

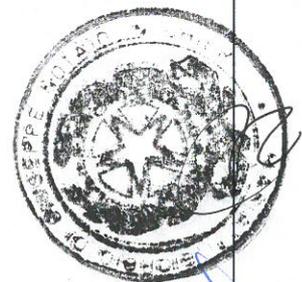
SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TO - 46063

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**



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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

INDICE:

1. Identità del committente;
2. Destinatari dell'elaborato;
3. Oggetto dell'incarico;
4. Finalità dell'incarico;
5. Eventuali restrizioni nello svolgimento dell'incarico dipendenti da legge o da contratto;
6. Data di riferimento;
7. Valuta funzionale e oneri di Legge;
8. Identità dell'esecutore del documento;
9. Attestazione competenza ed esperienza professionale dell'esecutore del documento;
10. Attestazione adesione al Code of Ethical Principles for Professional Valuer emanato dall'International Valuation Standards Council;
11. Attestazione indipendenza;
12. Dichiarazione presenza potenziali conflitti diretti o indiretti da parte dell'esperto;
13. Ricorso ad altri specialisti ausiliari e dichiarazione assenza ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa utilizzata dallo specialista, lavoro da questi svolto e risultati ottenuti;
14. Attestazione adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV);
15. Natura dell'elaborato;
16. Prospettiva valutazione;
17. Configurazione di valore adottata (valore di mercato, valore d'investimento, valore negoziale equitativo, valore convenzionale, valore di smobilizzo, valore intrinseco, valore di adempimento);
18. Responsabilità;
19. Analisi della base informativa e/o eventuali limitazioni considerate;
20. Scelte metodologiche;
21. Descrizione delle operazioni effettuate
22. Sintesi dell'elaborato;
23. Destinatari.



[Handwritten signature in blue ink]

ALLEGATI:

- | | | |
|-------------------|---|---|
| ALLEGATO A | - | Copia planimetria catastale unità immobiliare qui convenzionalmente chiamata LOTTO A |
| ALLEGATO B | - | Copia planimetria catastale unità immobiliare qui convenzionalmente chiamata LOTTO B |
| ALLEGATO C | - | Copia planimetria catastale unità immobiliare qui convenzionalmente chiamata LOTTO C |
| ALLEGATO D | - | Rappresentazione qualitativa stato di fatto unità immobiliare cui al LOTTO A |
| ALLEGATO E | - | Rappresentazione qualitativa stato di fatto unità immobiliare cui al LOTTO B e LOTTO C |



Spett.le

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

Alla cortese attenzione
Del Commissario Liquidatore

In attuazione dell'incarico conferito in data 21 ottobre 2017 -in appresso richiamato-, si espone quanto segue:

1. Identità del committente

L'incarico in appresso richiamato, è stato conferito dal Signor
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

**SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUS
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,
in forza di 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.

2. Destinatari dell'elaborato

Il presente elaborato è destinato al Commissario Liquidatore della società richiamata al precedente punto 1., per
l'esecuzione delle procedure ex lege imposte dalla Procedura.

3. Oggetto dell'incarico

La società in indirizzo in data 21 ottobre 2017 ha conferito incarico allo scrivente, ai fini del rilascio di VALUTAZIONE
del valore patrimoniale delle unità immobiliari in Torino – Via Assietta n. 7, censite in seno al Comune di Torino,
risultanti così identificabili:

Rif. LOTTO A

- Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261

Rif. LOTTO B

- Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5

Rif. LOTTO C

- Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5

4. Finalità dell'incarico

L'incarico come sopra conferito è propedeutico alle procedure di realizzazione dell'attivo patrimoniale acquisito dalla
Procedura anzi richiamata.

Il presente elaborato è pertanto a supporto di quanto appena scritto.

5. Eventuali restrizioni nello svolgimento dell'incarico dipendenti da legge o da contratto:

Lo scrivente, in relazione all'oggetto non ha rilevato restrizioni di sorta dipendenti da disposizioni di Legge.

Il committente, non ha evidenziato informative contrattuali di sorta che potessero imporre restrizioni allo svolgimento dell'incarico come sopra conferito.

6. Data di riferimento

L'incarico cui al punto 1., decorre dal 21 ottobre 2017 ed è riferito a dati aggiornati alla data del **12 gennaio 2018**.

7. Valuta funzionale e oneri di Legge

Al presente elaborato si applica esclusivamente la valuta denominata EURO, pertanto ogni importo che nell'ambito del presente elaborato verrà indicato è da considerarsi espresso in EURO, anche quanto possa essere espresso con il prefisso od il suffisso simbolicamente rappresentato come segue: "€"

Ogni importo riportato nel presente elaborato, è da considerare sempre completo del suffisso: "oltre oneri e/o imposte ex lege previsti".

8. Identità dell'esecutore del documento

Il Professionista investito dell'esecuzione del presente elaborato, è

CACCAMO Francesco, nato a Torino il 19 novembre 1961 ed ivi domiciliato in Torino – Via Carlo Alberto n. 36, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino - Sezione A – n. 879, Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Torino, Revisore Legale iscritto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ragioneria Generale dello Stato - Registro dei Revisori Legali - n. 109808

9. Attestazione competenza ed esperienza professionale dell'esecutore del documento

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria competenza ed esperienza professionale per l'esecuzione del presente elaborato, potendo godere di oltre 30 anni di esperienza maturata nell'esercizio dell'attività professionale quale iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, oltre 24 anni quale Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Torino ed oltre 18 anni quale Revisore Legale.

10. Attestazione adesione al Code of Ethical Principles for Professional Valuer emanato dall'International Valuation Standards Council

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria adesione al "Code of Ethical Principles for Professional Valuer" emanato dall'International Valuation Standards Council.

11. Attestazione indipendenza

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria indipendenza funzionale e/o gerarchica dal committente ovvero da qualsivoglia ente ad esso correlato.

12. Dichiarazione della presenza potenziali conflitti diretti o indiretti da parte dell'esperto

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente, documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta l'assenza e l'inesistenza di conflitti diretti o indiretti con il committente ovvero da qualsivoglia ente ad esso correlato e non agisce quale consulente di parte.

13. Ricorso ad altri specialisti ausiliari e dichiarazione assenza ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa utilizzata dallo specialista, lavoro da questi svolto e risultati ottenuti

Per l'esecuzione dell'incarico, al fine di poter fornire una rappresentazione il più aderente possibile alla consistenza dei beni oggetto del presente elaborato, è stato fatto ricorso al lavoro formato da altri specialisti del settore immobiliare, specificatamente architetti, iscritti all'Ordine Professionale della Provincia di Torino, rispetto ai quali non vi sono ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa rilasciata ad hoc, compresi i risultati ottenuti ed utilizzati dal sottoscritto Professionista.

14. Attestazione adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa, attesta la propria adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)

15. Natura dell'elaborato:

Per completezza informativa del destinatario, si evidenziano le definizioni delle varie tipologie di valutazione, e precisamente:

VALUTAZIONE	attiene ad un documento che contiene un giudizio sul valore di un'attività (azienda, partecipazione, strumento finanziario, bene reale, bene immateriale) o una passività, ed è fondato sullo svolgimento completo del processo valutativo che si sviluppa attraverso le fasi della formazione ed apprezzamento della base informativa, dell'applicazione dell'analisi fondamentale, della selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione, dell'apprezzamento dei principali fattori di rischio e della costruzione di una razionale sintesi valutativa;
PARERE VALUTATIVO	è un documento che contiene lo svolgimento controllato con la diligenza richiesta dal committente e dalla natura del compito, di addivenire alla formazione di una parte soltanto del processo finalizzato alla valutazione, alla quale l'esperto limita la propria responsabilità professionale;
PARERE DI CONGRUITÀ	attiene ad un documento che si conclude con un giudizio su un risultato già comunicato all'esperto (anche riferito all'esito del lavoro di un altro soggetto), generalmente costituito da un prezzo o da un rapporto di scambio.
CALCOLO VALUTATIVO	è un documento che riporta il risultato del processo valutativo che non presuppone fine di valore, ma solo il calcolo del valore di un'attività o passività sulla base di formule predefinite e/o predefiniti;
REVISIONE DI UNA VALUTAZIONE	E' un documento che consiste nell'esame critico eseguito da parte di un esperto diverso da quello che è stato l'autore della valutazione, del parere valutativo, del parere di congruità. I principi ai quali si conforma revisione di una valutazione, sono quelli di volta in volta afferente oggetto medesimo.???

