

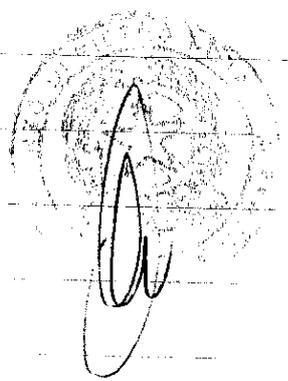
COMPRAVENDITA

TRA

"FONDI IMMOBILIARI ITALIANI Società di Gestione del
Risparmio - Società per Azioni" con sede legale in Roma
(RM), Via Crescenzo n. 14, Capitale sociale Euro
5.574.538,00, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al
n.REA 898431, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di
iscrizione nel Registro Imprese di Roma 05553101006, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento di UniCredito
Italiano S.p.A. e facente parte del Gruppo Bancario
UniCredito Italiano, iscritto all'albo dei Gruppi Bancari,
società iscritta all'Albo delle Società di Gestione del
Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia al n. 68, società
che interviene al presente atto quale gestore del Fondo "BETA
IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI
TIPO CHIUSO" di seguito anche "FONDO" o "FONDO BETA", in
persona dell'Ing. Alessandra Susanna, Fund Manager, nata a
Tivoli il 25 luglio 1974, Codice Fiscale SSN LSN 74L65 L182Y,
domiciliata ai fini del presente atto presso la sede della
Società, la quale interviene al presente atto quale
procuratore speciale della medesima all'uopo espressamente
autorizzato con procura speciale a rogito Notaio Salvatore
Mariconda del 9 ottobre 2007 rep. 4161, che in originale è
stata allegata sotto la lettera "A" all'atto autenticato dal
notaio Enzo Paolucci in data 12 ottobre 2007 rep.

REGISTRATO A PERUGIA
II F-12-2002
120888

Trascritto a Perugia
II F-12-2002
al n. 224/11



115.319/17.417 reg.to a Perugia il 23 ottobre 2007 al n.

15542 ed ivi trascritto il 23 ottobre 2007 al n. 1977

(in appresso "FIMIT SGR" che nella qualità di gestore del

Fondo Beta potrà anche essere indicata come "Venditrice");

E

"UNION S.R.L." con sede legale a Gubbio, Via Massarelli n. 2,

capitale sociale euro 76.500 i.v., codice fiscale e numero di

iscrizione nel registro delle imprese di Perugia:

02307980546, in persona dell'amministratore delegato e

legale rappresentante Giuseppe Brunelli nato a Gubbio il 27

luglio 1947 domiciliato per la carica presso la sede sociale,

munito dei necessari poteri in forza di delibera del

Consiglio di Amministrazione del 13 ottobre 2007, che in

estratto autentico si allega sub. "A"

(in appresso indicata come "Acquirente");

di seguito congiuntamente denominate anche "le Parti".

Premesso che:

I) FIMIT SGR è una società che ha per oggetto sociale la

prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio

realizzata attraverso la promozione, l'istituzione

l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari

immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiusi

costituiti in base alla normativa vigente, nonché a norma

dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86

successive modificazioni ed integrazioni, il collocament

delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

II) FIMIT SGR ha istituito ai sensi dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n.86, "BETA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 2003, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo;

III) La Venditrice è unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile sito in Perugia, Via Domenico Scarlatti n. 35 oggetto della presente scrittura privata, così come meglio descritto al successivo articolo 3;

IV) L' Acquirente non rientra in alcuna delle ipotesi di conflitto di interessi di cui al D.M. ventiquattro maggio 1999, n. 228, capo II, art. 12, comma 3;

V) Le Parti hanno stipulato con l'atto autenticato dal notaio Enzo Paolucci in data 12 ottobre 2007 rep. 115.319/17.417, sopra indicato, un contratto preliminare di compravendita, che ha disciplinato tutti i termini, le condizioni e le modalità di vendita dell' immobile di cui all'oggetto

VI) successivamente a tale preliminare, ai fini del completamento della pratica di condono edilizio indicata nel suddetto preliminare, sono state presentate presso l'Ufficio



non a misura così come meglio defin
segue.

3. Oggetto

3.1 La FIMIT SGR, come sopra rapp
detta qualità di gestore del FONDO BI
esecuzione del contratto preliminare
vende
alla società "UNION S.R.L." che, co
accetta ed acquista un fabbricato si
Via Domenico Scarlatti n. 35, c
interrati, un piano terra e sei p
magazzini ed uffici, entrostante ac
catastale complessiva, tra coperto e s
L'Immobile è censito nel **Catasto dei**
in partita esattamente intestata, fogl
sub.2 Via Domenico Scarlatti snc P.2/.
497 rendita catastale euro 1.463
classificato in categoria C/1, clas
denuncia di variazione presentata al
novembre 2007 al n. 19392 protocollo P
sub.3 Via Domenico Scarlatti P.1/s
330 rendita catastale euro 715,81
sub.9 Via Domenico Scarlatti P.6 zc.
rendita catastale euro 2.014,18
sub.10 (ex sub. 4) Via Domenico Scarl

o all'articolo 6.1 che

entata, e nella sopra

in adempimento ed in

tato in premessa

sopra rappresentata,

in Comune di Perugia,

posto da due piani

ni superiori, ad uso

area della superficie

perto, di mq. 790.

Fabbricati di Perugia,

253 particella 750:

zc.1 Cat. C/2 cl.8 mq.

7 (già erroneamente

ficazione variata con

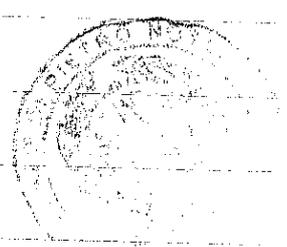
UTE di Perugia il 12

534327)

.1 Cat. C/2 cl.6 mq.

Cat. A/10 cl.6 vani 5

ti n.35 P.1 zc.1 Cat.



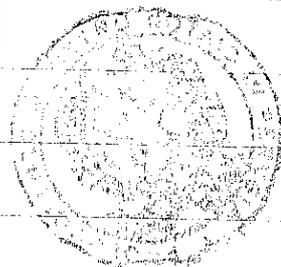
	A/10 cl.6 vani 15,5 rendita catastale proposta euro 6.243,96
	sub.11 (ex sub. 5) Via Domenico Scarlatti n. 35 P.2 zc.1 Cat.
	A/10 cl.6 vani 13 rendita catastale proposta euro 5.236,87
	sub.12 (ex sub. 6) Via Domenico Scarlatti n. 35 P.3 zc.1 Cat.
	A/10 cl.6 vani 13 rendita catastale proposta euro 5.236,87
	sub.13 (ex sub. 7) Via Domenico Scarlatti P.4 zc.1 Cat. A/10
	cl.6 vani 13 rendita catastale proposta euro 5.236,87
	sub.14 (ex sub.8) Via Domenico Scarlatti n. 35 P.5 zc.1 Cat.
	A/10 cl.6 vani 13 rendita catastale proposta euro 5.236,87
	sub.1 P.2S - 1S - T, bene comune non censibile
	il tutto corrispondente al Catasto dei Terreni di Perugia,
	partita 1, foglio 253 particella 750.
	L'Immobile confina nel suo insieme:
	ad ovest con via Scarlatti; a nord con l'Archivio Notarile
	Distrettuale e con il Condominio Cicioni; ad est con il parco
	comunale; a sud con il Condominio Dipendenti Comunali; salvo
	altri.
	L'Immobile risulta meglio individuato graficamente nelle
	planimetrie allegate al contratto preliminare di cui in
	premessa.
	3.2 La proprietà viene trasferita oggi.
	Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da
	oggi compresa l'immissione nel possesso dell'intero Immobile.
	Peraltro le Parti convengono che la consegna delle unità
	immobiliari non oggetto di contratto di locazione avverrà

entro dieci giorni da oggi con contestuale redazione del relativo verbale.

4. Provenienza e Trasferimento di proprietà

4.1 La proprietà dell'Immobile è pervenuta alla FIMIT SGR quale gestore del Fondo in forza di atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 29 dicembre 2003, Rep. n.160441, registrato a Roma atti pubblici il 15 gennaio 2004, trascritto, per quanto qui interessa, a Perugia il 22 gennaio 2004 al n. 1359 ed ivi annotato il 1° aprile 2004 al n. 1415.

4.2 L'Immobile viene venduto a corpo ed in blocco, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, in atto legalmente esistenti, così come dal Fondo si possiede e si ha diritto di possedere. L' Acquirente dichiara di ben conoscere l'Immobile, anche a seguito dei sopralluoghi eseguiti e della due-diligence tecnico-amministrativa effettuata e di non avere alcuna obiezione riguardo al suo stato, anche con riferimento agli impianti, rinunciando sin d'ora ad ogni pretesa e/o azione finalizzata alla risoluzione del Contratto, ad una riduzione del Prezzo ovvero ad un indennizzo avendo tenuto espressamente conto di tale circostanza nella determinazione del Prezzo di cui al successivo articolo 6.



La Venditrice garantisce la proprietà esclusiva e la disponibilità di quanto venduto, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere.

4.3 L' Acquirente è a conoscenza dell'esistenza di rapporti di locazione per uso non abitativo che interessano singole e minoritarie porzioni del fabbricato e che derivano dai seguenti contratti di locazione:

- contratto di locazione stipulato con Registro Itale Dighe in data 05 novembre 1997, registrato a Roma il 30 marzo 1998 al n. B/24542, avente ad oggetto i locali ad uso ufficio al piano quarto ed al piano quinto dell'Immobile;

- contratto di locazione stipulato con I.N.P.D.A.P. in data 06 dicembre 2005, registrato a Roma in data 8 marzo 2006 al n. 4855, avente ad oggetto il locale ad uso archivio sito al primo piano interrato dell'Immobile;

- contratto di locazione stipulato con la società "ENGINEERING SERVICE SYSTEM DI LUNGI FEDERICA & C. S.N.C." in data 17 febbraio 2004, registrato a Roma il 17.02.2004 al n. 770, avente ad oggetto il locale ad uso ufficio sito al piano sesto dell'Immobile.

FIMIT SGR si obbliga a trasferire all'acquirente, entro un mese da oggi, i depositi cauzionali costituiti con le somme versate dai conduttori unitamente agli interessi maturati e non corrisposti agli stessi.

L' Acquirente subentra in tali rapporti a decorrere da oggi.

5. Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 2001 il legale rappresentante della Venditrice dichiara:

- che il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Perugia il 29 aprile 1982 al n. 895 e successive varianti n. 193 del 31 gennaio 1987 e n. 1135 del 1988 e che il certificato di agibilità è stato rilasciato il 3 dicembre 2001 n. 188/140 - prot. n. 034888;

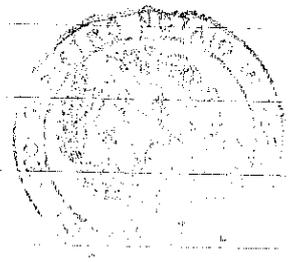
che, successivamente, per il cambio di destinazione d'uso di un locale è stato rilasciato permesso di costruire il 24 novembre 2003 al n. 2119 ed il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato il 30 dicembre 2003 al n. 412;

che per altre opere eseguite (nella fattispecie è stata realizzata la chiusura delle logge dell'edificio poste tra il primo ed il quinto piano) in assenza di regolare autorizzazione, è stata presentata al Comune di Perugia domanda di concessione in sanatoria, non ancora formalmente definita, in data 27 aprile 2004, pratica n.1012/2005.

Per la suddetta domanda di concessione in sanatoria sono state interamente versate, in data 26 aprile 2004, le seguenti somme:

a titolo di oblazione, un importo pari ad euro 11.294,91 (undicimiladuecentonovantaquattro/novantuno), a mezzo

bollettino postale su conto corrente n. 255000 intestato a:



"Amministrazione P.T. - oblazione abusivismo edilizio pr

l'Ufficio Postale RM succ. 36", codici 55/648

VCY0712;

- a titolo di oneri concessori, un importo pari ad
10.458,25 (diecimilaquattrocentocinquantotto/venticinque)

mezzo bollettino postale su conto corrente n. 141111

codici 55/648 0445 VCY0717.

Con riguardo a tale pratica di concessione a sanatoria,

Venditrice dichiara:

1) che l'Immobile che ne é oggetto non é interessato
vincoli di sorta ai sensi dell'art. 6 comma 2, D.L. 25 mar
1996 n. 285;

2) che l'oblazione non rientra nelle ipotesi di riduz:
previste per le situazioni di estremo disagio abitativo;

3) di non essere soggetto indagato o condannato per il re
di cui all'art. 416Bis C.P. o per reati di riciclaggio
denaro nè di agire per conto di tali soggetti.

Fino ad oggi la pratica di concessione in sanatoria é st
condotta a cura e spese della Venditrice; da oggi

Venditrice presterà la propria collaborazione affinché
pratica suddetta venga portata a termine dall' Acquirer

che si munirà della relativa concessione nei termini previ
dalla legge. In ogni caso le spese, ove necessarie, per

rilascio della concessione a sanatoria saranno a carico de
Venditrice. Si fa risultare che in data 28 novembre 2007

Venditrice ha provveduto ad integrare la documentazione a suo tempo presentata presso il Comune di Perugia.

La Venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto alla disciplina di cui al D. Lgs n. 192/2005 (come integrato dal D.lgs. n.311/2006) in quanto il trasferimento ha ad oggetto un intero edificio di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati; pertanto si allega sotto la lettera "B" l'attestato di qualificazione energetica del fabbricato e la relativa dichiarazione di asseverazione.

