

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
risposta il 12 GEN. 2017
risposto il
Prot. n. 0.0.0.1.16.....

Milano, 10 Gennaio 2016

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Competenza F. BETA
Conoscenza

Spett.le:
IDeA Fimit SGR S.p.A.
Via Mercadante, 18
00198 Roma

All'attenzione del Consiglio di Amministrazione

Oggetto: parere di congruità sul prezzo di vendita dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Prospero Alpino n. 16/18, di proprietà del Fondo Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso.

1. PREMESSE E FINALITÀ DELL' INCARICO

In conformità con l'incarico da Voi conferitoci, ci è stato chiesto di esprimere un parere di congruità relativamente al prezzo di vendita dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Prospero Alpino n. 16/18, di proprietà del Fondo immobiliare denominato "Beta" (di seguito anche "il Fondo").

Il presente documento ha l'obiettivo di verificare la congruità tra il prezzo formulato in sede di offerta vincolante d'acquisto ed il valore di mercato relativo all'unità immobiliare sita in Roma, Via Via Prospero Alpino n. 16/18.

In particolare si fa riferimento alla seguente documentazione:

- "Offerta Vincolante d'acquisto", (di seguito anche "offerta vincolante") per un importo complessivo pari ad Euro 900.000 (novecentomila/00) avente ad oggetto la seguente unità immobiliare:
 - Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Via Prospero Alpino n. 16/18, al Piano terreno, sub 506, foglio 821, map. 29, cat. catastale C/1;
 - Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Via Prospero Alpino n. 16/18, al Piano seminterrato primo, sub 508, foglio 821, map. 29, cat. catastale C/2;
- Proroga della proposta d'acquisto del 4/01/2017.

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di chi scrive, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti e non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

2. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della vendita, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che non vengano prese in considerazione eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato".

3. VERIFICA DI CONGRUITÀ

Ai fini della conferma della congruità del valore di vendita espresso nell'offerta vincolante in oggetto, chi scrive ha fatto riferimento al valore di mercato dell'unità immobiliare così come determinato nella valutazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

Si riporta di seguito una tabella di confronto tra il prezzo di vendita espresso nell'offerta vincolante ricevuta dal Fondo e il valore al 30/06/2016 dell'unità immobiliare in oggetto:

Piano	Destinazione	Fg.	Mapp.	Sub.	Superficie Comm.le (mq)	Valore immobile (€/mq)	Valore immobile (€)
PT	Commerciale	821	29	506	1.246	1.039	1.294.000
PS1	Magazzino	821	29	508			
Valore di mercato dell'immobile							€ 1.294.000
Prezzo di vendita espresso nell'Offerta Vincolante di acquisto							€ 900.000
Delta % Prezzo di vendita/Valore di mercato							-30,4%

Alla luce di questo confronto emerge che il prezzo praticato in sede di proposta d'acquisto non può essere considerato congruo rispetto al valore di mercato dell'immobile in oggetto poiché inferiore ad esso in misura maggiore del 10%.

Con i migliori saluti,

Avalon Real Estate S.p.A.

Dott. Luigi Rabuini

¹ Partner e Amministratore Delegato di Avalon Real Estate S.p.a.