

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Pervenuto il 27 MAG. 2007

Competenza FONDO BETA

Inviato il

Prot. n. 005417

Conoscenza

REPERTORIO N. 180314

ROGITO N. 61501

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno nove del mese di novembre

09/11/2007

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SONO PRESENTI:

PARTE VENDITRICE

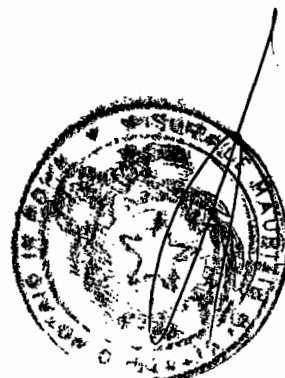
- SUSANNA Alessandra, nata a Tivoli (RM) il 25 luglio 1974, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale di:

FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), via Crescenzo n. 14, Partita IVA, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, 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 con sede in Roma (RM), via Crescenzo n. 14, Codice fiscale n. 05553101006, di seguito anche "Fondo" o "Fondo Beta", giusta procura speciale autenticata da me Notaio in data 22 ottobre 2007, repertorio n. 180036, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", alla stessa conferita dal dott. Marco Sangiorgio, Direttore Generale, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società con delibera in data 24 maggio 2007, in appresso per brevità anche "Parte venditrice", "Società venditrice", "Venditrice", "FIMIT" o "Società di Gestione".

PARTE ACQUIRENTE:

- CERULLI Felice, nato a Ercolano (NA) il 4 settembre 1952, domiciliato per l'incarico ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale di:

Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a., con sede in Siena (SI), piazza Salimbeni n. 3, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Siena, 92034720521, capitale sociale Euro 287.965.745,00, R.E.A. n. SI-118053, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento



di banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., facente parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena (codice banca 3210.2, codice gruppo 1030.6), iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5515, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, giusta procura speciale allo stesso conferita dal Presidente del Consiglio di amministrazione, dr. Massimo BERNAZZI, nato a Monteroni d'Arbia il 25 maggio 1949, con atto a rogito del notaio dr. Antonluigi Alessandro Magi di Siena in data 6 dicembre 2004, rep. n. 34816, registrato a Siena il 13 dicembre 2004 al n. 101417, che in copia autentica trovasi allegata sotto la lettera "B", al precedente atto a mio rogito in data odierna, rep. n. 180313 non ancora registrato perché nei termini, in appresso per brevità anche "Parte acquirente", "Società acquirente", "Acquirente" o "MPS Leasing & Factoring".

PARTE UTILIZZATRICE:

- LEONARDI Adolfo, nato a Roma (RM) il 6 settembre 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della:

IMMOBILIARE DIECI Società a responsabilità limitata con sede in Roma (RM), via Antonio Baiamonti n. 10, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, 09495021009, capitale sociale Euro 30.000,00, R.E.A. n. RM-1166942, in forza dei poteri ad esso conferiti dal vigente statuto sociale.

in appresso per brevità anche "Utilizzatore", "Parte utilizzatrice" o "Società utilizzatrice".

Detti componenti noti tra loro come affermano, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I) FIMIT, è una società che ha per oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, nonché a norma dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86 e successive modificazioni ed integrazioni, il collocamento 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 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 Parte Venditrice, nella sua qualità di gestore del FONDO BETA, è unica ed esclusiva proprietaria dei fabbricati in Roma, via Rasella n. 37 e via Rasella n. 41, oggetto del presente atto (di seguito "gli Immobili");

IV) La Parte acquirente e la Parte utilizzatrice non rientrano in alcuna delle ipotesi di conflitto di interessi di cui al D.M. 24 maggio 1999, n. 228, capo II, art. 12, comma 3;

V) la Parte venditrice e la Parte utilizzatrice hanno stipulato in data 30 maggio 2007 un contratto preliminare di compravendita, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 12 giugno 2007 al n. 3/13560, comprendente gli Immobili, oltre altre porzioni immobiliari non oggetto del presente atto. In detto preliminare la Parte utilizzatrice si riservava di nominare persone e/o enti designati ad acquisire la proprietà degli Immobili ai sensi e per effetti dell'art. 1401 Cod. Civ. almeno quindici giorni prima della Data di Esecuzione (data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita) ed in data 10 ottobre 2007, per mezzo e-mail indirizzata al Fund Manager del Fondo Beta, all'indirizzo <alessandra.susanna@fimit.it> il dr. Adolfo LEONARDI comunicava che gli Immobili sarebbero stati acquistati con l'intervento di "MPS Leasing & Factoring" e che Società Utilizzatrice degli Immobili sarebbe stata la stessa Immobiliare Dieci S.r.l.;

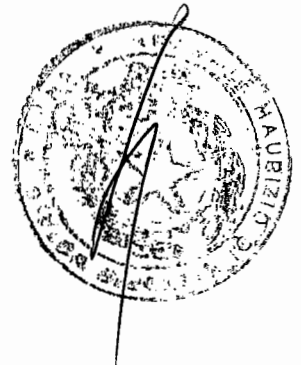
VI) "MPS Leasing & Factoring", ha per oggetto, tra l'altro, l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè l'acquisto di beni mobili ed immobili su segnalazione specifica dei propri clienti, al solo esclusivo scopo di concedergliene l'utilizzazione;

VII) le Parti hanno convenuto di perfezionare il presente contratto di compravendita, che disciplina tutte le condizioni, i termini e le modalità di vendita degli Immobili;

VIII) la "MPS Leasing & Factoring", a seguito di specifica richiesta presentata dall'Utilizzatore, concederà gli Immobili oggetto del presente atto in locazione finanziaria all'Utilizzatore stesso con due distinti contratti per mezzo di scritture private stipulate tra le parti, comprendenti, uno tutti gli immobili oggetto del presente atto con destinazione residenziale e l'altro tutti gli immobili oggetto del presente atto con destinazione strumentale;

IX) ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1, n. 8 ed 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la Parte acquirente ha optato per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti da quello dei summenzionati contratti di locazione finanziaria comprendente gli immobili oggetto del presente atto con destinazione strumentale e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni;

X) il legale rappresentante della Società utilizzatrice, la quale ha trattato e definito direttamente con la Società



venditrice prezzo e condizioni della presente compravendita, conferma quanto sopra ai punti VIII) e IX), avendo verificato direttamente l'idoneità degli immobili, da essa individuati e scelti di propria iniziativa e giudicati idonei per le proprie necessità.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA
QUANTO SEGUE:**

Le Premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

ARTICOLO 1 - Oggetto

"BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito dalla "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in forma abbreviata "FIMIT SGR" vende alla "Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a.", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista i seguenti Immobili in Roma, e precisamente:

1) fabbricato in Roma, con accesso da via Rasella n. 37 e via dei Giardini n. 18, costituito da due piani interrati, un piano terreno, tre piani superiori, un piano attico ed un piano servizi.

Il compendio immobiliare in oggetto confina nel suo insieme con via Rasella, via dei Giardini, proprietà Boncompagni o aventi causa, salvo altri.

Il suddetto fabbricato è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla Parte venditrice, al Foglio 479, particella 275:

- sub. 501, Via Rasella 37, p. 5, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, r.c. Euro 605,55=
- sub. 502, Via Rasella 37, p. S2, z.c. 1, cat. C/2, cl. 2, mq. 25, r.c. Euro 245,32=
- sub.503, Via Rasella 37, p.S1, z.c.1, cat. C/2, cl.1, mq. 120, r.c. Euro 1.010,19=
- sub. 504, Via Rasella 37, p. T, z.c. 1, cat. C/1, cl.7, mq. 115, r.c. Euro 9.146,45=
- sub. 505, Via dei Giardini 18 e Via Rasella 37, p. 1, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5, r.c. Euro 1.560,99=
- sub. 506, Via Rasella 37, p. 2, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5, r.c. Euro 1.560,99=
- sub. 507, Via Rasella 37, p. 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5, r.c. Euro 1.560,99=
- sub. 508, Via Rasella 37, p. 4, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, r.c. Euro 1.320,84=.

L'immobile risulta meglio graficamente individuato piano per piano nelle otto planimetrie catastali allegate al presente atto sotto la lettera "B";

2) fabbricato in Roma, con accesso da via Rasella n. 41, costituito da due piani interrati, un piano terreno e cinque piani superiori, il tutto confinante con via Rasella, via dei Giardini, via del Boccaccio, salvo altri.

Detto compendio immobiliare è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla Parte venditrice, al Foglio 479, particella 274:

- sub. 501, Via Rasella 41, p. S2, z.c. 1, cat. C/2, cl. 1, mq. 39, r.c. Euro 328,31=
- sub. 502, Via Rasella 41, p. S1, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, mq. 135, r.c. Euro 1.540,85=
- sub. 503, Via Rasella 41, p. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 8, mq. 101, r.c. Euro 9.337,02=
- sub. 504, Via Rasella 41, p. 1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, r.c. Euro 3.851,48=
- sub. 505, Via Rasella 41, p. 2, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, r.c. Euro 3.851,48=
- sub. 506, Via Rasella 41, p. 3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, r.c. Euro 3.851,48=
- sub. 507, Via Rasella 41, p. 4, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 9,5, r.c. Euro 10.671,29=
- sub. 509, Via Rasella 41, p. 5, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, mq. 5, r.c. Euro 57,07=
- sub. 510, Via Rasella 41, p. 5, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 3,5, r.c. Euro 3.931,53=.

L'immobile risulta meglio graficamente individuato piano per piano nelle nove planimetrie catastali allegate al presente atto sotto la lettera "C".

ARTICOLO 2 - Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara quanto segue:

A) - quanto all'Immobile di via Rasella n. 37:

1) - che lo stesso è stato edificato giusta licenza edilizia n. 1839 del 30 luglio 1956 e variante n. 2337 del 5 settembre 1957, tutte rilasciate dal Comune di Roma e dichiarato abitabile con licenza n. 883 del 10 luglio 1958;

2) - che, in data 27 aprile 2004, FIMIT SGR ha presentato al Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria, prot. 71378, per la trasformazione dei locali tecnici posti al piano quinto in locali ad uso abitativo e per la quale sono stati pagati gli interi oneri concessori e l'intera oblazione con bollettini di c/c postale

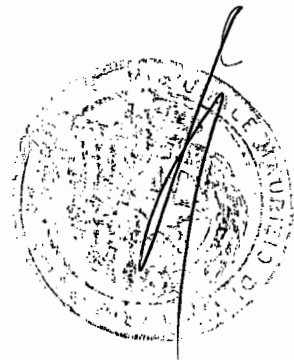
n. 0446 di Euro 3.957,40 versato il 26 aprile 2004 presso Ufficio postale 55/648 (oblazione)

n. 0053 di Euro 3.664,26 versato il 18 giugno 2004 presso l'ufficio postale 55/212 (oneri concessori);

3) che sono state presentate presso il Comune di Roma, Municipio I, Denunce di Inizio Attività:

- in data 3 agosto 2006, prot. 64104, per demolizione tramezzature esistenti e relativa ricostruzione, per demolizione controsoffitti, demolizione servizi igienici e relativa ricostruzione, risanamento dei prospetti esterni;

- in data 19 dicembre 2006, prot. 99902, per opere relative



all'impianto di sollevamento e relativa messa a norma degli impianti tecnici;

B) - quanto all'Immobile di via Rasella n. 41:

1) - che lo stesso è stato edificato giusta licenza edilizia n. 2785 in data 26 novembre 1958 e successive varianti n. 142 del 27 gennaio 1959 e n. 33 del 8 febbraio 1960, tutte rilasciate dal Comune di Roma e dichiarato abitabile con licenza n. 590 del 20 maggio 1960;

2) che in data 5 febbraio 2002, FIMIT SGR ha presentato al Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria, prot. 15361, per cambio destinazione d'uso di un locale da lavatoio in ufficio ed opere varie non valutabili in termini di superficie, per la quale è stata corrisposta l'intera oblazione dovuta in complessive lire 9.112.880 con bollettini nn. 203 di lire 7.112.880 e 204 di lire 2.000.000 versati entrambi il 4 febbraio 2002 presso l'ufficio postale 55/206 ;

3) che sono state presentate presso il Comune di Roma, Municipio I, Denunce di Inizio Attività:

- in data 3 agosto 2006, prot. 64100, per demolizione tramezzature esistenti e relativa ricostruzione, per demolizione controsoffitti, demolizione servizi igienici e relativa ricostruzione, risanamento dei prospetti esterni;

- in data 19 dicembre 2006, prot. 99897, per iniziare le opere relative all'impianto di sollevamento e relativa messa a norma degli impianti tecnici;

C) - per entrambi gli Immobili:

1) - in data 22 febbraio 2007, prot. 12699, è stata presentata presso il Comune di Roma, Municipio I, Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un locale autorimessa a servizio degli edifici sovrastanti con accorpamento degli attuali locali cantinati;

2) - in data 20 marzo 2007 è stato sottoscritto da Fimit SGR un atto d'obbligo a mio rogito, rep. n. 177385, trascritto il 28 marzo 2007 al n. 21194 di formalità, con il quale la Venditrice ha preso impegno con il Comune di Roma al fine di mantenere tra le superfici complessive, permanentemente, una superficie di mq. 292,50 (duecentonovantadue virgola cinquanta) con destinazione parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97. Tale obbligazione, trascritta agli Uffici dei Registri Immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

La Società utilizzatrice, nell'ipotesi in cui gli obblighi derivanti dal citato atto d'obbligo, siano trasferiti, per legge o per contratto, in capo alla Parte acquirente, quale conseguenza del presente acquisto, manleva la stessa da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dal detto atto d'obbligo, assumendo ogni obbligazione nei confronti del Comune di Roma.

