

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

Roma, 28 maggio 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita degli immobili siti in Roma, Via Rasella 37e 41 e via Tovaglieri 21/31 di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 23 maggio c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 5236, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita degli immobili in oggetto, di proprietà del Fondo stesso, sulla base di una offerta complessiva formulata per i tre edifici e per un prezzo pari a euro 16.950.000.

Le uniche informazioni fornite dalla Proprietà in grado di modificare i valori degli immobili, già stimati in sede di semestrale al 31/12/2006, sono state quelle relative all'aggiornamento dei costi sostenuti dal Fondo alla data del 13/04 c.a. in base ad un programma di trasformazione riguardante i fabbricati di via Rasella e del quale si era tenuto conto nella stima mediante il valore di trasformazione effettuata nella citata semestrale.

Sulla scorta di tali dati e sulle indicazioni di mercato intervenute nel periodo, il Collegio ha provveduto alla rideterminazione del valore degli immobili pervenendo al seguente risultato:

via Tovaglieri 21/31	euro 6.000.000
via Rasella 37	euro 4.950.000
via Rasella 41	euro 5.800.000

Il valore complessivo degli immobili risulta pari ad euro 16.750.000.

Il Collegio pertanto ritiene che l'offerta ricevuta dal Fondo Beta immobiliare per la vendita dei tre immobili pari ad euro 16.950.000 possa senz'altro essere ritenuta congrua.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

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

Roma, 28 maggio 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via Rasella, 41 di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 23 maggio c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 5236, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto da effettuarsi unitamente a quella di altri immobili sempre di proprietà del Fondo Beta Immobiliare.

CONTESTO URBANISTICO

L'edificio è situato nel Rione Trevi, nel centro di Roma, in prossimità del Quirinale, in via Rasella. La zona è caratterizzata da una rete stradale fitta che consente un'elevata accessibilità al fabbricato sia con mezzi privati, previo rilascio nulla osta per accesso ZTL (zona traffico limitato), sia con mezzi pubblici, di superficie e interrati. Nei pressi del fabbricato c'è la fermata Barberini della metropolitana.

DESCRIZIONE GENERALE

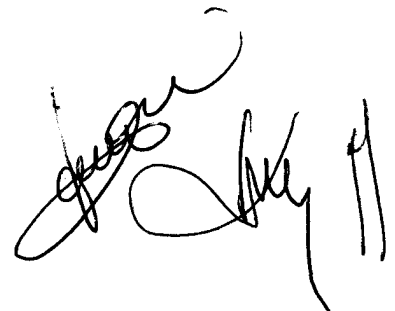
Tipologia edilizia: cortina edilizia con chiostrina centrale costituita da due piani interrati, un piano terreno, tre piani fuori terra, un attico e uno di servizio.

Destinazione d'uso: uffici. Al momento libero

Caratt. architettoniche: architettura semplice con partiture prospettiche regolari e segnate da fasce marcapiano e da cornici in pietra.

Consistenze:

negozi	mq. 93,15
balconi	mq. 108,00
autorimesse	mq. 165,00
residenze	mq. 777,00



L'intero immobile è al momento libero e le intenzioni della attuale proprietà erano quelle di realizzare una profonda ristrutturazione con relativo cambio di destinazione che coinvolgeva anche il fabbricato adiacente posto al civico 37, sempre della stessa proprietà.

Al Collegio non sono state fornite indicazioni in merito alle intenzioni future del potenziale acquirente circa il proseguimento o meno del piano di intervento studiato dalla Fimit sgr., tuttavia, avendo la società portato avanti nel precedente quadrimestre questo piano utilizzando parte dei fondi previsti dal budget, si ritiene valido, ai fini della determinazione della congruità del prezzo di vendita dell'immobile, l'utilizzo dello stesso criterio usato in sede di valutazione della precedente semestrale.

Tale criterio, che è quello del valore di trasformazione, aveva portato ad un valore finale complessivo dei due fabbricati pari a € 8.507.333,00 suddiviso poi tra i due immobili in proporzione alle rispettive consistenze.

Rispetto a tale valutazione il valore finale degli immobili deve essere modificato in funzione:

- degli investimenti eseguiti fino alla data dell'offerta
- della variazione nel tempo del piano di previsione di costi e ricavi
- delle eventuali variazioni di mercato previste nella zona interessata

Al fine di procedere ad una valutazione omogenea dei due fabbricati, non avendo fornito la proprietà la localizzazione degli interventi sostenuti nel quadrimestre, ipotizziamo una distribuzione omogenea dei costi sui due fabbricati in proporzione alle consistenze che si possono così ripartire:

Via Rasella, 37 pari al 46,05 %

Via Rasella, 41 pari al 53,95 %

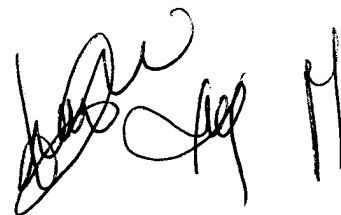
La posizione di particolare pregio del fabbricato, induce a prevedere un incremento del prezzo/mq degli immobili in quella zona anche nell'ipotesi, non del tutto remota, di una flessione generalizzata del mercato immobiliare.

