



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Elisabetta Bernardel

# INTEGRAZIONE RELAZIONE

FALLIMENTO n.14/2021

XXXXXXXXXXXXXX



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**

www.flaviotoscano.it



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

# INDICE

PREMESSA..... 3



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, rappresenta che, nell'ambito delle attività demandategli, riceveva da parte del Curatore, incarico teso a più approfonditi accertamenti relativamente alla legittimità dei due accessi carrabili afferenti i beni oggetto di stima, con verifica dei presupposti per richiedere le opportune autorizzazioni all'ANAS relativamente all'accesso che volge su S.S. Casilina.

Orbene, in riferimento a tale incarico, si evidenzia che, così come relazionato nel corpo dell'originaria consulenza tecnica, i due accessi risultano essere riportati nel titolo edilizio di riferimento, ovvero quello di cui alla originaria edificazione.

In questa sede, relativamente alla conformità catastale, si richiamano le difformità già precedentemente individuate.

Per quelle urbanistiche, si riportano, di seguito, gli estratti delle tavole grafiche elaborate che si allegano alla presente relazione integrativa.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

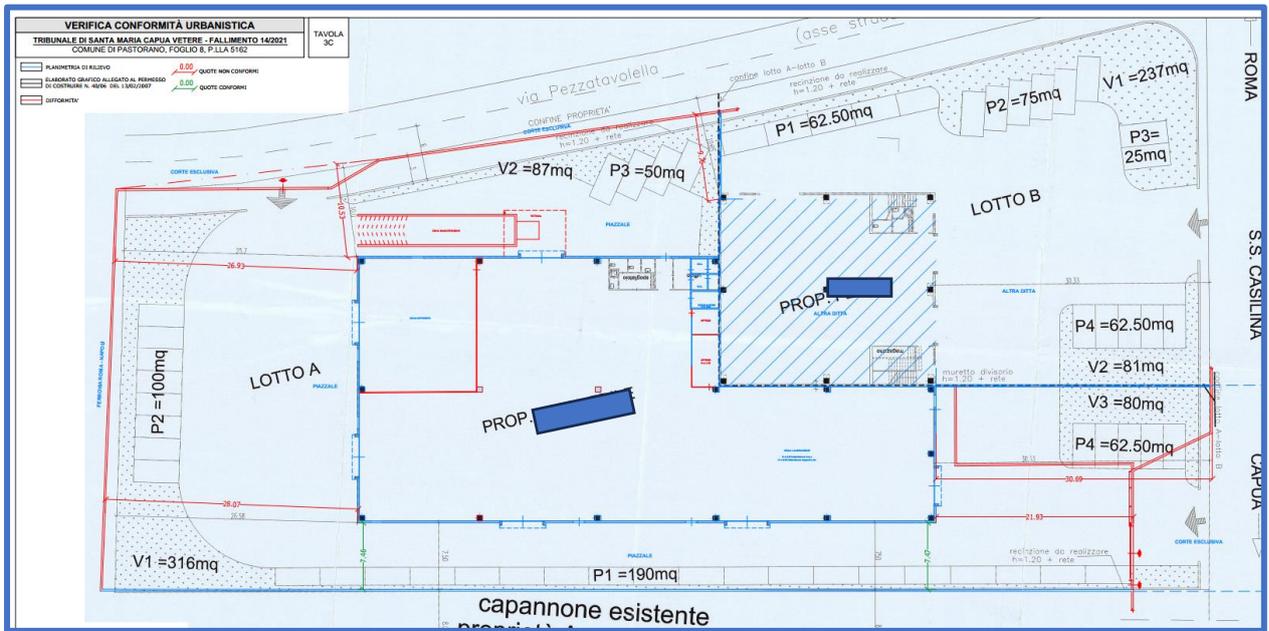


Figura 1

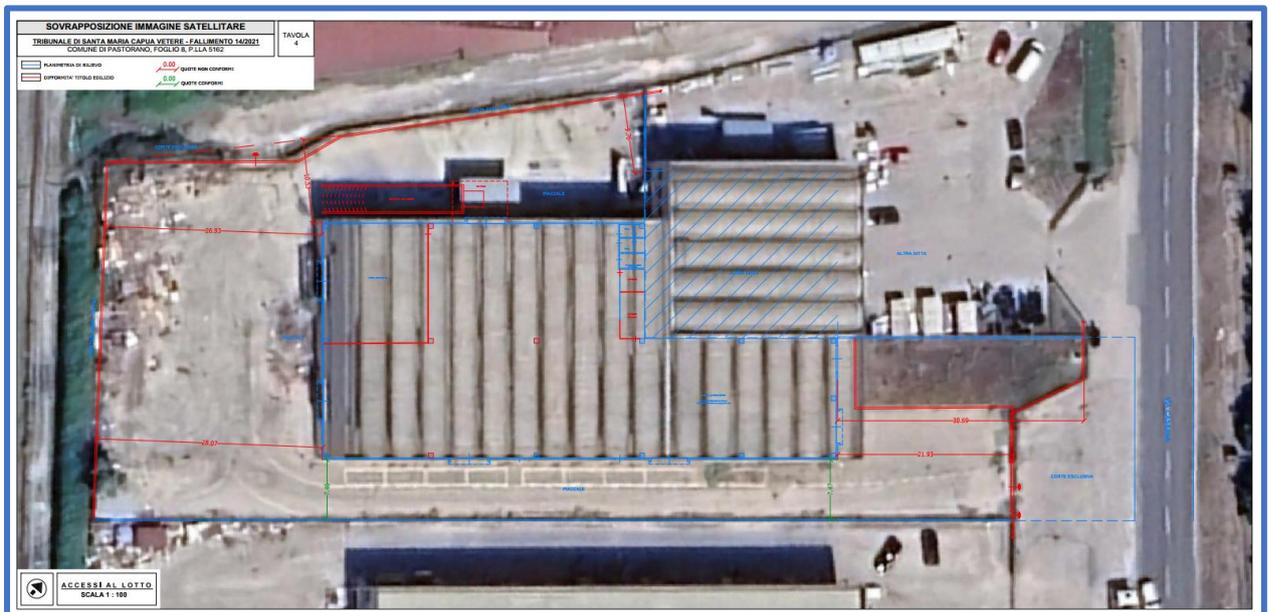


Figura 2

Come si può osservare, si rilevano difformità in ordine alla conformazione ovvero graficizzazione dei due distinti accessi tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici di progetto. Le dette difformità risultano rientrare tra quelle sanabili, e per le quali sarà necessario definire, con più ampie verifiche



