

# Parere di congruità'

settembre 2005

Relativo all'immobile facente parte  
del Fondo Beta dei Fondi Immobiliari  
Italiani S.G.R. S.P.A.  
ubicato in Roma via Campo Farnia, 94

Collegio degli esperti indipendenti:

Ing. Antonio De Maria

Ing. Roberto Granatelli

Arch. Mario Occhiuto



**Via Campo Farnia, 94 - Roma**

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

**SETTEMBRE 2005**

**OGGETTO:** parere di congruità relativo all'immobile facente parte del fondo beta ed ubicato in Roma via Campo Farnia, 94

In riferimento agli accordi intercorsi ed all'incarico conferitoci, i sottoscritti esperti indipendenti hanno proceduto, in conformità con le più recenti disposizioni in materia emanate dalla Banca d'Italia, ad aggiornare alla data di Settembre 2005 il valore di libero mercato dell'immobile facente parte del fondo beta ed ubicato in via Campo Farnia, 94.

Lo specifico scopo dell'aggiornamento di stima si identifica con la necessità da parte della Committenza di verificare la congruità di un offerta di acquisto, relativa all'immobile in oggetto, quantificata in € 5.200.000,00.

L'immobile è già stato oggetto di una recente stima a fine Giugno del corrente anno ed il Collegio ne aveva determinato il valore in € 5.052.099,00.

Visto il breve periodo di tempo trascorso dalla data di stima alla data dell'offerta e la differenza percentuale tra i due valori, inferiore al 3%, il Collegio ritiene importante soffermarsi su alcune considerazioni di carattere generale, considerazioni peraltro già sottolineate nella precedente valutazione.

La zona nella quale ricade l'edificio è scarsamente servita da mezzi pubblici e scarsamente interessata da insediamenti ed attività direzionali in quanto in presenza di un vincolo paesaggistico ( parco archeologico dell'Appia Antica ) e destinazione urbanistica M3.

La destinazione ad uffici, pur se compatibile con la tipologia edilizia e le finiture dell'immobile, risulta pertanto impropria rispetto alla destinazione ufficiale.

Tale circostanza ha destato nel passato più di una perplessità circa il collocamento sul mercato del bene, perplessità divenute ancora più consistenti dal momento che il fabbricato risulta abusivamente occupato da alcuni mesi. Gli attuali occupanti impediscono l'accesso all'edificio rendendo di difficile valutazione sia gli eventuali danni apportati a seguito dell'occupazione sia i lavori necessari a ripristinare la piena funzionalità dell'edificio.

Per le caratteristiche generali dell'immobile, le consistenze ed i valori unitari si rimanda alla relazione descrittiva ed ai riepiloghi facenti parte integrante della valutazione effettuata al 30/06/2005

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. M. M.', written over a horizontal line.

Fermi restando i limiti dell'indagine, insiti peraltro nella tipologia dell'incarico conferito al Collegio degli esperti che ha assunto per veritiero tutto quanto contenuto nel materiale di base consegnato dalla Committenza, in mancanza di variazioni dei dati a suo tempo consegnati e di significative variazioni di mercato, che conferma comunque una tendenza al rialzo se pur meno significativa degli scorsi semestri, il Collegio ritiene congrua l'offerta ricevuta dalla Committenza pari a € 5.200.000,00

La Committenza infatti non ha segnalato differenze di consistenze e dello stato occupazionale dell'immobile e pertanto i criteri di valutazione adottati per l'attuale emissione del parere di congruità, identici a quelli usati in sede di perizia nel giugno 2005, non possono che confermare i valori già espressi in quella sede modificati in maniera non significativa in dipendenza del trend di mercato.

Il Collegio  
