

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

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 Sacco 030  
25100 BRESCIA' ( BS )

**2° INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA con RISPOSTA a RICHIESTA COSTI e TEMPI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO IV° - CASTENEDOLO**  
**COPIA OMISSIONIS**

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021**

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

**ANAGRAFICA**

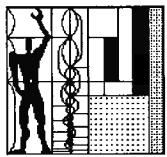
Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]  
con Segreteria Via Cesare Battisti, 10  
Centro - BRESCIA (25121 BS)  
Tel +39 030. 8840420 - fax 030. 2417758  
PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROÈ 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

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

nr. 448\A

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 353

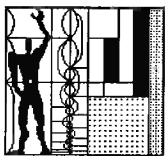


*Timbro e firma*

## STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROÈ 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)



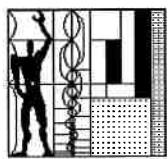
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

---

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

**LOTTO NR. 4**

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

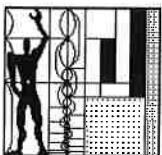
Descrizione sintetica	: Terreni vari ad uso : estrattivo cava ghiaia
Ubicazione	: Via del Boscone n° .... – Castenedolo (25014 - BS)
Identificativi catastali	: fg. 4+3 – mapp. N° 54+83+158+84+89+91+316+227
Quota di proprietà	: 1/1 - 100 %
Diritto di proprietà	: Proprietà –

"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](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

**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**

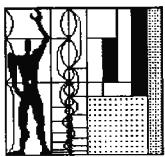
- |  |                             |  |                         |
|--|-----------------------------|--|-------------------------|
| Immobile occupato da Proprietari               | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Spese amministrative 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](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

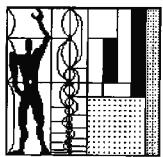
- Successivamente, a seguito di deposito di Perizia CTU LOTTO 4 in data 18/5/2023 ed a seguito di Osservazioni di Parte Procedente nel merito in data 26/7/2023, il Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 13/9/2023 richiede al sottoscritto CTU di esprimere per iscritto 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](mailto: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](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

- 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:

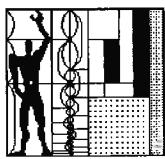
- B1) Predisposizione, previa ricostruzione storica del sito, del Modello Concettuale Preliminare del sito e del Piano di Indagini Ambientali, finalizzato alla definizione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e delle acque sia sotterranee sia del lago;
- B2) Elaborazione del Piano di Indagini;
- 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](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

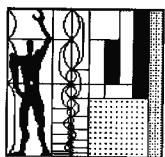
ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- 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](mailto: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**



## DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

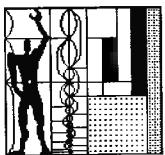
autorizzato il Curatore a predisporre una radicale operazione di diserbo e, con trincia autoarticolata dotata di braccio meccanico, di eliminazione da arbusti, rovi e piante infestanti che impedirebbero qualsiasi operazione con mezzi per carotaggi di verifica; tale operazione potrebbe avere approssimativamente 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 ø101/127 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 sopraindicato, 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](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

Tutti i costi sopraccitati (oltre a Cassa se dovuta ed IVA di legge) andranno ragguagliati 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](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)