

Milano, 5 settembre 2017

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 Latina, Viale Pier Luigi Nervi n. 270, 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 Latina, Viale Pier Luigi Nervi n. 270, 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 Latina, Viale Pier Luigi Nervi n. 270. Il committente ha inoltre richiesto di verificare la congruità del prezzo espresso nell'offerta vincolante ed i valori di immediato realizzo stimati da chi scrive alla data del 30 giugno 2017.

In particolare si fa riferimento alla seguente documentazione:

- *"Offerta Vincolante d'acquisto"*, (di seguito anche "offerta vincolante") per un importo complessivo pari ad Euro 3.800.000 (tremilioniottocentocentomila/00) avente ad oggetto la seguente unità immobiliare:
 - Unità immobiliare ad uso direzionale sita in Latina, Viale Pier Luigi Nervi n. 270, sub 6, foglio 169, map. 22, cat. catastale B04.

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 E DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

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”.

Per *valore di immediato realizzo* si intende il valore che si può ragionevolmente ricavare attraverso un processo di vendita forzata di un bene e pertanto in deroga ai principi di “adeguata commercializzazione” e di “assenza di coercizione” sottesi alla definizione di “valore di mercato” dell’immobile.

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 2017. Chi scrive ha inoltre verificato la congruità tra il prezzo di vendita formulato in sede di offerta vincolante ed i valori di immediato realizzo determinati su richiesta del committente alla data del 30 giugno 2017.

Si riporta di seguito il confronto tra il prezzo di vendita espresso nell’offerta vincolante ricevuta dal Fondo ed i valori di mercato ed immediato realizzo dell’immobile in oggetto stimati al 30/06/2017:

Congruià rispetto al Valore di Mercato

Piano	Destinazione	Eg.	Mapp.	Sub.	Superficie Comm.le (mq)	Valore immobile (€/mq)	Valore immobile (€)
-	Direzionale	169	22	6	12.403	789	9.784.000
Valore di mercato dell'immobile							€ 9.784.000
Prezzo di vendita espresso nell'Offerta Vincolante di acquisto							€ 3.800.000
Delta % Prezzo di vendita/Valore di mercato							-61,2%

Congruità rispetto ai Valori di immediato realizzo

	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
Valori di immediato realizzo	€ 6.360.000	€ 7.338.000	€ 6.849.000
Prezzo di vendita espresso nell'Offerta Vincolante di acquisto	€ 3.800.000		
	<i>Δ Valore minimo</i>	<i>Δ Valore massimo</i>	<i>Δ Valore medio</i>
Delta % Prezzo di vendita/Valori di immediato realizzo	-40,3%	-48,2%	-44,5%

Alla luce di questo confronto emerge che il prezzo praticato in sede di proposta d'acquisto non può essere considerato congruo né rispetto al valore di mercato né rispetto ai valori di immediato realizzo 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 Rabuini¹



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