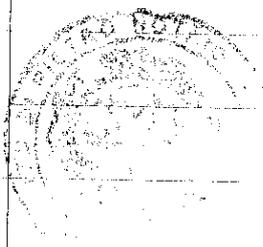
6. Prezzo e modalità di pagamento

6.1 Il Prezzo di compravendita è convenuto tra le Parti in euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00).

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le Parti, ai sensi del DPR 445/2000 sono consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la propria personale responsabilità:

che il prezzo viene corrisposto con le seguenti modalità:

in data 12 ottobre 2007 l' Acquirente ha versato alla Venditrice, mediante un assegno circolare di pari importo non trasferibile emesso da UNICREDIT BANCA SPA



filiale di Perugia Fontivegge, intestato a FIMIT SGR S.p.A.
- Fondo Beta Immobiliare, n. E 7.202.803.924 04 la somma
euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00),
in data odierna l'Acquirente ha versato il saldo del
Prezzo di importo pari ad euro 2.250.000,00
(duemilioniduecentocinquantamila virgola zero zero) a mezzo
dei seguenti assegni circolari emesso da Cassa di Risparmio
di Fabriano e Cupramontana s.p.a. tutti intestati a FIMIT SGR
S.p.A. - Fondo Beta Immobiliare, non trasferibili: n. nove
assegni da euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero)
ciascuno contraddistinti dai numeri dal V64-00333742 10 a
V64-00333750 05 entrambi compresi; n. tredici assegni da euro
100.000,00 (centomila virgola zero zero) ciascur
contraddistinti dai numeri dal V64-00333871 09 a
V64-00333883 08 entrambi compresi; n. un assegno da euro
50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) n. V64-0033388
09. La Venditrice rilascia quietanza di saldo del pagamento
del prezzo, rinuncia all'ipoteca legale e dichiara di aver
emesso in data odierna fattura n. 900 per l'importo totale
della compravendita nei confronti dell' Acquirente
- che la compravendita è stata conclusa per il tramite
della "erre-emme intermediazioni immobiliari srl", con sede
legale in Milano, via Settala n. 10, codice fiscale e numero
di iscrizione nel registro delle imprese di Milano
12279880152, iscritta all'albo dei mediatori presso la Camera

di Commercio di Milano al n. 8515, mediatore - procuratore
(per atto notaio Ivano Guarino di Milano del 13 dicembre 2005
rep. 43789/5255 registrato a Milano il 23 dicembre 2005 al
n. 9978) non legale rappresentante che ha operato per la
società Massimo Brazzale nato a Milano il 12 settembre 1971,
numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in
mediazione CCIAA di Milano: 6962; a tale società la
Venditrice ha corrisposto in data odierna una provvigione
pari ad Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola
zero zero) oltre IVA e detratta la ritenuta d'acconto, per un
ammontare netto di euro 40.687,50
(quarantamilaseicentottantasette virgola cinquanta) pagata
con assegno circolare di pari importo emesso da Banca di Roma
all'ordine "erre-emme intermediazioni immobiliari s.r.l." non
trasferibile n. 3501167489-01; l'Acquirente ha corrisposto in
data odierna una provvigione pari ad Euro 40.000,00
(quarantamila virgola zero zero) oltre IVA e detratta la
ritenuta d'acconto, per un ammontare netto di euro 43.400,00
(quarantatremilaquattrocento virgola zero zero) pagata con
assegno circolare di pari importo emesso da Unicredit Banca
all'ordine "erre-emme intermediazioni imm.ri s.r.l." non
trasferibile n. D 7.004.234.723 05.

7. Stato dell'Immobile

L'Immobile viene venduto nello stato di fatto, di diritto e
manutentivo in cui si trova.



L' Acquirente prende atto ed accetta che la Venditrice non assume alcuna obbligazione, responsabilità o garanzia, espressa o implicita, riguardante l' Immobile, esclusivamente sotto il profilo della normativa ambientale e della conformità degli impianti (a titolo esemplificativo: legge 46/90, prevenzione incendi ecc..).

La Venditrice rimarrà comunque responsabile nei confronti dell' Acquirente per i danni scaturenti dalla violazione delle garanzie di cui al presente contratto, solo se il fatto o la circostanza ritenuta dalla Parte Acquirente una violazione di garanzia sarà comunicata per iscritto dall' Acquirente entro 1 (un) anno dal 12 ottobre 2007 ed entro 15 (quindici) giorni dalla scoperta dell' Acquirente, specificando la natura di tale violazione.

In ogni caso il ricevimento di tale comunicazione non sarà considerato assunzione di responsabilità da parte della Venditrice.

8. Garanzie della Venditrice

La Venditrice dichiara e garantisce:

- la buona proprietà e disponibilità dell' Immobile ad esso pervenuto con il citato titolo di provenienza, il tutto franco e libero da pesi vincoli servitù trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche non trascritte, volendo in caso contrario rispondere per l' evizione nei limiti di cui al primo comma

dell'art. 1488 Cod. Civ.;

che l'Immobile non é gravato da oneri e debiti verso utenze di qualsiasi tipo, imposte arretrate insolite relative a tributi e contributi erariali, provinciali o comunali od altri inerenti l'Immobile o comunque aventi privilegio sugli stessi e che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovute in relazione all'Immobile e che non sono in essere contratti e/o altri tipi di accordi, ulteriori rispetto a quelli indicati all'articolo 5 che precede, stipulati dalla Venditrice, o suoi aventi causa;

che tutti i documenti preventivamente forniti all'Acquirente sono copie veritiere dei documenti originali che essi rappresentano e che sono completi ed accurati e di non aver intenzionalmente eliminato alcuna informazione che potesse influire sulla decisione dell' Acquirente di acquistare l'Immobile.

