

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**RELATIVO AGLI IMPIANTI, MACCHINARI,  
ATTREZZATURE E AL MAGAZZINO  
SITI NEL COMPLESSO PRODUTTIVO  
DI VIA DELL'ARTIGINATO 2 – CANONICA D'ADDA**

**PROPRIETA'  
ESAGONO SALUS PER AQUAM s.r.l. – L.G. 28/2025**

Data Rapporto: maggio 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo  
Tel. 035 – 24.67.21  
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Premesse

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 19.03.2025 dal Giudice delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Avv. Edoardo Cesari, di redigere l'inventario dei beni mobili di proprietà della società Esagono Salus per Aquam s.r.l. site nel sito produttivo di Via dell'Artigianato 2 – Comune di Canonica d'Adda e di determinarne il loro valore di mercato in un'ottica liquidatoria.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto:

- all'analisi dell'inventario fornito dall'azienda riportante gli articoli presenti in magazzino;
- all'identificazione dei beni mediante riscontro fisico degli stessi, effettuata durante la verifica dell'inventario in sede di sopralluogo;
- rilevare le caratteristiche dei materiali utili per la loro identificazione e classificazione merceologica;
- individuare, in ragione della peculiarità e specificità dei materiali, i valori di mercato degli stessi per una vendita a grossisti o commercianti specializzati nella compravendita di materiali analoghi a quelli presenti nel magazzino oggetto di valutazione;
- eseguire indagini di mercato per accertare il grado di commerciabilità dei materiali presenti in magazzino.

A seguito di idoneo sopralluogo eseguito in data 20.03.2025, lo scrivente perito ha potuto rilevare la reale consistenza dei beni e delle attrezzature presenti in magazzino nonché, accertarne la tipologia e le caratteristiche e conseguentemente redigere l'inventario dei beni aggiornato alla data del 20.03.2025; successivamente in ragione delle valutazioni e delle ricerche di mercato espletate si è determinato il valore di mercato dei beni.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### **Descrizione dell'Oggetto di Valutazione**

Trattasi di arredi e macchine elettroniche d'ufficio, impianti e macchinari per la lavorazione del legno, attrezzature e mezzi da lavoro, magazzino merci e attrezzature/macchinari per l'estetica e il wellness siti nel complesso produttivo di Canonica d'Adda (BG), utilizzati dalla società per l'esercizio dell'attività aziendale inerente la progettazione e realizzazione di macchinari e attrezzature per il wellness.

### **Standard di Valutazione**

Il presente rapporto è stato redatto sulla base e in osservanza degli Standard previsti per la valutazione di impianti e macchinari industriali, così come promulgati dalla principale e consolidata dottrina estimativa di riferimento.

### **Assunzioni**

A base del presente rapporto di valutazione abbiamo assunto le informazioni forniteci dalla società Esagono Salus per Aquam s.r.l., sulla veridicità delle quali abbiamo fatto affidamento, a seguito delle verifiche effettuate, e conseguentemente assunto come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione delle singole valutazioni; qualora emerga che alcune delle informazioni prodotte non siano corrette e/o veritiere, il valore del singolo cespite e quello globale finale risulteranno non corretti e pertanto si renderà necessaria una revisione del presente rapporto.

### **Fonti di Valutazione**

Il presente rapporto di valutazione è redatto utilizzando i valori ed i parametri economici presenti nelle banche dati dei principali operatori economici e commercianti del settore, specificando che per ogni asset sono stati individuati i parametri tecnici di comparazione. Per i beni realizzati su progetto della società, per i quali non risulta possibile individuare dei comparabili sul mercato, al fine della determinazione del loro valore si sono utilizzate le consuete metodologie estimative.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA****Sopralluogo**

La valutazione dei singoli asset è stata effettuata a seguito di riscontro fisico degli stessi durante il sopralluogo effettuato il 20 marzo 2025, e sulla base dell’inventario dei beni da valutare fornito dalla società e verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo i macchinari e le attrezzature non erano funzionanti, ma dall’esame visivo degli stessi sembravano in ordine e ben mantenuti.

**Consistenze/Inventario  
dei cespiti oggetto di  
valutazione**

In sede di sopralluogo, lo scrivente valutatore, ha potuto visionare tutti i beni oggetto di valutazione traendone opportuna documentazione fotografica che di seguito si allega a migliore individuazione degli stessi.

