

1
TRIBUNALE CIVILE DI RIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/2024

- **Giudice dell'esecuzione:**
- **Custodie giudiziario:**
- **Promossa da:**

- **Contro:**

RELAZIONE DEL CUSTODE

Con provvedimento del 27.01.2026 il G.E., considerata la presenza all'interno dell'area cortilizia dell'immobile staggito (come evidenziato nel rendiconto del Custode del 13.06.2025) di una pozza d'acqua di colore scuro, di origine ignota, certificata, a dire degli esecutati, dall'ARPA come acqua di fognatura, che rilascia costantemente cattivi odori, valutate anche le deduzioni sul punto delle parti esecutate, **ha invitato il custode ad una relazione dettagliata sul punto.**

In data 04.03.2025 lo scrivente Custode, unitamente al perito stimatore, ha fatto accesso all'immobile staggito riscontrando la presenza della suddetta pozza d'acqua sita all'interno dell'area cortilizia del bene. In particolare si è riscontrata la presenza di acqua di colore scuro, maleodorante, che viene, costantemente drenata dagli esecutati con pompa autoadescante.

Con nota pec del 24.04.2026 lo scrivente ha chiesto alla parte esecutata di voler inoltrare "1) delle foto sullo stato attuale dei luoghi; 2) gli atti e provvedimenti di giudizi aventi ad oggetto la questione della suddetta pozza d'acqua (eventualmente epurati degli atti sensibili); 3) di atti e provvedimenti amministrativi emessi nei confronti dei Sig.ri [redacted]; 4) ogni altra documentazione connessa e/o collegata alla vicenda."

Con nota pec del 02.03.2026 e del 14.05.2026 gli esecutati, a mezzo del proprio difensore, hanno trasmesso al Custode quanto richiesto e segnatamente:

- a) **foto dello stato dei luoghi (All. 1);**
- b) **rapporto di prova n. 2023006618 dell'11.04.2023 dell'Arpa Lazio**, contenente gli esiti delle analisi microbiologiche dell'acqua prelevata dalla pozza, dalla quale si evince la presenza di enterococchi (batteri fecali che indicano contaminazione da feci umane o animali); escherichia coli (batterio fecale); batteri coliformi totali (gruppo più ampio di batteri, indicano anch'essi contaminazione fecale) con valore >201, ergo indiciante una contaminazione di batteri (All. 2);
- c) **nota del 13.06.2023 indirizzata al Comune di Fara in Sabina**, assunta al **protocollo** dell'Ente con il **numero 14133 del 13.06.2023** con la quale il debitore esecutato, [redacted]



- 2 →
- ha sollecitato un intervento per eliminare “...l’acqua di fognatura affiorante nel proprio cortile di casa...” ([All. 3](#));
- d) una cartella clinica di P.S. delle ASL Rieti – Ospedale san Camillo De Lellis del 04.07.2023 ([All. 4](#));
- e) **relazione tecnica del 05.07.2023, a firma del Perito Industriale Edile, Dott. [REDACTED]** (perito nominato dai [REDACTED]), nella quale il predetto professionista da atto di aver “...provveduto a verificare con un colorante se...” l’acqua della pozza “... poteva provenire dal bagno della stessa casa dei [REDACTED].” ed, escludendo tale circostanza, ha ipotizzato che “...L’acqua molto probabilmente proviene da una casa a monte da individuare o da una perdita delle fognature presenti nella via *Ciro Menotti* e in una traversa laterale...” ([All. 5](#));
- f) **nota prot. 53705 del 04.08.2023 promanante dalla ASL Rieti ed indirizzata al Comune di Fara in Sabina** con la quale, vista la presenza di “...acque stagnanti di probabile origine fognaria...” accertate in sede di sopralluogo avvenuto in data 03.08.2023, si invitava il Comune ad effettuare gli opportuni accertamenti e ad emanare i provvedimenti di competenza ([All. 6](#));
- g) ricorso ex art. 700 c.p.c. del 22.09.2023 per i Sig.ri [REDACTED] contro il Comune di Fara in Sabina con il quale i ricorrenti chiedevano al Tribunale di Rieti di voler “...ordinare al Comune di Fara in Sabina (RI), di voler procedere senza ritardo alla immediata esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi per cui è causa e comunque, disporre ogni altro provvedimento d’urgenza, che appaia, secondo le circostanze più idoneo ad eliminare il pregiudizio subito et subendo...” ([All. 7](#));
- h) **relazione di sopralluogo di Acque Pubbliche Sabine S.p.A. del 16.10.2023**, a firma del Coordinatore Esercizio Rieti Sud Geom. [REDACTED], nella quale è dato leggere che “*In data 10/07/2023 è stato effettuato un secondo sopralluogo per provvedere alla video ispezione di un vasto tratto dei collettori fognari in corrispondenza e nelle vicinanze del punto di affioro segnalato...il tracciato rilevato dalla video ispezione...ha evidenziato chiaramente che il collettore fognario risulta integro ed assolutamente estraneo alla pozza di affioro, sia per ragioni topografiche che per quota piezometrica...la prova di video ispezione è stata estesa anche allo scarico della proprietà individuata nel Foglio catastale n.30, Particella n 530, che risulta la più vicina come posizione geografica alla proprietà del Sig. [REDACTED]Sono state condotte indagini anche sulla condotta idrica in prossimità dell’area circostante al punto di ristagno ...ma anche in questo caso il tratto è risultato estraneo rispetto alla fuoriuscita di acqua segnalata.*”. Conclude detta relazione che “...non vi sono evidenze che il ristagno d’acqua possa essere correlato in alcun modo a fuoriuscite imputabili ai collettori fognari o al sistema di distribuzione idrica a servizio dell’area circostante il punto d’affioro...” ([All. 8](#));
- i) comparsa di costituzione e risposta del 30.10.2023 per il Comune di Fara in Sabina depositata nel giudizio cautelare R.G. n. 1241/2023 ([All. 9](#))





