

della potestà

Nel caso in cui non previsto

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

**FALLIMENTO N. 270/2004 M.G.S. S.P.A. MEDICAL GRADE SYSTEM IN
LIQUIDAZIONE**

GIUDICE DELGATO: DOTT.SSA CATERINA MACCHI

CURATORE: DOTT.SSA PROF.SSA MARIA MARTELLINI

* * *

Con provvedimento del 24/5/2004 il Giudice delegato, su richiesta del Curatore del Fallimento, disponeva una consulenza nominando il sottoscritto dott. Ing. Adalberto Tettamanti perché procedesse alla valutazione dei beni mobili ed immobili della società fallita situati, parte, in Lovero Valtellino (Sondrio) e parte in Monte S. Angelo (Foggia). Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 21/6/2004, riscontrata l'urgenza mostrata dalla curatela per la valutazione dei beni dello stabilimento di Lovero Valtellino, depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Milano una prima relazione di stima in data 15 luglio 2004 con riferimento ai beni mobili ed immobili siti in tale stabilimento.

A conclusione dell'espletamento del proprio incarico peritale, il sottoscritto prosegue nella presente relazione con la stima dei rimanenti beni mobili ed immobili siti nella località di Monte S. Angelo (Foggia).

* * *

DESCRIZIONE DELL'UNITA' PRODUTTIVA DI MONTE S. ANGELO

In analogia con l'unità operativa sita in Lovero Valtellino, anche quella localizzata in monte S. Angelo è deputata allo svolgimento di una attività di produzione di attrezzature e dispositivi biomedicali, ed in particolare di cosiddette "sacche per sangue", cioè di contenitori per il plasma e il sangue da trasfusione di utilizzo medico-chirurgico.

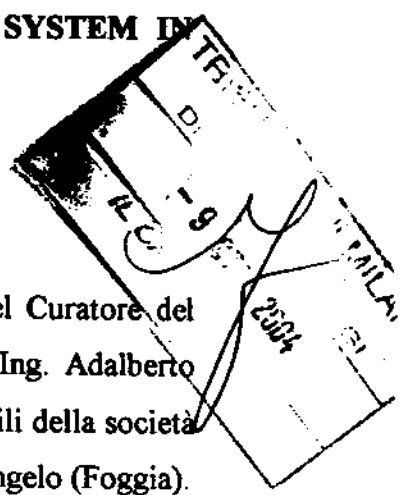
Anche nel caso in questione (similare a quello realizzato in Lovero Valtellino), la particolarità della linea produttiva prevista ha comportato la realizzazione di un fabbricato di nuova edificazione in cui la parte impiantistica è preponderante, specie per l'esigenza del trattamento dell'aria interna allo stabilimento, atto a garantire il controllo

VIA S. MARCONI, 18 - 20121 MILANO MI

TEL. 02.29.06.21.92 - FAX 02.29.01.79.77

E-mail: adalbertotettamanti@virgilio.it

P. IVA 11106350157



della stessa sotto il profilo della contaminazione batterica oltre che dell'abbattimento delle polveri.

Il ciclo produttivo previsto nell'impianto riguarda esclusivamente la realizzazione di "sacche per sangue" sterili ed è costituito dai seguenti impianti, qui sintetizzati per macro-voci:

- Camere sterili ad atmosfera controllata, con impianto di illuminazione e produzione di aria condizionata e trattata;
- Impianto di produzione di acqua distillata, osmotizzata e vaporizzata;
- Linea di produzione di sacche per sangue
- Impianto di sterilizzazione con autoclave di per omonimo reparto produttivo
- Laboratorio di ricerca, analisi e controllo;
- Officina di manutenzione;
- Movimentazione e magazzino.

I. L'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di stima, realizzato ex novo al fine di ospitare l'attività produttiva descritta in precedenza, è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 17 rilasciata dal Comune di Monte Sant'Angelo in data 24/4/1998, ed è stato ultimato nei primi mesi dell'anno 2001.

Lo stabilimento è sito in Monte Sant'Angelo, Contrada Macchia senza numero civico, Comune sito nelle vicinanze di Manfredonia (Foggia) ed insiste su di un terreno dalla superficie complessiva di mq. 14.384 individuato al Catasto Terreni al foglio 184 del Comune di Monte Sant'Angelo, a parte dei mappali 1014 (per la sola superficie di mq. 10.925) e 1153 (per la sola superficie di mq. 3.459) in corso di frazionamento; tale sedime risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio 184 del Comune di Monte Sant'Angelo, mappale 1014 sub 1e, mappale 1153 sub 1.

Il fabbricato è, inoltre, così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: foglio 184 del Comune di Monte Sant'Angelo, mappale 1014 sub 5, mappale 1153 sub 5, come evidenziato dall'allegata visura catastale (all. A).

Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di valutazione è pervenuto alla società M.G.S. S.p.A. con atto di compravendita del 2 ottobre 1998, rep. Notaio in Milano, dr. Giampaolo Cesati, 19116/2366, registrato a Milano il 14 ottobre 1998 al numero 21139, a carico della società venditrice denominata Agricoltura S.p.A. il

liquidazione, con sede in Gela (all. B).

La superficie coperta del complesso immobiliare, costituito da uffici, area produttiva e magazzino, è complessivamente pari a mq. 6.736, distribuita parzialmente su due livelli (per la presenza di un piano seminterrato sito al di sotto della porzione ad ufficio): la superficie, quindi, misurata in sola proiezione orizzontale è pari a mq. 6.172.

L'area coperta di cui sopra è così differenziata, come dai rilievi effettuati dalle planimetrie fornite dalla curatela e qui allegate in copia ridotta (all. C):

- Uffici pertinenziali all'immobile con destinazione produttiva, con altezza interpiano di m. 2,95 mq 519
- Locali seminterrati (magazzino-archivio), con altezza interpiano di m. 2,40 mq 564
- Attività produttiva attrezzata con altezza interpiano variabile tra i m. 4,5 e 6,5 per l'inclinatura della copertura realizzata a due falde mq. 3.381
- Attività produttiva non terminata e quindi non attrezzata, con altezza interpiano variabile tra i m. 4,5 e 6,5 per l'inclinatura della copertura realizzata a due falde mq. 2.149
- Locali tecnici (cabina distribuzione energia elettrica, vasche interrate per VV.F. etc) mq. 123
- Pensilina esterna per carico e scarico mq. 160
- Posti auto scoperti n. 46

Il fabbricato oggetto di stima, per la porzione produttiva, è costituito da un capannone a pianta rettangolare realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento armato sia verticale che orizzontale: la copertura è realizzata per mezzo di travi piene in conglomerato cementizio prefabbricato con forma a "capriata" al fine di consentire la creazione di una copertura inclinata a doppia falda, ottenuta per sovrapposizione di "tegoli" cementizi prefabbricati e nervati. Le facciate sono in pannelli cementizi prefabbricati e semplicemente pitturati sia internamente che esternamente, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento liscio per le parti interessate dal magazzino.