Altresì ha potuto verificare la corrispondenza tra l’elenco degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature fornito dalla società, per i quali è stata richiesta la valutazione, e quelli materialmente presenti nel sito produttivo, nello specifico:

**LOTTO 1 – MACCHINARI/IMPIANTI**

| ID | MARCA          | DESCRIZIONE                        | ANNO |
|----|----------------|------------------------------------|------|
| 01 | ORMA           | Pressa idraulica                   | 2005 |
| 02 | BRANDT         | Bordatrice Weeke KD79B             | 2001 |
| 03 | GRIGGIO        | Squadratrice Compact C30           | 2017 |
| 04 | TECNOMAX       | Pialla/combinata FS 41 ES          | 2017 |
| 05 | ATOM           | Trapano                            | N.R. |
| 06 | LEVIGALTECNICA | Calibratrice SRNC/110              | 1983 |
| 07 | F.LLI SALA     | Levigatrice a nastro Samco LL      | N.R. |
| 08 | SCM            | Toupie T130N                       | 2010 |
| 09 | GIBEN          | Sezionatrice SMART                 | 2017 |
| 10 | CNC            | Centro di Lavoro OPTIMAT BHC 360   | 2015 |
| 11 | RUPES          | n. 02 Aspiratori                   | 2010 |
| 12 | ABAC           | Macchina aria compressa SPINN 1110 | 2010 |

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA****LOTTO 2 – ATTREZZATURE E MEZZI DA LAVORO**

| ID | MARCA | DESCRIZIONE                       | ANNO |
|----|-------|-----------------------------------|------|
| 01 | OM    | Carrello elevatore E3/17,5N       | 2005 |
| 02 | N.R.  | Transpallet                       | 2010 |
| 03 | FIAT  | DUCATO – 120 Multijet – DN 014 MM | 2008 |
| 04 | FIAT  | IVECO 35/A – CW951VP              | 2005 |

**LOTTO 3 – ARREDI USO UFFICIO**

| ID | Individuazione          | DESCRIZIONE   |
|----|-------------------------|---|
| 01 | ufficio 1 - piano terra | scrivania in legno su misura  |
| 02 |                         | armadio archivio su misura a 4 ante   |
| 03 |                         | armadio archivio su misura a 6 ante   |
| 04 |                         | mobile basso su misura a 6 ante   |
| 05 |                         | sedia direzionale in similpelle   |
| 06 | ufficio 2 - piano terra | mobile basso ad angolo su misura a 7 ante   |
| 07 |                         | tavolo/scrivania in legno su misura   |
| 08 |                         | n. 03 sedie in tessuto blu  |
| 09 | ingresso                | armadio archivio su misura a 2 ante   |
| 10 |                         | appendiabiti in legno colore nero   |
| 11 | sala riunioni - 1 piano | armadio archivio ad angolo su misura a 5 ante   |
| 12 |                         | armadio archivio su misura, n. 02 moduli a 2 ante, n. 03 moduli cassetti e ripiani a giorno |
| 13 |                         | tavolo riunioni in legno nero a 10 posti  |
| 14 |                         | n. 06 sedie in tessuto blu  |
| 15 |                         | sedia direzionale in similpelle   |
| 16 |                         | n. 02 scrivanie rettangolari in legno   |
| 17 |                         | n. 02 cassettiere in legno  |
| 18 |                         | n. 03 sedie in tessuto blu su ruote   |
| 19 | ufficio 3 - 1 piano     | n. 04 scrivanie ad angolo con cassettera  |
| 20 |                         | sedia direzionale in similpelle   |
| 21 |                         | n. 04 sedie in tessuto blu su ruote   |
| 22 |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi e 4 ripiani a giorno                                 |
| 23 |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi e 5 ripiani a giorno                                 |
| 24 |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi, 2 ripiani a giorno e 2 cassetti alti                |
| 25 |                         | n. 01 scrivania con lato tondo  |

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA****LOTTO 4 – MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO**

| ID | Individuazione          | DESCRIZIONE                                   |
|----|-------------------------|---|
| 01 | sala riunioni - 1 piano | taglierina manuale                            |
| 02 |                         | stampante laser HP Deskjet                    |
| 03 | ufficio 3 - 1 piano     | PC Workstation – HP Z600 con tastiera         |
| 04 |                         | Monitor Philips 200 VW                        |
| 05 |                         | PC Workstation – HP Pro Tower con tastiera    |
| 06 |                         | Monitor Dell                                  |
| 07 |                         | PC Workstation – HP Pro Desk 600 con tastiera |
| 08 |                         | Monitor Samsung LCD65                         |
| 09 |                         | PC – HP 400 con tastiera                      |
| 10 |                         | Monitor Samsung SyncMaster B2430              |
| 11 |                         | stampante laser HP Deskjet 2130               |
| 12 | magazzino               | fotocopiatrice Ricoh Aficio                   |
| 13 |                         | fax Ricoh Aficio SP C420                      |
| 14 | produzione              | PC pantografo – Homag Italia – Beckoff        |

**LOTTO 5 – MACCHINARI PER ESTETICA E WELLNESS**

| ID | Individuazione | DESCRIZIONE   |
|----|----------------|---|
| 01 | magazzino      | n. 01 bagno di vapore Thalaxoterm                   |
| 02 |                | n. 02 vasche di ricambio idromassaggio Ofuro Kneipp |
| 03 |                | n. 01 poltrona trucco ecopelle cocco marrone        |
| 04 |                | n. 01 sedia bagno di vapore                         |
| 05 | show-room      | n. 01 vasche idromassaggio Ofuro Kneipp             |
| 06 |                | n. 01 sedia bagno di vapore                         |
| 07 |                | n. 01 vasca idromassaggio Hydrofuro                 |
| 08 |                | n. 01 cabina di sale Thalatepee Halo                |
| 09 |                | n. 01 vasca idromassaggio Hydrofuro Tinozza         |
| 10 |                | n. 01 cabina multiuso Thalatepee                    |
| 11 |                | n. 02 lettini termali                               |
| 12 |                | arredo cabina estetista con lettino                 |

