Spett./le
FIMIT SGR
Via Crescenzio, 14
00193 Roma

Roma, 16 gennaio 2009

OGGETTO: parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile sito in Siena, Largo Salvo D'Acquisto 1, di proprietà del Fondo Beta Immobiliare

In data 23 dicembre u.s. la Fimit sgr, con raccomandata prot. n° 4614, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita dell'immobile, di proprietà del Fondo Beta Immobiliare, descritto in oggetto.

CONTESTO URBANISTICO:

Il complesso, attualmente adibito a Comando Provinciale dei Carabinieri, è situato a nord della città di Siena in prossimità dei raccordi autostradali e nelle vicinanze dei viali di circonvallazione.
Nelle vicinanze sono presenti il Nuovo Policlinico Universitario e la stazione ferroviaria

DESCRIZIONE GENERALE:

Tipologia edilizia: il complesso è costituito da due corpi di fabbrica articolati su un piano seminterrato, un piano rialzato e due piani superiori. Sono presenti tre vani scala.
Destinazione d'uso: caserma
Pertinenze: area esterna sistemata a verde con viabilità di raccordo con i parcheggi.
Caratt. architettoniche: l'architettura è caratterizzata da un corpo centrale dal quale partono due corpi laterali. Le facciate sono segnate dall'articolazione dei pieni e dei vuoti, ottenuta con il ritmo regolare delle aperture

Fimit 0000950 del 03/02/2009

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Struttura: la struttura in elevazione è a telaio in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento. La copertura è piana
Finiture: le tamponature e le tramezzature sono di tipo tradizionale, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni hanno telai metallici e retrocamera, in parte sono anche blindati. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti sono rifiniti in travertino, piastrelle e cemento industriale. I soffitti sono intonacati e tinteggiati e nei corridoi sono presenti controsoffitti in doghe metalliche.
Impianti: sono presenti tutti gli impianti necessari al funzionamento del fabbricato e un sistema di estinzione incendi ad idranti ed estintori.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.
Nel secondo semestre 2008 la proprietà ha eseguito lavori per circa 100.000 € .
Con tali attività i possono ritenersi conclusi i lavori ritenuti indispensabili per l'adeguamento alle normative vigenti.

TITOLI ABILITATIVI:

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia n. 23654 rilasciata in data 30/11/1987 e poi modificato con concessione di variante n 27649 del 31/10/1989 e n. 28725 del 19/11/1989

STATO LOCATIVO:

l'edificio è locato ad una pubblica amministrazione in forza di regolare contratto e al momento dell'offerta il canone di locazione è risultato pari ad € 438.550,68 annui

CONSISTENZE:

Le superfici utili, complessivamente situate tra il piano interrato, il piano terra ed i tre piani fuori terra, sono pari a mq. 6.089,44 suddivise tra locali caserma, residenze, balconi, autorimesse e magazzini

L'immobile è già stato oggetto di valutazione da parte di codesto Collegio alla data del 31/12/2008.
Il valore di mercato, ricavato con il metodo della capitalizzazione del reddito è risultato pari ad € 4.521.132,00
Il Collegio, sempre ispirato a criteri di prudenzialità a tutela degli investitori, ha tuttavia ritenuto, anche in considerazione del vincolo posto dalla attuale destinazione d'uso e della facoltà concessa al locatore di detrarre gli oneri imputabili a migliorie dal canone di locazione, di effettuare un abbattimento pari al 23% rispetto al valore cosi ricavato, abbattimento che ha ridotto il valore finale del cespite ad € 3.481,285,00
Il mercato immobiliare attraversa un momento particolarmente difficile non solo sul territorio nazionale e alla discesa, sembra senza freni, delle case di abitazione si contrappone una rivalutazione dei cespiti con adeguata e sicura redditività come quelli locati alle Pubbliche Amministrazioni.
In condizioni di mercato quanto meno più dinamiche delle attuali, i vincoli posti dalle condizioni contrattuali e dalla destinazione d'uso avrebbero costituito sicuramente delle negatività che il cespite avrebbe scontato affrontando il mercato.
Al contrario le attuali anomale condizioni hanno contribuito ad incrementarne il valore in considerazione dell'adeguato canone assicurato fino al 2014.
Il Collegio, ritiene pertanto che l'importante offerta ricevuta per la vendita dell'immobile in oggetto, pari a € 5.550.000,00 sia da ritenersi senz'altro congrua per il Fondo Beta.

Il Collegio degli Esperti Indipendenti