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato assume la natura di VALUTAZIONE, come sopra definito.

16. Prospettiva di valutazione

Quanto nel prosieguo contenuto nell'ambito del presente elaborato, assume la prospettiva di valutazione applicata ai fini della cessione a terzi dei beni oggetto dell'incarico.

Conseguentemente il presente elaborato esclude qualsiasi elemento di "valore speciale" e specifico del soggetto che detiene, usa e/o controlla il cespite oggetto delle considerazioni in questa sede riportate.

17. Configurazione di valore adottata

Le definizioni delle varie tipologie di configurazione di valore, come declinati dai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), sono le seguenti:

VALORE DI MERCATO	E' il prezzo al quale verosimilmente un'attività reale o finanziaria ovvero una passività potrebbero essere negoziati, alla data di riferimento, dopo un periodo appropriato di commercializzazione fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o vendere).
VALORE DI INVESTIMENTO	Esprime i benefici offerti da un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale), al soggetto che la detiene o che potrà detenerla in futuro, con finalità operative o ad uno scopo di investimento.
VALORE NEGOZIALE	Trattasi del valore equitativo di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale), ed esprime il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata alla data di riferimento tra due o più specifici soggetti identificati, correttamente informati e concretamente interessati, bilanciando il nuovo modo equo rispettivi interessi.
VALORE CONVENZIONALE	Discende dall'applicazione di criteri specifici e/o particolari che sono stati fissati per la sua determinazione dalla legge o regolamenti o da principi contabili. La

correttezza di tale valore discende esclusivamente dalla puntuale applicazione dei medesimi.
VALORE DI SMOBILIZZO È un prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento.

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato andrà ad esprimere un VALORE DI MERCATO, come sopra definito.

18. Responsabilità

Responsabilità del soggetto conferente l'incarico

Il soggetto conferente l'incarico è responsabile della formazione e redazione delle informazioni fornite all'esecutore dell'incarico stesso, oltreché di quella parte di ulteriori informazioni che ha ritenuto necessaria al fine di consentire la formazione e redazione di documenti informativi e/o informazioni, che non contengano errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Responsabilità del Professionista incaricato

E' responsabilità del Professionista incaricato esprimere quanto rientrante nell'oggetto dell'incarico richiamato al punto 3., le cui attività a ciò finalizzate sono state svolte in conformità ai principi di valutazione e di revisione vigenti, in applicazione dei Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV).

Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento dell'attività richiesta, al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il parere espresso non contenga errori significativi.

L'incarico conferito non impone al Professionista incaricato l'espressione di un giudizio sull'osservanza della legge, seppur per le finalità in discorso ciò si è reso necessario.

La VALUTAZIONE richiesta comprende solo considerazioni in ordine al valore patrimoniale dei beni in discorso, esposti a VALORE DI MERCATO..

19. Analisi della base informativa e/o eventuali limitazioni considerate

IL Professionista incaricato, ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare la presente VALUTAZIONE.

Specificatamente, direttamente dalle mani del committente, ha preso carico della seguente documentazione;

- Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico delle complessive unità immobiliari;
- Dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione estivo;
- Dichiarazione di conformità infissi in alluminio e delle vetrate;
- Copia di istanza di sanatoria abusi edilizi per apertura vano porta e vano finestra lato cortile , in relazione all'unità immobiliare ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261, disposta ex lege 28 febbraio 1985 n. 47, (convenzionalmente qui denominato **LOTTO A**);
- Copia informale del vigente regolamento di condominio.

Il Professionista incaricato, in proprio, ha provveduto a disporre e/o acquisire direttamente la seguente documentazione:

- Atto pubblico a rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 17938/5498 in data 30 luglio 1974 portante acquisizione dell'unità immobiliare ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261 (convenzionalmente qui denominato **LOTTO A**);
- Atto pubblico a rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 44503/10042 in data 20 novembre 1986, portante acquisizione delle unità immobiliari ora censite al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5 ed al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5 (convenzionalmente qui denominato **LOTTO B**);
- Visure catastali afferenti ai beni immobili di cui sopra, aggiornate alla data di riferimento del presente elaborato;
- Visure di pubblicità immobiliare correlate ai beni immobili di cui sopra, eseguite alla data di riferimento cui al precedente punto 6;

Il Professionista incaricato, ancora, ha acquisito copia di precedenti relazioni di stima fatte nel tempo disporre dalla SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSA SIGLABILE SO.CO.FAT. - S.C. (ora IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA), per finalità di sorta e comunque diverse da quelle in questa sede considerate.

20. Scelte metodologiche

Ai fini della determinazione del valore di quanto oggetto del presente incarico, la prassi professionale prevede diverse configurazioni possibili, le cui tre principali sono le seguenti:





- metodiche di mercato;
- metodica di flussi di risultati attesi,
- metodica del costo.

Per quanto attiene alla METODICA DI MERCATO, fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche, con riferimento le quali siano disponibili indicazioni significative di prezzi recenti.

La METODOLOGIA DI FLUSSI DI RISULTATI ATTESI, fornisce un'indicazione del valore basata sulla capacità di un'attività reale o finanziaria di generare flussi di risultato nel futuro, i quali possono essere configurati con differenti criteri.

Relativamente alla METODICA DEL COSTO, questa fornisce indicazioni in ordine all'onere che dovrebbe essere sostenuto per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con un'altra di utilità equivalente, il cui costo può essere inteso con l'accezione di costo di produzione o riproduzione ovvero quale costo di sostituzione o rimpiazzo.

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato andrà ad esprimere un VALORE DI MERCATO, come sopra definito, applicando le METODICHE DI MERCATO e confrontato con la METODICA DEI FLUSSI DI RISULTATI ATTESI.

La scelta dell'applicazione della metodica di mercato, si basa sul principio di fondo che il mercato fisserà il prezzo dei beni immobili in discorso, allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, secondo il principio di comparazione.

Per le finalità in oggetto inoltre, al solo scopo di rendere una compiuta informazione circa il lavoro svolto, è stata anche applicata la metodica dei risultati attesi fondata sul valore di ricavi futuri generati dagli asset immobiliari e nello specifico rappresentati dei canoni di locazione effettivi o stimati, nella sostanza procedendo attraverso la capitalizzazione di un canone di mercato.

21. Descrizione delle operazioni effettuate

Allo scopo, il sottoscritto, effettuati gli opportuni accertamenti in loco, attuato reperto fotografico e filmato, esaminata la documentazione fornita e compiuta ogni opportuna indagine, ha disposto le considerazioni che seguono:

Descrizione del complesso ove ubicate le unità immobiliari

L'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto, si presenta a tipologia architettonica recente, composta da corpi di fabbrica a pianta rettangolare disposti all'angolo tra le vie Assietta e San Secondo.

Il fabbricato – condominio, costruito nel 1963, si presenta quindi a pianta angolare (ad L) elevata a sei piani fuori terra, oltre ad un piano entro terra con il cortile scoperto alla medesima quota, i cui spazi risultano esser stati così destinati:

- al piano seminterrato: cantina, centrale termica e magazzini;
- al piano terreno (1 f.t.): spazi per attività commerciali e terziarie;
- ai piani dal primo (2 f.t.) al quarto (5 f.t.) spazi destinati a residenza ed uffici (con prevalenza terziario),
- al quinto piano (6° f.t.) attico residenziale.

Si precisa che "al piano attico" nel sottotetto, sono ubicate soffitte non abitabili (quali locali di sgombero).

L'accesso all'edificio avviene dalla Via Assietta, con precisazione che quello pedonale opera dal civico numero 7 mentre quello carraio opera dal civico numero 7/A.

La struttura portante è in cemento armato, la facciata verso strada è in massima parte finestrata (in metallo anodizzato grigio argento) ed in parte muratura, rivestita in lastre di pietra o doghe metalliche, senza balconi, con esclusione del piano attico, che essendo arretrato gode di un ampio terrazzo al filo dell'edificio.

Le facciate interne (lato cortile), dotate di balconi, dispongono di un più classico tamponamento in muratura ordinaria (doppio muro a camera), intonacato a civile e finitura con pittura beige chiaro.

I serramenti sempre metallici (anodizzato grigio argento) sono di più piccole dimensioni.

I balconi anzi detti hanno ringhiere metalliche a bacchette verticali verniciate del medesimo colore della facciata.

