

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2012 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino



TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Proc. n. 58/2012 R.G. Es. Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 17/06/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale CTU "al fine di verificare la circostanza sollevata dalla debitrice esecutata in riferimento all'allacciamento dell'immobile alla rete fognaria" e disponeva il giuramento dello stesso CTU, con firma digitale, entro il 5° giorno antecedente l'udienza del 09/07/2025.

Il predetto giuramento veniva depositato dallo scrivente in data 20/06/2025, contestualmente all'indicazione della data prevista per l'inizio delle operazioni peritali "(22/07/2025 alle ore 16:00 presso L'immobile pignorato sito in Calascibetta, alla C.da Piano Longuillo e censito in catasto al foglio 53 con la particella 377 Sub 3 (Abitazione)".

La stessa data è stata anche confermata:

- a mezzo PEC del 17/07/2025 indirizzata al Professionista Delegato (Avv. Giovanni Passamonte), al Difensore della Debitrice _____ d al difensore della Creditrice Procedente DEUTSCHE BANK SPA (Avv. Valerio Schembri);
- a mezzo Raccomandata 1 del 18/07/2025 indirizzata al debitore non costituito in giudizio _____

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

In data 19/07/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [allegato n. 5], le planimetrie catastali [allegato n. 4] e le visure catastali storiche aggiornate [allegato n. 3], riguardanti i beni immobili oggetto della presente relazione.

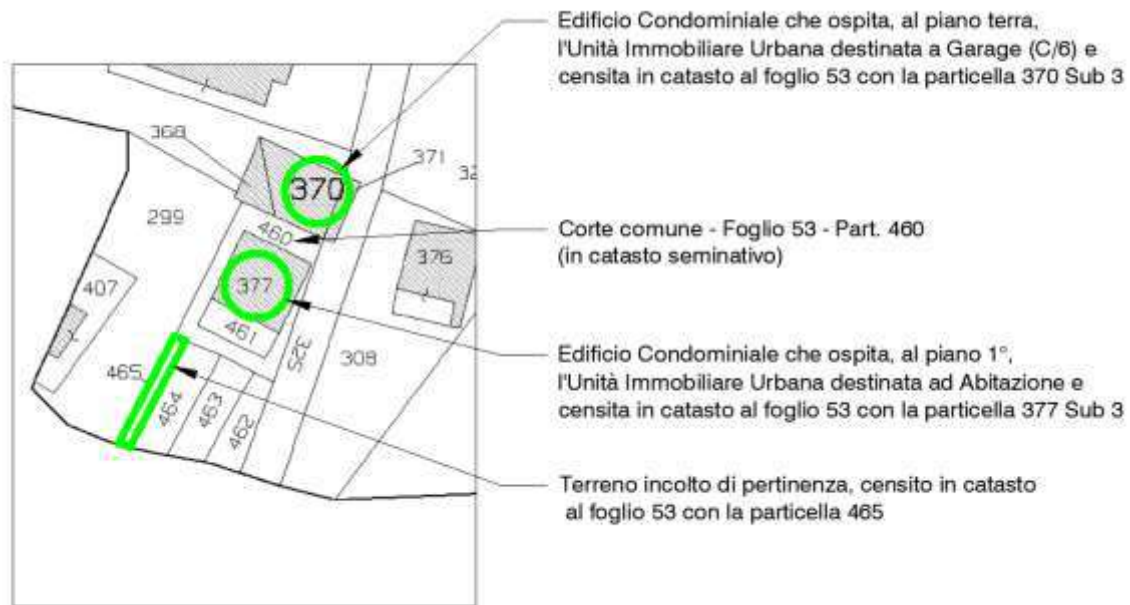
Le operazioni di sopralluogo hanno avuto effettivo inizio in data 22/07/2025, così come concordato col Professionista Delegato (Avv. Giovanni Passamonte) e così come comunicato a tutte le parti in causa a mezzo PEC/Raccomandata del 17-18/07/2025.

Alle ore 16:00, oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- L'Avv. Giovanni Passamonte nella qualità di Professionista Delegato;
- L'Avv. _____
- _____ (Debitrice esecutata) che ha consentito l'accesso ai beni immobili pignorati.

