



**AREA ASI "Valle Ufita"  
FLUMERI (AV)**

**PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

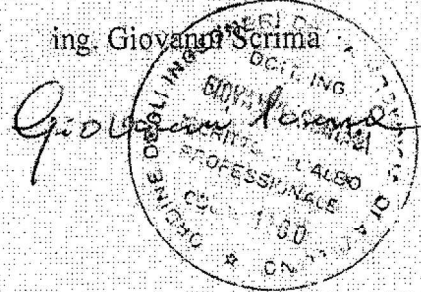
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



*[Handwritten signature]*

**IL TECNICO**

**ing. Giovanni Scrima**



**STUDIO TECNICO ing. GIOVANNI SCRIMA**

Via Parzanese, 27 - 83031 Ariano Irpino (AV)

Tel. 0825 828008 Fax 0825 873721 Cell 335 480446 e-mail [scrjma@studioscrima.it](mailto:scrjma@studioscrima.it)

## PERIZIA STRAGIUDIZIALE

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI, MACCHINARI E IMPIANTI DI UNA INDUSTRIA ADIBITA AD "OFFICINA FARMACEUTICA" PER LA PRODUZIONE DI MEDICINALI AD USO INFUSIONALE

Committente:

Ubicazione: AREA ASI "Valle ufita" Comune di Flumeri (AV)

#### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Scrima Giovanni iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1160, con studio in Via Parzanese 27 del comune di Ariano Irpino, ha ricevuto incarico dal Dott.  con sede legale in Flumeri alla Zona industriale Asi Valle Ufita, di redigere la presente perizia di stima dei beni immobili ad uso industriale, di proprietà della società  insistenti nell'area ASI "Valle Ufita" del Comune di Flumeri (AV).

In adempimento al mandato conferito, si è recato presso lo stabilimento della società dove ha proceduto al riscontro dei beni immobili oggetto di stima, reperendo, nel contempo, i dati necessari per effettuare le indagini di mercato.

#### 2. CRITERI E METODI DI STIMA.

Lo scopo della stima richiesta è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che hanno attualmente i beni della

I beni in esame consistono, essenzialmente, nell'area di sedime del complesso industriale, nei fabbricati esistenti, negli impianti generali, nei macchinari e attrezzature al servizio dello stabilimento che ne integrano la funzionalità in ordine agli impieghi per esso prefigurabili.

Sotto il profilo estimativo si constata che, mentre il valore dell'area di sedime è influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche – cioè dalla sua ubicazione ed accessibilità – il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche e, quindi dalle destinazioni che appaiono tuttora con essi compatibili.

Ne consegue che, per determinare l'attuale valore di mercato dei beni, si procederà in modo diverso a seconda che si tratti di valutare l'area di sedime – in questo caso si utilizzerà un metodo sintetico mediante confronto diretto con l'attuale valutazione di vendita da parte dell'Ente proprietario ASI di Avellino – ovvero l'edificio industriale esistente e gli annessi, per i quali, invece, si procederà alla determinazione del costo di riproduzione, cioè del costo che un imprenditore dovrebbe affrontare oggi per riprodurre edifici di utilità pari a quello oggetto di stima.

**Totale superficie realizzata**                      **mq. 3.786,83**

Le rifiniture interne ed esterne sono del tipo medio-alto, in perfetta sintonia ed adeguate al ciclo di produzione. La tecnologia costruttiva adottata per la realizzazione di questo edificio è quella tipica dell'edilizia industriale farmaceutica.

In sintesi l'attività industriale preminente, consiste nella produzione, in aree a contaminazione controllata, di sacche infusionali di largo volume, utilizzando sacche di materiale plastico vario ( polipropilene - pvc ecc.).

Si procede, successivamente alla floppaccatura, fase con la quale le sacche vengono rivestite di un involucro protettivo per essere poi sterilizzate in autoclave ad acqua surriscaldata.

Terminata la sterilizzazione, i prodotti vengono trasferiti nel magazzino per il periodo di quarantena (attesa degli esiti analitici) oppure trasferiti al confezionamento secondario dove subiscono, in via preliminare, una prima fase di controllo visivo (sperlatura), quindi il trasferimento in magazzino in area "quarantena prodotto finito" prima della commercializzazione.

### *Impianti tecnologici presenti*

**Impianto elettrico.** L'impianto elettrico è stato alimentato da una fornitura in media tensione al limite esterno dello stabilimento. L'arrivo ENEL è stato sistemato in un apposito locale. L'arrivo in media tensione si attesta su di uno scomparto MT dotato di interruttore automatico del tipo isolato SF6 completo di rete omeopolare.

Nella zona tecnologica è alloggiato un gruppo elettrogeno, marca Volvo, che assicura l'energia alla produzione in casi di interruzione ENEL.

**Impianto condizionamento:** Tutti gli ambienti di produzione dello stabilimento rispettano le norme UNI ENV 1631 L al fine della loro classificazione (a-b-c-d), per poter garantire il microclima e la sterilità degli stessi, condizioni indispensabili che vengono raggiunte mediante il trattamento dell'aria con apposite apparecchiature (UTA) che assicurano i parametri previsti senza alcuna interruzione.

**Impianto di illuminazione:** gli impianti, sono stati progettati e realizzati per ambienti classificati, sono dotati di punti di accensione incassati a parete con pannello esterno di comando a tre pulsanti dotato di sottile membrana in policarbonato lavabile a filo parete. L'illuminazione è stata realizzata con plafoniere fluorescenti di marca Disamo mod. 828 Comfort e riflettori industriali con corpo in alluminio presso fuso cablati per lampade JM-E 250 W.

L'impianto di illuminazione esterna del lotto industriale è costituito da n. 12 pali, nel pieno rispetto della normativa attualmente vigente.

**Impianto idrico antincendio:** L'intera struttura è dotata di un impianto idrico antincendio realizzato nel rispetto delle norme UNI 10779 esso è costituito da una vasca interrata contenente acqua di pozzo addolcita da impianto dedicato, da un gruppo di elettropompe, e da una tubazione in polietilene di diametro 110 mm. dalla quale sono state derivate le tubazioni in acciaio zincato per il collegamento degli idranti UNI 45.

**Impianto per vapore:** La struttura è dotata di un impianto per la produzione e distribuzione del vapore necessario allo stabilimento e alle UTA, esso è gestito e controllato da un sistema di supervisione con strumentazione del tipo pneumatico del tipo SMS 302. Per la produzione del vapore sono state installate due caldaie marca PANINI.

**Impianto aria compressa:** per fornire aria desoleata e deumificata a tutto lo stabilimento, sono stati installati 2 compressori del tipo free completi di essiccatore e serbatoio di stoccaggio.

**Impianto fluidi tecnici:** Nel tunnel tecnologico e sul tetto della palazzina tecnica sono alloggiati gli impianti tecnici asserviti alle varie utenze. Le pompe di movimentazione dei vari fluidi sono del tipo gemellare, una di riserva all'altra, per garantire la continuità in caso di guasto o manutenzione.

**Canalizzazioni aria e rivestimenti:** La distribuzione dell'aria è affidata a canali a sezione rettangolare o circolare in acciaio coibentati esternamente mediante materassino in materiale elastomerico o neoprene e rifinitura in lamierino di alluminio. Le prese di aria esterna e quelle di espulsione sono provviste di rete di protezione e sono conformate ove necessario a becco di flauto in modo da evitare l'ingresso di acqua piovana.

**Ambienti di produzione:** Gli ambienti di produzione, compresi i SAS di ingresso materiali e personale hanno le seguenti caratteristiche :

- **Porte:** ogni ambiente è regolato da chiusure gestite da un sistema semaforico con interblocco, per garantire le classificazioni dei vari ambienti sia nella movimentazione dei materiali che delle persone.
- **Pareti e pavimento :** sono rivestite di uno strato di PVC con spessore di 3 mm esente da pori, con giunture termosaldate. La sala trattamento acqua, il laboratorio chimico, la sala preparazioni e il magazzino sono state pavimentate con resina epossidica da 3mm.
- **Controsoffitto:** è complanare, realizzato con pannelli modulari in alluminio preverniciato con coibentazione in polistirene non a vista. La struttura di sostegno è in profilato di alluminio. Nel controsoffitto sono contenuti i filtri per l'aria ed i corpi illuminanti.
- **Moduli filtranti:** l'impianto di climatizzazione è dotato di filtri assoluti in struttura monolitica con efficienza 99,99% su particelle da 0,3 micron; velocità dell'aria tra 0,40 e 0,45 m/sec.
- **Corpi illuminanti:** sono costituiti da un cassetto in lamiera verniciata contenente tubi fluorescenti. Potenza 72 W. Muniti con sistema di illuminazione di emergenza.

Negli ambienti critici è previsto il controllo della temperatura e dell'umidità.

In tutti i locali classificati e tra i NC e l'esterno è previsto il controllo delle differenze di pressione.

Il controllo ambientale si sviluppa sulle seguenti parti essenziali:

- unità terminali di attuazione sui circuiti idraulici quali valvole motorizzate a tre vie ad azione modulante, batterie di riscaldamento e raffreddamento, circuiti di miscelazione;
- servomotori per la movimentazione delle apparecchiature descritte;
- unità terminali di attuazione sui circuiti aerulici quali serrande di regolazione sull'aria.
- unità logiche locali;
- unità logiche centrali;
- sonde analogiche e digitali per il prelievo ed il controllo dei parametri e delle grandezze da tenere sotto controllo;

il controllo delle pressioni nei vari ambiente viene effettuato agendo direttamente sulle serrande di taratura;

E' stata prevista la chiusura automatica delle serrande di aria esterna delle unità di trattamento dell'aria per poter effettuare i cicli di sterilizzazione degli ambienti.

La presenza di questi impianti costituisce un aspetto importante al fine della valutazione economica dell'immobile in caso di vendita.

#### ***b) Corpo adibito a servizi ed uffici amministrativi:***

Attiguo al capannone della lavorazione si trova una palazzina destinata ad ospitare i servizi e gli uffici amministrativi e contabili; essa si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala interna in c.c.a.

Dal punto di vista costruttivo, nel pieno rispetto delle normative sismiche vigenti, l'edificio è stato costruito con telai in c.c.a. in entrambi i versi, bene incastrati nel telaio di base, costituito da travi sempre in c.c.a. del tipo a T.

Il solaio di copertura e quello interpiano sono del tipo misto in latero cemento. Il tamponamento esterno è in muratura di laterizio monoblocco tipo "poroton", dello spessore complessivo 30cm. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Gli intonaci sulle pareti verticali ed orizzontali e le rifiniture in genere sono del tipo medio-alto.

#### ***Superficie coperta e volume***

Piano terra	mq. 210,00	
Piano primo	mq. 148,00	
<b>Totale superficie realizzata</b>	<b>mq. 358,00</b>	<b>Volume complessivo mc. 1.167,87</b>

#### ***c) Corpo adibito al ricovero degli impianti:***

All'interno del lotto, sul lato Sud dell'edificio principale, è stato realizzato un fabbricato che ospita le macchine e gli impianti necessari alla complessa linea di produzione. La struttura, ad un solo piano, è in conglomerato cementizio armato, del tipo tradizionale, gettato in opera, con pilastri incastrati nelle fondazioni in travi rovesce in c.c.a.. La copertura è piana con solaio in latero cemento. L'altezza è di m. 3.25. Un tunnel in cemento armato, collega la struttura tecnica a quella produttiva.

#### ***Superficie coperta e volume***

La superficie coperta è di mq. 210,60 il volume è mc. 684,45

Le caratteristiche costruttive sono identiche a quelle già descritte per il corpo ufficio n. 2.

#### ***d) Cabina ENEL***

Sul lato nord del lotto, attiguo all'ingresso principale, è stato realizzato un manufatto, destinato a cabina Enel, per l'arrivo della rete elettrica, che poi si diparte nella cabina di trasformazione posta all'interno del lotto. Questo manufatto, realizzato secondo le indicazioni e le

prescrizioni fornite dall'ENEL, è dotato di accesso esclusivo, tale da consentire ai tecnici dell'Enel un transitto autonomo. La superficie coperta è di mq. 24,80; l'altezza è di ml. 3,05. Dal punto di vista costruttivo la struttura, ad un solo piano, è stata realizzata nel pieno rispetto della normativa sismica, con strutture verticali in muratura ordinaria, dello spessore di 30 cm e strutture orizzontali con solaio in latero cemento.

#### *Superficie commerciale*

SUPERFICIE COMMERCIALE	
Destinazione	Superficie
Corpo lavorazione mq. 2.816,83 + 970 (soppalco)	3.786,83
Corpo servizi (p.t.) e uffici (p.p.)	358,00
Corpo Impianti	210,60
Cabina Enel	24,80
<b>Totale Superficie</b>	<b>4.380,23</b>

#### *Stato di attuazione*

STATO ATTUAZIONE PARERI ED AUTORIZZAZIONI		
Descrizione	Stato	Note
Frazionamento	Effettuato	
Accatastamento	Effettuato	Denuncia n. 9089 del 22.01.2004
Parere igienico sanitario ASL	Acquisito	Nota prot. 1199 del 29.04.2003
Parere Vigili del fuoco	Acquisito	Prot. 1970 del 27.11.2002
Fumi in atmosfera	Effettuato	Decreto P.G.R. n. 1857 del 29.11.2001
Collaudo statico	Effettuato	Depositato in data 02.10.2002 n. 4910
Agibilità	Acquisita	In data 30.04.2004

#### **4. AREA ESTERNA E PIAZZALE**

Il lotto industriale, pervenuto in proprietà alla [ ] tramite atto di acquisto stipulato con l'ASI di Avellino, è di mq. 11.938. La destinazione urbanistica è ad area industriale.

La superficie esterna adibita a parcheggio e viabilità di circa mq. 4.140,0 è pavimentata con conglomerato bituminoso (bynder e tappetino), su sottostrato di misto granulometrico; in quella adibita a verde, di mq. 5.020, esistono le vasche interrate di raccolta acqua utili al ciclo di produzione.

L'area di pertinenza del lotto è delimitata lungo il perimetro dalle opere di recinzioni consistenti in muri in c.c.a. di circa mq. 1280,0 e sovrastanti tubolari in ferro di mq. 854,0 del tipo innocenti, riempiti in c.c. Il dislivello naturale dell'area ha reso necessario, al fine di avere il suolo aziendale allo stesso livello di quelli di ingresso, la realizzazione di importanti muri di contenimento in conglomerato cementizio armato, che sul lato Sud hanno superato la quota di ml. 4,0.

Sono presenti tutte le opere di canalizzazione e smaltimento delle acque nere e bianche e della rete idrica, nonché della rete interrata per il passaggio dei cavi elettrici necessari

all'alimentazione delle macchine ed attrezzature. Sono state realizzate, inoltre, tre vasche di raccolta acque interrate, utili al ciclo di produzione. I marciapiedi sono pavimentati con piastrelle e opera verde.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBOLI

### *Premessa.*

La costruzione dell'interno stabilimento è piuttosto recente; essa infatti è stata realizzata negli anni 2001-2004.

Si tratta in sostanza di un impianto avente caratteristiche tecnologiche e compositive degli ambienti tipicamente industriali. Considerata la recente epoca di costruzione e la qualità degli interventi è da ritenersi pienamente efficiente e rispondente alle normative vigenti in materia di agibilità e abitabilità.

### *Valutazione dell'area di sedime dello stabilimento industriale.*

L'area di proprietà della [ ] è costituita da una superficie di terreno che risulta completamente urbanizzata; sono presenti e definite le opere al contorno e le opere di sistemazione dell'area stessa così come indicato nel paragrafo precedente (area esterna al Piazzale).

Al fine della valutazione deve considerarsi il fattore produttivo costituito dal suolo. Tale fattore esplica una sua utilità nel tempo, che può considerarsi infinita o, almeno, del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e dalle sue caratteristiche. Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi che da essa discendono; in particolare, per un'area a destinazione industriale risultano di notevole importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla manodopera ed in generale alle principali arterie di collegamento, ed è pertanto, a questi dati che si è fatto soprattutto riferimento nella redazione della stima.

L'area sulla quale sorge lo stabilimento della ditta [ ] è inserita, come già detto in precedenza, nel conglomerato industriale ASI "Valle Ufita" del Comune di Flumeri (AV); essa risulta caratterizzata dalla presenza di altre realtà industriali importanti e operanti a livello nazionale ed europeo come l'ex [ ] A., [ ] S.p.A., [ ] r.l. del gruppo [ ] che di sicuro con la loro presenza e con le rispettive attività produttive confermano la valenza dell'intero comprensorio industriale.

Ulteriore elemento di valutazione è determinato dal fatto che l'area in questione è servita di tutte le infrastrutture necessarie al regolare svolgimento delle attività produttive (rete idrica, rete fognaria bianca e nera, reti telefoniche, ENEL, impianti di depurazione).

I collegamenti vari con le principali reti autostradali sono assicurati dalla presenza del casello autostradale di Grottaminarda, situato ad una distanza di circa 4 Km.

Considerato che queste aree ricadano nell'area industriale ASI la valutazione dell'area di sedime del nostro impianto tiene presente il costo di vendita stabilito dall'Ente Proprietario ASI pari ad €./mq. 25,00.

### *Valutazione del costo di costruzione degli edifici industriali*

Nel formulare la valutazione del costo di costruzione, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Caratteristiche specifiche intrinseche del capannone adibito alla produzione e valutazione della flessibilità dello stesso ad adattarsi ad altre attività produttive per lo stesso prefigurabili;
- Analisi comparativa con altri insediamenti industriali, assimilabili a quello oggetto di stima;
- Caratteristiche specifiche intrinseche degli immobili adibiti ad uffici ed a servizi;

Alla luce di queste considerazioni il valore delle opere è stato stimato, in via precauzionale, considerando i costi parametrici utilizzati dagli Istituti di credito, abilitati dal Ministero competente, per l'istruttoria dei progetti di finanziamento (legge 488, Contratti d'Area, Patti territoriali ecc.).

In sintesi essi sono:

Intervento	Costo parametrico Euro/mq.
Capannone prefabbricato, completo di fondazioni e opere murarie interne, ecc	600/700
Edifici civili (uffici, servizi, ecc)	700/800
Impianti tecnologici	420/450
Urbanizzazione Lotto	40/50
Muri di contenimento	160/200
Recinzione	60/80

La forchetta dei costi varia a secondo della tipologia costruttiva, della volumetria del capannone, della qualità delle opere, della posizione del lotto industriale, della difficoltà degli interventi per la sistemazione del lotto industriale.

#### *Valutazione del costo di costruzione opere murarie di urbanizzazione dell'area*

Nell'ambito del lotto di proprietà della , sono stati realizzati i muri di delimitazione e di contenimento terra, nonché tutte le opere di urbanizzazione innanzi indicate.

Analogamente a quanto già fatto per il capannone anche queste opere sono state stimate tenendo presente i costi parametrici utilizzati dagli Istituti di credito abilitati all'istruttoria delle pratiche di finanziamento statale, europee e regionali.

## 5. MACCHINARI, IMPIANTI E ATTREZZATURE

### a) SALA TRATTAMENTO ACQUA

Il cuore dell' è rappresentato dall'impianto di Produzione, Stoccaggio e Distribuzione di Acqua ad Uso farmaceutico.

L'impianto è stato interamente progettato, costruito e installato dalla BRAM-COR S.p.A. di Parma.

Esso consiste di un complesso sistema di apparecchiature, serbatoi e tubazioni che possono essere schematicamente suddivise in 4 parti:

- **TRATTAMENTO DELL'ACQUA DI RETE PER OTTENERE ACQUA DEPURATA A PARTIRE DA ACQUA POTABILE.**

A questo scopo sono destinati le seguenti parti dell'impianto:



- Serbatoio di stoccaggio acqua potabile
  - Pompa centrifuga di rilascio acqua potabile a sistema di addolcimento
  - Manometro acqua potabile in entrata e uscita
  - Sistema a 2 bombole in vetroresina con resine a scambio ionico
  - Serbatoio in PPL con pompa di invio soluzione satura di NaCl ( per la rigenerazione delle resine)
  - Sistema di prefiltrazione e filtrazione acqua addolcita
  - Serbatoio stoccaggio acqua addolcita e concentrato del 1° stadio dell'osmosi
  - Contenitore per Sodio metabisolfito (per la riduzione del Cloro a Cloruro) da 100 L in PPL con pompa di alimentazione tipo:
  - Sistema di osmosi inversa a doppio stadio
  - Quadro comandi dell'osmosi
  - 1a pompa Sistema Osmosi inversa per 1° stadio
  - 2a pompa Sistema Osmosi inversa per 1° stadio
  - 1a pompa Sistema Osmosi inversa per 2° stadio
  - 2a pompa Sistema Osmosi inversa per 2° stadio
  - Sonda conduttimetrica 1° stadio
  - Sonda conduttimetrica 2° stadio
  - Sonda pHmetrica 1°stadio.
- **PRODUZIONE DI ACQUA PER PREPARAZIONI INIETTABILI (Acqua p.p.i.) DALL'ACQUA DEPURATA:**
    - Distillatore a termocompressione
    - Pompa d'invio acqua p.p.i. al serbatoio di stoccaggio
    - Generatore di vapore puro
    - Pompa di alimentazione acqua depurata al generatore di vapore
  - **STOCCAGGIO E MANTENIMENTO DELLE ACQUE FARMACEUTICHE**
    - Serbatoio di stoccaggio acqua depurata
    - Serbatoio di stoccaggio acqua p.p.i
  - **DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE FARMACEUTICHE PRODOTTE A TUTI I PUNTI DI UTENZA DELLO STABILIMENTO**

Le acque farmaceutiche prodotte (acqua PW e PWI) vengono distribuite da due sistemi di tubazioni specifiche (uno per ogni tipo di acqua) definiti LOOP, che ne mantengono inalterate le condizioni che hanno nei rispettivi serbatoi di stoccaggio, grazie ad un continuo ricircolo con pompe specifiche asservite.

Sugli impianti sono presenti le seguenti strumentazioni.

- *Pompa Loop acqua depurata*
  - *Sonde loop acqua depurata*
  - *Pressostato*
  - *Termometro*
  - *Conduttivimetro*
- *Pompa loop acqua p.p.i.*
  - *Sonde loop acqua p.p.i.*
  - *Conduttivimetro*
  - *Termometro*
  - *Pressostato*
  - *Loop Acqua Depurata*
  - *Loop Acqua p.p.i.*

*Il valore complessivo dell'impianto sopra indicato ammonta ad € 435.000,00*

## **b) LINEA DI PREPARAZIONE SOLUZIONI**

### **SALA PREPARAZIONI E RIPARTIZIONE SOLUZIONI PERFUSIONALI**

Le soluzioni perfusionali vengono preparate in un'apposita Sala, al cui interno sono alloggiati 4 serbatoi, alimentati dalle acque prodotte nello stabilimento e provvisti di sistemi per il ricircolo e il mescolamento delle soluzioni, nonché forniti di un sistema elettronico per il controllo delle quantità, della temperatura e dei tempi di preparazione. Il sistema è interamente computerizzato.

- *n.3 Dissolutori da 5500L*
- *n.1 Dissolutori da 2000 L*
- *n.4 pompe di ricircolo*
- *celle di carico per ogni dissolutore*
- *PC*
- *pHmetro con stampante*

Le soluzioni preparate all'interno dei dissolutori vengono veicolate attraverso una "linea di trasferimento soluzioni" alla parte dell'impianto dedicata al riempimento delle sacche. Il riempimento avviene dopo una doppia filtrazione per l'abbattimento della carica microbica, in condizioni a contaminazione microbica altamente controllate (il sistema è chiuso).

L'assemblamento delle sacche in materiale plastico (a partire da film e connettori sfusi) avviene immediatamente prima del riempimento attraverso un processo di termosaldatura.

- *Filtri per soluzioni*
- *Formatrice, ripartitrice sacche*
- *Sartocheck Kw:30 (verifica dell'Integrità dei filtri)*

#### **Particolari di pop 1 FFS 3000**

- *Nr. 4 riempitrici manule mod RMS 2*
- *Loop con nr. 2 scamb.*
- *Scambiatore DTS PW*
- *Piattaforma carico immissioni polveri*

*Valore complessivo di € 1.000.000,00*

5	In allestimento
6	Ripartizione infusionali sacche, con relativi ingressi (13)
7	In allestimento
8	Dispensing, campionamento (47a,47,48,49,50,51,52) e corridoio destro della produzione (8c)
9	Scarico autoclave (20)
10	Corridoi della produzione: centrale (8f), sinistro (8d), superiore (8e), inferiore (8), archivio (40) e controllo quadri sinottici (39)
11	Confezionamento sacche (57), archivio (53), corridoio inferiore confezionamento (8b), sas campionamento materie prime (46)
12	Area confezionamento manuale (55,56), uscita prodotto finito (58)
13	Sala preparazioni soluzioni perfusionali per sacche con relativi ingressi (14)
14	Magazzino con relativi passaggi in produzione (9,9a,9b)
15	Deposito sul soppalco di M.P. e materiali in attesa di analisi (10)

Ciascuna UTA è costituita da:

- a. sezione silenziatore;
- b. ventilatore di ripresa con inverter;
- c. sezione/ripresa/espulsione/ricircolo con serrande;
- d. filtro pieghettato
- e. batteria di riscaldamento 2R;
- f. batteria di raffreddamento 6R;
- g. sezione umidificazione a vapore con distributore;
- h. separatori di gocce;
- i. batterie di postriscaldamento 1R;
- j. ventilatore di mandata con inverter;
- k. filtro a tasche;

Il valore complessivo delle U.T.A ammonta ad €. 180.000,00

## 7. CONTROLLO QUALITA'/LABORATORI

Il Controllo Qualità è costituito da un Laboratorio di Microbiologia e da uno Chimico-fisico. I due Laboratori sono attrezzati in modo da assicurare il controllo di tutti i parametri e le variabili implicati nell'ottenimento e mantenimento degli Standard di Qualità previsti dalla normativa vigente.

A questo scopo sono dotati delle seguenti attrezzature:

### Descrizione

- Aerocidal digitale SN 33034 Pn

- Agitatore magnetico riscaldato HEIDOLPH
- Agitatore Vibrante
- Ampliamento rete Laboratorio Chimico
- Analizzatore access 643
- Analizzatore di umidità Ohaus
- Ancorette Cilin 9X60 CF2
- Armadio 60 A+B Wood mat. 1686
- Armadio Easy 60 mat
- Bagno Maria JULABO TW 12
- Base Filtrante con Codolo
- Bicchieri Forma Bassa MI 800 cf. 10
- Bicchieri F/Bassa ML 150 Cf. 10
- Bicchieri/cilindri imbuti, ecc.
- Bilan. tecnica OHAUS Explorer
- Bilancia OHAUS Explorer pro
- Bilancia Ohaus serie Explorer Plus
- Blocchi portaprovette
- Bott. Vetro Duran Bianco GL 45 ML 1000
- Bott. Vetro pirex Tappo nero ML 1000
- Bottiglie scure polietilene
- Bottiglie vetro
- Burette Pellet Vetro Giallo ml 50
- Cappa a Flusso laminare
- Carica Batteria
- Cell, 10mm, Lid, Quartz
- Centrifuga Hettich con mot. ad induzione
- Cilindri, forbici ecc.
- Colonna Inertsil ods-2 4.6x250mm 5 um
- Colonna Inertsil ODS2
- Conduttimetro con stampante e cella WTW
- Congelatore verticale da 164 serie HTO
- Crogioi, coltelli
- Cromatografo Ionico compatto
- Dispensette III Var. STD DA 5-50 ML
- Flaconi
- Flaconi T. vite blu
- Fornetto Termostatazione per colonne HPL
- Forno Muffola SN 219 supporto con ruote
- Frigofero Universale da It. 638
- HPLC
- Incub. retr. contr. umidità A.P.T. Line
- Incub. retr. contr. umidità A.P.T. Line
- Incubatrice refrigerato mod. KB 720
- KAPPA INOX
- kit campionatore
- Lampada Lumina per Alluminio
- Lampada Lumina per cromo
- Lampada Lumina per titanio
- Lampada Lumina per vanadio
- Lampada UV 254/Capsula ecc
- Lavavetreria per Laboratorio mod. GW3050
- Loop da 50 UL
- Matracci, Piastra Ceran
- Metrosep a supp 4 Serie 7507004
- Metrosep a supp 4/5 Guard

- Metrosep C2 150 Serie n. 10350438
- Metrosep C2 Guard
- Microscopio biologico
- Milliflex plus pump 1 HEAD
- Milliflex Plus Pump Validation Protocol
- Modulo C80
- Nuovo CLEAN Njet
- Pareti Mobili e Rivestimenti plastici
- Personal computer Ibm compatib
- Peso classe F 1 1kg
- Peso in acc. inox classe E 2 100gr
- Peso in acciaio inox classe E2 20gr
- Ph metro da Laboratorio in Sets inolab
- Piastra riscald.
- Pinzette, Grigliate
- Pipette
- Polarimetro Polaris
- Pompa x vuoto
- Portaprovette Bianco 13.
- Portaprovette, mascherina
- Printer MFL Plus Pump
- Scrivania/Banchi/Armedi
- Sistema 9703 per il conteggio particelle
- Stampante locale
- Stufa Universale FD 115 cl 2 c/RS 422
- Termo anemometro Testo mod. 425
- Termometri, Lampade
- Termostato
- Termostato incubatore BD 720 cl 3,1 con
- Testata inox
- Titrino met/set KF Serie n. 41241 + acc.
- TITRODO PT s/n 10833046
- Vasca ad ultrasuoni digitale Elma T710 D

per un valore complessivo di 150.000,00

## 8. ARREDAMENTI

Gli uffici sono arredati con scrivanie di legno, poltrone e divani in pelle.

### Descrizione

- Armadietti nr 17
- Armadio Metallico
- Armadio Spog. 68\*35\*180H + Bacinelle
- Armadio Spog. 2posti acciaio pz 5
- Armadio vetrina 4 ante (M600271)
- Arredamento Uffici (poltrone, scrivanie, sedie e divani)
- Bachecca porta chiavi
- Bancone Hall
- Cassaforte stark
- Cornici Laccate vari colori pz 7
- Libreria

- Mensola
- Porta PC melo
- Raccordo angolare melo
- Scrivania con 3 cassetti M600290
- Sedie in acciaio imbottita pz 2
- Tende

per un valore complessivo di 40.000,00

## 9. MACCHINE ELETTRONICHE

L'azienda è dotata di una propria rete informatica che gestisce attraverso due server tutte le postazioni di lavoro sia degli uffici amministrativi che della produzione, all'interno delle macchine sono installati programmi in modo da garantire la sicurezza dei dati.

### Descrizione

- Asa 5505 Appliance SW 50 usr
- Asa 5505 Appliance SW 50 Usr 8 Por
- Stampante Xerox + Accessori + software
- Cellulare Nokia n 70
- Cisco 837 ADSL ROUTER 64MB
- Codesoft 8.5 Pro- 3 THT +Disp. + Stampan
- Computer + monitor TC TS A55 TW PD 2
- Computer TC M57 TW QUADC Q9300 + MONITOR
- Personal Comp. + tastiera + monitor
- PIX 501 3DES BUNDLE CHASSIS SW 10
- Portatile NB ASUS A6JA
- Server + Client + Componenti
- Server IBMX3400 ES XEON DC
- Server X3400
- Stampante AP 5.4 12 dOT 300
- Stampante laser
- Stampante Workcentre Matr. VVK010054
- Term rilev. presenze badge matr.9170206
- TS R50E CENTRINO 1.6GHZ/256/40GB/1
- Ups 650wa Tecnoware
- UPS LILY
- Ups-Daker Niky Plus-By Meta System

per un valore complessivo di 35.000,00

## 10. ATTREZZATURE VARIE

Di seguito viene elencata l'attrezzatura necessaria per l'espletamento delle attività di produzione.

### Descrizione

- Accessori locali Igienici
- Aspiratore MEC 515 CPL

- Attrezzatura + accessori
- Barrelela Pieghevole modello ALFA
- Bidone Aspiratutto Hoover S2040
- Bidone Simac DD1200M
- Carrelli (Ribaltine con braccio snodato)
- Carrello 2p Lamin c/ruote (M600860)
- Cassetta medicazione Gruppo A
- Cesto +Base Carrellata
- Cesto Piegh. C./Manigl pz 3
- Chiave a Settore 50-80
- Chiavi A2879/ 1 X 300
- Decespugliatore
- Estintori pz 33
- Gabbia in Ferro + Accessori
- Giramaschi a Cricchetto revers
- Lampade Tipo
- Letto visita in lega snodo 500/l
- Macchina da Caffè Ariete 1348
- Magazzino
- Miscelatore Inox
- Paravento 3 Ante C Ruote (M600825)
- Pedane in ferro con copertura in Lamier
- Pinzaamperometrica 600A AC
- Pinze B1780/ 1X230
- Registratore climatologico pz 4
- Scaffale Raching
- Scala + Accessori Vari
- Stufa a circolazione
- Taglierina a leva luce 33 cm
- Tendireggia TPL 13/16
- Transpallet T20DRP
- Trapano a Percuss. 720 W + punte a Ferro
- Valigetta rian apollo S/Bombola
- Vaporetto polti 2085

per un valore complessivo di 40.000,00

## 11. MEZZI MOBILI

L'Azienda per movimentare le fasi di produzione dall'arrivo della materia prima e fino alla realizzazione del prodotto finito ha a disposizione nr 4 carrelli elevatori e due trans pallet.

per un valore complessivo di € 22.000,00

**MACCHINARI REPARTO piccoli volumi IN ALLESTIMENTO**

- e) MACCHINA LAVATRICE FLACONI
- f) TUNNEL DI DEPIROGENAZIONE
- g) RIEMPITRICE FLACONI
- h) SALDATRICE FLACONI
- i) MACCHINA RIEMPITRICE E  
SALDATRICE FIALI
- j) GRUPPO STAMPAGGIO CONNETTORI
- k) ETICHETTATRICE

Valore complessivo € 2.200.000,00



## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si rassegna la presente relazione ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti:

Il valore dell'intero complesso patrimoniale della Società  area ASI "Valle Uffita" del Comune di Flumeri (AV) è il seguente:

<b>DETTAGLIO PATRIMONIO PANPHARMA SRL</b>			
Destinazione	Superficie	Costo parametrico	
Area di sedime	11.938,00	25	298.450,00
Capannone (2.333+483+970)	3786	700	2.650.200,00
Blocco uffici e Servizi	358,00	800	286.400,00
Blocco alloggio impianti macchine	210	380	79.800,00
Impianti tecnologici (3.786+210)	3996	420,00	1.678.320,00
Urbanizzazione	4138,00	40,00	165.520,00
Muri di contenimento	5.020,00	15,00	75.300,00
Recinzione	1.280,00	180	230.400,00
Spese Tecniche	854,00	70	59.780,00
Macchinari e Impianti			550.000,00
Laboratori			4.425.000,00
Arredamenti			150.000,00
Macchine Elettroniche			40.000,00
Attrezzatura Varia			35.000,00
Mezzi Mobili			40.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>10.786.170,00</b>

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione si resta a disposizione per ogni chiarimento e si ringrazia per la fiducia accordata.

Ariano Irpino, li 14.12.2012

Il tecnico  
Ing. Giovanni Serina

*Giovanni Serina*