Si ritiene ipotizzabile pertanto un ricavo per mq. dell'immobile pari a € 8.700 che costituisce un incremento inferiore al 5% rispetto a quello ipotizzato al 31/12/2006.

Tale incremento, unitamente all'aumento del coefficiente di ragguaglio dei balconi da 0,4 a 0,5, conduce ad una previsione di incasso per il solo edificio del civico 41 pari a € 8.676.071,00

I costi che la proprietà ha comunicato di aver sostenuto al 13/04 c.a. sono tutti in linea con le previsioni di spesa e ammontano ad € 560.000,00 per entrambi i fabbricati.

In base al budget risultano pertanto da spendere per il solo civico 41, nel periodo residuo rispetto ai 24 mesi ipotizzati, ancora € 1.694.030,00.



Attualizzando costi e ricavi secondo lo schema riportato nella valutazione al 31/12/2006, ne discende un valore dell'immobile pari a € 5.799.185,00.

Il Collegio ritiene pertanto congruo un prezzo di vendita dell'immobile pari a € 5.800.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more legible. Both appear to be cursive or semi-cursive.

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

Roma, 28 maggio 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via Rasella, 37 di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 23 maggio c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 5236, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto da effettuarsi unitamente a quella di altri immobili sempre di proprietà del Fondo Beta Immobiliare.

CONTESTO URBANISTICO

L'edificio è situato nel Rione Trevi, nel centro di Roma, in prossimità del Quirinale, in via Rasella. La zona è caratterizzata da una rete stradale fitta che consente un'elevata accessibilità al fabbricato sia con mezzi privati, previo rilascio nulla osta per accesso ZTL (zona traffico limitato), sia con mezzi pubblici, di superficie e interrati. Nei pressi del fabbricato c'è la fermata Barberini della metropolitana.

DESCRIZIONE GENERALE

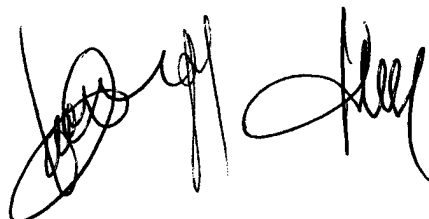
Tipologia edilizia: cortina edilizia con chiostrina centrale costituita da due piani interrati, un piano terreno, tre piani fuori terra, un attico e uno di servizio.

Destinazione d'uso: uffici. Al momento libero

Caratt. architettoniche: architettura semplice con partiture prospettiche regolari e segnate da fasce marcapiano e da cornici in pietra.

Consistenze:

negozi	mq. 120,00
balconi	mq. 86,00
autorimesse	mq. 140,00
residenze	mq. 638,00



L'intero immobile è al momento libero e le intenzioni della attuale proprietà erano quelle di realizzare una profonda ristrutturazione con relativo cambio di destinazione che coinvolgeva anche il fabbricato adiacente posto al civico 41, sempre della stessa proprietà.

Al Collegio non sono state fornite indicazioni in merito alle intenzioni future del potenziale acquirente circa il proseguimento o meno del piano di intervento studiato dalla Fimit sgr., tuttavia, avendo la società portato avanti nel precedente quadrimestre questo piano utilizzando parte dei fondi previsti dal budget, si ritiene valido, ai fini della determinazione della congruità del prezzo di vendita dell'immobile, l'utilizzo dello stesso criterio usato in sede di valutazione della precedente semestrale.

Tale criterio, che è quello del valore di trasformazione, aveva portato ad un valore finale complessivo dei due fabbricati pari a € 8.507.333,00 suddiviso poi tra i due immobili in proporzione alle rispettive consistenze.

Rispetto a tale valutazione il prezzo di mercato degli immobili si è modificato in funzione:

- degli investimenti eseguiti fino alla data dell'offerta
- della variazione nel tempo del piano di previsione di costi e ricavi
- delle eventuali variazioni di mercato previste nella zona interessata

Al fine di procedere ad una valutazione omogenea dei due fabbricati, non avendo fornito la proprietà la localizzazione degli interventi sostenuti nel quadrimestre, si ipotizza una distribuzione omogenea dei costi sui due fabbricati in proporzione alle consistenze che si possono così ripartire:

Via Rasella, 37 pari al 46,05 %

Via Rasella, 41 pari al 53,95 %

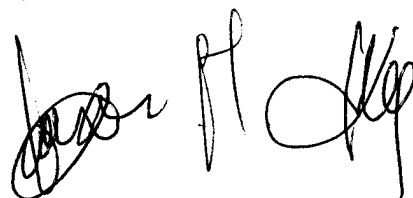
La posizione di particolare pregio del fabbricato induce a prevedere un incremento del prezzo/mq degli immobili in quella zona anche nell'ipotesi, non del tutto remota, di una flessione generalizzata del mercato immobiliare.