Le porzioni del fabbricato occupate dalla linea produttiva vera e propria e dai laboratori sono, invece, caratterizzate da una pavimentazione rifinita in pvc e da un controsoffitto coibente in pannelli di materiale ignifugo nei quali sono integrati i plafoni per l'illuminazione e i bocchettoni di uscita dell'aria condizionata e trattata. In tali porzioni

di edificio è rilevante l'aspetto impiantistico, essendosi reso necessario un trattamento dell'aria finalizzato alla realizzazione di prodotti medicali sterili.

La zona ad uffici è, invece, realizzata in modo più ordinario, per la presenza degli usuali impianti elettrici e di climatizzazione; l'area è controsoffittata per ospitare la rete impiantistica e la pavimentazione è realizzata in quadrotti di linoleum.

Va infine segnalato come parte dell'immobile non sia terminato: come anche visibile dall'allegato fotografico, una porzione di circa 2.150 mq di capannone con destinazione produttiva è realizzata con finiture "al rustico", mancando gli infissi, gli impianti, le pavimentazioni e le finiture.

L'immobile, nel suo complesso, versa in buone condizioni di manutenzione, considerata anche la sua recente realizzazione: la sua vetustà (che rappresenta la riduzione di valore di un immobile per l'invecchiamento fisico) è, pertanto, assai limitata.

Le sue caratteristiche intrinseche, tuttavia, non sono ordinarie in quanto lo stesso (pur essendo stato ricavato da un edificio industriale ordinario) risulta caratterizzato dalla presenza di una componente impiantistica "dedicata" alla tipologia di attività produttiva praticata dalla società fallita: tale aspetto potrebbe risultare un elemento favorevole nella valorizzazione del fabbricato se l'acquirente appartenesse al medesimo settore produttivo di quello della MGS S.p.A. Medical Grade System in liquidazione.

Qualora, tuttavia, il bene venisse collocato nel generico mercato immobiliare degli edifici con destinazione produttiva, l'investimento impiantistico sostenuto dalla MGS S.p.A. non solo non troverebbe alcun apprezzamento, ma potrebbe anche comportare un deprezzamento del valore per la necessità di riadeguare l'edificio ad altre tipologie di lavorazione più usuali: l'obsolescenza (che rappresenta la riduzione di valore di un immobile per la minore appetibilità derivante dalla incapacità di soddisfare le esigenze funzionali della "domanda" di mercato) è, pertanto, elevata.

Ciò premesso, si ritiene opportuno effettuare la stima dell'immobile in questione, dapprima, considerandolo ordinario, per poi aggiungere il valore derivante dalla presenza impiantistica rilevante che terrà conto della sua straordinarietà e del difficile apprezzamento economico che ne consegue.

Separatamente si procederà alla stima dei beni mobili rappresentati da impianti ed attrezzature atte alla produzione delle sacche per sangue.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto (considerata

una presenza impiantistica comune ed ordinaria) viene quindi effettuata attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra i beni oggetto di stima e un insieme di immobili simili sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e degrado.

Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti intervenuti con operatori del settore, é stato possibile rilevare un valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi) come segue:

- vm unitario per la superficie con destinazione produttiva (compreso magazzino, laboratori etc)	€/mq	400,00
- vm unitario per la superficie con destinazione produttiva non ancora terminati (stimati attraverso un abbattimento di circa il 50-60% rispetto a quelli terminati, in considerazione della mancanza delle finiture e degli impianti la cui incidenza rispetto al costo complessivo di realizzazione è simile)	€/mq	180,00
- vm unitario per la superficie occupata da locali tecnici	€/mq	150,00
- vm unitario per i posti auto esterni	€/cad	1.000,00
- vm unitario per la superficie con destinazione ad ufficio (di pertinenza di immobili industriali)	€/mq	550,00
- vm unitario per la superficie seminterrata posta al di sotto degli uffici (utilizzati come archivio)	€/mq	180,00

Non vengono stimate le ulteriori aree esterne in quanto il loro valore è già compreso nella stima effettuata attraverso il computo della superficie coperta del fabbricato.

Ciò premesso, consegue il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima:

- per la superficie con destinazione produttiva:

$$Vm = \text{€/mq} \quad 400,00 \quad \times \quad 3.381,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 1.352.400,00$$

- per la superficie con destinazione produttiva non ancora terminata:

$$Vm = \text{€/mq} \quad 180,00 \quad \times \quad 2.149,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 386.820,00$$

- per la superficie occupata dai locali tecnici:

$$Vm = \text{€/mq} \quad 150,00 \quad \times \quad 123,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 18.450,00$$

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- per i posti auto esterni:

$$V_m = \text{€}/\text{cad} \quad 1.000,00 \quad \times \quad 46,0 \quad \text{cad} = \text{€} \quad 46.000,00$$

- per la superficie destinata ad ospitare gli uffici pertinenziali:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \quad 550,00 \quad \times \quad 519,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 285.450,00$$

- per la superficie seminterrata (archivio):

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \quad 180,00 \quad \times \quad 564,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 101.520,00$$

Il valore di mercato complessivo del fabbricato in questione è pertanto stimato in complessivi €. 2.190.640,00, che si arrotondano in €. 2.200.000,00 (euro duemilioniduecentomila).

Si consideri che l'immobile in questione nel mercato immobiliare foggiano risulta penalizzato (e valorizzato) per le sue caratteristiche intrinseche, in relazione a quanto segue:

- elementi favorevoli:
 - buona accessibilità viabilistica;
 - buona logistica;
- elementi sfavorevoli:
 - localizzazione periferica;
 - scarsa accessibilità pedonale per mancanza di servizi pubblici di trasporto;
 - mercato immobiliare produttivo stazionario con elevata offerta e scarsa domanda di immobili con destinazione produttiva.

A titolo di verifica della stima sopra formulata, si procede ora alla stima del valore di mercato del medesimo compendio immobiliare attraverso il procedimento del "valore di riproduzione" il quale si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche; tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste. In tal modo il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Ovviamente, dal momento che la metodologia estimativa si pone l'obiettivo di determinare valori congrui ed ordinari, nella valutazione delle singole voci di spesa si devono considerare quali sarebbero le spese che in condizioni normali dovrebbe sostenere un imprenditore puro di medie capacità tecniche, finanziarie e organizzative, e cioè le spese riferibili alla maggioranza degli imprenditori.

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione (V_{rip}) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (1-D_1)(1-D_2)$$

essendo:

- V_s il valore di mercato del sedime urbanizzato su cui insiste il fabbricato in oggetto
- K_c il costo di costruzione a nuovo del fabbricato
- D_1 il coefficiente arrotondato di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, determinato in base alla formula definita dall' UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) nel modo seguente:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

essendo A il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo.

