STUDIO DI INGEGNERIA
DR. ING. ANDREA CAMERA
via Panseri 14- 24128 BERGAMO
TEL / FAX 035 / 21.14.38; TEL. 0338 / 71.05.769
P.IVA 02566050163
C.FISC. CMR NDR 69B17 A794J

E- MAIL ingandreacamera@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI

SOCIETA FRMODA S.R.L.

VIA DELLE FONTANE 19

PALOSCO (BG)

Bergamo, 10.07.2026

PREMESSA

Il sottoscritto Ing Andrea Camera nato a Bergamo il 17/02/1969 CF CMRNDR69B17A794J ed Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Bergamo al numero 2333 con provvedimento del giudice delegato Dottor Vincenzo Scibetta e del curatore fallimentare Dottor Riccardo Previtali, veniva nominato quale ausiliario per la stima e per la valutazione dei beni immobili facenti parte dell'azienda FRMODA s.r.l. con sede legale in via Giovanni Pascoli 9 Pontoglio (BS).

A tal fine presi i dovuti contatti con il curatore del fallimento dottor Riccardo Previtali, effettuato un sopralluogo ricognitivo per visionare i beni immobili facenti parte della massa fallimentare e per stimare oltre al loro eventuale degrado d'uso anche le condizioni di utilizzo e di conservazione / manutenzione; analizzati i documenti resi disponibili dallo stesso si procede alla redazione della presente perizia.

SCOPI LIMITI CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Procedere ad una valutazione immobiliare significa attribuire un valore monetario a tale realtà costituita da un insieme di caratteristiche ed elementi sia quantitativi che qualitativi, attraverso un'opportuna metodologia valutativa in quanto il valore economico di un'azienda rappresenta il valore che si attribuisce al bene immobiliare tenuto conto della capacità reddituale dei mezzi impiegati ed oggetto di stima.

Il poter tenere presente che, per tipologia l'immobile considerato è un capannone industriale con uso uffici lo determina per tale tipo di valutazione

La data di riferimento assunta per la valutazione è quella del mese di Giugno 2026.

Oggetto della valutazione è il capannone industriale nel suo complesso.

Il presente elaborato è stato redatto per la sola finalità di stima dell'azienda per quanto riguarda la parte immobiliare ad esso intestata.

Nessuna responsabilità potrà essere attribuita allo scrivente conseguente all'utilizzo del presente elaborato per qualsiasi altra finalità.

Il sottoscritto ha dato per assunti la veridicità dei dati aziendali e delle informazioni fornite.

Poiché la valutazione richiesta non rappresenta una certificazione, assimilabile a quella rilasciata da un revisore contabile, condotta ai sensi dell'art 2409 cc ovvero ad una revisione completa dei dati di bilancio.

La revisione contabile non è infatti compatibile con le finalità dell'incarico e con le tempistiche necessarie.

INDIPENDENZA DEL PERITO

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società oggetto della presente relazione di stima e di non avere alcun interesse diretto e indiretto in eventuali operazioni riguardanti la suddetta società e le eventuali società ad essa collegate.

Parimenti il sottoscritto ha preso visione delle scritture contabili della società presupponendone l'attendibilità, esulando il giudizio di attendibilità dall'incarico ricevuto.

DOCUMENTAZIONE ACQUISTA E INFORMAZIONI UTILIZZATE

Il sottoscritto dopo aver preso contatto con il curatore fallimentare della Società FRMODA S.r.l. ha richiesto ed esaminato la documentazione aziendale e sociale ritenuta necessaria per acquisire le informazioni di base per la redazione della presente perizia.

In dettaglio:

-) Atto di compravendita Rep 44068 notaio Mario Fernandes.

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è un capannone facente parte di un insediamento artigianale / produttivo inserito all'interno di zone limitrofe adibite ad aree artigianali ed agricole.



Veduta aerofotogrammetrica di inquadramento



Veduta aerofotogrammetrica della porzione di immobile oggetto di stima

La zona è servita da strade e da infrastrutture che ne rendono facile il collegamento; inoltre si rileva la vicinanza alle Autostrade sia A4 che Brebemi.
Anche la distanza dal centro del paese risulta abbastanza ridotta essendo di circa 500 mt in linea d'aria.
All'esterno del capannone, ma sempre nell'area privata oggetto di valutazione vi è un ampio piazzale adibibile a parcheggio / area di manovra per gli automezzi pesanti.

