

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura: Fallimento n. 348/2013

Giudice: Dott. Fabio Miccio

Soc. Fallita: Ditta TIM 44 srl

Curatore: Dott. Luca Vianello

CTU: Arch. Luca Punzi

RELAZIONE DI CTU

Roma, 16/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Luca Punzi



Indice

1 - PREMESSA	3
2 - DESCRIZIONE DEL BENE	3
3 - PRATICHE EDILIZIE	7
4 - SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI	8
5 - DOCUMENTAZIONE DA ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE	10
6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
7 - SOPRALLUOGO	16
8 - STIMA DEL VALORE DEI BENI	17
9 - CONCLUSIONI	20
10. ALLEGATI	22

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Luca Punzi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato con decreto del G. D. Dott. Fabio Miccio su proposta del curatore Avv. Luca Vianello, nell'ambito della procedura fallimentare n. 348/2013, ha ricevuto in data 24/11/2025 l'incarico di procedere alla stima del bene immobile sito nel Comune di Pettoranello del Molise (Isernia), intestato a "T.I.M. 44" Trattamenti Industriali e Manifatture Tessili srl, al fine di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura.

2 - DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare è sito nella zona industriale di Pettoranello del Molise. E' costituito da uno stabilimento industriale costruito alla fine degli anni novanta per la produzione di manifatture tessili. Lo stesso comprende un piazzale asfaltato, un'area con sistemazione a verde, la recinzione e il marciapiede.

Il capannone risulta oggi suddiviso in due subalterni; tale suddivisione fisica è costituita da una paratia interna di circa tre metri di altezza, dotata di un'apertura di comunicazione tra le due zone. Oggetto della stima è il Sub 1.

L'acquirente del Sub 1 dovrà provvedere alla separazione totale tra i due subalterni realizzando a propria cura e spese, essendo stato detratto l'importo necessario dal valore finale dell'immobile, una parete di separazione interna a tutt'altezza e una recinzione esterna tra i due piazzali che afferiscono a ciascun subalterno.

La perizia è relativa solo al Sub 1, di cui parte degli uffici al piano primo risultano occupati dalla società "C & F Costruzioni srl"; esso rappresenta la parte di maggiore consistenza del capannone e misura 2.184 mq di Superficie Utile Lorda, così ripartita:

- 390 mq dedicati agli uffici al piano terra;
- 370 mq dedicati agli uffici al primo piano;
- 1400 mq dedicati a magazzino.

Caratteristiche strutturali:

Il capannone è realizzato con struttura portante prefabbricata in c.a. e c.a.p.

- Fondazioni: tipologia: plinti a bicchiere e travi di collegamento, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali: materiale: pannelli prefabbricati, condizioni: sufficienti.
- Travi: materiale: e.a., condizioni: sufficienti. Solai: tipologia: lastre prefabbricate tipo FLAT-Cover/Planus, condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: piana, materiale: lastre prefabbricate, condizioni: sufficienti.
- Tramezzature interne: tipologia: mattoni forati, intonacati e tinteggiati; pareti attrezzate in parte vetrate, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: lucernai, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: tipologia: lucernai, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura: materiale: pannelli prefabbricati, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: materiale: pannelli prefabbricati, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna: materiale: per la zona di lavorazione industriale il pavimento è di tipo industriale, per i bagni e gli spogliatoi in monocottura, condizioni: sufficienti.

- Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti. Impianti:
- Citofonico: tipologia: audio, tra gli ingressi secondari e la portineria condizioni: sufficienti, conformità: non si ha la dichiarazione di conformità.
- Videocitofonico: tipologia: audio, tra l'ingresso principale e la portineria condizioni: sufficienti, conformità: non si ha la dichiarazione di conformità.
- Impianto termico e di condizionamento: tipologia: nella zona uffici e negli spogliatoi sono presenti ventilconvettori "fan coils" per il condizionamento dell'area; nei locali di lavorazione sono presenti elementi scaldanti, alimentati a vapore, aerotermini pensili, condizioni: normali, conformità: non si ha la dichiarazione di conformità.
- Elettrico: lampade a neon da incasso nelle zone uffici e sospese nella zona del capannone: non si ha la dichiarazione di conformità.
- Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.
- Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: sufficienti.