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e sue modifiche ed integrazioni, si allegano al presente atto sub "D", l'attestato di

qualificazione enérgetica del fabbricato di via Rasella n. 37 e sub "E", l'attestato di qualificazione energetica del fabbricato di via Rasella n. 41.

ARTICOLO 3 - Stato di Fatto e di Diritto

Gli **Immobili** vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, 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, nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti dagli atti e titoli di provenienza con particolare riguardo ai titoli di acquisto della Parte venditrice a mio rogito in data 29 dicembre 2003 rep.n. 160441 (via Rasella n. 37) ed in data 27 dicembre 2005, Rep. n.171312 (via Rasella n. 41), di cui appresso.

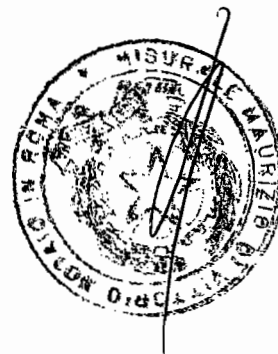
La Parte acquirente e la Parte utilizzatrice dichiarano di ben conoscere gli Immobili, anche a seguito dei sopralluoghi eseguiti e della due-diligence tecnico-amministrativa effettuata e di non avere alcuna eccezione riguardo al loro stato, anche con riferimento agli impianti, rinunciando sin d'ora ad ogni pretesa e/o azione finalizzata alla risoluzione del presente 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 5.

ARTICOLO 4 - Provenienza, Vincoli, Servitù e Pesi

Garantisce la Parte venditrice la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto:

- quanto all'immobile di via Rasella n. 37 - unitamente a maggior consistenza - dall'I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma, giusta atto a mio rogito in data 29 dicembre 2003 rep.n. 160441, reg.to a Roma atti pubblici il 15 gennaio 2004, trascritto, per quanto qui interessa, presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 il 27 gennaio 2004 al n. 5145 di formalità ed annotato a margine della predetta formalità in data 18 maggio 2004 al n. 5774 di formalità per dare atto della gestione del fondo da parte di FIMIT SGR;
- quanto all'immobile di via Rasella n. 41, dal Fondo "Alpha Immobiliare", giusta atto a mio rogito in data 27 dicembre 2005, Rep. n.171312, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma 1 il 20 gennaio 2006 al n. 1228 serie 1T, trascritto il 23 gennaio 2006 al n. 4101 di formalità annotato il 18 settembre 2007 al n. 53025 di formalità per dare atto della gestione del Fondo da parte di FIMIT SGR.

Garantisce altresì la Parte venditrice il tutto franco e libero da pesi, vincoli, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche se non trascritte volendo in caso contrario rispondere per



l'evizione a norma di legge.

Dichiara la Parte venditrice di assumere a proprio carico tutti quegli eventuali oneri fiscali maturati fino alla data odierna.

ARTICOLO 5 - Prezzo e Modalità di Pagamento

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto di comune accordo in complessivi Euro 10.950.000,00 (diecimilioninovecentocinquantamila virgola Zero).

Tale prezzo, corrisposto con le modalità in appresso indicate, è suddiviso tra i due immobili come segue:

1) - Euro 5.050.000,00 (cinquemilionicinquantamila virgola zero), per l'Immobile di via Rasella n. 37, di cui:

a) - Euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquantamila virgola zero), oltre IVA che verrà assolta dalla Parte acquirente ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per le porzioni immobiliari di detto fabbricato con destinazione strumentale;

b) - Euro 2.700.000,00 (duemilionisettecentomila virgola zero), per le porzioni immobiliari di detto fabbricato con destinazione residenziale;

2) - Euro 5.900.000,00 (cinquemilioninovecentomila virgola zero), per l'Immobile di via Rasella n. 41, di cui:

a) - Euro 3.180.000,00 (tremilionicentoottantamila virgola zero), oltre IVA che verrà assolta dalla Parte acquirente ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per le porzioni immobiliari di detto fabbricato con destinazione strumentale;

b) - Euro 2.720.000,00 (duemilionisettecentoventimila virgola zero), per le porzioni immobiliari di detto fabbricato con destinazione residenziale.

Con riferimento al contratto preliminare citato al punto V) delle premesse e stante la modalità di pagamento dell'intero corrispettivo pattuito per il presente trasferimento come appresso specificato, la Parte venditrice e la Parte utilizzatrice, entrambe come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero), versato in occasione di tale preliminare alla Parte venditrice, è stato da quest'ultima restituito alla Immobiliare Dieci s.r.l. in data odierna per mezzo di un assegno circolare, n. 4500099931, di pari importo, emesso dalla Banca di Roma.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con la legge 4 agosto 2006, n. 248, i comparanti, consapevoli circa le conseguenze penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per chi rilasci dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità mi rendono le seguenti dichiarazioni:

1) la Parte venditrice e la Parte acquirente, che il corrispettivo, quale sopra pattuito ed indicato, è stato corrisposto dalla Parte acquirente alla Parte venditrice conte-

stualmente alla sottoscrizione del presente atto, a mezzo BIR (Bonifico Importi Rilevanti) n. 0321021700014 di Euro 5.530.000,00 (cinquemilionicinquecentotrentamila virgola Zero) n. 0321021700020 di Euro 5.420.000,00 (cinquemilioni-quattrocentoventimila virgola Zero) sul c/c intestato a "FIMIT SGR - Rubrica Fondo Beta - Gestione liquidità", n° 651750/37, ABI 03002, CAB 05064, intrattenuto presso BANCA DI ROMA FILIALE 244, Via Ludovisi n° 23, 00187 - Roma.

La Parte Venditrice emette quindi regolari fatture, aventi nn. 893-894-895-896 del 9 novembre 2007 sull'importo totale della compravendita nei confronti della Parte acquirente. La Parte Venditrice rilascia pertanto alla Parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale;

2) - la Parte venditrice, la Parte acquirente e, per quanto possa occorrere, la Parte utilizzatrice, che la presente compravendita è stata conclusa senza il tramite di un mediatore.

ARTICOLO 6 - Trasferimento della proprietà

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto ed a carico della Parte acquirente, che viene contestualmente immessa nel possesso degli **Immobili** compravenduti, liberi da persone e cose e da oneri di qualsiasi natura aventi titolo anteriore alla data odierna.

ARTICOLO 7 - Garanzie della Parte venditrice

La Parte venditrice dichiara e garantisce:

- la buona proprietà e disponibilità degli **Immobili** ad essa pervenuti con i citati titoli di provenienza, il tutto franco e libero da pesi vincoli servitù trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche non trascritte, ad eccezione dei vincoli nascenti dall'atto d'obbligo a mio rogito in data 20 marzo 2007, rep. n. 177385, trascritto il 28 marzo 2007 al n. 21194 di formalità, già citato nel precedente articolo 2, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione a norma di legge, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 Cod. Civ., restando espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implicita, anche in materia di conformità alla normativa ambientale e di conformità degli impianti;

- che, gli Immobili non sono gravati da oneri e debiti verso utenze di qualsiasi tipo, imposte arretrate insolute relative a tributi e contributi erariali, provinciali o comunali od altri inerenti gli Immobili o comunque aventi privilegio sugli stessi e che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovute in relazione agli Immobili e che non sono in essere contratti e/o altri tipi di accordi, stipulati dalla Venditrice, né atti stipulati da/con Pubbliche Autorità da cui nascano o potrebbero nascere ulteriori obbli-



ghi a carico del proprietario degli Immobili;

- che, tutti i documenti preventivamente forniti alla Parte utilizzatrice, 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'Utilizzatore e/o dell'Acquirente di acquistare gli Immobili.

ARTICOLO 8 - Garanzie della Parte acquirente

La Parte acquirente dichiara e garantisce:

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

La Parte acquirente e per essa la Parte utilizzatrice dichiara e garantisce:

- di avere una completa e sufficiente conoscenza degli Immobili oggetto del presente contratto, di aver esaminato i documenti preventivamente forniti dalla Parte venditrice e di aver eseguito, anche in base a tali documenti, una propria soddisfacente verifica circa le caratteristiche legali, amministrative, fiscali, finanziarie, assicurative, tecniche, architettoniche ed edilizie e gli aspetti urbanistici ed ambientali degli Immobili, prima della sottoscrizione del presente contratto;

- di aver visitato gli Immobili e di aver condotto una completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi. La Parte acquirente e per essa la Parte Utilizzatrice dichiara inoltre di avere un'adeguata e sufficiente conoscenza degli Immobili e del mercato immobiliare da giustificare la propria decisione di sottoscrivere il presente contratto;

ARTICOLO 9 - Limitazioni alla responsabilità della Parte venditrice

Gli Immobili vengono venduti nello stato di fatto, di diritto e manutentivo in cui si trovano. La Parte venditrice, fa presente alla Parte acquirente ed alla Parte utilizzatrice che, per quanto di sua conoscenza, sono state osservate le norme in materia di edilizia e urbanistica di cui alle successive pratiche di condono edilizio e Denunce di Inizio Attività.

ARTICOLO 10 - Cause di incompatibilità

Le Parti, consapevoli delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del Testo Unico, approvato con D.P.R. del 28/12/2000 n.445, ed ai sensi di quanto disposto degli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiarano che nella presente compravendita non ricorrono le cause di incompatibilità di cui al D.M. 24/5/99 n. 228, titolo III capo II art. 12 comma 3.

ARTICOLO 11 - Foro competente

Tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione alla interpretazione, validità, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto saranno di competenza esclusiva del Foro

di Roma.

ARTICOLO 12 - Approvazione della Parte Utilizzatrice

La Immobiliare Dieci S.r.l., come sopra rappresentata, nella sua qualità di Parte utilizzatrice degli **Immobili** in virtù del contratto di locazione finanziaria citato in premessa, prende atto della presente compravendita, delle sue modalità e garanzie tutte rilasciate dalla Parte venditrice e dichiara espressamente di approvarla ed accettarla senza alcuna eccezione.

ARTICOLO 13 - Elezione di domicilio e comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

- Parte acquirente:

Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a. alla c.a. di Marco Viti Viale della Repubblica 227 59100 Prato
fax 0577-298761

- Parte utilizzatrice:

IMMOBILIARE DIECI Srl con sede in Roma via Baiamonti 10 alla c.a. del dott. Adolfo Leonardi
fax +39.063721264.

- Parte venditrice:

FIMIT - Fondi Immobiliari SGR - S.p.A. quale società di gestione del Fondo Beta Immobiliare
Via Crescenzo n. 14 - 00193 ROMA
Alla cortese attenzione dell'ing. Alessandra SUSANNA;
Fax n. +39.06 68192090.

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

ARTICOLO 14 - Spese e Profili fiscali

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - relativi alla stipula, alla trascrizione ed alla registrazione del presente contratto sono esclusivamente a carico della Parte utilizzatrice.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto del presente atto da considerarsi strumentali per natura, in quanto non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, esercitando e svolgendo l'Acquirente in via esclusiva o comunque prevalente, attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'imposta sul Valore Aggiunto in percentuale superiore al 25% (venticinque per cento), come il legale rappresentante dello stesso Acquirente espressamente dichiara, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-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 e avendo la Parte venditrice espressamente dichiarato di voler esercitare l'opzione ivi prevista, il presente trasferimento verrà pertanto assoggettato, anche in conformità a quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso con la Circolare n. 27/E del 4 agosto 2006:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto;
- ad Imposta di Registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali, in misura, rispettivamente del 1,50% (uno virgola cinquanta 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. 223/2006, essendo la Parte venditrice un Fondo immobiliare di tipo chiuso disciplinato dall'art.37 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dall'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 ed essendo la Parte acquirente Intermediario finanziario ai sensi degli artt 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993.

La Società venditrice dichiara, altresì, di avere emesso, a norma dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come integrato dal decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'art. 17 suddetto.