L'immobile / capannone oggetto di perizia è costituito da un corpo di fabbrica di recente costruzione che si eleva un piano fuori terra adibito ad attività produttiva / uffici.
Le dimensioni in pianta della struttura sono 85 mt x 13 mt; mentre l'altezza media dell'immobile risulta essere di circa 4.50 mt.
La struttura portante verticale è realizzata con pilastri in cemento.
La struttura orizzontale è per la pavimentazione in cemento industriale mentre il solaio di copertura è realizzato con travi in ferro e copertura in lamiera grecata coibentata.
Allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente criticità statiche o strutturali, trovandosi in buono stato di suo e manutenzione.
Per la tipologia di materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di medio pregio caratterizzati da una adeguata dotazione di impianti e buone finiture.

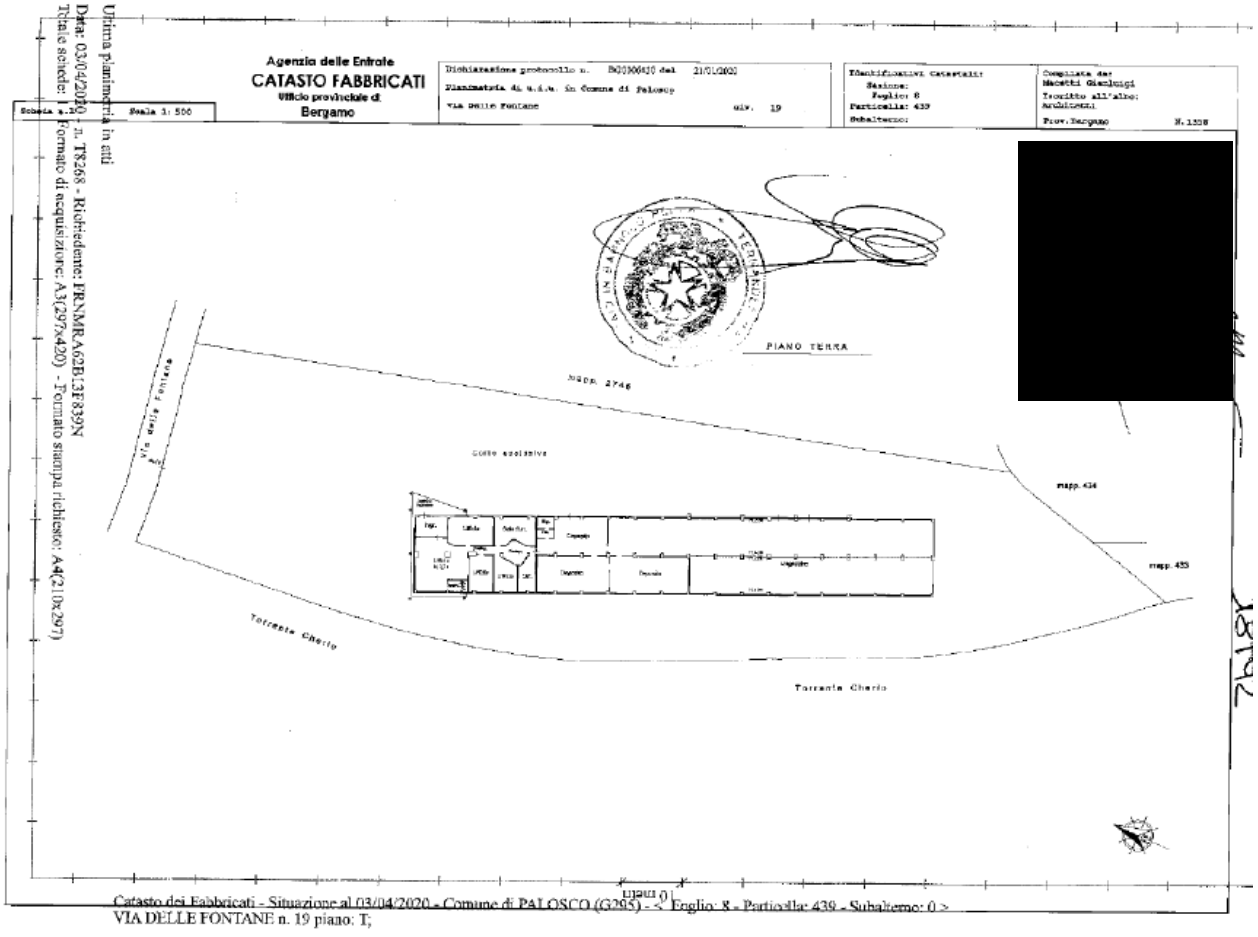
Internamente l'immobile non richiede particolari opere se non quelle di ordinaria manutenzione.
All'interno il capannone è suddiviso in due zone: una prettamente adibita ad uffici / spazi direzionali l'altra ad attività industriale / magazzino.
Il manto di copertura è in lamiera grecata coibentata.
Le pertinenze e gli impianti tecnologici del fabbricato (elettrico, termico, idrico-sanitario, televisivo e citofonico) sono di sufficiente valore nel loro complesso.