- 3 → j) ordinanza del 07.05.2024 emessa dal Tribunale di Rieti nel procedimento cautelare R.G.C. n. 1241/2023 (Repert. n. 461/2024 del 08/05/2024) con il quale “...in accoglimento del ricorso ex art. 700 cpc proposto da [REDACTED]...” veniva ordinato “...al Comune di Fara in Sabina di eseguire immediatamente i lavori necessari per far cessare l’affioramento di acque di scarico nel cortile antistante l’abitazione dei ricorrenti [REDACTED] [REDACTED], sita in Fara in Sabina, via Ciro Menotti, 14...” (Art. 10);
- k) “**Relazione tecnica sullo stato di integrità dei sottoservizi fognari in via Ciro Menotti x Fraz. Talocci Comune di Fara in Sabina (RI) e collettori ad essi collegati.**” della **Acqua Pubblica Sabina S.p.A. del 15.05.2024**. In tale relazione, all’esito di sopralluogo e verifiche l’APS ha appurato che “1) Lungo la strada via Ciro Menotti, è stata riscontrata la totale assenza di condotte fognarie, confermando così la completezza delle indagini già espletate nella precedente relazione; 2) Il collettore fognario, come evidenziato nella planimetria n. 1 non percorre la via Menotti ma è posizionato all’interno delle proprietà private a valle della proprietà [REDACTED] a circa 20 m dalla stessa. Si evidenzia che l’allaccio fognario a servizio della proprietà [REDACTED] è localizzato in posizione opposta dell’affioramento dell’acqua lamentato. 3) Al fine di scongiurare criticità nelle condotte fognarie attigue o limitrofe alla proprietà del Signor [REDACTED] sono state investigate tutte le ulteriori condotte fognarie evidenziate nella planimetria 1. Dalle videoispezione allegate, che fanno parte integrante della presente relazione, si evince che **non ci sono ostruzioni o rotture che possano essere causa dell’affioramento nella proprietà [REDACTED], anche per il fatto che tutte le tubazioni ispezionate sono a quota inferiore all’affioramento.** 4) Con riferimento all’abitazione del Signor [REDACTED], a seguito di video ispezione e di scavi, è emersa la presenza di n. 2 condotte di scarico: • la prima (indicata in blue nella planimetria 1) che genera lo scarico delle acque reflue dell’abitazione [REDACTED] si raccorda nel collettore principale, tagliando via Ciro Menotti, transitando su proprietà del vicino e raccordandosi a valle come indica in planimetria 1. Questa **non presenta nessuna problematica;** • **la seconda condotta di scarico (indicata in verde nella planimetria 1) è invece identificabile come condotta privata non autorizzata di drenaggio dell’acqua sorgiva all’interno della proprietà [REDACTED] (vedi foto 1 e 2), la condotta indagata risulta ostruita e non più atta al drenaggio delle acque sorgive in proprietà [REDACTED]** 5) Nella zona di monte non sono presenti abitazioni e sottoservizi fognari. Si precisa che l’abitazione è collocata in un contesto collinare, il che esclude che possano rilevare condutture diverse da quelle esaminate. Si può concludere che a seguito delle ricerche eseguite di cui ai precedenti paragrafi si può escludere sia che si tratti di acqua fognaria, quanto piuttosto di acqua sorgiva presente nella proprietà [REDACTED] sia che il suo riaffiorare sia legato a guasti, rotture, perdite e/o altre asserite carenze del sistema fognario, risultato del tutto integro e funzionante.” (Art. 11);
- l) **relazione idrogeologica 21.05.2024 a firma del Dott. [REDACTED] (geologo) redatta all’esito di rilevamento geologico** (n. 1 sondaggio geognostico a percussione attrezzato a piezometro, spinto fino alla profondità di 9 m da p.c., eseguito nel lotto confinante (fg 30 p.lla



