



PERIZIA DI STIMA

Terreni in Comune di Rieti – Località Terminillo

Stima del valore di mercato dei terreni distinti al N.C.T. foglio 11, mappali 179 e 138, e valutazione di congruità del prezzo offerto ai fini della vendita competitiva

Procedura	Fallimento n. 492/2019 – Tribunale di Roma, Sez. Fallimentare – Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù (Curatori: Avv. M. Briasco, Dott.ssa L. Di Cesare)
Beni stimati	Terreni al N.C.T. del Comune di Rieti, foglio 11, mappali 179 e 138 – Località Terminillo Campoforogna (RI)
Oggetto	Stima del valore di mercato dei terreni e giudizio di congruità del prezzo offerto (€ 5.000,00)
Riferimento urbanistico	Certificato di Destinazione Urbanistica n. 124/2026 – Comune di Rieti (prot. 47748/2026 del 22.06.2026)
Estensore	Astebook S.r.l. Società Benefit
Data / Versione	Giugno 2026 – v. 2.0

Documento riservato e confidenziale – redatto ad uso esclusivo degli Organi della procedura

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

1. Premessa e oggetto

La presente perizia ha ad oggetto la determinazione del valore di mercato dei terreni distinti in catasto al Comune di Rieti, N.C.T. foglio 11, mappali 179 e 138, ubicati in Località Terminillo Campoforogna, e – sulla base di tale stima – il giudizio di congruità del prezzo offerto per i medesimi beni dal [REDACTED], con offerta irrevocabile di acquisto del 18.05.2026.

La valutazione è resa nell'ambito del Fallimento n. 492/2019 del Tribunale di Roma, Sez. Fallimentare (Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù), ed è funzionale a consentire ai Curatori di sottoporre l'offerta al Giudice Delegato quale possibile base della procedura di vendita competitiva, come richiesto dalla stessa manifestazione cauzionata d'interesse.

I terreni costituiscono beni distinti dal fabbricato (ex ostello, part. 137), già alienato [REDACTED] con atto a rogito Notaio Andrea De Nicola del 06.11.2025; essi sono ad esso attigui.

2. Documentazione esaminata

Ai fini della presente perizia sono stati esaminati:

- ◆ Offerta irrevocabile di acquisto [REDACTED] del 18.05.2026, comprensiva dell'identificazione catastale dei beni (superficie e qualità di coltura) e del prezzo offerto;
- ◆ Certificato di Destinazione Urbanistica n. 124/2026 del Comune di Rieti (prot. 47748/2026 del 22.06.2026), relativo ai mappali 179 e 138 del foglio 11;
- ◆ Variante Generale al P.R.G. del Comune di Rieti (D.G.R. n. 347/2012) e relative N.T.A. (art. 39); L.R. Lazio 38/1999 (Capo II);
- ◆ quadro normativo dei Valori Agricoli Medi (artt. 40-41 D.P.R. 327/2001) quale riferimento estimativo per i terreni agricoli.

3. Identificazione catastale e consistenza

I beni oggetto di stima risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rieti come segue:

Fg./Mapp.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
11 / 179	Bosco alto	U	10 are (1.000 mq)	€ 0,10	€ 0,15

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Fg./Mapp.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
11 / 138	Bosco alto	U	5 are (500 mq)	€ 0,05	€ 0,08
Totale	Bosco alto	-	15 are (1.500 mq)	€ 0,15	€ 0,23

I dati di consistenza (superficie complessiva di circa 15 are, qualità "bosco alto" classe U) sono desunti dall'offerta e dalle risultanze catastali ivi richiamate; se ne raccomanda la conferma mediante visura aggiornata del Catasto Terreni da allegare alla perizia.

4. Inquadramento urbanistico e vincoli

Il Certificato attesta che i terreni ricadono in "Zona agricola E – sottozona E2 agricola vincolata", con applicazione delle prescrizioni dell'art. 39 delle N.T.A. e delle limitazioni del Capo II della L.R. 38/1999. Tale destinazione esclude l'edificabilità ordinaria e ammette, al più, una limitata edilizia rurale di assoluta marginalità, subordinata alla effettiva conduzione agricola.

Quadro vincolistico (CDU n. 124/2026):

Vincolo	Sussistenza
Rispetto stradale – D.M. 1404/1968 e D.P.R. 147/93 (mappale 138)	Sì
Rispetto fluviale / FF.SS. / esondazione PAI / cimiteriale / impianti tecnologici	NO

Il Certificato non attesta i vincoli paesaggistici e rinvia alle cartografie regionali; i terreni ricadono comunque nel comprensorio del monte Terminillo, area assoggettata a tutela paesaggistica e tutelata per legge per la quota altimetrica (oltre 1.200 m s.l.m., art. 142, co. 1, lett. d, D.Lgs. 42/2004). La natura boschiva comporta, inoltre, l'assoggettamento a vincolo idrogeologico e alla disciplina forestale.

5. Edificabilità e migliore utilizzazione

I terreni sono **sostanzialmente inedificabili** e di natura boschiva: la destinazione agricola E2 vincolata, la fascia di rispetto stradale (mappale 138), la tutela paesaggistica e la disciplina forestale escludono ogni capacità edificatoria.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Autorizzazioni Ministero della Giustizia P.D.G. 7 del 17.10.2017
Iscrizione Elenco A siti autorizzati pubblicità legale ex Art. 490 2° comma
Rating Legalità dall'Autorità Garante della Concorrenza del Mercato RT6745

Astebook.it

La migliore e più conveniente utilizzazione (HABU) coincide con il mantenimento dell'uso boschivo/naturale. Il valore va quindi apprezzato quale valore di mercato di area boscata vincolata, senza alcuna potenzialità edificatoria.