La Società acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e di provvedere ad integrare la stessa fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Relativamente alle porzioni immobiliari oggetto del presente atto con destinazione residenziale, il presente trasferimento verrà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale proporzionali in misura, rispettivamente, del 7% (sette per cento), 2% (due per cento) ed 1% (uno per cento).

In caso di variazione successiva alla sottoscrizione del presente atto del regime fiscale di cui sopra ovvero delle relative aliquote, la Società acquirente si obbliga irrevocabilmente a fare fronte direttamente ad ogni maggiorazione fiscale e/o tributaria sopravvenuta, nonché a tenere indenne e manlevata la Società venditrice da ogni eventuale conseguenza. A tal proposito la Parte utilizzatrice manleva la Parte acquirente per qualsiasi onere dovesse sorgere successivamente alla sottoscrizione del presente atto, impegnandosi sin d'ora a rimborsare alla Parte acquirente le somme a tale titolo pagate. La Parte venditrice e la Parte utilizzatrice si danno reciprocamente atto che della presente pattuizione hanno tenuto espressamente tenuto conto in sede di determinazione del prezzo.

ARTICOLO 15 - Trattamento dei dati personali

I componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs 30/06/2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e quindi delle modalità e delle finalità del trattamento appresso riportati;
- di essere stati informati che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati saranno trattati e conservati con sistemi informatici per i seguenti fini:

- a) dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la natura dello stesso, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati;
- b) adempiere agli obblighi di conservazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;
- c) adempiere agli obblighi di conservazione e/o di comunicazione ai sensi della legge 197/1991, dei D.Lgs 56/2004 e 141/2006 integrati dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87.

Infine i sottoscritti sono stati informati dei diritti ad essi spettanti, ai sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003, della obbligatorietà delle comunicazioni come sopra riportate e che le medesime verranno trattate ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante quale responsabile del trattamento e dai suoi dipendenti.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai componenti i quali a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio alle ore 10,00.

Occupa venticinque pagine fin qui di sette fogli.

F.to Alessandra SUSANNA n.,q.

F.to Felice CERULLI n.q.

F.to Adolfo LEONARDI n.q.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio



1

ALL. A. DEL REG. N. 61501



PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto, Dr. Marco Sangiorgio, nato a Roma il giorno 17 settembre 1963, Codice Fiscale SNG MRC 63P17 H501R, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, il quale interviene nella sua qualità di Direttore Generale della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", 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, con sede in Roma, Via Crescenzo n.ro 14, capitale sociale Euro 5.574.538,00, interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 05553101006, società di gestione del Fondo Comune di Investimento denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" di seguito "Fondo Beta" al presente atto autorizzato giusti i poteri a lui conferiti con delibere del Consiglio di Amministrazione del 16 gennaio 2007, del 23 marzo 2007 e del 24 maggio 2007, con il presente atto nomina e costituisce suoi procuratori speciali:

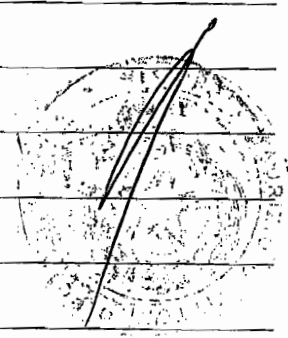
- l'Arch. Fabio Sarti, Senior Fund Manager, nato ad Ascoli Piceno, il 20 dicembre 1967, C.F. SRT FBA 67T20 A462D, per la carica domiciliato presso la sede di FIMIT SGR (di seguito procuratore);



[Handwritten signature]

- l'Ing. Alessandra Susanna, Fund Manager del Fondo Beta,
nata a Tivoli (RM) il 25 luglio 1974, Codice Fiscale
SSN LSN 74L65 L182Y, per la carica domiciliata presso
la sede di FIMIT SGR (di seguito procuratore);

affinché in nome e per conto della "FONDI IMMOBILIARI
ITALIANI" - Società di Gestione del Risparmio Società per
Azioni" che a sua volta agisce in nome e per conto del Fondo
Beta, vendano, anche disgiuntamente tra loro, ad un prezzo
complessivo non inferiore ad euro 10.200.000,00
(diecimilioniduecentomila/00) oltre imposta di legge, la
piena proprietà degli immobili di seguito descritti:



- intero immobile sito in Roma, via Rasella nr. 37, in
Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 479,
particella 275 con i subalterni dal 501 al 508 (primo ed
ultimo compresi);



- intero immobile sito in Roma, via Rasella 41, in Catasto
Fabbricati del Comune di Roma, al Foglio 479, particella 274
con i subalterni dal 501 al 510 (primo ed ultimo compresi).

All'uopo conferisce ai nominati procuratori ogni più ampia e
necessaria facoltà per l'oggetto di cui trattasi, compresa
quella di intervenire al pubblico atto, firmarlo, meglio
descrivere le porzioni immobiliari nei loro esatti confini,
dati catastali e consistenze, incassare il prezzo e
quietanzarlo, rinunciare all'ipoteca legale, concordare
eventuali dilazioni di pagamento all'acquirente con o senza

[Handwritten signature]



garanzie reali, prestare le garanzie di legge, concordare con la parte acquirente tutte quelle condizioni, patti e clausole che riterranno opportune, emettere dichiarazioni ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e fare quanto altro sarà utile e necessario per l'esatto adempimento della presente procura, in modo che mai da alcuno possa essere eccepita indeterminatezza o difetto di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato l'operato che i Procuratori compiranno o ai quali daranno legalmente esecuzione nell'esercizio dei poteri a loro conferiti in forza della presente scrittura privata, da esaurirsi in un unico contesto.

Roma, ottobre 2007

Mario Amadio

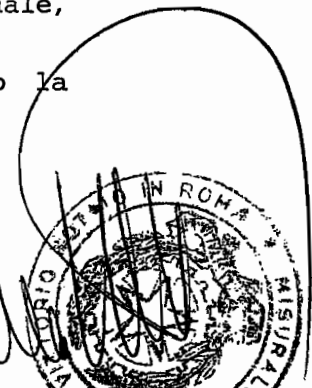
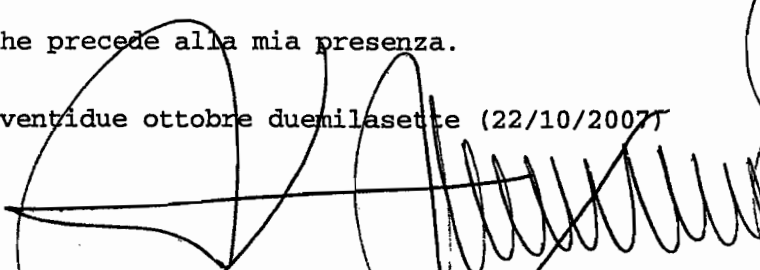


Repertorio n. 180036

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dr. Maurizio Misurale, Notaio in Roma con studio in via in Lucina n. 17, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che il dott. Marco Sangiorgio, nato a Roma, il giorno 17 settembre 1963, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, nella sua qualità di Direttore Generale della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", 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 con sede in Roma, Via Crescenzo n. 14, capitale sociale Euro 5.574.538,00= interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 05553101006, società di gestione del Fondo Comune di Investimento denominato "Beta Immobiliare di Tipo Chiuso", giusta i poteri a lui conferiti con delibere del Consiglio di Amministrazione del 6 gennaio 2007, del 23 marzo 2007 e del 24 maggio 2007, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha firmato la scrittura che precede alla mia presenza.

Roma, addì ventidue ottobre duemilasette (22/10/2007)



AL D
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

61504 del All. B
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Rasella

civ. 37

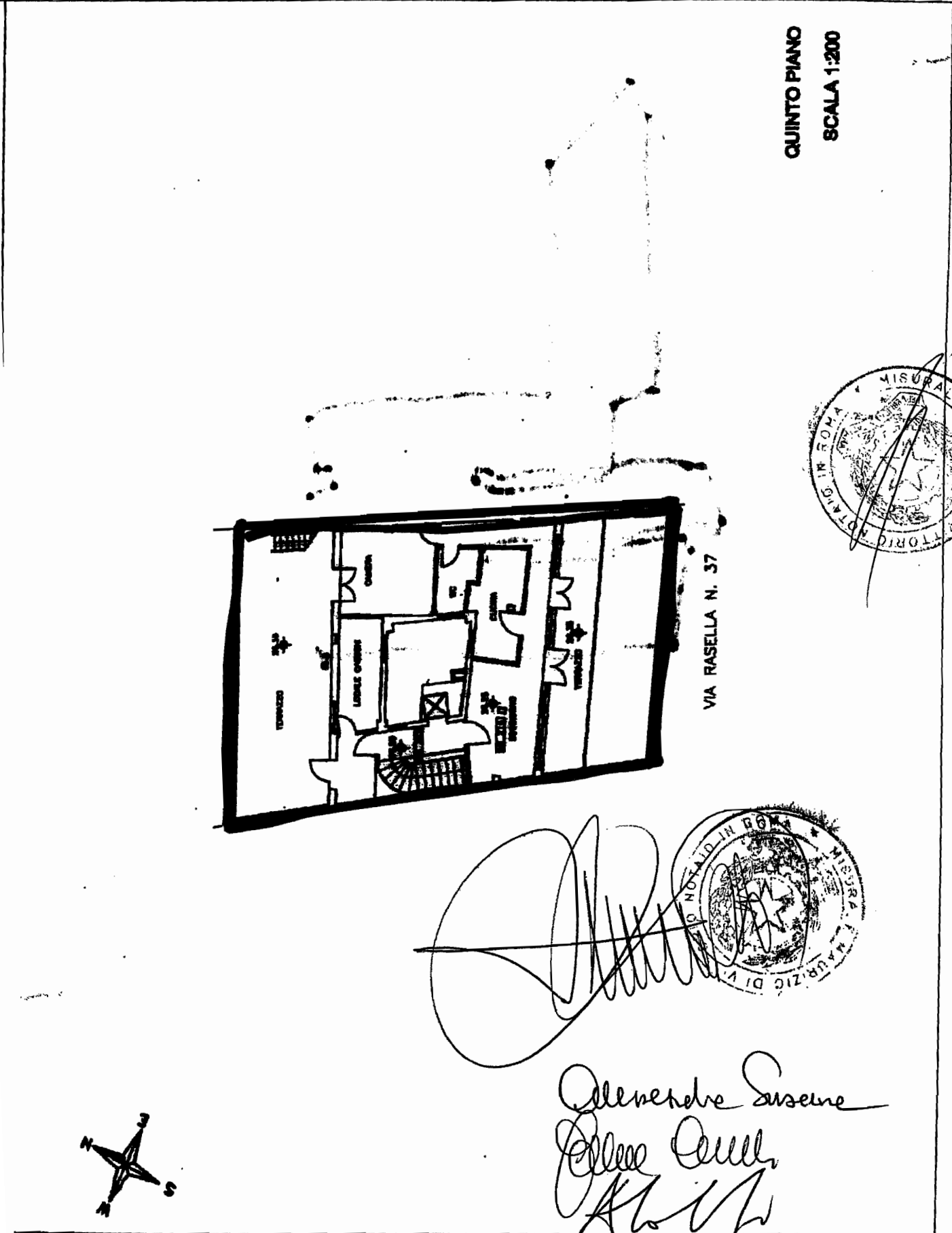
Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 501

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

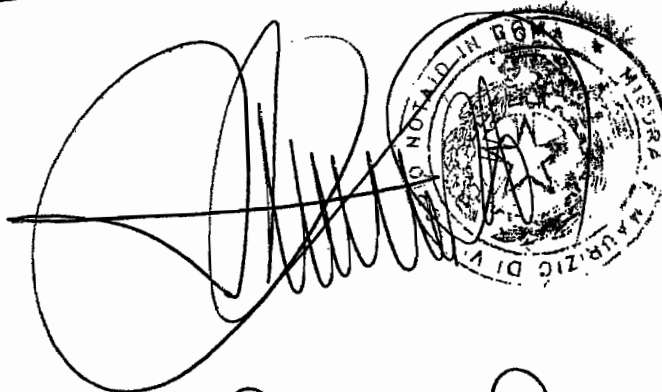


veda n. 1 Scala 1:200



QUINTO PIANO
SCALA 1:200

VIA RASELLA N. 37



Alessandro Suscine
Alessandro Suscine
A.S.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

