Procedura Esecutiva N. 45/2026 RGE – Tribunale Civitavecchia (RM)
STIMA SINTETICA

A. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

PORZIONE DI VILLINO SITO IN BRACCIANO (RM), PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, VIA TRAVERSA DI VIA DELLA SELCIATELLA N. 17; COMPOSTO DA:

P. SEMINTERRATO: AMPIO MAGAZZINO (UTILIZZATP COME TAVERNA DOTATA DI CAMINO); CNTINA; WC;

P. TERRA: AMPIA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA, W.C., SPOGLIATOIO;

P. SECONDO: SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE (UTILIZZATO COME ZONA NOTTE DOTATA DI BAGNO).

COMPLETA LA DOTAZIONE DELL'IMMOBILE UN AMPIO GIARDINO

Immobile LOTTO UNICO	**Tipo** : VILLINO MONOLOCALE	
COMUNE	BRACCIANO	
VIA / CIVICO	TRAVERSA DI VIA DELLA SELCIATELLA N. 17	
PIANO/INTERNO	PIANI S1, T. 1°;	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	MONOLOCALE CON A.C. E lavanderia	mq 43,80
	SPOGLIATOIO	mq 7,75
	BAGNO	mq 3,70
	DISIMPEGNO	mq 1,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		**mq 56,25**

Accessori dell'immobile:	SUPERF. CALPESTABILE
P. S1: MAGAZZINO-CANTINA-BAGNO	mq 50,65
P.1°: SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE	mq 33,20
SOTTOTETTO-CON H INFERIRE A 1,40 m	mq 12,70
AREA ESTERNA GIARDINATA	mq 690,0

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
36	575	502	1	A/7	3	6 vani	Totale: mq 99 Escl. aree scoperte: mq 99	€ 852,15

Indirizzo:

CONFINI

- ALTRA PROPRIETÀ SUB 501, PARTICELLA 575;
- STRADA PUBBLICA
- ALTRA PROPRIETÀ PARTICELLA 463;
- ALTRA PROPRIETÀ PARTICELLA 457
- SALVO ALTRI

CARATTERISTICHE INTERNE

- L'APPARTAMENTO SI PRESENTA IN STATO MANUTENTIVO BUONO;
- CONSERVA ANCORA LE FINITURE ORIGINARIE;
- TERMOAUTONOMO;
- L'IMMOBILE E' ARTICOLATO SU TRE PIANI, IL PIANO TERRA È RESIDENZIALE; IL PIANO SEMINTERRATO È DESTINATO A ZONA MAGAZZINO – CANTINA CON W.C.

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

IL PIANO PRIMO COME SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE. SI RILEVANO UTILIZZI IMPROPRI NON CONFORMI CON LA DESTINAZIONE CATASTALE: PIANO SEMINTERRATO UTILIZZATO COME TAVERNA; IL PIANO PRIMO UTILIZZATO COME ZONA NOTTE DOTATA ANCHE DI BAGNO.
CARATTERISTICHE ESTERNE
– IL VILLINO BIFAMILIARE SI PRESENTA IN BUONO STATO MANUTENTIVO; LA PORZIONE IN ESECUZIONE È GRADEVOLE E BEN CONSERVATA

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile LOTTO UNICO **Appartamento Piano S1; t. 1°**		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 66,50	**100% muri perimetrali** **50% muri confinanti**	**mq 66,50**
Accessori	***(P.S1 – cantine -magazzini)***	mq 66,30	**50%**	**mq 33,15**
	(P.1 h m 1,90 – sottotetti)	mq 49,50	**40%**	**mq 19,80**
	(P.1 h < 1,40 – soffitte)	mq 16,50	**20%**	**mq 3,30**
	(corte mq 690,00)	Fino a mq 66,50	**10%**	**mq 6,65**
		per la parte eccedente dei locali principali e accessori diretti (mq 623,50)	**2%**	**mq 12,47**
			Superficie commerciale	**mq 141,87**

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
(*Immobile pignorato*)	**Val. locali**	**Min. … ÷ Max. …**	**€/mq 1.840,00**	**€/mq 1.591,00**
	OMI	**Min. 1.500 ÷ Max. 2.150**	**€/mq 1.825,00**	
	BI	**Min. … ÷ Max. …**	**€/mq 1.357,00**	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –
STANTE LE INFORMAZIONI A DISPOSIZIONE SI INTEDE PER ORA UTILIZZARE IL VALORE COME SOPRA RINTRACCIATO, APPROSSIMATO PER DIFETTO
SI TIENE A PRECISARE CHE NONOSTANTE L'ACCESSO ATTI DEL 07/08/2026 E NUMEROSI SOLLECITI E CONFRONTI NON È STATO ANCORA POSSIBILE COMPLETATA LA VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA NECESSARIA PER VALUTARE EVENTUALI DECURTAZIONI E/O ONERI O SPESE PER RIPRISTINARE O SANARE EVENTUALI OPERE ABUSIVE