**LOTTO 6 – MAGAZZINO**

| ID | Individuazione | DESCRIZIONE  |
|----|----------------|--|
| 01 | magazzino      | laminati in legno varie misure, spessori e essenze |
| 02 |                | mattoni di sale per cabine di sale, sacchi di sale |
| 03 |                | piccola ferramenta e minuteria                     |



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### **Concetto di vita tecnica nel quadro legislativo e normativo italiano**

Nella valutazione degli impianti e dei macchinari industriali assume rilevanza il concetto della vita tecnica degli stessi; semplificando il concetto la vita tecnica è la durata in efficienza di un impianto in considerazione della sua naturale obsolescenza tecnica e funzionale.

Risulta pertanto opportuno specificare:

- la stima della vita utile e della vita residua di un macchinario, di un'attrezzatura e/o di un impianto utilizzati in attività produttive, interessa sistemi meccanici di diverso tipo il cui degrado, prevalentemente di tipo "elettromeccanico" dipende dalle condizioni di esercizio e dell'ambiente in cui opera il bene;
- la mancanza di una precisa e puntuale legislazione di riferimento relativamente alla indicazione della vita utile di un bene, ha fatto sì che il produttore del bene non debba indicare la vita tecnica di quest'ultimo e pertanto il concetto di vita tecnica e vita tecnica residua di un bene è stato sostituito con il criterio dell'individuazione della sua obsolescenza tecnologica, che coincide con il tempo in cui un bene viene superato dal punto di vista tecnologico dall'arrivo sul mercato di nuovi prodotti, anche se il bene è ancora in grado di perfettamente svolgere il proprio compito;
- per limitate categorie di beni, esistono anche i dati pubblicati dai produttori o da laboratori privati, derivanti dai controlli non distruttivi "CND" periodici effettuati sugli stessi, che consentono di determinarne in modo più "scientifico" la loro vita tecnica.

***A livello estimativo in assenza di una vita tecnica certificata da parte del costruttore dell'impianto/macchinario, si usa come parametro ai fini estimativi il termine di 20 anni.***

### **Criteri di Valutazione**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Criteri di Valutazione

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare e la conoscenza dei loro prezzi di compravendita rispetto al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie





## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Criteri di Valutazione

all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo deprezzato, di trasformazione, ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Criteri di Valutazione

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari, banche dati, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

### Metodologia estimativa adottata

In funzione di quanto riportato nel precedente punto e in ragione del mandato conferitoci *“valutazione degli impianti, macchinari ed attrezzature in un'ottica liquidatoria”*, al fine della valutazione dei singoli asset si è utilizzato il metodo comparativo mediante la ricerca del Valore di Mercato, così come definito dal *“RICS Valuation – Professional Standard”* della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito - *“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*.

Suddetto metodo è quello che consente di meglio definire il valore del bene.

La dettagliata analisi e ricerca dei valori di mercato di beni comparabili per caratteristiche, tipologia e condizioni, ha consentito di individuare un valore di riferimento per ogni singolo asset.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Metodologia estimativa adottata

Nello specifico dei beni di proprietà dell'azienda, si evidenzia che la maggior parte degli stessi ha terminato la sua vita tecnica e pertanto la loro valutazione di mercato in caso di vendita è nulla; tuttavia, suddetti impianti/macchinari possono ancora essere utilizzati nel processo produttivo e pertanto verrà loro attribuito il valore d'uso.

Per i beni che hanno ancora una vita tecnica utile, la determinazione del loro valore, così come precedentemente riportato sarà eseguita per comparazione.

***La valutazione degli impianti e dei macchinari, in ragione dell'impossibilità di proseguo dell'attività nell'attuale sito produttivo, è comprensiva dei costi ed oneri inerenti il loro smontaggio, trasporto, rimontaggio e della dovuta nuova certificazione degli stessi al fine della loro messa in esercizio.***

### Presupposti, Assunzioni e Condizioni Valutative

La presente analisi è stata eseguita sulla base dei seguenti presupposti, assunzioni e condizioni:

1. la valutazione di ogni singolo asset è basata sul presupposto che i macchinari e le attrezzature siano conformi alle norme, ai codici, ai regolamenti vigenti o protocolli che potrebbero condizionarne l'uso.
2. gli asset da valutare non sono stati oggetto di test o altre prove di qualsiasi tipo al fine di determinarne le effettive condizioni di uso, presumendo pertanto che tutti siano perfettamente funzionanti e senza difetti.
3. i valori individuati per ogni singolo asset sono determinati in un'ottica di tipo liquidatorio.

### Valore di Mercato

Determinato con riferimento alla data del 15.05.2025:

**Valore liquidatorio = €. 164.600,00.**

La determinazione del Valore di Mercato è stata elaborata in ragione delle richieste e delle specifiche contenute nell'incarico conferitoci e

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA****Valore di Mercato**

dei Presupposti, Assunzioni e Condizioni di Stima di seguito indicate nell'apposito capitolo; mediante una dettagliata ricerca presso le banche dati dei principali operatori del settore nonché, laddove possibile, facendo riferimento ai valori di recenti transazioni aventi per oggetto beni simili a quelli oggetto del presente rapporto.

I beni sono stati valutati individualmente (asset by asset), e in considerazione del presupposto di valutazione (vendita liquidatoria) non sono stati considerati sconti e/o premi in ragione di una vendita in blocco o per lotti degli stessi.

Di seguito si riporta il dettaglio per ogni singolo asset:

**LOTTO 1 – MACCHINARI/IMPIANTI**

| ID                                | MARCA          | DESCRIZIONE                        | ANNO | VALORE              |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|------|---------------------|
| 01                                | ORMA           | Pressa idraulica                   | 2005 | €. 1.500,00         |
| 02                                | BRANDT         | Bordatrice Weeke KD79B             | 2001 | €. 7.000,00         |
| 03                                | GRIGGIO        | Squadatrice Compact C30            | 2017 | €. 5.000,00         |
| 04                                | TECNOMAX       | Pialla/combinata FS 41 ES          | 2017 | €. 6.000,00         |
| 05                                | ATOM           | Trapano                            | N.R. | -----               |
| 06                                | LEVIGALTECNICA | Calibratrice SRNC/110              | 1983 | €. 2.000,00         |
| 07                                | F.LLI SALA     | Levigatrice a nastro Samco LL      | N.R. | €. 2.000,00         |
| 08                                | SCM            | Toupie T130N                       | 2010 | €. 5.000,00         |
| 09                                | GIBEN          | Sezionatrice SMART                 | 2017 | €. 24.000,00        |
| 10                                | CNC            | Centro di Lavoro OPTIMAT BHC 360   | 2015 | €. 20.000,00        |
| 11                                | RUPES          | n. 02 Aspiratori                   | 2010 | €. 500,00           |
| 12                                | ABAC           | Macchina aria compressa SPINN 1110 | 2010 | €. 500,00           |
| <b>Totale macchinari/impianti</b> |                |                                    |      | <b>€. 73.500,00</b> |

**LOTTO 2 – ATTREZZATURE E MEZZI DA LAVORO**

| ID   | MARCA | DESCRIZIONE                       | ANNO | VALORE              |
|--|-------|-----------------------------------|------|---------------------|
| 01   | OM    | Carrello elevatore E3/17,5N       | 2005 | €. 3.500,00         |
| 02   | N.R.  | Transpallet                       | 2010 | €. 100,00           |
| 03   | FIAT  | DUCATO – 120 Multijet – DN 014 MM | 2008 | €. 4.200,00         |
| 04   | FIAT  | IVECO 35/A – CW951VP              | 2005 | €. 2.600,00         |
| <b>Totale attrezzature e mezzi da lavoro</b> |       |                                   |      | <b>€. 10.400,00</b> |



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## LOTTO 3 – ARREDI USO UFFICIO

| ID                        | Individuazione          | DESCRIZIONE   | VALORE      |
|---------------------------|-------------------------|---|-------------|
| 01                        | ufficio 1 - piano terra | scrivania in legno su misura  | €. 100,00   |
| 02                        |                         | armadio archivio su misura a 4 ante   | €. 300,00   |
| 03                        |                         | armadio archivio su misura a 6 ante   | €. 500,00   |
| 04                        |                         | mobile basso su misura a 6 ante   | €. 300,00   |
| 05                        |                         | sedia direzionale in similpelle   | €. 70,00    |
| 06                        | ufficio 2 - piano terra | mobile basso ad angolo su misura a 7 ante   | €. 400,00   |
| 07                        |                         | tavolo/scrivania in legno su misura   | €. 100,00   |
| 08                        |                         | n. 03 sedie in tessuto blu  | €. 60,00    |
| 09                        | ingresso                | armadio archivio su misura a 2 ante   | €. 100,00   |
| 10                        |                         | appendiabiti in legno colore nero   | €. 40,00    |
| 11                        | sala riunioni - 1 piano | armadio archivio ad angolo su misura a 5 ante   | €. 500,00   |
| 12                        |                         | armadio archivio su misura, n. 02 moduli a 2 ante, n. 03 moduli cassetti e ripiani a giorno | €. 800,00   |
| 13                        |                         | tavolo riunioni in legno nero a 10 posti  | €. 100,00   |
| 14                        |                         | n. 06 sedie in tessuto blu  | €. 120,00   |
| 15                        |                         | sedia direzionale in similpelle   | €. 70,00    |
| 16                        |                         | n. 02 scrivanie rettangolari in legno   | €. 200,00   |
| 17                        |                         | n. 02 cassettiere in legno  | €. 70,00    |
| 18                        |                         | n. 03 sedie in tessuto blu su ruote   | €. 60,00    |
| 19                        | ufficio 3 - 1 piano     | n. 04 scrivanie ad angolo con cassettera  | €. 200,00   |
| 20                        |                         | sedia direzionale in similpelle   | €. 70,00    |
| 21                        |                         | n. 04 sedie in tessuto blu su ruote   | €. 80,00    |
| 22                        |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi e 4 ripiani a giorno                                 | €. 100,00   |
| 23                        |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi e 5 ripiani a giorno                                 | €. 120,00   |
| 24                        |                         | n. 01 mobile archivio 2 cassetti bassi, 2 ripiani a giorno e 2 cassetti alti                | €. 100,00   |
| 25                        |                         | n. 01 scrivania con lato tondo  | €. 50,00    |
| Totale arredi uso ufficio |                         |   | €. 4.610,00 |