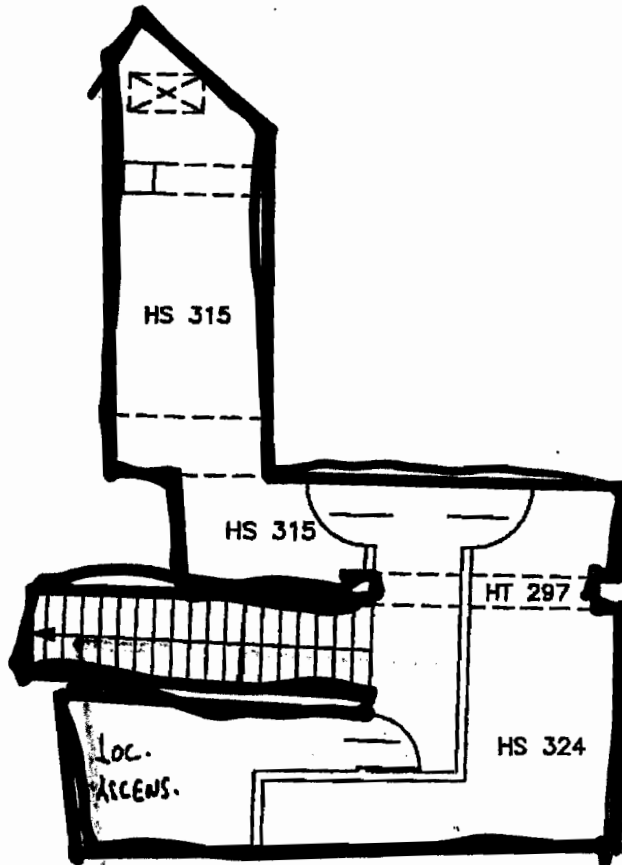
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 502

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Scheda n. 1 Scala 1:100



VIA RASELLA

Scala 1:100

PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO



Scifoni Marcello
Scifoni Marcello
M. S.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

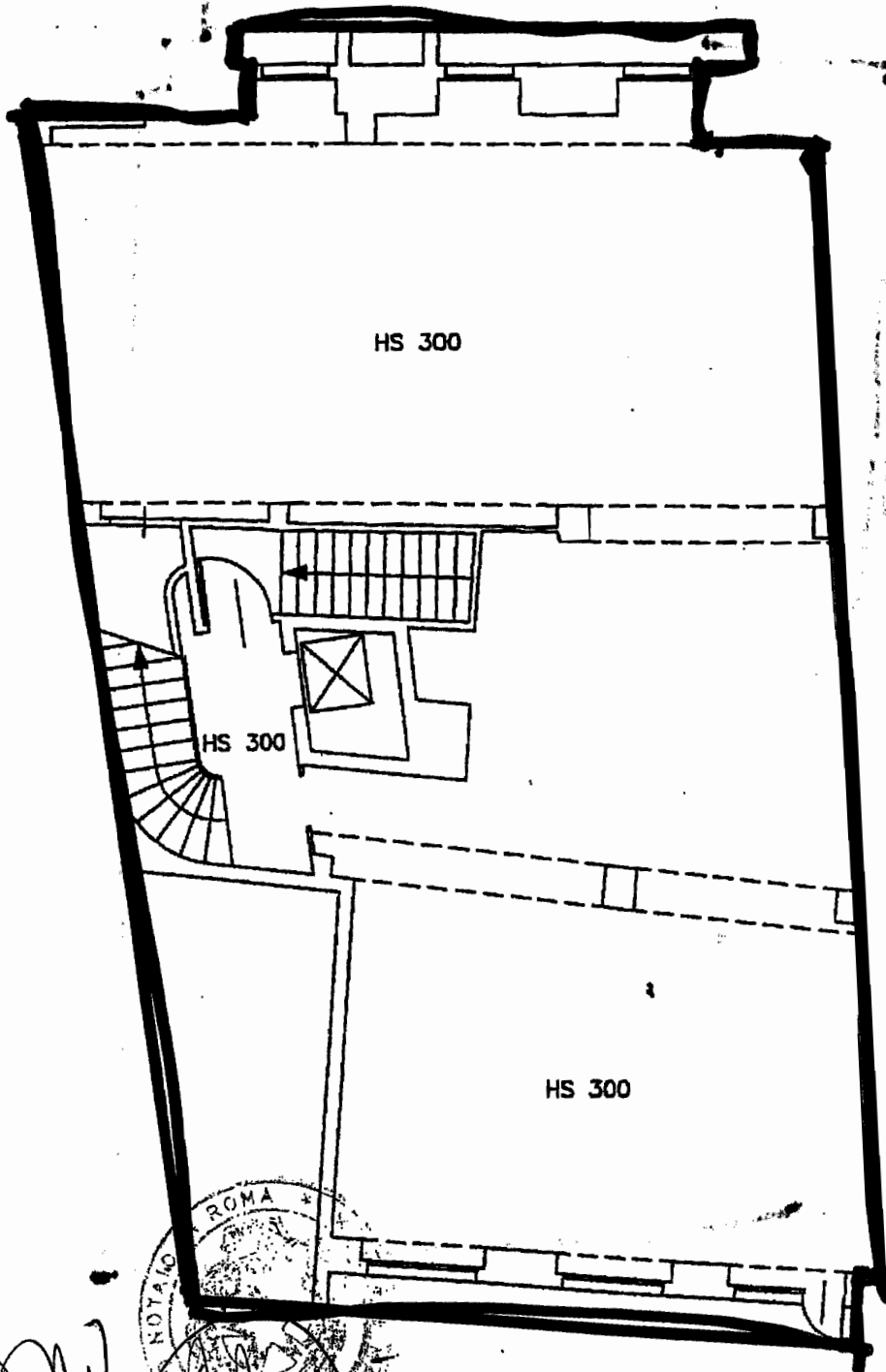
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 503

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Scheda n. 1 Scala 1:100



[Handwritten signature]

VIA RASELLA

Alberico Susse
Scala 1:100
[Handwritten signature]

PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

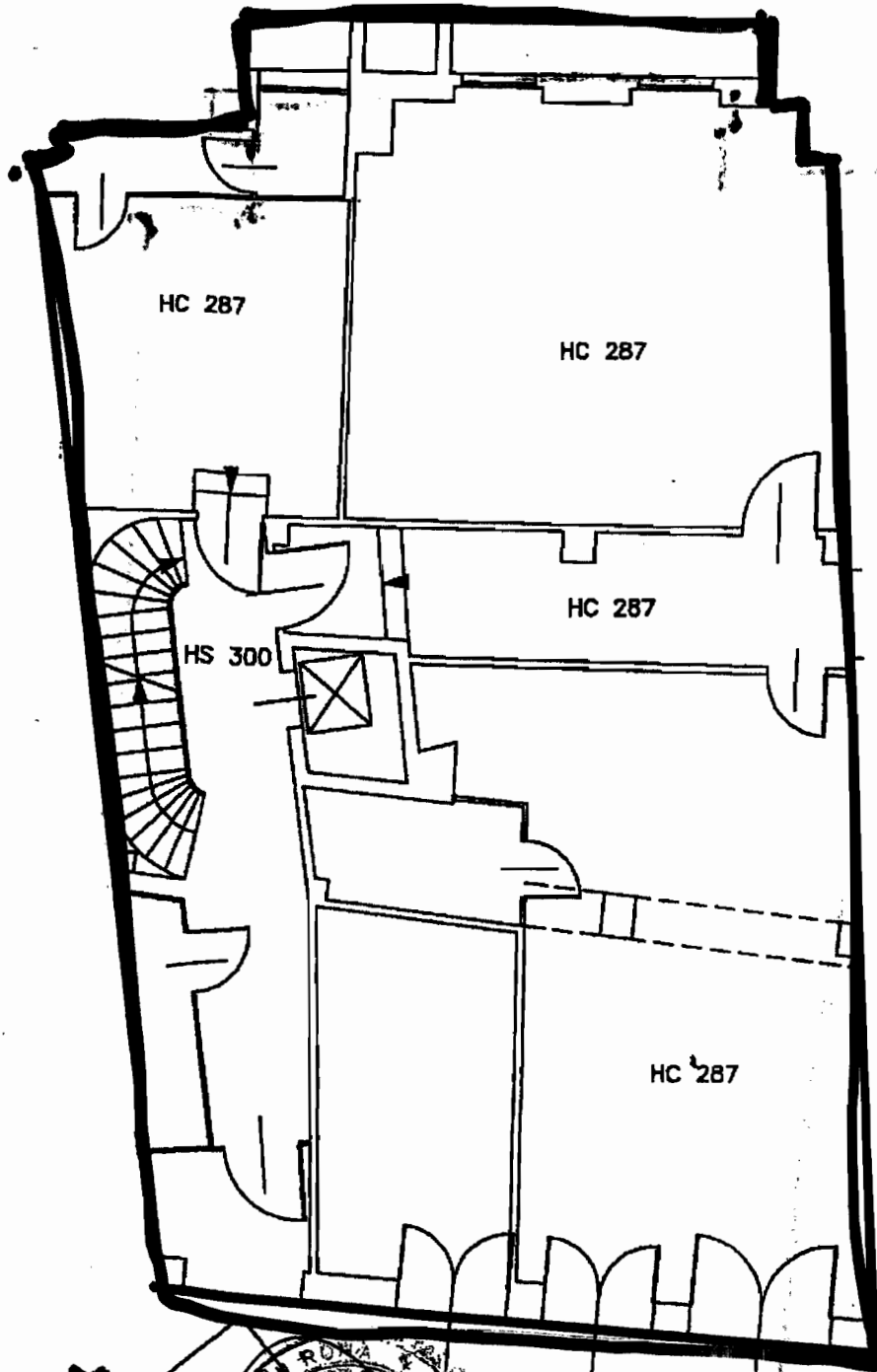
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 504

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Scheda n. 1

Scala 1:100



[Handwritten signature]
CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI ROMA
VIA RASELLA
PIANTA PIANO TERRA

[Handwritten signature]
Scalà 1:10
[Handwritten signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

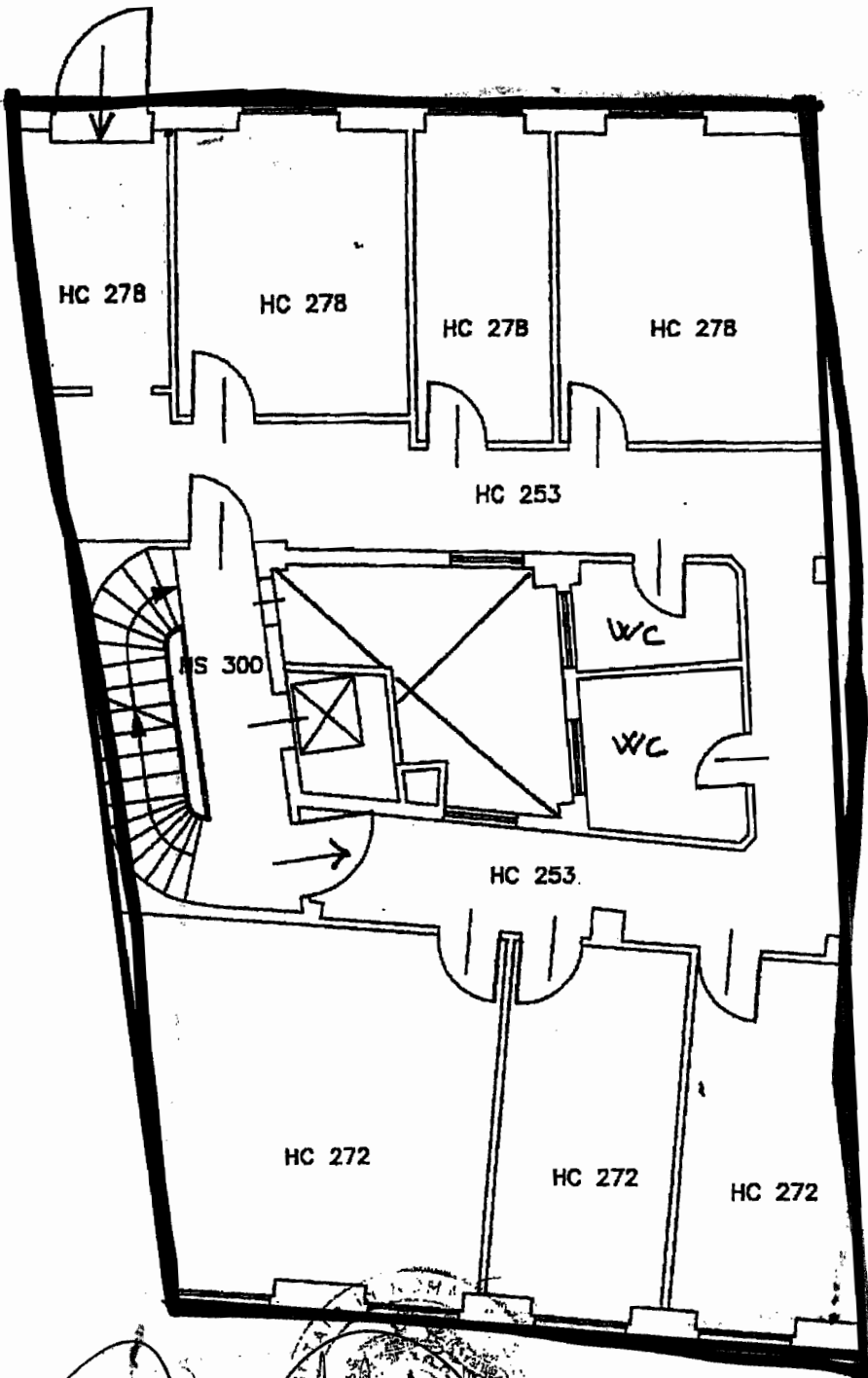
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 505

