

Parere di congruità'

Relativo alla vendita dell'immobile
ubicato in Roma via Fattiboni 103/145
di proprietà del Fondo Beta
immobiliare

Collegio degli esperti indipendenti:
Ing. Antonio De Maria Ing. Roberto Granatelli
Ing. Paolo Marconi

**Spett./le
FIMIT SGR
Via Giorgione, 59
00147 Roma**

Roma 23/06/2006

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via O. Fattiboni 103/145 di proprietà del Fondo Beta immobiliare

In data 14 Giugno c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n° 6245, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto.

CONTESTO URBANISTICO

L'edificio è collocato lungo la via Fattiboni nel comprensorio industriale denominato "Acilia-Dragona" sito al km 19,00 della Via del Mare, tra il Tevere ed il centro abitato di Acilia. L'area è raggiungibile da Roma attraverso la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: tipologia terziaria edificata a fine anni '80 su un'area autonoma con viabilità indipendente. Il corpo di fabbrica ha forma ad L, a bracci diseguali, con porticato a piano terra e copertura a terrazzo

Destinazione d'uso: commerciale. Al momento l'edificio ospita un supermercato nel lato lungo e altre attività commerciali sul lato corto della L

Pertinenze: l'edificio sorge su un comprensorio con viabilità di accesso indipendente. E' recintata e dotata di parcheggi riservati e aree a verde.

Caratteristiche architettoniche: edilizia per il terziario contraddistinta da un piano terra porticato e rivestito in lastre di granito e da un piano superiore con accesso indipendente caratterizzato da finestre ampie e continue

Fimit 0006883 del 03/07/2006



CARATTERI TECNICO-COSTRUTTIVI

Struttura: in calcestruzzo armato con tamponature in muratura a cassa vuota

Finiture: gli infissi esterni sono con telaio metallico, mentre le tamponature in laterizio sono rifinite con intonaco colorato

Impianti: ogni attività commerciale è autonoma dal punto di vista impiantistico. Ciascuna infatti è dotata di impianto elettrico interno con alimentazione diretta e di impianto autonomo sia per il riscaldamento invernale che per il condizionamento estivo. Gli spazi comuni, di ampiezza limitata, sono serviti da impianto elettrico supplementare dotato di quadri e corpi illuminanti

STATO LOCATIVO

L'intero immobile è condotto da diversi privati a fronte di regolari contratti di affitto

CONSISTENZE

Aree Locate:	posti auto scoperti	mq.	810,00
	commerciali	mq.	3.000,72
	uffici	mq.	325,96
Aree non Locate:	commerciali	mq.	199,24

L'edificio è già stato oggetto di valutazione da parte di codesto Collegio alla data del 31/12/2005.

Rispetto alla fine dell'anno precedente le consistenze ed i canoni di locazione sono rimasti gli stessi ad eccezione di un canone che è stato rivalutato in base all'indice ISTAT, mentre le morosità sono aumentate in quanto la Comal srl intestataria di tre contratti non corrisponde i canoni di locazione da oltre due anni.

Il valore dell'edificio nello stato fisico e occupazionale in cui trova era stato determinato dal Collegio in € 4.853.652 ben inferiore al prezzo di vendita spuntato dalla FIMIT sgr pari a € 6.075.000.

C'è soltanto da rilevare come nel primo semestre dell'anno in corso il Comprensorio Industriale e Artigianale di Acilia-Dragona abbia ricevuto un notevole incremento di attività dovuto ad una volontà politica di completare e valorizzare lo sviluppo del comprensorio divenuto ormai una realtà produttiva che può contare su 89 aziende e 2.000 dipendenti, con fatturato complessivo di circa 400 milioni di euro.

Si ritiene comunque congruo il prezzo di vendita ottenuto dalla Fimit S.G.R. pari a € 6.075.000.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

Fimit 0006883 del 03/07/2006