## LOTTO 4 – MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO

| ID | Individuazione          | DESCRIZIONE        | VALORE    |
|----|-------------------------|--------------------|-----------|
| 01 | sala riunioni - 1 piano | taglierina manuale | €. 120,00 |



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

| ID                           | Individuazione      | DESCRIZIONE                                   | VALORE      |
|------------------------------|---------------------|---|-------------|
| 02                           |                     | stampante laser HP Deskjet                    | €. 50,00    |
| 03                           | ufficio 3 - 1 piano | PC Workstation – HP Z600 con tastiera         | €. 80,00    |
| 04                           |                     | Monitor Philips 200 VW                        | €. 30,00    |
| 05                           |                     | PC Workstation – HP Pro Tower con tastiera    | €. 250,00   |
| 06                           |                     | Monitor Dell                                  | €. 30,00    |
| 07                           |                     | PC Workstation – HP Pro Desk 600 con tastiera | €. 140,00   |
| 08                           |                     | Monitor Samsung LCD65                         | €. 30,00    |
| 09                           |                     | PC – HP 400 con tastiera                      | €. 80,00    |
| 10                           |                     | Monitor Samsung SyncMaster B2430              | €. 30,00    |
| 11                           |                     | stampante laser HP Deskjet 2130               | €. 50,00    |
| 12                           | magazzino           | fotocopiatrice Ricoh Aficio                   | €. 150,00   |
| 13                           |                     | fax Ricoh Aficio SP C420                      | €. 50,00    |
| 14                           | produzione          | PC pantografo – Homag Italia – Beckoff        | €. 5.000,00 |
| Totale macchine elettroniche |                     |   | €. 6.090,00 |

## LOTTO 5 – MACCHINARI PER ESTETICA E WELLNESS

| ID                             | Individuazione | DESCRIZIONE   | VALORE       |
|--------------------------------|----------------|---|--------------|
| 01                             | magazzino      | n. 01 bagno di vapore Thalaxoterm                   | €. 7.500,00  |
| 02                             |                | n. 02 vasche di ricambio idromassaggio Ofuro Kneipp | €. 1.500,00  |
| 03                             |                | n. 01 poltrona trucco ecopelle cocco marrone        | €. 200,00    |
| 04                             |                | n. 01 sedia bagno di vapore                         | €. 3.000,00  |
| 05                             | show-room      | n. 01 vasche idromassaggio Ofuro Kneipp             | €. 10.000,00 |
| 06                             |                | n. 01 vasca idromassaggio Hydrofuro                 | €. 3.800,00  |
| 07                             |                | n. 01 cabina di sale Thalatepee Halo                | €. 5.500,00  |
| 08                             |                | n. 01 vasca idromassaggio Hydrofuro Tinozza         | €. 3.500,00  |
| 09                             |                | n. 01 cabina multiuso Thalatepee                    | €. 26.000,00 |
| 10                             |                | n. 02 lettini termali                               | €. 1.500,00  |
| 11                             |                | arredo cabina estetista con lettino                 | €. 2.500,00  |
| Totale macchinari per wellness |                |   | €. 65.000,00 |

## LOTTO 6 – MAGAZZINO

| ID               | Individuazione | DESCRIZIONE  | VALORE      |
|------------------|----------------|--|-------------|
| 01               | magazzino      | laminati in legno varie misure, spessori e essenze | €. 3.000,00 |
| 02               |                | mattoni di sale per cabine di sale, sacchi di sale | €. 1.600,00 |
| 03               |                | piccola ferramenta e minuteria                     | €. 400,00   |
| Totale magazzino |                |  | €. 5.000,00 |



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Aspetti Fiscali**

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario relativo e inerente i valori sopra esposti è stato preso in considerazione; ***i valori dei singoli asset sono al netto della percentuale I.V.A..***

**Riepilogo**

A conclusione del procedimento di valutazione dei beni, di seguito si riporta il riepilogo degli stessi suddiviso per lotti.

|   |                      |
|---|----------------------|
| LOTTO 1 – MACCHINARI/IMPIANTI               | €. 73.500,00         |
| LOTTO 2 – ATTREZZATURE E MEZZI DA LAVORO    | €. 10.400,00         |
| LOTTO 3 – ARREDI USO UFFICIO                | €. 4.610,00          |
| LOTTO 4 – MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO   | €. 6.090,00          |
| LOTTO 5 –MACCHINARI PER ESTETICA E WELLNESS | €. 65.000,00         |
| LOTTO 6 – MAGAZZINO                         | €. 5.000,00          |
| <b>Totale</b>                               | <b>€. 164.600,00</b> |

**Conclusioni**

A definizione dell'incarico conferitomi e in considerazione delle verifiche d indagini espletate dallo scrivente perito, si attesta la congruità economica del valore di **€. 164.600,00 (euro centosessantaquattromilaeseicento//00)** per l'insieme dei beni mobili di proprietà della società così come sopra meglio specificato.