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Scheda n. 1 Scala 1:100



[Handwritten signature]
VIA RASELLA
PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100

[Handwritten signature]
[Handwritten notes]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

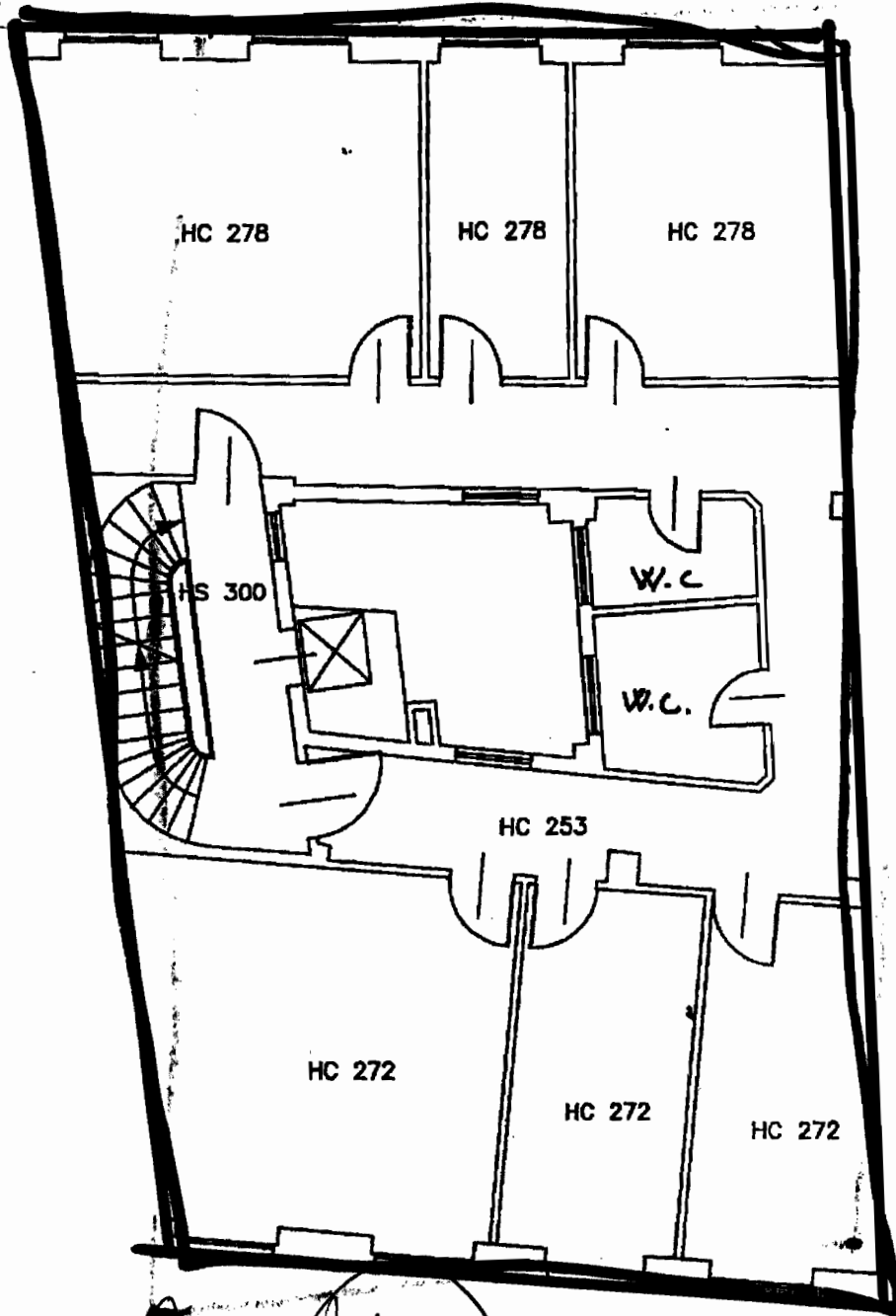
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 506

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

civ. 37



Scheda n. 1 Scala 1:100



[Handwritten signature]
VIA RASELLA
PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:100

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

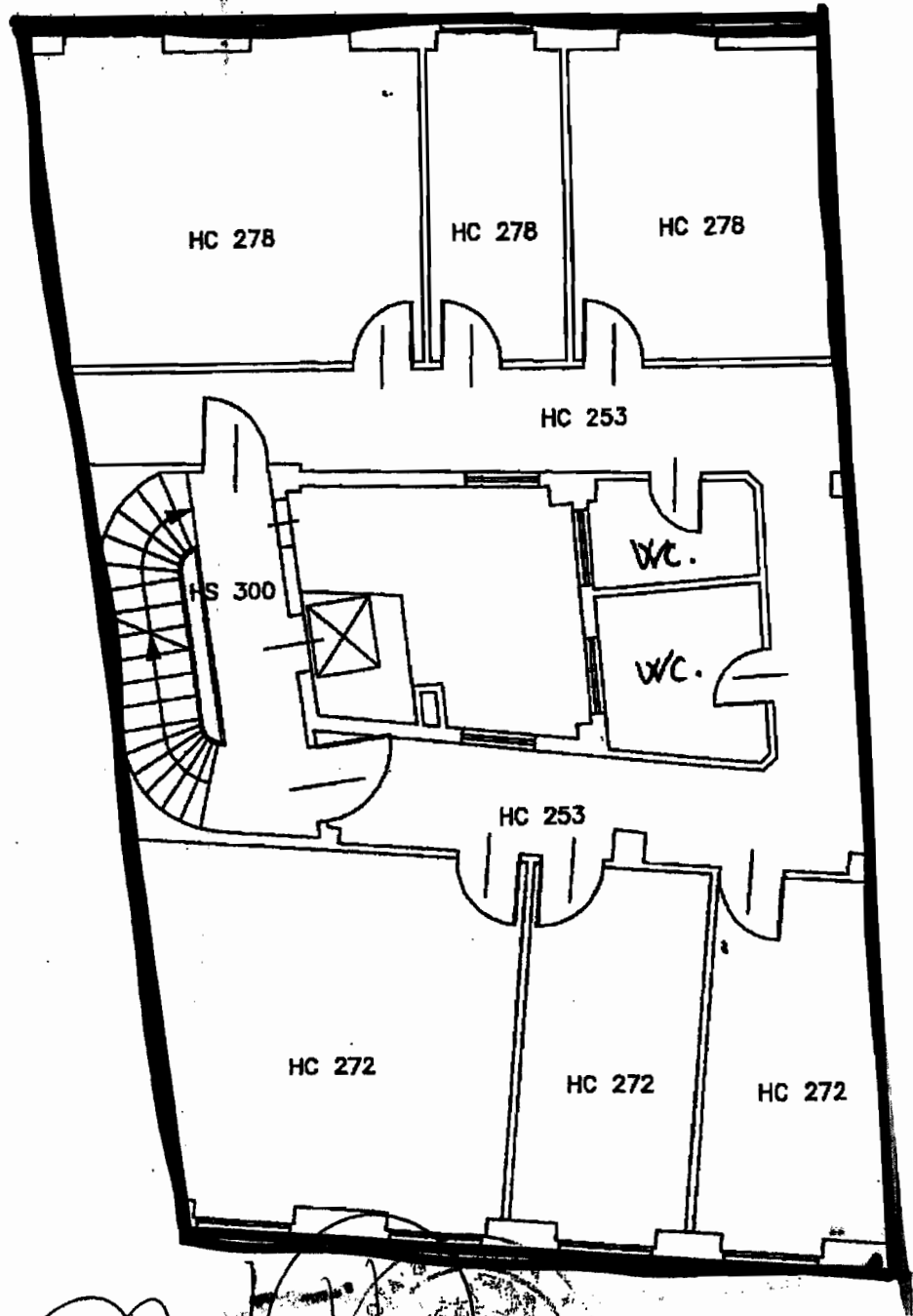
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 507

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Carta n. 1 Scala 1:100



[Handwritten signature]
VIA RASELLA
PIANTA PIANO TERZO

Scala 1:100
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

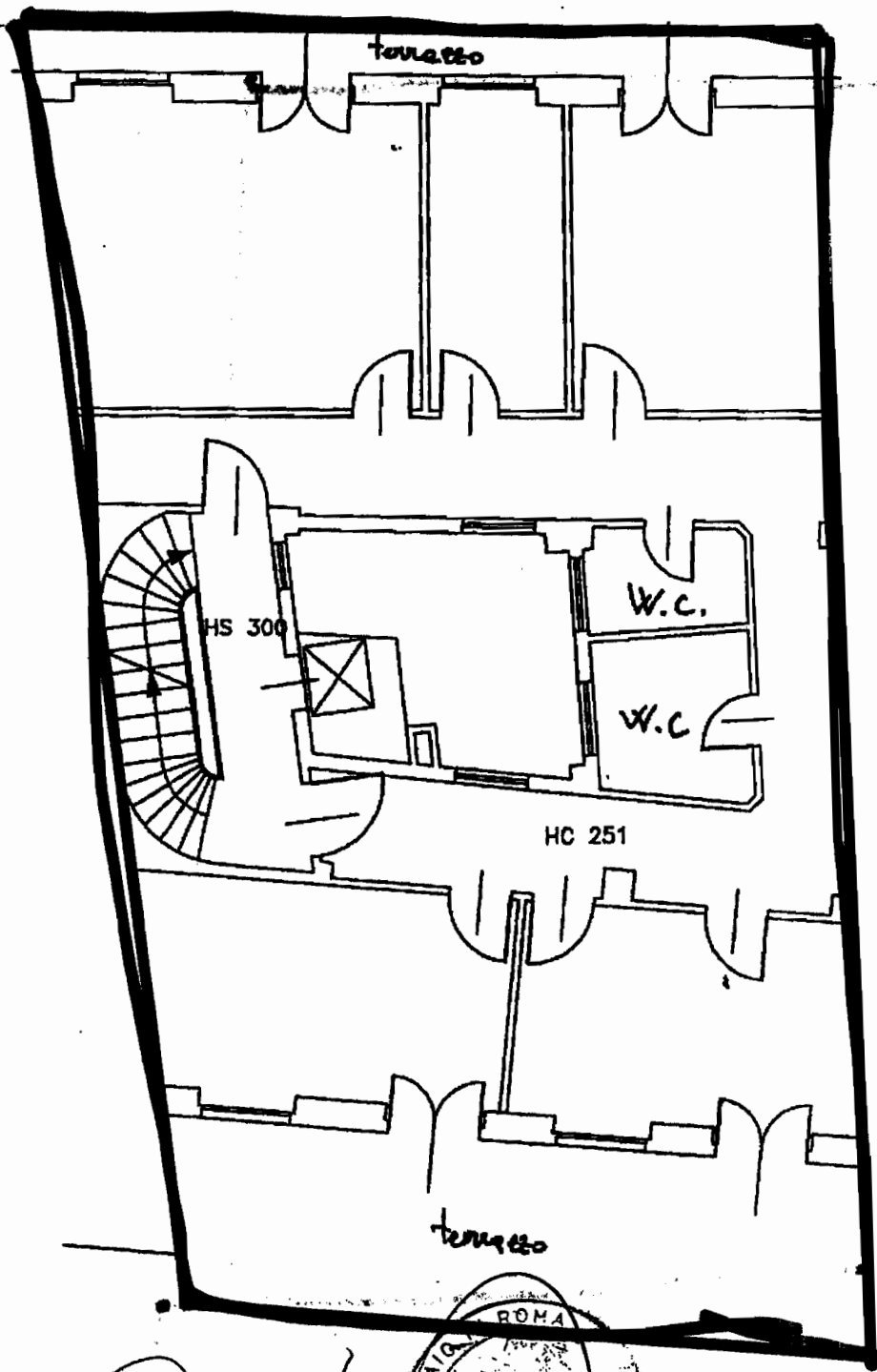
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 275
Subalterno: 508

Compilata da:
Sciifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



Scheda n. 1 Scala 1:100



[Handwritten signature]