4

661) con quello di proprietà del Signor ██████████ (p.lla 651)). Detta relazione nelle considerazioni conclusive giunge ad affermare che *“nel sottosuolo dell’area di interesse si trova una falda acquifera, individuata dal sondaggio alla profondità di circa 7,50 m da p.c., e che la stessa è stata intercettata nella proprietà del Signor ██████████ a causa di uno scavo che ha alterato il normale andamento topografico originario, generando l’intersezione tra il livello di falda e la superficie topografica”* (All. 12)

- m) reclamo ex art. 669 – terdecies, del 23.05.2024 presentato dal Comune di Fara in Sabina avverso *“...l’ordinanza resa dal Tribunale di Rieti, Prima Sezione Civile, Dott. ██████████, a scioglimento della riserva assunta all’udienza del 31 gennaio 2024 nel procedimento avente RG n. 1241/2023,con cui è stato accolto il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dai Sig.ri ██████████”* (All. 13)
- n) memoria difensiva dei Sig.ri ██████████ depositata nel giudizio R.G. n. 617/2024, giudizio avente ad oggetto il reclamo avverso l’ordinanza cautelare emessa dal Tribunale di Rieti in data 08.05.2024 (All. 14);
- o) provvedimento del 18.02.2025 emesso nel giudizio R.G.C. n. 617/2024 con il quale è stato accolto il reclamo proposto dal Comune di Fara in Sabina sul presupposto che *“...Non appare possibile allo stato ascrivere la responsabilità della situazione dedotta al Comune reclamante, in base al rilievo della presenza di batteri fecali nelle acque ... soprattutto, considerando la verifica compiuta da APS che ha rilevato (verbale del 16/10/23) “Il tracciato rilevato dalla video ispezione, indicato in giallo nella Foto 2, ha evidenziato chiaramente che il collettore fognario risulta integro ed assolutamente estraneo alla pozza di affioro, sia per ragioni topografiche che per quota piezometrica; infatti, si dirama lungo via Ciro Menotti, in corrispondenza della condotta in distribuzione dell’acquedotto e dunque a valle rispetto al punto di ristagno. Si precisa che la prova di video ispezione è stata estesa anche allo scarico della proprietà individuata nel Foglio catastale n.30, Particella n 530, che risulta la più vicina come posizione geografica alla proprietà del Sig. ██████████ ..”*. Il Collegio nella parte motiva precisa, altresì, che *“...Gli elementi indicati ...dunque non consentono allo stato di ascrivere al collettore fognario – a prescindere da chi ne sia il titolare e/o il gestore – la responsabilità: accertamento (giudiziario, anche attraverso ATP, o realizzabile in via negoziale dalle parti) che appare del tutto preliminare a determinare in primis quale sia lo strumento cautelare azionabile, di conseguenza per individuare quali siano i soggetti legittimati a interloquire sulla vicenda, infine fornendo più chiari elementi sul merito della stessa....”* (All. 15).



Anziutto occorre premettere che la questione centrale relativa alla “pozza d’acqua” attiene alla sua origine e natura. L’analisi dei documenti forniti rivela una situazione complessa e contraddittoria, con due ipotesi/tesi principali contrapposte.

(A) IPOTESI DELLA CONTAMINAZIONE DA REFLUI FOGNARI.