interessanti anche ulteriori beni non oggetto della presente procedura fallimentare, la reale posizione dei confini, attività evidentemente non possibile in questa fase.

In riferimento a quanto esposto, si ribadisce, così come già argomentato nel corpo della originaria consulenza che, a seguito degli accertamenti svolti, e delle richieste inoltrate all'UTC del Comune di Pastorano, emergeva che risulta essere stata inoltrata al detto Comune, una DIA in sanatoria prot. 1849 del 08/03/2010, rispetto alla quale, l'Ente comunale tanto ha certificato:

*..OMISSIS..."In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui in oggetto, si comunica che, al momento, questo Ufficio non è riuscito a reperire la D.I.A. in sanatoria prot. n. 1849 del 08/03/2010 e, pertanto, non è possibile autorizzarne la presa visione ed estrazione di copia.*

*Qualora successivamente la stessa venga rinvenuta, sarà cura dello scrivente Ufficio metterne a conoscenza la S.V."* OMISSIS.

Pertanto, le dette difformità potrebbero essere state già oggetto di sanatoria, benché non è possibile attestarne la certezza.

Oltre ciò, sempre come già esposto nella originaria consulenza, relativamente ai beni oggetto di stima, vi sono:

**1** **Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 2283 del 24/03/2010, la quale richiama quali titoli edilizi di riferimento il Permesso di Costruire n. 40/06 del 13/02/2007 ed la DIA in sanatoria prot. 1849 del 08/03/2010;**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**l** Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 9133 del 29/11/2010.