3 - PRATICHE EDILIZIE

Sono stati reperiti presso il Comune di Pettoranello del Molise i seguenti documenti

tramite accesso agli atti, riportati in Allegati:

1) Pratica edilizia n. 21/96, costruzione di un opificio adibito ad azienda di confezionamento di abbigliamento informale in denim con trattamenti industriali e manifatture tessili C.E. n. 02/97 del 28/01/1997;

2) Pratica edilizia n.03/98, richiesta variante alla costruzione di un edificio adibito ad azienda di confezione per l'abbigliamento informale in denim con trattamenti industriali e manifatture tessili del 30/10/1998 Prot. n. 413/98, C.E. n. 19/1998 rilasciata in data 30/10/1998 Prot. n.19/98.

L'immobile è soggetto a vincolo paesistico ambientale parte III Decreto Legislativo n. 42 del 2004.

4 - SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pettoranello del Molise (IS) con i seguenti dati identificativi: foglio 4, particella 1036, sub.1, piano T-1, categoria D/7, r.c. 9.896 €. Indirizzo catastale: Via Zona Industriale n. SNC Piano T-1
Intestazione catastale: "Tim Immobiliare S.R.L." Sede In Pettoranello Del Molise (IS).

Attuali intestatari catastali: T.I.M. 44 srl proprietaria dal 25/09/08 ad oggi in forza di variazione - Divisione del 25/09/2008 n. 6126.1/2008 prot.n. IS01 14285 in atti dal 25/09/2008 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni, limitatamente alla particella censita al foglio 4 n. 1036 sub 1.

In data 09/06/2009 la particella in oggetto ha subito una variazione nel classamento del 09/06/2009 n.1798.1/2009 prot. n. IS0070092- Variazione Classamento.

Precedenti proprietari: T.I.M. 44 srl proprietaria dal 22/06/01 al 25/09/08 in forza di variazione - Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni del 25/09/2008 n. 6126.1/2008 prot.n. IS0114285

Divisione: con tale divisione la particella censita al foglio n. 4 part. 1036 è stata divisa dando origine alla particella n. 1036 sub 1 oggetto della presente procedura

esecutiva. T.I.M. 44 srl proprietaria dal 27/04/01 al 22/06/01 in forza di atto di costituzione del 22/06/2001 n.567.1/2001 in atti dal 22/06/2001 prot. n. 37775-Costituzione.

Si elenca ora la cronistoria ante ventennio delle particelle che hanno originato il lotto oggetto di costruzione del manufatto:

- In data 25/09/2008 con procedimento n. 6126.1/2008 prot.n. IS0I14285 Divisione: la particella censita al foglio n. 4 part. 1036 è stata divisa dando origine alla particella n. 1036 sub 1, oggetto della presente procedura.

- In data 27/04/2001 la particella censita al foglio 4 n. 674 attraverso il tipo mappale del 27/04/2001 n.587.1/2001 in atti dal 27/04/2001 prot. n. 17967 è stata soppressa dando origine alla particella censita al foglio 4 n. 1036- Ente Urbano.

- In data 27/04/2001 le particelle censite al foglio 4 nn. 641, 657, 659, 661, 662, 666, 667, 670 e 676 sono state soppresse attraverso la Tabella di variazione del 27/04/2001 n.587.1/2001 in atti dal 27/04/2001 prot. n. 17967 e sono state accorpate alla particella censita al foglio 4 n. 674 SEMINATIVO -I (superficie are 79 e ca 80).

• In data 26/10/1991 le particella censite al foglio 4 n.219 e 673 sono state soppresse attraverso Frazionamento del 26/10/1991 n.881.8/1991 in atti dal 17/12/1991 dando luogo alla particella censita la foglio 4 n. 674- seminativo 1 (superficie are 31 e ca 52).

5 - DOCUMENTAZIONE DA ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE

Si riporta in elenco il contenuto dei documenti, reperiti tramite Accesso agli Atti dal Comune di Pettoranello del Molise (IS).