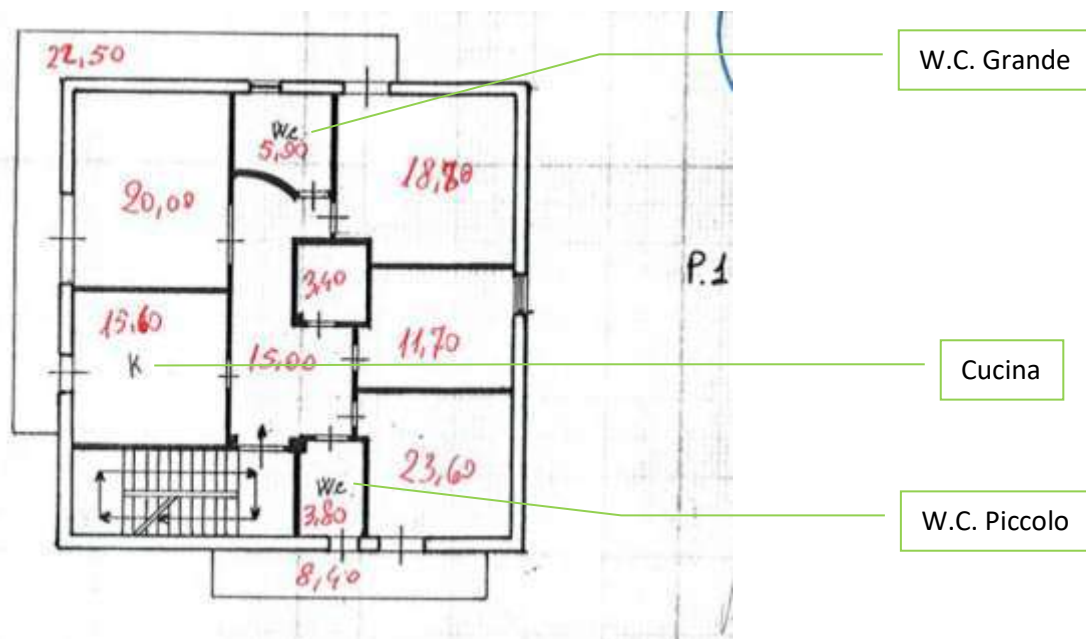


In tale circostanza, a seguito di una generale ricognizione esterna dei luoghi con contestuale rilievo fotografico, è stato eseguito accesso ai beni immobili oggetto di pignoramento ove è stata rilevata l'assenza di adduzione idrica attiva sia per quanto riguarda l'abitazione che per quanto riguarda il garage.



