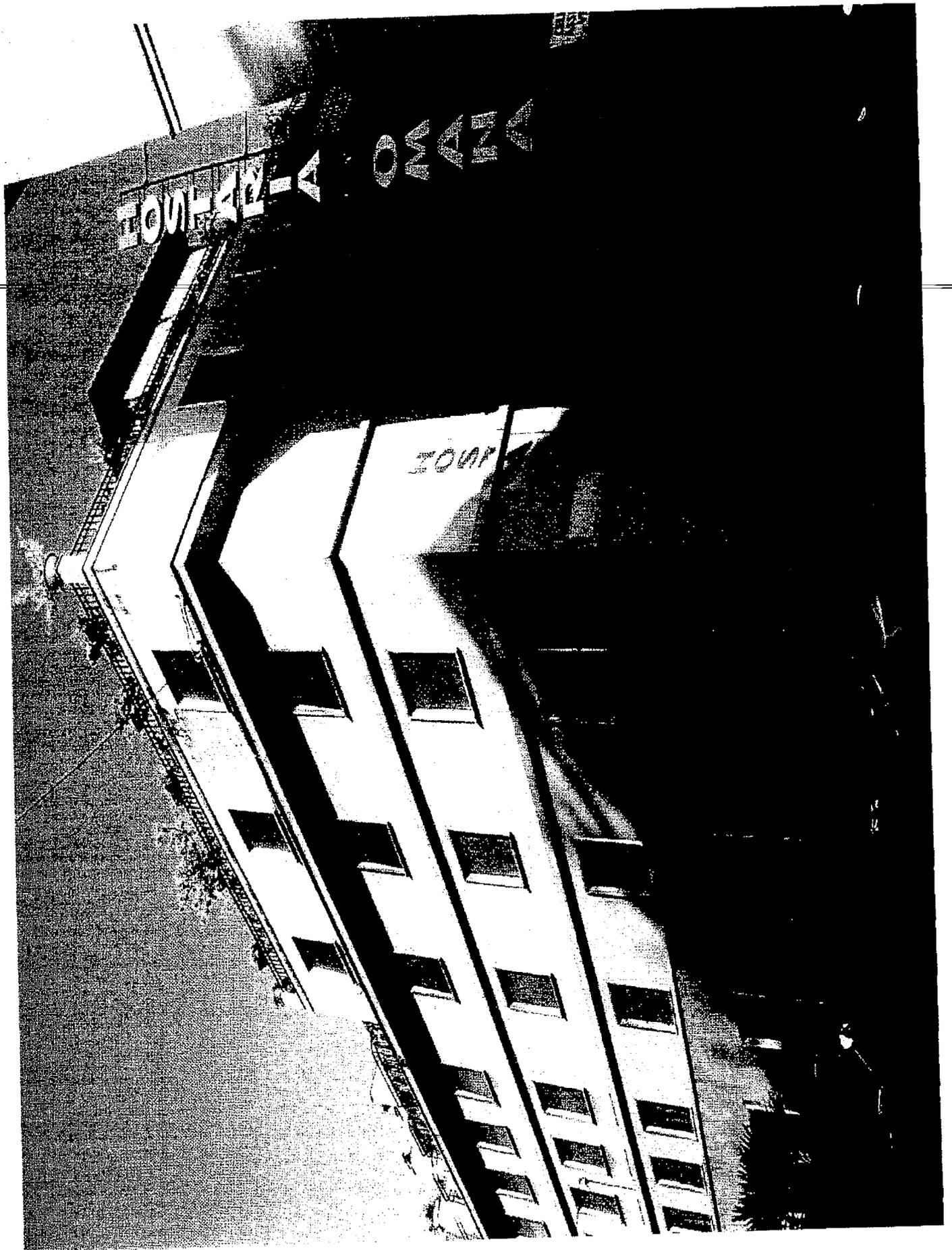

Parere di congruità'

Relativo all'acquisto dell'immobile
ubicato in Roma via Rasella, 41
di proprietà del Fondo Alpha
immobiliare

Collegio degli esperti indipendenti:

Ing. Antonio De Maria

Ing. Roberto Granatelli



Spett/le
FIMIT S.P.A.
Via GIORGIONE, 59
00147 ROMA

Roma, 22/12/2005

OGGETTO: parere di congruità relativo all'acquisto dell'immobile di proprietà del Fondo Alpha immobiliare ed ubicato in Roma via Rasella, 41

A seguito della delibera del Consiglio di amministrazione del Fondo Beta Immobiliare dell'acquisto dell'immobile in oggetto, attualmente di proprietà del Fondo Alpha Immobiliare, lo scrivente Collegio è stato incaricato, con lettera del 1° Dicembre 2005 Prot. 11321, di emettere il prescritto parere di congruità relativamente al prezzo di acquisto dell'immobile fissato in € 2.738.962.
L'acquisizione dell'immobile è motivata dal fatto che il Fondo Beta è proprietario del fabbricato al civico 37, edificato in aderenza al corpo di fabbrica del civico 41 ed affine per finiture e tipologie.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'intero edificio presenta sei piani fuori terra oltre due livelli interrati ed è costituito da:

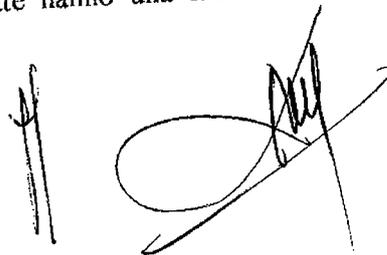
- n. 5 unità ad uso ufficio oltre ad un archivio
- un'unità residenziale
- due magazzini posti ai piani interrati

L'immobile è situato nella zona centrale della città di Roma e più precisamente nel rione Trévi, a due passi da Via Veneto ed in prossimità del Quirinale.