Da cui si rileva che, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, veniva effettuato un accertamento dell'ufficio tecnico comunale protocollato al n. 2214 del 23/03/2010.

Pertanto, tale aspetto sembrerebbe far emergere, salvo se diverso, che, all'epoca, non emergessero sui beni difformità inibitorie al rilascio della detta autorizzazione.

Inoltre, acquisendo le immagini satellitari storiche relative al sito, si ha modo di verificare che lo stato dei luoghi relativamente agli accessi corrisponde a quello attuale.



Foto 1 – Vista Satellitare attuale – Fonte Google Earth



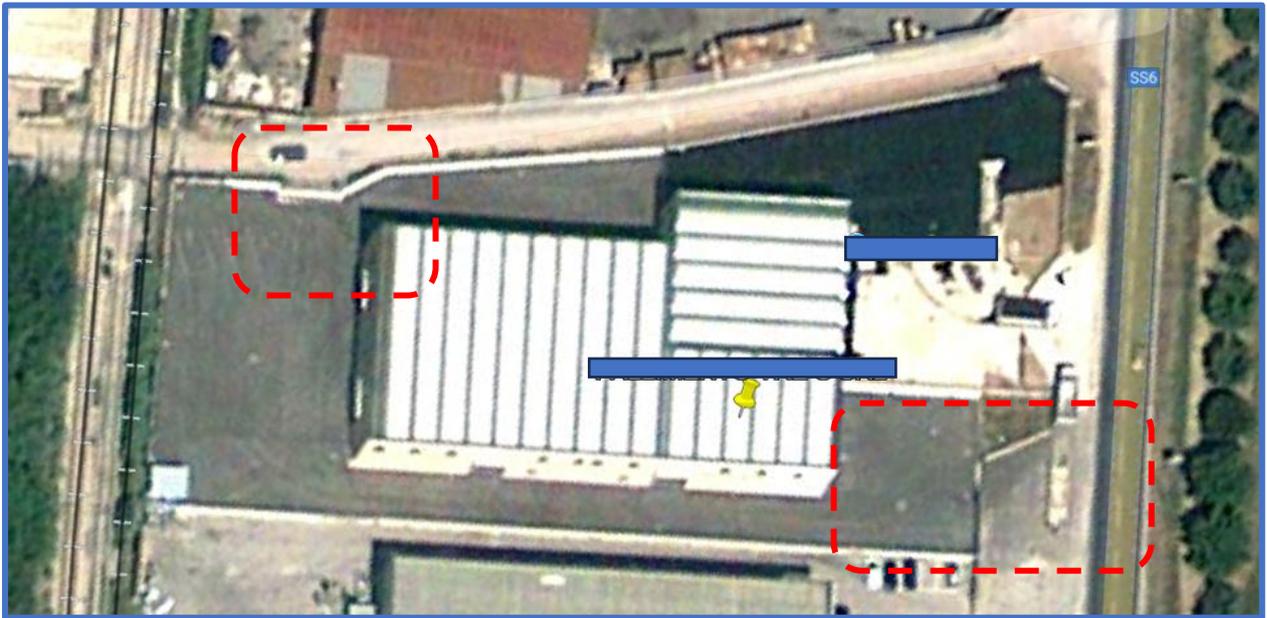


Foto 2 – Vista Satellitare del 08/06/2009 – Fonte Google Earth



Figura 3 – Stralcio Vista Street View Novembre 2008

Oltre ciò, si rappresenta, relativamente agli ulteriori accertamenti richiesti dagli organi della Curatela, non previsti nell'attività tecnica precedentemente espletata, e precisamente per quanto attiene il passo carraio che volge su quella che viene denominata Via Pezzatavolella, si rappresenta, preliminarmente, che nell'ultimo titolo di provenienza dei beni, viene indicata



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



come "Via Pezzatavolella" benché non vi è richiamo ad eventuali titoli che evidenziano provenienze di diritti sulla detta via ed a favore dei beni di cui trattasi.