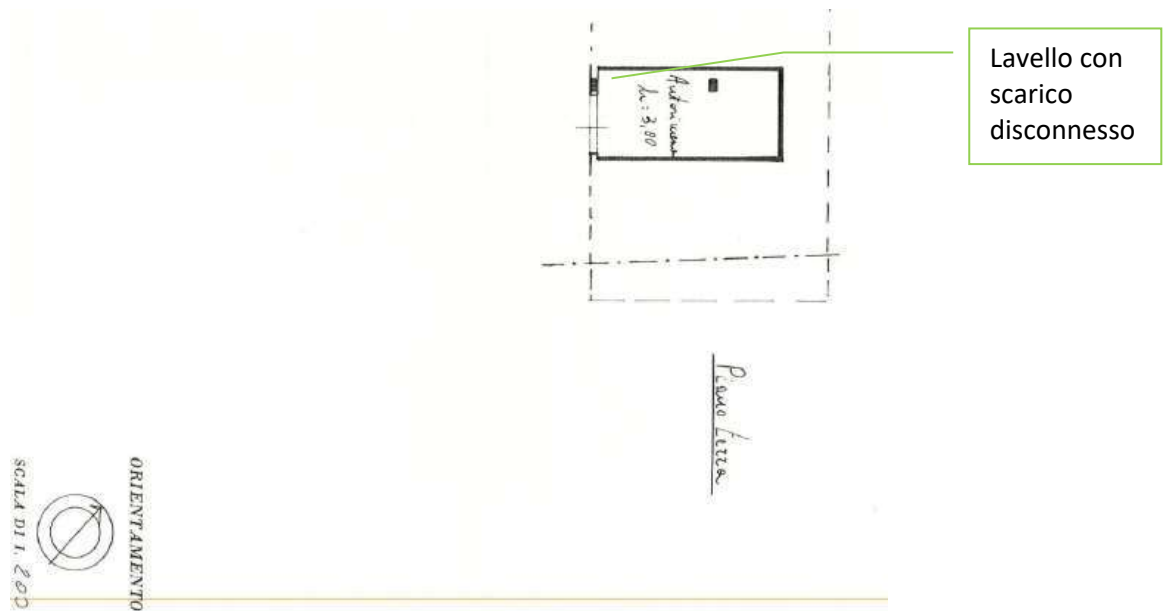
Planimetria Generale su base catastale

Con riferimento all'**abitazione** posta al 1° piano della particella 377 (Sub 3) – Foglio 53 del Comune di Calascibetta – è stata rilevata l'assenza dei mobili della cucina oltre che la disconnessione dello scarico afferente al livello del W.C. grande;



Stralcio Allegato n. 8 – Pag. 14 – Part. 377 Sub 3 – 1° Piano

Con riferimento al vano catastalmente destinato a **garage** posto al piano terra della particella 370 (Sub 3 – Ex 397 Sub 3) – Foglio 53 del Comune di Calascibetta – è stata rilevata la disconnessione dello scarico afferente al livello rilevabile nei pressi dell'ingresso lungo il lato sinistro.



Stralcio Allegato n. 8 – Pag. 16 – Part. 370 Sub 3 – Piano Terra

Successivamente, è stata rilevata la presenza di **numero 2 pozzetti interrati** che salvo più esatta materializzazione dei confini catastali dovrebbero ricadere all'interno della particella 465 del foglio 53 del Comune di Calascibetta.





Foto Pozzetti – Part. 465 – Foglio 53

Ai fini della risposta al quesito e, pertanto, al fine di verificare il convogliamento dei reflui provenienti dai beni immobili pignorati fino ai predetti pozzetti, è stata tentata una opposita prova idraulica, versando circa 20 litri di acqua (reperiti grazie alla gentile collaborazione di un vicino di casa) all'interno di uno scarico presente nell'abitazione.

Più nel dettaglio, la stessa acqua è stata versata, unitamente ad un colorante denominato fluoresceina, all'interno del water del W.C. piccolo (Servizio rilevabile nella zona retrostante al vano scala condominiale). A seguito del predetto versamento, nonostante il continuo monitoraggio in corrispondenza dei due pozzetti di cui sopra, non è stato rilevato alcun flusso d'acqua proveniente dall'abitazione della Debitrice.

Di contro, è stato rilevato che al piede del Water posto all'interno del W.C. piccolo era presente del tracciante colorato verosimilmente riconducibile ad una perdita del relativo scarico (vedasi Allegato n. 6 – Foto 20250722_170227 e seguenti).



Contestualmente all'esecuzione degli accertamenti eseguiti, si è preso atto che il vicino di casa che ha fornito l'acqua ai fini della prova idraulica ha confermato la circostanza sollevata dalla debitrice, ovvero sia che la zona in questione è sprovvista di fognatura pubblica.

Successivamente alle 18:00, grazie alla collaborazione di altro condomino, è stata ripetuta la prova idraulica grazie all'ausilio di acqua corrente e tubo flessibile.

In tale circostanza, sono stati provati anche gli scarichi relativi al W.C. grande, oltre alla pilozza del W.C. piccolo ma, nonostante il continuo monitoraggio in corrispondenza dei due pozzetti indicati dalla debitrice, non è stato riscontrato alcun flusso proveniente dall'appartamento pignorato.

Riepilogando, le prove eseguite non hanno consentito di verificare l'afflusso dei reflui dalle unita immobiliari oggetto di causa fino ai due Pozzetti indicati dalla debitrice che, salvo più esatta materializzazione dei confini catastali, dovrebbero essere posti all'interno della particella 465 del foglio n. 53.

Viste anche le perdite rilevate nel corso del sopralluogo, non è possibile escludere che l'impianto di scarico necessiti di una importante revisione, in quanto, potrebbe essere otturato/disconnesso.