1 - Pratica edilizia n. 21/96

- 1.3 Concessione nr. 02/97;
- 1.3.1. Rilevazione statistica dell'attività edilizia;
- 1.4 Polizza fidejussoria;
- 1.5 Richiesta di concessione edilizia;
- 1.6 Richiesta prescritto parere sanitario;
- 1.7 Comunicazione di inizio lavori;
- 1.8 Atto costitutivo di Società a Responsabilità Limitata;
- 1.9 Compravendita;
- 1.10 Progetto di costruzione;
- 1.10.1. Documentazione fotografica;
- 1.10.2. Relazione geologica;
- 1.10.3. Relazione impianto di depurazione;
- 1.10.4. Relazione tecnica.

2 - Pratica edilizia n. 03/98

- 2.3 Concessione nr. 19/98;
- 2.4 Richiesta di concessione edilizia;
- 2.5 Richiesta prescritto parere sanitario;
- 2.6 Avviso di rilascio concessione;
- 2.7 Progetto di costruzione;
- 2.7.1. Documentazione fotografica;
- 2.7.2. Relazione tecnica;

3 - Denuncia di Inizio Attività del 26/09/2008

- 1.2 Planimetrie tecniche;
 - 1.2.1. Corografia;
 - 1.2.2. Rilievo aerofotogrammetrico;
 - 1.2.3. Estratto di mappa;
 - 1.2.4. Piano insediamenti produttivi;
- 1.3 Relazione tecnica con l'indicazione dei lavori:
 - Diverse modifiche alla distribuzione interna mediante la realizzazione di nuovi divisori;
 - Spostamento di alcune porte di accesso agli uffici del primo piano;
 - Eliminazione di un divisorio costituito da una parete attrezzata nella zona uffici del primo piano;
 - Prolungamento del corpo laboratorio nella zona tintoria/lavanderia;
 - Realizzazione di un separatore in struttura metallica con pannelli sandwich per distinguere la zona stiro dalla zona lavorazione

1.3.1. Relazione tecnica asseverata con gli stessi contenuti della relazione tecnica;

1.3.2. Visura sintetica per immobile;

1.3.3. Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà con dichiarazione che i lavori essendo di modesta entità verranno realizzati in economia;

1.3.4. Denuncia di Inizio Attività per Diversa Distribuzione Interna, intervento non soggetto ad autorizzazione paesistica;

1.3.5. Segnalazione di fine lavori del 31/03/2009;

1.3.6. Certificato di collaudo finale.

Si evidenzia che non risulta agli atti un certificato di agibilità.

6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Tramite visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di ISERNIA con aggiornamento al 30.3.2026 sono stati reperiti i seguenti dati:

OGGETTO: Porzione immobiliare in Comune di Pettoranello del Molise, fabbricato in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

La particella 1036 del F. 4 – ente urbano di mq. 7980 deriva dalla particella 674 di pari metratura. La particella deriva dalla fusione delle particelle 674 – 641 – 657 – 659 – 661 – 662 – 666 – 667 – 670 e 676.

NOMINATIVI: TIM IMMOBILIARE S.r.l. – sede Pettoranello Del Molise T.I.M.

44 Trattamenti Industriali E Manifatture Tessili S.R.L. – sede Pettoranello del Molise

RISULTANZE:

- Formalità 2989 del 23.7.2009 (3667 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Longobardi Agostino di Isernia del 2.7.2009 rep. 73773 a favore della società "TIM IMMOBILIARE S.r.l." – sede Pettoranello del Molise (C.F. 00881550941) contro la società "T.I.M. 44 Trattamenti Industriali e Manifatture Tessili s.r.l." – sede Pettoranello del Molise (C.F. 00371460940) mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Pettoranello del Molise, fabbricato per esigenze industriali al piano terra e primo in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- In Calce Annotazione Revocazione Form. 213 Del 24.11.2025

- Formalità 218 del 16.1.1997 (244 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Longobardi Agostino di Isernia del 27.12.1996 rep. 36378 a favore della società "T-I.M. 44 S.r.l. "sede Pettoranello del Molise contro la società "C.L.T. Centro Lavorazioni Tessili di Toto Maria Cristina Iacobucci Regina e Albanese Maria s.n.c." – sede Pettoranello del Molise mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà dei terreni in Pettoranello del Molise in catasto al F. 4 particelle 641 – 657 – 659 – 661 – 662 – 666 – 667 – 670 – 674 e 676.

