

FRANCESCO CACCAMO
COMMERCIALISTA IN TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTNER OF



SOCIETÀ DI REVISIONE CONTABILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spett.le

SOCIETÀ COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA
NUOVA E PORTA SUSA
SIGLABILE SO.CO.FAT. - S.C. IN LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA Via Assietta n. 7
10125 - TORINO

Alla cortese attenzione
..del Commissario Liquidatore
..del Comitato di Sorveglianza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Relazione di valutazione a valore di mercato di Vs/ unità immobiliari in Torino – Via Assietta n. 7, formata dallo scrivente ed asseverata in data 15 gennaio 2018
Lettera di attestazione a beneficio dell'attualità dei valori

Con riferimento alla relazione in oggetto, in esecuzione della richiesta formulata dal Commissario Liquidatore, **Dott. CUTTANO Matteo** (nato a Troia (FG) il 30 marzo 1962, Codice Fiscale: CTT MTT 62C30 L447U), non in proprio, ma quale Commissario Liquidatore della società

**SOCIETÀ COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSA
SIGLABILE SO.CO.FAT. - S.C. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

con Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4 e presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) tenuto dalla Camera di Commercio, Artigianato ed Agricoltura di Torino n. TO - 46063,

nominato con Provvedimento emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico emanato in data 28 luglio 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 192 del 18 agosto 2017

finalizzata a **verificare se quanto espresso nella relazione di valutazione in oggetto richiamata, sia ancora attuale rispetto all'andamento del mercato immobiliare della Città di Torino.**

Ricevuta l'istanza, ed a seguito di nuovo sopralluogo avvenuto in data 3 luglio 2024, il Professionista scrivente senza necessariamente ripercorre l'intero iter valutativo espresso nel documento in oggetto,

EVIDENZA PRELIMINARMENTE

che le unità immobiliari al tempo così descritte nella relazione in oggetto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

TORINO
36, Via CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ASTE
GIUDIZIARIE®

ROMA
9, Via BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F. CACCAMO @ ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
CONSULENTE IN MATERIA DI ECONOMIA DEL BENE COMUNE PER GLI ADEMPIMENTI CUI AL D.LGS. 30 DICEMBRE 2016 N. 254
COMMISSARIO LIQUIDATORE PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE VI
ESPERTO PER INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO - DG VESC GC - DIVISIONE II

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIFERIMENTO	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C
FOGLIO	1283	1283	1283
PARTICELLA	195	195	195
SUBALTERNO	15	10	11
ZONA	1	1	1
CATEGORIA	C/2	A/10	A/10
CLASSE	2	2	2
VANI/M ²	261	3,5	5

Nel loro insieme, stante il mancato utilizzo da ormai oltre sei anni, hanno assunto uno stato di conservazione complessivamente non particolarmente buono, come pure lo stato di manutenzione.

Fatte le premesse di cui sopra, e richiamate integralmente (seppur qui non allegate) le condizioni sia edilizie che urbanistiche dei beni in discorso e le correlate difformità espresse nella relazione asseverata in data 15 gennaio 2018, sulla piazza di Torino, il biennio 2022/2023 ha registrato un interessante incremento nei valori a metro quadro degli immobili della zona "Centrale/Stati Uniti", come espresso dall'Agenzia delle Entrate in seno al proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare (reperibile al seguente link: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione>).