6. Criterio di stima del valore di mercato

La stima è condotta con procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore di mercato unitario di terreni boscati comparabili per qualità, giacitura, accessibilità e quota nella medesima area montana. Quale riferimento si assumono i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Commissione Provinciale Espropri di Rieti per la qualità "bosco", fermo restando che, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, i V.A.M. non costituiscono di per sé il valore di mercato (da determinarsi al valore venale effettivo), ma utile riferimento di ordine di grandezza per terreni a scarsa redditività.

Al valore unitario di riferimento si applicano i fattori correttivi della fattispecie: abbattimento per collocazione montana (riduzione dell'ordine del 20% per quota superiore a 700 m s.l.m., qui ampiamente superata); marginalità agronomica e mercato ristretto tipici del bosco d'alta quota; vincoli paesaggistici e forestali; assenza di potenzialità edificatoria. Per i terreni boscati montani il valore unitario di mercato si colloca su livelli contenuti, dell'ordine di € 0,50 – € 1,00 al metro quadrato (circa € 5.000 – € 10.000 per ettaro).

7. Determinazione del valore di mercato

Applicando i valori unitari indicati alla superficie dei mappali si ottiene:

Mappale	Superficie	Valore di mercato (€ 0,50/mq)	Valore di mercato (€ 1,00/mq)
179	1.000 mq	€ 500	€ 1.000
138	500 mq	€ 250	€ 500
Totale	1.500 mq	€ 750	€ 1.500

Il valore di mercato complessivo dei terreni è, pertanto, di entità modesta, **stimabile nell'ordine di € 1.000 – € 1.500** (range € 750 – € 1.500 secondo il valore unitario adottato), coerentemente con la loro natura di aree boscate montane vincolate e inedificabili.

...che non hanno gli strumenti



Offerente	[REDACTED]
Data offerta	18.05.2026 – irrevocabile per almeno 120 giorni
Prezzo offerto	€ 5.000,00 (oltre accessori, imposte ed oneri)
Cauzione	[REDACTED] [REDACTED] del 15.05.2026
Relazione con il compendio	[REDACTED] [REDACTED] del 06.11.2026)

boscate montane (dell'ordine di € 1.000 – € 1.500). [REDACTED] nel valore di complementarity (o

valore soggetto) che i terreni assunono per il proprietario contiguo, per BSC S.r.l., già acquirente del complesso av-
vuto, la contiguità conferisce al mappale un'ulteriore specificità - controllo e tutela del contesto, accessibilità,
integrazione della proprietà già acquisita - eccedente il valore di mercato ordinario. Si tratta di un premio soggetto
proprio di quel determinato acquirente e non spettante alla generalità del mercato.

il valore di mercato dei beni

Si esprime, pertanto, giudizio positivo di congruità del prezzo offerto.

CONFIDENTIAL

Il presente giudizio è coerente con la stima del fabbricato, in quella sede la complementarità dei terreni non è stata computata nel valore del compendio edificato (correttamente apprezzato per la sola redditività della struttura). Qui la complementarità emerge come premio soggettivo del proprietario conguo cantato dall'offerta, senza alcuna duplicazione di valore tra fabbricato e terreni.

8.2 Indicazioni operative per la vendita competitiva

Si suggerisce di porre l'importo di € 5.000,00 a base della procedura di vendita competitiva (ex art. 107 l.fall.), con adeguata pubblicità e previsione di rilanci minimi, riconoscendo all'offerente le tutele connesse alla manifestazione cauzionata d'interesse. La procedura competitiva garantirà comunque l'emersione di eventuali offerte migliorative di terzi, a tutela della massa.

9. Conclusioni

1. i terreni (fg. 11, mappali 179 e 138) sono aree boscate montane (bosco alto, cl. U) per complessivi 1.500 mq circa, sostanzialmente inedificabili e vincolate;
2. il loro valore di mercato è modesto, stimabile nell'ordine di € 1.000 – € 1.500;
3. il prezzo offerto [redacted] (€ 5.000,00) eccede sensibilmente il valore di mercato, [redacted]
[redacted]
4. il prezzo è giudicato congruo e vantaggioso per la massa, idoneo a costituire base della vendita competitiva.

10. Avvertenze e limiti

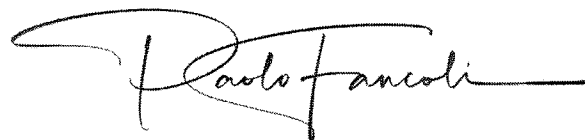
La perizia è resa allo stato degli atti. Restano impregiudicate, in quanto da verificare a cura degli Organi della procedura: (i) la conferma di superficie e qualità di coltura mediante visura aggiornata del Catasto Terreni; (ii) la titolarità e la riconducibilità alla massa dei mappali 179 e 138; (iii) l'eventuale gravame di usi civici (non attestato dal Certificato) e l'inquadramento paesaggistico e forestale puntuale. Il valore e il giudizio qui resi saranno aggiornati ove emergessero elementi documentali ulteriori. Il Certificato di Destinazione Urbanistica conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

11. Allegati

5. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 124/2026 – Comune di Rieti;
6. Offerta irrevocabile di acquisto [redacted] del 18.05.2026;

Astebook S.r.l. società benefit

Il Legale Rappresentante



Astebook S.r.l.
Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa
C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino
Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti
mail@astebook.com
T +39 351 8115718