**Note/Considerazioni**

In considerazione della particolare tipologia degli impianti e dei macchinari presenti nel sito produttivo di Canonica d'Adda, al fine di preservarne il valore e di evitare un aggravio di costi, si suggerisce di lasciarsi assemblati in loco sino alla loro definitiva alienazione.

Bergamo, lì 15 maggio 2025


Il Valutatore







## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## LOTTO 1 – MACCHINARI/IMPIANTI

| ID: 01  | PRESSA IDRUALICA CON PIANI |             |
|---|----------------------------|-------------|
|  | MARCA                      | ORMA        |
|   | MODELLO                    |             |
|   | MATRICOLA                  | N.R.        |
|   | ANNO COSTRUZIONE           | 2005        |
|   | KM/ORE LAVORO              | -----       |
|   | VALORE                     | €. 1.500,00 |

| ID: 02  | BORDATRICE       |             |
|---|------------------|-------------|
|  | MARCA            | BRANDT      |
|   | MODELLO          | KD 79 B     |
|   | MATRICOLA        | N.R.        |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2001        |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----       |
|   | VALORE           | €. 7.000,00 |


| ID: 03  | SQUADRATRICE     |             |
|---|------------------|-------------|
|  | MARCA            | GRIGGIO     |
|   | MODELLO          | COMPACT C30 |
|   | MATRICOLA        | N.R.        |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2017        |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----       |
|   | VALORE           | €. 5.000,00 |






## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA


| ID: 04  | PIALLA/COMBINATA FILO |             |
|---|-----------------------|-------------|
|  | MARCA                 | TECNOMAX    |
|   | MODELLO               | FS 41 ES    |
|   | MATRICOLA             | N.R.        |
|   | ANNO COSTRUZIONE      | 2017        |
|   | KM/ORE LAVORO         | ----        |
|   | VALORE                | €. 6.000,00 |

| ID: 05  | TRAPANO          |      |
|---|------------------|------|
|  | MARCA            | ATOM |
|   | MODELLO          | ---- |
|   | MATRICOLA        | N.R. |
|   | ANNO COSTRUZIONE | N.R. |
|   | KM/ORE LAVORO    | ---- |
|   | VALORE           | ---- |

| ID: 06  | CALBRATRICE      |                |
|---|------------------|----------------|
|  | MARCA            | LEVIGALTECNICA |
|   | MODELLO          | SRNC/110       |
|   | MATRICOLA        | 264            |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 1983           |
|   | KM/ORE LAVORO    | ----           |
|   | VALORE           | €. 2.000,00    |



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

| ID: 07  | LEVIGATRICE A NASTRO |             |
|---|----------------------|-------------|
|  | MARCA                | F.LLI SALA  |
|   | MODELLO              | SAMCO LL    |
|   | MATRICOLA            | BI 32       |
|   | ANNO COSTRUZIONE     | N.R.        |
|   | KM/ORE LAVORO        | -----       |
|   | VALORE               | €. 2.000,00 |

| ID: 08  | TOUPIE           |             |
|---|------------------|-------------|
|  | MARCA            | SCM         |
|   | MODELLO          | T 130 N     |
|   | MATRICOLA        | -----       |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2010        |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----       |
|   | VALORE           | €. 5.000,00 |

| ID: 09  | SEZIONATRICE     |              |
|---|------------------|--------------|
|  | MARCA            | GIBEN        |
|   | MODELLO          | SMART        |
|   | MATRICOLA        | -----        |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2017         |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----        |
|   | VALORE           | €. 24.000,00 |



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

| ID: 10  | CENTRO DI LAVORO |                 |
|---|------------------|-----------------|
|  | MARCA            | CNC             |
|   | MODELLO          | OPTIMAT BHC 360 |
|   | MATRICOLA        | -----           |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2015            |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----           |
|   | VALORE           | €. 20.000,00    |

| ID: 11  | ASPIRATORE       |           |
|---|------------------|-----------|
|  | MARCA            | RUPES     |
|   | MODELLO          | -----     |
|   | MATRICOLA        | -----     |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2010      |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----     |
|   | VALORE           | €. 500,00 |

| ID: 12  | MACCHINA ARIA COMPRESSA |            |
|---|-------------------------|------------|
|  | MARCA                   | ABAC       |
|   | MODELLO                 | SPINN 1110 |
|   | MATRICOLA               | -----      |
|   | ANNO COSTRUZIONE        | 2010       |
|   | KM/ORE LAVORO           | -----      |
|   | VALORE                  | €. 500,00  |






## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## LOTTO 2 – ATTREZZATURE E MEZZI DA LAVORO


| ID: 01  | CARRELLO ELEVATORE |             |
|---|--------------------|-------------|
|  | MARCA              | OM          |
|   | MODELLO            | E3/17,5N    |
|   | MATRICOLA          | -----       |
|   | ANNO COSTRUZIONE   | 2005        |
|   | KM/ORE LAVORO      | -----       |
|   | VALORE             | €. 3.500,00 |

| ID: 02  | TRANSPALLET      |           |
|---|------------------|-----------|
|  | MARCA            | -----     |
|   | MODELLO          | -----     |
|   | MATRICOLA        | -----     |
|   | ANNO COSTRUZIONE | 2010      |
|   | KM/ORE LAVORO    | -----     |
|   | VALORE           | €. 100,00 |

| ID: 03  | AUTOMEZZO DA LAVORO |                       |
|---|---------------------|-----------------------|
|  | MARCA               | FIAT                  |
|   | MODELLO             | DUCATO – 120 Multijet |
|   | TARGA               | DN 014 MM             |
|   | ANNO COSTRUZIONE    | 2008                  |
|   | KM/ORE LAVORO       | -----                 |
|   | VALORE              | €. 4.200,00           |



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

| ID: 04  |  | AUTOMEZZO DA LAVORO |                      |
|---|--|---------------------|----------------------|
|  |  | MARCA               | FIAT                 |
|   |  | MODELLO             | IVECO 35/A – CW951VP |
|   |  | TARGA               | CW951VP              |
|   |  | ANNO COSTRUZIONE    | 2005                 |
|   |  | KM/ORE LAVORO       | -----                |
|   |  | VALORE              | €. 2.600,00          |

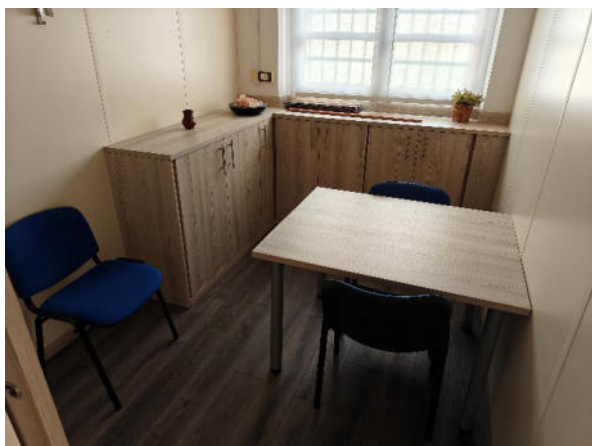
LOTTO 3 – ARREDI USO UFFICIO



VISTA ARREDI UFFICIO 1 – P. TERRA



VISTA ARREDI UFFICIO 1 – P. TERRA



VISTA ARREDI UFFICIO 2 – P. TERRA



VISTA ARREDI SALA RIUNIONI – P. PRIMO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA ARREDI SALA RIUNIONI – P. PRIMO



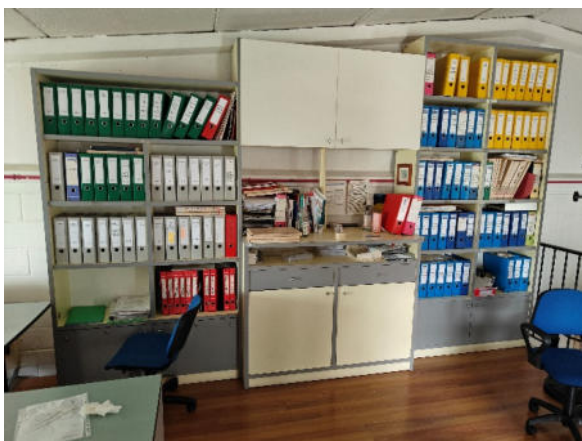
VISTA ARREDI SALA RIUNIONI – P. PRIMO



VISTA ARREDI UFFICIO 3 – P. PRIMO



VISTA ARREDI UFFICIO 3 – P. PRIMO



VISTA ARREDI UFFICIO 3 – P. PRIMO



VISTA ARREDI UFFICIO 3 – P. PRIMO



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO 4 – MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO**



**TAGLIERINA MANUALE**



**STAMPANTE LASER HP DESKJET**



**PC WORKSTATION HP**



**STAMPANTE LASER HP DESKJET 2130**



**FOTOCOPIATRICE RICOH AFICIO**



**PC PANTOGRAFO – BECKOFF**





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO 5 – ATTREZZATURE/MACCHINARI PER ESTETICA E BENESSERE**



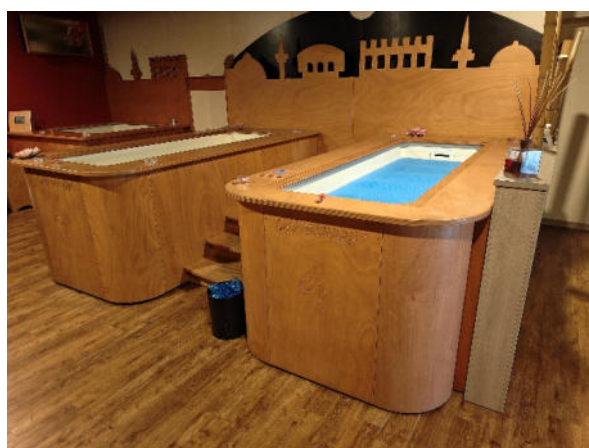
**VASCHE RICAMBIO IDROMASSAGGIO OFURO**



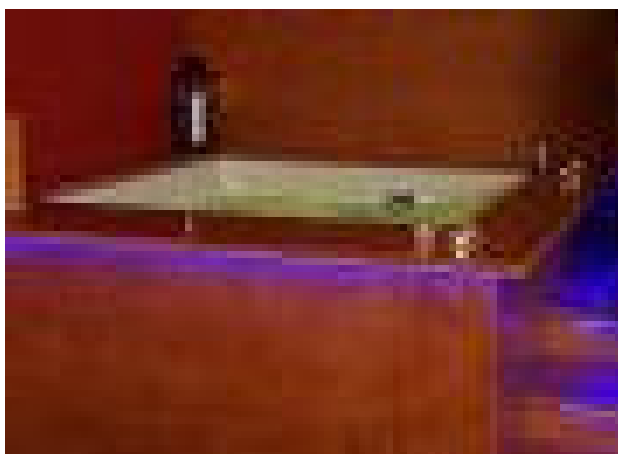
**BAGNO DI VAPORE THALAXOTERM**



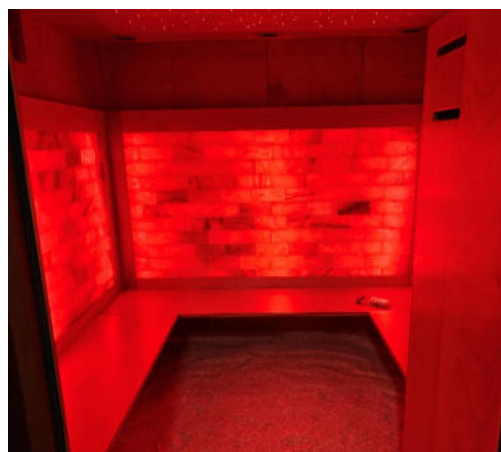
**POLTRONA TRUCCO IN ECOPELLE**



**VASCHE IDROMASSAGGIO OFURO KNEIPP**



**VASCA IDROMASSAGGIO HYDROFURO**



**CABINA DI SALE THALATEPEE HALO**





PERIZIA BENI MOBILI – ESAGONO SALUS PER AQUAM s.r.l. – L.G. 28/2025

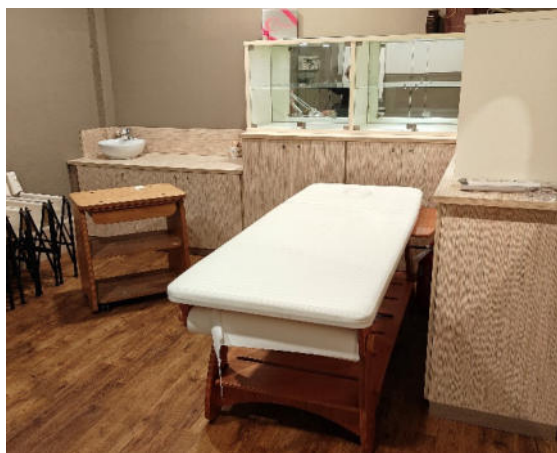
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VASCA IDROMASSAGGIO HYDROFURO TINOZZA



CABINA MULTIUSO THALATEPEE

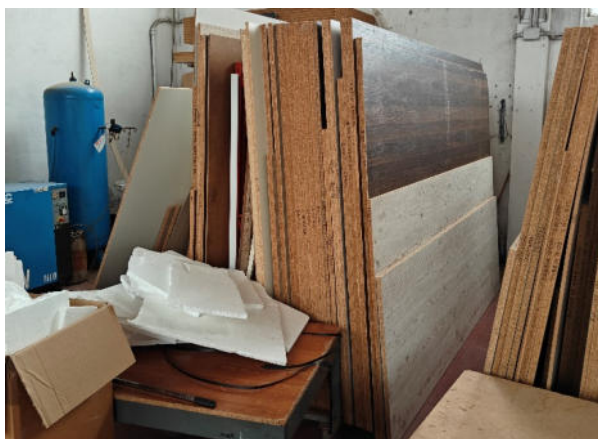


LETTINO E ARREDI CABINA ESTETISTA

### LOTTO 6 – MAGAZZINO



LAMINATI VARIE MISURE, SPESSORI E ESSENZE



LAMINATI VARIE MISURE, SPESSORI E ESSENZE