

Spettabile  
**IDeA FIMIT SGR S.p.A.**  
Via Brera, 21  
20121 Milano  
**c.a. Arch. Grazia Giusti**  
**Ing. Claudia Aronica**

Roma, 25 settembre 2017

**Oggetto: Parere di congruità relativo alla cessione della porzione immobiliare ad uso terziario situata in Ivrea (TO), Via G. Jervis, 11 (individuata come ICO VECCHIA porzione A) - facente parte del Patrimonio del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE"**

Egregi Signori,

in relazione all'incarico di Esperto Indipendente del "Fondo Atlantic 2 - Berenice" conferito a Contea Valutazioni S.r.l. (di seguito "Contea") da IDeA FIMIT SGR S.p.A. (il "Committente"), nel seguito esprimiamo il parere di congruità relativo alla cessione della porzione immobiliare avente destinazione terziaria individuata come "ICO VECCHIA - porzione A" situata in Ivrea (TO), in Via G. Jervis 11 ("l'Immobile"), di superficie commerciale pari ad 8.500 mq circa, facente parte di un compendio immobiliare di maggior consistenza parzialmente locato, al momento identificato come unico fabbricato presso il catasto fabbricati del Comune di Ivrea al Foglio 57, Particella 21, Subalterno 9 e Foglio 57, Particella 372, Subalterni 1 e 2; il compendio dovrà essere oggetto di frazionamento catastale prima della sua cessione, al fine di poter individuare in modo distinto la porzione da alienare, rispetto all'intero complesso.

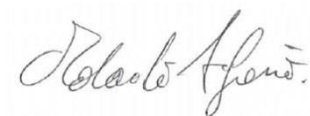
Considerato che:

- l'offerta ha ad oggetto la porzione del compendio denominata "ICO VECCHIA - porzione A", che include anche il nucleo storico del complesso ex Olivetti, noto come "Mattoni Rossi", progettato personalmente da Camillo Olivetti nel 1895;
- il valore di mercato stimato in data 30 giugno 2017 dalla scrivente per la porzione di Immobile identificata come "ICO VECCHIA porzione A" risulta pari a € 640.000 (si faccia riferimento alla valutazione dell'immobile per la sua descrizione dettagliata, la sua individuazione planimetrica e consistenziale rispetto all'intero edificio, la metodologia valutativa adottata ed i riferimenti di mercato);
- ad oggi le condizioni del mercato immobiliare terziario locale di Ivrea non hanno subito mutamenti tali da giustificare una variazione del suo valore di mercato.

- la stima del valore di mercato del bene è stata eseguita adottando la metodologia economica con criterio finanziario, così come per gli altri immobili di proprietà del Fondo;
- il promissario acquirente che ha presentato l'offerta vincolante per acquisire il bene è costituito da una pluralità di soggetti che intendono acquistarlo per utilizzo diretto (cosiddetti "utilizzatori finali"), con finalità diverse da quelle che sottendono l'approccio valutativo adottato dalla scrivente nella stima del bene al 30.06.2017; l'utilizzatore diretto, rappresenta infatti, una fattispecie di acquirente diversa dall'investitore immobiliare, che nel propendere all'acquisto di un determinato immobile, non può prescindere dalla sua redditività potenziale e dalla tempistica necessaria per la sua completa messa a reddito che, soprattutto nei mercati marginali, richiede un orizzonte temporale più ampio;
- il prezzo di acquisto offerto pari ad € 910.000 come desunto dalla documentazione esaminata, pur essendo superiore del 42% circa rispetto al valore di mercato stimato al 30.06.2017, si inserisce correttamente nella diversa logica che guida le scelte di acquisto degli utilizzatori diretti rispetto alla categoria degli investitori.

Sulla base delle considerazioni sopra enunciate la scrivente **ritiene che il prezzo di acquisto proposto sia da ritenersi congruo**, fermo restando quanto già argomentato nella relazione di valutazione al 30.06.2017, che qui si richiama integralmente per gli approfondimenti del caso.

Distinti saluti.



Dott. Ing. Edoardo Viganò, FRICS  
(Amministratore Unico  
Contea Valutazioni S.r.l.)