a RICHIESTA COSTI e TEMPI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO IV° - CASTENEDOLO
COPIA OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021

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

ANAGRAFICA

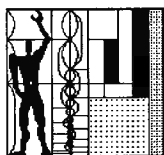
Creditor proceeding:

Rappresentato dall'Avvocato

con Sindacato Via Cavour, 100
 Comune di Brescia (25129 - BS)
 Tel. +39 030 8840420 - fax. 030 2477758
 PEC: informazioni@spes.brescia.pubblica.it

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

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

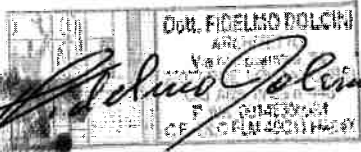
PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

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

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 448\A

nr. 353

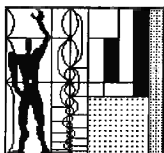

Timbro e firma

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

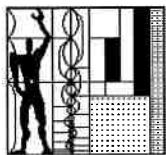


DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

LOTTO NR. 4 : Lotti di terreno x attività CAVA – (VAS) in Comune di Castenedolo (BS)

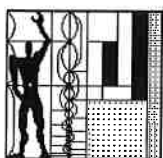
Descrizione sintetica : Terreni vari ad uso : estrattivo cava ghiaia
Ubicazione : **Via del Boscone n°– Castenedolo (25014 - BS)**
Identificativi catastali : **fg. 4+3 – mapp. N° 54+83+158+84+89+91+316+227**
Quota di proprietà : 1/1 - 100 %
Diritto di proprietà : Proprietà –

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile buono – commerciabilità 8÷12 mes

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. 4



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

**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	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da Proprietari	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Spese amministrative arretrata	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> 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
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P.IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

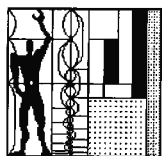
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- 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) il sottoscritto con propri precisi e puntuali rilievi deposita in data 8/10/2023 1° INTEGRAZIONE di CTU, con Risposta ad Osservazioni relativamente al citato LOTTO 4;
- Facendo oggi seguito a quanto sopra, e nello specifico a quanto riportato in calce (pag. 8) al punto in PREMessa della citata INTEGRAZIONE di CTU, con Risposta ad Osservazioni relativamente al citato LOTTO 4, con la presente sono a richiedere rispettosamente al Giudice Delegato della Esecuzione Immobiliare G.O.T . Dott. Davide Foppa Vicenzini una sua opportuna valutazione al fine di poter nominare un proprio TECNICO AUSILIARIO ESPERTO in materia di Cave e Analisi Ambientali , permettendomi di segnalare come tale nostro collaboratore ausiliario l'Arch. Chinotti Roberto -
* Iscrizione Ordine Architetti PPC BS n° 1790 * Iscrizione Albo CTU n° 876 Sez. C II° INDUSTRIALE - * PEC roberto.chinotti@archiworldpec.it) con particolare competenza tecnica e documentata esperienza professionale in subjecta materia di cave ed opere geotecniche, difesa e disinquinamento del suolo e dell'ambiente.

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

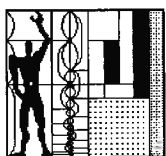
- Come già rilevato in nostra **INTEGRAZIONE di CTU**, con Risposta ad Osservazioni relativamente al citato LOTTO 4 (pag. 7 e pag. 8), per rideterminare il valore del compendio (come richiesto in Osservazioni da Parte Procedente) al fine di acquisire dati certi di riferimento andrebbero quantomeno esperite le seguenti procedure:
 - 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, si evidenzino superi dei limiti di legge, necessiterà una 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; particolare attenzione nel merito sarà rivolta alle più volte citate "zone di ritombamento" di cui ai punti 3.1 e 3.2 nella "Relazione di Chiarimenti" fornita dal Comune di Castenedolo.

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

- Tali sopraccitate procedure vertono prevalentemente su materia richiedente “speciali competenze” di cui il sottoscritto non possiede adeguata e documentata competenza professionale nella macroarea interessata e per la quale il sottoscritto si rimette alla collaborazione di un proprio TECNICO AUSILIARIO ESPERTO in materia di Cave e Analisi Ambientali , l’Arch. Chinotti Roberto –
 - * Iscrizione Ordine Architetti PPC BS n° 1790
 - * Iscrizione Albo CTU n° 876 Sez. C II° INDUSTRIALE –
 - * PEC roberto.chinotti@archiworldpec.it
- dotato di particolare competenza tecnica e documentata esperienza professionale in subjecta materia di cave ed opere geotecniche, difesa e disinquinamento del suolo e dell’ambiente.
- Il costo del sopraccitato Tecnico Ausiliario Esperto potrebbe essere di ~ €. 2.000 oltre ad ~ €. 350 ad ogni sopralluogo eventualmente richiesto oltre il primo.