Del pari, non è possibile escludere che l'impianto di scarico adduca i liquami all'interno di altri pozzetti nella disponibilità di terzi estranei e pertanto non ispezionabili (pozzetti ricadenti sulle particelle 462, 463 e 464 dello stesso foglio di mappa n. 53)

Per quanto sopra rappresentato, visto l'esito negativo delle prove idrauliche, preso atto dell'impossibilità di esecuzione di ulteriori accertamenti che andrebbero a coinvolgere altri soggetti estranei al presente procedimento e rilevata anche l'assenza di pozzetti fognari lungo la strada pubblica che costeggia i beni immobili oggetto di pignoramento, è stato ritenuto indispensabile – ai fini della risposta al quesito - richiedere informazioni agli Enti competenti di seguito indicati:

- in data 20/08/2025 è stata inviata apposita istanza all'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Acquaenna S.c.p.a.) acquisendo il relativo riscontro in pari data [\[allegato n. 7\]](#);
- in data 20/08/2025 è stata inviata apposita istanza al Comune di Calascibetta acquisendo la relativa documentazione a riscontro in data 17/09/2025 [\[allegato n. 8\]](#);



Risposta al quesitoVerificare la circostanza sollevata dalla debitrice eseguita in riferimento all'allacciamento dell'immobile alla rete fognaria

Sulla base degli accertamenti eseguiti - benché non sia stato possibile accertare l'afflusso dei reflui dalle unità immobiliari oggetto di causa fino ai due Pozzetti indicati dalla debitrice (a causa della parziale disconnessione di alcuni scarichi, della presunta otturazione degli stessi e/o convogliamento all'interno di altri pozzetti nella disponibilità di terzi estranei) – viste le attestazioni fornite dall'Ente Gestore e dal Comune di Calascibetta, è possibile asserire che gli immobili oggetto di pignoramento Non risultano allacciati alla rete fognaria pubblica in quanto la zona di interesse è sprovvista della stessa infrastruttura.

Più nel dettaglio:

- dal riscontro fornito dall'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Acquaenna S.c.p.a.) - Prot. 11464/25 del 20/08/2025 - e riportato nell'[allegato n. 7](#) della presente relazione, si evince "l'assenza di rete fognaria nella zona oggetto di richiesta informazioni";
- Dal riscontro fornito dal Comune di Calascibetta - con riferimento alla nota dello scrivente CTU acquisita al prot. n. 10240 del 25/08/2025 - riportato nell'[allegato n. 8](#) della presente relazione, si evince che "l'area ove insistono i fabbricati censiti al foglio 53 particella 370 e 377 risulta sprovvista di pubblica fognatura" e che entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono dotate di Autorizzazione allo Scarico giusto parere favorevole della C.P.T.A. (Commissione Provinciale Tutela Ambiente) N. 2982, rilasciato in data 01/12/1988, che prevedeva il recapito dei relativi reflui all'interno di Vasche Imhoff prefabbricate (Vasche Biologiche).

Trasmissione bozza relazione ed allegati alle parti costituite

La relazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi alle parti costituite in data 20/10/2025 così come documentato nell'[Allegato n. 9](#) della presente relazione.

In data 21/10/2025 (nei termini indicati dallo scrivente CTU) sono pervenute le note/osservazioni formulate nell'interesse della Creditrice e riportate nell'[Allegato n. 10](#) della presente relazione.



Controdeduzioni alle osservazioni di parte

Riguardo le osservazioni formulate dall'avv. Valerio Schembri, nell'interesse della creditrice procedente, Deutsche Bank S.p.a., e riportate dell'allegato n. 10 della presente relazione, occorre precisare quanto di seguito riportato.

Con riferimento alla prima osservazione qui riportata per comodità di lettura: *"...chiede al predetto ausiliario di confermare quanto traspare implicitamente dalle risultanze della perizia integrativa e cioè: che tutta la zona residenziale ove insiste lo stabile in cui sono ubicati gli immobili pignorati è sprovvista di allacciamento alla rete fognaria e che ciascuna palazzina dispone di vasche biologiche imhoff"...*,

è opportuno evidenziare che con decreto del 17/06/2025, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente quale CTU *"al fine di verificare la circostanza sollevata dalla debitrice eseguita in riferimento all'allacciamento dell'immobile alla rete fognaria"*.