- D_2 il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica del fabbricato oggetto di stima che considera la riduzione di appetibilità nel tempo di un edificio in

funzione delle mutate esigenze della utenza-committenza.

Con riguardo, in particolare, alla stima del valore di mercato del sedime urbanizzato (Vs) con destinazione produttiva si tiene a precisare come il suo valore di mercato risulti dato dalla somma del prezzo medio di acquisto di terreni edificabili, dei costi della progettazione, degli oneri di urbanizzazione da corrispondere alla Pubblica Amministrazione e dei costi di intermediazione immobiliare.

Ciò detto, si passa ora alla stima (con riferimento alla data odierna) del valore di mercato dell'immobile per cui è causa attraverso il procedimento del valore "di riproduzione" appena illustrato, procedendo alla alla determinazione delle singole voci componenti l'algoritmo sopra descritto come segue:

- determinazione di Vs

Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, il più probabile valore di mercato di un sedime urbanizzato con destinazione produttiva simile a quello su cui insiste il fabbricato oggetto di stima risulta determinato in € 287.680,00 alla luce di un valore di mercato unitario di terreni simili pari a €/mq 20,00 (essendo la superficie del terreno pari a 14.384 mq. Ciò risulta sulla base di una stima diretta comparativa che ha preso in considerazione i valori di mercato di immobili simili sia per ubicazione che per destinazione d'uso.

- determinazione di Kc

Il più probabile valore di costo di costruzione a nuovo unitario di fabbricati con caratteristiche planovolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione risulta così stimato in base a costi unitari rilevati dal sottoscritto sia su fonti emerografiche che dalla consultazione di operatori del settore:

- €/mq. 500,00 per fabbricati ad uso ufficio pertinenti ad edifici produttivi;
- €/mq. 200,00 per magazzini e seminterrati ricavati in fabbricati ad

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

uso ufficio pertinenti ad edifici produttivi;

- €/mq. 150,00 per locali tecnici;
- €/mq. 400,00 per fabbricati ad uso produttivo (che si abbate del 50% per la porzione di fabbricato non terminata);
- €/mq. 25,00 per pensiline esterne, site in zone di carico-scarico merce;
- €/mq. 150,00 per sistemazioni esterne destinate a posti auto;
- €/mq. 10,00 per sistemazioni esterne generiche trattate a verde;

Ne consegue pertanto il seguente valore di costo a nuovo per la realizzazione di un fabbricato simile a quello oggetto di stima:

- per la superficie con destinazione produttiva:
 $Vm = \text{€/mq} \quad 400,00 \quad x \quad 3.381,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 1.352.400,00$
- per la superficie con destinazione produttiva non ancora terminata:
 $Vm = \text{€/mq} \quad 200,00 \quad x \quad 2.149,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 429.800,00$
- per la superficie occupata dai locali tecnici:
 $Vm = \text{€/mq} \quad 150,00 \quad x \quad 123,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 18.450,00$
- per i posti auto esterni:
 $Vm = \text{€/cad} \quad 150,00 \quad x \quad 46,0 \quad \text{cad} = \text{€} \quad 6.900,00$
- per la superficie destinata ad ospitare gli uffici pertinenti:
 $Vm = \text{€/mq} \quad 500,00 \quad x \quad 519,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 259.500,00$
- per la superficie seminterrata (archivio):
 $Vm = \text{€/mq} \quad 200,00 \quad x \quad 564,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 112.800,00$
- per la superficie coperta dalla pensilina (carico-scarico):
 $Vm = \text{€/mq} \quad 25,00 \quad x \quad 160,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 4.000,00$
- per la superficie cortilizia esterna al fabbricato trattata a verde:
 $Vm = \text{€/mq} \quad 10,00 \quad x \quad 544,0 \quad \text{mq} = \text{€} \quad 5.440,00$

Il valore di costo per la costruzione a nuovo del fabbricato in oggetto risulta quindi pari complessivamente a € 2.189.290,00, che si ritiene opportuno abbattere

del 5% in considerazione del degrado fisico (vetustà - D_1) (di bassa entità in quanto il fabbricato è di recente realizzazione e non presenta particolari patologie) e del 10% per obsolescenza economica (D_2) (più elevato, in quanto le finiture dell'immobile produttivo -pavimentazioni, controsoffitti, pannellature e pareti mobili per camere sterili etc- sono state realizzate "ad hoc" per l'attività produttiva della società fallita e potrebbero non "incontrare il mercato" immobiliare locale, più interessato ad edifici industriali con finiture ordinarie mediamente presenti nell'edificio oggetto di stima):

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(2/30 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 2,21\%, \text{ arrotondato al } 5\%$$

D_2 = forfettariamente determinato in ragione del 10% in considerazione della suaccennata difficoltà di collocamento dell'immobile in questione nel mercato immobiliare foggiano.

Ne deriva, pertanto, il seguente valore di ricostruzione deprezzato del fabbricato in oggetto:

$$V_k = € 2.189.290,00 * 0,95 * 0,9 = € 1.871.842,95$$

Premesso quanto sopra, dalla sommatoria dei valori di stima sopra determinati si ottiene il seguente valore di **riproduzione complessivo del fabbricato** in oggetto (previo arrotondamento):

$$V_r = € 287.680,00 + € 1.871.842,95 = € 2.159.522,95$$

La stima del valore di mercato dell'immobile in questione in base al procedimento detto del "valore di riproduzione" conferma, pertanto, il valore di mercato determinato con il procedimento comparativo diretto.

Si ritiene quindi congrua la stima del valore di mercato dell'immobile in questione, nell'ipotesi di una dotazione impiantistica ordinaria, pari a € 2.200.000,00 (euro duemilioduecentomila). Va precisato che la stima testè formulata riguarda, oltre che l'edificio con le sue finiture ordinarie, anche gli impianti ordinari, qui di seguito

sinteticamente descritti:

- centrale termica e distribuzione dell'acqua calda;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico e di sicurezza ex lege 626;
- impianto antincendio.

Ne consegue, quindi, come la stima dei seguenti beni oggetto di inventario redatto in data 4 giugno 2004 alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Foggia e del Curatore Fallimentare, sia compresa nella valutazione del fabbricato appena formulata, il quale risulta comprensivo, per l'appunto, degli impianti di tipo ordinario necessari ad una sua fruizione:

- cassette idrante Uni45 n. 9
- sistema di pompaggio automatico per alimentazione sistema antincendio
- impianto allarme antincendio
- n. 28 estintori e relativa cartellonistica
- Id24 - bruciatore caldaia
- Id19- caldaia
- Id57 – quadro elettrico centrale termica
- Id67 – gruppo elettrogeno
- Cabina di trasformazione
- Id58 – quadro elettrico di distribuzione
- Id61 – quadro elettrico laboratori e magazzino primario
- Id62 – quadro prodotti finiti

La stima, invece, del più probabile valore di mercato degli impianti "straordinari" presenti nell'immobile in oggetto e ad esso integrati viene effettuata per comparazione con casi similari ed in base all'esperienza professionale.

