Pec Fofi

Da: naf2672017@procedurepec.it
Inviato: mercoledì 23 maggio 2018 18:42
A: posta@pec.fofi.it
Oggetto: DOCUMENTAZIONE VENDITA FARMACIA FALL. [redacted] 267/2017
Allegati: 1.avviso_di_vendita.pdf; 2.disciplinare_della_procedura_di_vendita.pdf; 3.perizia_di_valutazione_farmacia.pdf; 4.Verbale di Inventario 24.01.2018.pdf; Provvedimento di autorizzazione del G.D..pdf; 21 Decreto17NOVEMBRE2009.pdf; 22 Estratto del Burc 52.pdf; 23 Autorizzazione Sfratto Regione.pdf

Facendo seguito alla precedente Pec inviata il 22.05.2018 avente ad oggetto la pubblicazione dell'avviso di vendita della farmacia del fallimento del [redacted] n.267/2017 Tribunale di Napoli, per maggiore facilità di consultazione in allegato inviamo ulteriore documentazione relativa alla predetta pubblicazione.

Da: Dott. Mario Mariano
Inviato: 22/05/2018 12:06:15
A: posta@pec.fofi.it
Oggetto: AVVISO DI VENDITA [redacted]

AVVISODI VENDITA

Lapresente per comunicarVi che è stata pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche (numero inserzione 165174, fallimento 267/2017 Tribunale di Napoli al seguente link https://pvp.giustizia.it/pvp/it/dettaglio_annuncio.page?contentId=LTT319503 e sul sito Aste Giudiziarie in data 21.05.2018al seguente link https://www.astegiudiziarie.it/vendita-asta-altro-napoli-corso-garibaldi-103-1520870 lavvisodi vendita della farmacia [redacted] fissato per il 12.07.2018 ore 12presso il Tribunale di Napoli sezione fallimentare prezzo minimo 593.572,40



Il Curatore

Avv. Dott. Mario Mariano

Siallega

1.avviso di vendita Portale Vendite Pubbliche

2.avviso di vendita Aste Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA FARMACIA

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII^ SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 267 del 2017 del 22.12.2017

Società fallita: [redacted]

P.IVA: 06468661217

C.F.: [redacted]

Giudice Delegato: Dott. Eduardo Savarese

Curatore: Avv. Dott. Mario Mariano

Il Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese vende senza incanto il seguente

- **LOTTO unico -** [redacted] già corrente in Napoli al Corso Garibaldi 103, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà, consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di farmacia, comprendente: i titoli autorizzativi, l'azienda commerciale, i beni mobili, stigliature (e le merci sebbene prive di valore), cui, ai fini descrittivi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal dott. Paolo Parisi e a quanto ad essa allegato.

Attualmente l'azienda è chiusa, in quanto l'attività è stata interrotta con decorrenza dalla data del 05.09.2017.

L'immobile ove si svolgeva l'attività è di proprietà di terzi ed è stato riconsegnato ai proprietari.

Prezzo base d'asta: Euro 593.572,40 oltre le spese di trasferimento. Rilancio minimo, nel caso di gara tra offerenti, €30.000,00. **Non sono accettate offerte inferiori al prezzo a base d'asta e per persona e/o soggetto da nominare.**

Deposito offerte in bollo, in busta chiusa, contenente assegno circolare n/t intestato a "Fallimento [redacted] **n. 267/2017**" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% quale acconto spese, da depositarsi presso il Tribunale di Napoli, Sezione Fallimentare, c/o Cancelleria del GD, **entro le ore 11:30 del 11.07.2018**

Per maggiori dettagli si veda ordinanza di vendita, relazione stima CTU, inventario consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del GD o presso il curatore Dott. Avv. Mario Mariano (mariomariano@prometeoconsulting.it)

e di pagamento del prezzo.

2. **PUBBLICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA.**

Un avviso di vendita (di seguito: "Avviso") sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data della vendita, al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull' azienda farmacia oggetto di vendita, continuativamente sul sito www.astegiudiziarie.it i seguenti documenti ("Documentazione inerente la vendita"): - Il presente Disciplinare di Vendita; - l'Avviso di vendita; - Perizia di stima del complesso aziendale con verbale di inventario (beni mobili, attrezzature e stigliature); - Il presente Disciplinare sarà inviato, unitamente alla Documentazione inerente la vendita, a mezzo posta elettronica certificata, all'Ordine dei Farmacisti di Napoli nonché alla Federazione Ordini Farmacisti Italiani oltre ad eventuali soggetti che abbiano manifestato all'Ufficio Fallimentare l'interesse all'acquisizione dell'azienda.

3. **OGGETTO DELLA PROCEDURA** La Procedura ha ad oggetto la vendita della seguente azienda farmacia:

Lotto 1 – [redacted] Corso Garibaldi n. 103 Napoli (NA) - munita di titolo autorizzativo all'esercizio quale sede farmaceutica di Corso Garibaldi n. 103 della pianta organica del Comune di Napoli, giusto Decreto n° 115 del 17/11/2009 AGC 20 sede n. 94 del Comune di Napoli

Assistenza Sanitaria Settore 9 - Servizio 1, già Licenza n° 912 del 03/12/2001.

L'Azienda comprende, oltre al diritto di esercizio della farmacia, il diritto alla denominazione, alla ditta, all'insegna, il consenso alla volturazione di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta, permessi ed ogni altro atto di consenso comunque denominato per la vendita dei prodotti complementari e per ogni altra attività svolta dalla farmacia.

L' azienda comprende altresì:

A) Beni mobili, attrezzature e stigliature: Trattasi di beni mobili di varia natura, delle attrezzature strumentali all'esercizio dell'attività nonché delle stigliature meglio descritte nel verbale di inventario reperibile tra la "Documentazione inerente la vendita".

Alla cessione d'azienda regolata dal presente Disciplinare ed in particolare alla successione nei contratti si applica la disciplina di cui all'art. 2558 c.c.

B) Avviamento aziendale

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA DI VENDITA DELL'AZIENDA FARMACEUTICA IN TITOLARITÀ DELLA "[redacted]"

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Civile

Ufficio Fallimentare

FALLIMENTO [redacted]

Fall. n. 267/2017 sentenza n. 275 del 21 dicembre 2017

Curatore

Giudice Delegato: Dott. Eduardo Savarese

Avv. Dott. Mario Mariano

PEC: naf2672017@procedurepec.it

***

PREMESSA. Il Fallimento n. 267/2017 del dottor [redacted], titolare della farmacia in Napoli al Corso Garibaldi n. 103, aperto avanti il Tribunale di Napoli con sentenza del 21 dicembre 2017 intende procedere all'alienazione dell' azienda esercente attività di farmacia in Napoli al Corso Garibaldi n. 103 comprendente: i titoli autorizzativi; l'azienda commerciale; l'avviamento; beni mobili, attrezzature e stigliature; (il tutto complessivamente di seguito indicato: 'azienda farmacia"). Per l'effetto il Curatore, in conformità al provvedimento del Giudice Delegato, atteso che non risulta costituito il Comitato dei Creditori, intende con il presente Disciplinare di Vendita regolamentare la procedura competitiva di vendita (ex artt. 105 e ss l.fall.) mediante gara informale finalizzata all'individuazione dell'aggiudicatario dell'azienda farmacia anzidetta (di seguito, 'Procedura'), con particolare riferimento: - alle modalità di presentazione delle offerte per l'acquisto dell'azienda farmacia; - alle modalità di svolgimento della Procedura; - alle modalità di aggiudicazione; - alle modalità di stipula del Contratto di Cessione dell' Azienda

dell'avvenuto trasferimento della titolarità da parte della competente Autorità Sanitaria ed al subentro, ai sensi della vigente disciplina sul commercio, nell'autorizzazione amministrativa per la vendita di prodotti c.d. parafarmaceutici complementari alla tabella speciale per titolari di farmacia). Resta inteso che in ogni caso, la curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità per la esistenza e validità di dette autorizzazioni né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività (ad es. vendita di prodotti alimentari, etc.), requisiti che restano di competenza ed a rischio di quest'ultimo.

4. **ESPERIMENTO DI VENDITA; PREZZO BASE** L'espletamento della vendita avverrà il giorno 12 luglio 2018 alle ore 12.00, avanti il Giudice Delegato, presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale di Napoli, Torre A, piano 14^, Sezione Fallimentare. PREZZO BASE DEL LOTTO: € 593.572,40.

Lotto UNICO pari ad Euro 593.572,40

(cinquecentonovantatremilacinquecentosettantadue/quarantacentesimi)

5. **CONDIZIONI MINIME DELLA VENDITA** Il prezzo base per il primo esperimento di vendita viene determinato secondo l'esito della stima effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare. La vendita dell'Azienda, come sopra descritta, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna. La vendita si deve considerare forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli comunque riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o di impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione del contratto definitivo di cessione. I beni mobili, attrezzature, macchinari e impianti, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi o dei beni immobili alle normative vigenti in ambito

C) Scorte di magazzino sono oggetto di trasferimento tutte le scorte di magazzino come esistenti al momento della stipula costituite esclusivamente da farmaci scaduti. Dette scorte non sono state valutate all'interno della perizia di stima del consulente designato, in quanto a tali scorte non è attribuibile alcun valore.

Locali ove veniva esercitata l'attività:

L'immobile ove veniva svolta l'attività della farmacia è di proprietà di terzi che sono disponibili ad alienarlo, per assumere informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. *Giampaolo Cortese al n. 081 5118706* Via S. Lucia n. 20, comproprietarie del locale sono le Sig.re Adriana Caccavale, Patrizia Cortese e Paola Cortese. L'immobile si compone di due vani ed accessori aventi accesso dal civico 103 di Corso Garibaldi, riportato al NCEV di Napoli sez. Vicaria, fl 14, part. 349, sub 4, zona censuaria 8, cat. C/1, classe 8, consistenza 80 mq, rendita catastale 1826.19, si compone di piano terra, piano cantinato, piano rialzato, in alternativa è possibile individuare altro locale idoneo ubicato nella zona farmaceutica 94 così delimitata (Art. 1 Legge 8.11.91 n. 362).

Il perimetro della sede 94 si forma partendo dall'angolo che via Venezia forma, con C.so Novara lato dx di C.so Novara, lato dx di p.zza Garibaldi con attraversamento di C.so Garibaldi e proseguimento sul lato dx di via Alessandro Poerio fino a P.zza E. De Nicola. Lato dx di detta P.zza, attraversamento di via C. Rosaroll e lato dx di via Casanova, fino all'incrocio con C.so Garibaldi. Lato dx di C.so Garibaldi che si attraversa all'altezza di vico Venezia per percorrere il suo lato dx fino all'incrocio con via Milano. Attraversamento di via Milano, lato dx della stessa e proseguimento su via Venezia fino all'incrocio con C.so Novara, punto di partenza ed ottenere apposita autorizzazione al trasferimento al Sindaco di Napoli ed alla ASL Napoli 1 (art. 1 Legge 08.11.91 n. 362).

Il locale prescelto dovrà essere dichiarato idoneo dall'ASL Na 1 e distare almeno 200 m etri dalle altre farmacie attualmente insistenti nella sede 94.

* * *

Si precisa che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica volturazione dell'autorizzazione amministrativa, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito del relativo procedimento. Resta inteso che l'acquirente dovrà possedere i requisiti di legge e dovrà altresì porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento

legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente; - la sussistenza, in capo al concorrente, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475 e comunque di quanto prescritto dalla normativa vigente.