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: SULLA BASE DEGLI ELEMENTI EMERSI FINORA, NON È POSSIBILE STABILIRE CON CERTEZZA L'ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI DI PARTICOLARE GRAVITÀ, ASTRATTAMENTE IDONEI — QUALORA CONFERMATI DALLE VERIFICHE ISTRUTTORIE — A SVALUTARE IL CESPITE. SI PROCEDE QUINDI ALLA VALUTAZIONE PROVVISIORIA AL FINE DI ADEMPIERE COMUNQUE ALL'INCARICO.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
(Immobile pignorato)	**mq 141,87**	**€/mq 1.500,00**	**€ 212.805,00**
Valore di Mercato in cifra tonda			**€ 210.000,00**

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA.

IL CTU

Paolo Bartoleschi

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 1: Foto della porzione del villino oggetto di perizia; vista verso il prospetto N.E.



Foto N. 2: Foto della porzione del villino oggetto di perizia; vista verso il prospetto S.O.

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 3: Piano terra: particolare dell'ampia zona giorno-monolocale



Foto N. 4: Piano terra: particolare dell'angolo cottura

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 5: Piano Primo – sottotetto: particolare della soffitta



Foto N. 6: Piano seminterrato: particolare del magazzino

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

Ultima planimetria in atti
Data: 08/07/2026 - n. T6717 - Richiedente: BRTPLA79A25D024D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

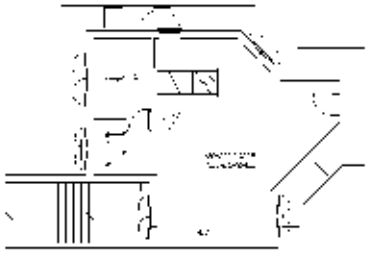
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0450042 del 18/07/2024
Comune di Bracciano
Catasto Edilizio Urbano Sez. - Foglio 36 - Particella 575 - Subalterno 502
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 36
Particella: 575
Subalterno: 502
Compilato da:
Istruito all'Ufficio:
Prov. Roma N. 0195

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200

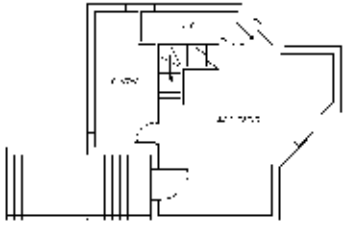
ABITAZIONE INTERNO 2

Piano Terra



Corte Esterna di Proprietà

Piano S1



Piano Primo



10 metri

Orientamento

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2026 - Comune di BRACCIANO(B114) - < Foglio 36 - Particella 575 - Subalterno 502 >
TRAVERSA PRIVATA SULLA SINISTRA DELLA VIA CLODIA 2 piano: S1 - T - 1;
Firmato Da: ENTRATE AGENZIA DELLE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

Data: 08/07/2026 - n. T6717 - Richiedente: BRTPLA79A25D024D

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Dati della richiesta	**Comune di BRACCIANO (Codice:B114)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 36 Particella: 575 Sub.: 502**

INTESTATO

1	GSG COSTRUZIONI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA sede in BRACCIANO (RM)	10771871000*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 15/07/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**575**	**502**	**1**		**A/7**	**3**	**6 vani**	**Totale: 99 m² Totale:esluse aree scoperte**: 99 m²**	**Euro 852,15**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2025 Pratica n. RM0496607 in atti dal 15/07/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 496607.1/2025)

Indirizzo	TRAVERSA DI VIA DELLA SELCIATELLA n. 17 Interno 2 Piano S1 - T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B114 - Foglio 36 - Particella 575

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**36**	**575**	**502**	**1**		**A/7**	**3**	**6 vani**	**Totale: 99 m² Totale:esluse aree scoperte**: 99 m²**	**Euro 852,15**	VARIAZIONE del 18/07/2024 Pratica n. RM0450042 in atti dal 19/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VDE E FUS (n. 450042.1/2024)

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2026

Indirizzo	TRAVERSA DI VIA DELLA SELCIATELLA n. 17 Interno 2 Piano S1 - T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GSG COSTRUZIONI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATAsede in BRACCIANO (RM)	10771871000*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 18/07/2024 Pratica n. RM0450042 in atti dal 19/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3200973.18/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VDE E FUS (n. 450042.1/2024)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 36 Particella 575 Subalterno 1; Foglio 36 Particella 575 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 575 Subalterno 3; Foglio 36 Particella 575 Subalterno 4;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: PAOLO BARTOLESCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28252541793aebe4f43cf535b2500401