

NOTA TECNICA RICOGNITIVA SULL'OGGETTO DELLA VENDITA

Compendio immobiliare "Parco Valle dell'Aniene" – Roma, Località Valle dell'Aniene (Quartiere Montesacro)

Roma, 15 ottobre 2026

La presente nota è inserita nella data room della procedura e ha la finalità di ricostruire in modo unitario l'esatta individuazione catastale del compendio posto in vendita, dando conto di tutte le vicende catastali e dominicali intervenute successivamente alla redazione della perizia di stima. Essa consolida in un unico documento il percorso ricognitivo svolto con la Nota di rettifica e integrazione al Regolamento di gara del 2 luglio 2026 e con la successiva Nota sostitutiva del 16 luglio 2026, e sostituisce ad ogni effetto, quanto all'individuazione dell'oggetto, ogni precedente indicazione difforme.

1. L'oggetto come individuato nella Perizia di stima

Il compendio è stato individuato e valutato nella perizia di stima a firma dell'Ing. Emilio Belcastro del 14 dicembre 2022 (di seguito, la "Perizia"), che lo descrive come appezzamento sito in Roma, Località Valle dell'Aniene (Quartiere Montesacro), quadrante Nord-Est, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma (Sez. A) ai fogli 278, 279 e 280, per una estensione di circa 30 ettari.

Alla data della Perizia il compendio comprendeva, fra le altre, la particella 303 del foglio 279, di mq 44.321, e la particella 859 del foglio 280, di mq 178.751 (porzioni AA di mq 78.011 e AB di mq 100.740). Entrambe sono state successivamente interessate dalle vicende di seguito descritte.

2. Le vicende catastali e dominicali intervenute

2.1. Frazionamento del 10 gennaio 2024 (pratica RM0013436) – foglio 280. La particella 859 è stata soppressa e ha dato origine alle particelle 867 e 868. La particella 868, di mq. 243, non è di proprietà di Ostilia S.r.l., essendo stata ceduta a terzi in esito alla definizione transattiva del contenzioso relativo alla servitù di passaggio di via Monte Nevoso; essa è pertanto esclusa dall'oggetto della vendita. Fonte: *visura storica per immobile, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, pratica T151992/2026 del 2 luglio 2026.*

2.2. Frazionamento del 24 luglio 2025 (pratica RM0515233) – foglio 279. La particella 303, di mq. 44.321, è stata soppressa e ha dato origine alle particelle 322, di mq. 930, e 323, di mq. 43.391, entrambe intestate a Ostilia S.r.l. al Catasto Terreni ed entrambe ricomprese nell'oggetto della vendita. Sulla particella 322, recintata, insiste un traliccio elettrico riconducibile alla servitù di elettrodotto ACEA già rappresentata nella Perizia. Fonte: *visura storica per immobile, pratica T147657/2026 del 15 luglio 2026, e verifiche dello Studio* ***

2.3. Aggiornamento di identificativi catastali. Le particelle 47 (foglio 279), 80 e 82 (foglio 280) risultano oggi identificate senza l'indicazione delle porzioni AA/AB riportate nella Perizia: si tratta di mero aggiornamento dell'identificativo catastale, corrispondendo le porzioni a distinte qualità culturali della medesima particella, senza alcuna modifica dell'oggetto.

2.4. Integrazione della particella 210 del foglio 279. La particella 210, di mq 620 (porzioni AA di mq 260 e AB di mq 360), è di proprietà di Ostilia S.r.l. per l'intero (1000/1000) e non risulta gravata da diritti o oneri reali di terzi; essa è ricompresa nell'oggetto della vendita. *Fonte: visura storica per immobile, pratica T415204/2026 del 30 giugno 2026.*