Si ritiene ipotizzabile pertanto un ricavo per mq. dell'immobile pari a € 8.700 che costituisce un incremento inferiore al 5% rispetto a quello ipotizzato al 31/12/2006.

Tale incremento, unitamente all'aumento del coefficiente di ragguaglio dei balconi da 0,4 a 0,5, conduce ad una previsione di incasso per il solo edificio del civico 37 pari a € 7.405.618,00.

I costi che la proprietà ha comunicato di aver sostenuto al 13/04 c.a. sono tutti in linea con le previsioni di spesa e ammontano ad € 560.000,00 per entrambi i fabbricati.

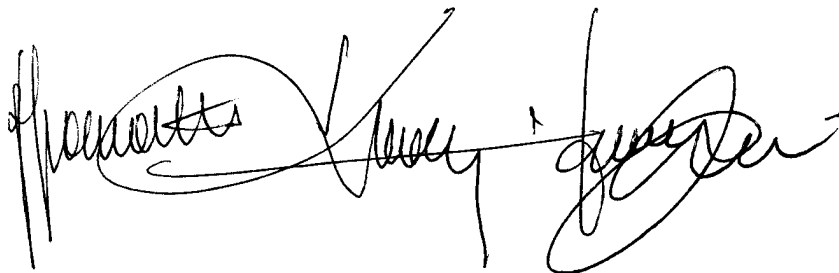
In base al budget risultano pertanto da spendere per il solo civico 37, nel periodo residuo rispetto ai 24 mesi ipotizzati, ancora € 1.445.970,00.



Attualizzando costi e ricavi secondo lo schema riportato nella valutazione al 31/12/2006, ne discende un valore dell'immobile pari a € 4.943. 854,00.

Il Collegio ritiene pertanto congruo un prezzo di vendita dell'immobile pari a € 4.950.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

The image shows three handwritten signatures in black ink, written in a cursive style. The signatures are positioned horizontally across the page, below the title 'Il Collegio degli Esperti Indipendenti'. The first signature on the left is partially obscured by a large, circular scribble. The second signature in the middle is more legible, and the third signature on the right is also clearly visible.

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

Roma, 28 maggio 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via Tovaglieri 21/31 , di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 23 maggio c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 5236, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto da effettuarsi unitamente a quella di altri immobili sempre di proprietà del Fondo Beta Immobiliare.

CONTESTO URBANISTICO

L'immobile ricade in un'area completamente urbanizzata a destinazione prevalentemente terziaria. L'area, raggiungibile con mezzi privati sia dal GRA che dalla viabilità secondaria, è ben servita anche dai mezzi pubblici.

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: edificio a pianta poligonale con chiostrina interna costituito da un piano interrato, un piano terra e tre piani fuori terra.

Destinazione d'uso: piano terra commerciale e piani superiori ad uso ufficio

Pertinenze: area esterna sistemata a giardino con parcheggi di pertinenza, rampa di accesso al piano interrato e scale esterne

Caratteristiche architettoniche: facciata modulare scandita da profili in alluminio anodizzato e vetrate

Impianti: è presente un impianto di condizionamento del tipo a ventilconvettori ad aria primaria, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas centralizzata. All'interno dell'immobile è presente un sistema di rilevazione incendi costituito da un impianto di rilevazione fumi a sensori ottico-acustici e un sistema di estinzione incendi con manichette UNI 45 disposte su ogni piano.



Consistenze:

negozi	mq 1.917,68
locali deposito	mq 398,78
uffici	mq 2.346,77
autorimessa	mq 1.534,87

Stato locativo: negozi e locali di deposito risultano locati mentre uffici e autorimessa risultano sfitti

L'immobile è già stato oggetto di valutazione da parte di codesto Collegio alla data del 31/12/06 ed in quella occasione, in considerazione del perdurare delle difficoltà incontrate dalla proprietà a rilocare le parti sfitte e della bassa redditività delle superfici locate, in via del tutto prudentiale, il Collegio aveva ritenuto opportuno effettuare un abbattimento del 10% sul valore stimato delle superfici non locate.

Giunto tuttavia il momento di confrontarsi con il mercato non si ritiene corretto far scontare al valore dell'immobile tale penalizzazione.

Al valore di mercato comparativo, stimato in € 7.576.258,00 come da ultima semestrale, il Collegio ritiene di dover sottrarre soltanto l'importo delle opere giudicate improrogabili per il buon funzionamento dell'immobile e che, comunque, la nuova proprietà si troverà costretta a sostenere a fronte di un pieno utilizzo del bene.

Tali opere, stimate in € 1.650.000,00, riducono il valore del bene a € 5.926.258,00.

Il Collegio pertanto, anche in funzione dell'ancora positivo trend di mercato del primo quadrimestre di quest'anno, ritiene congruo un prezzo di vendita dell'immobile pari a € 6.000.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