L'osservazione di tale informazione, evidenzia le serie informative così brevemente sintetizzabili:
in riferimento al **LOTTO A**

ANNUALITA'	SEMESTRE	MINIMO	MASSIMO
2016	2	€ 1.300,00	€ 1.800,00
2017	2	€ 1.500,00	€ 1.800,00
2018	2	€ 1.400,00	€ 1.900,00
2019	2	€ 1.250,00	€ 1.900,00
2020	2	€ 1.250,00	€ 1.900,00
2021	2	€ 1.250,00	€ 1.900,00
2022	2	€ 1.250,00	€ 1.900,00
2023	2	€ 1.250,00	€ 1.900,00

in riferimento al **LOTTO B e LOTTO C**

ANNUALITA'	SEMESTRE	MINIMO	MASSIMO
2016	2	€ 2.100,00	€ 2.850,00
2017	2	€ 2.100,00	€ 2.850,00
2018	2	€ 2.200,00	€ 3.300,00
2019	2	€ 2.300,00	€ 3.400,00
2020	2	€ 2.300,00	€ 3.400,00
2021	2	€ 2.300,00	€ 3.400,00
2022	2	€ 2.350,00	€ 3.500,00
2023	2	€ 2.350,00	€ 3.500,00

Stante la ormai completa attendibilità dei dati espressi dal richiamato Osservatorio, lo scrivente ritiene adeguato considerare i seguenti valori di mercato a metro quadro, attribuibili alle unità immobiliari qui considerate, precisamente:

LOTTO A	€ 1.600,00
LOTTO B	€ 2.800,00
LOTTO C	€ 2.800,00

Al fine di dare al lettore una espressione il più aderente possibile alla effettiva valutazione di mercato dei beni in discorso, necessita ritornare nel merito del complessivo stato di manutenzione di quanto osservato, rispetto al quale il Professionista incaricato ha ritenuto avvalersi delle classi e modalità previste nell'articolo 21 della Legge 27 luglio 1978, per ciò complessivamente attribuendo ai

beni nuovamente osservati, uno stato manutentivo mediocre (non più buono come al tempo del primo elaborato), ed applicando correttivo ex lege al valore di mercato sopra considerato, pari allo 0,80.

	VALORE AL MQ ATTRIBUITO AL LORDO DEL COEFFICIENTE A LATO INDICATO	COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE APPLICATO	VALORE AL MQ ATTRIBUITO AL NETTO DEL COEFFICIENTE A LATO INDICATO
LOTTO A	€ 1.600,00	0,80	€ 1.280,00
LOTTO B	€ 2.800,00	0,80	€ 2.240,00
LOTTO C	€ 2.800,00	0,80	€ 2.240,00

Analizzando la prassi commerciale, i predetti valori, è coerente che possano esser espressi come così arrotondati:

	VALORE AL MQ ATTRIBUITO AL NETTO DEL COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	VALORE AL MQ ATTRIBUITO AL NETTO DEL COEFFICIENTE A LATO INDICATO ARROTONDATO (PRASSI COMMERCIALI)
LOTTO A	€ 1.280,00	€ 1.300,00
LOTTO B	€ 2.240,00	€ 2.300,00
LOTTO C	€ 2.240,00	€ 2.300,00

Per le peculiarità del presente documento non si procedere ad applicazione di metodo alternativo di valutazione, in quanto non conferirebbe migliori o maggiori informazioni rispetto a quanto fin qui espresso.

CONCLUSIONI

Alla luce delle osservazioni anzi riportate, l'aggiornamento oggi richiesto al valore attribuibile a VALORE DI MERCATO degli immobili descritti nell'elaborato in oggetto richiamato, vengono attestati dal Professionista scrivente sulla base degli elementi come oggi acquisiti -forma l'applicazione del principio di prudenzialità ex lege sancito-, ai seguenti valori:

	RIFERIMENTO	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	
ESTREMI CATASTALI	FOGLIO	1283	1283	1283	AMMONTARE COMPLESSIVO STIMATO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI CONSIDERATI
	PARTICELLA	195	195	195	
	SUBALTERNO	15	10	11	
	ZONA	1	1	1	
	CATEGORIA	C/2	A/10	A/10	
	CLASSE	2	2	2	
	VANI/MQ	261	3,5	5	
SUPERFICIE IN MQ		285	60	122	
VALORE DI STIMA	AL MQ	€ 1.300,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00	€ 789.100,00
	COMPLESSIVO	€ 370.500,00	€ 138.000,00	€ 280.600,00	

I valori espressi, già tengono in considerazione le difformità edilizie enunciate nell'elaborato iniziale in relazione a ciascuna delle unità immobiliari in discorso.