Seppure straordinari (in quanto non usualmente installati in edifici con destinazione produttiva), tali impianti sono soggetti ad una obsolescenza ordinaria e simile a quella di macchine operatrici normali ed automezzi: la vita media utile delle attrezzature è valutata in 9 anni dalla data di realizzazione, ed il loro deprezzamento è variabile in funzione del tempo con funzione non lineare. In particolare, la riduzione di valore nel tempo di tali beni, in considerazione dell'effetto combinato dell'obsolescenza e della vetustà, può essere suddivisa in 4 fasi:

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- 1^a fase : elevata efficienza con durata pari ad 1/3 della vita utile (primi tre anni): il decremento del valore complessivo è pari al massimo al 40% del valore iniziale in conseguenza del succitato fenomeno combinato di invecchiamento fisico ed obsolescenza economica;
- 2^a fase : compresa tra 1/3 e 2/3 della vita utile (dal terzo al sesto anno), con decremento complessivo del valore pari al massimo all'60% (20% all'interno del periodo);
- 3^a fase : compresa tra 2/3 e il termine della vita utile (dal sesto al nono anno), con decremento complessivo del valore pari al massimo al 90% (30% all'interno del periodo), in presenza di un valore residuo del 10%;
- 4^a fase : in cui il bene, giunto oltre il proprio periodo di vita utile, continua a soddisfare funzioni residue, mantenendo un valore detto di "recupero".

Ciò premesso, si passa ora alla stima delle attrezzature speciali integrate nel fabbricato oggetto di stima: tale apparato impiantistico è rappresentato dai seguenti macchinari ed installazioni (di cui si fornisce appresso il relativo valore di mercato):

- camere ad atmosfera controllata realizzate con pareti mobili modulari per ambienti sterili comprese: porte di tipo farmaceutico, controsoffitti modulari con integrato impianto di illuminazione e di filtri per aria (che in edifici produttivi di tipo ordinario non risulterebbero presenti) e colonne di aspirazione per dissipazione aria viziata € 250.000,00
- impianto di trattamento e condizionamento dell'aria € 170.000,00
- impianto di refrigerazione dell'acqua e sua distribuzione € 140.000,00
- impianto di vaporizzazione dell'acqua e sua distribuzione € 70.000,00
- impianto di osmotizzazione e distillazione dell'acqua e sua distribuzione € 19.000,00
- impianto per aria compressa e sua distribuzione € 12.000,00
- impianto di distribuzione gas compressi e di creazione vuoto € 45.000,00
- cappa "down cross" € 30.000,00

Il valore di mercato complessivo di tali beni è, pertanto, stimato in € 736.000,00 (euro settecentotrentaseimila).

Ne consegue, quindi, come la stima dei seguenti beni oggetto di inventario redatto in

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

data 4 giugno 2004 alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Foggia e del Curatore Fallimentare sia compresa nella valutazione appena formulata con riferimento agli impianti speciali di cui il fabbricato risulta dotato:

- id18 – generatore di vapore
- id20 – serbatoio accumulo acqua refrigerata
- id21 – vasi di espansione (due da 250 litri e uno da 80 litri)
- id22 – scambiatore
- id23 – serbatoio per condense
- id25 – bruciatore generatore di vapore
- id26 – chiller
- id27 – torre di raffreddamento
- id15 – compressore
- id16 – compressore
- id17 – serbatoio per aria compressa
- cappa “down cross”.

Trattandosi, comunque, di impianti fissi integrati con il fabbricato (seppur straordinari) il loro valore non viene espresso per singolo cespite in quanto in quanto una vendita frazionata degli stessi non sarebbe praticabile proprio per la succitata integrazione con l'edificio in cui questi risultano collocati.

II. I MACCHINARI E LE ATTREZZATURE

Gli ulteriori beni siti nel fabbricato in questione di proprietà della società fallita, identificati ed inventariati in occasione del sopralluogo del 4 giugno 2004 (avvenuto alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Foggia e del Curatore Fallimentare), sono quelli qui di seguito elencati e raggruppati per omogeneità merceologica. Da tale elenco, che coincide con l'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono stati dedotti quei macchinari citati e stimati nel precedente paragrafo, in quanto considerati impianti fissi ed integrati nel il fabbricato.

Va fin da subito segnalato come la specificità delle macchine e delle apparecchiature elettroniche di cui alla presente stima non ne permetterebbe un riutilizzo in cicli produttivi differenti da quelli per cui sono state progettate, nemmeno attraverso modifiche ed adeguamenti. Tali beni, assemblati con componentistica meccanica ed

elettronica, sono assimilabili ad impianti tecnologici o a sistemi operativi complessi e "dedicati", collocati in fascia alta tecnologica, e quindi soggetti a particolare obsolescenza in conseguenza della rapida evoluzione ed innovazione.

La vita media utile delle attrezzature è, pertanto, valutata in 9 anni dalla data di costruzione, ed il loro deprezzamento è variabile in funzione del tempo con funzione non lineare. In particolare, la riduzione di valore nel tempo di tali beni, in considerazione dell'effetto combinato dell'obsolescenza e della vetustà, può essere suddivisa in 4 fasi:

- 1^a fase : elevata efficienza con durata pari ad 1/3 della vita utile (primi tre anni): il decremento del valore complessivo è pari ad almeno il 60% del valore iniziale in conseguenza del succitato fenomeno combinato di invecchiamento fisico ed obsolescenza economica;
- 2^a fase : compresa tra 1/3 e 2/3 della vita utile (dal terzo al sesto anno), con decremento complessivo del valore pari al massimo all'80% (20% all'interno del periodo);
- 3^a fase : compresa tra 2/3 e il termine della vita utile (dal sesto al nono anno), con decremento complessivo del valore pari al massimo al 90% (10% all'interno del periodo), in presenza di un valore residuo del 10%;
- 4^a fase : in cui il bene, giunto oltre il proprio periodo di vita utile, continua a soddisfare funzioni residue, mantenendo un valore detto di "recupero".

Ciò premesso, si passa ora alla stima dei beni mobili di cui al compendio fallimentare: i beni di cui si riporta qui di seguito l'elenco riguardano gli impianti atti alla produzione di prodotti medicali (sacche per sangue e plasma) che possono essere oggetto di una valutazione autonoma rispetto al fabbricato e agli impianti ad esso integrati.