Viale dei Flavi 11/A
02100 – Rieti (Ri)

Tel.: 0746.270665 - Fax: 0746.293087

E-mail: avvocato_fovi@libero.it

P.e.c.: francesco.fovi@pecavvocatirieti.it





5

Questa ipotesi è sostenuta dal debitore esecutato e corroborata da alcuni elementi documentali. In particolare:

- dalle analisi microbiologiche (ARPA Lazio): il rapporto di prova dell'ARPA Lazio (cfr. All. 2) certifica la presenza di Enterococchi, Escherichia coli e Batteri coliformi con valori superiori alla soglia di rilevabilità (>201 MPN/100 mL), indicando una contaminazione di origine fecale. Questi parametri sono specifici indicatori di inquinamento da feci umane o animali;
- segnalazioni del debitore e della ASL: il debitore ha formalmente segnalato al Comune di Fara in Sabina la presenza di “acqua di fognatura affiorante” (cfr. All. 3). Anche la ASL di Rieti, a seguito di un sopralluogo, ha constatato la presenza di “acque stagnanti di probabile origine fognaria” e gravi carenze igienico-sanitarie, invitando il Comune a intervenire (cfr. All. 6);
- perizia di parte: il perito incaricato dal debitore ha escluso la provenienza dall'impianto del debitore ed ha ipotizzato una perdita dalle fognature pubbliche o da un'abitazione a monte (cfr. All. 6).

(B) IPOTESI DELL'ACQUA DI FALDA NATURALE.

Questa ipotesi è sostenuta dal Comune di Fara in Sabina e dal gestore del servizio idrico (Acqua Pubblica Sabina S.p.A. - APS) e da una relazione geologica, che attribuiscono il fenomeno a cause naturali e ad interventi edilizi privati. In particolare:

- l'APS ha condotto ispezioni approfondite, incluse videoispezioni, concludendo in modo netto che la rete fognaria pubblica è integra, funzionante e non può essere la causa dell'affioramento. Le ragioni addotte sono sia la mancanza di rotture, sia la posizione topografica dei collettori, che si trovano a una quota inferiore rispetto alla pozza d'acqua (cfr. All. 8 e All. 11). **L'APS ha inoltre identificato una seconda condotta privata non autorizzata, descritta come un drenaggio per acqua sorgiva, che risulta ostruita**. L'ostruzione di tale condotta è indicata come possibile causa del ristagno (cfr. All. 11). L'APS contesta inoltre che le analisi dell'ARPA siano conclusive per determinare l'origine fognaria, sostenendo che i risultati potrebbero essere compatibili con acqua di falda (cfr. All. 11);
- la relazione del geologo Dott. [REDACTED] fornisce una spiegazione alternativa e tecnicamente dettagliata. **Attraverso un sondaggio geognostico, è stata accertata la presenza di una falda acquifera nel sottosuolo a circa 7,50 metri di profondità. La relazione conclude che l'affioramento dell'acqua nella proprietà del debitore è causato da uno scavo, realizzato dal proprietario stesso**, che ha abbassato il piano di campagna fino a intersecare la superficie della falda acquifera, provocandone l'emersione (cfr. All. 12)

SINTESI E RICONCILIAZIONE DELLE DUE IPOTESI

La presenza di batteri fecali accertato dall'Arpa con analisi microbiologiche dell'acqua prelevata dalla pozza (cfr. All. 2), **a parere dello scrivente, è un dato oggettivo che contrasta con la natura puramente “sorgiva” dell'acqua**. Tuttavia, le indagini di APS e del geologo escludono con un elevato grado di certezza che la fonte della contaminazione sia la rete fognaria pubblica (cfr. All. 11 e All. 12).



6

La spiegazione più plausibile è che si tratti di **acqua di falda contaminata**. **L'origine dell'acqua è la falda acquifera naturale intercettata dallo scavo** (cfr. All. 12), **ma questa falda è soggetta a inquinamento**. Le possibili fonti di tale contaminazione, **da investigare ulteriormente**, potrebbero essere: (a) un malfunzionamento dell'impianto di scarico privato dello stesso debitore o di proprietà vicine (nonostante il test con colorante effettuato dal perito di parte (cfr. All. 5); (b) la condotta di drenaggio privata e ostruita menzionata da APS, che potrebbe aver creato un punto di contatto e contaminazione tra l'acqua di falda e reflui (cfr. All. 11); (c) infiltrazioni diffuse nel terreno da fonti non puntuali.

In sintesi, quindi, la ricostruzione più verosimile è che l'acqua affiorante sia acqua di falda naturale, venuta alla luce a seguito di un'opera di scavo realizzata dal debitore all'interno della sua proprietà. Tale acqua di falda risulta, tuttavia, contaminata da reflui di origine fecale, la cui fonte precisa non è stata ancora individuata ma che, stante l'esclusione della responsabilità della rete pubblica, è da ricercarsi verosimilmente in un difetto dell'impianto privato del debitore stesso, di immobili vicini, o nella condotta di drenaggio privata, non autorizzata e ostruita, individuata da APS.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Rieti, li 15.05.2026

Il Custode
Avv. Francesco Fovi
(documento firmato digitalmente)

Allegati: come sopra.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