Dal che, in previsione delle operazioni di realizzo dell'attivo patrimoniale da eseguire a cura della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della società SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSA SIGLABILE SO.CO.FAT. - S.C. (con Sede Legale in Torino - Via Assietta n. 7, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4 e presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) tenuto dalla Camera di Commercio, Artigianato ed Agricoltura di Torino n. TO - 46063), in relazione ai beni oggetto del presente lavoro, non potrà avere valori inferiori ai seguenti:

LOTTO A	€ 370.500,00	(Euro trecentosettantam ilacinquecento-virgola-zero-zero)
LOTTO B	€ 138.000,00	(Euro centotrentottomila-virgola-zero-zero)
LOTTO C	€ 280.600,00	(Euro duecentoottantam ilaseicento-virgola-zero-zero)

pai ad importo complessivo non inferiore a € 789.100,00* (Euro settecentoottantanovemilacento-virgola-zero-zero).

Dal che, il complessivo valore del LOTTO B e LOTTO C, per le peculiarità (e le difformità espresse nell'elaborato in oggetto richiamato) ammonta complessivi € 418.600,00* (Euro quattrocentodiciottomilaseicento-virgola-zero-zero).

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F. CACCAMO @ ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
CONSULENTE IN MATERIA DI ECONOMIA DEL BENE COMUNE PER GLI ADEMPIMENTI CUI AL D.LGS. 30 DICEMBRE 2016 N. 254
COMMISSARIO LIQUIDATORE PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO PER INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO - DGVESCGC - DIVISIONE II

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FRANCESCO CACCAMO
COMMERCIALISTA IN TORINO



Quanto sopra al fine di assolvere alla richiesta ricevuta dal Commissario Liquidatore della società, la quale, con la formazione del presente documento, si considera completamente esaurita.

Con osservanza.
Torino, li 12 luglio 2024



CACCAMO Francesco

Caccamo Francesco



Antonio Fucini



TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X



ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F. CACCAMO @ ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
CONSULENTE IN MATERIA DI ECONOMIA DEL BENE COMUNE PER GLI ADEMPIMENTI CUI AL D.LGS. 30 DICEMBRE 2016 N. 254
COMMISSARIO LIQUIDATORE PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVE SCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO PER INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PER IL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO - DGVE SCGC - DIVISIONE II

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 4 IN TOTALE



Repertorio numero 57013

Verbale di asseverazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno *do die*
del mese di luglio in Torino, nel mio studio in via Romani
n. 8.

Innanzi a me dottor MARIO ENRICO ROSSI, notaio in Torino,
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Torino e Pinerolo, è presente il dottor:

CACCAMO Francesco, nato a Torino il 19 novembre 1961, quivi
domiciliato in Via Carlo Alberto n. 36, della cui personale
identità io Notaio sono certo, il quale mi presenta,
chiedendomi di asseverarla con giuramento, la lettera di
attestazione a beneficio dell'attualità dei valori di unità
immobiliari site in Torino, Via Assietta n. 7, di proprietà
della "SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E
PORTA SUSA" siglabile "SO.CO.FAT. - S.C." in liquidazione
coatta amministrativa, con sede legale in Torino, Via
Assietta n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione presso
il Registro delle Imprese di Torino: 00507280014.

Aderendo alla richiesta ammonisco il componente il quale
presta il giuramento di rito pronunciando le parole "Giuro
di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni
affidatemi al solo fine di far conoscere la verità".

Richiesto io notaio ho redatto questo verbale da me scritto



in parte a mano ed in parte dattiloscritto e da me letto al

comparsante che lo conferma e con me si sottoscrive.

Occupa di *un foglio una parte e le prime
righe della seconda.*

*Luca Francesco
Vincenzo Ber...*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®