2.5. Frazionamento del 3 febbraio 2026 (pratica RM0082954) e accertamento dell'acquisto per usucapione – foglio 280. La particella 867 è stata soppressa e ha dato origine alle particelle 873, 874 e 875, rispettivamente di 178.031, 455, e 22 mq. Si dà atto che a tale frazionamento era preceduto un primo frazionamento del 27 gennaio 2026 (pratica RM0048941), annullato con variazione d'ufficio del 29 gennaio 2026 (pratica RM0075366) per atto non conforme alle disposizioni vigenti; attualmente, il frazionamento vigente è, dunque, quello del 3 febbraio 2026. Il tipo di frazionamento, redatto dal geom. Marco Sabuzi quale ausiliario del consulente tecnico d'ufficio, è stato approvato dall'Agenzia delle Entrate il 3 febbraio 2026 con protocollo 2026/RM0082954. *Fonte: visura storica per immobile, pratica T152642/2026 del 15 luglio 2026, e tipo di frazionamento con ricevuta di approvazione del 3 febbraio 2026.*

Il frazionamento è stato eseguito in corso di causa, sulla base della consulenza tecnica d'ufficio dell'Ing. Franco Giordani (relazione definitiva depositata il 15 giugno 2024), nel giudizio iscritto al n.r.g. 21648/2022 dinanzi al Tribunale di Roma, VI Sezione Civile, definito con sentenza non definitiva n. 14251/2025, pubblicata il 15 ottobre 2025, e con sentenza n. 13033/2026, pubblicata il 17 settembre 2026, con le quali è stato accertato l'acquisto per usucapione ex art. 1158 cod. civ., in favore della sig.ra Maria Carla Navone, della porzione di terreno già censita al foglio 280, particella 859, poi 867, compresa fra il muro di recinzione esistente e le confinanti particelle 834 e 351. La sentenza n. 13033/2026 ha identificato tale porzione, all'esito del frazionamento, nelle particelle 874 e 875 del foglio 280, ordinandone la trascrizione e la voltura catastale in favore della medesima. Le particelle 874 e 875 costituiscono la porzione usucapita e **non formano oggetto della vendita**; su di esse insistono una recinzione, una costruzione e il relativo giardino di pertinenza, la cui presenza trova in ciò integrale spiegazione. La particella 873 resta di proprietà di Ostilia S.r.l. ed è ricompresa nell'oggetto della vendita. L'accertamento dell'usucapione è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 settembre 2026 (registro generale n. 124021, registro particolare n. 90271), a favore della sig.ra Navone, con voltura catastale automatica delle particelle 874 e 875; fino al recepimento della voltura nelle visure l'intestazione catastale delle medesime potrà continuare a recare la Società, senza che ciò incida sull'accertamento giudiziale intervenuto. Si dà altresì atto che la particella 874 non risulta ad oggi censita al Catasto Fabbricati pur in presenza del manufatto.

2.6. Allineamento delle intestazioni catastali. Le particelle del compendio risultano intestate al medesimo soggetto, identificato dal codice fiscale 00477050587, sebbene riportate in catasto sotto due distinte denominazioni, ossia “Ostilia S.r.l.” e “Ostilia Società per Azioni”. Tale difformità discende dalla modifica della ragione sociale, di cui al verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio dott. Alberto Politi di Roma del 30 giugno 1997, rep. 37289 e racc. 14694, richiamato nella Perizia. In vero, detta modifica recepita in catasto mediante le volture n. 9838.1/2011 e n. 19716.1/2011, si riferisce soltanto a parte degli immobili del compendio, mentre, le particelle 562 del foglio 278 e 210 del foglio 279, risultano tuttora intestate secondo la denominazione anteriore, senza che ciò incida in alcun modo sulla titolarità, trattandosi del medesimo soggetto. *Fonti: visure attuali sintetiche per soggetto dell'Agenzia delle Entrate n. T199683/2026 (Ostilia S.r.l.) e n. T212091/2026 (Ostilia Società per Azioni), entrambe del 22 settembre 2026.*

2.7. Particella 204 del foglio 279. La particella, della superficie di mq. 20, risulta classificata quale “fabbricato diruto” per effetto di variazione d'ufficio del 3 dicembre 2021 (pratica RM0436225), con annotazione di classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di fabbricato urbano da accertare.

Se ne dà atto a fini meramente informativi, restando onere dell'offerente ogni verifica in ordine alla consistenza, allo stato e al regime del manufatto, anche in relazione al regime urbanistico, paesaggistico e vincolistico richiamato nel Regolamento di gara.

