

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

Roma, 30/10/2006

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'unità immobiliare sita in Brescia, Viale Giotto 10, di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 19 ottobre c.a. c.a. la Fimit sgr con raccomandata prot. n° 10552, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'unità immobiliare in oggetto.

CONTESTO URBANISTICO

L'immobile è situato nella zona periferica a sud-est della città di Brescia nelle immediate vicinanze delle autostrade A4 e A21. L'area è ben collegata con mezzi di trasporto pubblico e consente una buona accessibilità anche con auto private.

Il complesso commerciale è dotato di una discreta disponibilità di parcheggi

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: la struttura del complesso ha forma regolare ed è costituita da tre corpi di fabbrica così articolati:

- A) edificio con un piano fuori terra ed uno interrato
- B) edificio di cinque piani fuori terra ed uno interrato
- C) edificio costituito da un unico piano fuori terra adibito a banca

Destinazione d'uso: commerciale.

Pertinenze: area esterna

La vendita oggetto di parere è relativa alla porzione immobiliare rappresentata dal capannone commerciale, attualmente non locato, costituito da un piano terra e da un piano interrato già denominato A).

Fimit 0011462 del 08/11/2006

CONSISTENZE

Il capannone è composto da un piano interrato di superficie pari a 252,15 mq. e da un piano terra di 1.136,35 mq.

CARATTERI TECNICO COSTRUTTIVI

L'edificio è costituito da una struttura in cemento armato precompresso e tamponature in lastre di cemento prefabbricate.

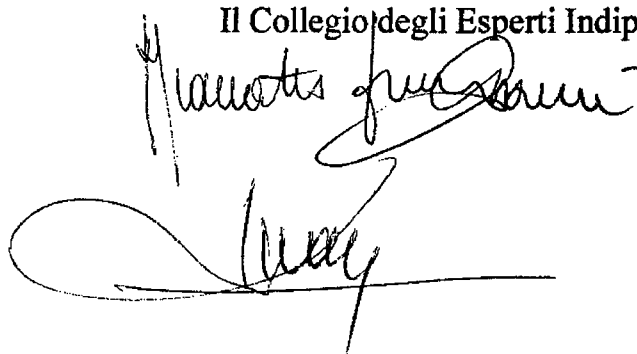
La porzione immobiliare oggetto di vendita è senza dubbio la parte meno appetibile dell'intero complesso commerciale. Risulta infatti non locata da diversi anni e lo stato di manutenzione è decisamente precario tanto che a fronte di una eventuale riutilizzazione dei locali, nella semestrale al 30/06/06, erano già previste opere per un importo pari a € 360.000,00 e che al momento sono invece da considerare pari ad almeno 380.000,00

Le superfici ragguagliate della sola porzione in vendita sono pari a mq. 580,99 che secondo la valutazione fatta al 30/06/06 corrispondono ad un valore di mercato di € 1.249.128,5.

Sottraendo a tale valore l'importo di € 380.000,00 necessario per rendere agibili i locali e la minusvalenza di € 100.000,00 dovuta alla mancata redditività dei locali per almeno un anno, si ottiene il valore dell'immobile nello stato occupazionale pari a € 769.000,00.

Il Collegio ritiene pertanto congrua l'offerta ricevuta dalla FIMIT sgr pari a € 773.000,00 in quanto perfettamente in linea con la valutazione già espressa nell'ultima semestrale.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti



Massimo Fusco