La struttura risulta essere dotata di impianto di riscaldamento / climatizzazione invernale che copre l'intera superficie del capannone; è inoltre dotato di impianto di climatizzazione estiva costituito da una serie di split a parete disposti nelle singole aree lavorative e che copre circa 1/5 della superficie utile complessiva dell'immobile.
La classe energetica del capannone rientra nella classe E con una dispersione pari a 478,50 Kwh/ mq*anno.

L'immobile oggetto di valutazione è identificato con i seguenti riferimenti catastali:

CATASTO FABBRICATI							
Sezione	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Classe	Vani / mq	Rendita / Euro
	8	439	0	D/7			8.120,20

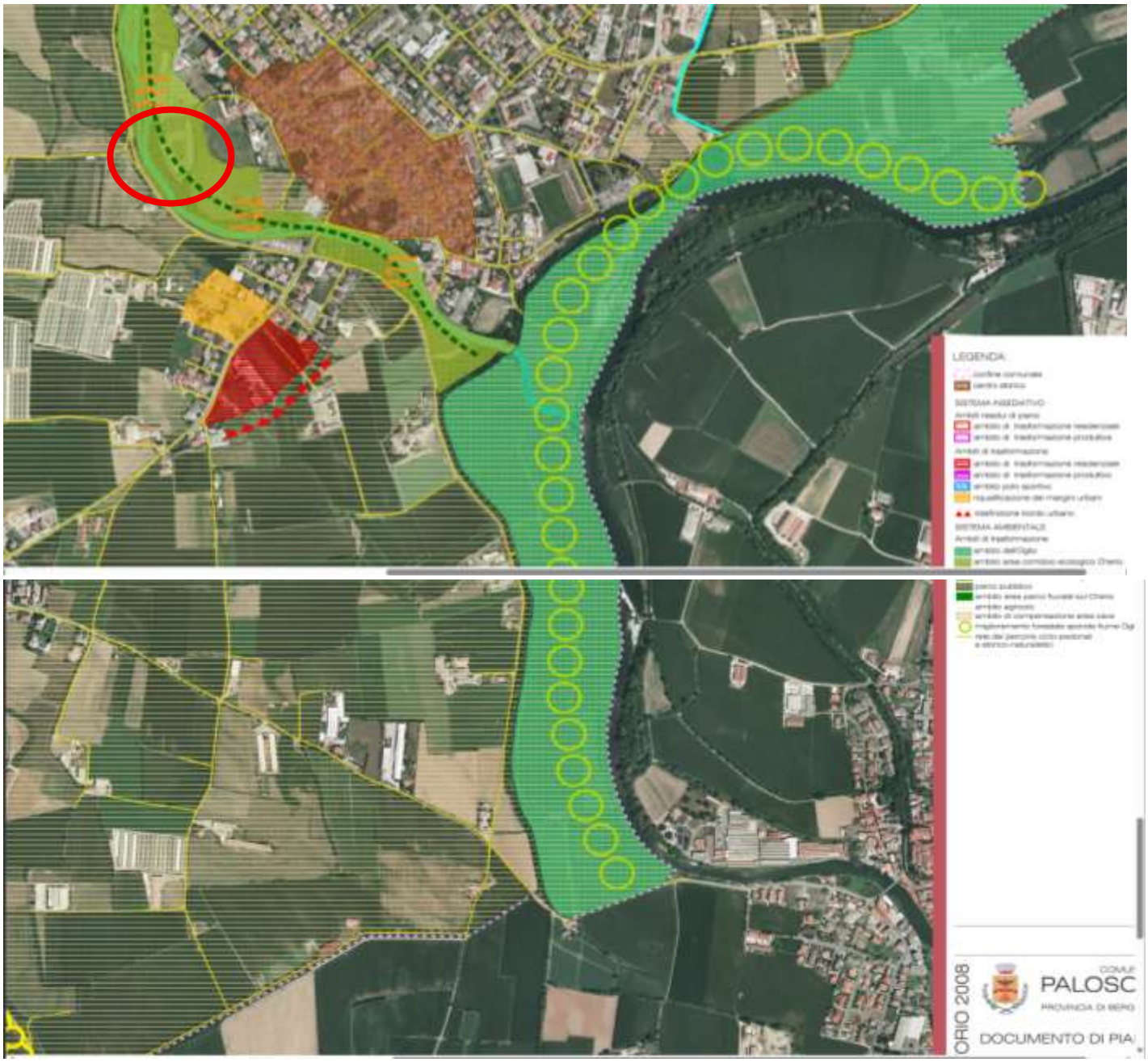
Dall'ispezione catastale non risultano servitù attive né passive.