Per quanto riguarda l'impianto di **produzione di acqua** per "iniettabili", purificata e distillata per soluzioni anticoagulanti per sacche sangue sterili (comprendente il generatore di vapore, torre di raffreddamento e torre evaporativa, oltre che scambiatori di calore e tubazioni), la stima del valore di realizzo viene formulata in € 240.000,00, considerato un costo di acquisto di circa lire 1.050.000.000 nell'anno 2000 così come rilevato dalla documentazione fornita dalla Curatela. I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati:

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- id2 – osmosi inversa doppio stadio 2500 litri/ora completo di addolcitore
- id3 – serbatoio stoccaggio acqua osmotizzata e purificata da 10.000 litri
- id5- addolcitore
- id63 – quadro elettrico di controllo e supervisione degli impianti
- loop di distribuzione acqua osmotizzata
- id13 – valvole pneumatiche dell'acqua alimento distillata
- id4 – scambiatore
- id6 – distillatore a multiplo effetto con produzione di kg. 435 di vapore puro a 3 bar
- id64 – quadro elettrico comando area distillatore osmosi
- id65 – quadro elettrico comando dissolutori
- id7 – serbatoio stoccaggio acqua WFI da 5.500 litri Ispesl
- loop acqua distillata
- id8 – dissolutore da 500 litri su celle di carico (serbatoio di miscelazione e preparazione – Ispesl - dissolutore per preparazione di anticoagulante, in esecuzione cilindrica verticali, appoggianti su gambe con coperchio)
- id9 – dissolutore da 500 litri su celle di carico (serbatoio di miscelazione e preparazione – Ispesl - dissolutore per preparazione di anticoagulante, in esecuzione cilindrica verticali, appoggianti su gambe con coperchio)
- linea filtrazione soluzioni
- id14 – generatore di vapore puro
- id66 – quadro di comando e controllo generatore di vapore, comprensivo di software.

Per quanto riguarda l'installazione del **laboratorio** ed attrezzature complementari, la stima del valore di realizzo viene formulata in **€ 180.000,00**, considerato un costo di acquisto di circa € 276.000,00 nell'anno 2002. I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati (con indicazioni tecniche per quanto riguarda le apparecchiature di maggior rilievo):

- PH metro

Strumento costruito per lavorare in accordo a quanto previsto dalle norme GLP (GoOd Laboratory Pratic) sia per il modo di effettuare misure e calibrazione che per il report analitico finale.

Lo strumento è costruito in materiale plastico antiacido e dotato di tastiera intuitiva e funzionale in materiale antiacido. **CARA nFRIS7ICHE SALIEN7I :**

. Display alfanumerico retroilluminato per dialogo diretto con l'operatore

DO TT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- . Lettura simultanea di pH (o mV), temperatura, data, ora e durata della misura; . Tre modi di misura: 1) per tempo; 2) per stabilità; 3) in continuo;
- . Interfaccia Stampante/PC per stampa risultati e trasferimento dati, e ingresso tastiera da PC per caratteri alfanumerici
- . Avviso di ricalibrazione pH per "propria tranquillità"
- . Tamponi controllo: calibrazione con tampone omologato e possibilità di riaggiustamento
- . Diagnosi elettrodo in fase calibrazione
- . Agitazione controllata (tramite agitatore esterno opzionale non compreso) per assicurare l'uniformità di condizioni in calibrazione e misura . Funzione "Economode" (0 .. 120 minuti)
- . "Limiti" definiti dall'operatore, facilitano il rapido controllo sulla qualità della misura
- . Un "Punto Finale" definibile, che indica quando si è raggiunta una determinata lettura
- Heating bath
- Rotavapor
- Lampada UV
- Bagnotermostato

BAGNO TERMOSTATICO AD IMMERSIONE FALC modo 58-15

I termostati FALC con pompa premente, ideali per la termostatazione di circuiti esterni chiusi. Con impostazione e visualizzazione digitale della temperatura. Fornito con vasca in acciaio completa di coperchio.

Il gruppo termostatico viene fornito completo di dispositivo elettronico di regolazione e controllo della temperatura che attraverso un microprocessore assicura la stabilità termica. Inoltre è provvisto di un dispositivo per la sovratemperatura e un dispositivo per la mancanza del liquido. Con raffreddamento esterno i termostati possono lavorare da -10 a + 150 °C. *Caratteristiche tecniche:*

Capacità vasca: 13 litri

Campo di Temperatura: qmb. + 150 °C Precisione: $\pm 0,3$ °C

Portata: 9 litri/min Potenza riscaldamento: 1400 W

Dim. interne: mm. 330x300x150 (LxPxH)

Dim. esterne: mm. 360x330x320 (LxPxH) Peso: 10 Kg

Alimentazione: 230 V - 50/60 Hz

Classe di sicurezza: 2

Classe di protezione: IP 30

- Muffola (Forno a Muffola, mod. ze)

FORNO A MUFFOLA modo IE

Per trattamenti tecnici con temperatura di utilizzo a 1100 °C, con resistori in Kanthal schermati.

Struttura esterna in lamiera verniciata con resine epossidiche.

Controllo tecnico con termoregolatore elettronico a display digitale.

Muffola a getto unico in materiale refrattario ceramico adatto agli sbalzi termici. Dimensioni interne: mm. 145x250x100 (lpxh) Dimensioni esterne: mm. 400x580x540 (lpxh) Potenza: 2.3 Kw

Alimentazione: 220 V - 50/60 Hz

Peso: 40 Kg !

- Agitatore

Agitatore di forma compatta e dall'ottima forza magnetica esercitata sull'ancoretta.

Dotato di gruppo di agitazione ottenuto da un sistema elettronico per la regolazione dei giri, e di una piccola manopola per la regolazione a basso regime.

Piastra riscaldante completamente in alluminio per una migliore diffusione del calore con sonda incorporata per il controllo più preciso della temperatura.

Struttura in acciaio verniciata a forno con polvere epossidica antiacida. Velocità variabile da 100 a 1200 giri/min. *CARATTERISTICHE TECNICHE:*

Piastra d'appoggio: diametro mm. 150 Campo temperatura: + 350 °C

- Agitatore

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

Agitatore di forma compatta e dall'ottima forza magnetica esercitata sull'ancoretta.
Dotato di gruppo di agitazione ottenuto da un sistema elettronico per la regolazione dei giri, e di una piccola manopola per la regolazione a basso regime.

Piastra riscaldante completamente in alluminio per una migliore diffusione del calore con sonda incorporata per u controllo più preciso della temperatura.

