STUDIO TECNICO
Geom. **TESTARELLI Andrea**
Località Fabbrece, 9
01033 Civita Castellana (VT)
P.Iva: 01843650563
Tel./Fax 0761/515386 – Cel. 340/2742578

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 14 R.G.E. 2026

KNICKS SPV SRL

contro

Civita Castellana, lì 14/07/2026

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72

PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 14 R.G.E. 2026.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato emesso il 09/03/2026 è stato nominato CTU il sottoscritto Geom. Andrea Testarelli regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio Nazionale Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), località Fabbrece n. 9 il quale ha prestato giuramento in data 16/03/2026.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti.
- Che il primo sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto CTU insieme al custode Dott.ssa Febbraro Agnese.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (Allegato 1) e rilievi planimetrici il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d9788941a72

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi a quelle attuali consentendo quindi la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto ha acquisito copia conforme dei seguenti atti antecedenti il ventennio:

- Atto notarile pubblico, Notaio Cesare Kechler Ferrari sede Vignanello (VT) del 12/10/1993 rep. 20661 – COMPRAVENDITA – con il quale viene venduto il locale garage distinto al foglio 8 p.lla 1315 sub. 7 dai sig.ri e al sig. (Allegato 2)

- Atto notarile pubblico, Notaio Cesare Kechler Ferrari sede Vignanello (VT) del 29/07/1986 rep. 9332 – COMPRAVENDITA – con il quale viene venduto il l'appartamento distinto al foglio 8 p.lla 1315 sub. 17 dai sig. al sig (Allegato 3)

- Atto notarile pubblico, Notaio Tavassi Vincenzo sede Roma (RM) del 07/12/2006 rep. 6423 – COMPRAVENDITA – con il quale il sig. vende a gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 4)

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

Vista la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 5 – Ispezioni ipotecarie)

TRASCRIZIONE R.G. 8724 R.P. 7277 del 01/08/1986

Atto notarile pubblico, Notaio Cesare Kechler Ferrari sede Vignanello (VT) del 29/07/1986 rep. 9332 – COMPRAVENDITA – con il quale viene venduto il l'appartamento distinto al foglio 8 p.lla 1315 sub. 17 dai sig.ri al sig. (Allegato 3)

TRASCRIZIONE R.G. 12872 R.P. 9991 del 05/11/1993

Atto notarile pubblico, Notaio Cesare Kechler Ferrari sede Vignanello (VT) del 12/10/1993 rep. 20661 – COMPRAVENDITA – con il quale viene venduto il locale garage distinto al foglio 8 p.lla 1315 sub. 7 dai sig.ri al sig. (Allegato 2)

TRASCRIZIONE R.G. 23837 R.P. 16457 del 14/12/2006

Atto notarile pubblico, Notaio Tavassi Vincenzo sede Roma (RM) del 07/12/2006 rep. 6423 – COMPRAVENDITA – con il quale il sig. vende a gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 4)

ISCRIZIONE R.G. 23838 R.P. 3824 del 14/12/2006

Atto notarile pubblico Notaio Tavassi Vincenzo sede Roma (RM) del 07/12/2006 rep. 6424 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di residuo prezzo – Capitale € 112.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 2617 R.P. 2104 del 05/03/2015

Atto giudiziario, TRIBUNALE DI VITERBO del 11/02/2015 rep. 126 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore della BNL SPA contro i sig.ri

TRASCRIZIONE R.G. 1030 R.P. 843 del 28/01/2026

Atto giudiziario, TRIBUNALE DI VITERBO del 13/01/2026 rep. 4389 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore della KNICKS SPV SRL contro i sig.ri

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d9788941a72

RISPOSTA AL QUESITO n 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Gli esecutati risultano sposati in regime di comunione legale dei beni ma il sottoscritto non è riuscito a reperire un estratto di matrimonio o di nascita in quanto a seguito di richieste presso l'ambasciata Romena il sottoscritto non ha ricevuto riscontro a seguito di solleciti (Allegato 6 –solleciti ambasciata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 08/04/2026 e 25/05/2026 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Vignanello (VT), in Via Talano 54 e consiste in un appartamento posto al piano 4 interno 8, locale garage al piano T.

L'edificio è realizzato con strutture verticali in cemento armato e tamponature in laterizio strutture orizzontali con solai in laterocemento.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è distinta al catasto come segue:

- Al catasto fabbricati di detto comune:

Foglio 8, part. 1315 sub 17, cat A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 97 mq escluse aree scoperte 87 mq, Rendita € 361,52 – in Via Talano, piano 4 interno 8;

Foglio 8, part. 1315 sub 7, cat C/6, classe 7, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 32,54 – in Via Talano, piano T.