Oltre ciò, a seguito di ulteriori accertamenti, concretizzatisi in opportune richieste sia al Comune di Pignataro Maggiore che di Pastorano, si è avuto modo di accertare quanto segue.

In particolare, si è provveduto ad inoltrare richiesta tesa ad accertare la natura quindi la qualificazione della via di cui trattasi.

La duplice richiesta deriva dalla circostanza che, la detta via risulta ricadere a sinistra per chi la percorre entrando dalla Strada Statale Casilina, nel Comune di Pastorano, mentre alla destra nel tenimento del Comune di Pignataro Maggiore.

A seguito di tali richieste, il Comune di Pignataro Maggiore tanto ha certificato:

*...OMISSIS..."In riferimento alla richiesta di cui in oggetto, acquisita al protocollo di questo Ente in data 16/01/2024 prot. n. 658, si comunica che il tratto stradale oggetto di richiesta non è riportato nello stradario comunale.*

*Esso viene individuato catastalmente quale "strada vicinale Pezza Tavolella".*

*Si rappresenta, inoltre, che pur configurandosi quale strada vicinale di proprietà privata non è stato possibile accertarne la proprietà), essa non può assumere natura pubblica*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa.

Premesso che il tratto stradale oggetto di richiesta ricade per circa metà della carreggiata sul territorio comunale di Pastorano (CE) essendo posizionata proprio a ridosso dei confini comunali, **si rappresenta che allo stato attuale, in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario, essa risulta chiusa al traffico (veicolare e pedonale) mediante un muro in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera in acciaio del tipo "orsogrill", per cui il suo utilizzo è limitato unicamente alle utenze dei capannoni realizzati lungo il tracciato stradale.**

Per tali motivazioni, si ritiene che essa non possa essere classificata quale strada "Comunale", come stabilito dal Codice della Strada all'art. 2 comma 6 lett. D) che le definisce tali "...quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali".

Nel caso di specie, inoltre, si precisa che pur essendo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



*classificabile quale strada vicinale, la stessa non assume le caratteristiche di "uso pubblico" poiché, come più volte evidenziato dalla Giurisprudenza, gli indici per cui essa sia considerabile tale sono:*

- 1. l'uso pubblico, ossia da parte di un numero indeterminato di persone che avviene di fatto da parte di tutti gli utenti della strada;*
- 2. l'ubicazione della strada all'interno dei luoghi abitati;*
- 3. l'inclusione nella toponomastica del Comune;*
- 4. l'apposizione della numerazione civica;*
- 5. l'apposizione di segnaletica stradale;*
- 6. la presenza di aree destinate a parcheggio.*

*Come palesemente desumibile per la strada in questione nessuno dei suddetti criteri risulta soddisfatto."...OMISSIS..*

Il Comune di Pastorano tanto ha certificato:

*...OMISSIS..."In riferimento alla richiesta di cui in oggetto, acquisita al protocollo di questo Ente in data 16/01/2024 prot. n. 282, successivamente integrata con nota prot. 541 del 29/01/2024, si comunica che il tratto stradale oggetto di richiesta non è riportato nello stradario comunale. Esso viene individuato catastalmente quale "strada vicinale Pezza Tavolella".*

*Si rappresenta, inoltre, che pur configurandosi quale strada vicinale di proprietà privata (non è stato possibile accertarne*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

la proprietà), essa non può assumere natura pubblica considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa.

Premesso che il tratto stradale oggetto di richiesta ricade per circa metà della carreggiata sul territorio comunale di Pignataro Maggiore (CE) essendo posizionata proprio a ridosso dei confini comunali, si rappresenta che allo stato attuale, in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario, essa risulta chiusa al traffico (veicolare e pedonale) mediante un muro in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera in acciaio del tipo "orsogrill", per cui il suo utilizzo è limitato unicamente alle utenze dei capannoni realizzati lungo il tracciato stradale, che per il lato che compete il territorio comunale di Pastorano ammontano a due e uno di essi è il capannone realizzato in forza del permesso di costruire n. 40/2006 per il quale si richiede anche accesso agli atti. Per tali motivazioni, si ritiene che essa non possa essere classificata quale strada "Comunale", come stabilito dal Codice della Strada all'art. 2 comma 6 lett. D) che le definisce tali "...quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali". Nel caso