Struttura in acciaio verniciata a forno con polvere epossidica antiacida. Velocità variabile da 100 a 1200 giri/min. **CARA 7TERISTICHE TECNICHE:**

Piastra d'appoggio: diametro mm. 150 Campo temperatura: + 350 °C

- Bilancia elettrica analitica

- Conductimer

- Bilancia tecnica

BILANCIA TECNICA ELETTRONICA DIGITALE SCAI TEC modo SBC52 *Caratteristiche tecniche*

Portata : 2200 gr Precisione: 0.01 gr

Dimensione del piatto: mm. 180x180 Calibrazione interna motorizzata

Sottrazione automatica della tara

grazie alla sua flessibilità con questa bilancia è possibile:

. determinare il peso in %

. determinare in una formulazione il peso netto e percentuale dei vari. ingredienti, ovviamente escludendo la tara

. la funzione conta pezzi '

. determinare il valore medio di una lettura non stabile (es. animali in movimento)

. selezionare 2 unità di misura gr e Kg

Conforme alle direttiva Europea 89/336/EEC e 90/384/EEC (marchio "CE")

- Spectrophotometer UV

- System controller

- Refractive index detector

- UV-VIS detector

- Liquid chromatograph

- Degasser

- Suppressor module

- Conductivity detector

- Autoclave vapor matic

AUTOCLAVE VAPOR MATIC ORIG. ASAL modo 7701 A

Autoclave a vapore per sterilizzazione a caricamento verticale, con ciclo di sterilizzazione completamente automatico, termoregolato e controllato da microprocessore.

L'apparecchio è dotato di microprocessore con logica HMOS ad alta reiezione, che permette di programmare diversi tempi e temperature, tra cui le due fasi di sterilizzazione più comuni:

fase 1=120 °C a 1 Atm. - 20'

fase 2=134 °C a 2 Atm. - 20'

Tali fasi sono memorizzabili e richiamabili tramite la digitazione di un solo tasto, in modo da rendere immediata e sicura la predisposizione al funzionamento dell'autoclave.

Un ulteriore tasto attiva il ciclo consigliato dalla Farmacopea Ufficiale per la sterilizzazione. Dopo l'avviamento del processo, una valvola provvede all'eliminazione dell'aria e delle prime condense presenti nella caldaia.

Raggiunta la temperatura programmata la valvola si blocca automaticamente e sul display appare l'indicazione decrescente del tempo che manca ad ultimare il ciclo, il cui termine viene segnalato da un avvisatore acustico.

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

Possibilità di riscaldamento e raffreddamento rallentati.

Sicurezza per l'operatore: coperchio alta temperatura (una spia luminosa lampeggiante segnala che la temperatura raggiunta dalla autoclave supera gli 80 °C). Costruzione in acciaio inox 304.

Resistenza elettrica con protezione mancanza acqua.

Temperatura di esercizio da 100 °C a 134 °C pari ad una pressione max di 2 atm. Sonda per rilevazione temperatura PT100.

Valvola di sicurezza tarata a 2.5 Atm. sistemata all'interno della custodia. Rubinetto per lo scarico completo dell'acqua in caldaia. Manometro per verifica pressione esercizio.

Tempo di sterilizzazione impostabile da 1 a 99 minuti.

- Ph-meter
- Meltingpoint
- Compact tritator
- Ultrasonic cleaner
- Bilancia idrostatica

BILANCIA IDROST A TICA ANALITICA DENSIMETRO ORIG. EXACT A modo ALCOWEIGHT Portata: 205 gr.

Accuratezza: 0.001 gr.

Piatto di pesata: diametro 80 mm. ,

Calibrazione automatica programmata con peso interno motorizzato. Possibilità di verifica e taratura con masse certificate SIT. Campo di densità relativa da 0.0 a 2.30 g/cm³ Precisione di lettura D=0.00001 Accuratezza: 0.00005

Ripetibilità: +/- 0.00005

Compensazione della temperatura: 10-30 g.C. Termosonda: PT100 1/3 DIN Sensibilità: 0.01 g.C.

Accuratezza e ripetibilità: +/- 0.05 g.C. Lettura: 0.1 g.C.

LA BILANCIA INCLUDE UN SOFTWARE INTERNO per poter gestire:

- Criostato
- Gruppo termostatico digit con pompa
- Liquid chromatograph
- Stufa (stufa a convezione guidata dell'aria, orig. ISCO, mod. NSE 100 da 100 litri)

STUFA A CONVEZIONE GUIDATA DELL'ARIA ORIG. ISCO modo NSE100 DA 100 LITRI

Stufa robusta ed affidabile, a convezione guidata, dove l'aria esterna viene preriscaldata nelle intercapedini prima di entrare in camera, con termoregolatore digitale del tipo ON/OFF, camera interna in acciaio inox e struttura esterna in acciaio trattato con vernici epossidiche. .

Dotato di termoregolatore di sicurezza, indipendente e calibrabile attorno alla temperatura selezionata.

Dispone di due ripiani grigliati. ~ CARA FRISTICHE TECNICHE. ' C 1- Capacità: litri 100

Campo di temperatura: +5 > amb. ... +300 °C Precisione: :t 2 %

Alimentazione: 220 V-50 Hz

Dimensioni interne: mm. 530x460x420 (LxPxH) Dimensioni esterne: mm. 710x680x860 (LxPxH)

Potenza: 2800 W Peso: 62 Kg

- Gas cromotografo
- Infrared sepctrophotometer
- Polarimetro

POLARIMETRO ATAGO modo POLAX-2L

Questo straordinario polarimetro ha la misura della temperatura della camera, grazie ad una termosonda con l'indicazione della temperatura sul display digitale. L'angolo di rotazione appare sul display digitale anch'esso. *Specifiche Tecniche:*

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

. Campo di misura: angolo di rotazione da +180° a 0° e da 0° a 179,95°. Unità minima: 0,05° (0,1°S)

. Sorgente luminosa: LED e filtro interferenziale a 589 nm equivalente alla linea D del sodio

- Refrattometro di abbe

RIFRATTOMETRO DI ABBE TERMOSTATATO ORIG. ATAGO modo 3T

Il modello 3T è stato sviluppato per incrementare l'accuratezza della misura e la facilità d'uso.

Eccellente sistema ottico ottenuto utilizzando una scala più ampia, incorporando una lampada ad alta intensità ed usando una doppia manopola di controllo per il comando sia veloce che fine.

Specifiche Tecniche:

. Campo indice di rifrazione: 1,3000 - 1,7000 nD

. Leggibilità scala I.R.: 0,002 nD

. Campo percento Brix : 0-95% Brix

. Leggibilità scala Brix : 0,1 %

. Accuratezza I.R. e Brix : :I: 0.0001 nD, :t: 0.05% Brix

. Temperatura applicabile: 0 - 50 cC (:I: 0.2 CC)

. Termometro: Termistore incorporato nel prisma e displa 9igitale

. Ingresso: 100 - 240 V c.a.

