

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

**Roma, 20 ottobre 2010**

**OGGETTO:** parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Roma, Via Cesare Balbo n. 39 – 41, di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 18 ottobre c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n° 016668, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto.

**CONTESTO URBANISTICO:**

L'immobile è sito nel Rione Monti, nel centro di Roma, nelle vicinanze della Stazione Termini, del Viminale e di via Cavour. L'area è completamente urbanizzata, interessata da traffico intenso e scarsamente dotata di parcheggi pubblici. E' ben servita dai mezzi pubblici di superficie e interrati, su gomma e rotaia. L'accesso con auto privata è penalizzato dalla mancanza di parcheggi.

**DESCRIZIONE GENERALE:**

L'immobile, costruito agli inizi del 1900, è costituito da due piani interrati, un piano rialzato, cinque piani superiori. La pianta è regolare, di forma rettangolare. Affacciato su strada, l'immobile occupa un'area circoscritta da via Balbo e via Caprareccia. L'edificio è servito da 5 corpi scala, di cui due principali e uno in disuso.

**Destinazione d'uso:** l'edificio, originariamente destinato a civile abitazione, attraverso la procedura ex art.81 del D.P.R. 616/77, è stato trasformato ad uffici Pubblici (categoria B4)



**Caratteristiche architettoniche:** L'architettura dell'edificio è caratterizzata da facciate allungate in muratura intonacata e impreziosite da cornici e fasce marcapiano. La copertura a terrazzo è praticabile.

#### **CARATTERI TECNICO-COSTRUTTIVI:**

**Struttura:** La struttura di elevazione è in muratura portante con muri di spina centrali. I solai sono in laterocemento e misti, originari dell'epoca di costruzione. La copertura è a terrazzo e praticabile.

**Finiture:** Le facciate sono intonacate e decorate. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con persiane alla romana in legno. Alcuni infissi sono in alluminio. I portoni di ingresso hanno ante in legno massello e in alluminio. Gli infissi interni sono in legno e in laminato plastico. I pavimenti sono rifiniti con parquet, piastrelle in gres porcellanato, lastre di granito, marmette di graniglia. I controsoffitti sono a struttura metallica o a pannelli in fibra minerale.

**Impianti:** Sono presenti l'impianto elettrico e di illuminazione, l'impianto idrico-sanitario, di messa a terra e di protezione dalle scariche atmosferiche. L'impianto di condizionamento è del tipo centralizzato; l'impianto termico, anch'esso centralizzato, è alimentato da una caldaia a gas posta in copertura. L'impianto antincendio è costituito da un sistema di allarme collegato a segnalatori acustici e luminosi e a un impianto di rilevamento dei fumi. L'intero sistema è collegato a una centralina di controllo. Sono presenti una serie di estintori e un impianto di spegnimento a idranti con cassette UNI 45.

#### **STATO LOCATIVO:**

L'edificio è occupato in regime di indennità da una Pubblica Amministrazione.

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

Le condizioni dello stabile sono considerate discrete. I lavori effettuati nel corso degli anni hanno interessato soltanto parti del fabbricato. Nel corso dell'anno 2010 non sono stati realizzati lavori di miglioria all'interno dell'immobile

### CONSISTENZE:

Le superfici utili poste ai due piani seminterrati sono pari a mq. 1.134,03, mentre le superfici relative al piano rialzato e ai cinque piani in elevazione sono complessivamente mq. 3.137,74

### CONCLUSIONI

Come già rilevato l'immobile è occupato "sine titolo" da una Pubblica Amministrazione con destinazione d'uso ad uffici Pubblici e alla data del 30/06/ 2010 codesto Collegio ne aveva fissato il valore, nello stato di fatto, in € 11.472.094 circa.

Nella determinazione di tale valore il Collegio aveva tenuto conto della circostanza, valida per tutti i cespiti nelle medesime condizioni, che l'immobile, essendo locato ad una Pubblica Amministrazione con destinazione d'uso ad uffici, scontava un ribasso del 30% rispetto al valore di mercato a causa del venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda.

Il prezzo offerto alla FIMIT SGR di € 17.800.000,00 corrisponde ad un valore di € 4.167,00 per mq, stimato sulle superfici utili dell'edificio.

In considerazione delle attuali condizioni di mercato e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato il Collegio, valutate tutte le circostanze che possono influire sul valore dell'immobile, ritiene congruo il citato prezzo di vendita pari a € 17.800.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