9. Garanzie e dichiarazioni dell' Acquirente

L' Acquirente dichiara e garantisce:

di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni;

di avere una completa e sufficiente conoscenza dell'Immobile, di aver esaminato i documenti preventivamente forniti dalla Venditrice e di aver eseguito, anche in base a tali documenti, una propria soddisfacente verifica circa le



caratteristiche legali, amministrative, fiscali, finanziaria assicurative, tecniche, architettoniche ed edilizie e aspetti urbanistici ed ambientali dell'Immobile, prima della sottoscrizione del Contratto;

- di aver visitato l'Immobile e di aver condotto completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi.

Acquirente dichiara inoltre di avere un'adeguata sufficiente conoscenza dell'Immobile e del mercato immobiliare da giustificare la propria decisione sottoscrivere il Contratto.

10. Foro Competente

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione alla interpretazione, validità, esecuzione e/o risoluzione del Contratto rimane esclusivamente competente il Tribunale di Roma.

11. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, richieste dal Contraente, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata A/R, anticipatamente via telefax, ai seguenti indirizzi:

Parte Venditrice:

FIMIT SGR S.p.a., con sede in Roma, Via Crescenzo n.14
c.a. dell'Ing. Alessandra Susanna, fax n. 06/68192090;

Parte Acquirente:

UNION S.R.L., con sede in Gubbio(PG), via Massarelli, 2

geom. Sauro Ghirelli, fax n. 075/9230150

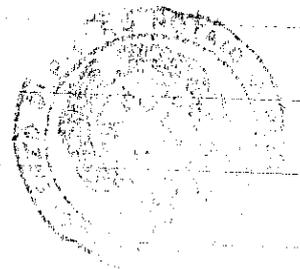
12. Spese

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - inerenti alla stipula del presente contratto sono a carico dell'Acquirente.

Le spese, sia ordinarie che straordinarie, relative all'immobile saranno a carico dell'Acquirente a far tempo da oggi mentre rimangono a carico della Venditrice quelle maturate fino ad oggi.

13. Oneri fiscali

Perché il presente atto ha per oggetto la vendita di un immobile da considerarsi strumentale per natura, in quanto non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 1 (ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, quale introdotto dall'articolo 35, comma 8 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, da parte di impresa che non ne ha effettuato la costruzione e che non vi ha eseguito lavori di cui alle lettere c, d, ed e dell'art. 31 della legge 457/78 ovvero di cui alle lettere c, d, ed f dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001 da meno di quattro anni in favore di soggetto che agisce nell'esercizio di impresa e che non soggiace alle limitazioni della detrazione IVA in misura pari o inferiore al 25%, la Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara espressamente



di optare affinché la presente cessione immobiliare imponibile I.V.A..

Pertanto, stante l'opzione come sopra manifestata da Venditrice, la vendita verrà assoggettata:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto, in quanto operazione imponibile, anche se ad aliquota zero, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 5, del DPR 633/72, come modificato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007;

- ad Imposta di Registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali in misura rispettivamente dell'1,5% (uno virgola cinque per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), ai sensi del comma 10-ter dell'articolo 35 del già citato d.l. 223/2000, essendo la Venditrice un fondo immobiliare di tipo chiuso disciplinato dall'art.37 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 50, come modificato dal D.M. n. 228 del 24 maggio 1999.

In caso di variazione successiva alla sottoscrizione del contratto del regime fiscale di cui sopra ovvero delle relative aliquote, l'Acquirente si obbliga irrevocabilmente a fare fronte direttamente ad ogni maggiorazione fiscale tributaria sopravvenuta, nonché a tenere indenne e manlevata la Venditrice da ogni eventuale conseguenza. Le Parti danno reciprocamente atto che della presente pattuizione hanno tenuto espressamente conto in sede di determinazioni

del Prezzo.

Il presente atto sarà conservato nei rogiti del notaio che
autenticcherà le firme.