Il tetto a due falde è coperto con lastre metalliche nervate e preverniciate colore grigio.

Il portone di accesso pedonale è anch'esso in metallo anodizzato colore argento, l'atrio ha pavimenti e scala in marmo (alzata e pedata), come pure sono rivestite in marmo a lastre le pareti, tranne una adeguata perlinatura laterale in legno.

Le scale sono in marmo e le pareti tinteggiate, i pianerottoli pavimentati in marmo hanno le pareti in parte rivestite in marmo a lastre ed intonacate e tinteggiate.

L'edificio gode di due ascensori, ed è servito di tutti gli impianti tecnologici necessari (acqua, luce, gas, telefono, ecc.) il riscaldamento è centralizzato con corpi radianti a pavimento alimentati con caldaia a metano (recentemente sostituita).

Il fabbricato nel suo complesso è dotato di impianto citofonico ed antenna centralizzata.

Nel suo insieme, la struttura funzionale appare razionale e di tipo signorile, e benchè abbia un'età di costruzione superiore ai 50 anni, lo stato di conservazione risulta complessivamente buono, come pure lo stato di manutenzione

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Come già anzi esposto al precedente punto 19., quanto oggetto dell'incarico è ripartito in DUE distinti lotti:

rif. LOTTO A

con accesso dal portone carraio (civico numero 7/A), dell'unità immobiliare destinata a magazzino, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261, al piano seminterrato, locale avente le peculiarità edilizie di cui sopra, posto alle coerenze: Via Assietta ed accessori a Nord, Via San Secondo ed accessori a Sud-Est, Condominio Via San Secondo n. 12 cortile, centrale termina ed accessori a Sud-Ovest, Cortile, centrale termica, magazzino B ed accessori a Nord-Ovest, come meglio descritto nel rogito notarile di provenienza del presente lotto, in appresso richiamato;

Per una migliore comprensione di quanto appena esposto, vedasi copia della planimetria catastale, qui unita quale ALLEGATO A, per formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

rif. LOTTO B

con accesso dal portone pedonale (civico numero 7), unità immobiliari destinate ad ufficio, ora censite al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5 ed al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5 e precisamente:

- i. Al piano terzo (4' fuori terra), ufficio, composto di ingresso-disimpegno, gabinetto con WC e tre camere, alle coerenze: Via Assietta a Nord-Est, Via san Secondo a Sud-Est, disimpegno e scala a Sud-Ovest, disimpegno e altro ufficio (cui al punto ii.) a Nord-Ovest;

rif. LOTTO C

- ii. Al piano terzo (4' fuori terra), ufficio, composto di ingresso-disimpegno, gabinetto con WC, ripostiglio e cinque camere, alle coerenze: Via Assietta a Nord-Est, altro ufficio e scala a Sud-Est, altro ufficio (cui al punto i.) e scala, scala e cortile a Sud-Ovest e proprietà Pizzardi o aventi causa a Nord-Ovest;
- iii. Al piano sottotetto, una soffitta risultante descritta con il numero "4" nel piano di frazionamento della casa, alle coerenze: scala, corridoio comune, soffitta 3 e cortile.

come meglio descritto nel rogito notarile di provenienza del presente lotto, in appresso richiamato;

Per quanto al **LOTTO A**, l'unità immobiliare adibita a magazzino trova ubicazione al piano seminterrato e dispone di accesso carraio e pedonale dal cortile condominiale.

Benchè il cortile risulti di proprietà condominiale, lo stesso è ad uso esclusivo dell'unità immobiliare del piano seminterrato, come previsto dall'articolo 2, ultimo comma del "Regolamento di Condominio" depositato con atto a rogito del Notaio Pietro Astore repertorio n. 87388 in data 1 febbraio 1966, registrato a Torino in data 19 febbraio 1966 al n. 4078.

Il **LOTTO A**, risulta avere superficie commerciale pari a circa mq. 285 (derivato da quanto riportato in seno al rogito notarile di acquisto richiamato e dalle tabelle esposte in seno al regolamento di condominio) con altezza media in m. 3.00 circa, ha accesso dal cortile ribassato (di uso esclusivo e perpetuo) e si collega al piano stradale con una rampa carrabile.

Attualmente il magazzino è stato diviso in due locali mediante una ripartizione interna (di rispettivamente mq. 80 circa e mq. 205 mq circa), e ciascuno di essi risulta pavimentato con piastrelle ed intonacato civile e tinteggiato, ove ciascuno dei due spazi anzi detti, è dotato di servizi igienici minimi oltre a lavabo, opportunamente piastrellati sia a pavimento che a rivestimento.

Il magazzino dispone nel suo complesso dell'impianto elettrico (sezionato), idrico e riscaldamento ed anche di impianto antincendio (a cui necessita apportare adeguamento tecnologico) al tempo certificati conformi da tecnici specializzati.

Tutti i serramenti esterni sono in metallo e vetro, quelli interni in legno tamburato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare appena descritta risulta complessivamente buono.

L'unità immobiliare in discorso evidenzia difformità edilizie e catastali, come in appresso evidenziato nell'apposito titolo.

Per quanto a **LOTTO B** e **LOTTO C**, trattasi di due distinte unità immobiliari con il tempo unificate, ubicate al piano terzo (4° f.t.) con accesso dal pianerottolo/disimpegno condominiale che serve diverse unità immobiliari per piano (generalmente quattro).

La consistenza delle due unità immobiliari adibite ad ufficio è la seguente:

Rif. LOTTO B

1. Unità immobiliare identificata al catasto al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5, avente destinazione d'uso ad ufficio, della superficie commerciale di

circa mq. 60, composta di ingresso su una delle tre camere, bagno ed antibagno ed è posizionato con due acquisizioni di aria.

Specificatamente, la camera con affaccio sulla Via Assietta e sulla Via San Secondo gode delle due arie, mentre i restanti ambienti sono affacciati sulla Via Assietta, hanno solo una acquisizione di aria.

L'unità immobiliare in discorso, non ha affaccio sul cortile condominiale interno e su tutto il perimetro non vige balcone di sorta.

L'orientamento è nord (sulla parte con affaccio alla Via Assietta) ed est (sulla parte con affaccio alla Via San Secondo).

Le finiture a pavimento sono piastrelle ceramiche nelle camere verso la via Assietta, mentre la stanza con affaccio sulla Via San Secondo è a palchetto in legno incollato, la cui applicazione è avvenuta in tempi relativamente recenti.

Il bagno ha piastrelle ceramiche sia a pavimento che a rivestimento.

L'unità immobiliare dispone di serramento doppio in metallo e vetro, con precisazione che quelli recentemente posizionati all'interno rispetto a quelli in facciata sono ad alta prestazione energetica.

Per una migliore comprensione di quanto appena esposto, vedasi copia della planimetria catastale, qui unita quale ALLEGATO B, per formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato, con precisazione che l'unità immobiliare in discorso evidenzia difformità edilizie e catastali, come in appresso evidenziato nell'apposito titolo.

Rif. LOTTO C

2. Unità immobiliare identificata al catasto Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5, avente destinazione d'uso ad ufficio, della superficie commerciale di circa mq. 114, composta di ingresso, quattro camere, bagno ed antibagno, ed è posizionata con due acquisizioni di aria,, i cui affacci sono sulla Via Assietta che sul cortile condominiale interno..

L'orientamento è nord (verso la Via Assietta) ed a sud (verso il cortile condominiale).

Le finiture sono pavimenti in piastrelle ceramiche nelle camere, ed anche il bagno ha piastrelle ceramiche sia a pavimento che a rivestimento, la cui applicazione è avvenuta in tempi relativamente recenti.

L'unità immobiliare dispone di serramento doppio in metallo e vetro, con precisazione che quelli recentemente posizionati all'interno rispetto a quelli in facciata sono ad alta prestazione energetica.

Alcune partizioni interne sono costituite da pareti mobili attrezzate (tipiche da ufficio).

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una soffitta (locale di sgombero) al piano sottotetto, avente superficie pari a circa 8 mq che allo stato risulta essere abusivamente occupata da altro condomino.

Su tutto il perimetro dell'unità immobiliare, non vige balcone di sorta.