Dimensioni refrattometro : cm. 120 x 310 x 340 / . Peso rifratto metro : 9 Kg , . Dimensioni termometro: cm. 80 x 100 x 110 - . Peso termometro: 0,8 Kg

- Vortex

- Vortex

- Vortex

- Pompa da vuoto BCV

Le pompe per vuoto Serie PL sono realizzate secondo le più rigorose tecniche costruttive. Semplici e di costo contenuto, garantiscono lunghi periodi di utilizzo tra ogni cambio di olio.

Particolare cura è stata riservata a maneggevolezza e silenziosità.

Il sistema di lubrificazione assicura la corretta quantità di olio anche nelle condizioni più gravose.

Tutti i modelli sono dotati di dispositivo Gast Ballast per la rimozione di vapori d'acqua e altri vapori condensabili.

Adatta per impianti di filtrazione fino a 6 posti. *Caratteristiche Tecniche:*

Numero di stadi: 2

Portata nominale : 4-5 m3/h

Portata effettiva: 3 m3/h (50 lt/min) Vuoto finale: 0,01 mbar Velocità motore: 1400 rpm

Potenza rotore elettr. Monofase : 240 W Grado di protezione: IP44

Alimentazione: 230V - 50 Hz

Marchio CE

- Sas

- Centrifuga

CENTRIFUGA REFRIGERATA AD ALTA VELOCITA' ORIG. BECKMAN MOD. J6 HC

Caratteristiche tecniche: - ; - ' - " , - c - , : ' c , :

. Velocità massima 6000 giri/minuto

. Forza centrifuga massima di 6.836 xg

. Motore ad elevata coppia torcente con trasmissione demoltiplicata

. Drive a lubrificazione permanente . Freno elettrodinamico variabile

. Rivelatore di sbilanciamento del rotore . Rivelatore di usura del gruppo motore . Sistema di blocco del coperchio

. Coperchio ad apertura controbilanciata

. Temporizzatore variabile delle corse o funzionamento continuo . Camera di centrifugazione in acciaio inox

DO TT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- Computer hplc
- Rotavapor
- Rotavapor
- Lal test
- Vortex
- Contacolonie
- Frigotermostato

Unità refrigerante, unità riscaldante, unità di ventilazione e microprocessore per assicurare la più alta stabilità di temperatura. .

Un esclusivo meccanismo di termoregolazione è memorizzato in Eprom per governare al meglio tutte le funzioni dello strumento, allarmi compresi, per una sicura termostatazione. Allineamento da tastiera della temperatura di riferimento "GLP"

Con questo frigotermostato è possibile alimentare direttamente dall'interno della camera apparecchi vari, quali agitatori a rulli, apparecchi per il B.O.D., ecc.

Dispone di due prese interne di alimentazione e di tre ripiani grigliati. *CARA nFRIS77CHE*

TECNICHE'

Capacità: litri 220

Campo di temperatura: +3 000 +47 °C

Zii Precisione: ± 0,5 °C

Alimentazione: 220 V-50 Hz

Dimensioni interne: mm. 480x430x730 (LxPxH) } *li j* ~

Dimensioni esterne: mm. 550x600x1340 (LxPxH) L ~

- Fog mobile
- Frigo
- Cappa classe 100
- Gas cromatografo
- Autocampionatore
- Atomic absorption
- Atomic absorption auto sampler
- Atomic absorption auro sampler
- Graphite furnace atomizer
- Stampante hpls
- Stampante spettrofotometro UV
- Computer spettrofotometro
- Monitor
- Stampante Fite

A tale elenco vanno aggiunti i seguenti beni elencati a mano nel verbale di inventario:

- 1) n. 6 pipette manuali
- 2) rampa di filtrazione a 6 stadi

DO TT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- 3) n. 1 micropipette
- 4) n. 2 micropipette manuali
- 5) n. 1 vortex mixer
- 11) n. 2 bilance Scaotec SSH92 e SSH94
- 12) n. 2 pompe per l'impianto di preparazione soluzioni
- 13) sistema di filtraggio "PAL"

Per quanto riguarda, inoltre, gli **arredi da ufficio ed attrezzature per archiviazione** la stima del valore di realizzo viene formulata in **€ 8.300,00**, sulla base di un raffronto con prezzi praticati nel mercato, alla luce di una scarsa vetust . I beni afferenti a tale voce merceologica identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati:

arredi per ufficio

n. 30 cestelli per scaffalatura metallica (dim. 4 x 4 x 1,5 m)

lettore marcatempo Time record 1100

- 14) n. 19 tavoli da laboratorio e blocchi arredo termico, laminato bianco
- 15) n. 1 lavandino a due lavelli in porcellana bianca
- 16) n. 1 tavolino - bilancia con contrappeso in marmo
- 17) n. 4 mobiletti con vetrina e sportelli chiusi
- 18) ripiani e altre dotazioni per analisi di laboratorio e analisi tecniche
- 19) n. 2 carrelli porta bobine in acciaio a corredo della linea di riempimento
- 20) n. 6 apparecchi telefonici e apparecchi di illuminazione

Per quanto riguarda l'impianto di **sterilizzazione**, la stima del valore di realizzo viene formulata in **€ 135.000,00**, considerato un costo di acquisto di circa lire 660.000.000 nell'anno 2000. I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati:

- Id30 - autoclave di sterilizzazione a miscela aria/vapore, comprensivo di sistema di controllo, registrazione e gestione computerizzata, oltre a sonde, serbatoio per abbattimento temperatura di scarico e trasduttore di pressione
- Id31 - quadro elettrico autoclave
- N 13 carrelli esterni in acciaio inox completi di arelle per carico-scarico
- N. 2 stazioni elevatrici a pantografo con funzionamento idraulico complete di centralina oleodinamica quadro di controllo e guide di scorrimento.

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

Per quanto riguarda le **attrezzature generiche** ubicate in officina (di scarso valore ma di facile commercializzazione) la stima del valore di realizzo viene formulata in € 300,00, sulla base di un raffronto con prezzi praticati nel mercato, alla luce di una modesta vetustà. I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati:

- Trapano a colonna
- Mola
- Saldatrice
- Trapano elettrico
- Trapano elettrico
- Cassetta attrezzi a muro

Per quanto riguarda i **beni di consumo** indicati nel verbale di inventario all'allegato B, trattandosi, per lo più, di materiale di magazzino e beni di consumo per la produzione delle sacche per sangue, il loro **valore risulta nullo** anche per il mercato oligopsonistico in cui potrebbero essere collocati. Si consideri, inoltre, che tali beni sono caratterizzati da una scarsa durabilità (in quanto soggetti a scadenza per deperibilità nel tempo) e sono, per lo più, semilavorati acquistati dalla MGS per l'avvio dell'azienda, riutilizzabili soltanto in una analoga attività produttiva. I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia nell'allegato B, sono qui di seguito elencati:

