

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

Roma, 16 giugno 2008

**OGGETTO:** parere di congruità relativo alla vendita di alcuni immobili di proprietà del Fondo Beta Immobiliare

In data 9 giugno c.a. la Fimit sgr, con raccomandata prot. n° 1974, richiedeva a codesto Collegio parere di congruità relativo alla vendita di 14 immobili, tutti di proprietà del Fondo Beta Immobiliare, oggetto della seguente offerta vincolante ricevuta in data 3 giugno u.s.

Via Farini 32-46	Roma	16.500.000
Via Ludovico di Savoia, 2b-4	Roma	3.800.000
Via di Villa Ricotti, 40	Roma	14.400.000
Via dei Laterani, 28 - Fabbricato A	Roma	5.500.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	19.200.000
Via Morgagni, 13	Roma	8.900.000
Via Giorgione, 106	Roma	55.000.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2.430.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	4.770.000
Via del Fosso, 2 BIS	Perugia	6.300.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	3.400.000
Via Cassanese, 224 (Palazzo Leonardo)	Segrate	5.000.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno	3.300.000
Via Piave/Via Petrarca, 1	Saronno	3.100.000
		<b>151.600.000</b>

Sette immobili risultano ubicati in Roma, tre in Perugia e gli altri rispettivamente in Padova, Segrate, Codogno e Saronno.

L'offerta risulta di discreta rilevanza economica per il Fondo in quanto incidente su quasi il 50% del valore patrimoniale di sua proprietà esclusiva.

Il Collegio ha provveduto ad emettere parere di congruità su ogni offerta ricevuta e per i dettagli si rimanda pertanto ai singoli pareri.

Sostanzialmente si può rilevare come in alcuni casi, in special modo dove c'è una significativa differenza tra il valore stimato al 31/12/2007 e l'offerta ricevuta, non risulti rispondenza tra la redditività attuale del bene e l'investimento da effettuare.

Appare alquanto evidente come l'attuale utilizzo di alcuni immobili sia ritenuto, dalla società che ha formulato l'offerta vincolante, del tutto inadeguato alla potenzialità dei cespiti stessi e che pertanto, per riadeguare la redditività dei beni all'investimento necessario per la loro acquisizione, sia necessario modificare la situazione locativa o attraverso un frazionamento delle locazioni o, là dove possibile, attraverso un cambio di destinazione d'uso.

Tra gli immobili oggetto dell'offerta, ce ne sono alcuni, soprattutto su Roma, che per la loro ubicazione si prestano ad una diversa e più remunerativa utilizzazione.

Al di là di queste considerazioni, utili soltanto a comprendere le differenze di valutazione tra l'offerta e la stima al 31/12/2007, il Collegio ritiene che l'offerta, sia in relazione ai singoli immobili, sia nel suo complesso, pari cioè a €151.600.000 per i 14 immobili sopra riportati, debba ritenersi sicuramente congrua per il Fondo Beta Immobiliare.

Per il Collegio degli Esperti Indipendenti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. M. M. M.', is positioned below the text 'Per il Collegio degli Esperti Indipendenti'.