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



di specie, inoltre, si precisa che pur essendo classificabile  
Per cui, ad oggi, nulla può essere attestato relativamente alla  
reale natura del tratto di strada denominato "Via Pezzatavolella".  
Resta evidente che, dal punto di vista urbanistico, come detto,  
non si rilevano difformità rispetto al titolo edilizio, e quindi  
residuano solo dubbi sulla natura di eventuali diritti sulla via  
di cui sopra, che per le attività svolte, non sono emersi.

quale strada vicinale, la stessa non assume le caratteristiche di  
"uso pubblico" poiché, come più volte evidenziato dalla  
Giurisprudenza gli indici per cui essa sia considerabile tale  
sono:

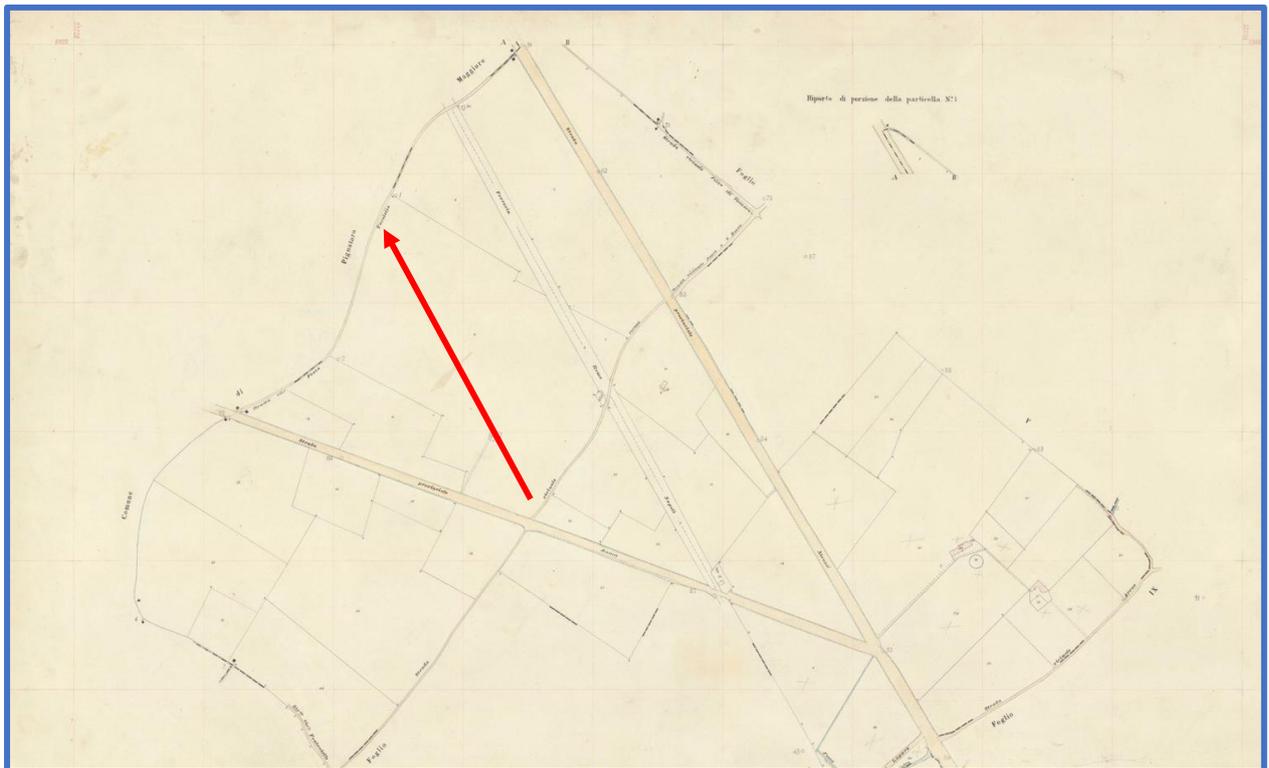
1. l'uso pubblico, ossia da parte di un numero indeterminato di  
persone che avviene di fatto da parte di tutti gli utenti della  
strada;
2. l'ubicazione della strada all'interno dei luoghi abitati;
3. l'inclusione nella toponomastica del Comune;
4. l'apposizione della numerazione civica;
5. l'apposizione di segnaletica stradale;
6. la presenza di aree destinate a parcheggio.

