

SOCOFAT

**SOCIETÀ' 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 DEL VALORE PATRIMONIALE DEI BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE DEI SERVIZI IN PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' ALLA DATA DEL 31 MARZO 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
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
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECCGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **MSUXCR1**

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 di valutazione;
17. Configurazione di valore adottata;
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.

ALLEGATI:

- A - Prospetto di inventario formato dal Commissario Liquidatore
- B - Prospetto riepilogativo delle informazioni rilevanti riferite ai beni oggetto del presente elaborato, disposte dal Professionista
- C - Prospetto riepilogativo delle valutazioni espresse dal Professionista

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



Spett.le

**SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA
NUOVA E PORTA SUSÀ
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 14 settembre 2017 -in appresso richiamato-, si espone quanto segue:

1. Identità del committente

L'incarico 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 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, della società

**SOCIETA' COOPERATIVA FATTORINI STAZIONI PORTA NUOVA E PORTA SUSÀ
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,

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 alla Procedura per la Liquidazione Coatta Amministrativa dell'Ente in discorso.

3. Oggetto dell'incarico

La società in indirizzo in data 14 settembre 2017 ha conferito incarico allo scrivente, ai fini del rilascio di VALUTAZIONE del valore patrimoniale dei beni destinati alla produzione dei servizi in proprietà della committente.

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

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



L'incarico cui al punto 1., decorre dal 14 settembre 2017 ed è riferito a dati aggiornati alla data del **31 marzo 2018**, data di completamento delle procedure di riscontro in ordine all'esistenza dei beni.

Il Professionista incaricato ha atteso che ogni bene fosse infine rientrato dai vari luoghi di primo inventario ed infine depositato presso gli attuali luoghi deposito in Torino – Via Assietta n. 7 e Orbassano (TO) – Interporto SITO – Strada Prima n. 12, procedendo ai riscontri del caso al fine di verificare –nuovamente- le consistenze ivi depositate. Tali operazioni si sono concluse con la data del 24 settembre 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 e/o negli allegati nel prosieguo indicati e/o richiamati, 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 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 della presente, attesta la propria competenza ed esperienza professionale per l'esecuzione del presente elaborato, potendo godere di oltre 32 anni di esperienza maturata nell'esercizio dell'attività professionale quale iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, oltre 25 anni quale Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Torino ed oltre 20 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 ed estensore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso riportate 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, non è stato fatto ricorso al lavoro formato da altri specialisti.

Sono invece stati informalmente interpellati soggetti terzi operanti nell'ambito del commercio dei beni oggetto del presente elaborato al fine di meglio definire le considerazioni valutative operate dal Professionista, rispetto alle prassi di mercato correnti e restituire al presente lavoro una valutazione il più aderente possibile ai valori mediamente praticati dal mercato.

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 del presente documento, attesta la propria adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV).

15. Natura dell'elaborato:

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



- 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 la revisione di una valutazione, sono quelli di volta in volta afferenti all'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 i beni 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.**

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

POSTA ELE
ORDINE DOTTO
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL IV
COI
CONSULENTE
COMMISSARIO LIQUIDAI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SI
FAT



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

AAILIT
A - N. 879
MINISTERO DELLO STATO AL N. 109808
IM ITALIA
GC - DIVISIONE VI
DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE II

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, da ricevuto direttamente dalle mani del committente, ha preso carico della copia del prospetto di inventario da questi redatto (vedasi **ALLEGATO A**), conseguentemente attuando verifica puntuale dei beni ivi riportati, evitando procedure di campionamento, anzi, operando analiticamente le verifiche di competenza.

Specificatamente, il Professionista incaricato ha disposto le operazioni di verifica anzi dette, verificando per ogni item giacente nei vari magazzini interni e/o esterni alla/e sede/i aziendale/i e/o esistenti al di fuori dell'ambito aziendale (es. materiale in deposito presso terzi e come sopra rientrati).

Consequentemente a quanto appena scritto, a beneficio delle operazioni di valutazione, il Professionista incaricato, in proprio, ha provveduto ad acquisire dal sistema contabile aziendale, i documenti attestanti la proprietà/acquisto dei beni in oggetto del presente elaborato utili a comprendere la stratificazione della presa in carico dei beni stessi da parte della committente ed addivenire ad adeguato convincimento in relazione alle condizioni generali dei beni oggetto del presente elaborato e che gli stessi godessero titolo di "sano e mercantile".

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 DEL COSTO.