Perugia, il 30 novembre 2007

Edo Alessandra Susanna

Edo Brunelli Giuseppe

REPERTORIO N. 115.442

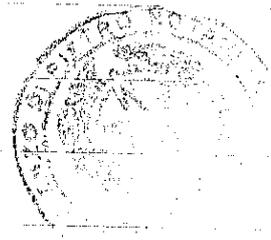
RACCOLTA N. 17.493

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dottor ENZO PAOLUCCI Notaio
residente in Perugia ed iscritto nel Collegio Notarile di
Perugia che i Signori:

Ing. Alessandra Susanna, nata a Tivoli il 25 luglio 1974,
domiciliata presso la sede della Società, in qualità di
procuratore della società **"FONDI IMMOBILIARI ITALIANI Società
di Gestione del Risparmio - Società per Azioni"** con sede
legale in Roma (RM), Via Crescenzo n. 14, società che
interviene al presente atto quale gestore del Fondo **"BETA
IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI
TIPO CHIUSO"**, in forza di procura speciale a rogito Notaio
Salvatore Mariconda del 9 ottobre 2007 rep. 4161

- Giuseppe Brunelli, nato a Gubbio il 27 luglio 1947,
domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità
di Amministratore delegato e legale rappresentante della
società **"UNION S.R.L."** con sede legale a Gubbio, Via
Massarelli n. 2,



della cui identità personale, espressa qualifica e poteri
firma io Notaio sono certo hanno qui sopra, nonché
margine degli altri fogli, apposto le loro firme a
presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce ed
detti margini.

Attesto altresì io Notaio che sono state rese da tutte
parti e alla mia presenza, previa ammonizione ai sensi
legge, entrambe le dichiarazioni sostitutive di atto noto
di cui all'atto.

Perugia, nel mio studio in Via Mario Angeloni n. 57,
trenta novembre duemilasette, alle ore tredici e minuti
trenta circa

F.to Enzo Paolucci Notaio



Allegato **A**
all'atto n. **US442**

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA UNION
S.R.L. DEL 14 OTTOBRE 2007.

Il giorno 14 ottobre 2007 alle ore 19.30 presso la sede legale della "Union
S.R.L." in Gubbio, Via Massarelli, 2, si è riunito in forma spontanea e
regolare il Consiglio di Amministrazione della società Union S.r.l.

Partecipanti quali membri del Consiglio di Amministrazione i Signori:

Luigi Colaninno *Presidente*

Giuseppe Bonelli *Amministratore Delegato;*

Carlo Bonelli *Consigliere*

Il Presidente, in esecuzione della Presidenza dell'Assemblea, per volere unanime dei presenti, il
Dott. Luigi Colaninno, il quale chiama a fungere da segretario il Dott. Carlo
Bonelli che accetta.

Il Presidente ha constatato e fatto constatare che è presente l'intero Consiglio di
Amministrazione, propone ai presenti di discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Acquisto immobile in Perugia: ratifica del contratto
di acquisto e deliberare inerenti e conseguenti;

OMISSIS



Tutti i presenti si dichiarano informati sugli argomenti all'ordine del giorno



e pronti a deliberare in merito. Il presidente dichiara, dunque, la presente riunione validamente costituita ed apre quindi la discussione.

Sul **primo** punto all'ordine del giorno prende la parola l'amministratore Delegato Giuseppe Brunelli il quale espone quando di seguito.

In qualità di Amministratore Unico fino alla data odierna egli ha portato avanti negli ultimi mesi una complessa trattativa per l'acquisizione di un immobile sito in Perugia, via Scarlatti 35 di proprietà del Fondo Beta immobiliare e gestito da FIMIT Sgr.

Lo stesso prosegue spiegando che sin dal 25 luglio 2007 la società ha inviato alla FIMIT Sgr una offerta irrevocabile di acquisto per il suddetto immobile che la stessa ha approvato in data 29 agosto 2007, offerta che prevede un prezzo di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila);

A seguito di tale accettazione in data 12 ottobre 2007 è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita, redatto dal notaio Dott. Enzo Paolucci di Perugia, per l'acquisto dell'immobile sito in Via Scarlatti n.25 e composto da due piani interrati, un piano terra e sei piani superiori, ad uso magazzini ed uffici, entrostante ad area della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq.790, i cui riferimenti catastali sono riportati nel contratto preliminare che viene allegato agli atti della società.

Lo stesso Amministratore Delegato, nell'illustrare i dettagli dell'operazione - prezzo, pagamento, tempi e clausole - sottolinea l'importanza di tale acquisto che vedrà impegnata la società nel prossimo futuro per l'individuazione della più idonea destinazione dell'immobile, intravedendo, sin d'ora, risultati di sicuro successo. Al tempo stesso egli sottolinea il notevole impegno economico-finanziario dell'operazione che sarà oggetto

di trattare come nel terzo punto all'ordine del giorno.