Come palesemente desumibile per la strada in questione nessuno dei  
suddetti criteri risulta soddisfatto."...OMISSIS...

Infine, relativamente al detto accesso, a seguito di ulteriori  
ricerche, e più precisamente all'acquisizione del foglio catastale



all'impianto, quindi già in epoca remota, si rileva che, la detta via veniva graficizzata e denominata "Strada vicinale Pezza Tavolella", la quale collegava, a suo tempo, la Strada Provinciale Abbruzzi, oggi S.S. Casilina, e la Strada Provinciale Roma, oggi S.S. Appia (**"si rappresenta che allo stato attuale, in corrispondenza dell'attraversamento ferroviario, essa risulta chiusa al traffico veicolare e pedonale mediante un muro in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera in acciaio del tipo "orsogrill", per cui il suo utilizzo è limitato unicamente alle utenze dei capannoni realizzati lungo il tracciato stradale."**)

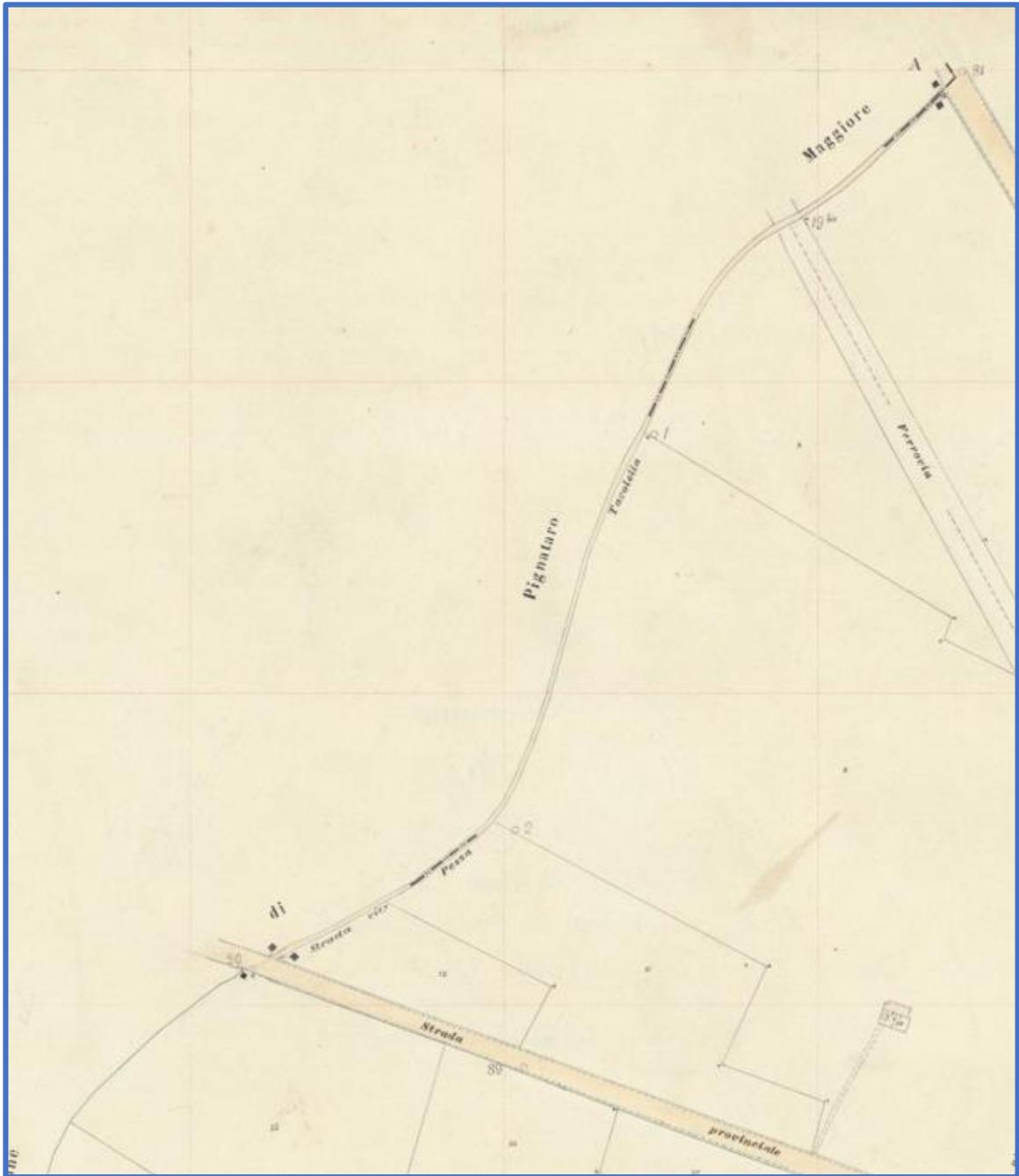


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX  
INTEGRAZIONE



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Alla luce delle certificazioni degli Enti comunali, qualora la detta strada venisse ritenuta di natura privata, occorre segnalare che il titolo di provenienza dell'immobile riporta la descrizione sopra richiamata, senza richiamo di un eventuale diritto in virtù del quale l'acquirente dell'immobile oggetto della procedura



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

fallimentare possa servirsi del passaggio sulla detta strada vicinale, né è noto sapere se, allo stato, dovesse necessitare ottenere autorizzazione all'immissione sulla Strada Statale anche per la detta via vicinale.

Tanto si richiama relativamente alla natura della detta via che conduce al passo carraio su questa insistente.

