

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

Roma, 10/11/2006

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via A. Bargoni 8/78, di proprietà del Fondo Beta immobiliare

In data 8 novembre c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n° 11431, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto.

CONTESTO URBANISTICO

L'immobile è situato in zona Trastevere, nei pressi di piazza Ippolito Nievo, in posizione sud-ovest rispetto al centro della città di Roma.

L'area è completamente urbanizzata ed è caratterizzata da attività terziarie oltre che residenziali, è ben servita da mezzi pubblici in virtù di una buona viabilità stradale mentre, l'accesso con auto private, è fortemente penalizzato dalla scarsa disponibilità di parcheggi. L'immobile dispone comunque di due ampie autorimesse site al piano interrato.

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: l'edificio cielo-terra, costruito nei primi anni '70, è costituito da un corpo di fabbrica composto da sei piani fuori terra, un piano terreno, un piano interrato, un piano attico e un piano servizi.

Sono presenti sette scale con sette androni ed una galleria mentre i balconi, presenti esclusivamente all'ultimo piano, sono ricavati dall'arretramento delle tamponature.

Destinazione d'uso: piano terra destinato ad attività commerciali e piani superiori destinati ad uffici privati

Pertinenze: area esterna

Caratteristiche architettoniche: l'architettura è caratterizzata da facciate continue con elementi modulari e struttura in calcestruzzo armato a vista

CARATTERI TECNICO-COSTRUTTIVI

Struttura: la struttura in elevazione è in calcestruzzo armato a vista.

Fimit 0011763 del 15/11/2006



Finiture: le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in alluminio ed elementi vetrati con sottofinestra in lamiera porcellanata. Per le tramezzature sono stati utilizzati pannelli in latero-gesso successivamente intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato mentre quelli interni sono in legno tamburato e laccato.

Impianti: gli impianti idro-sanitario, termico e elettrico con la relativa messa a terra, risultano conformi alla normativa vigente. Risultano installati anche sette ascensori mentre l'impianto di condizionamento è del tipo a ventilcovettori.

STATO LOCATIVO

L'immobile risulta in parte sfitto ed in parte locato mediante 63 rapporti locativi intestati a diversi soggetti

STATO MANUTENTIVO

Lo stato di manutenzione dell'edificio può considerarsi più che accettabile grazie agli interventi effettuati dalla S.G.R. soprattutto per rendere a norma le parti comuni. Altri interventi sarebbero comunque auspicabili al fine della buona conservazione dell'immobile

CONSISTENZE

La somma di tutte le superfici utili del fabbricato, autorimesse, balconi, uffici, negozi etc è pari a circa 20.500,00 mq. mentre la superficie ragguagliata, ottenuta utilizzando i medesimi parametri della semestrale al 30/06/06, è pari a circa 8.200,00 mq.

Gli ultimi dati forniti dalla Fimit sgr, in occasione del conferimento dell'incarico, rilevano che circa 4.000,00 dei 20.500 mq utili sono ancora non locati e che soltanto gli ultimi contratti di locazione stipulati forniscono un reddito pari alle attese per la tipologia e ubicazione dell'edificio.

I lavori di ristrutturazione effettuati hanno restituito all'edificio potenzialità reddituali notevoli che potranno sfociare in risultati economici soltanto alla scadenza degli attuali contratti di locazione, il cui reddito risulta, per la maggior parte, inferiore alle attese. Va considerato favorevolmente, dal punto di vista del frazionamento del rischio, la circostanza che l'edificio è attualmente locato a 41 utenti diversi e ciò, pur aggravando i costi di gestione, aggiunge sicuramente valore al fabbricato.

Il Collegio, dopo aver considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e valutato tutte le circostanze che possono influire sul valore dell'immobile, ritiene congrua l'offerta ricevuta dalla FIMIT sgr pari a € 47.500.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

Fimit 0011763 del 15/11/2006