La zona è caratterizzata da una elevata accessibilità sia con mezzi privati, previo rilascio di nulla osta per accesso ZTL, sia con mezzi pubblici di superficie ed interrati. La fermata Barberini della linea A della metropolitana si trova proprio a ridosso del fabbricato in oggetto.

L'immobile, edificato nel 1957 ad uso residenziale e successivamente adattato ad uffici, presenta una tipologia a corte interna coperta con distribuzione anulare. Le strutture del fabbricato sono costituite in parte da muratura portante ed in parte da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in laterocemento.

L'architettura si presenta molto semplice con partiture prospettiche regolari segnate da fasce marcapiano e da cornici in pietra agli infissi. Le facciate hanno una finitura ad intonaco colorato.



Internamente le finiture sono costituite da pavimentazioni in marmo e parquet con intonaci e tinta alle pareti ed ai soffitti ad eccezione di parziali controsoffittature in lastre di cartongesso. I serramenti sono in legno. L'immobile è fornito di un impianto elevatore e la centrale termica è dotata di una caldaia alimentata a metano ed ubicata al piano terreno; la consegna ACEA in b.t. è collocata al piano interrato.

CONSISTENZE

Riportiamo di seguito un dettaglio delle consistenze dell'immobile

Piano	Tipologia	Sup. netta	Sup. lorda
5 PIANO	RESIDENZIALE	51,04	55,12
		51,04	55,12
2 INTERRATO	MAGAZZINO DEPOSITO	58,14	62,79
1 INTERRATO	MAGAZZINO DEPOSITO	134,76	145,54
PIANO TERRA	UFFICI	119,32	128,87
1 PIANO	UFFICI	148,47	160,35
2 PIANO	UFFICI	152,14	164,31
3 PIANO	UFFICI	28,3	30,56
3 PIANO	UFFICI	146,97	158,73
4 PIANO	UFFICI	144,19	155,73
		983,33	1.062,00

STATO LOCATIVO

L'immobile è sfitto, fatta eccezione per l'unità ad uso residenziale sita al quinto piano, di consistenza netta pari a circa 51 mq.

STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali del complesso sono da considerarsi mediocri e recentemente sono stati avviati lavori volti all'adeguamento normativo del fabbricato. Riteniamo tuttavia che, per il raggiungimento dell'obiettivo di valorizzare il complesso costituito dai due edifici adiacenti, sia necessario provvedere ad una profonda ristrutturazione che coinvolga in maniera unitaria sia i sistemi impiantistici presenti che il livello di finiture interne.

L'edificio al civico 37 è stato oggetto di valutazione da parte dello scrivente Collegio alla fine di Giugno del corrente anno. L'ubicazione, il grado di finiture, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e lo stato locativo sono perfettamente identiche, cambiano soltanto le consistenze: ai 983,33 mq. del civico 41, si contrappongono gli 860,12 mq. di superficie netta del civico 37.

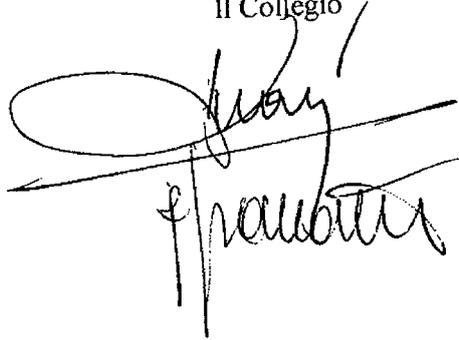
A handwritten signature in black ink is present at the bottom right of the page, accompanied by a circular stamp that is partially obscured by the signature.

Non essendo intervenute nella zona in oggetto variazioni significative in termini di valutazioni unitarie per la tipologia di immobile esaminata, l'applicazione dei prezzi unitari e dei coefficienti di ragguaglio utilizzati per l'edificio adiacente conduce ad una valutazione dell'immobile pari a circa € 3.000.000,00 avendo tenuto conto dei maggiori costi da sostenere per il ripristino delle funzionalità dell'edificio in funzione della maggiore superficie netta rispetto al civico 41.

Unificando le due proprietà, il Fondo Beta potrà procedere, attraverso una più adeguata e profonda ristrutturazione, ad una migliore valorizzazione dell'immobile ottenendo una locazione adeguata all'ottima ubicazione.

Si ritiene pertanto congruo il valore di acquisto dell'immobile da parte del Fondo Beta per € 2.738.962,00.

Il Collegio

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a surname that appears to be 'Gambino'. The signature is written over a horizontal line.