Di conseguenza, lo scrivente CTU, in accordo col mandato ricevuto, si è limitato ad accertare il mancato allacciamento dei beni immobili oggetto di pignoramento alla rete fognaria pubblica. Lo scrivente - precisando che la verifica per *"ciascuna palazzina"* di *"tutta la zona residenziale"* di disponibilità di *"vasche biologiche imhoff"* risulterebbe un'indagine particolarmente onerosa - manifesta sin da ora la propria disponibilità ad estendere le indagini a *"tutta la zona residenziale"*, necessitando però di due elementi imprescindibili:

- L'estensione dei quesiti da parte del Giudice dell'Esecuzione;
- L'esatta individuazione dei confini della "zona residenziale".

Riguardo il contenuto della presente relazione occorre evidenziare che la circostanza indicata a pag. 6 della presente relazione e qui riportata per comodità *"Contestualmente all'esecuzione degli accertamenti eseguiti, si è preso atto che il vicino di casa che ha fornito l'acqua ai fini della prova idraulica ha confermato la circostanza sollevata dalla debitrice, ovvero che la zona in questione è sprovvista di fognatura pubblica"*, può solo essere intesa quale mera indicazione di un soggetto estraneo alla procedura che potrebbe risultare anche Non competente e/o Non Attendibile. Tant'è vero che lo scrivente CTU, successivamente all'esecuzione del sopralluogo, con tutto il rispetto e la gratitudine nei confronti di chi ha voluto precisare la predetta circostanza, ha ritenuto comunque necessario richiede delle informazioni puntuali (con riferimento ai beni immobili oggetto di pignoramento) agli Enti Competenti (Comune di Calascibetta ed All'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato - Acquaenna S.c.p.a.);

- Dal riscontro fornito dal Comune di Calascibetta si evince che:



“l’area ove insistono i fabbricati censiti al foglio 53 particella 370 e 377 risulta sprovvista di pubblica fognatura e che entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono dotate di Autorizzazione allo Scarico giusto parere favorevole della C.P.T.A. (Commissione Provinciale Tutela Ambiente) N. 2982, rilasciato in data 01/12/1988, che prevedeva il recapito dei relativi reflui all’interno di Vasche Imhoff prefabbricate (Vasche Biologiche)”.

Dal riscontro fornito dall’Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (Acquaenna S.c.p.a.) si evince “l’assenza di rete fognaria nella zona oggetto di richiesta informazioni” che, a parere dello scrivente può riferirsi essenzialmente all’area di sedime dei beni immobili oggetto di pignoramento ed all’area immediatamente adiacente (strada aperta al pubblico transito veicolare).

Con riferimento alla seconda osservazione qui riportata per comodità di lettura: *“...chiede al predetto ausiliario di confermare quanto traspare implicitamente dalle risultanze della perizia integrativa e cioè: ... che l’immobile pignorato, a prescindere dal mancato allacciamento alla rete fognaria, è allo stato provvisto di tutte le autorizzazioni di legge e, più in particolare, di concessione edilizia in sanatoria e autorizzazione allo scarico, come del resto si evince dal doc. 8, parte integrante e sostanziale della CTU;”* è opportuno evidenziare che il mandato conferito allo scrivente CTU, ad oggi, non prevede la verifica della conformità urbanistico-edilizia dei beni immobili pignorati. Sul punto potrebbe essere opportuno consultare l’originaria CTU.

Con riferimento alla terza osservazione qui riportata per comodità di lettura: *“...chiede al predetto ausiliario di confermare quanto traspare implicitamente dalle risultanze della perizia integrativa e cioè: che pertanto gli immobili pignorati sono commerciabili e che non sussistono cause ostative alla prosecuzione delle operazioni di vendita;”* è opportuno evidenziare che il mandato conferito allo scrivente CTU, ad oggi, non prevede la verifica in ordine alla commerciabilità dei beni immobili pignorati. Sul punto potrebbe essere opportuno consultare l’originaria CTU e rimettere la questione, per competenza, all’attenzione del Professionista Delegato e/o dell’Autorità Giudicante.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell’incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o nel caso dovesse necessitare una estensione degli accertamenti richiesti.

Nicosia, lì 29/12/2025

IL C.T.U.



Ing. Filippo Scardino