GRAVAMI:

- Formalità 4159 del 24.12.2025 (4762 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento in virtù di sentenza emessa dal Tribunale di Roma in data 2.5.2013 rep. 352 a favore della "Massa Dei Creditori Del Fallimento di T.I.M. 44 Trattamenti Industriali E Manifatture Tessili S.r.l." contro la società "T.I.M. 44 Trattamenti Industriali e Manifatture Tessili S.r.l. – sede Roma. Nel patrimonio della società Opificio in Pettoranello del Molise in Località Zona Industriale al piano terra e primo in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- Formalità 301 del 9.9.2019 (2778 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 6.9.2019 rep. 684 a favore della "Agenzia delle Entrate Riscossione" – sede Roma contro la società "TIM IMMOBILIARE S.r.l." – sede Pettoranello del Molise per garantire un credito di euro 446.222,29 (ipoteca euro 892.444,58) gravante su immobile in Pettoranello del Molise, fabbricato costruito per esigenze industriali in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- Formalità 142 del 4.6.2018 81856 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtù di titolo del 4.6.2018 rep. 518 a favore della "Agenzia delle Entrate Riscossione" – sede Roma contro la società "TIM IMMOBILIARE S.r.l." – sede Pettoranello del Molise per

garantire un credito di euro 29.331,01 (ipoteca euro 58.662,02) gravante su immobile in Pettoranello del Molise, fabbricato costruito per esigenze industriali in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- Formalità 141 del 4.6.2018 (1854 d'ordine) iscrizione di ipoteca legale in virtu' di titolo del 4.6.2018 rep. 517 a favore della "Agenzia delle Entrate Riscossione" – sede Roma contro la società "TIM IMMOBILIARE S.r.l." – sede Pettoranello del Molise per garantire un credito di euro 1.662.523,67 (ipoteca euro 3.325.047,34) gravante su immobile in Pettoranello del Molise, fabbricato costruito per esigenze industriali in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- Formalità 1818 del 2.7.2014 (2196 d'ordine) trascrizione dichiarazione di fallimento in virtu' di provvedimento emesso dal Tribunale di Roma del 2.5.2013 rep. 348 a favore della Massa dei creditori Fallimento TIM 44 contro Tim 44 trattamenti industriali e manifatture Tessili S.r.l.

- Formalità 3332 del 10.12.2014 (3994 d'ordine) trascrizione domanda giudiziale notificata in data 20.6.2014 rep. 348 avente ad oggetto revoca atto di scissione a rogito notaio Agostino Longobardi del 2.7.2009 rep. 73773 gravante su porzione immobiliare in Pettoranello del Molise, Via Zona Industriale snc al piano terra e primo, fabbricato in

catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

- Formalità 642 del 27.11.2009 (5622 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 21.9.2009 rep. 6408 a favore del centro Factoring S.p.a.” – sede Firenze contro la società “Tim Immobiliare S.r.l.” – sede Pettoranello del Molise per garantire un credito precettato di euro 183.287,76 (ipoteca euro 210.000,00) gravante su porzione immobiliare in Pettoranello del Molise, fabbricato al piano terra e primo, in catasto urbano censito al F. 4 particella 1036 sub. 1.

Gravava formalità 3038 del 29.7.2009 (3743 d'ordine) – pignoramento già gravante: la porzione immobiliare in Pettoranello del Molise f. 4 particella 1036 sub. 1 risulta essere stato liberato giusta risulta da annotazione form. 227 del 14.5.2010.

7 - SOPRALLUOGO

Il giorno 19/11/2025 alle ore 12:00 si effettuava il sopralluogo della CTU presso l'immobile sito nel Comune di Pettoranello del Molise (Isernia), Zona Industriale, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1036, sub. 1, piano T-1, categoria D/7.