Segue una articolata discussione, al termine della quale il Consiglio di Amministrazione all'unanimità

DELIBERA

di approvare per l'acquisto dell'immobile sito in Via Scarlatti n.25 e composto da due piani interrati, un piano terra e sei piani superiori, ad uso abitativo ed uffici, entrostante ad area della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq.790, per l'importo complessivo di euro 7.000.000,00 (duemilionicinquecentomila) di proprietà del Fondo Immobiliare e gestito da FIMIT Sgr. censito nel Catasto dei Edificati di Perugia, in partita esattamente intestata, foglio 253 particella

ab A Via Domenico Scarlatti snc P.2/s zc.1 Cat. C/1 cl.9 mq. 365 rendita catastale euro 7.106,71

ab B Via Domenico Scarlatti P.1/s zc.1 Cat. C/2 cl.6 mq. 330 rendita catastale euro 715,81

ab C Via Domenico Scarlatti P.1 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 15,5 rendita catastale euro 6.243,96

ab D Via Domenico Scarlatti P.2 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 13 rendita catastale euro 5.236,87

ab E Via Domenico Scarlatti P.3 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 10,5 rendita catastale euro 4.229,78

ab F Via Domenico Scarlatti P.4 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 10,5 rendita catastale euro 4.229,78

ab G Via Domenico Scarlatti P.5 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 10,5 rendita

catastale euro 4.229,78

sub.9 Via Domenico Scarlatti P.6 zc.1 Cat. A/10 cl.6 vani 5 rendita

catastale euro 2.014,18

sub.1 P.2S - 1S - T. bene comune non censibile

il tutto corrispondente al Catasto dei Terreni di Perugia, partita 1, foglio
253 particella 750.

- di dare ampio mandato al Presidente Luca Colaiacovo ed all'amministratore Delegato Giuseppe Brunelli affinché, anche disgiuntamente tra di loro, diano piena esecuzione alla presente delibera e pertanto procedano nell'interesse della società alla stipula del relativo atto pubblico di trasferimento, alla determinazione nel migliore interesse della società di clausole e condizioni, al pagamento del prezzo, al ricevimento delle quietanze, precisando ed, ove necessario, rettificando i dati catastali sopra esposti;
- di conferire in merito ai predetti, anche disgiuntamente tra di loro, ogni più ampio potere, nessuno escluso od eccettuato, dando sin d'ora per rato e valido il loro operato.

OMISSIS



OMISSIS

Alle ore 21.00 esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e non
avendo altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e
conclude l'Assemblea, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

D

*
*
*
*
*
*



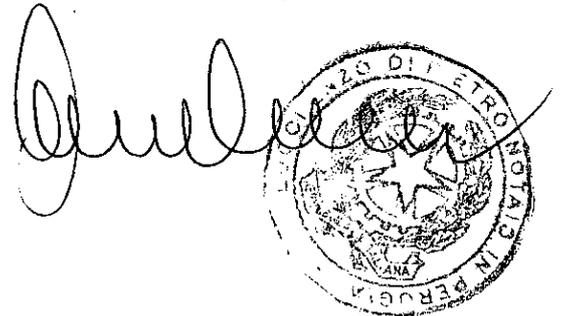
REPERTORIO N. 115.441

ESTRATTO AUTENTICO

Certifico io sottoscritto Dr. ENZO PAOLUCCI, Notaio residente in Perugia ed iscritto nel Collegio Notarile di questa città, la presente copia in conformità alle corrispondenti parti dell'originale verbale del Consiglio di Amministrazione del 13 ottobre 2007 estratto dalle pagine 137, 138, 139, 140 e 146 del libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "UNION S.R.L." con sede in Gubbio, Via Massarelli n. 2, libro debitamente vidimato e bollato a norma di legge e regolarmente tenuto, omissis il resto.

Si rilascia la presente copia su cinque fogli a richiesta della suddetta società e per gli usi consentiti dalla legge. Le parti omissis non alterano nè modificano il contenuto della deliberazione.

In Perugia, via Mario Angeloni n. 57, il giorno trenta novembre duemilasette



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Enzo Di Pietro'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem with a star and is surrounded by the text 'ENZO DI PIETRO' at the top and 'NOTAIO IN PERUGIA' at the bottom.

Allegato **B**
all'atto n. **115642**

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

CHIE NON COSTITUISCE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

D. lgs 19 agosto 2005, n. 192 e D. lgs 29 dicembre 2006, n. 311

RICHIEDENTE : FIMIT SPA VIA CRESCENZIO N. 14 - ROMA

EDIFICIO IN PERUGIA VIA SCARLATTI N. 35

DOTT. ING. MARCO BERNARDINI VIA ALBANO N. 48/E 00179 ROMA

TEL. 06/90.34.721 FAX 06/233.215.536

MAIL BOX studio.bernardini@yahoo.it



OPERE TRASPARENTI

montata tipo 1 Componenti trasparenti
tipologia vetro Vetrocamera semplice (6-8-6)
tipologia telaio Metallo a taglio termico

U _{trans} U ¹ W/m ² K	Superfici ripartite per orientamento (m ²)								
	Orizz.	S	SE	E	NE	N	NO	O	SO
	9,7	70,7	0	43	9,3	33,7	9,5	0	9,5