Per una migliore comprensione di quanto appena esposto, vedasi copia della planimetria catastale, qui unita quale ALLEGATO C, per formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato, con precisazione che l'unità immobiliare in discorso evidenzia difformità edilizie e catastali, come in appresso evidenziato nell'apposito titolo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione delle unità immobiliari anzi descritte risulta complessivamente buono e nel suo complesso dell'impianto elettrico (sezionato), idrico e raffrescamento al tempo sono stati certificati conformi da tecnici specializzati.

Come detto, il LOTTO B e LOTTO C sono catastalmente espressi in due distinte unità immobiliari, ma che effettivamente risultano unificate, tale da creare un unico ufficio, la cui struttura risulta funzionale all'uso e ben sfruttabile, ed anche i servizi igienici (benché posti in due spazi di piccole dimensioni) risultano adeguati.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta complessivamente medio, ovvero adeguato alla destinazione d'uso autorizzata.

Per una migliore comprensione di quanto appena esposto, vedasi copia della planimetria catastale, qui unita quale ALLEGATO C, per formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato, con precisazione che l'unità immobiliare in discorso evidenzia difformità edilizie e catastali, come in appresso evidenziato nell'apposito titolo.

In merito alla provenienza

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato, sono pervenute alla SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSA SIGLABILE SO.CO.FAT. - S.C. (ora IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA)

in forza dei seguenti atti pubblici:

- Rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 17938/5498 in data 30 luglio 1974 (registrato a Torino in data 9 agosto 1974 al n. 27870 volume n. 1282, e trascritto innanzi alla Conservatoria dei RR II di Torino I in data 5 agosto 1974 al n. 17247/19563), in relazione all'acquisizione dell'unità immobiliare destinata a magazzino, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, –

Classe 2- mq. 261 (convenzionalmente qui denominato **LOTTO A**, graficamente rappresentato nel documento qui unito quale ALLEGATO A);

- Rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 44503/10042 in data 20 novembre 1986 (registrato a Torino in data 4 dicembre 1986 al n. 63275, e trascritto innanzi alla Conservatoria dei RR II di Torino I in data 25 novembre 1986 al n. 31157/22055), in relazione all'acquisizione delle unità immobiliari destinate ad ufficio, ora censite al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5 ed al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5 (convenzionalmente qui denominato **LOTTO B e LOTTO C**, graficamente rappresentati in seno ai documenti qui uniti quali ALLEGATO B e ALLEGATO C) che include inoltre l'acquisizione di una soffitta risultante descritta con il numero "4" nel piano di frazionamento della casa, alle coerenze: scala, corridoio comune, soffitta 3 e cortile.

Le predette unità immobiliari sono incluse nel condominio in Torino – Via Assietta n. 7 e sottostanno al "Regolamento di Condominio" depositato con atto a rogito del Notaio Pietro Astore repertorio n. 87388 in data 1 febbraio 1966, registrato a Torino in data 19 febbraio 1966 al n. 4078.

In merito alla situazione edilizia

Il fabbricato nel suo insieme (unità destinate a civile abitazione e/o negozi e/o uffici) è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi emessi dal Comune di Torino::

- Licenza Edilizia n. 68 emessa in data 18.09.1963 – intero fabbricato;
- Licenza Edilizia di Variante n. 179 in data 26 novembre 1963 – intero fabbricato;
- Licenza di Abitabilità n. 110 del 1965

Le unità immobiliari in discorso, hanno subito modifiche formali solo in conseguenza di istanza di sanatoria abusi edilizi per apertura vano porta e vano finestra lato cortile in relazione all'unità immobiliare ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261, disposta ex lege 28 febbraio 1985 n. 47 (convenzionalmente qui denominato **LOTTO A**), in relazione all'apertura di una finestra per aerazione di un piccolo WC e di una porta di accesso pedonale al magazzino che si affacciano sul lato cortile, che, allo stato, l'esito del Condo Edilizio risulta definito per silenzio assenso.

In relazione alla situazione edilizia, ancora, necessita precisare quanto segue:

rif. LOTTO A

- Dall'incrocio informativo tra la documentazione edilizia, quella catastale e la consistenza effettiva, risultano difformità in relazione alla separazione e ripartizione degli spazi interni, oltreché l'esistenza di ulteriore servizio igienico che non risulta esser stato oggetto di autorizzazione.

Per completezza informativa, in allegato al presente lavoro, è unito documento denominato **ALLEGATO D**, portante rappresentazione qualitativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare in discorso.

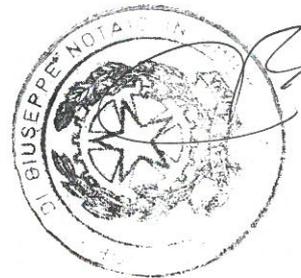
rif. LOTTO B e LOTTO C

- Dall'incrocio informativo tra la documentazione edilizia, quella catastale e la consistenza effettiva, risultano difformità in relazione alla unificazione delle due unità immobiliari oltreché in relazione alla ripartizione degli spazi interni.

Per completezza informativa, in allegato al presente lavoro, è unito documento denominato **ALLEGATO E**, portante rappresentazione qualitativa dello stato di fatto delle predette unità immobiliari denominate LOTTO B e LOTTO C.

In merito all'ubicazione dell'immobile

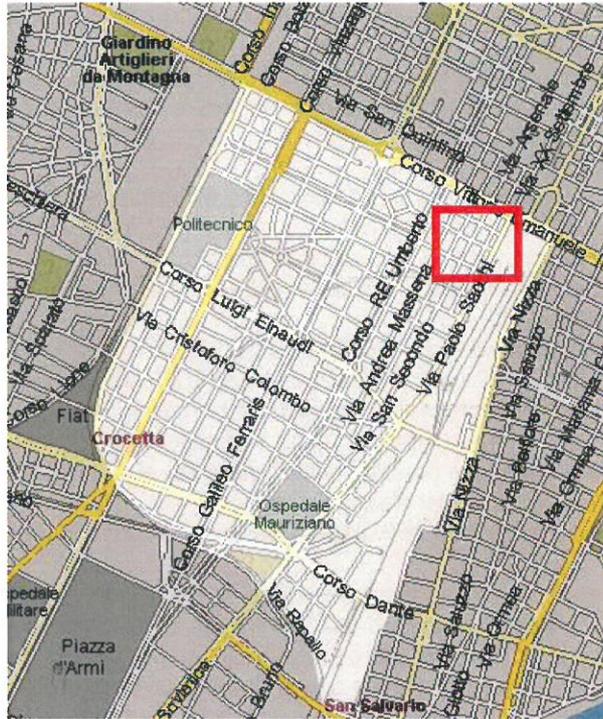
Le unità immobiliari sono situate in Torino – Via Assietta n. 7 in fabbricato di civile abitazione a 6 piano f.t. ed uno seminterrato entrostante a terreno della superficie di mq. 603 circa, qui di seguito qualitativamente localizzato sulla mappa, e precisamente:



I beni immobili di cui sopra, sono sinteticamente meglio descritti descrivibili nei rispettivi rogiti notarili di provenienza, anzi più volte richiamati e si trovano:

- in zona centrale del territorio comunale,
- in prossimità della Stazione Ferroviaria di Torino/Porta Nuova,
- alle principali linee tramviarie e/o autobus ed al sistema di trasporto Metropolitano sotterraneo,
- oltretutto prospiciente alle più importanti vie di scorrimento automobilistico della Città.

Secondo le previsioni di toponomastica, le unità immobiliari in discorso, sono allocate nel quartiere della città di Torino, denominato CROCETTA (microzona SAN SECONDO), qui di seguito qualitativamente localizzato sulla mappa, e precisamente:



In merito alle caratteristiche del quartiere

Il quartiere CROCETTA (microzona SAN SECONDO) in cui sono situate le unità immobiliari in discorso, come già detto, risulta centrale e comodo alle infrastrutture della città di Torino, ben servito dai mezzi pubblici di superficie e sotterranei.

L'insediamento presente nel quartiere è di tipo civile, con significativa quota di attività in ambito terziario e commerciale, mentre risulta quasi assente ogni attività artigianale (fino a circa 30 anni addietro oltremodo presente). La rete commerciale al dettaglio in zona risulta completa, come pure completo e di facile raggiungimento ogni servizio scolastico e/o per il culto di ogni Religione.

L'edilizia di contorno è di tipo residenziale, omogenea nel livello e di qualità medio alta, con edificazioni intervenute tra la seconda metà del 1800 per finire intorno al 1970/1980, trovandovi conseguentemente edifici d'epoca accanto a manufatti architettonici contemporanei.