Si verificava la corrispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali e si effettuavano rilievi fotografici. Era presente a titolo di Consigliere di Amministrazione della TIM IMMOBILIARE SRL il Dott. Luciano Perna. Relativamente a chi occupa l'immobile oltre alla TIM IMMOBILIARE era presente un altro inquilino che il Dott. Luciano Perna si riservava di comunicare al Curatore. Alle ore 12:45 si chiudevano i lavori.

8 - STIMA DEL VALORE DEI BENI

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio sintetico-comparativo, raffrontando il bene con immobili similare per localizzazione, tipologia e stato conservativo, rilevati da recenti transazioni di mercato e valori OMI.

Si è tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione, delle conformità urbanistiche e catastali e della destinazione d'uso.

Si elencano nella tabella a seguire gli immobili comparabili riportati in allegati:

	Zona	superficie (mq)	prezzo complessivo	euro/mq
C 1	Pettoranello del Molise	550	250.000	455
C 2	Pettoranello del Molise	2430	575.000	237
C 3	Sessano del Molise	690	250.000	362
C 4	Termoli (CB)	1660	850.000	512
C 5	Venafro (IS)	9289	2.704.213	291
C 6	Termoli (CB)	340	250.000	735
C 7	Cassino (FR)	1450	960.000	662
C 8	San Giorgio a Liri (FR)	1200	490.000	408
C 9	Cerreto (FR)	2450	1.000.000	408
Totale				4070
Media				4070 : 9 = 452

Dalle ricerche di mercato è stata calcolata una media di circa 450 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ISERNIA

Comune: PETTORANELLO DEL MOLISE (G523)

Fascia: Periferica

Zona: ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D2

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	440	660	L	2,4	3,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	355	540	L	1,9	2,7	L

Considerata la quotazione media OMI di 550 €/mq si ritiene di poter mediare questo

dato con quello estrapolato dalle ricerche di mercato, calcolando: $(450 \text{ €/mq} + 550$

$\text{€/mq})/2 = 500 \text{ €/mq}$ che si assume come valore di mercato del bene in questione.

Capannone	2.160,0 mq
Totale 2.160 mq commerciali x 500 €/mq =	1.080.000 €

Vista la necessità di una CILA in sanatoria per frazionamento si calcola una riduzione di:

- 20.000 € per costi di: rilievo; progetto; direzione lavori; oneri comunali e sanzioni;
- 60.000 € necessari a terminare le opere di separazione tra i due subalterni, costituite dalla costruzione di una paratia interna al capannone e delle recinzioni esterne di separazione e tra i due piazzali che afferiscono a ciascun subalterno ed eventuali sistemazioni impiantistiche.

Nella valutazione si ritiene compreso anche la parte scoperta di viabilità di accesso interna al confine.

Si calcola quindi il valore dell'immobile:

1.080.000 € - 80.000 € = **1.000.000 €**

9 - CONCLUSIONI

Si riassume che il bene oggetto di stima è costituito dal Sub 1, parte di un capannone industriale sito in Pettoranello del Molise, zona industriale, Isernia (IS), identificato dai seguenti dati catastali: foglio 4, particella 1036, sub. 1, di cui attualmente parte degli uffici

occupati dalla società “C & F Costruzioni srl”, **considerate tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e compresa la spesa necessaria alla separazione dal Sub 2, è stimato in 1.000.000 € (Unmilione di Euro).**

Roma, 16/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Luca Punzi



10. ALLEGATI

1) Foto Aerea	Pag. 23
2) Fotografie	Pag. 25
3) Verbale di sopralluogo	Pag. 43
4) Estratto di mappa	Pag. 45
5) Planimetrie catastali	Pag. 47
6) Visura storica sub. 1	Pag. 51
7) Pratica edilizia 21/96	Pag. 55
8) Tavole di progetto relative alla pratica edilizia 21/96	Pag. 132
9) Pratica edilizia 03/98	Pag. 205
10) Tavole di progetto relative alla pratica edilizia 03/98	Pag. 239
11) Denuncia di Inizio Attività 2008	Pag. 262
12) Ispezioni ipotecarie	Pag. 289
13) Annunci stima per comparazione	Pag. 332