

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

Roma, 2 ottobre 2007

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Perugia, Via Domenico Scarlatti, 35 di proprietà del Fondo Beta immobiliare.

In data 26 settembre c.a. la FIMIT s.g.r., con raccomandata n. 8420, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile in oggetto deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 29 agosto 2007 al prezzo di € 2.500.000 (duemilionicinquecentomila)

CONTESTO URBANISTICO

L'immobile è ubicato nella zona centrale della città di Perugia. L'area è completamente urbanizzata, contraddistinta dalla presenza di attività terziarie e ben servita da una adeguata rete stradale e da mezzi pubblici di superficie.

DESCRIZIONE GENERALE

Tipologia edilizia: l'immobile, costruito negli anni '80, è costituito da due piani interrati, un piano terra e cinque piani fuori terra. La pianta è regolare e confina ad ovest con la via Scarlatti, ad est con un parco pubblico e sui rimanenti due lati con altre proprietà private.

Destinazione d'uso: l'immobile è destinato ad uffici

Caratteristiche architettoniche: l'architettura dell'edificio è semplice e caratterizzata dalle facciate rivestite in cortina mentre le aperture, di dimensioni standard, hanno le cornici in travertino

Impianti: è presente un impianto di condizionamento del tipo a ventilconvettori ad aria primaria, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas centralizzata. All'interno dell'immobile sono presenti due impianti di sollevamento e un impianto antincendio.



STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi discreto e Codesto Collegio aveva stimato in circa € 150 per mq. di superficie utile il costo da sostenere per alcuni necessari lavori di adeguamento e manutenzione.

Consistenze:

| | | |
|------------|----|----------|
| uffici | mq | 1.421,89 |
| archivio | mq | 287,00 |
| magazzini | mq | 537,93 |
| balconi | mq | 83,00 |
| parcheggio | mq | 146,00 |

Stato locativo: attualmente risulta non locata più del 60% della superficie utile mentre la parte residua risulta locata con tre diversi contratti di cui due a pubbliche amministrazioni.

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 dell'immobile pari a € 2.336.000 circa.

In considerazione dello scopo della valutazione tale valore è stato poi abbattuto, a causa della inadeguatezza del reddito di due dei tre contratti di locazione, della mancata redditività della parte non locata e dei lavori di adeguamento ritenuti necessari, a € 1.976.957

Giunto tuttavia il momento di confrontarsi con il mercato il Collegio non ritiene corretto far scontare al valore dell'immobile tale penalizzazione anche in considerazione del fatto che uno dei due contratti, che maggiormente limita il reddito dell'immobile, scade entro due anni.

Il Collegio pertanto, anche in funzione dell'ancora positivo trend di mercato di questo primo scorcio del secondo semestre 2007, ritiene congruo il prezzo di vendita dell'immobile deliberato da Consiglio di Amministrazione della FIMIT s.g.r pari a € 2.500.000,00, superiore di circa il 6% rispetto al valore comparativo del bene determinato dallo stesso Collegio nell'ultima semestrale.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti