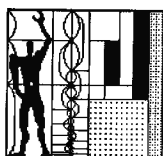
2) BOZZA ANALISI TEMPI E COSTI DELLE PROCEDURE PRELIMINARI

- Rispondendo pertanto alla e-mail del 17/10/2023 da parte dell’Avvocato di Parte Procedente rispondiamo qui , come richiesto dallo stesso in forma “approssimativa”, nel merito di preventivazione costi relativi alle sopraccitate procedure di cui ai Punti B1-2-3-4-5-NB :

- 1) Prioritariamente , data l’estrema pericolosità dei luoghi ormai senza alcuna protezione ed in stato di totale abbandono, data l’impossibilità di poter accedere in sicurezza nel compendio pignorato, andrebbe

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

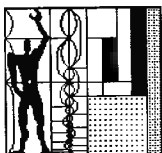
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- autorizzato il Curatore a predisporre una radicale operazione di diserbo e, con trincia autoarticolata dotata di braccio meccanico, di eliminazione da arbusti, rovi e piante infestanti che impedirebbero qualsiasi operazione con mezzi per carotaggi di verifica; tale operazione potrebbe avere approssimativamente un costo di ~ €. 2.500/3.000 ;
- 2) Predisposizione del Modello Concettuale Preliminare (B1) ed Elaborazione del Piano di Indagini (B2) ; tale operazione potrebbe avere approssimativamente un costo di ~ €. 3.000 ;
 - 3) Allestimento attrezzatura per sondaggi a carotaggio continuo, trasporto in a.r. , impianto ed espianto cantiere, revisione finale; tale operazione potrebbe avere approssimativamente un costo di ~ €. 500 ;
 - 4) Per ogni postazione dell'attrezzatura : n° 14 u x €/u 75 = ~ €. 1.050;
 - 5) Perforazione verticale (10) ed inclinata (4) a rotazione con carotaggio continuo $\varnothing 101/127$ mm da 0 a 20 mt in terreni duri/ghiaie - ml 220 x €/u 66 ; tale operazione potrebbe avere approssimativamente un costo di ~ €. 14.500 ;
 - 6) Sovrapprezzo per perforazione inclinata (15°) n° 4u x 30m = 120x60 = ~€. 7.200 ;
 - 7) Fornitura di cassette catalogatrici in PVC da 5 ml/cadauna - n°50 x €/u 28 = ~€. 1.400 ;
 - 8) Analisi granulometriche di Campionamento n° 3+3 = ~€. 600
 - 9) Analisi chimiche di Classificazione n° 20 x €/u 400 = ~€. 8.000
 - 10) Ispezioni Tecnico di Campionamento €/g 600 x 3gg = ~€. 1.800
 - 11) Pertanto, come da elenco soprariportato, le voci B3 + B4 potrebbero avere approssimativamente un costo totale provvisorio €. 35.050 ;
 - 12) Predisposizione del Modello Concettuale Definitivo (B5) potrebbe avere approssimativamente un costo di €. 2.500 ;

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Tutti i costi sopracitati (oltre a Cassa se dovuta ed IVA di legge) andranno raggugliati al conto consuntivo finale ed in riferimento alle quantità effettivamente svolte in cantiere.

Quanto ai tempi richiesti dalle procedure sopraelencate , essi dipendono ovviamente dalle procedure di cantierizzazione e dai risultati estrapolati dalle procedure di carotaggio con particolare attenzione e riferimento ad eventuali superi dei limiti di legge e successiva necessaria identificazione dei livelli di concentrazione residua sui quali calibrare gli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica in particolare nelle più volte citate zone di ritombamento .

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 + ALLEGATI tutti ivi depositati oltre alla INTEGRAZIONE DI PERIZIA DI STIMA con RISPOSTA ad OSSERVAZIONI depositata in data 8/10/2023

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

Roè Volciano 25/10/2023

IL PERITO

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. 10