3. Riepilogo delle vicende sulle particelle interessate

3.1 Foglio 279 – ex particella 303

Particella	Superficie	Titolarità	Stato
303	mq 44.321	Ostilia S r.l.	soppressa con frazionamento del 24.07.2025
322	mq 930	Ostilia S r.l.	oggetto della vendita – recintata, traliccio ACEA
323	mq 43.391	Ostilia S r.l.	oggetto della vendita

Riscontro aritmetico: $mq\ 930 + 43.391 = mq\ 44.321$ (particella 303).

3.2 Foglio 280 – ex particella 859

Particella	Superficie	Titolarità	Stato
859 (AA+AB)	mq 178.751	Ostilia S r.l.	soppressa con frazionamento del 10.01.2024
868	mq 243	terzi	non di proprietà della Società – esclusa
867	mq 178.508	Ostilia S r.l.	soppressa con frazionamento del 03.02.2026
873	mq 178.031	Ostilia S r.l.	oggetto della vendita
874	mq 455	sig ra Navone (usucapione)	esclusa – sentenze trascritte il 29.09.2026
875	mq 22	sig ra Navone (usucapione)	esclusa – sentenze trascritte il 29.09.2026

Riscontro aritmetico: $mq\ 178.031 + 455 + 22 = mq\ 178.508$ (particella 867); $mq\ 178.508 + 243 = mq\ 178.751$ (particella 859).

4. Elenco definitivo delle particelle oggetto della vendita

All'esito della ricognizione, il compendio posto in vendita è censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma (Sez. A) come segue:

Foglio	Particelle	Intestazione catastale
278	60, 133, 134, 349	Ostilia S r.l.
278	562	Ostilia Società per Azioni
279	47, 50, 204, 209, 304, 305, 306, 322, 323	Ostilia S r.l.
279	210	Ostilia Società per Azioni
280	43, 70, 80, 81, 82, 84, 873	Ostilia S r.l.

Le due denominazioni identificano il medesimo soggetto, codice fiscale 00477050587, come rappresentato al punto 2.6. La titolarità, in ogni caso, è piena ed esclusiva (1000/1000) e non risultano diritti od oneri reali di terzi su alcuna delle particelle elencate.

Non formano oggetto della vendita le particelle 868, 874 e 875 del foglio 280, per le ragioni esposte ai punti 2.1. e 2.5. Non sono più esistenti in catasto, in quanto soppresse, le particelle 303 del foglio 279 e 859 e 867 del foglio 280, sostituite dalle particelle indicate nella tabella che precede.

5. Consistenza superficiaria

La vendita è effettuata **a corpo e non a misura**. La consistenza superficiaria ha pertanto carattere meramente descrittivo, non integra elemento essenziale della determinazione del prezzo e non costituisce oggetto di garanzia; è onere dell'offerente ogni verifica autonoma.

La Perizia indica la consistenza del compendio in mq 300.365. Tale dato si riferisce alla situazione catastale antecedente rispetto alle vicende descritte al punto 2 e necessita, pertanto, di essere aggiornato. La ricostruzione è stata effettuata sulla base delle superfici indicate nell'elenco contenuto nella nota ipocatastale redatta dal Notaio dott. Vittorio Occorsio, richiamata nella Perizia, integralmente verificate con le visure catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, ivi comprese le due visure attuali sintetiche per soggetto del 22 settembre 2026, nelle quali trova puntuale riscontro ciascuna delle particelle costituenti il compendio. All'esito di tale verifica, la consistenza del compendio risulta come segue:

Foglio	Particelle		Superficie
278	60 (5.670), 133 (2.394), 134 (1.210), 349 (380), 562 (1.280)		mq 10.934
279	47 (3.870), 50 (960), 204 (20), 209 (1.540), 210 (620), 304 (2.859), 305 (18.180), 306 (320), 322 (930), 323 (43.391)		mq 72.690
280	43 (3.130), 70 (1.480), 80 (2.040), 81 (7.060), 82 (14.080), 84 (10.800), 873 (178.031)		mq 216.621
	Superficie catastale complessiva del compendio posto in vendita		mq 300.245

Riscontro rispetto al dato della Perizia: mq 300.365 – 20 (rettifica della superficie della particella 303, indicata in mq. 44.341 nella tabella riepilogativa della Perizia e in mq 44.321 nell'elenco della nota ipocatastale e nella visura catastale) + 620 (particella 210, non riportata nella tabella riepilogativa) – 243 (particella 868) – 455 (particella 874) – 22 (particella 875) = mq 300.245.

