

**Spett./e**  
**FIMIT SGR**  
**Fondi Immobiliari Italiani SGR**  
**Via Crescenzo 14**  
**00193 Roma**

**Roma, 23 febbraio 2011**

**OGGETTO:** parere di congruità relativo alla vendita della porzione immobiliare sita in Roma, Via Prospero Alpino n. 16-20, di proprietà del Fondo Beta immobiliare, relativa ai piani 1 e 2 con destinazione ad uffici

In data 16 novembre c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n°018197, integrata da nota di posta elettronica in data odierna, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita della porzione immobiliare in oggetto succe

**CONTESTO URBANISTICO:**

L'immobile è situato in zona Ostiense, a sud del centro di Roma, in via Via Prospero Alpino, 16/20. L'area è completamente urbanizzata e ben servita dai mezzi pubblici e dalla viabilità stradale. Nei pressi dell'immobile si trova la fermata della metropolitana; diversi i collegamenti con il sistema di trasporto pubblico di superficie. L'accesso con auto privata è penalizzato dalla scarsa disponibilità di parcheggi.

**DESCRIZIONE GENERALE**

**Tipologia edilizia:** L'immobile, costruito alla metà degli anni '50, è costituito da un corpo di fabbrica rettangolare, composto da sette piani fuori terra e uno interrato. La proprietà del fondo interessa parte del piano interrato, terra, primo, secondo e una piccola quota del piano copertura.

**Destinazione d'uso:** L'immobile ha una destinazione mista: direzionale, commerciale e prevalentemente residenziale.

**Caratt. architettoniche:** Le facciate sono intonacate e segnate dai tagli longitudinali dei balconi. La copertura è piana

**CARATTERI TECNICO-COSTRUTTIVI:**

11

**Struttura:** La struttura in elevazione è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento. La copertura è piana e praticabile.

**Finiture:** le tamponature sono in muratura. Le facciate sono intonacate. L'articolazione degli spazi interni è basata su tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e in pochi casi gli infissi sono in legno. Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato e legno tamburato. I pavimenti sono in marmo, marmette di cemento, piastrelle di gres e ceramica. I controsoffitti sono in fibra minerale. I soffitti non ribassati sono intonacati e tinteggiati.

**Impianti:** L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, impianto di messa a terra, due ascensori. Sono altresì presenti l'impianto di condizionamento e riscaldamento. Non esiste impianto termico a servizio del supermercato e delle attività commerciali. Gli uffici sono dotati di impianti autonomi di tipo split-system, per la produzione di aria calda e fredda. Il locale commerciale è dotato di impianto di climatizzazione riservato.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, è stato ristrutturato di recente e quindi mostra un stato di conservazione generalmente buono.

#### **TITOLI ABILITATIVI:**

L'edificio è stato realizzato a fronte della licenza edilizia n. 327 del 19/02/1953. In data 6/09/1953 è stata rilasciata licenza di variante. Nell'anno 2000 sono state rilasciate dal Comune di Roma due concessioni in sanatoria: n. 223148 e 223149 del 21/03/2000.

#### **STATO LOCATIVO:**

I due locali oggetto di parere hanno una consistenza complessivamente di mq 1079,59 così suddivisa:

- mq 447,59
- mq 632,00 oltre 176,43 mq di balconi

e sono locati a due diversi conduttori

#### **CONCLUSIONI**

La porzione dell'immobile in oggetto è già stata valutata nel corso della semestrale al 31.12.2010 unitamente all'altra porzione immobiliare costituita da un negozio anch'esso regolarmente locato e, codesto Collegio, ne aveva fissato il valore di mercato nello stato di fatto in € 3.74.346,00 complessivamente.

Dalle schede locative allegate alla semestrale risulta che il valore relativo alle due unità destinate è stato stimato pari a €1.652,117 ridotto poi ad € 1.352.117,00 perché il Collegio aveva ritenuto, in quella sede, necessari 300.000 € di lavori per consentire il pieno utilizzo delle due unità immobiliari.

In considerazione delle attuali condizioni di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato il Collegio, valutate tutte le circostanze che possono influire sul valore dell'immobile, ritiene congruo il prezzo di vendita offerto alla FIMIT s.g.r. pari a € 1.439.450,00 relativamente alle due unità, destinate ad uffici, poste ai piani 1 e 2.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