PIANTA PIANO QUARTO

Scala 1:100
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

c
21501 All. C

MODULANO
F. n. 457



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

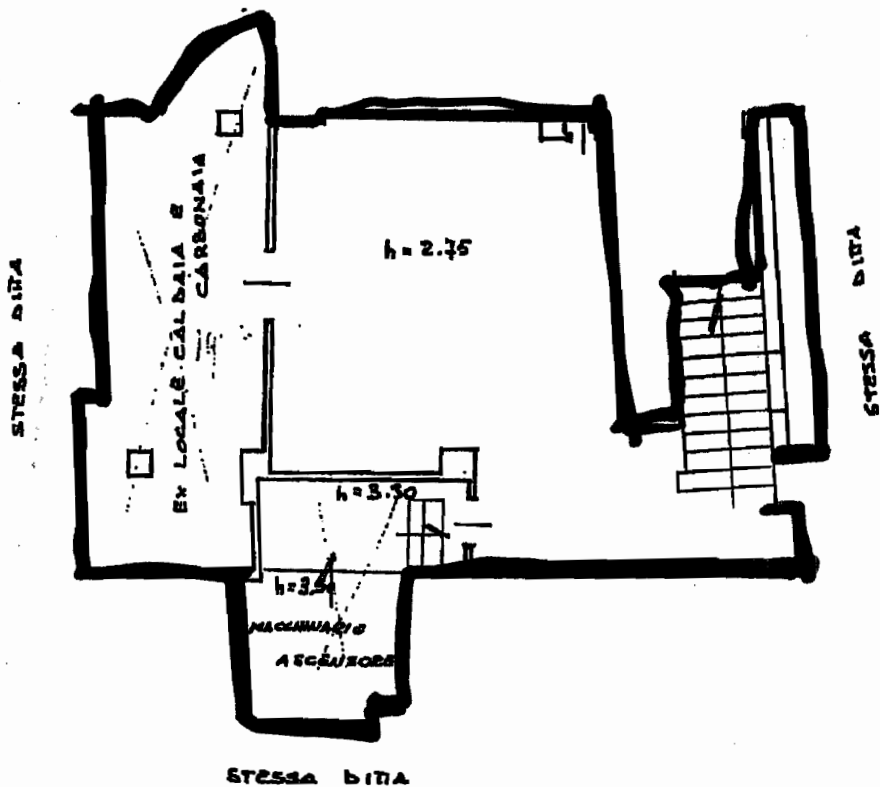
MOD. 88 (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via RAFFAELLA civ. 41

SECONDO PIANO INTERRATO
H m 2.75

VIA DEI GIARDINI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Proprietario e Senza Rubriche - 1974

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 479
 n. 274 sub. _____

Compilata dall' ARCH.
 (Titolo, cognome e nome)
AUGUSTO PINNA
 iscritto all'albo degli ARCHITETTI
 della provincia di ROMA
 data 7.8.1992 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



501

[Handwritten signatures and scribbles]
 Giuseppe Susanna
 Alice Agui

MODULARIO
F. n. 1000/1987

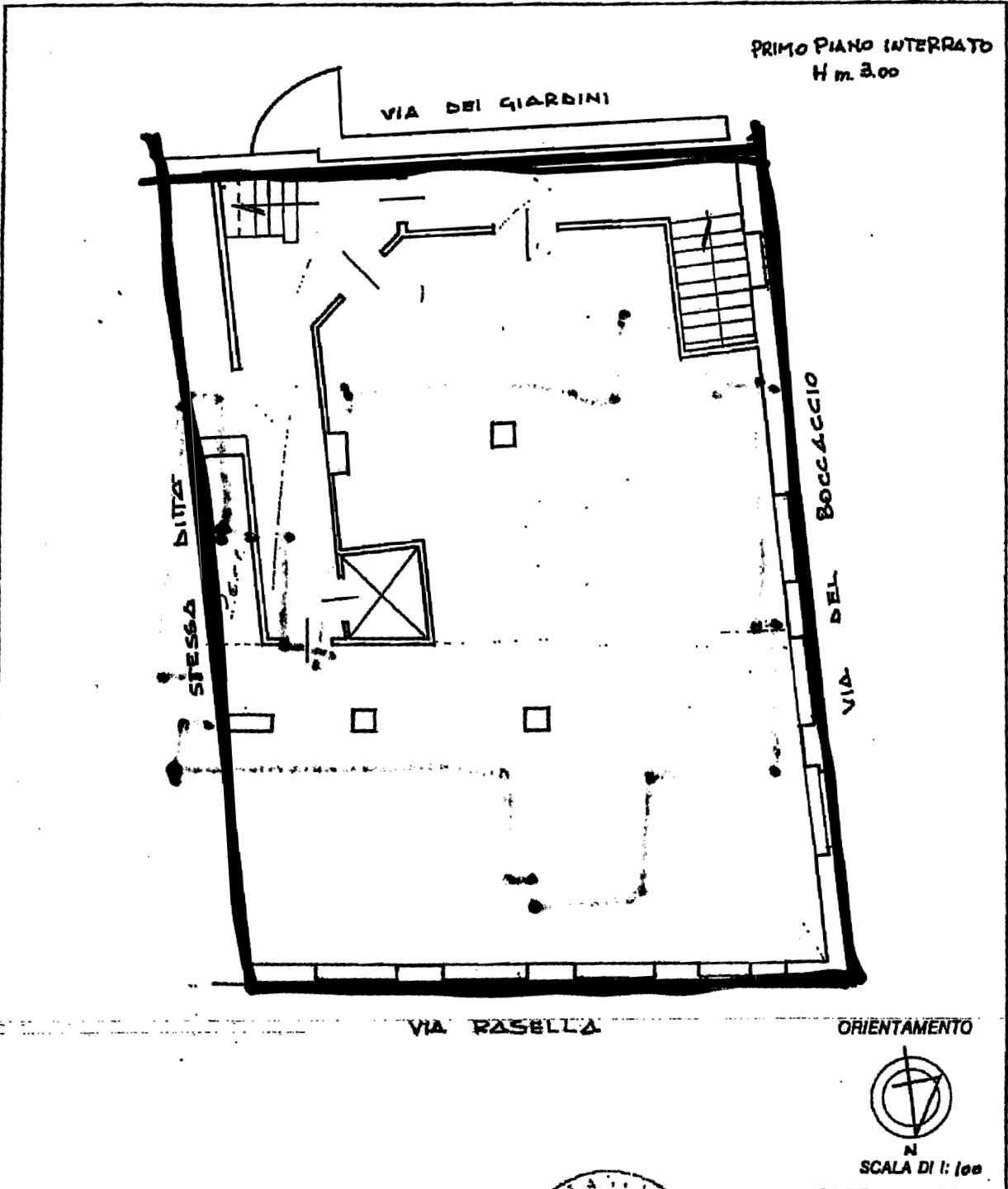


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via RASELLA civ. 41



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - 1977

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 1.19
n. 274 sub.

Compilata dall'ARCH. Augusto Pinna
(Titolo, soprano e nome)
iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di Roma
data 7.8.1992 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

502

[Signature]

Alessandra Simone
[Signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Rasella

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 479

Particella: 274

Subalterno: 503

Compilata da:

Scifoni Marcello

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 11691

fogheda n. 1

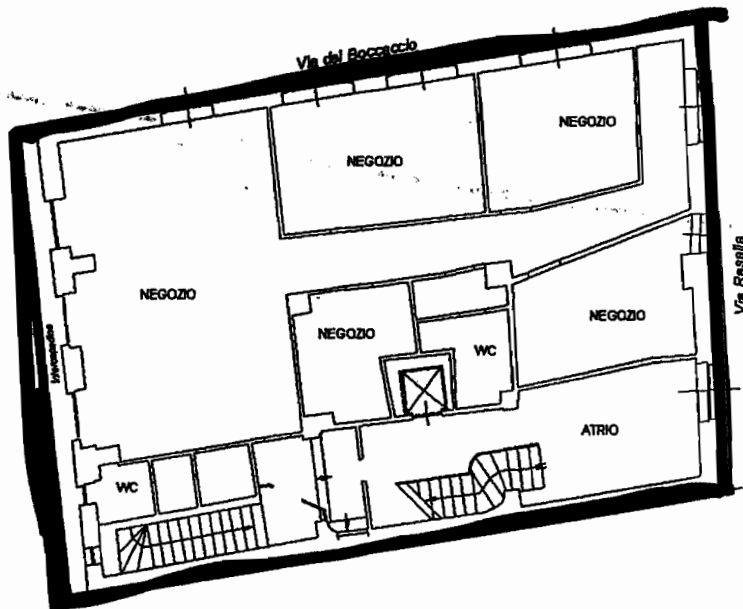
Scala 1:200

**ORDINE
INGEGNERI
ROMA
11691**
Scifoni Marcello

PIANTA PIANO PRIMO TERRA

Scala 1:200

H=3,95 M



[Handwritten signature]
NOTAIO IN ROMA
GIURATO

⊙ N
*Deledda Irene
Deledda Irene
A. S. S.*



PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100

H=3,00 M

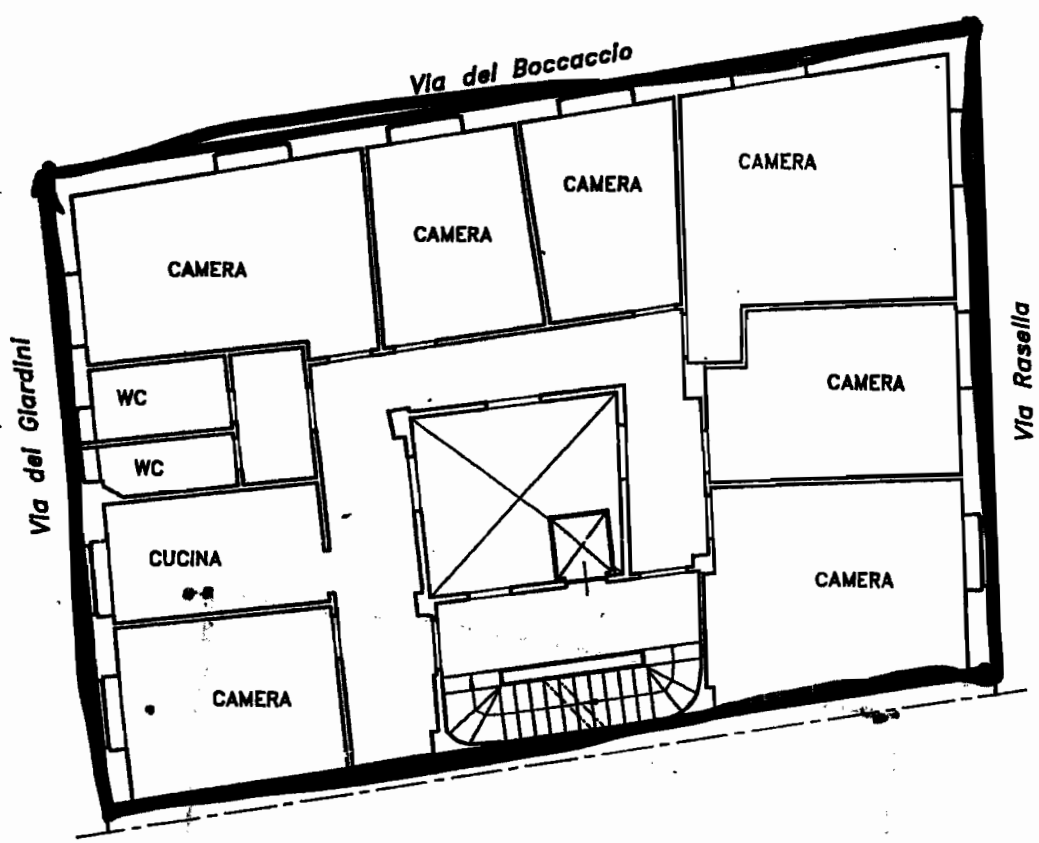
Compilata da:
Scalfoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

Identificativi Catastali:
Sezione: 479
Foglio: 274
Particella: 504
Subalterno: 504

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di v.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella
cir. 41

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scala 1:100
Fog. n. 1



[Handwritten signature]
LABORIO NOTTAIO IN P.A.
UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA

Alessandro Susco
Paolo Celli



PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:100

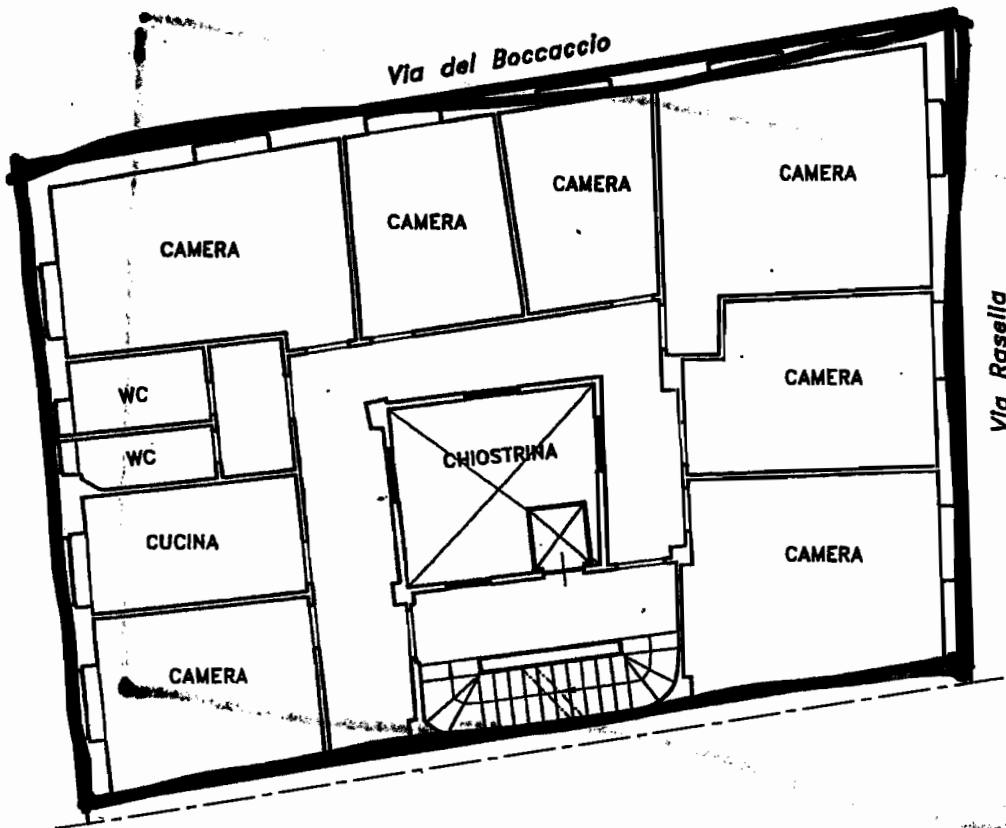
H=3,00 M

Compilata da:
Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 274
Subalterno: 505

civ. 41

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Roma
Via Basella



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scheda n.1
Scala 1:100

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



PIANTA PIANO TERZO

ABITAZIONE

Scala 1:100

H=3,15 M

Compilata da:
Sciffoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

Identificativi Catastali:

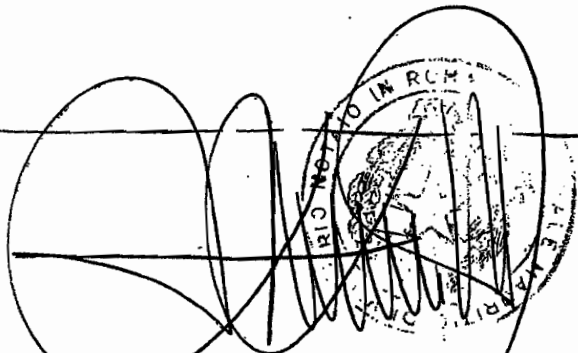
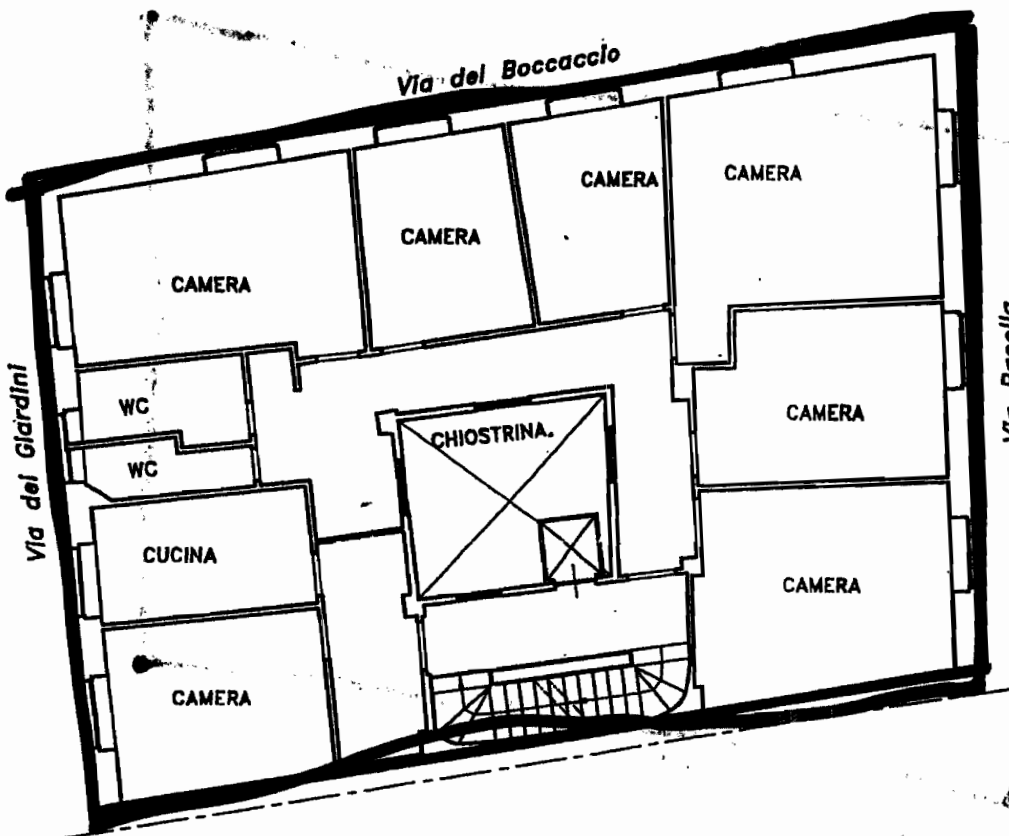
Sessione:
Foglio: 479
Particella: 274
Subalterno: 506

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

oiv. 41

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scala 1:100



*Generale Susanna
G. G. G.*



Compilata da:
Scaroni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 479
Particella: 274
Subalterno: 507

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Roma
Via Rasella
civ. 41

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scala 1:100

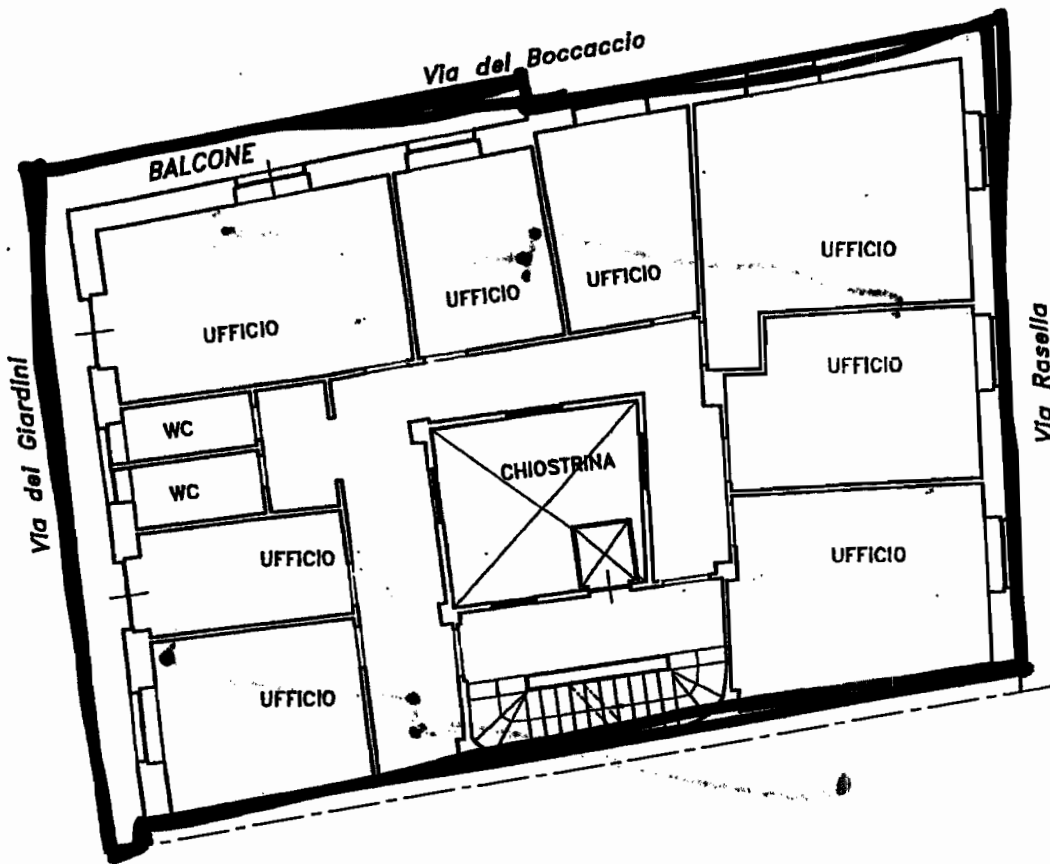
Scabada n.1

PIANTA PIANO QUARTO

UFFICIO

Scala 1:100

H=3,00 M



[Handwritten signature]



Alfonsino Simeone
Albo Celli
Abel

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

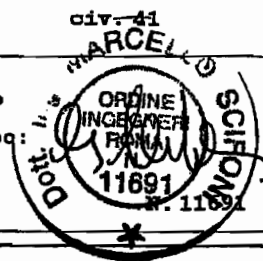
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Rasella

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 479
Particella: 274
Subalterno: 509

Compilata da:

Scifoni Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Roma



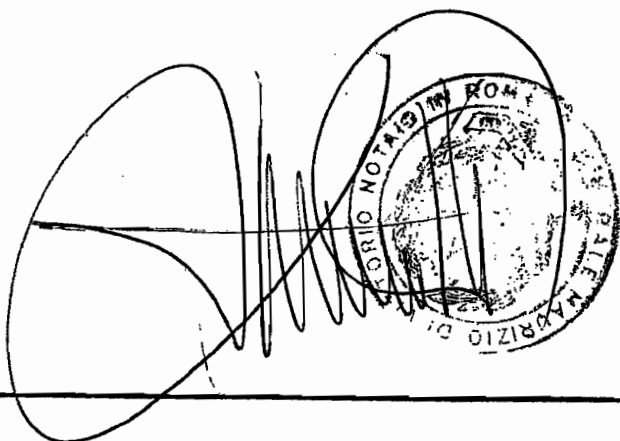
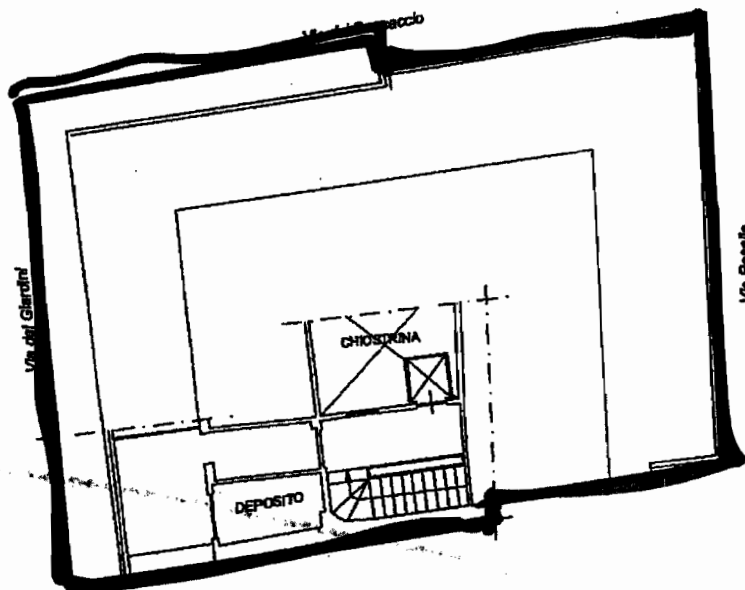
fogheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO

Scala 1:200

H=2,50 M



*Almoro Surore
Alessandro Surore
A.S.*

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Rasella

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 479

Particella: 274

Subalterno: 510

Compilata da:
Scifoni Marcello

Iscritto all'albo
Ingegneri

Prov. Roma

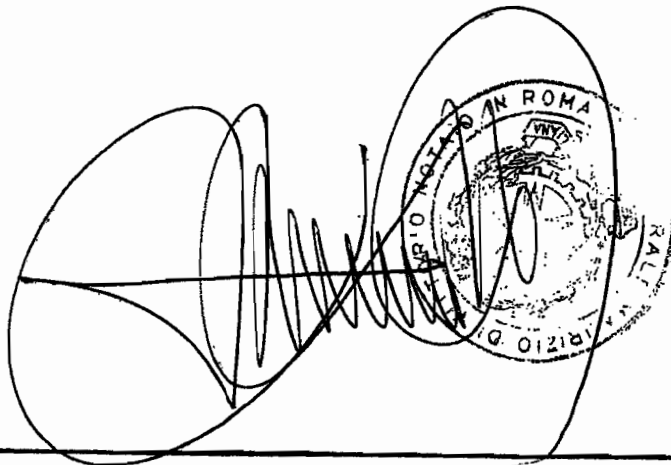
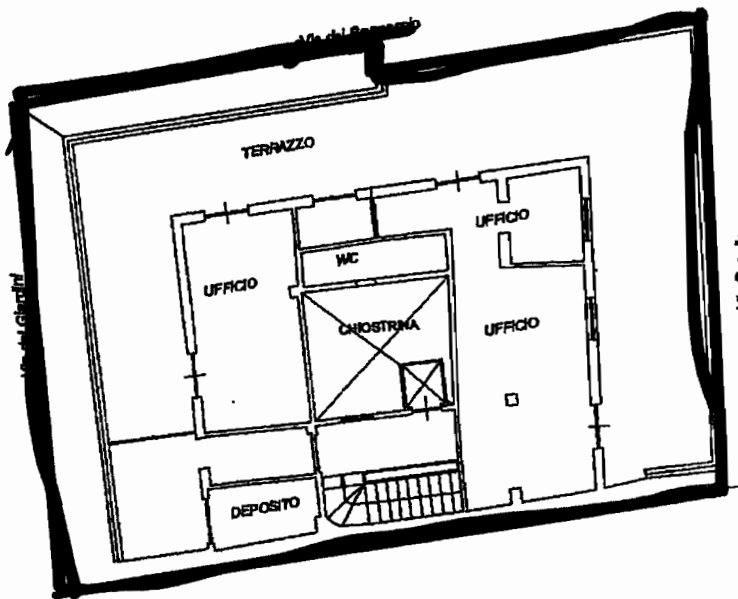


ada n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO

Scala 1:200

H=2,50 M



Giuseppe Luciani
Paolo Celli
A. S.