L'appartamento, al quale si accede da una scala interna comune, è costituito da un ingresso/soggiorno/cucina, un bagno, tre camere da letto, un terrazzo e due balconi.

Le pavimentazioni interne sono in gres, il pavimento del bagno è in maiolica come pure il rivestimento.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, la maggior parte della cucina è rivestita in maioliche.

Gli infissi esterni sono in alluminio di mediocre qualità con tapparelle in pvc; gli infissi interni sono in legno di mediocre qualità.

Lo smaltimento dei liquami avviene attraverso allaccio alla rete fognaria pubblica.

La superficie utile dell'appartamento è di mq 70 circa, la superficie utile dei balconi complessivamente è di mq 9 circa e mq 39 circa di terrazzo.

La superficie utile del garage è di mq 19 circa.

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto l'immobile pignorato corrisponde esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità relativamente alle planimetrie catastali (Allegato 7) e sulla base della concessione edilizia.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 non sono presenti difformità riscontrate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come urbanizzata e non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

L'intero immobile è stato realizzato in forza della seguente concessionione:

- Concessione edilizia n. 29 del 18/05/1970

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Non sono presenti domande di condono in essere sugli immobili oggetto della presente perizia.

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d9788941a72

RISPOSTA AL QUESITO n. 16:

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, in quanto il Comune di Vignanello né è sprovvisto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

Non risulta presente un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- **Lotto unico**

Al catasto fabbricati del Comune di Vignanello (VT)

- Foglio 8, part. 1315 sub 17, cat A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 97 mq escluse aree scoperte 87 mq, Rendita € 361,52 – in Via Talano, piano 4 interno 8;
- Foglio 8, part. 1315 sub 7, cat C/6, classe 7, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 32,54 – in Via Talano, piano T;
  - **Proprietà:**
    - , proprietaria per 1/2;
    - , proprietario per 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO n. 19:

L'immobile è pignorato per intero. L'immobile non è divisibile in natura.

RISPOSTA AL QUESITO n. 20:

L'immobile sito in Vignanello (VT), via Talano n. 54, al momento del sopralluogo libero.

RISPOSTA AL QUESITO n. 21:

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al secondo semestre 2025, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72

destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

- € 300 mensili per un totale di € 3.600,00 annui.

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

L'immobile sito in Vignanello (VT), via Talano n. 54, al momento del sopralluogo libero.

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'immobile risulta non è gravato da vincolo.

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:.

Il più probabile valore di mercato del **lotto unico** è il seguente:

Al catasto fabbricati del comune di Canino:

- Foglio 8, part. 1315 sub 17, cat A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 97 mq escluse aree scoperte 87 mq, Rendita € 361,52 – in Via Talano, piano 4 interno 8;
- Foglio 8, part. 1315 sub 7, cat C/6, classe 7, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 32,54 – in Via Talano, piano T;

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile residenziale (abitazione) 69 mq x €/mq 600,00 = € 41.400,00
- sup. utile terrazzi e balconi (abitazione) 48 mq x €/mq 100,00 = € 4.800,00
- sup. utile non residenziale (garage) 19 mq x €/mq 400,00 = € 7.600,00
- Totale € 53.800,00

Pertanto il valore del lotto ammonta a € 53.800,00 (cinquatatremilaottocentoeuro/00) **che arrotondato per eccesso ammonta ad 54.000,00 (cinquantaquattromilaeuro/00)**

RISPOSTA AL QUESITO n. 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al secondo semestre 2025, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili di tipo residenziale, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72

punto 7, sono superfici nette calpestabili).

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali degli immobili, i seguenti valori:

- sup. utile residenziale €/mq 600,00
- sup. utile terrazzi (abitazione) €/mq 100,00
- sup. utile non residenziale (garage) €/mq 400,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale del bene.

RISPOSTA ALQUESITO n. 27:

Non è presente un contratto di locazione in essere come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 8 – Contratti di locazione).

Allegati:

- Documentazione fotografica (Allegato 1)
- Atto ante ventennio anno 1993 (Allegato 2)
- Atto ante ventennio anno 1986 (Allegato 3)
- Atto compravendita anno 2006 (Allegato 4)
- Ispezioni ipotecarie (Allegato 5)
- Solleciti ambasciata (Allegato 6)
- Mappe e visure catastali (Allegato 7)
- Contratti di locazione (Allegato 8)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

Firmato Da: ANDREA TESTARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a998b207cc8e97547980d978894 1a72