

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

Roma, 2 ottobre 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita della porzione di immobile sito in Brescia, Via Giotto 1/21 di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 26 settembre c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 8419, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita della residua porzione di immobile in oggetto, confermata dal Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del documento programmatico del Fondo, ad un prezzo complessivo pari a € 980.000 (novecentottantamila)

CONTESTO URBANISTICO

L'immobile è situato alla periferia sud-est di Brescia nei pressi delle autostrade A4 e A21. L'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblico e consente anche una buona accessibilità da parte di auto private anche per la buona disponibilità di parcheggi in dotazione al complesso.

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



STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi soddisfacente per le unità residue rimaste di proprietà del Fondo.

Consistenze:

negozi	mq	513,93
sottonegozi	mq	425,00
banca	mq	174,25
parcheggio	mq	294,50

Stato locativo: attualmente risulta non locata circa il 20% della superficie utile costituita da negozi e sottonegozi mentre la parte residua è locata mediante cinque contratti intestati a diverse società.

L'immobile è già stato oggetto di valutazione da parte di codesto Collegio alla data del 30/06/2007.

L'attuale stato occupazionale non ha subito alcuna variazione rispetto all'ultima valutazione.

A quella data il Collegio aveva stimato il valore comparativo delle unità residue complessivamente pari a € 904.000 circa ridotto poi a € 871.000 circa a causa delle minus-valenze dovute alla mancata locazione di alcuni locali e a contratti di locazione con redditi inferiore alle attese.

C'è altresì da rilevare come la sede dell'agenzia bancaria possa ritenersi la parte più appetibile della compravendita in quanto, rispetto alle residue unità commerciali, ubicate al piano interrato e al piano terra del corpo di fabbrica centrale di cinque piani, essa è costituita da un corpo indipendente di un unico piano.

E' tuttavia altrettanto evidente come il maggior peso attribuibile al valore dei locali sede della banca, non alteri il valore complessivo del bene ma ne modifichi i rapporti soltanto nel caso in cui venisse a mancare la unitarietà della vendita.

Il prezzo di vendita di € 980.000 è pertanto ritenuto sicuramente congruo da parte di codesto Collegio in quanto superiore al valore stimato al 30/06/2007

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