In merito alla quotazione del mercato immobiliare del quartiere

Le quotazioni locali, sia che trattasi di unità immobiliari da destinare a residenza che con destinazione terziaria (ufficio), risultano pressoché analoghe.

Diverso è l'approccio per quanto attiene ai locali da destinare ad autorimessa/magazzino, la cui quotazione tende al rialzo (rispetto alle unità immobiliari a residenza e/o uffici), stante la scarsità a ciò destinati.

Le quotazioni riportate ai fini del presente elaborato, sottostanno alle seguenti considerazioni :

- facile raggiungimento del centro storico cittadino (anche a piedi);
- vicinanza alle vie di grande scorrimento;
- comodità di raggiungimento degli ospedali cittadini, ovvero dei mercati rionali e/o supermercati ed alle scuole
- facilità di raggiungimento di qualsiasi ufficio pubblico, istituto di credito ed istituzione
- abbondanza di esercizi commerciali di vario genere nella zona e nei paraggi;
- affaccio su Via Assietta (strada a medio/basso scorrimento veicolare)
- rumorosità della Via San Secondo con la quale l'edificio fa angolo;

- scarsa quantità sia di parcheggio pubblico in zona a tutte le ore
- l'esistenza di un proprio parcheggio privato.

Fatte le premesse di cui sopra, stante anche il perdurare delle difficoltà economiche che ormai colpiscono il mercato immobiliare, attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche, con riferimento le quali siano disponibili indicazioni significative di prezzi recenti ha definito le unità immobiliari in discorso, i seguenti parametri di stima:

- unità immobiliare adibita a magazzino (c.d. LOTTO A), in € 1.200,00* (Euro milleduecento-virgola-zero-zero) per ogni mq di superficie
- unità immobiliari adibite ad ufficio, (c.d. LOTTO B e LOTTO C), in € 2.250,00* (Euro duemiladuecentocinquanta-virgola-zero-zero) per ogni mq di superficie .

I valori espressi, già tengono in considerazione le difformità edilizie come sopra enunciate.

22. Sintesi dell'elaborato

In conseguenza delle annotazioni tutte sopra effettuate, si esprime la **VALUTAZIONE** richiesta esposta a **VALORE DI MERCATO (rif. PIV – III.7.1)**, viene espressa in favore dei seguenti valori:

Rif. LOTTO A

Unità immobiliare destinata a magazzino, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15 – Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2 con superficie pari a mq. 285 circa, pervenuta con atto a rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 17938/5498 in data 30 luglio 1974, il cui valore di mercato è stimato dal Professionista incaricato, in complessivi € 342.000,00* (Euro trecentoquarantaduemila-virgola-zero-zero) .

Rif. LOTTO B

Unità immobiliare destinata ad ufficio, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 10 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 3,5 con superficie pari a mq. 60 circa, pervenuta con atto rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 44503/10042 in data 20 novembre 1986, il cui valore di mercato è stimato dal Professionista incaricato, in complessivi € 135.000,00* (Euro centotrentacinquemila-virgola-zero-zero)

Rif. LOTTO C

Unità immobiliare destinata ad ufficio, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 11 – Zona Catastale 1 – Categoria A/10, – Classe 2- Vani 5 con superficie pari a mq. 114 circa, pervenuta con atto rogito del Notaio SBARRATO Giuseppe, repertorio n. 44503/10042 in data 20 novembre 1986 che include una soffitta della superficie di mq. 8 circa (allo stato abusivamente occupata), il cui valore di mercato è stimato dal Professionista incaricato, in complessivi € 274.500,00* (Euro duecentosettantaquattrocinquecento-virgola-zero-zero).

Dal che, il complessivo valore del **LOTTO B e LOTTO C**, rappresentato dai punti 1. e 2., appena sopra riportati, ammonta complessivi € 409.500,00* (Euro quattrocentonovemilacinquecento-virgola-zero-zero).

A riepilogo di tutto quanto sopra, in appresso si riporta prospetto riepilogativo delle valutazioni a valore di mercato anzi descritte, e precisamente:

ESTREMI CATASTALI	RIFERIMENTO	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	AMMONTARE COMPLESSIVO STIMATO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI CONSIDERATI
	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	
VANIMQ	261	3,5	5		
SUPERFICIE IN MQ	285	60	122		
VALORE DI STIMA	AL MQ	€ 1.200,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00	
	COMPLESSIVO	€ 342.000,00	€ 135.000,00	€ 274.500,00	€ 751.500,00

In applicazione dei dettami contenuti nei richiamati Principi Italiani di Valutazione (PIV), al Professionista incaricato spetta inoltre procedere ad esprimere la **VALUTAZIONE** richiesta applicando un metodo alternativo, e –per il caso- la metodica applicata è quella basata sui **RISULTATI ATTESI (RIF. PIV – III.7.5)**,

L'applicazione della predetta metodica di valutazione viene realizzata attraverso la capitalizzazione di un canone "normalizzato", per il caso assunto in seno ai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituito dall'Agenzia delle Entrate (<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).

Per completezza informativa, il Professionista scrivente ritiene evidenziare che, aspetto critico per l'applicazione della presente metodica, è costituito dal fatto che non viene presa puntualmente in considerazione la condizione locativa effettiva dell'immobile oggetto di valutazione e delle condizioni dello specifico segmento di mercato di riferimento.

Dal che, le risultanze derivanti da tale ultima metodologia, sono esprimibili come segue:



	RIFERIMENTO	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C
ESTREMI CATASTALI	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
	VAN/MQ	261	3,5	5
CANONI LOCATIVI ESPRESSI DA AGENZIA DELLE ENTRATE - OM	PER MQ	21,95	8,75	8,75
	SUPERFICIE IN MQ	285	60	122
	MENSILE	6.255,75	525,00	1.067,50
	ANNUALE	75.069,00	6.300,00	12.810,00
TASSO DI RENDIMENTO MEDIO - SETTORE	21,95%	5,50%	5,50%	
	VALORE DI MERCATO	342.000,00	114.545,45	232.909,09
	VALORE PARAMETRICO (EURO/MQ)	1.200,00	1.909,09	1.909,09

Come leggibile, il risultato atteso per le rispettive tipologie di immobili come sopra considerati, è oltremodo discosto dal valore determinato in applicazione del VALORE DI MERCATO, ma altrettanto giustificato dalle medie di mercato identificate dall'Ente Fiscale che sovrintende la cura dei valori in discorso.

Al fine di mitigare quanto appena sopra scritto, il Professionista ha inoltre comparato il risultato determinato mediante applicazione della metodologia dei RISULTATI ATTESI di cui sopra, con le rilevazioni disposte dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (http://www.oict.polito.it/microzone_e_valori/12_san_secondo), le quali, per la microzona denominata "San Secondo", esprimono valori medi in € 2.380,00* per metro quadrato per la tipologia di immobili rientranti nel LOTTO B e LOTTO C, mentre nulla esprimono in relazione alla tipologia di immobili cui al LOTTO A.

---00*00---

Pertanto, ed infine, alla luce di tutto quanto fin qui riportato, il valore attribuibile a VALORE DI MERCATO agli immobili oggetto del presente elaborato, vengono attestati dal Professionista scrivente (ex PIV - III.7.1), sulla base degli elementi acquisiti e degli accertamenti come sopra effettuati, in applicazione del principio di prudenzialità ex lege sancito, ai seguenti valori:

	RIFERIMENTO	LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C
ESTREMI CATASTALI	FOGLIO	1283	1283	1283
	PARTICELLA	195	195	195
	SUBALTERNO	15	10	11
VALORE DI STIMA	COMPLESSIVO	€ 342.000,00	€ 135.000,00	€ 274.500,00

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 SUSÀ

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	€ 342.000,00	(Euro trecentoquarantaduemila-virgola-zero-zero)
LOTTO B	€ 135.000,00	(Euro centotrentacinquemila-virgola-zero-zero)
LOTTO C	€ 274.500,00	(Euro duecentosettantaquattromilacinquecento-virgola-zero-zero)

pari ad importo complessivo non inferiore a € 751.500,00* (Euro settecentocinquantunomilacinquecento-virgola-zero-zero).

---00*00---

22. Destinatari

La VALUTAZIONE qui estesa è redatta per le finalità sopra dichiarate, e non potrà essere utilizzata per altri fini.

Il presente elaborato è riproducibile per le pubblicità legali necessarie alla Procedura e per le finalità della Procedura stessa.

