

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

Roma, 30/10/2006

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Mantova, Viale della Repubblica 1/B di proprietà del Fondo Beta immobiliare

In data 19 ottobre c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n° 10553, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto.

CONTESTO URBANISTICO

L'edificio è sito nel centro della città di Mantova.

L'accessibilità alla zona è garantita sia dalla rete di trasporto urbano che dalla rete stradale che la collega all'autostrada A22 uscita Mantova nord. Buona la disponibilità di parcheggi nell'area.

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: l'edificio è quello al numero civico 1/B di viale della Repubblica ristrutturato da circa dieci anni con l'obbligo del mantenimento anche all'interno della struttura originale, vincolata dalla Soprintendenza ai beni architettonici.

Esso rappresenta un tipico esempio di palazzotto stile liberty, articolato in un piano seminterrato, un piano terreno e due piani fuori terra per complessivi 400 mq. e con un parco di quasi 2000 mq. tra vialetti, siepi, parcheggi e prato all'inglese.

Destinazione d'uso: l'edificio è da alcuni anni sede del circolo aziendale della banca Agricola Mantovana.

Pertinenze: area esterna

Caratteristiche architettoniche: l'architettura è caratterizzata da una copertura a falde e da facciate in muratura arricchite da decori e modanature.

CARATTERI TECNICO-COSTRUTTIVI

Struttura: la struttura in elevazione è in muratura portante mentre il tetto, a falde, è costituito da una struttura lignea e manto in coppi.

Fimit 0011463 del 08/11/2006



Finiture: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al pari delle le tramezzature interne costituite da mattoni in laterizio. Il portico d'ingresso è costituito da volte decorate. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera mentre quelli interni in legno massello. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono parte in graniglia di marmo e parte in gres porcellanato.

Impianti: gli impianti idro-sanitario, termico e elettrico con la relativa messa a terra, risultano conformi alla normativa vigente. Risulta installato anche un impianto antincendio con rilevatore di fumi ottico-acustici

STATO LOCATIVO

Come già accennato l'edificio risulta interamente locato ad un Istituto di Credito con regolare contratto di locazione scadente il 31/12/2011.

L'attuale canone di locazione, aggiornato al gennaio 2006, è pari a € 42.794,84/anno

STATO MANUTENTIVO

Lo stato di manutenzione dell'edificio può considerarsi più che accettabile in virtù dell'intervento di ristrutturazione effettuato dieci anni fa.

CONSISTENZE

Le superfici utili poste al piano terra e ai due piani superiori sono pari a mq. 293,51, mentre la superficie al piano seminterrato risulta essere pari a mq. 66,89.

Il parco di pertinenza della villa è di circa 2.000,00 mq.

Il Collegio, dopo aver considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e valutato che il locatario è un Istituto di Credito, ritiene congrua l'offerta ricevuta dalla FIMIT sgr pari a € 750.000,00

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

