

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)

Data 19 Giugno 2024

TRIBUNALE DI BRESCIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'attenzione di :

Ill.mo Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

All'attenzione di :

Ill.mo G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini

All'attenzione di :

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

3° INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA con RISPOSTA a RICHIESTE CUSTODE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021

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

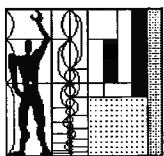
ANAGRAFICA

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 1



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

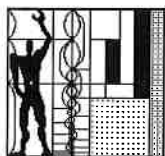
nr. 353

Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 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

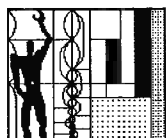
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

Pag. 3



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 –

Divisibilità dell'immobile : NO-SI :
(Possibili due comparti autonomi salvo lavori e frazionamenti conformi al nuovo PGT)

Il più probabile valore di mercato in condizioni

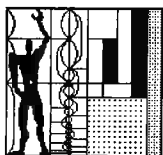
di vendita forzata (valore base d'asta) (ex Punto 8.6B) : €. **2.000.000**

"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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

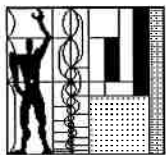
1) PREMESSA:

- 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 .
- Successivamente, a seguito di deposito delle Perizie CTU (Integrazioni comprese) relative a tutti i vari LOTTI , ma in conseguenza di Osservazioni in data 14/02/2024 da Parte del nominato CUSTODE dei beni pignorati con richieste di chiarimenti e/o puntuali integrazioni nel merito della nostre 6 distinte Perizie depositate, il Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 19/2/2024 dispone affinché il sottoscritto CTU depositi sue integrazioni che tengano conto dei rilievi del Custode delegato.
- Riconoscendo pertanto la necessità di un'ulteriore Accesso agli Atti presso gli Enti coinvolti :
 - * per il Comune di Castenedolo , data la complessità , la datazione e il numero degli atti inerenti e l'aggiornamento agli Atti Urbanistici sopravvenuti ;
 - * per il Comune di Brescia (data l'assenza di precise indicazioni di un numero di protocollo telematico delle pratiche da visionare,

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

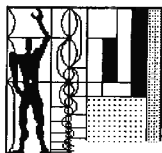
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

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



pratica già a suo tempo depositata ma poi archiviata d'ufficio in data 11/4/2022 da parte del competente ufficio per improcedibilità per mancanza di elementi necessari alla individuazione degli Atti richiesti al registro telematico), e dato che il nuovo Accesso agli Atti dovrà essere esperito solo per ricerca per nominativo e con indagini presso l'archivio cartaceo, attività che potrebbe richiedere sicuramente ben più dei canonici trenta giorni richiesti dal Comune, il sottoscritto in data 25/3/24 deposita presso codesto Tribunale Richiesta di Proroga , concessa poi come esplicitato in domanda.

- Pertanto , dopo svariati solleciti al Comune di Brescia, il sottoscritto in data 13-15/5/24 esegue nuovo Accesso agli Atti individuando con non poche difficoltà alcuni riferimenti utili a ricostruire all'archivio cartaceo l'iter autorizzatorio delle inerenti varie pratiche edilizie come in seguito esplicitate.
- Successivamente , sempre a seguito di svariati solleciti, in data 21/5/24 il sottoscritto riusciva ad eseguire un nuovo Accesso Atti presso il Comune di Castenedolo recuperando nuovi documenti aggiornati inerenti l'intervenuto nuovo PGT e lo stato delle Convenzioni e Segnalazioni, come in seguito esplicitate.
- Facendo pertanto seguito alla suesposta richiesta di INTEGRAZIONE CTU (secondo il Verbale di Udienza del 19/2/2024) il sottoscritto deposita in data 19/6/2024 la presente **INTEGRAZIONE di CTU**, con Risposta ai punti rilevati dal Custode Delegato come segue :



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

• **Punto 2.4 Istanza Custode – Criticità Lotto 4)**

Immobile sito in Castenedolo (BS) in località Boscone

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

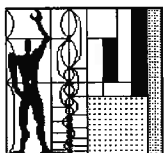
D1) Conformità urbanistica :

Già in nostra CTU del 30/4/2023 al **Punto 4.a.1)** , a fronte di una verifica della inerente documentazione Urbanistica del Comune di Castenedolo dichiaravamo la correttezza e quindi la Conformità Urbanistica delle aree in oggetto con il vigente Piano di Governo del Territorio PGT Variante Seconda che 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 (**vedi ALL. 3a in ns. CTU del 30/4/2023)** - le aree di cui ai sopraccitati mappali vengono classate come “ D5 Ambiti Territoriali Estrattivi “ conformemente con il sovrordinato 2005 Piano Cave della Provincia di Brescia di cui all’AMBITO ATEg21 ;

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



D1bis) Già in nostra CTU del 30/4/2023 al **Punto 4.b.2)** , il sottoscritto estrae copie del redigendo Nuovo Piano Cave Provinciale allegandone significativi documenti (**vedi ALL 5a + ALL 5b + ALL 5c + ALL 5e in ns. CTU del 30/4/2023**) ove , in riferimento all'ATEg21, per brevità di riferimento alle aree La Fenice s.r.l.s., urbanisticamente si sintetizza quanto segue :

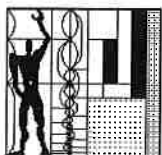
- Viene riconfermata sostanzialmente la precedente perimetrazione globale ATEg21 ma con lo stralcio ed esclusione totale delle aree di rispetto entro il raggio dei 200 mt. dalla sede del Pozzo Boscone ;
- Tale variante urbanistica viene quindi recepita dal Comune di Castenedolo che con Delibera n° 3 del 20/3/2024 adotta in Salvaguardia la Terza Variante Parziale al proprio P.G.T. ove, a seguito della pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Regionale n° XII/253 del 23/1/2024 "Nuovo Piano Cave della Provincia di Brescia", accogliendo l'Osservazione n° 6 recepisce nei propri elaborati urbanistici di PGT/PR Var3 la nuova perimetrazione dell'ATEg21 e classificando le aree da esso escluse in coerenza con le altre aree agricole immediatamente adiacenti.

(vedi ALL ZZ – Castenedolo - Approvazione PGT VAR 3 + NTA-PR)

D2) Conformità Edilizia :

Già in nostra CTU del 30/4/2023 in Sintetica Audit Documentale e Due Diligente abbiamo segnalato che NON c'è Conformità Edilizia e successivamente in CTU (ns. CTU Punto 4.b.1) abbiamo allegato integralmente una Relazione Esplicativa Tecnico/Amministrativa del Comune di Castenedolo dalla quale si evince chiaramente ed in più punti che, allo stato attuale, NON ESISTE CONFORMITA EDILIZIA in quanto le autorizzazioni in Fase 1 all'escavazione sono scadute per decorrenza dei tempi utili e quelle in Fase 2 risultano inefficaci non avendo la Ditta Cave San Polo srl ottemperato alla firma della Convenzione Comunale ed al rilascio delle fidejussioni richieste ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Sempre in nostra CTU del 30/4/2023 al punto 5) DUE DILIGENCE SITUAZIONE AUTORIZZATIVA E PROCEDURALE segnaliamo che gli elementi autorizzativi da parte degli Enti preposti sono tutti scaduti ed inefficaci ad ogni effetto specificandone le ragioni causative.

D3) Vincoli- Oneri - Pesi :

Tutti i Vincoli Oneri e Pesi sono sinteticamente descritti nella Relazione Esplicativa Tecnico/Amministrativa del Comune di Castenedolo (già allegata in nostra CTU del 30/4/2023 - ALL 4a) e dettagliatamente sia nella **Convenzione Definitiva di FASE 1** in materia di Attività Estrattiva ai sensi della L.R. 14/98 sottoscritta in data 24/2/2014 tra il Comune di Castenedolo e la Ditta Cave San Polo srl sia nello **Schema di Convenzione di FASE 2** approvata con Delibera di Giunta n° 7 del 19/1/2015 ai sensi della L.R. 14/98 in materia di attività estrattiva con la Ditta Cave San Polo srl ma da quest'ultima mai sottoscritta.

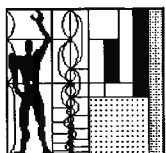
(vedi qui **ALL W** - Provincia Autorizzazione Fase 1 + **ALL X** Castenedolo - **Convenzione Definitiva Fase 1** + **ALL Y** Provincia Autorizzazione Fase 2 / **Castenedolo Schema Convenzione Fase 2**)

D4) Vincoli Tecnico/Urbanistici -

Già in nostra CTU del 30/4/23 al punto 5) DUE DILIGENCE : SITUAZIONE AUTORIZZATIVA E PROCEDURALE - Comma 6° - evidenziamo che ai sensi del Documento Nuovo Piano Cave Provincia Brescia **alla Normativa Tecnica di Attuazione** ogni futura attività estrattiva è sottoposta alla preventiva approvazione di un Nuovo Progetto di Gestione Produttiva degli Ambiti territoriali Estrattivi (**Progetto d'Ambito**) con elencati sinteticamente i contenuti tecnici cui attenersi , contenuti che alla specifica allegata Normativa Tecnica di Attuazione (vedi **ALL 5d** in ns. CTU del **30/4/23**) al Titolo II° - Art. 9 definisce 21 punti tecnici cui attenersi - Art 10 definisce 20 punti economico/finanziari cui attenersi - Art 11 definisce 6 punti tecnici cui attenersi per distanze da opere e manufatti - Art 12

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



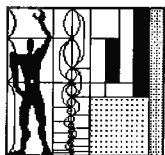
definisce 3 punti tecnici cui attenersi per distanze da confini - Art 13
definisce punti tecnici cui attenersi per delimitazione d'area - Art 14
definisce 4 punti tecnici cui attenersi per recinzioni e sicurezza - e così via
fino all'Art 32.

D5) Vincoli Ambientali - Paesaggistici

Già in nostra CTU del 30/4/23 al punto 6) DUE DILIGENCE : NUOVO PIANO CAVE - CARATTERISTICHE D'AMBITO E PREVISIONI DI PIANO - Comma 5° - evidenziamo che sono previste opere di mitigazione ambientale e paesaggistiche elencandole sinteticamente , opere che sono meglio descritte alla **NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE SCHEDE E CARTE ATEg21 (vedi ALL 5e in ns. CTU del 30/4/23)** come: **"Mitigazioni previste in fase di lavorazione , Prescrizioni per la coltivazione, Modalità di Recupero a Fine Lavorazione ad uso agricolo e/o naturalistico e/o verde pubblico attrezzato, Ripristino ecologico ambientale, Tracciati viari e percorsi di fruizione paesaggistica"** ; le indicazioni per la **determinazione dell'assetto finale dell'area estrattiva** derivano dalle **"Linee guida per il recupero delle cave - Capitolo 6 della Relazione Tecnica del Nuovo Piano Cave Provincia di Brescia"** conformi alla **Convenzione Europea del Paesaggio, al Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio DL 42/2004 , Piano Paesistico Regionale PPR integrante del Piano Territoriale Regionale PTR.**
(vedi ALL 5c in ns. CTU del 30/4/23).

D6) Vincoli di destinazione d'uso

Oltre naturalmente al vincolo di destinazione d'uso imposto dal Nuovo Piano Cave Provincia Brescia , le NTA PR del PGT in salvaguardia del Comune di Castenedolo, all'Art 46 D5 Ambiti Territoriali Estrattivi specifica come **destinazione d'uso principale consentita : "attività estrattive"** ; **NON ammesse tutte le attività diverse da quella principale consentita;**



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

(vedi ALL 3b in ns. CTU del 30/4/2023) -

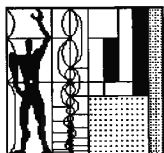
La coltivazione della cava deve avvenire nel rispetto dell L.R. 14/98 ed in particolare in vigenza della Autorizzazione alla Coltivazione , al Progetto d'Ambito ed alla relativa Convenzione stipulata con l'Ente Comunale;

A fronte pertanto dei documenti rintracciati tra i faldoni messi a disposizione dal competente ufficio comunale e delle specifiche sopra riportate, si ritiene pertanto di aver adeguatamente integrato, documentato, chiarito e risposto a quanto richiesto al Punto 2.4.

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

ALL W) - Provincia Autorizzazione FASE 1 - 7/10/2000
ALL X) - Castenedolo - CONVENZIONE FASE 1 - 24/2/2014
ALL Y) - Provincia - Autorizzazione FASE 2 -22/1/2015 Castenedolo Schema Convenzione Fase 2 - 19/1/2015
ALL Z) - Bozza Convenzione BARESI CAVE - Segnalazione 24/5/2017
ALLZZ) - Castenedolo - Approvazione PGT 3 VAR - Osservaz. ATEg21 - NTA 20/3/2024

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

Roè Volciano 19/6/2024

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. 20