Non è ammessa la copia e/o divulgazione parziale.

==== * -====

Quanto sopra in ossequio al mandato ricevuto, il quale con la formazione della presente relazione, si considera completamente espletato.

Con osservanza.

Torino, li

CACCAMO Francesco



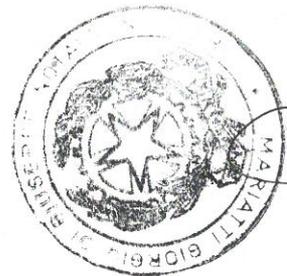
SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TO - 46063

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**



ALLEGATO A

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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

2103

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

35 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1969, N. 669)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torino Via Assietta 7

Ditta Cassella e Pregliasco

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

LIRE 20

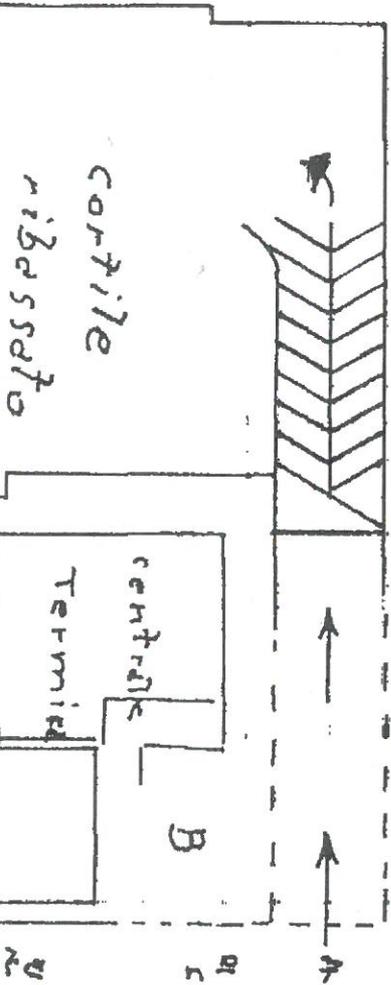
in M.C.E.U. foglio 194 numero 119 parte

Via Assietta 7

PIANO SEMINTERRATO mq. 261

propr. Pignatelli

Secondo 12





SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TO - 46063

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**

ALLEGATO B

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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

2103
M.D. N.D.
7. Cas. 8 7 .115



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1959, N. 665)

40 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

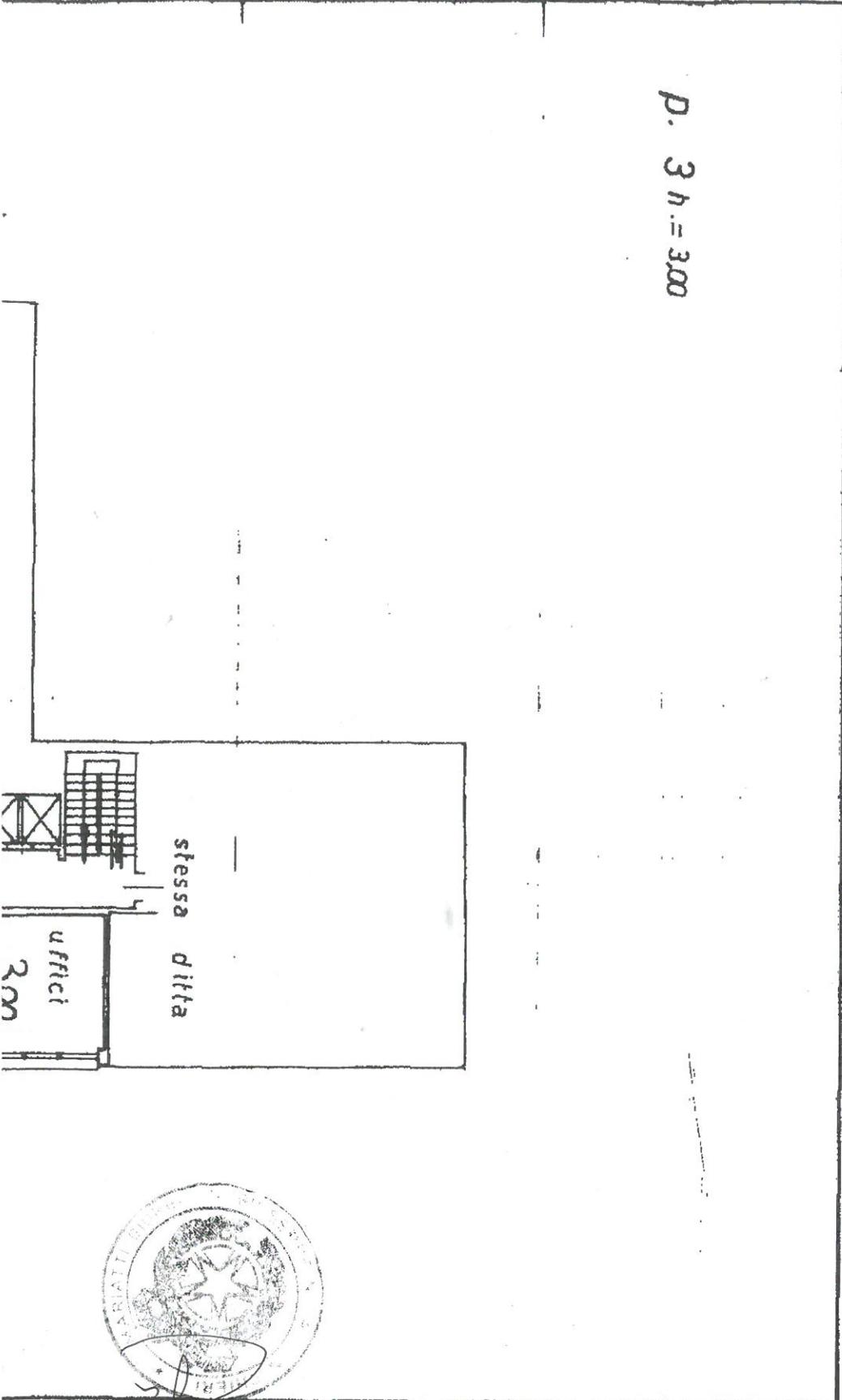


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via ASSIETTIA 7

Ditta SOC. PER AZ. IMPL. COST. ING. GIOVANNI MACIOTTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

P. 3 h. = 3,00



[Handwritten signature]

FRANCESCO CACCAMO
COMMERCIALISTA IN TORINO



[Handwritten signature in blue ink]

SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TO - 46063



**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**

ALLEGATO C

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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

MOD. 10
7
Ca. 3 T MS

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI/10

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 445)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

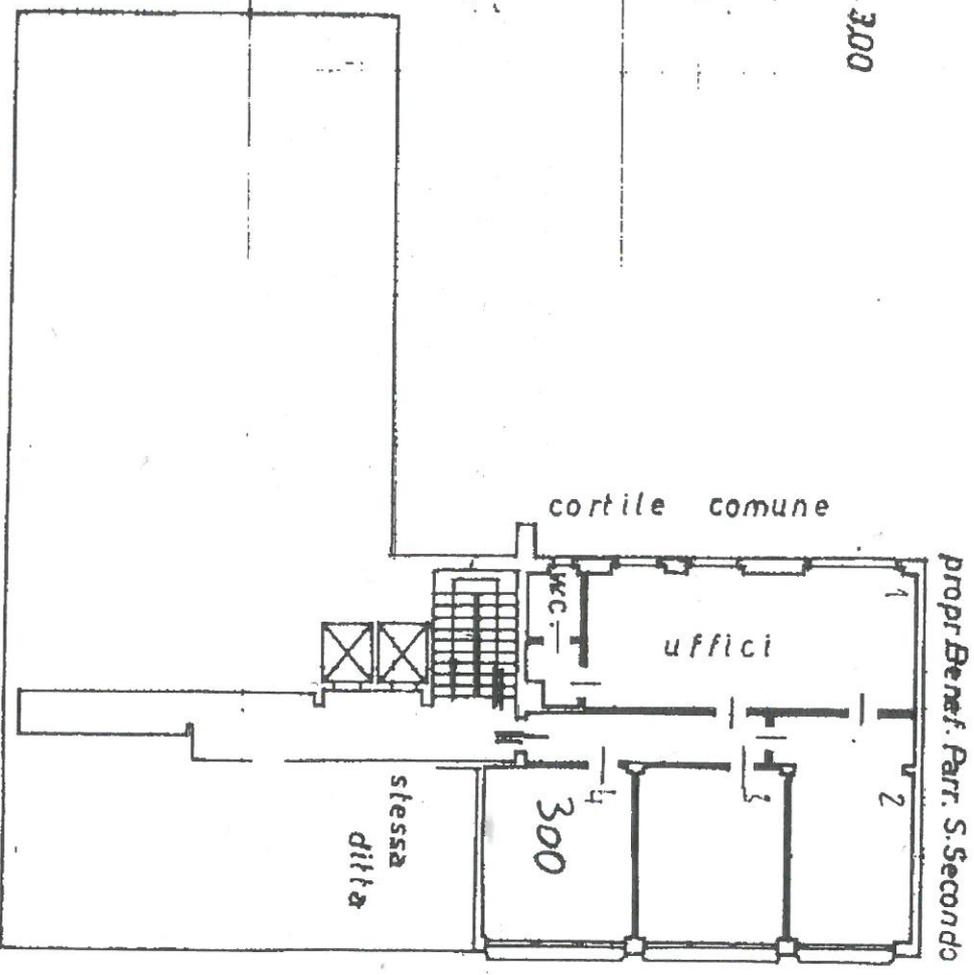
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via ASSIETTA 7