Estratto mappa castale

Caratteristiche zona Periferica
Area urbanistica Area corridoio ecologico del fiume Cherio.
Servizi presenti nella zona La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona Asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, Negozi di vicino e supermercati
Caratteristiche zone limitrofe Agricole
Importanti centri limitrofi Palazzolo S/Oglio
Attrazioni paesaggistiche Parco Rilloglio
Attrazioni storiche Torre Mastio
Principali collegamenti SS 498 SS 469 Autostrada A4 – Autostrada A35

Dall'analisi del Documento di Piano vigente del comune di Palosco si evince che non vi sono piani di lottizzazione previsti per la zona in cui è insediata l'attività oggetto di stima.
L'area di tutela in cui è ubicata è definita: Paesaggio naturale
Si trova all'interno del sistema ambientale definito come Ambito Area del corridoio ecologico del fiume Cherio (DdP 3.1 – DdP 3.2) e viene lasciato invariato nel Piano delle Regole.



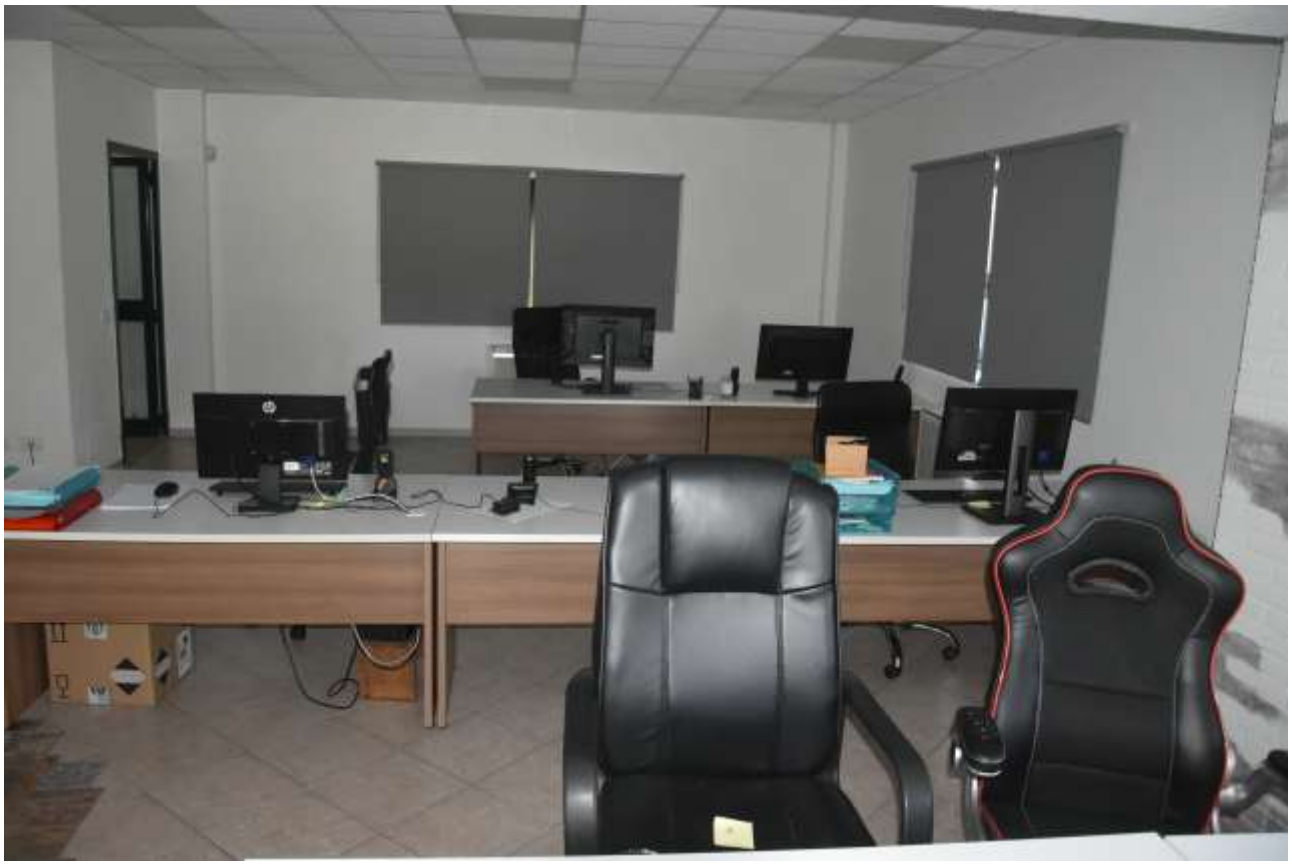
Estratto del documento di piano con indicata la zona ove è ubicato il capannone.



VEDUTA DEL CAPANNONE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



VEDUTA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Esiste poi una pertinenza, distaccata dal corpo principale di fabbrica trattasi di prefabbricato realizzato in lamiera non coibentata di dimensioni 6,80 mt x 6,20 mt , altezza media 2,70 mt che non risulta però riportato nell'estratto mappa catastale, trattandosi di struttura fissa e non amovibile.