Si dà atto, per trasparenza informativa, che l'elenco descrittivo contenuto a pag. 45 della Perizia riporta per la particella 82 del foglio 280 le superfici di mq 7.060 (porzione AA) e mq 12.396 (porzione AB), in luogo di quelle di mq 12.396 e mq 1.684 indicate sia nella tabella riepilogativa della Perizia sia nell'elenco contenuto nella nota ipocatastale: si tratta di un mero errore di trascrizione del predetto elenco descrittivo, che duplica la superficie della contigua particella 81. Il dato corretto di mq 14.080 complessivi è confermato dalla visura storica per immobile dell'Agenzia delle Entrate n. T189274 del 22 settembre 2026, che riporta per la particella 82 del foglio 280 le porzioni AA di ha 1.23.96 e AB di ha 0.16.84 e, all'impianto meccanografico, la superficie complessiva di ha 1.40.80, con intestazione a Ostilia S.r.l. per 1000/1000 e in assenza di oneri reali.

6. Confini e rappresentazione in mappa

La consulenza tecnica d'ufficio resa nel giudizio di usucapione ha rilevato un errore di posizionamento in mappa del fabbricato di proprietà confinante, censito al Catasto Fabbricati alla particella 172 e insistente sulla particella 351. Di tale rilievo si dà atto ai fini della lettura della cartografia catastale; l'individuazione dell'oggetto della vendita è quella risultante dagli identificativi catastali di cui al

precedente punto 4 e non dalla rappresentazione grafica di mappa. È onere dell'offerente la verifica autonoma dello stato dei luoghi e dei confini.

7. Effetti sul prezzo

Le porzioni escluse per effetto dell'accertamento per usucapione (particelle 874 e 875) hanno una superficie complessiva di mq 477, a fronte di una superficie della sola particella 873 di mq 178.031 e di una superficie complessiva del compendio dell'ordine di 30 ettari. Trattandosi di vendita a corpo e di una incidenza del tutto marginale, l'esclusione non determina variazione del prezzo posto a base della vendita, che è stabilito nel Regolamento di gara dell'esperimento del 9 dicembre 2026. Le particelle 322 e 323 del foglio 279 restano integralmente ricomprese nell'oggetto, sicché il relativo frazionamento non ha alcuna incidenza sulla consistenza del compendio.

8. Documentazione a corredo disponibile in data room

- Perizia di stima Ing. Emilio Belcastro del 14 dicembre 2022 (stralcio relativo al compendio);
- sentenze del Tribunale di Roma n. 14251/2025 e n. 13033/2026;
- relazione definitiva di consulenza tecnica d'ufficio dell'Ing. Franco Giordani del 15 giugno 2024 (giudizio n.r.g. 21648/2022, Tribunale di Roma);
- tipo di frazionamento della particella 867 del foglio 280, con relazione del consulente tecnico d'ufficio e ricevuta di approvazione dell'Agenzia delle Entrate del 3 febbraio 2026 (protocollo 2026/RM0082954);
- nota di trascrizione dell'accertamento dell'usucapione delle particelle 874 e 875 del foglio 280 (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, 29 settembre 2026, registro generale n. 124021, registro particolare n. 90271);
- visure catastali storiche dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio: particella 210 foglio 279 (pratica T415204/2026), particella 868 foglio 280 (pratica T151992/2026), particella 303 foglio 279 (pratica T147657/2026), particella 867 foglio 280 (pratica T152642/2026), particella 82 foglio 280 (visura n. T189274 del 22 settembre 2026);
- visure attuali sintetiche per soggetto dell'Agenzia delle Entrate del 22 settembre 2026: n. T199683/2026 (Ostilia S.r.l.) e n. T212091/2026 (Ostilia Società per Azioni);
- elaborati grafici e nota illustrativa relativi al compendio.

Roma, 15 ottobre 2026