Ditta SAC. PER AZ. IMPR. COSTR. ING. GIOVANNI MACIOTTA

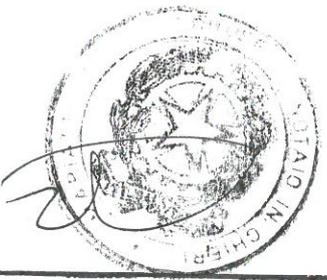
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

P. 3 n. = 300



proprietà Benef. Parr. S. Secondo

V. Assietta



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Maciotta', is written over the seal and extends downwards.

SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TQ - 46063



**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**

ALLEGATO D

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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

ALLEGATO D

SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSASIGLABILE SO.
CO.FAT. - S.C. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

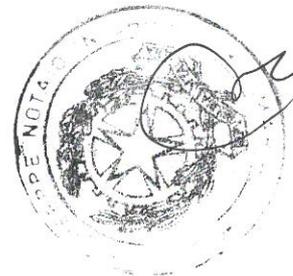
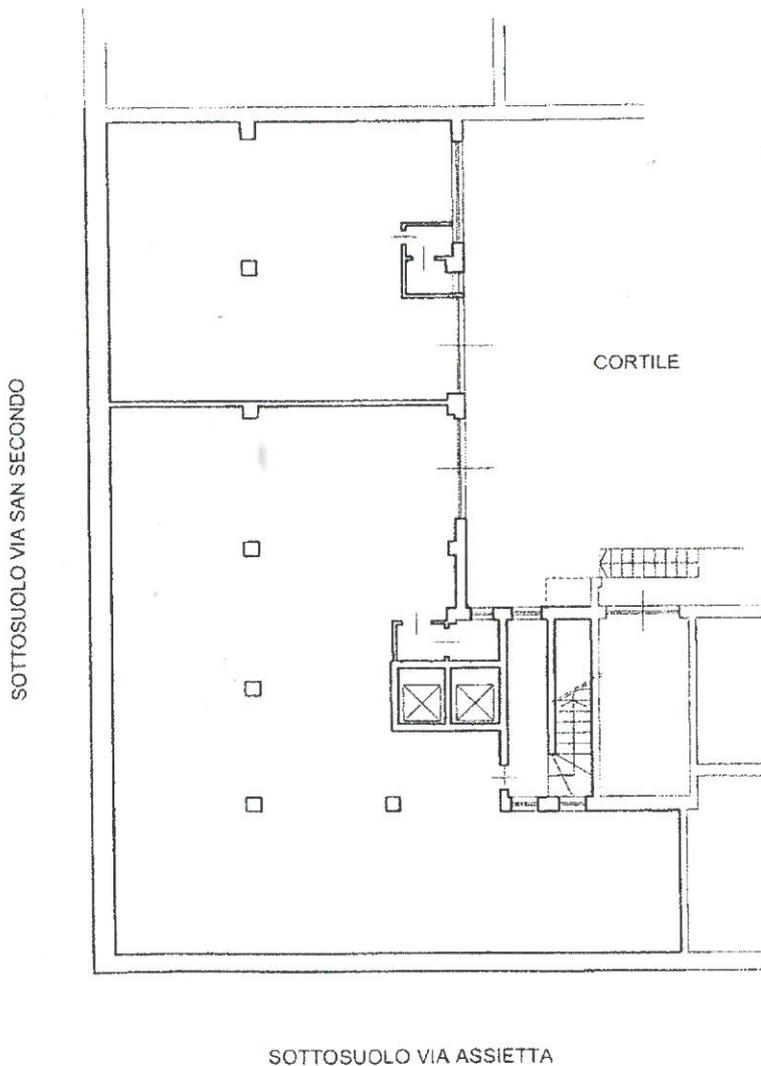
Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

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,

Rif. LOTTO A

dell'unità immobiliare destinata a magazzino, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15
– Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261

RAPPRESENTAZIONE QUALITATIVA DELLO STATO DI FATTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



[Handwritten signature in blue ink]



SOCOFAT

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

Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

Iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al Codice Fiscale n. 0050728 001 4
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di Torino n. TQ - 46063

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI
IN TORINO – VIA ASSIETTA N. 7
ALLA DATA DEL 12 GENNAIO 2018**

ALLEGATO E

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
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA

ALLEGATO E

SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSASIGLABILE SO.
CO.FAT. - S.C. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

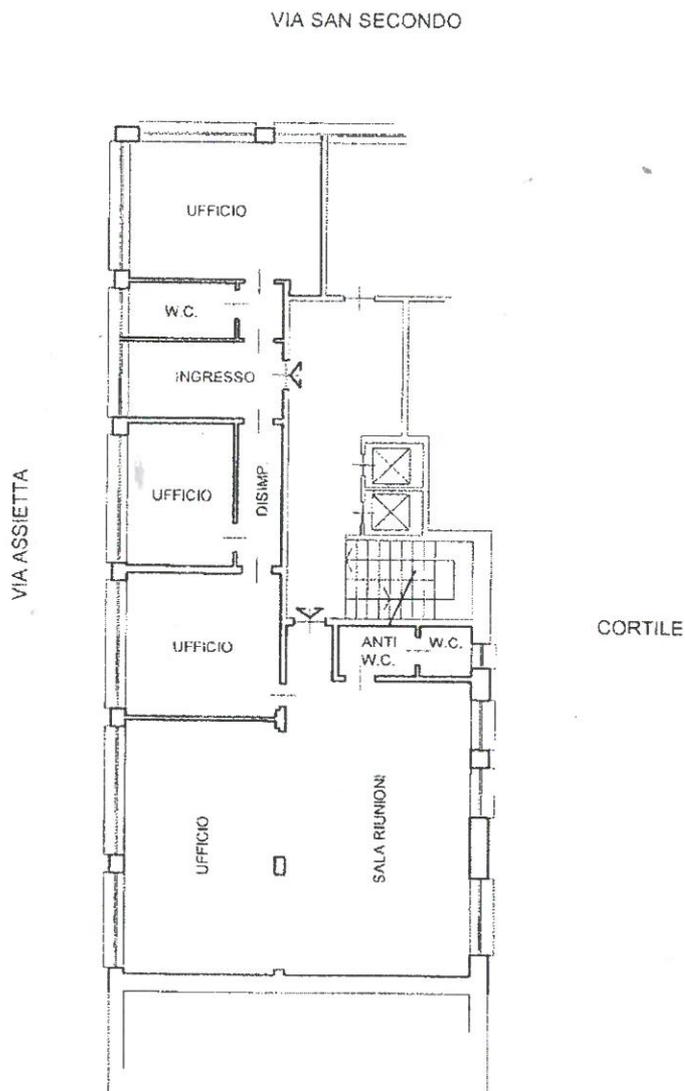
Sede Legale in Torino – Via Assietta n. 7

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,

Rif. LOTTO A

dell'unità immobiliare destinata a magazzino, ora censita al Foglio 1283, Particella 195, Subalterno 15
– Zona Catastale 1 – Categoria C/2, – Classe 2- mq. 261

RAPPRESENTAZIONE QUALITATIVA DELLO STATO DI FATTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Repertorio n. 70327

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(Art. 1 n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

Repubblica Italiana

L'anno duemiladiciotto, addi quindici del mese di gennaio (15-01-2018) in Torino ed in Corso Re Umberto n° 54.