- di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

b) in caso di concorrente impresa collettiva, società di capitali o società cooperative a responsabilità limitata: Offerta secondo le modalità stabilite al seguente punto 8, sottoscritta dal legale rappresentante, corredata di copia di un valido documento di identità del sottoscrittore, estremi identificativi dell'offerente, codice fiscale e partita iva, domiciliazione, nonché dichiarazione ex artt. 46 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445, sottoscritta dall'interessato, con la quale questi, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attesti e comprovi, a pena di esclusione la sua qualità di legale rappresentante e che lo stesso è abilitato ad impegnarsi per essa; l'iscrizione della società nel registro imprese con indicazione del registro, del numero, della data di iscrizione e della sede della società; che a carico della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di liquidazione volontaria o coatta, e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data della vendita ; l'indicazione della data di costituzione della società, la sua forma giuridica e l'oggetto sociale; la composizione societaria con indicazione delle cariche sociali, dei nomi e dei dati anagrafici di tutti i soci; l'iscrizione di ciascuno dei soci all' albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione; la sussistenza, in capo ai soci, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475, e comunque di quanto prescritto dalla normativa vigente; che in caso di aggiudicazione non verrebbe ad essere violato dalla società il limite di cui all'art. 7 comma 1bis della legge 362/91; che, per coloro che partecipano alla società, non sussistono le incompatibilità previste dall'art. 8 comma 1 della legge 362/1991; la mancata pendenza, in capo al legale rappresentante,

di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente dell'Azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. Ogni onere fiscale della vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio Incaricato, sono a carico dell'acquirente.

6. TIPOLOGIA DI OFFERTE PRESENTABILI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare un'offerta per l'acquisto dell'azienda farmacia, come descritta nel presente Disciplinare. Non saranno ritenute efficaci le offerte inferiori al prezzo base di Euro 393.572,40 (trecinquecentonovantatremilacinquecentosettantadue/quarantacentesimi). L'offerta potrà essere presentata da concorrenti persone fisiche ovvero da società di persone, società di capitali e società' cooperative a responsabilità limitata (come indicato dall'art. 7 della L.362/1991 come modificata dalla Legge n. 124 del 29.08.2017), purché in possesso dei requisiti indicati al successivo punto 7. Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare. Non saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

7. REQUISITI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

In considerazione della peculiarità dell'azienda, la partecipazione alle aste verrà consentita ai soli soggetti in possesso dei requisiti di legge, che presentino offerta secondo le modalità stabilite al seguente punto 8, corredata di copia di un valido documento di identità del sottoscrittore, estremi identificativi dell'offerente, codice fiscale, domiciliazione, nonché dichiarazione ex artt. 46 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445 e eventuali successive modifiche, sottoscritta dall'interessato, con la quale questi, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attesti e comprovi a pena di esclusione:

a) in caso di concorrente persona fisica: - l'iscrizione all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione; - la mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della

dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Il Curatore si riserva - in ogni caso - di esaminare successivamente le offerte tardive, inammissibili od invalide a qualunque titolo, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 l. fall. L'offerta, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, recante a pena di esclusione soltanto il riferimento: "Fallimento n. 267/2017 di [redacted] – e l'indicazione - Offerta per la partecipazione alla vendita del giorno 12 luglio 2018. Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura, due buste chiuse sigillate, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. La busta "A" dovrà contenere la dicitura "Busta A - Documentazione Amministrativa Acquisto" e la busta "B" dovrà contenere la dicitura "Busta B - Offerta Economica Acquisto".

9 CONTENUTO DELLE BUSTE

9.1. CONTENUTO DELLA BUSTA "A" Nella busta "A", contenente la Documentazione Amministrativa, il concorrente dovrà inserire, a pena di esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione: dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da persona munita da comprovati poteri di firma o personalmente nel caso di persona fisica, con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione previsti al paragrafo 7; assegno circolare n.t. intestato alla procedura (come infra disciplinata); il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.; nome, numero di telefono, indirizzo ed indirizzo di posta elettronica certificata ai quali si desidera ricevere

ai soci ed agli amministratori, di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a carico dei suddetti e della società non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente; dichiarazione di presa visione ed accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole del presente disciplinare; di avere preso conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda, nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente disciplinare, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, di proporre alcuna eccezione prima di aver adempiuto all'obbligazione di pagare il prezzo di aggiudicazione e gli oneri notarili e tributari, con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per il fallimento e per il curatore.

8. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta legale con applicazione della marca da bollo.

Le offerte dovranno pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 11.30 del giorno feriale precedente l'esperimento di vendita, tramite posta o mediante consegna diretta "a mano"e non saranno efficaci se inferiori al prezzo base pari ad euro 593.572,40 (eurocinquecentonovantatremilacinquecentosettantadue/quarantacentesimi) e se non corredati di assegni circolari n.t. intestati alla procedura fallimentare dell'importo pari al 15% del prezzo offerto. Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello di seguito indicato. Nel caso in cui le offerte siano inviate per posta, dovranno essere indirizzate a: Tribunale di Napoli, Palazzo di Giustizia, Piazza E. Cenni 1, 80137 - Centro Direzionale di Napoli, Torre A, piano 15^, Cancelleria G.D. dott. Eduardo Savarese. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dalla Cancelleria all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Curatore per il ritardo o la mancata consegna

eventuali comunicazioni; copia del presente disciplinare, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Si precisa che qualora la dichiarazione anzidetta venga sottoscritta da un procuratore speciale a ciò autorizzato, nella busta "A" dovrà, altresì, essere prodotto, in originale ovvero in copia conforme all'originale, il relativo atto di procura dal quale si evincano i poteri di rappresentanza del sottoscrittore delle dichiarazioni. Si precisa peraltro che in caso di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciate in lingua diversa dall'italiano, dovrà esserne presentata anche la traduzione giurata.

Cauzione Provvisoria: Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 15% del prezzo base d'asta da imputarsi per il 10% a titolo di cauzione e per il 5% a fondo spese, costituito e giustificato dalla attestazione di versamento, mediante assegno circolare n.t. intestato a "Fall. n. 267/2017 - [redacted]". Le cauzioni verranno restituite mediante assegno circolare n.t., entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione della Procedura. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

9.2. **CONTENUTO DELLA BUSTA "B"** L'Offerta di Acquisto dell'Azienda dovrà essere inserita, a sua volta, in una busta sigillata e controfirmata su almeno uno dei lembi di chiusura, con la scritta "Busta B - Offerta Economica Acquisto Lotto Unico" L'Offerta di Acquisto, a pena di esclusione dalla Procedura, dovrà: indicare esattamente la denominazione e ragione sociale, la relativa P. IVA nonché la sede legale dell'offerente; essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell'ultima pagina dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente (o comunque da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta nella busta A); indicare il prezzo in numerario ed in lettere offerto per l'acquisto dell'azienda farmacia, prezzo che non dovrà essere inferiore al prezzo base per l'acquisto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevarrà il prezzo più favorevole per la Procedura; prevedere l'obbligo irrevocabile dell'acquirente di corrispondere al Curatore il prezzo, secondo le

modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare; prevedere l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore il prezzo secondo le modalità e i termini di pagamento indicati, prevedere l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge, tutte le imposte di legge e spese di trasferimento. Indicare che si tratta espressamente di proposta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte; contenere la dichiarazione espressa di accettazione dell'azienda farmacia come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritta nel presente Disciplinare e nella documentazione allegata; contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza della circostanza che non esiste un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile ove era ubicato l'esercizio di farmacia che è di proprietà di terzi; contenere la dichiarazione che l'acquirente si impegna a gestire con professionalità l'azienda ed a mantenerla in condizioni di massima efficienza nel rispetto della normativa regionale, nazionale e comunitaria, garantendo gli orari minimi di apertura dei locali della farmacia; contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza che l'aggiudicazione del compendio aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni e degli accreditamenti restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi. Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

10. APERTURA DELLE BUSTE; ESAME DELLE OFFERTE

Il primo esperimento di vendita, nonché occorrendo ogni altro successivo, si terrà alla data ed all'orario indicati all'articolo 4, innanzi il G.D. della procedura in epigrafe. Il Giudice Delegato, alla presenza del Curatore e degli offerenti, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione della vendita dell'azienda farmacia. Ciascun soggetto che avrà presentato un'offerta ha l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato con procura speciale notarile, all'apertura dei plichi e delle offerte. L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi: Il Giudice Delegato, alla presenza del Curatore nonché degli offerenti, procederà alla verifica dell'integrità

e regolarità formale dei plichi pervenuti presso la Cancelleria e procederà all'apertura degli stessi, seguendo il seguente procedimento: preliminarmente aprirà le buste denominate:

"**Busta A** – Documentazione Amministrativa Acquisto" delle Offerte per l'Acquisto dell'Azienda non escluse, constaterà la presenza dei documenti ivi contenuti, mediante spunta ad alta voce dei documenti stessi; successivamente aprirà le buste denominate "**Busta B** – Offerta Economica Acquisto" e ne verificherà l'ammissibilità, accertando per ognuna che contenga tutti i requisiti necessari perché possa essere considerata ammissibile ai sensi di quanto indicato al precedente paragrafo 9.2, provvedendo ad escludere eventuali offerte inammissibili; infine darà lettura dei prezzi offerti per l'acquisto dell'azienda farmacia. In caso di presentazione di una sola Offerta per l'acquisto dell'azienda farmacia valida, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente, al prezzo da questi offerto. In caso di presentazione di più Offerte valide, si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi proposti, come specificato al successivo paragrafo 11. Inoltre, all'esito della Procedura, il Giudice Delegato procederà alla provvisoria aggiudicazione indicando il Notaio, con costo a carico dell'aggiudicatario, che provvederà ad eseguire le formalità di registrazione e, se dovute, di trascrizione dell'atto di trasferimento dei beni aziendali, alle comunicazioni necessarie, nonché all'espletamento di ogni formalità di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento. L'aggiudicatario viene a conoscenza dell'esito favorevole della gara direttamente, in quanto partecipante all'apertura delle Offerte, della quale viene redatto verbale, o tramite posta elettronica certificata nel caso in cui non fosse presente all'atto dell'aggiudicazione.

11. GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel caso di presentazione di più offerte economiche valide, la gara sarà effettuata tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti.

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte in aumento non inferiori a € 30.000,00 (euro trentamila/00). Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale di aggiudicazione. Resta inteso che anche ogni offerta in aumento sarà considerata vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla data della gara. In assenza di offerte in aumento nei due minuti successivi all'apertura della gara o

dall'ultima offerta in aumento valida, il Giudice Delegato aggiudicherà il complesso aziendale in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore. All'esito del procedimento, il Curatore provvederà ad identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari ai quali dovrà essere restituita la cauzione prestata, impegnandosi a farlo entro 5 giorni lavorativi, mediante consegna di assegno circolare n. t.. Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle domande di partecipazione, all'apertura delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti verrà redatto verbale, fermo restando che il suddetto verbale (le cui spese saranno corrisposte ed a carico dell'aggiudicatario) non terrà luogo, né avrà valore di contratto.

12. STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La stipula dell'atto traslativo dell'azienda farmacia avverrà davanti al Notaio indicato dal Giudice Delegato, entro 15 giorni dalla data di versamento del saldo, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o a mezzo pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto.

Saldo del Prezzo di Acquisto: Il prezzo di acquisto e le spese di trasferimento, comprese quelle notarili, dovranno essere corrisposte entro giorni 30 dall'aggiudicazione, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cautionale, da documentare mediante assegno(i) circolare n.t. intestato a "Fall. n. 267/2017 - [redacted]".

Spese: L'aggiudicatario dovrà corrispondere al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura di vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli ed oneri spese di cancellazione di qualsiasi genere connessi, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della Procedura. L'ammontare presuntivo di tale importo sarà comunicato dal Notaio incaricato almeno sette giorni prima della data dell'atto e dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso all'ordine del Notaio Incaricato.

13. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

L'azienda sarà alienata come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente,

con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Complesso aziendale e di tutta la documentazione inerente. Il complesso aziendale potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta, via pec, al Curatore naf2672017@procedurepec.it fino a 10 giorni prima della data stabilita per l'esperimento di vendita. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo, anche alla presenza di un delegato del Curatore, nei giorni ed orari indicati dal Curatore. La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico- amministrativa dell'azienda. Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione d'Azienda per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice ex art. 1081.f) l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in 180 giorni. Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la Procedura potrà a suo insindacabile giudizio indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. In tale ultima ipotesi, la stipula dell'atto traslativo dell'azienda farmacia avverrà davanti al medesimo Notaio Incaricato della Procedura, entro 60 giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o a mezzo p.e.c., almeno dieci giorni prima della data dell'atto. Il versamento del Saldo del Prezzo di Acquisto e delle Spese avverrà con le modalità indicate in precedenza.

14. DISPOSIZIONI FINALI

La Curatela si riserva di integrare la documentazione consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it fino al settimo giorno antecedente l'espletamento della gara. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura

fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione. Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la Procedura.

Il trattamento dei dati inviati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003. Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare dei trattamenti dei dati saranno il Curatore nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui agli artt.7 e ss. del D.Lgs. n.196 del 30/06/2003.

Il Curatore Avv. Dott. Mario Mariano

PERIZIA DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 267/2017

Perizia di Stima dell'azienda

[redacted]

Napoli - Corso Garibaldi 103

Perito

Dott. Paolo Parisi

PREMESSA 3
I. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE 4
II. CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA 4
Cronistoria dell'azienda 4
L'attività esercitata ed il mercato di riferimento 5
I principali valori identificativi dell'azienda 5
III. METODI DI VALUTAZIONE 6
I metodi patrimoniali semplici e complessi 6
Il metodo reddituale 7
Il metodo finanziario 7
Il metodo misto patrimoniale e reddituale 8
Il metodo empirico per le Farmacie 8
La finalità dell'operazione 8
I criteri di scelta del metodo di valutazione 9
IV. VALUTAZIONE D'AZIENDA 9
Il metodo reddituale e il reddito medio normale atteso 9
Il metodo empirico per le Farmacie 16
La scelta del metodo 17
V. CONCLUSIONI 17
VI. ALLEGATO 18

PREMESSA

Il sottoscritto Paolo Parisi, nato a Napoli il 21/07/1971 e residente in Napoli alla Via Giovanni Merliani n. 20, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli al N. 3845/A, ha ricevuto dall'Avv. Mario Mariano, nella qualità di curatore del Fallimento [redacted] n. 267/2017, a ciò autorizzato in virtù di provvedimento del Giudice Delegato Dott. Fabio Maffei del 24/01/2018, l'incarico di procedere alla stima dell'azienda "[redacted]" al fine di procedere alla vendita dell'azienda.

Nell'esecuzione dell'incarico ci si è basati sui seguenti documenti:

- Bilancio al 31/12/2009;
- Bilancio al 31/12/2010;
- Bilancio al 31/12/2011;
- Bilancio al 31/12/2012;
- Bilancio al 31/12/2013;
- Bilancio al 31/12/2014;
- Bilancio al 31/12/2015;
- Bilancio al 31/12/2016;
- Bilancio al 18/12/2017;
- Modello Unico 2010 relativo all'anno 2009;
- Modello Unico 2011 relativo all'anno 2010;
- Modello Unico 2012 relativo all'anno 2011;
- Modello Unico 2013 relativo all'anno 2012;
- Modello Unico 2014 relativo all'anno 2013;
- Modello Unico 2015 relativo all'anno 2014;
- Modello Unico 2016 relativo all'anno 2015;
- Modello Unico 2017 relativo all'anno 2016;
- Libro dei cespiti ammortizzabili;
- Visura storica del 20/01/2018 della Camera di Commercio di Napoli;
- Atto di acquisto della Farmacia del 30/10/2009, repertorio 13422, raccolta 2806 notaio Eleonora Napolitano;
- Decreto dirigenziale Giunta Regionale della Campania n. 415 del 17/11/2009 di trasferimento della titolarità della [redacted];
- Estratto del BURC 52 del 8/10/2001 di definizione del perimetro della Sede 94 delle Farmacie di Napoli;
- Provvedimento Prot. 2016.0420025 del 21/06/2016 della Regione Campania, Dip 52 – D.G. 04 – U.O.D. 08, di autorizzazione all'esecuzione dello sfratto dei locali adibiti a [redacted] ubicati in Corso Garibaldi n. 103;
- Verbale di sfratto del 12/09/2016;
- Proposta di concordato preventivo ex artt. 160 e seguenti R.D. 267/42) – Concordato n. 3/2017;
- Atto di scioglimento di impresa familiare del 26/09/2015;
- Comunicazione esercizio di vicinato del 17/12/2009 Prot. 4835;
- Licenza NAM02745P Agenzia delle Dogane di vendita di prodotti alcolici farmacia.

I. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

La presente perizia ha come oggetto la determinazione del valore dell'Azienda Farmacia [redacted], costituita dall'avviamento, l'autorizzazione Regionale e dalle attrezzature inventariate dal curatore fallimentare. La Farmacia ha sede in Napoli al Corso Garibaldi n. 103, è iscritta al Registro Imprese di Napoli al numero [redacted], Codice Fiscale [redacted], partita Iva 06468661217.

L'azienda è una ditta individuale, per cui i bilanci non sono depositati, perché a ciò non obbligata, presso il registro Imprese. I bilanci analizzati sono stati consegnati dal Curatore al sottoscritto perito. I dati desumibili da tali bilanci sono stati confrontati con le dichiarazioni dei redditi estratte dal cassetto fiscale e consegnate dal curatore al sottoscritto perito. Tale riscontro ha dato esito positivo sulla corrispondenza tra quanto risultante dai bilanci e quanto dichiarato nel corso degli anni all'Agenzia delle Entrate. È stato fatto anche un riscontro, anch'esso con esito positivo, tra i bilanci degli anni 2014, 2015 e 2016 e le scritture contabili depositate in Tribunale relative agli ultimi 3 anni.

L'azienda esaminata, come risulta anche dai cenni storici riportati nel successivo paragrafo, è stata acquistata alla fine dell'anno 2009. L'attività è stata esercitata in condizioni "normali" sino all'anno 2014 compreso. Dal 2015 infatti il fatturato ha avuto un crollo verticale (pari a più del 60%) e si è praticamente azzerato nell'anno 2016. Ai fini della presente perizia, quindi, si è ritenuto di poter prendere a base per effettuare le valutazioni gli ultimi 3 anni operativi che sono evidentemente gli anni 2012, 2013 e 2014. Tali dati sono stati opportunamente attualizzati ad oggi in quanto è stato considerato il tasso di inflazione intervenuto anno per anno fino all'attualità.

Ai fini della valutazione sono stati utilizzati, quindi, i valori contabili storici degli esercizi dal 2012 al 2014.

L'azienda aveva un solo dipendente, oltre al quale usufruiva della collaborazione, in virtù dell'impresa familiare istituita il 23.12.2009, del fratello del titolare, Dott. Dario Addeo.

II. CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA

Cronistoria dell'azienda

In data 30/10/2009 il Dott. [redacted] ha acquistato per atto notaio Eleonora Napolitano, repertorio 13422, raccolta 2806, la Farmacia sita in Napoli al Corso Garibaldi n. 103, insistente nella sede farmaceutica n. 94 del Comune di Napoli. L'azienda era di proprietà della Dott.ssa Starace Maria Ilaria ed era organizzata anche per la vendita di prodotti parafarmaceutici in virtù della Comunicazione di Esercizio di commercio al dettaglio di vicinato inoltrata al Comune di Napoli in data 20/02/2002, protocollo 677 e munita, altresì, della Licenza NAM01329K rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 07/03/2002. Il prezzo di acquisto fu stabilito in euro 1.450.000, di cui euro 1.400.000 quale avviamento.

A seguito di tale atto di acquisto, la Giunta Regionale della Campania in data 17/11/2009 emise il Decreto n. 415 con il quale autorizzava il trasferimento della titolarità dell'esercizio farmaceutico sito nell'ambito della sede n. 94 del Comune di Napoli al Corso Garibaldi n. 103.

L'immobile presso il quale veniva svolta l'attività farmaceutica non era di proprietà, bensì condotto in locazione.

Per acquistare l'azienda il [redacted] ottenne un finanziamento da Farbanca S.p.A. di 1 milione di euro oltre ad uno scoperto di conto corrente di € 450.000. L'impatto negativo del costo di tali operazioni bancarie è evidente nei bilanci analizzati nei quali sono riportati oneri finanziari tra i 60 ed i 75 mila euro all'anno. Progressivamente il [redacted] non riuscì a

rispettare le scadenze di pagamento ai propri fornitori grossisti di medicinali, né quelle relative al canone di locazione del locale nel quale veniva esercitata l'attività. Infatti, in data 21/06/2016 la Regione Campania, Dip 52 – D.G. 04 – U.O.D. 08, con provvedimento Prot. 2016.0420025, autorizzò all'esecuzione dello sfratto dei locali adibiti a [redacted] ubicati in Corso Garibaldi n. 103.

In data 12/09/2016 fu eseguito lo sfratto dei locali detenuti dalla Farmacia a seguito della intervenuta autorizzazione della Regione Campania.

L'attività esercitata ed il mercato di riferimento

L'azienda esercita l'attività di Farmacia.

L'attività viene esercitata nell'ambito della sede 94 del Comune di Napoli, sede promiscua, nella quale cioè possono esercitare l'attività di Farmacia 5 esercizi.
Attualmente, nella sede 94, oltre alla [redacted] operano altre tre aziende, Carraturo Laura, Martellini Emilio e Mazzella Di Bosco Fernando.
La popolazione abitante in tale ambito ammonta, secondo il censimento relativo all'anno 2011, a 3342 unità.

I principali valori identificativi dell'azienda

L'azienda è costituita dall'autorizzazione all'esercizio commerciale di Farmacia e dalle attrezzature inventariate in sede fallimentare.
Considerando che il valore dei beni inventariati, tenuto conto anche dello stato d'uso degli stessi, appare molto basso rispetto al valore dell'azienda, che è rappresentato fondamentalmente dall'avviamento connesso all'esercizio dell'attività di Farmacia, si ritiene che possano essere compresi nel valore risultante dalla presente perizia. Tuttavia sarà scorporato alla fine un valore figurativo degli stessi, pari al valore residuo calcolato al 01/01/2018 sulla base del piano di ammortamento dei cespiti rideterminato nella presente perizia.
Prendendo a base i valori di bilancio degli esercizi 2012, 2013 e 2014, si è proceduto alla riclassificazione a valore aggiunto dei conti economici di ciascuno degli anni considerati. Nella seguente tabella sono riportati i dati riclassificati.

Conto economico riclassificato

Codice	Descrizione voce	2012	2013	2014
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO				
V	ricavi vendite e prestazioni	682.611	928.883	830.443
VRPF	variazione rimanenze pf	-	-	-
PLUS	plusvalenze da alienazioni	-	-	-
MINUS	minusvalenze da alienazioni	-	-	-
	VALORE DELLA PRODUZIONE	682.611	928.883	830.443
A	acquisti	557.556	768.310	663.254
G	spese generali	61.761	67.938	59.509
VRMP	variazione rimanenze mp	18.731	- 57.432	38.615
	VALORE AGGIUNTO	44.563	150.067	69.065
L	lavoro	37.680	36.121	33.651
ACC	accantonamenti tfr e altri	1.712	1.746	1.767
	MARGINE OPERATIVO LORDO	5.171	112.200	33.647
AMM	ammortamenti	6.336	51.800	6.485
S	svalutazioni	-	-	-
	REDDITO OPERATIVO	- 1.165	60.400	27.162
AF	area finanziaria	- 76.213	- 58.663	- 65.089
AS	area straordinaria	- 3.510	- 384	- 4.412
AA	area accessorie	-	-	-
	REDDITO ANTE IMPOSTE	- 80.888	1.353	- 42.339
TAX	imposte sul reddito	-	-	-
	REDDITO NETTO	- 80.888	1.353	- 42.339

III. METODI DI VALUTAZIONE

Diversi sono i fattori che concorrono a influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento.
Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta (es. cessione quote, cessione azienda, ecc.), il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (azienda in normali condizioni di funzionamento, ecc,) ed, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita.
I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti: metodi analitici patrimoniali, metodo sintetico-reddituale, metodo misto patrimoniale-reddituale, metodo finanziario. Nel settore specifico delle Farmacie è utilizzato molto spesso il metodo del multiplo del fatturato.