Trattandosi di una pertinenza realizzata in materiale prefabbricato fissa ed inamovibile e non accatastata, non ritengo possa essere oggetto della presente valutazione.



Pertinenza esterna non accatastata



Veduta del piazzale esterno

- VALUTAZIONE COMMERCIALE

Il criterio di stima utilizzato per l'immobile è quello del confronto di mercato o MCA (Market Comparison Approach) che definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili ovvero una tecnica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Questo tipo di procedura si articola in diverse fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- rilevazione dei dati immobiliari completi
- scelta delle caratteristiche immobiliari
- compilazione della tabella dei dati
- analisi dei prezzi marginali
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati
- Alla luce delle considerazioni suesposte la stima di tale immobile; considerato il prezzo medio per immobili similari nella zona e che oscillano da un minimo di euro 300,00 ad un

massimo di euro 700,00 / mq considerato che si tratta di un immobile di vecchia costruzione la sua valutazione può essere compresa nel valore di € 420,00 / mq; invece per l'area esterna il valore di stima è di € 10,00 / mq:

- Capannone		
Mq 1.105 x € 420,00 / mq	€	464.100,00
- Area esterna		
Mq 4.295,00 € 10,00 / mq	€	42.950,00
Valore di stima	**€**	**507.050,00**

STIMA RIASSUNTIVA

Beni Immobili

- Area esterna	€	42.950,00
- Fabbricato	€	464.100,00
Totale	**€**	**507.050,00**

- Certo di avere soddisfatto il mio mandato e dichiarandomi a Vs. disposizione per ogni ulteriore chiarimento, porgo cordiali saluti.

Ing. Andrea Camera