Stante la tipologia di beni oggetto della VALUTAZIONE, e le finalità del presente elaborato NON si dispone la procedura di confronto con altre metodiche .

21. Descrizione delle operazioni effettuate

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61519 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
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

Allo scopo, il sottoscritto in 18 sessioni intercorse tra la data del 30 ottobre 2017 e la data del 31 marzo 2018, ha effettuato gli opportuni accessi/accertamenti presso le sedi aziendali e/o magazzini esterni ai seguenti indirizzi:

Torino – Via Assietta n. 7

Orbassano (TO) – Interporto SITO – Strada Prima n. 12

e presso i vari magazzini esterni in

Milano – Interno Stazione ferroviaria Centrale

Milano - Via Torcello 2

Milano - Interno Stazione ferroviaria Porta Garibaldi e Piano ferrovia

Milano - Interno Stazione ferroviaria Lancetti

Milano - Interno Stazioni ferroviarie del passante ferroviario: Certosa, Repubblica, Villapizzone, Porta Venezia, Datteo, Porta Vittoria

Milano – Interno Stazione ferroviaria di Rho/Fiera Milano

Milano – Officina Manutenzione Locomotive – Via Corelli n. 61

Casalecchio di Reno (BO) via Verga 3/13+

Voghera (PV) – Officina Manutenzione Carrozze - Via Lomellina 5

Voghera (PV) - Interno Stazione ferroviaria

sono stati anche disposti ed attuati reperti fotografici/filmati, e, esaminata la documentazione fornita e compiuta ogni opportuna indagine, ha disposto le considerazioni che seguono:

Descrizione dei beni mobili oggetto di valutazione

Per assolvere alla descrizione e concedere al lettore una miglior visione dell'insieme dei beni oggetto del presente elaborato, qui unito quale **ALLEGATO B**, è leggibile prospetto riepilogativo con le informazioni rilevanti acquisite dal Professionista ai fini del presente lavoro.

In merito alla provenienza

I beni oggetto del presente elaborato sono stati tutti oggetto di acquisto diretto da parte della società SO.CO.FAT. come annotato in seno alle scritture contabili, con precisazione che rispetto ai vari beni riportati nell'**ALLEGATO B**, il Professionista incaricato ha estratto copia della fattura di acquisto dei beni stessi.

Ciò al fine di comprendere il costo di acquisto sostenuto e confermare che trattasi di merce di provenienza leale, con avviso che, nel corso delle operazioni in discorso, non sono stati reperiti documenti di provenienza di un limitatissimo numero di item, rispetto ai quali lo scrivente ha eseguito valutazione dei beni stessi, in base ai listini prezzo esistenti su archivi telematici pubblici.

Rispetto alla complessiva consistenza dei beni oggetto del presente elaborato, il Professionista ha ritenuto eseguire –per ciascuno di essi- opportune riduzioni –in capo a ciascun item- rispetto ai valori come sopra reperiti, al fine di conformare il tutto alla attuale condizione praticata dal mercato.

In merito alla valutazione

Per addivenire alla formazione della valutazione richiesta, il Professionista si è avvalso informalmente di soggetti terzi appositamente interpellati operanti nell'ambito del commercio dei beni oggetto del presente elaborato, al fine di meglio definire le considerazioni valutative operate dal Professionista, rispetto alle prassi di mercato correnti, e restituire al presente lavoro una valutazione il più aderente possibile ai valori di mercato.

Per completezza informativa, si evidenzia che i valori determinati in conseguenza del presente lavoro, sono stati oggetto di confronto rispetto agli attuali valori di mercato, previo accertamento delle condizioni fisiche e/o di obsolescenza di ciascuno dei beni in allegato elencati, al fine di preservare la condizione di prudenzialità richiesta per la formazione del presente elaborato.

In merito alla attuale consistenza dei beni

In base alle informazioni rilasciate dal Commissario Liquidatore della procedura indicata al precedente punto 1., il signor NEGRO Antonio nato ad Asti il 4 aprile 1966 e residente in Villanova d'Asti (AT) – Borgo Val di Chiesa n. 27, Presidente del Consiglio di Amministrazione della società in indirizzo quando in bonis, è nominato custode dei beni oggetto del presente elaborato.

Dal che, è opportuno sottolineare che il presente elaborato non attesta la attuale e/o completa esistenza dei beni oggetto del lavoro qui esteso, ma solo l'esistenza dei beni stessi presso le rispettive sedi alla data di inventariazione e come sopra detto, infine rientrati nel luogo di stoccaggio/deposito.