I metodi patrimoniali semplici e complessi

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

metodo patrimoniale semplice

W = Pn + (Rt -I)

metodo patrimoniale complesso

$$W = Pn + (Rt - I) + A$$

Dove:
W = valore del capitale economico
Pn = patrimonio netto contabile
Rt = rettifiche al patrimonio netto contabile
I = effetto fiscale delle rettifiche
A = valore dell'avviamento

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale.
A seconda che si considerino o meno i beni immateriali si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

Il metodo reddituale

Sono rappresentabili dalle formule che seguono.

Nel caso in cui si ritenga che l'azienda ha una durata perpetua:

$$W = R / i$$

Dove:
R = *valore del reddito medio normalizzato;*
i = *tasso di attualizzazione.*

Nel caso in cui la durata della vita residua dell'azienda possa essere esattamente individuata, il valore dell'azienda viene determinato nel seguente modo:

$$W = \Sigma R a_{ni} + Z$$

Dove
$R\ a_{ni}$ = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;
Z = è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n.

Considerano la capacità dell'azienda a produrre reddito; in pratica il valore del suo capitale economico dipende solo ed unicamente da tale capacità.

Il metodo finanziario

E' rappresentabile dalle formule che seguono:

$$Wf = \sum_{1}^{n} Fc + Pr$$

Dove:
Fc = flussi di cassa
Pr = patrimonio residuale

In questo caso il valore dell'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che sarà in grado di generare in futuro.

Il metodo misto patrimoniale e reddituale

Nella sua formulazione tipica il metodo in oggetto evidenzia l'avviamento dato dalla differenza tra il risultato della stima reddituale e quello della stima patrimoniale.
I metodi in oggetto più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma del goodwill; nell'alternativa della capitalizzazione limitata del profitto medio è rappresentabile dalla formula che segue:

$$W = K + (R - K\,i')\ a\ n\neg i$$

Dove:
K = è il patrimonio netto rettificato;
R = è il reddito medio normale atteso;
n = è il numero definito e limitato di anni di durata del sovareddito (in caso di durata limitata, ovviamente)
i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda); K i' è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K.
i = è il tasso di attualizzazione del sovrareddito.

Tale metodologia riesce a considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, concettualmente egualmente componenti il capitale economico.

Il metodo empirico per le Farmacie

Per il settore specifico delle Farmacie nella prassi commerciale è previsto un metodo di valutazione basato sul volume d'affari medio degli ultimi anni di attività moltiplicato per un coefficiente.

E' rappresentabile dalla seguente formula:

$$W = C \times F$$

Dove:
W = è il valore economico della Farmacia;
C = è il coefficiente multiplo del fatturato;
F = è il fatturato medio storico

La finalità dell'operazione

Momento rilevante nelle operazioni peritali consiste nella scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che l'esperto è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda.

La prassi operativa non impone l'utilizzo di un singolo criterio di valutazione, e neppure l'obbligo di utilizzare tutti i criteri possibili e fare una media dei valori. Non esiste cioè una metodologia da ritenere aprioristicamente superiore dal punto di vista teorico ma al contrario la determinazione del criterio (o dei criteri) da applicare nel caso concreto compete esclusivamente all'esperto incaricato sulla base della propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica.

La dottrina aziendalistica ha in alcuni casi tentato di trovare una possibile correlazione tra tipologia di operazione e metodologia valutativa da adottare, basandosi, per un lato, sull'esperienza maturata (relazioni di stima materialmente redatte) e dall'altro sui convincimenti teorici dei diversi autori. In tutti i casi la conclusione è stata però la necessità di riconoscere l'impossibilità di una classificazione esaustiva ed universalmente valida ed il conseguente riconoscimento che l'esperto incaricato deve valutare di volta in volta le

peculiarità del caso concreto, operando la scelta che la propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica ritiene più idonea nella particolare circostanza avente ad oggetto la stima del valore dell'azienda al fine della cessione della stessa.

I criteri di scelta del metodo di valutazione

Avendo definito le finalità dell'operazione è ora possibile illustrare i criteri di scelta della metodologia di valutazione adottati.

Il metodo analitico patrimoniale è molto significativo nell'ipotesi di aziende con una alta incidenza della componente patrimoniale.

Il metodo misto patrimoniale – reddituale contempera la necessità dell'azienda di generare un flusso di reddito adeguato alla remunerazione del capitale con la considerazione del valore funzionale del complesso organizzato di beni che costituisce l'azienda stessa. In tali metodi l'incidenza di quest'ultima componente (patrimoniale) è particolarmente accentuata, soprattutto in aziende che richiedono un rilevante livello di investimenti.

Al contrario il metodo reddituale tiene essenzialmente conto solo della capacità dell'azienda di remunerare il capitale proprio (valore dell'azienda quale attualizzazione dei flussi di reddito attesi). La componente patrimoniale è comunque indirettamente considerata, andando ad influire sul valore degli ammortamenti economico-tecnici da considerare nel reddito atteso.

Il metodo empirico dei multipli del fatturato medio è spesso utilizzato nelle transazioni che hanno ad oggetto la vendita di Farmacie.

Il sottoscritto intende adottare, nella scelta del metodo di valutazione, il **valore medio** di quanto ottenuto a mezzo dell'applicazione del **metodo reddituale perpetuo** e del metodo empirico del **multiplo del fatturato**.

IV. VALUTAZIONE D'AZIENDA

Qui di seguito vengono esposti i risultati ottenuti nella valutazione d'azienda effettuata con i due metodi prescelti, quello reddituale e quello empirico dei multipli del fatturato.

Il metodo reddituale e il reddito medio normale atteso

Reddito normale atteso

Il reddito normale atteso è stato determinato considerando i risultati storici degli esercizi 2012, 2013 e 2014, in quanto gli anni successivi al 2014, come già detto precedentemente, non sono stati degli anni di normale svolgimento dell'attività. I risultati storici dei richiamati esercizi sono stati adeguatamente rettificati al fine di eliminare componenti **straordinari** e **finanziari**.

Nella determinazione del reddito normale atteso si è tenuto conto degli effetti dell'**inflazione** rettificando opportunamente il reddito di ogni esercizio storico ed attualizzandolo alla data della presente perizia con l'applicazione dei coefficienti di inflazione desunti dai dati Istat.

I bilanci analizzati sono chiaramente influenzati dalla componente finanziaria legata sia al costo del mutuo acceso dai Dott. Addeo per acquistare la Farmacia che al costo delle

anticipazioni ricevute da Farbanca S.p.A.. Tali costi sono stati totalmente stornati dal reddito normale atteso in quanto si ritiene che non siano direttamente legati alla capacità dell'azienda di produrre reddito.

Al fini della presente relazione, per avere un parametro di riferimento della redditività delle Farmacie è stata considerata la banca dati **Be on Business del SOSE**, realizzato sulla base dei valori medi su tutto il territorio nazionale a livello provinciale delle voci presenti negli studi di settore M04U – Farmacie (Codice attività Ateco 2007: 47.73.10 – Farmacie). Il SOSE – soluzioni per il Sistema Economico Spa è una società per Azioni costituita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (88%) e dalla Banca d'Italia (12%), in base all'art. 10, comma 12 della Legge 146 dell'8/5/1998. Tale società svolge tutte le attività relative alla costruzione, realizzazione e aggiornamento degli Studi di Settore.

I dati disponibili in tale banca dati fanno riferimento alle dichiarazioni obbligatorie per gli studi di settore del periodo 2011-2014. La rappresentatività del campione di Farmacie preso a base di tale analisi è molto significativa in quanto i dati raccolti rappresentano il 72% delle farmacie presenti nella **Regione Campania**.

Qui di seguito si espongono i valori desunti da tale banca dati utili ai fini della presente perizia, rappresentati dai valori medi rilevati negli anni 2012, 2013 e 2014 di alcuni dati di bilancio medi di settore:

	2012	2013	2014
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI REGIONE CAMPANIA	€ 1.137.417,00	€ 1.168.524,00	€ 1.169.834,00

	2012	2013	2014
PERSONALE NUMERO ADDETTI REGIONE CAMPANIA	3,88	4,01	3,91
COSTO DEI DIPENDENTI	€ 95.282,70	€ 98.252,22	€ 93.997,09
COSTO UNITARIO PER DIPENDENTE	€ 24.557,40	€ 24.501,80	€ 24.040,33
COSTO DIPENDENTI/RICAVI REGIONE CAMPANIA	8%	8%	8%

	2012	2013	2014
COSTO DEL VENDUTO REGIONE CAMPANIA	€ 844.409,00	€ 872.956,90	€ 868.844,90
COSTO DEL VENDUTO/RICAVI	74%	75%	74%

	2012	2013	2014
MOL CAMPANIA	€ 122.399,80	€ 124.951,40	€ 132.562,80
MOL/RICAVI REGIONE CAMPANIA	10,76%	10,69%	11,33%

Per poter analizzare il valore dell'azienda oggetto del presente lavoro, dopo aver eliminato le componenti finanziarie e straordinarie, è stato necessario rettificare alcuni valori desumibili dai bilanci analizzati per depurarli dell'influenza di politiche di bilancio e fiscali. Oltre a ciò, facendo riferimento alle medie del settore rinvenienti dalla richiamata analisi del Sose, si sono rettificati alcuni valori per cercare di epurare il conto economico della Farmacia da inefficienze gestionali. Applicando tali correttivi si ritiene di poter rappresentare, in conclusione, un valore economico della Farmacia esercitata in condizioni di efficienza gestionale.

Sulla base di tali dati di riferimento si è ritenuto di effettuare le seguenti rettifiche ai bilanci presi in esame:

- E' stato normalizzato il **costo del venduto** rilevato nei bilanci parametrandolo al costo del venduto medio rilevato nella Regione Campania, che si è attestato al 74% negli anni 2012 e 2014 e al 75% per l'anno 2013; il costo del venduto rappresenta, in maniera semplificata, il

costo sostenuto dall'azienda per acquistare i prodotti che ha venduto nel corso dell'anno. Negli anni analizzati la Farmacia ha riportato un costo del venduto sensibilmente maggiore rispetto alle medie di settore (nel 2012 e 2014 attorno all'85%, mentre nel 2013 attorno al 77%) e ciò evidenzia molto probabilmente delle inefficienze gestionali, per cui si è ritenuto di normalizzare tali valori alle medie di settore su richiamate. Ciò ha comportato le seguenti rettifiche: una diminuzione dei costi di euro 71.421 nel 2012, di euro 14.747 nel 2013 e di euro 90.593 nel 2014.

- E' stato normalizzato il **costo del personale** applicando la percentuale dell'8% al volume dei ricavi, percentuale mediamente rilevata in Campania secondo lo studio Sose; anche per tali valori, infatti, non appaiono congrui i costi sostenuti dalla Farmacia sia perché si riferiscono ad un solo dipendente (mentre la media di numero dipendenti per Farmacia rilevata in Campania, come su esposto, è molto più alta) sia perché il costo unitario del personale è risultato essere molto più alto di quello medio rilevato in Campania. Tali incongruità si rilevano anche dall'incidenza in percentuale del costo del personale rispetto ai ricavi che, per la [redacted], si è rilevata pari al 5% nel 2012 ed al 4% negli anni 2013 e 2014. Per tale motivo, quindi, è stato normalizzato il costo del personale portandolo alla media dell'8% rispetto al volume d'affari come rilevato mediamente in Campania negli anni che ci interessano. Ciò ha comportato le seguenti rettifiche: un aumento dei costi di 15.188 nel 2012, di 36.387 nel 2013 e di 30.666 nel 2014. Tali rettifiche hanno quindi comportato una rideterminazione del costo del personale che è stato calcolato per un ammontare di euro 52.868 per l'anno 2012 (su un fatturato di euro 682.250), di euro 75.508 per l'anno 2013 (su un fatturato di euro 928.175) e di euro 64.317 per l'anno 2014 (su un fatturato di euro 826.049). Applicando tali correzioni è risultato che, sulla base del costo del lavoro unitario medio per dipendente rilevato in Campania secondo lo studio Sose pari a circa 24.000/24.500 euro all'anno, il costo del lavoro rettificato nei bilanci oggetto della presente analisi corrisponde all'utilizzo di 2,2 persone nel 2012, 3 nel 2013 e 2,7 nel 2014. Tali calcoli appaiono anche coerenti con le persone che risultano aver operato nella Farmacia e cioè il titolare ([redacted]), il fratello Dario in quanto collaboratore dell'impresa familiare, e l'unico dipendente. Al periodo nel quale storicamente la Farmacia ha avuto un maggior volume d'affari (il 2013) corrisponde l'impiego di 3 persone, mentre per il 2012 il volume d'affari più basso giustifica l'impiego solo di 2 persone e il 2014, che si attesta a valori più vicini al massimo storico del 2013, è necessario l'impiego di quasi 3 persone.

- Sono stati rideterminati gli **ammortamenti** sulla base di un piano di ammortamento non influenzato da politiche di bilancio. Su tale punto si evidenzia che è stata applicata, da parte del [redacted], ai soli fini di bilancio e fiscali una percentuale di ammortamento ridotta rispetto all'effettiva vita utile dei cespiti. Per cui è stato rideterminato il piano di ammortamento dei cespiti e sono stati rideterminati quindi gli ammortamenti nei vari anni. Per quanto riguarda l'avviamento rilevato all'atto di acquisto della farmacia dalla precedente proprietaria per euro 1.400.000, l'azienda esaminata non ha effettuato ammortamenti secondo un piano predeterminato, ma ha rilevato solo nell'anno 2013 un ammortamento evidentemente solo ed esclusivamente per fini fiscali. Tale ammortamento, rilevato solo nell'anno 2013, è stato stornato perché si ritiene che non debba concorrere alla determinazione della redditività dell'azienda. A seguito di tali rettifiche gli ammortamenti rilevati nei tre anni presi in considerazione sono stati rideterminati in euro 12.673 per l'anno 2012, euro 12.880 per l'anno 2013 ed in euro 12.257 per l'anno 2014 secondo il seguente piano:

Macchine elettroniche							
Costo storico	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Importo	€ 7.136,25	€ 2.963,30	€ -	€ 1.171,42	€ 900,00	€ -	€ 12.170,97
Ammortamenti 20%	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
2009	€ 713,63						€ 713,63
2010	€ 1.427,25	€ 296,33					€ 1.723,58
2011	€ 1.427,25	€ 592,66					€ 2.019,91
2012	€ 1.427,25	€ 592,66		€ 117,14			**€ 2.137,05**
2013	€ 1.427,25	€ 592,66		€ 234,28	€ 90,00		**€ 2.344,19**
2014	€ 713,63	€ 592,66		€ 234,28	€ 180,00		**€ 1.720,57**
2015		€ 296,33		€ 234,28	€ 180,00		€ 710,61
2016				€ 234,28	€ 180,00		€ 414,28
2017				€ 117,14	€ 180,00		€ 297,14
Totali	€ 7.136,25	€ 2.963,30	€ -	€ 1.171,42	€ 810,00	€ -	€ 12.080,97
Valore residuo	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Al 01/01/018	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 90,00	€ -	**€ 90,00**

Attrezzature							
Costo storico	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Importo	€ 20.000,00	€ 11.574,28	€ 5.498,72	€ -	€ -	€ -	€ 37.073,00
Ammortamenti 15%	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
2009	€ 1.500,00						€ 1.500,00
2010	€ 3.000,00	€ 868,07					€ 3.868,07
2011	€ 3.000,00	€ 1.736,14	€ 412,40				€ 5.148,55
2012	€ 3.000,00	€ 1.736,14	€ 824,81				**€ 5.560,95**
2013	€ 3.000,00	€ 1.736,14	€ 824,81				**€ 5.560,95**
2014	€ 3.000,00	€ 1.736,14	€ 824,81				**€ 5.560,95**
2015	€ 500,00	€ 1.736,14	€ 824,81				€ 3.060,95
2016	€ 3.000,00	€ 1.736,14	€ 824,81				€ 5.560,95
2017		€ 289,36	€ 824,81				€ 1.114,17
Totali	€ 20.000,00	€ 11.574,28	€ 5.361,25	€ -	€ -	€ -	€ 36.935,53
Valore residuo	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Al 01/01/018	€ -	€ -	€ 137,47	€ -	€ -	€ -	**€ 137,47**

Arredamento							
Costo storico	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Importo	€ 25.000,00	€ 1.250,00	€ 6.916,67	€ -	€ -	€ -	€ 33.166,67
Ammortamenti 15%	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
2009	€ 1.875,00						€ 1.875,00
2010	€ 3.750,00	€ 93,75					€ 3.843,75
2011	€ 3.750,00	€ 187,50	€ 518,75				€ 4.456,25
2012	€ 3.750,00	€ 187,50	€ 1.037,50				**€ 4.975,00**
2013	€ 3.750,00	€ 187,50	€ 1.037,50				**€ 4.975,00**
2014	€ 3.750,00	€ 187,50	€ 1.037,50				**€ 4.975,00**
2015	€ 3.750,00	€ 187,50	€ 1.037,50				€ 4.975,00
2016	€ 625,00	€ 187,50	€ 1.037,50				€ 1.850,00
2014		€ 31,25	€ 1.037,50				€ 1.068,75
Totali	€ 25.000,00	€ 1.250,00	€ 6.743,75	€ -	€ -	€ -	€ 32.993,75
Valore residuo	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Al 01/01/018	€ -	€ -	€ 172,92	€ -	€ -	€ -	**€ 172,92**

Totale ammortamenti	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Amm.to anno 2010	€ 8.177,25	€ 1.258,15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.435,40
Amm.to anno 2011	€ 8.177,25	€ 2.516,30	€ 931,15	€ -	€ -	€ -	€ 11.624,71
Amm.to anno 2012	€ 8.177,25	€ 2.516,30	€ 1.862,31	€ 117,14	€ -	€ -	**€ 12.673,00**
Amm.to anno 2013	€ 8.177,25	€ 2.516,30	€ 1.862,31	€ 234,28	€ 90,00	€ -	**€ 12.880,14**
Amm.to anno 2014	€ 7.463,63	€ 2.516,30	€ 1.862,31	€ 234,28	€ 180,00	€ -	**€ 12.256,52**
Amm.to anno 2015	€ 4.250,00	€ 2.219,97	€ 1.862,31	€ 234,28	€ 180,00	€ -	€ 8.746,56
Amm.to anno 2016	€ 3.625,00	€ 1.923,64	€ 1.862,31	€ 234,28	€ 180,00	€ -	€ 7.825,23
Amm.to anno 2017	€ -	€ 320,61	€ 1.862,31	€ 117,14	€ 180,00	€ -	€ 2.480,06

Totale valore residuo	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totali
Al 01/01/2018	€ -	€ -	€ 310,38	€ -	€ 90,00	€ -	**€ 400,38**

Dopo aver effettuato le evidenziate rettifiche si è pervenuto ad un MOL (margine operativo lordo) detto anche EBITDA (Earnings before interest, taxes, Depreciations and Amortization – utile prima degli interessi, delle imposte, del deprezzamento e degli ammortamenti) nei tre anni oggetto dell'analisi come da seguente tabella:

	2012	2013	2014
MOL NORMALIZZATO	€ 61.405,41	€ 90.559,50	€ 93.573,65
MOL NORMALIZZATO/RICAVI	9,00%	9,76%	11,33%

Il Mol calcolato è in linea con il MOL medio rilevato nel citato studio per la Regione Campania, pari a circa l'11% rispetto al volume dei ricavi.
Prima di tali rettifiche, invece, il MOL rilevabile dal bilancio della Farmacia Addeo risultava essere pari quasi allo 0% del volume dei ricavi nel 2012, pari al 12% nel 2013 e al 4% nel 2014 come da seguente tabella.

	2012	2013	2014
MOL NON RETTIFICATO	€ 5.172,44	€ 112.199,38	€ 33.646,90
MOL NON RETTIFICATO/RICAVI	0,76%	12,09%	4,07%

Applicando gli ammortamenti rideterminati sulla base del piano suindicato si giunge al reddito operativo lordo come da seguente tabella, considerando che viene deflazionato all'attualità.

	2012	2013	2014
REDDITO OPERATIVO LORDO	€ 48.732,41	€ 77.679,36	€ 81.317,13
deflazionamento (indice istat)	6,10%	3,10%	2%
REDDITO OPERATIVO LORDO DEFLAZIONATO	€ 51.705,08	€ 80.087,42	€ 82.943,47

Di tale reddito operativo lordo normalizzato è stato calcolato il valore medio con ciò ottenendo il reddito normale atteso dell'azienda [redacted], pari ad euro 71.571,00.

Per determinare il reddito normale atteso netto, sono state calcolate le imposte, ammontanti ad una percentuale stabilita forfettariamente nel 36% (rappresentativa dell'Irpef, dell'addizionale regionale Irpef e dell'Addizionale Comunale Irpef) oltre all'Irap per il 4,97%.

Il **reddito normale atteso al netto di imposte** è risultato quindi essere pari ad euro **42.249,00**.

Tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione da applicare al reddito medio normale prospettico è dato dalla somma del **tasso risk free**, cioè del tasso per investimenti privi di rischio (tipicamente rappresentato dal rendimento di titoli di stato) depurato della componente inflazionistica e delle imposte, e dalla maggiorazione percentuale per il **rischio d'impresa.**

La formula matematica che rappresenta il tasso di attualizzazione è la seguente:

i = tasso risk free + maggiorazione rischio d'impresa

$$i = \frac{rf(1-t)-h}{1+h} + k$$

Dove:
i = tasso di attualizzazione
rf = tasso di rendimento degli investimenti privi di rischio (tipicamente BTP)
t = ritenuta fiscale
h = tasso di inflazione atteso
k = maggiorazione percentuale rischio d'impresa

Il tasso di interesse rilevato nel 2017 per i BTP a 10 anni è stato del 2,14% lordo, e tale è quindi il tasso risk free che si intende prendere a base del presente lavoro. Considerando la ritenuta fiscale prevista per i titoli di stato pari al 12,5% ed il tasso di inflazione atteso pari all'1,7%, il tasso risk free al netto di imposte e di inflazione risulta essere pari allo **0,17%**.

Per quanto riguarda la maggiorazione percentuale del rischio d'impresa (k), questa viene generalmente determinata mediante il ricorso al CAPM (capital asset pricing model). Secondo tale approccio vi è una relazione tra il rischio di un investimento in capitale azionario ed il rendimento da esso atteso.
Seguendo tale modello, la maggiorazione percentuale del rischio d'impresa è data dalla moltiplicazione di un **beta di settore** (coefficiente di rischio specificamente attribuibile all'impresa in considerazione del tipo di attività esercitata) e l'**ERP, l'equity risk premium**, cioè il premio per rischio azionario dato dalla differenza tra il rendimento medio atteso azionario ed il rendimento risk free.
La formula che esprime tutto ciò è la seguente

$$K = \beta \times ERP = \beta \times (rm - rf)$$

Dove
k= tasso di remunerazione per il rischio d'impresa.

β = beta di settore (coefficiente di rischio specificamente attribuibile all'impresa in considerazione del tipo di attività esercitata)
rm = tasso di rendimento atteso del mercato azionario
rf= tasso di rendimento risk free degli investimenti privi di rischio

Per quanto riguarda il **beta di settore farmaceutico** è stato preso a base l'Unlevered Beta riportato per il settore "Drugs (Pharmaceutical)" da **Aswarth Damodaran** nella pubblicazione del 05/01/2018 pari ad **1,11.**
Per quanto riguarda l'**Equity Risk Premium** è stato considerato quanto indicato dallo stesso autore Damodaran per l'Italia pari al **7,27%** in riferimento a gennaio 2018.
Da qui è stato calcolato il tasso di remunerazione per il rischio d'impresa secondo la seguente formula:

k = 1,11 x 7,27 = **8,07**

Sommando, quindi, infine il tasso risk free (0,17%) al tasso di remunerazione per il rischio di impresa (8,07%) si ottiene il tasso di capitalizzazione da utilizzare pari all'**8,24%.**

Valutazione con il metodo reddituale

A questo punto si addiviene alla valutazione secondo il metodo reddituale perpetuo secondo la seguente formula

W = R / i

Dove:
R = valore del reddito medio normalizzato, pari ad euro 42.249
i = tasso di attualizzazione pari all'8,24%

Quindi:

W = 42.249/0,0824 = 512.750

per addivenire al **valore dell'azienda** calcolato di euro **512.750.**

I calcoli descritti sono riportati nella tabella che segue.

Descrizione voce	2012	2013	2014	VALORE PERIZIA
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO				
ricavi vendite e prestazioni	682.611	928.883	830.443	
variazione rimanenze	-		-	
plusvalenze da alienazioni	-	-	-	
minusvalenze da alienazioni	-	-		
VALORE DELLA PRODUZIONE	**682.611**	**928.883**	**830.443**	
acquisti	557.556	768.310	663.254	
spese generali	61.761	67.938	59.509	
variazione rimanenze	18.731	- 57.432	38.615	
VALORE AGGIUNTO	**44.563**	**150.067**	**69.065**	
lavoro	37.680	36.121	33.651	
accantonamenti tfr e altri	1.712	1.746	1.767	
MARGINE OPERATIVO LORDO	**5.171**	**112.200**	**33.647**	
Rettifiche (per esercizio +/-)				
rettifica costo del venduto	71.421	14.747	90.593	
rettifica costo del lavoro	- 15.188	- 36.387	- 30.666	
MARGINE OPERATIVO LORDO NORMALIZZATO	**61.404**	**90.560**	**93.574**	
ammortamenti	- 12.673	- 12.880	- 12.256	
REDDITO NORMALIZZATO LORDO	**48.731**	**77.680**	**81.318**	
deflazionamento (indice istat)	6,10%	3,10%	2,00%	
REDDITO NORMALIZZATO LORDO	**51.704**	**80.088**	**82.944**	
REDDITO MEDIO NORMALIZZATO LORDO				71.571
imposte e tasse				29.323
REDDITO MEDIO NORMALIZZATO NETTO (R)				42.249
Tasso di attualizzazione (i)				8,24%
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO REDDITUALE PERPETUO		W = R/i		512.750

Il metodo empirico per le Farmacie

Un metodo molto utilizzato nella pratica per la valutazione delle Farmacie ai fini della cessione a terzi è quella del multiplo del fatturato medio degli ultimi 3 anni.
Fino a un po' di tempo fa, prima che il settore avesse una considerevole flessione per una serie di circostanze negative tra le quali la liberalizzazione introdotta dalla Legge Bersani, tale metodo del multiplo portava a considerare il valore della Farmacia pari a 2,5 volte il fatturato medio per arrivare anche a 3 volte il fatturato.
La crisi economica generale e del settore specifico ha fatto ridurre considerevolmente tale parametro. Oggi si attesta tra **0,8 e 1,2 – 1,5** del fatturato medio degli ultimi 3 anni.

Considerando il numero delle Farmacie attualmente operanti nella sede 94, nonché la recente evoluzione normativa non particolarmente favorevole per le Farmacie e la congiuntura economica degli ultimi anni il sottoscritto ha ritenuto di impiegare, in un'ottica prudenziale, il coefficiente minimo dello 0,8 rispetto al fatturato medio.

Il valore medio del fatturato calcolato è indicato nella seguente tabella:

	2012	2013	2014	VALORE MEDIO
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	€ 682.610,98	€ 928.882,73	€ 830.443,26	
deflazionamento	6,10%	3,10%	2%	
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI DEFLAZIONATO	€ 724.250,25	€ 957.678,09	€ 847.052,13	**€ 842.993,49**

Moltiplicando, quindi, il fatturato medio deflazionato rilevato negli ultimi 3 anni, pari ad euro 842.993,49, per il coefficiente 0,8 si ottiene un valore della Farmacia pari ad **euro 674.394,79**.

La scelta del metodo

La valutazione dell'azienda, per le considerazione sviluppate nella parte descrittiva, costituendo un problema complesso per la numerosità degli aspetti che essa coinvolge (di mercato, economici, tecnici, finanziari, mobiliari, giuridici, statistici, ecc.), costituisce un dato relativo nel senso che il medesimo non è definitivo, univoco, ma valido pro-tempore e in determinate condizioni e fattispecie.
Sulla base delle indicazioni ricavate dalla più autorevole dottrina e considerando le caratteristiche dell'azienda oggetto della presente perizia, si è ritenuto, come già accennato, di valutare l'azienda [redacted] attraverso l'utilizzo di due metodi, quello reddituale e quello dei multipli del fatturato, per poi calcolare il valore medio dei due metodi analizzati.

V. CONCLUSIONI

Nella nostra stima del valore del capitale economico dell'azienda sono stati utilizzati i due metodi qui avanti specificati che hanno condotto alla determinazione dei seguenti valori (euro):

Metodo reddituale perpetuo	512.750,00
Metodo del multiplo del fatturato	674.394,79
Media	**593.572,40**

Il perito ritiene quindi di calcolare, infine, la media dei valori così determinati.
Alla luce dei risultati ottenuti, si ritiene che il valore attribuibile al capitale economico dell'azienda [redacted]

sia pari a euro 593.572,40.

Poiché l'azienda, come già indicato nella presente perizia, è costituita sia dall'avviamento derivante dall'Autorizzazione Regionale che dalle attrezzature inventariate dal curatore fallimentare, considerando anche il grado di obsolescenza di tali attrezzature, si ritiene che il valore dell'Azienda su riportato sia da imputare:
per euro **593.172,02** all'**Azienda**
per euro **400,38** (quale valore residuo da piano di ammortamento) alle **attrezzature** inventariate dal curatore di cui si allega l'inventario.
Data, 03/04/2018

Paolo Rossi

Allegato: Estratto inventario

VI. ALLEGATO

Verbale di accesso del 24/1/2017

Il giorno 24/1/2017 alle ore 15,12 l'ufficiale giudiziario dott. Mario [illegible] e l'assistente Arch. Maria Teresa [illegible] del Corpo Direzione della Polizia di Napoli si sono recati in Napoli Via Cesare Gennaro n. 103 dove giunti l'ufficiale constata la presenza del sig. [redacted] come in oggetto generalizzato mancando il sig. PERNA Eugenio n. 6/7/56 Napoli (N. B. Via S. Lucia, 97 (cf. con C.F. n. ITA 34240GOAAOP del 8/1/2013) nella qualità di custode dei locali oggetto di sfratto accerta dei beni in suo custodia. Alle ore 15,50 inizia le operazioni di rilevazione:

1) Insegna luminosa a forma di croce (esterna locale)
2) n 1 " " con scritta FARMACIA (" ")
3) Distributori profilattici Control ARTSANA (" ")
4) Banco da lavoro con alzatina e 20 cassetti di colore bianco di cm 3,50 x 1,20 L'vero e Proprio
5) n. 5 scaffali per medicinali circa cm 2 de n. 6 ripiani verticali e n. 12 cassetti
6) n. 1 idem c.s. ma 2 ante e 16 cassetti
7) n. 7 sedie da esposizione in legno e vari banchi ecc.

3° foglio

2 ante quelle infisse.
8) n. 2 Vetrine pareti di cristalli con una dim. mm. 2 x 0,80 circa e mm. 2,00 x 2,20
9) Vetrina interna angolare in legno e vetro
10) Bilancia Zeibel peso alcune Vendemi
11) Porta blindata in vetro e fine fino
12) n. 2 Vetrine esterne in ferro e vetro mm. 2 x 1,00 circa
13) Condizionatore Samsung con motore esterno con telecomando
14) Frigorifero Mod. ZEPHIR con telecomando
15) Macchina LEBEL - Pina EXPRESS
16) Scrivania in legno con soprastante per scrittoio con mobiletto a 4 cassetti 2 grandi e 2 piccoli.
17) Banco refrigerato frontale di colore bianco in legno e vetro in vetro completo di 10 contenitori, 2 ante e con basello
18) Bilancia di precisione GOHBA
19) Fotocopiatrice completa di 4 vetrini.
20) Una scrivania di cui inizio di sopra ripartita in vetro ornata con una piccola libreria alluminio e fino.
21) Un apparecchio per bagnomaria.

22) Una confezione VIRUS Doctor Security
23) Uno scaldino
24) Una polvere da sparo alla Serenissima
Lama in perfette condizioni
25) n. 2 boccette in plastica a fiore (alba)
26) Una Penna multifunzione Fax-Telefono
HP Officejet All-in-one
27) n. 6 penne per ogni angolo di
Colon bianco
28) Sfera angolari per legno bianco per
apertura fax
29) n. 2 scrivania una grande ed una
piccola per ufficio
30) n. 2 fogli per scrivania di marca
Fabriano
31) n. 1 mouse LCD 12" KEY MAT.
32) Uno Scanner Canon N650U
33) Un multicard. Reader SITECOM
34) Scrivania in legno con Cassetta in fondo
e 2 cassetti
35) mobile in legno blu e bianco EUROPHIDES
e 5 cassetti
36) Vi sono inoltre 3 scaffalature in ferro da
5 mensole e lunghezza 1,20, alte 2 mensole

Un quadro elettrico manca di un
impianto di sollevamento con telecamera non
funzionante perché obsoleto e privo di
batteria.

L'ufficio ricorda che si tratta di n. 7 corpi
illuminanti nella vecchia numerazione, all'interno
del locale vi sono in totale n. 25 corpi
illuminanti (green)

Infine si rende noto che in loco è stata
acquisita l'offerta della ditta
scelta tra quelle di cui sopra e
precisamente, quella meglio classificata ed avente
diritto la signora PERRA Eugenia il quale
accetta e firma per accettazione

Di tutto quanto sopra viene redatto alle ore 17,30 circa 17,5

Il Custode — Il Cancelliere

L'ufficio viene chiuso alle ore 18,30

Verbale di accesso del 8/2/2017

Il giorno 8/2/17 alle ore 15,15 l'ufficio
Esecuzioni del Giudice Avv. Anna Maria Nicotra
Cancelliere Dott. Rizzi prima del Custode

Verbale di accesso del 24/1/2017

Il giorno 24/1/2017 alle ore 15,12 l'ufficiale giudiziario del Tribunale ord. Nola dott. Mario Mancino e il cancelliere Avv. Nadia Nappi giusta Decreto del Giudice dott. M. Nigro si è portato in Nola Via Corso Garibaldi 103 ove gli viene: l'ufficio consente la persona del sig. [redacted] come in oggetto generalizzato mancando il sig. PERNA Eugenio n. 6/7/56 Napoli (N) Via S. Lucia, 97 (ctf. con C.F. n. ITA 34240GOAADP ril. 8/1/2013) nella qualità di custode dei locali oggetto di pignoramento dei beni in essi custoditi. Alle ore 15,50 inizia le operazioni interdette:

1) Ingresso luminoso a forma di croce (esterno locale)
2) " " " con scritta FARMACIA (" ")
3) Distributori profilattici Control ARTSANA (" ")
4) Banco da lavoro con alzatina e 2 cassetti di colore bianco di cm 3,50 x 1,20 in vetro e leg.
5) n. 5 scaffali per medicinali cm 60 x 40 cm 6 ripiani verticali e n. 12 cassetti
6) n. 1 idem cm 90 x 2 ante e 16 cassetti
7) n. 1 tavolo da esposizione in legno e resti [illegible]

2 cuscini quadri in fus...
8) N. 2 tendine pizzo di cui una di mt. 2 x 0,80 circa e mt. 2,00 x 2,20
9) Tendina intera angolare in legno e vetro
10) Bilancia Pigoli per alcune Verdure.
11) Porta bilancia in vetro e fine pino
12) N. 2 Tendine intere in pino e vetro mt. 2 x 1,00 circa
13) Condizionatore Samsung con motore esterno con telecomando
14) Frangia luce ZEPHIR con telecomando
15) Puzzolina LEBEL - Pulce EXPRESS
16) Scrivania in legno con cassettiera per ufficio con mobiletto a 4 cassetti 2 grandi e 2 piccoli.
17) Banco pizzeria forno di cottura bivo in legno e vetro in vetro completo di 10 cassetti, 2 ante e un lavello
18) Bilancia di precisione GOHBA
19) Fumacopea completa di 4 valvole
20) Una scaletta di cui uno di pino fissata in vetro ornata con un pezzo di legno alluminio e fino.
21) Un apparecchio per lampadine.

22) Un scanner VIRUS DOCTOR Samsung
23) Uno scaldino
24) Una poltrona da ufficio alta Rossa
usata in pessime condizioni
25) n. 2 bacheche in plastica a fiori (alta)
26) una Stampante multifunzione fax-telefono
HP Officejet All-in-one
27) n. 6 Mouse per usi simili di
colore bianco
28) Stesso angolare in legno bianco per
ufficio fax.
29) n. 2 Estintori uno grande ed uno
piccolo fuori all'ingresso.
30) n. 2 fuoco per fornitura di marca
FIOCCHETTO
31) n. 1 monitor LCD 17" KEY MAC
32) Uno Scanner Canon N650U
33) un multicard. Reader SITECOM
34) Sedia in legno con Copertura in TESS
e 2 cerchi
35) mobile in legno bianco e vano EUROPHIDRA
e 5 cerchi.
36) Vi sono inoltre 3 scaffalature in ferro da
5 mensole e lunghezza 1,20, alte 2 mensole

In questo stabile manchi vi è un impianto di ascensore con fabbricazione non funzionante perché obsoleto e privo di batteria.

L'ufficio consta di n. 7 vani illuminati nella veduta frontale, all'incirca del locale di scala e Cabina n. 25 vani illuminati (mezzi)

Infine vi sono n. 2 vani in luogo chiusi. A questo punto l'ufficio alle ore sospende le operazioni di sopralluogo e accesso, dando luogo obbligo di custodia del luogo il signor PERNA Evgeno il quale accetta e firma per accettazione

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17,30 alle 17,50

IL CUSTODE

IL CANCELLIERE

L'ufficio entra in sede alle ore 18,30

Verbale di accesso del 8/2/2017

Il giorno 8/2/17 alle ore 15,15 l'ufficio composto dal Giudice Avv. Laura Moriani e dal Cancelliere Aldo Rizzi giunge sul luogo

Dep 24/4/18
ore 11.16

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITAT IN CANCELLERIA
Oggi 26 APR 2018
Il Funzionario Giudiziario Cancelliere

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Farmacia [redacted] n. [redacted]/2017

Sentenza n. 267 del 21.12.2017

Giudice Delegato: Dott. Eduardo Savarese

Curatore: Avv. Dott. Mario Mariano

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITAT IN CANCELLERIA
Oggi 24 APR 2018
Il Funzionario Giudiziario Cancelliere

1°, 2° ammesso.
Napoli, 24-4-18 M.d

Oggetto: parere sulla stima dell'azienda e richiesta autorizzazione alla vendita dell'azienda farmaceutica

***

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Il sottoscritto Avv. Dott. Mario Mariano con studio in Napoli via del Rione Sirignano n° 7, nella qualità di curatore del Fallimento suindicato

PREMESSO

- che nel fallimento in oggetto è ricompresa un'azienda farmaceutica;
- che il valore di tale azienda è stato oggetto della stima che si allega *sub 1* che il curatore ritiene adeguata e congrua nel valore determinato dall'esperto € 593.572,40 che ha ben tenuto conto delle particolarità della zona ove l'attività era esercitata;
- che la vigente normativa prevede che il trasferimento dell'azienda deve avvenire entro 15 mesi dalla data della dichiarazione di fallimento e quindi entro il 20.03.2019;
- che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica voltura dell'autorizzazione amministrativa restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito del relativo procedimento;
- che il sottoscritto curatore intende procedere, mediante procedura competitiva, all'alienazione dell'azienda esercente attività di farmacia in Napoli al corso Garibaldi 103, regolamentata ex art. 105 e seguenti Legge Fallimentare mediante gara informale finalizzata all'individuazione dell'aggiudicatario dell'azienda farmacia;
- che l'immobile ove veniva esercitata l'attività era condotto in locazione e che il contratto non è più in essere a seguito di intervenuto sfratto per morosità.

A TAL FINE CHIEDE

Alla S.V. di voler autorizzare la vendita dell'azienda farmaceutica regolamentata dall'allegato disciplinare di vendita che prevede la pubblicazione di un avviso di vendita sul sito www.astegiudiziarie.it ricomprendente la perizia di valutazione, il verbale di inventario, il disciplinare di vendita. La medesima documentazione sarà inviata a mezzo posta elettronica certificata dall'Ordine dei Farmacisti di Napoli ed alla Federazione Ordine Farmacisti Italiani.

Ciò ove si ritenga possibile, vista la particolarità del bene oggetto di vendita, non ricorrere alla normativa della vendita telematica.

La documentazione allegata, avviso di vendita e disciplinare della procedura, ipotizzano la data d'udienza per la gara informale del 12.07.2018 ore 12.00 che dovrà essere confermata dal G.D.

Con osservanza

Napoli, 17.04.2018

Il curatore

Avv. Dott. Mario Mariano

Allegati

1. *Perizia di valutazione;*
2. *Disciplinare della procedura di vendita*
3. *Avviso di vendita*

Giunta Regionale della Campania



DECRETO DIRIGENZIALE

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO — A.G.C. 20 Assistenza Sanitaria

COORDINATORE — Dr. Vasco Mario

DIRIGENTE SETTORE — Dr. Volpe Prospero

DECRETO N°	DEL	A.G.C.	SETTORE	SERVIZIO	SEZIONE
415	17/11/2009	20	9	1	0

Oggetto:

Farmacia sita nell'ambito della sede n. 94 del Comune di Napoli -Corso Garibaldi n.103. Trasferimento della Titolarita' della Farmacia (Titolo ed Azienda) dalla dott.ssa Starace Maria Ilaria al dott. [redacted]co.

	Data registrazione	
	Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo	
	Data dell'invio al B.U.R.A.C.	
	Data dell'invio al Settore Gestione delle Entrate e della Spesa di Bilancio	
	Data dell'invio al settore Sistemi Informativi	

Giunta Regionale della Campania

ITER DOCUMENTALE
DEL
DECRETO DIRIGENZIALE

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO	A.G.C. 20 Assistenza Sanitaria
COORDINATORE	Dr. Vasco Mario
DIRIGENTE SETTORE	Dr. Volpe Prospero
DIRIGENTE DEL SERVIZIO	Dr. D'Alterio Nicola
RESP. DEL PROCEDIMENTO/MISURA	Dr. Celentano Umberto

Oggetto:

Farmacia sita nell'ambito della sede n. 94 del ***Comune*** *di Napoli Corso Garibaldi n.103. Trasferimento della titolarita' della Farmacia (Titolo ed Azienda) dalla dott.ssa Starace Maria Ilaria al* [redacted].

Giunta Regionale della Campania

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO che con Decreto Dirigenziale San Stap/Na n. 912 del 03.12.2001, la dott.ssa Starace Maria Ilaria, farmacista, nata a Napoli, il 12.10.1973, e ivi residente alla Via Pitloo n. 8, veniva autorizzata all'esercizio farmaceutico (titolo ed azienda) sito nell'ambito della sede n° 94 del Comune di Napoli al Corso Garibaldi n. 103;

- che agli atti dell'A.G.C. Assistenza Sanitaria STAP/NA è depositata la seguente documentazione:

- l'istanza del dr. Aldeo Domenico, farmacista, pervenuta in data 12.11.2009 prot. n. 0979345, intesa ad ottenere il trasferimento della titolarità della precitata farmacia (titolo ed azienda);

- l'atto notarile di cessione di Farmacia, redatto in data 30/10/2009, innanzi alla dr.ssa Eleonora Napoletano, Notaio in San Valentino Torio, con sede alla Via A. De Curtis I° Traversa, palazzo Vastola, iscritta nel Ruolo dei Notai dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Sala Consilina e Valle della Lucania – rep. n° 13422 – racc. n° 2806, registrato presso Agenzia delle Entrate di Pagani al n. 8862 del 03.11.2009 Serie 1T, con il quale la dott.ssa **Starace Maria Ilaria**, farmacista, nata a Napoli, il 12.10.1973, e ivi residente alla Via Pitloo n. 8 C.F.: STR MLR 73R52 F839C vende al dott. **Aldeo Domenico** nato a Napoli il 01.10.1977 e residente in Acerra (NA) alla Via G. del Pennino n. 9. **C.F.:DDA DNC 77R01 F839M,** la farmacia (Titolo ed Azienda) sita nell'ambito della sede n° 94 del Comune di Napoli al Corso Garibaldi n. 103;

RILEVATO che il dr. **Aldeo Francesco**, farmacista, nato a Napoli il 01.10.1977 e residente in Acerra (NA) alla Via G. del Pennino n. 9, [redacted], è in possesso dei requisiti per poter gestire la Farmacia de qua, è iscritto all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Napoli al n. 6896 dal 27/07/2004 e in possesso dell'idoneità prevista dall'art. 6 L. 892/84, è di sana e robusta costituzione fisica, non si trova nelle condizioni di incompatibilità previste dall'art. 13 della L. 02/04/1968 n. 475 e dall'art. 8 della L. 08/11/1991 n. 362 e che ai sensi dell'art.5 comma 1 – DPR 03/06/1998 n. 252 non sussistono a suo carico né a carico di alcun componente il suo nucleo familiare procedimenti in corso per l'applicazione di misure di prevenzione;

VISTO il T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265;
VISTO, per quanto applicabile il R.D. 30.09.1938 n. 1706;
VISTA la L. 02.04.1968 n. 475;
VISTO per quanto applicabile, il DPR 21.08.1971 n. 1275;
VISTO l'art.31 dello Statuto della Regione Campania;
VISTA la L.R. 14.05.1975 n. 29;
VISTA la L.R. 05.06.1975 n. 61;
VISTA la L.R. 06.03.1985 n.13;
VISTA la L.R. 07.12.1993 n.44;
VISTA la legge 22.12.1984 n. 892;
VISTA la legge 08.11.1991 n. 362;

Giunta Regionale della Campania

Vista la Legge 04.08.2006 n.248
VISTA la deliberazione di G. R. n. 3466 del 3.6.2000 ad oggetto " Attribuzione di funzioni ai Dirigenti della Giunta Regionale";
VISTA altresì la circolare n.5 del 12.06.2000 dell'Assessore alle Risorse Umane della Regione Campania;
VISTO il Decreto Dirigenziale n. 30 del 06.05.2007 del Coordinatore dell'AGC Assistenza Sanitaria, di delega al Dirigente dello STAP di Napoli al quale vengono assegnati tutti i compiti compresi gli atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno;

ALLA SOMMA DELL'ISTRUTTORIA COMPIUTA DAL SERVIZIO FARMACEUTICO NONCHE' DELLA ESPRESSA DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' DELLA STESSA;

DECRETA

Per tutto quanto espresso in premessa che qui si intende integralmente riportato.