D

01501

D

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

**CHE NON COSTITUISCE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

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

RICHIEDENTE : FONDO BETA VIA CRESCENZIO N. 14 - ROMA

EDIFICIO IN ROMA VIA RASELLA N. 37

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

Stampa circolare con testo illeggibile e firma manoscritta.

STRUTTURE TRASPARENTI

| | | | | | | | | | |
|--|---|-------|----|-----|----|-------|----|---|----|
| Struttura tipo 1 | INFISSI DI FINESTRA ED ASSIMILATI | | | | | | | | |
| Tipologia vetro: | Vetro singolo | | | | | | | | |
| Tipologia telaio: | Metallo senza taglio termico | | | | | | | | |
| $U_{\text{MEDIA}} 6,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ | Superfici ripartite per orientamento (m²) | | | | | | | | |
| | Orizz. | S | SE | E | NE | N | NO | O | SO |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16,18 | 0 | 0 | 0 |
| | Oscuramento (in ombra o con presenza di aggetti) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Struttura tipo 2 | Infissi di finestra e assimilabili | | | | | | | | |
| Tipologia vetro: | Vetro singolo | | | | | | | | |
| Tipologia telaio: | Metallo senza taglio termico | | | | | | | | |
| $U_{\text{MEDIA}} 5,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ | Superfici ripartite per orientamento (m²) | | | | | | | | |
| | Orizz. | S | SE | E | NE | N | NO | O | SO |
| | 0 | 51,64 | 0 | 7,3 | 0 | 60,21 | 0 | 0 | 0 |
| | Oscuramento (in ombra o con presenza di aggetti) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

COPERTURE

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Struttura tipo 1: | Soletta piana non coibentata in laterocemento | |
| $U: 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ | Superficie: 148,87 m ² | |
| | Ambiente confinante: Esterno | |

BASAMENTI

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Struttura tipo 1: | Soletta in laterocemento su cantina | |
| $U: 1,85 \text{ W/m}^2\text{K}$ | Superficie: 148,87 m ² | |
| | Ambiente confinante: Cantina con serramenti chiusi | |

Caratteristiche impianto termico

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Generatore di calore: Caldaia standard

Terminali scaldanti: Radiatori

Sistema di regolazione: Climatica centralizzata

IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI SANITARI

Impianto autonomo - Pns < 35 kW

Generatore di calore indipendente tipo : Scaldacqua elettrico

RISULTATI

Involucro

| | | | |
|-----------|--|--------|-------------------------|
| Q_T | Energia scambiata per trasmissione | 107191 | kWh/anno |
| Q_V | Energia scambiata per ventilazione | 21906 | kWh/anno |
| Q_{T+V} | Energia scambiata totale | 129097 | kWh/anno |
| Q_{I+G} | Energia dovuta ad apporti interni | 24341 | kWh/anno |
| Q_{ST} | Energia dovuta ad apporti solari sulle superfici trasparenti | 11002 | kWh/anno |
| Q_G | Energia dovuta ad apporti gratuiti | 35343 | kWh/anno |
| η_U | Fattore di utilizzazione degli apporti energetici gratuiti | 0,93 | |
| Q_H | Fabbisogno energetico dell'involucro | 96243 | kWh/anno |
| PE_H | Fabbisogno energetico specifico dell'involucro | 94,52 | kWh/m ² anno |

Impianto di riscaldamento

| | | | |
|-----------|---|--------|-------------------------|
| η_c | Rendimento di emissione | 0,96 | |
| η_r | Rendimento di regolazione | 0,88 | |
| η_d | Rendimento di distribuzione | 0,93 | |
| η_p | Rendimento di produzione medio stagionale | 0,775 | |
| η_g | Rendimento medio stagionale | 0,61 | |
| Q_{EPH} | Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale | 158063 | kWh/anno |
| PE_{HP} | Fabbisogno di energia primaria specifico per la climatizzazione invernale | 155,23 | kWh/m ² anno |

Produzione di acqua calda per usi sanitari

| | | | |
|-------------|---|-------|-------------------------|
| Q_w | Fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda | 5110 | kWh/anno |
| PE_w | Fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda | 5,02 | kWh/m ² anno |
| η_e | Rendimento di emissione | 0,95 | |
| η_d | Rendimento di distribuzione | 0,85 | |
| η_p | Rendimento di produzione medio stagionale | 0,33 | |
| η_{pw} | Rendimento medio stagionale | 0,27 | |
| Q_{wp} | Fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda | 19004 | kWh/anno |
| PE_{wp} | Fabbisogno di energia primaria specifico per la produzione di acqua calda | 18,66 | 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 | | |
| D | < 90 kWh/m ² a | | |
| E | < 120 kWh/m ² a | E 95 | |
| F | < 160 kWh/m ² a | | |
| G | > 160 kWh/m ² a | | 174 |

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

Professional stamp and signature of an architect or engineer, likely related to the energy calculation software mentioned in the text.

E 61501

F

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

**CHE NON COSTITUISCE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

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

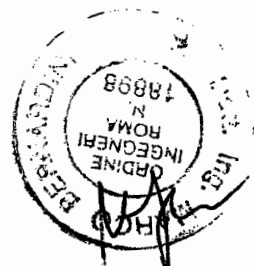
RICHIEDENTE : FONDO BETA VIA CRESCENZIO N. 14 – ROMA

EDIFICIO IN ROMA VIA RASELLA N. 41

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



Dati generali

Ubicazione Indirizzo: VIA RASELLA N. 41
Comune: Roma Prov. RM CAP 00187
Anno di costruzione/ristrutturazione: 1956
Soggetto che presenta la domanda: FONDO BETA VIA CRESCENZIO 14 - ROMA
In qualità di Proprietario
Tecnico : ING. MARCO BERNARDINI

Dati edificio

Tipo di edificio: Edificio per uffici
Volume lordo riscaldato 3550,58 m³
Superficie lorda riscaldata 1433m²
Superficie media per alloggio 1245,5 m²
Struttura edilizia Edificio con muri in mattoni forati o assimilabili

Caratteristiche termiche involucro

STRUTTURE OPACHE VERTICALI

| | |
|----------------------------|---|
| Struttura tipo 1: | Parete a cassa vuota con mattoni forati |
| U: 2,09 W/m ² K | Superficie: 393,25 m ² |
| Struttura tipo 2: | Cassonetto non isolato |
| U: 6 W/m ² K | Superficie: 24,91 m ² |
| Struttura tipo 3: | Muratura di mattoni pieni intonacata - chiostrine |
| U: 2,94 W/m ² K | Superficie: 145,95 m ² |
| Struttura tipo 4: | Porte d'ingresso - su vano scala |
| U: 3,5 W/m ² K | Superficie: 22,68 m ² |

STRUTTURE SU LOCALI NON RISCALDATI

| | |
|---------------------------|--|
| Struttura tipo 1: | Muratura di mattoni forati intonacata - scale |
| U: 2,5 W/m ² K | Superficie: 92,87 m ² |
| | Ambiente confinante: Corpo scale |
| Struttura tipo 2: | Muratura di mattoni pieni intonacata sulle due facce |
| U: 1,5 W/m ² K | Superficie: 190,83 m ² |
| | Ambiente confinante: Appartamenti non riscaldati |

STRUTTURE TRASPARENTI

| | | | | | | | | | |
|---|---|----|-----|----|-------|----|-------|----|--|
| Struttura tipo 1 | Infissi di finestra e assimilabili | | | | | | | | |
| Tipologia vetro: | Vetro singolo | | | | | | | | |
| Tipologia telaio: | Metallo senza taglio termico | | | | | | | | |
| U_{MEDIA} 5,5 W/m ² K | Superfici ripartite per orientamento (m²) | | | | | | | | |
| Orizz. | S | SE | E | NE | N | NO | O | SO | |
| 0 | 50,71 | 0 | 7,3 | 0 | 58,55 | 0 | 57,13 | 0 | |
| Oscuramento (in ombra o con presenza di aggetti) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

COPERTURE

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Struttura tipo 1: | Soletta piana non coibentata in laterocemento | |
| U : 2 W/m ² K | Superficie: 194,4 m ² | |
| | Ambiente confinante: Esterno | |

BASAMENTI

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Struttura tipo 1: | Soletta in laterocemento su cantina | |
| U : 1,85 W/m ² K | Superficie: 194,4 m ² | |
| | Ambiente confinante: Cantina con serramenti chiusi | |

Caratteristiche impianto termico

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Generatore di calore: Caldaia standard
Terminali scaldanti: Radiatori
Sistema di erogazione: Climatica centralizzata

IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI SANITARI

- Impianto autonomo - Pns < 35 kW
Generatore di calore indipendente tipo: Scaldacqua elettrico

RISULTATI

Involucro

| | | | |
|----------|--|--------|-------------------------|
| Q_T | Energia scambiata per trasmissione | 130903 | kWh/anno |
| Q_V | Energia scambiata per ventilazione | 29668 | kWh/anno |
| Q_T | Energia scambiata totale | 160571 | kWh/anno |
| Q_i | Energia dovuta ad apporti interni | 29773 | kWh/anno |
| Q_{sT} | Energia dovuta ad apporti solari sulle superfici trasparenti | 15298 | kWh/anno |
| Q_G | Energia dovuta ad apporti gratuiti | 45071 | kWh/anno |
| η_U | Fattore di utilizzazione degli apporti energetici gratuiti | 0,94 | |
| Q_H | Fabbisogno energetico dell'involucro | 118428 | kWh/anno |
| PE_H | Fabbisogno energetico specifico dell'involucro | 95,08 | kWh/m ² anno |

Impianto di riscaldamento

| | | | |
|-----------|---|--------|-------------------------|
| η_e | Rendimento di emissione | 0,96 | |
| η_c | Rendimento di regolazione | 0,88 | |
| η_d | Rendimento di distribuzione | 0,93 | |
| η_p | Rendimento di produzione medio stagionale | 0,775 | |
| η_g | Rendimento medio stagionale | 0,61 | |
| Q_{EPH} | Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale | 194499 | kWh/anno |
| PE_{HP} | Fabbisogno di energia primaria specifico per la climatizzazione invernale | 156,16 | kWh/m ² anno |

Produzione di acqua calda per usi sanitari

| | | | |
|-------------|---|-------|-------------------------|
| Q_w | Fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda | 6132 | kWh/anno |
| PE_w | Fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda | 4,92 | kWh/m ² anno |
| η_e | Rendimento di emissione | 0,95 | |
| η_d | Rendimento di distribuzione | 0,85 | |
| η_p | Rendimento di produzione medio stagionale | 0,33 | |
| η_{gw} | Rendimento medio stagionale | 0,27 | |
| Q_{wp} | Fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda | 22804 | kWh/anno |
| PE_{wp} | Fabbisogno di energia primaria specifico per la produzione di acqua calda | 18,31 | 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 | | |
| D | < 90 kWh/m ² a | | |
| E | < 120 kWh/m ² a | E 95 | |
| F | < 160 kWh/m ² a | | |
| G | > 160 kWh/m ² a | | G 174 |

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



Reg.to a Roma presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1

il 15 NOV. 2007 al n. 40495 Serie AT

Esatti Euro 653.088,00

La presente copia e' conforme al suo originale e si rila-

scia a richiesta della parte interessata

Roma, addi 15 NOV. 2007