OPERE OPACHE

montata tipo 1: Tetto a falde in laterizio non coibentato

U¹ 2,02
W/m²K

Superficie: 145 m²

Ambiente confinante: Esterno

montata tipo 2: Soletta in laterocemento confinante con sottotetto

U¹ 1,25
W/m²K

Superficie: 144 m²

Ambiente confinante: Sottotetto aerato

OPERE MURATE

montata tipo 1: Soletta in laterocemento su vespaio o pilotis

U¹ 1,1 W/m²K

Superficie: 289 m²

Ambiente confinante: Pilotis

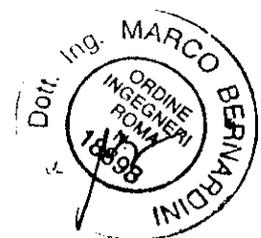
Caratteristiche impianto termico

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

generatore di calore: Caldaia standard
terminali scaldanti: Ventilconvettori
sistema di erogazione: Di zona senza pre-regolazione

IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI SANITARI

impianto autonomo - P_{ns} < 35 kW
generatore di calore indipendente
tipo di apparecchio: Scaldacqua elettrico



RISULTATI

Involucro

Q_T	Energia scambiata per trasmissione	209946	kWh/anno
Q_V	Energia scambiata per ventilazione	16353	kWh/anno
Q_L	Energia scambiata totale	226300	kWh/anno
Q_I	Energia dovuta ad apporti interni	34867	kWh/anno
Q_{SI}	Energia dovuta ad apporti solari sulle superfici trasparenti	16212	kWh/anno
Q_G	Energia dovuta ad apporti gratuiti	51080	kWh/anno
h_U	Fattore di utilizzazione degli apporti energetici gratuiti	0,97	
Q_H	Fabbisogno energetico dell'involucro	176961	kWh/anno
PE_H	Fabbisogno energetico specifico dell'involucro	133,74	kWh/m ² anno



Impianto di riscaldamento

h_e	Rendimento di emissione	0,98	
h_c	Rendimento di regolazione	0,93	
h_d	Rendimento di distribuzione	0,94	
h_p	Rendimento di produzione medio stagionale	0,75	
h_g	Rendimento medio stagionale	0,64	
Q_{EPH}	Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale	275410	kWh/anno
PE_{HP}	Fabbisogno di energia primaria specifico per la climatizzazione invernale	208,15	kWh/m ² anno



Dot.

Produzione di acqua calda per usi sanitari

Q_w	Fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda	-102 kWh/anno
PE_w	Fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda	0,08 kWh/m ² anno
h_e	Rendimento di emissione	0,95
h_d	Rendimento di distribuzione	0,85
h_p	Rendimento di produzione medio stagionale	0,33
h_{gw}	Rendimento medio stagionale	0,27
Q_{WP}	Fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda	-380 kWh/anno
PE_{WP}	Fabbisogno di energia primaria specifico per la produzione di acqua calda	0,29 kWh/m ² anno

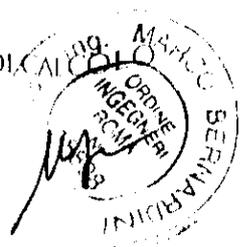
CLASSE DI EFFICIENZA ENERGETICA

Classe di consumo	PE_H	PE_G
Casa passiva	< 15 kWh/m ² a	
A	< 30 kWh/m ² a	
B	< 50 kWh/m ² a	
C	< 70 kWh/m ² a	
	< 90 kWh/m ² a	
	< 120 kWh/m ² a	
F	< 160 kWh/m ² a	134
G	> 160 kWh/m ² a	208



IL PRESENTE DOCUMENTO E' STATO REDATTO UTILIZZANDO IL PROGRAMMA DI CALCOLO "BEST CLASS" versione 2.1.

Fimit 0000255 del 22/01/2008



OGGETTO: ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO
SITO IN PERUGIA VIA SCARLATTI N. N. 35.

Il Sottoscritto dott. Ing. Marco Bernardini, residente Roma, via Albano n. 48 E,
iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma con il n. 18898, in qualità
di tecnico abilitato incaricato dal Fondo BETA -quale proprietario dell'immobile
indicato in oggetto- avente sede legale in Roma, via Crescenzo n. 14

DICHIARA

di aver redatto l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA relativa all'immobile in
Perugia, via Scarlatti n. 35, utilizzando il programma di calcolo "BEST CLASS"
versione 2.1;

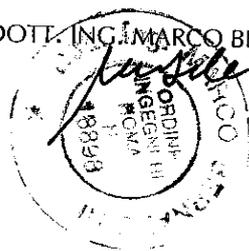
ASSEVERA

Il contenuto della ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA relativa all'edificio in
argomento.

Roma, li 15 novembre 2007

in fede

DOCT. ING. MARCO BERNARDINI



Copia conforme all'originale, in più fogli
~~uniti dalle~~ prescritte firme ed ai suoi
~~allogati, che~~ rilascio ad esclusivo uso
di parte.....

Perugia, li 16 gennaio 2008

[Handwritten signature]