Per quanto attiene invece, l'accesso che volge sulla S.S. Casilina si rappresenta che, veniva notificato al Curatore del Fallimento un verbale di contestazione da parte dell'ANAS s.p.a. con la quale, in riferimento all'accesso carrabile in parola, veniva contestata la violazione ex art. 22 comma 11 cds, il quale prevede quale sanzione accessoria la chiusura dell'accesso ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, dalla lettura del suddetto verbale, allo stato, non sembra essere stata comminata la predetta sanzione accessoria.

Quindi, la Curatela richiedeva allo scrivente un'attività tesa alla interlocuzione con i soggetti proprietari degli ulteriori beni posti in contiguità a quelli di cui alla presente relazione, tanto da poter verificare, compiutamente, la possibilità di procedere, in uno agli altri, alla condivisione di un'unica richiesta di autorizzazione di accesso sulla S.S. Casilina da inoltrare all'ANAS, così da evitare eventuali ripercussioni inibitorie agli ulteriori beni, considerate le norme regolanti il rilascio di autorizzazione di accesso sulle strade statali.



A seguito di tale attività, si giungeva ad un incontro in cui il Curatore dott. Gaetano Giuliano sottoscriveva, in uno agli altri proprietari, conferimento di incarico a tecnico abilitato così da dare inizio all'iter di richiesta di autorizzazione di accesso alla Strada Statale con esecuzione di opere.

Ad oggi, non risulta ancora essere stata materialmente formalizzata ovvero terminata la fase di progettazione esecutiva benché preliminarmente alla formalizzazione dell'incarico professionale al progettista, si aveva modo di verificare un primo progetto di fattibilità che non mostrava elementi di criticità rispetto alla norma.

Resta evidente che, il buon fine dell'iter autorizzativo potrà risentire dell'alea afferente l'approvazione da parte dell'ANAS della richiesta che verrà inoltrata.

\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano, lì 12 Novembre 2024

L'Esperto Stimatore

(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 14/2021 XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**INTEGRAZIONE**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.