- B300 make up galls blue zanasi
- B3001 ink 223 glass blue 415 ml zanasi
- B302 ccleaner m5 litri zanasi
- B308 icloesanone per dispense, per saldature tubetto sacche
- C200 bobine film top 160 MY, fascia MM 300
- C201 bobine fil bottom 235 fascia mm 321
- C203 bustoni AI/PE
- C206 Ribbon per sacche serie S-Zxill
- C207 nastro adesivo serigrafato
- C208 cartoni serigrafati
- C210 etich. Bustone in carta
- C212 Ribbon per sovrappacco

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

- D001 tego 5l tanica kg 10
- D003 tegosol tanica kg 10
- M101 PVC solmed transfusol seta
- M102 tubetto in PVC meditub sezione 3
- M105 connettore di congiunzione
- M107 membrana di congiunzione
- M108 protettore valvola brak off in PVC
- M110 corda tappo
- Diramazione ad Y
- Diramazione ad Y punto ago
- Copriago
- Ago di raccolta sangue
- Bicchierino punto di prelievo senza tappo
- Pinch clamps
- Etichette per sangue blood bag
- Bicchierino punto di prelievo con tappo
- Sodio cloruro pastiglioni per addolcitore
- Sodio metabisolfito per addolcitore
- Idrossido di sodio al 30% per addolcitore (Soda caustica)
- Acido citrico monoidrato pharma
- Glucosio monoidrato pharma
- Mannitolo pharma
- Sodio cloruro pharma
- Sodio fosfato monobasico monoidrato pharma.

Viene, infine, stimato l'impianto per la realizzazione delle sacche al plasma, meglio definito come "linea automatica di saldatura ad alta frequenza - mod. AF4 GF" per la produzione di sacche con film calandrato di PVC atossico con plasticizzante da bobina, composto da portabobine con svolgitore, saldatrice ad alta frequenza elettronica e generatore ad alta frequenza per chiusura parte superiore e inferiore della sacca, gruppo di tranciatura, tavola rotante per l'inserimento di valvole e tubetti, impianto di riordino a valvola, unità di traino film, stazione di inserimento etichettatrice e protezioni antinfortunistiche. Il valore di realizzo di tale impianto, qualora venisse collocato nel

mercato, risulterebbe non superiore a € 1.150.000,00 sulla base di un raffronto con prezzi praticati nel mercato da operatori del settore, alla luce di una modesta vetustà. Come già in precedenza sottolineato, nella stima si considera un elevato grado di obsolescenza (invecchiamento economico del bene) in considerazione dell'elevata innovazione nel campo della produzione di elettroimpianti ad alta automazione; si consideri, inoltre, che tali beni mobili non sono generalmente prodotti in serie, ma prodotti nominativamente su ordinazione. Ne consegue come il valore di tale impianto possa variare notevolmente a seconda che lo stesso venga acquistato da un imprenditore intenzionato a mantenere la linea produttiva nel sito esistente e secondo le procedure elaborate dalla MGS fallita.

I beni afferenti a tale voce merceologica, identificati nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia, sono qui di seguito elencati:

- Id33 - Riempitrice
- Id34 - Linea assemblaggio sacche (acquisita con intervento di una società di leasing, Banca per il leasing – Italease Spa, con sede in Milano, per un canone complessivo di € 1.793.585,52, ed originariamente acquistata dalla società di leasing ad un prezzo di e 1.497.725,01), il cui valore attuale (già compreso nella stima di € 1.150.000,00 sopra formulata) può essere qui stimato in € 750.000,00.
- Id35-41 – n. 7 sbobinatori
- Id42-48 – n.7 marcatori
- Id49-55 – n. 7 taglierine
- Id60 - Quadro area sterile
- Id69 – macchina formatrice sacche
- Id70 – termoformatrice cassonetti
- Personal computer control room n. 5
- Stampanti control room n. 2
- Personal computer supervisione
- Pompa vuoto
- Saldatrice bustoni
- Stampa etichette

Come già segnalato, l'impianto denominato "linea assemblaggio sacche" sia stato concesso in locazione finanziaria (leasing) alla MGS spa Medical Grade System in

liquidazione dalla ITALEASE Spa (con sede in Milano, Via Cino del Duca 12 - v. all. E) per un canone di € 1.793.585,52 (prezzo d'acquisto € 1.497.725,01) di cui non sarebbero stati pagati alcuni canoni, per un importo di € 199.286,88, nonché ulteriori fatture per un importo di € 12.717,86, secondo quanto riportato nella domanda di rivendica redatta dall'avv. Giuseppe Campi (all. D). Il valore qui stimato dell'impianto risulterebbe, pertanto, superiore ai canoni residui da corrispondere alla società di leasing al netto degli interessi.

Occorre, infine, precisare che il valore di stima sinora formulato con riferimento alle macchine, impianti ed attrezzature sia riferito all'insieme funzionante delle linee di produzione, mentre il valore dei singoli macchinari, estrapolati dal contesto produttivo in cui si collocano, appare del tutto residuale alla luce della scarsa ricettività del mercato ristretto e specialistico in cui si collocano.

III. CONCLUSIONI

Alla luce delle elaborazioni esposte è possibile concludere quanto segue:

- il valore di mercato del fabbricato, compresi gli impianti ordinari (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) è pari a	€	2.200.000,00
- il valore di mercato delle dotazioni impiantistiche speciali del fabbricato è pari a	€	736.000,00
- il valore di mercato di attrezzature e macchinari inserite nel contesto produttivo per cui sono state ideate è pari a	€	1.713.600,00
e può essere così suddiviso:		
- impianto per produzione acqua distillata e purificata	€	240.000,00
- laboratorio	€	180.000,00
- arredi	€	8.300,00
- impianto di sterilizzazione	€	135.000,00
- attrezzature generiche di officina	€	300,00
- beni di consumo	€	0,00
- impianto di produzione di sacche al plâsma (esclusa la linea di assemblaggio)	€	400.000,00
- linea di assemblaggio per sacche	€	750.000,00

Il valore complessivo (macchinari, attrezzature, di cui una in leasing, ed immobile)

DOTT. ING. ADALBERTO TETTAMANTI

risulta, pertanto, pari a e 4.649.600,00
(quattromilioneicentoquarantanovemilaseicento).

* * *

Si allega:

- A) visura catastale immobile
- B) contratto d'acquisto del sedime
- C) planimetrie dell'immobile
- D) domanda di rivendica dell'impianto di produzione delle sacche per sangue
- E) certificato notarile riguardante il contratto di leasing dell'impianto per realizzazione sacche per sangue
- F) verbale di inventario
- G) fotografie dell'immobile e degli impianti

Milano, 27 settembre 2004

Il Consulente

dott. ing. Adalberto Tettamanti