Avanti me MARIATTI dott. GIORGIO, Notaio in Chieri, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo.

E' presente il Signor:

CACCAMO FRANCESCO, nato a Torino (TO) il 19 novembre 1961, avente studio in Torino (TO), Via Carlo Alberto n° 36, codice fiscale CCCFNC61S19L219X,

della cui identità personale io Notaio sono certo il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla.

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il componente sull'importanza di dire la verità e sulle conseguenze penali per falsa testimonianza, la quale dichiara: " Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assunto con la mia attestazione dichiaro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Del che io Notaio ho redatto il presente verbale scritto sopra pagine tredici più allegati e del quale ho dato lettura al Componente che lo dichiara conforme a sua volontà ed in conferma con me Notaio lo sottoscrive.

Francesco Caccamo

[Signature]



0 1 17 090066 278 4

MOD. NO
7. Cas. 5 T. 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

40 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

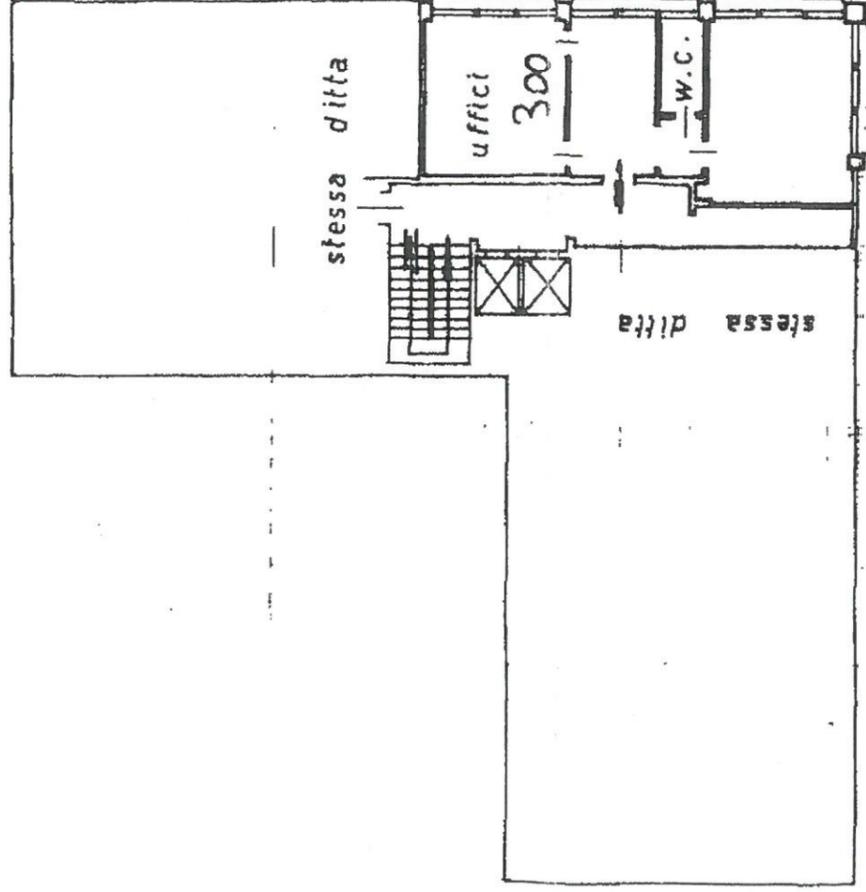
(R. DECRETO-LEGGE 28 APRILE 1959, N. 665)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via ASSIETTA 7

Ditta SOC. per az. Imp. Costr. Ing. Giovanni Maciotta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

P. 3 h. = 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 NOV. 1966

PROT. N°

37467

166

Compilata dal Arch.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

BUFFA Luigi

Iscritto all'Albo degli architetti

della Provincia di TORINO

DATA 9 1966

Firma

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

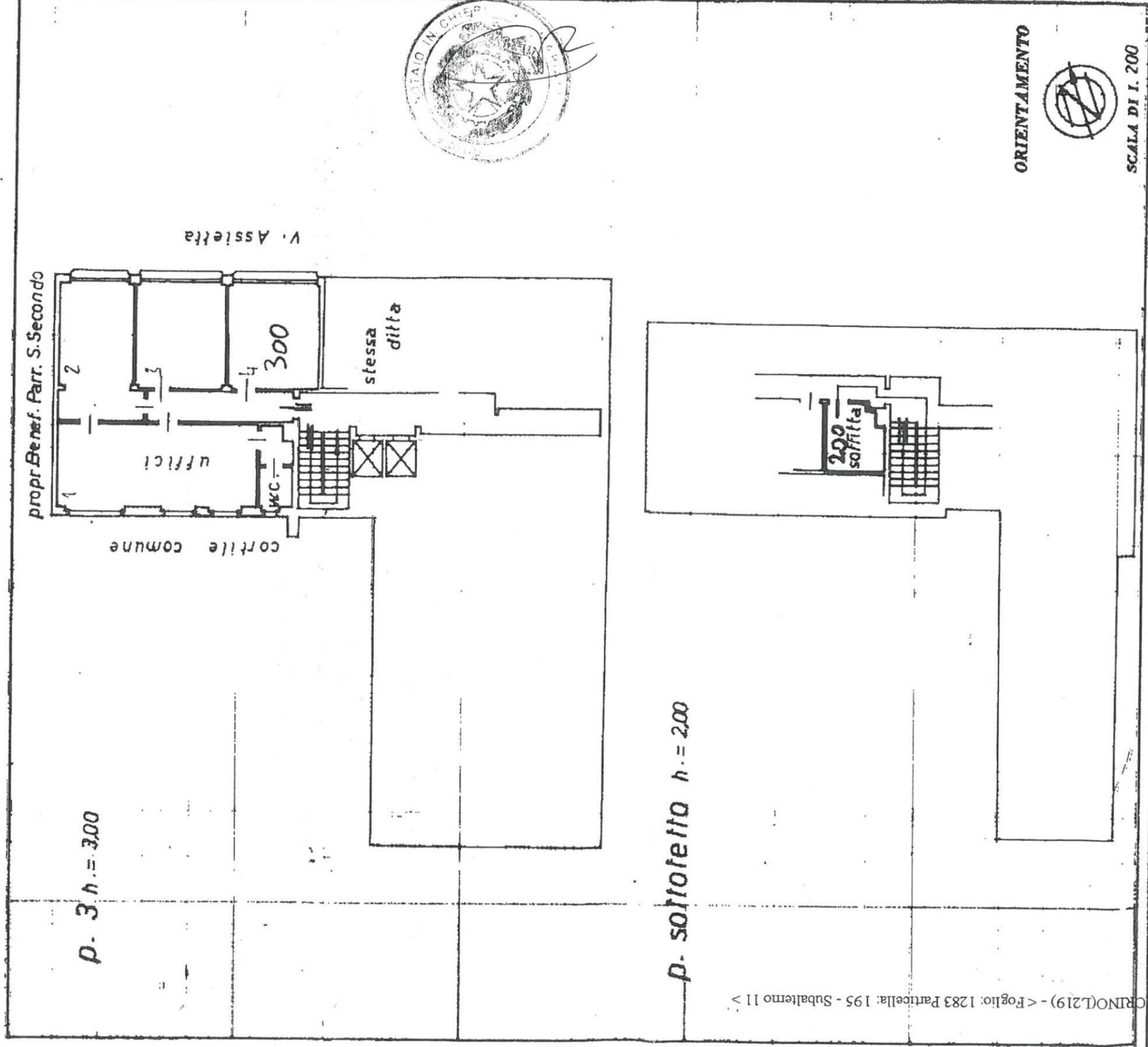
(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1950, N. 401)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di I.O.R.I.N.O.

Via ASSIETIA 7

Ditta S.A.C. P.E.L. A.Z. Imp. Costr. Ing. Giovanni MACIOTTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di I.O.R.I.N.O.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 NOV 1966

PROT. N°

37165/66

Compilata dal Arch.

(Firma, nome e cognome del redattore)

BUFFA Luigi

Iscritto all'Albo degli architetti

della Provincia di I.O.R.I.N.O.

DATA 6 - 1966

Firma: