

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 veritieri, il valore del singolo cespote 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 cassetiere in legno
18		n. 03 sedie in tessuto blu su ruote
19	ufficio 3 - 1 piano	n. 04 scrivanie ad angolo con cassetiera
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 allorquando 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 similari 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"*.

Sudetto 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	Squadratrice 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
Totale macchinari/impianti				€. 73.500,00

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
Totale attrezzature e mezzi da lavoro				€. 10.400,00



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 cassetiera	€. 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



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

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 inherente 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
Totale	€. 164.600,00

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 centosessantaquattromila e seicento//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



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

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	CALIBRATRICE	
	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



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

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



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

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



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

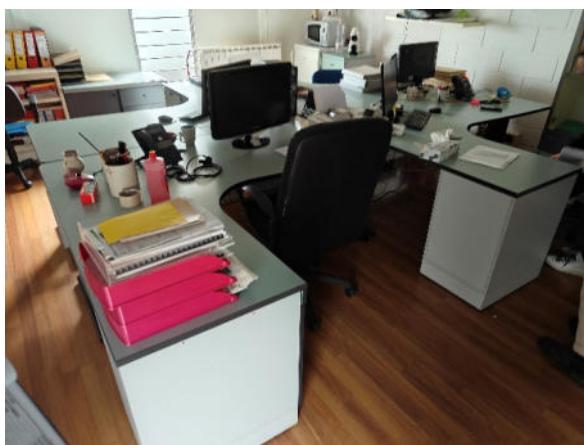
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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



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

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



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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 5 – ATTREZZATURE/MACCHINARI PER ESTETICA E BENESSERE



VASCHE RICAMBIO IDROMASSAGGIO OFURO



BAGNO DI VAPORE THALAXOTERM



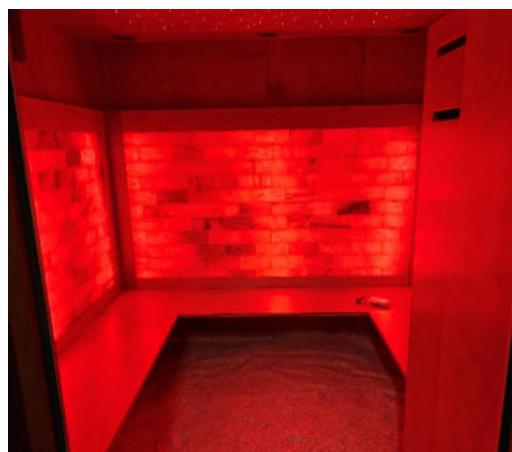
POLTRONA TRUCCO IN ECOPELLE



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

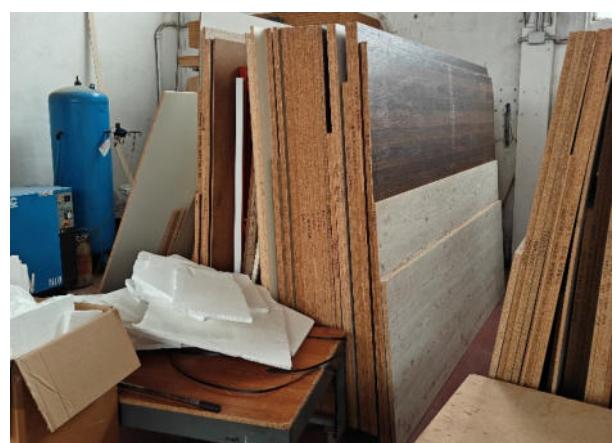


LETTINO E ARREDI CABINA ESTETISTA

LOTTO 6 – MAGAZZINO



LAMINATI VARIE MISURE, SPESSORI E ESSENZE



LAMINATI VARIE MISURE, SPESSORI E ESSENZE