22. Sintesi dell'elaborato

In conseguenza delle annotazioni tutte sopra effettuate, si esprime la **VALUTAZIONE** richiesta esposta a **VALORE DI MERCATO**, dei beni come sopra osservati, e alla luce di tutto quanto fin qui riportato, sulla base degli elementi acquisiti e degli accertamenti come sopra effettuati, in applicazione del principio di prudenzialità ex lege sancito, i **valori unitari** attribuiti ai beni oggetto di osservazione riportati nel presente elaborato con le correlate note, sono riepilogati nel prospetto qui unito quale **ALLEGATO C**, il quale forma parte integrante e sostanziale del presente lavoro.

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

Come fin qui esposto il Professionista incaricato NON HA ritenuto procedere ad esprimere la VALUTAZIONE dei predetti beni applicando un metodo alternativo, in relazione alla specificità dei beni di cui trattasi ed alle finalità del presente elaborato.

---00*00---

Dal che, in previsione delle operazioni di realizzo dell'attivo patrimoniale da eseguire a cura della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della società

SOCIETÀ 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, questi non potranno avere VALORI UNITARI inferiori a quelli esposti in seno al documento qui unito per formale parte integrante e sostanziale del presente elaborato, denominato ALLEGATO C.

Ulteriormente, ove la procedura si trovasse in presenza di avviare le operazioni di realizzo:

..“in blocco”, l'importo COMPLESSIVO di cessione non potrà essere inferiore a € 136.638,95* (Euro centotrentaseimilaseicentotrentotto-virgola-novantacinque), come esposti nel più volte richiamata ALLEGATO C, riportati sotto forma di riepilogo nel prospetto che segue:

SOCO-FAT

PROSPETTO RIEPILOGATIVO		AMMONTARE VALUTAZIONE PERITALE
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI PULIZIA E MANUTENZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	€ 46.823,85
LUOGO	MAGAZZINO N. 1 - PIANO SEMINTERRATO	
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI SERVIZI DI TERRA IN STAZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	€ 54.453,47
LUOGO	MAGAZZINO N. 2 VESTIARIO - PIANO SEMINTERRATO	
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI PULIZIA E MANUTENZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	€ 2.991,28
LUOGO	MAGAZZINO N. 3 - PIANO SEMINTERRATO	
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI PULIZIA E MANUTENZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	ORBIASSANO - VIA PRIMA STRADA N. 12	€ 30.370,35
LUOGO	MAGAZZINO 1 (EX OFFICINA) - PIANO STRADA	
TOTALE COMPLESSIVO DI TUTTE LE SEZIONI INVENTARIALI		€ 136.638,95

..”per lotti”, l'importo di cessione per ciascuno di tali LOTTI (la cui consistenza è analiticamente esposta in seno al richiamato ALLEGATO C), non potrà essere inferiore ai seguenti valori:

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI PULIZIA E MANUTENZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	€ 48.823,85
LUOGO	MAGAZZINO N. 1 - PIANO SEMINTERRATO	

Leggasi € 48.826,85* (Euro Quarantottomilaottocentoventitre-virgola-ottantacinque);

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE	BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITÀ DI SERVIZI DI TERRA IN STAZIONE	
SITO DI INVENTARIAZIONE	TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	€ 54.453,47
LUOGO	MAGAZZINO N. 2 VESTIARIO - PIANO SEMINTERRATO	

Leggasi € 54.453,47* (Euro cinquantaquattromilaquattrocentocinquante-virgola-quarantasette);



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
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECSGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECSGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITA' DI PULIZIA E MANUTENZIONE	€ 2.991,28
SITO DI INVENTARIAZIONE TORINO - VIA ASSIETTA N. 7	
LUOGO MAGAZZINO N. 3 - PIANO SEMINTERRATO	

Leggasi € 2.991,28* (Euro duemilanovecentonovantuno-virgola-ventotto);

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE BENI DESTINATI ALLA PRODUZIONE - ATTIVITA' DI PULIZIA E MANUTENZIONE	€ 30.370,35
SITO DI INVENTARIAZIONE ORBASSANO - VIA PRIMA STRADA N. 12	
LUOGO MAGAZZINO 1 (EX OFFICINA) - PIANO STRADA	

Leggasi € 30.370,35* (Euro trentamilatrecentosettanta-virgola-trentacinque);

=== * ===

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 8 GEN 2020

CACCAMO Francesco



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

