

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 243/2019 R.G. riunita alla 256/1984 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

Promosso: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE CTU DEL 02.03.2026

1 - Indice della Relazione

Paragrafo		Pag.
1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	3
3	Sopralluogo e stato dei luoghi.....	3



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26.04.1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 06.02.2019 con notifica via PEC.

Veniva depositata perizia di stima di cui alla prima istanza in data 15.09.2022.

Per la cronistoria degli avvenimenti ci si riferisce alla perizia depositata che qui si intende integralmente richiamata.

In data 02.08.2023 venivo chiamato ad integrare la perizia di stima al fine di valutare la formazione di lotto unico a seguito del pignoramento di beni aggiuntivi nell'esecuzione riunita n 243/2019.

In data 08.02.2026 la S.V., in conseguenza al deposito di relazione periodica del custode, ordinava allo scrivente verifica dello stato dei luoghi per le modifiche intervenute.

In data successiva la SV non chiamava più a chiarimenti il CTU e rinviava l'udienza.

Lo scrivente, avendo fissato già accesso al bene, procedeva comunque a sopralluogo e con la presente relazione la S.V.

Si procede con ordine.

3 – Sopralluogo e stato dei luoghi

Il sopralluogo è avvenuto in data 24.02.2026 alle ore 11:00 (si allega verbale e fotografie eseguite).

Le modifiche effettuate, e indicate dal custode, riguardano degli ambienti posti nel maneggio/stalla, per meglio dire, in ambienti adibiti a foresteria di tale bene.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 1, piano S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1002, Cat. D/6, con la rendita di € 8.167,04

Ed intestati a:

1 - [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

Riguardano degli spazi posti al piano seminterrato/terra, bilocale con servizio igienico, e degli ambienti posti al piano primo, trilocale con servizio igienico.

I luoghi non risultano aver avuto modifiche sulle partizioni interne rispetto a come fossero al

momento della perizia, quello che è stato fatto risulta essere una finitura degli ambienti, con la sistemazione ed ultimazione degli impianti, dei rivestimenti e delle finiture interne.

Risultano, quindi, ora utilizzabili e completi.

I lavori eseguiti rientrano nella ordinaria manutenzione e, ad oggi, non risultano esserci comunicazioni in merito al Comune di Bagno a Ripoli; non risultano esserci, a conoscenza dello scrivente, Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

Si indicano brevemente le opere eseguite:

UNITA' PIANO SEMINTERRATO/TERRA: superficie netta 32,30 mq circa

- ultimazione del servizio igienico;
- ultimazione impianti interni completi di accessori e terminali (elettrico, caldo/freddo, idrico);
- posa di parquet;
- tinteggiature e finiture

UNITA' PIANO PRIMO: superficie netta 65,57 mq circa

- ultimazione del servizio igienico;
- cappotto interno;
- ultimazione impianti interni completi di accessori e terminali (elettrico, caldo/freddo, idrico);
- posa di gress;
- infissi interni;
- tinteggiature e finiture

In riferimento ai beni in oggetto, più precisamente alla conformità urbanistica e catastale, si riporta integralmente quanto indicato nelle perizie del 15.09.2022: *"In riferimento ai beni oggetto di procedura sono presenti diverse pratiche che riguardano la manutenzione, costruzione di accesso, autorizzazioni temporanee, ma i titoli che legittimano la parte agricola (MANEGGIO/STALLE) risultano essere in PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE N° 693/97 ai sensi dell'art. 4 LR 64/95 e il PIANO DI RECUPERO N° 46/97 – Delibera di CC n.14 del 29.01.1998 e successiva VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N° 1/2002 e il Titolo diretto Pratica 627/2001, Concessione edilizia n.25 del 22.02.2002 e successiva proroga dell'11.05.2004 per la costruzione di scuderie per l'attività di allevamento equino di cui al PMAA approvato con delibera di CC 12.03.1998 n. 43 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15.*

Quindi il confronto fra lo stato dei luoghi e lo stato Legittimo deve fare riferimento ai titoli sopra indicati.

Emerge fra le pratiche l'ultima dell'elenco, che risulta essere una Pratica di Abuso con successiva Ordinanza di demolizione.

Analizzando quest'ultima già l'accertamento delle autorità competenti evidenzia la non conformità

dei luoghi, nonché evidenza carenze nell'attuazione dei Piani sopra elencati. Più precisamente e sinteticamente:

"Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "MODIFICA DELLE APERTURE":

- settore nord-ovest, apertura finestra selleria 1;
- settore nord-ovest, modifica dei vani box 1, box 2 e box fattrice e realizzazione di ampie aperture ad arco tamponate con materiale traslucido;
- settore nord-est, apertura finestra selleria 2;
- settore sud-ovest e sud est, modifica aperture piano terra spogliatoi donne e spogliatoio uomini, con apertura di tre finestre su corridoi di aerazione e due archi sul fronte laterale;
- settore sud-ovest e sud est, apertura di due finestre al piano terra in adiacenza alla porta di accesso agli spogliatoi;
- settore sud-ovest e sud est, apertura di una finestra al piano terra in adiacenza al deposito cereali in prossimità delle scale che portano al piano seminterrato;
- settore sud-ovest e sud est, apertura di una finestra al piano terra in adiacenza alla scala di accesso alla selleria;

Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "CREAZIONE DI VANI INTERRATI":

- settore sud-ovest, realizzazione di tre vani interrati direttamente collegati al piano terra con scala interna;
- settore sud est, realizzazione di un vano interrato con scala esterna;

Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "MODIFICHE INTERNE":

- lievi modifiche interne nell'abitazione degli stallieri

Inoltre,

- Mancata demolizione, ai sensi del PMAA (pratica 693/97) di 5 manufatti presenti nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), tutte del foglio 16;
- Manufatto senza titolo abilitativo (limonaia) di cui alla p.lla 1000 del foglio 16;
- Piscina senza titolo abilitativo inserita nella p.lla 998 del foglio 16;
- Presenza di rifiuti (carcasce di auto) nella p.lla 613 del foglio 16"

Il ripristino dovrà avvenire entro 90 giorni, quindi entro il 20/09/2022.

In caso di inottemperanza l'amministrazione locale provvederà alla demolizione degli abusi, acquisirà l'area individuata nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), tutte del foglio 16 e irrogherà una sanzione amministrativa pecuniaria dai 2.000,00 ai 20.000,00 €

In riferimento a questi beni altre osservazioni da parte dello scrivente risultano superflue.

Quello che emerge è la presenza di difformità con livelli di complessità e gravità differenti, alcune facilmente risolvibili con la rimessa in pristino, altri con un grado di soluzione più complesso.

Premettendo che le responsabilità in capo agli abusi rimane a chi è stato accertato li abbia commessi, risulta tacito che questi debbano essere risolti.

Gli aspetti più critici riguarderanno l'eventuale non ottemperanza dell'Ordinanza di demolizione

n.177 del 22/06/2022 con l'acquisizione dell'area individuata nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), con la reale individuazione delle porzioni in momento successivo alla "dichiarazione di non ottemperanza" che eventualmente verrà emanata.

Ad oggi, quindi, non possiamo sapere se l'ordinanza è stata eseguita, se vi è un ricorso da parte degli aventi titolo, ne cosa scaturirà nell'eventualità di inottemperanza o ottemperanza parziale. Questo anche a livello di tempistiche."

Quanto sopra per indicare che le opere di finitura insistono su bene con grosse problematiche amministrative e non mutano le conclusioni già espresse dal CTU.

Di fatto tutto il comparto in oggetto dovrà essere sottoposto ad analisi con le autorità competenti per superare le difformità.

Il fatto di aver ultimato questi ambienti, quindi, seppure rende utilizzabili i beni, non comporta una miglioria dal punto di vista abilitativo ed amministrativo, ne porta ad un aumento del valore che viene assorbito dai costi (valutati dal CTU in 50.000,00 € circa in difetto) necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Lascio alla S.V. La valutazione se risulta necessario che il CTU svolga ricalcolo del valore ed incidenza sul bene.

Successivamente al sopralluogo allo scrivente giungeva via mail certificato di Certificato per la produzione di biologica e dichiarazione unica aziendale presentata al portale Artea, su 8,67 etteri di terreni.

Lo scrivente non ha modo di poter controllare quali terreni siano, presumibilmente l'oliveta come indicato nelle culture di cui alle dichiarazioni sopra riportate, ne sa se tali culture abbiano dato luogo a produzione, si direbbe di no visto che la certificazione risulta essere di novembre 2025.

Lo scrivente ritiene che le certificazioni presentate portino ad un aumento del valore dei terreni nel momento in cui ci sia una fattiva produzione di (come dichiarato):

- vegetali, sementi;
- prodotti agricoli, acquacoltura

Questo non risulta.

Quella presentata risulta essere una dichiarazione propedeutica alla produzione biologica di beni che deve essere attuata dall'operatore (azienda agricola) attraverso una serie di azioni atte a dare riscontro della certificazione anche negli anni successivi (validità 3 anni).

Il valore dei terreni coinvolti, in ultima analisi, può variare in presenza di produzione biologica, cosa che attualmente non risulta esserci. Questo per quanto a conoscenza del CTU.

Anche in questo caso lascio a S.V. la valutazione se risulta necessario che il CTU svolga ricalcolo del valore ed incidenza sui beni.

Null'altro vi è da relazionare alla SV.

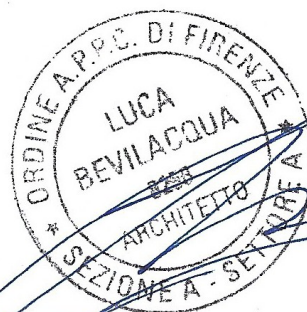
Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 7 pagine, verbale di accesso, fotografie dei luoghi e certificati inviati dall'esecutato.

Con osservanza.

Firenze lì 02/03/2026

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua



 ASTALEGALE.NET

UNITA' PIANO SEMINTERRATO/TERRA



FOTO 01 – Accesso locali seminterrato/terra

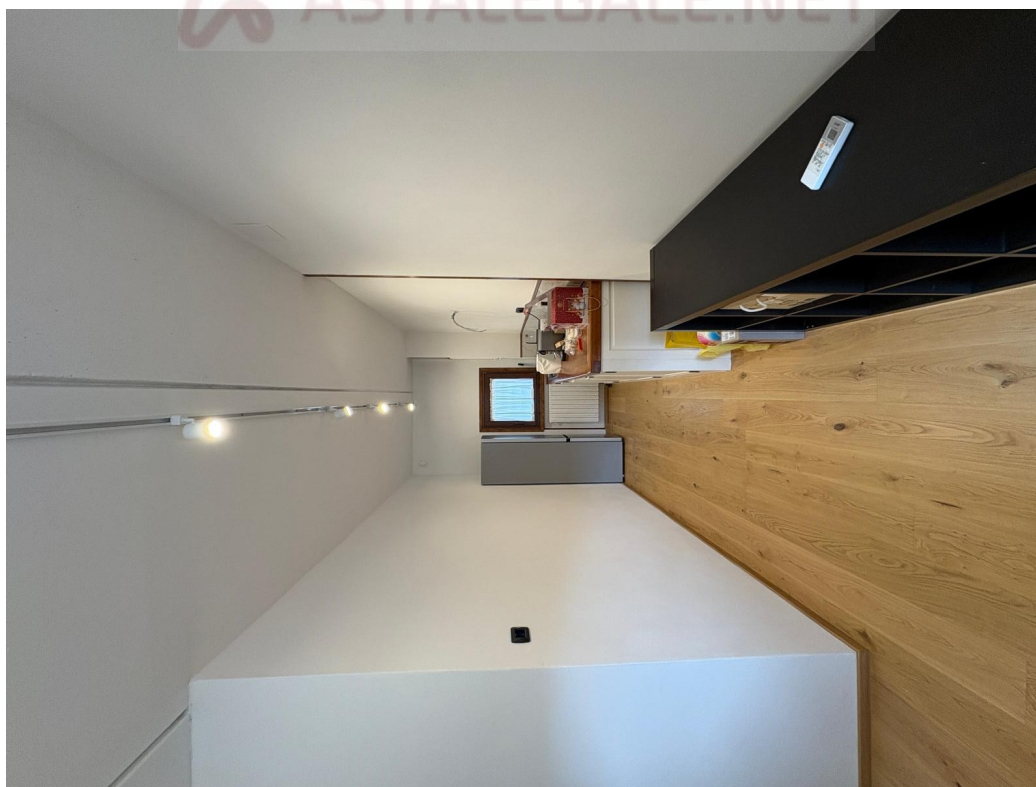


FOTO 02 – Vano di ingresso/soggiorno

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413

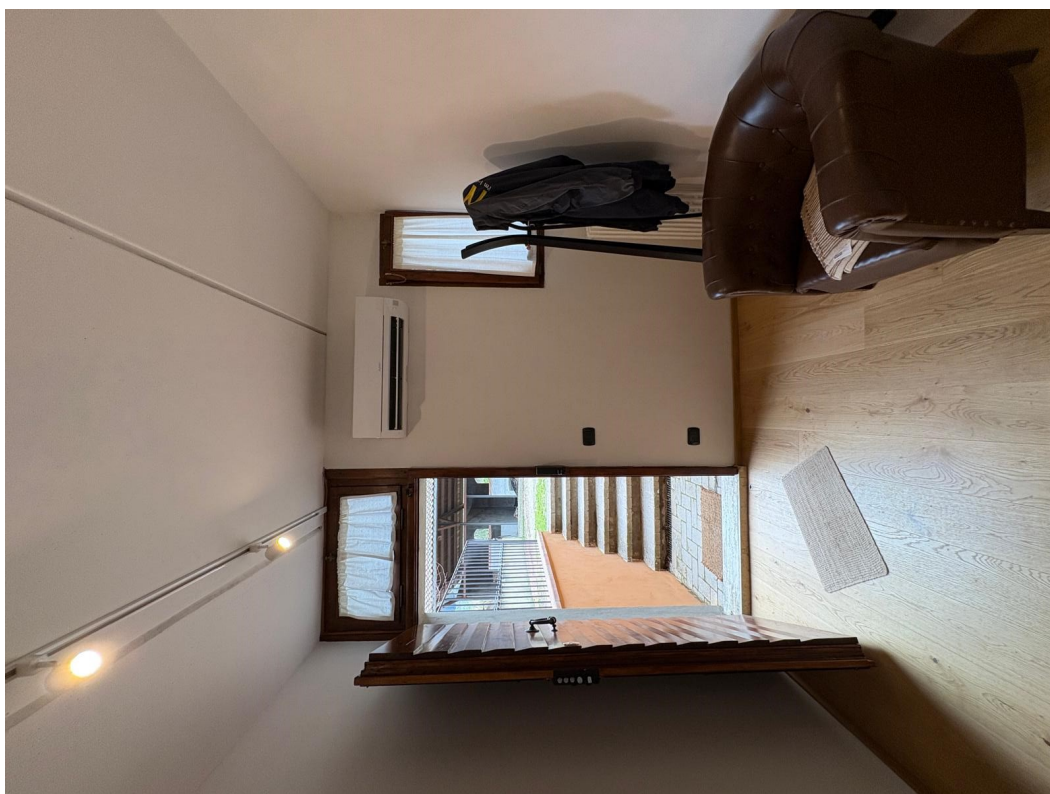


FOTO 03 – Vano di ingresso/soggiorno controcampo



FOTO 04 – disimpegno

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
 e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
 Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413



FOTO 05 – Servizio igienico



FOTO 06 – Ulteriore vano

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413

UNITA' PIANO PRIMO



FOTO 01 – Accesso all'unità



FOTO 02 – Ingresso/vano principale



FOTO 03 – controcampo



FOTO 04 – vano 1



FOTO 05 – Servizio igienico

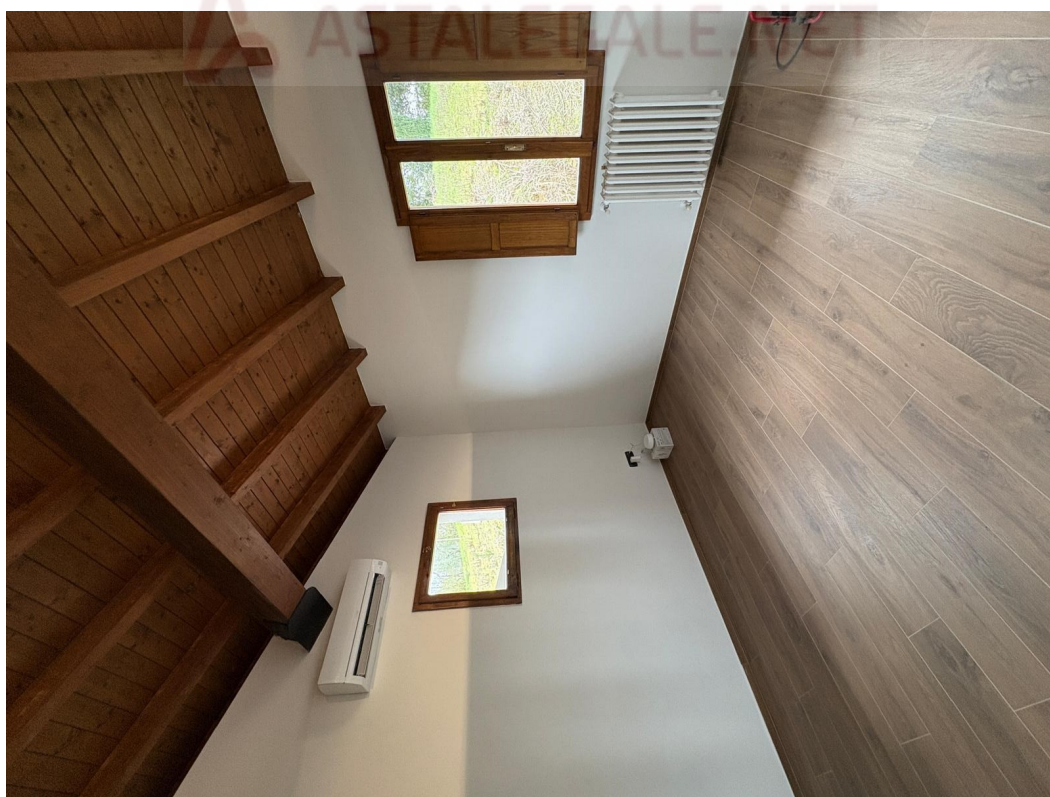


FOTO 06 – vano 2

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413