- Autorizzare il trasferimento della titolarità dell'esercizio farmaceutico (Titolo ed Azienda), sito nell'ambito della sede n° 94 del Comune di Napoli al Corso Garibaldi n. 103, dalla dott.ssa Starace Maria Ilaria, farmacista, nata a Napoli, il 12.10.1973, e ivi residente alla Via Pitloo n. 8- C.F.: STR MLR 73R52 F839C, al dott. [redacted] nato a Napoli il 01.10.1977 e residente in Acerra (NA) alla Via Giuseppe del Pennino n. 9, C.F.: [redacted] iscritto all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Napoli al n. 5896 dal 27/07/2004.

Il presente Decreto viene notificato al titolare della farmacia e trasmesso, in copia conforme, al Comune di appartenenza, al Settore Farmaceutico, all'A.S.L. competente per territorio, all'Assessore alla Sanità, all'A.G.C. Assistenza Sanitaria, all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Napoli.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
- Dr. Prof. Prospero VOLPE -

Giunta Regionale della Campania

Decreto

Area Generale di Coordinamento:
A.G.C. 20 Assistenza Sanitaria

N°	Del	A.G.C.	Settore	Servizio
415	17/11/2009	20	9	1

Oggetto

Farmacia sita nell'ambito comunale n. 24 del Comune di Napoli Corso Garibaldi n.103. Trasferimento della Titolarità della Farmacia (Titolare Azienda) dalla dottssa Starace Maria Ilaria a' [redacted]

Dichiarazione di conformità della copia cartacea.

Il presente documento, ai sensi del T.U. dpr 445/2000 e successive modificazioni è copia conforme cartacea del provvedimento originale in formato elettronico, firmato elettronicamente, conservato in banca dati della Regione Campania.

Esemi elettronici del documento:

Documento Primario: A580BC7F5BF8C93BB524D2DB732D325E66113C51

Frontespizio Allegato: 52E647C3FFAE3017136E1255F015846893212756

Data: 17/11/2009 - 13:10

Giunta Regionale della Campania
Area Generale di Coordinamento 20
Assistenza Sanitaria
Settore A.S. - 09 - di Napoli

Napoli, li
Centro Direzionale Isola C 3 80...
tel. 081 796... - fax 081 7969...

Al Sig. [illegible]

Via [illegible]

[illegible] (KA)

Oggetto: Notifica Decreto Dirigenziale
n. 413 del [illegible]

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Funzionario Regionale del Settore T.A.P. - Assistenza Sanitaria - di Napoli, il giorno [illegible] del mese di [illegible] ha notificato copia del su indicato Decreto Dirigenziale a Sig. [illegible]

identificato a mezzo:

- [x] Carta identità n. [illegible] rilasciata il [illegible] dal Comune di [illegible]
- [ ] Patente n. [illegible] rilasciata il [illegible] dalla Prefettura/M.T.C. di [illegible]
- [ ] Altro [illegible]

consegnandogliene copia conforme all'originale a proprio mani.

Il Titolare / Legale rappresentante

[illegible]

Il Funzionario Regionale

[illegible]

Giunta Regionale della Campania

Foglio 59

0.0 1984

REGIONE CAMPANIA SETTORE FARMACEUTICO

S. Lorenzo

Sede 97

Il perimetro della sede 97 si ottiene partendo dall'angolo che Gradini Pontenuovo, forma con via C. Rosaroll. Lato dx di via C. Rosaroll fino all'altezza di via Nicola Galdo. Lato dx di via Nicola Galdo, lato dx di V.lto S. Antonio di Padova, lato dx di via S. Antonio Abate per circa 80m. da questo punto attraversando p.zza S. Anna A Capuana, P.zza S,. Francesco Di Paola e p.zza Enrico De Nicola si giunge sulla linea che delimita il confine della sede farmaceutica 96. Seguendo tale limite parallelamente si giunge su via S. Sofia. Lato dx di via S. Sofia, attraversamento di via Carbonara e proseguimento sul lato dx di vico S. Elmo, vico Mattonelle e Gradini Pontenuovo fino all'incrocio con via C. Rosaroll, punto di partenza.

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA ALLEGATO ALLA DELIBERA

30.0601 004012

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA DOTT. NUNZIO DI GIACOMO

S. Lorenzo

Sede 94

Il perimetro della sede 94 si forma partendo dall'angolo che via Venezia, forma con C.so Novara. Lato dx di C.so Novara, lato dx di p.zza Garibaldi con attraversamento di C.so Garibaldi e proseguimento sul lato dx di via Alessandro Poerio fino a P.zza E. De Nicola. Lato dx di detta P.zza, attraversamneto di via C. Rosaroll e lato dx di via Casanova, fino all'incrocio con C. so Garibaldi. Lato dx di C.so Garibaldi che si attraversa all'altezza di vico Venezia per percorrere il suo lato dx fino all'incrocio con via Milano. Attraversamento di via Milano, lato dx della stessa e proseguimento su via Venezia fino all'incrocio con C.so Novara, punto di partenza.

S. Lorenzo

Sede 92

Il perimetro della sede 92 si ottiene partendo dal punto in cui via Biagio Miraglia si incrocia con via Arenaccia. Lato dx di via Arenaccia, attraversamento di via Casanova e proseguimento su C.so Novara fino all'incrocio con via Venezia. Lato dx di via Venezia, attraversamento di via Milano, suo lato destro e proseguimento su vico Venezia fino all'incrocio con C.so Garibaldi. Lato dx di C.so Garibaldi, lato dx di via Casanova, attraversamento di Piazza S. Francesco Di Paola, via Cesare Rosaroll e Piazza S. Anna A Capuana fino a portarsi su via S. Francesco, che si percorre tutta attraversando corso Garibaldi e proseguendo su via Ettore Bellini fino all'incrocio con via S. Maria della Fede. Lato dx di S. Maria della Fede fino all'altezza di via Francesco Saverio Nitti. Lato dx di via F.S. Nitti, lato dx di C.so Garibaldi lato dx di via B. Miraglia fino all'incrocio con via Arenaccia punto di partenza.

DIP 52 - D.G. 04 - U.O.D. 08
Il Coordinamento del Sistema Sanitario Regionale
Politica del Farmaco e Dispositivi

REGIONE CAMPANIA
Prot. 2016. 0420025 21/06/2016 09,24
Titolario 520408 UOD Politica del Farmaco e Dis
Destinatario [illegible]
Classificazione 52 A Fascicolo 45 del 2016



- Studio legale Avv. Giampaolo Cortese
legale rapp.te di Adriana Caccavale -
Paola Cortese – Patrizia Cortese
via S. Lucia - 80132 NAPOLI
pec: avvgiampaolocortese@pec.it

[redacted]
Corso Garibaldi n.103 80132 NAPOLI
pec: 11851@pec.federfarma.it

OGGETTO: Istanza per l'autorizzazione all'esecuzione dello sfratto per morosità della [redacted] sita in corso Garibaldi n.103 – Tribunale di Napoli. IX Sez. Civ. G.U.: dott. Di Tonto – Ordinanza di rilascio del 02.11.2015 (rg. 26373/2015) - Legge del 23 maggio 1950, n. 253, art. 55 - AUTORIZZAZIONE SFRATTO.

PREMESSO:

- che il Giudice del Tribunale di Napoli, IX Sezione Civile - d.ssa Barbara Di Tonto, con Ordinanza R.gn. n.26373 del 02.11.2015, resa nel giudizio per sfratto per morosità, promosso dalle sig.re Adriana Caccavale, Paola Cortese e Patrizia Cortese, rapp.te e difese dall'avvocato Giampaolo Cortese del Foro di Napoli, ha ordinato al [redacted], titolare della sede farmaceutica promiscua n.94 del Comune di Napoli, *"di rilasciare, libero di persone e cose, in favore di parte intimante, l'immobile sito in Napoli al Corso Garibaldi 103", disponendo il mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c. e fissando l'udienza ex art. 420 c.p.c. per il giorno 04.05.2016*;
- che le sig.re Adriana Caccavale, Paola Cortese, Patrizia Cortese e l'avvocato Giampaolo Cortese, con nota acquisita al protocollo al n.0132394 del 25.02.2016, hanno fatto istanza per l'esecuzione dello sfratto, ai sensi dell'art. 55 della legge 23 maggio 1950, n.253 che così dispone: non può essere disposta la esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacie senza la previa autorizzazione prefettizia, atteso che il [redacted] non ha rilasciato l'immobile neanche a seguito della notifica del precetto del 22.01.2016;
- che questa UOD, con nota del 17.03.2016, prot. n.0190718, indirizzata al [redacted] e allo studio legale dell'avvocato Cortese Giampaolo, ha avviato il procedimento ai sensi della legge 241/90, nominando responsabile dello stesso l'avvocato Luciano Farro, funzionario in servizio presso l'UOD Politica del Farmaco e Dispositivi, e invitando il dott. [redacted] a controdedurre in merito all'istanza di sfratto e, **stante la natura pubblica del servizio farmaceutico**, con sospensione del termine per la conclusione del procedimento, tenuto conto anche dell'udienza del 04.05.2016;
- che lo studio dell'avvocato Cortese Giampaolo, in riscontro all'avvio del procedimento, con nota del 30 marzo 2016, acquisita al protocollo in data 01 aprile 2016 al n.0222787, ha precisato che l'Ordinanza di rilascio dal parte del Giudice è un titolo esecutivo immediatamente applicabile, che la sede in cui insiste [redacted] è promiscua e vi sono presenti ben quattro farmacie, quindi l'interesse pubblico alla continuazione del servizio è assicurato, con invito all'adozione del provvedimento di sfratto;

- che il dott. Addeo Domenico, pur avendo ricevuto l'invito in data 22 marzo 2016, a controdedurre in merito all'istanza di sfratto avanzata dalle intimanti, a tutt'oggi non ha fornito elementi valutabili ai fini del diniego di sfratto;

che l'avvocato Cortese Giampaolo, facendo seguito alla propria nota del 30 marzo 2016, con nota inviata via e.mail ed acquisita al protocollo in data 06.06.2016 al n.0381799, ha fatto tenere 1) copia della lettera del Comune di Napoli – Dipartimento Segreteria Generale – prot. n.459268 del 30.05.2016, con la quale si attesta che la popolazione residente nell'ambito della sede farmaceutica n.94, alla data del censimento generale della popolazione 2011, è di 3342 unità; 2) copia del bure n.18 del 29.4.1975 dal quale s'evince che nella sede farmaceutica n.94 sono autorizzati cinque esercizi farmaceutici; 3) copia aggiornata degli attuali esercizi farmaceutici nella sede farmaceutica n.94, ossia n.4 di cui i titolari sono: Carraturo Laura; Martellini Emilio; Mazzella Di Bosco Fernando; Addeo Domenico; e con la precisazione che il Giudice Di Tonto, all'udienza del 04.05.2016 ha, sostanzialmente, confermato l'Ordinanza di rilascio del 02.11.2015;

- che l'avvocato Cortese Giampaolo, con nota inviata via e.mail ed acquisita al protocollo al n.0402768 del 13 giugno 2016, ha fatto tenere il verbale d'udienza del Tribunale di Napoli – Giudice Di Tonto - del giorno 04.05.2016, n.rg. 27699, dal quale s'evince, sostanzialmente ed implicitamente la conferma dell'ordinanza di rilascio dell'immobile, stante la richiesta formulata nel verbale di sospensione dell'esecuzione da parte dell'avvocato difensore del dott. Addeo e della quale il Giudice, all'esito della Camera di Consiglio, non ha preso in considerazione;
- TENUTO CONTO che la sede farmaceutica n.94 del Comune di Napoli è promiscua, giusta provvedimento pubblicato sul bure n.18 del 29 aprile 1975, con il quale furono autorizzate cinque farmacie nell'ambito della sede farmaceutica n.94;
- TENUTO CONTO, altresì che, attualmente, quattro delle cinque farmacie autorizzate nell'ambito della sede farmaceutica n.94 sono regolarmente aperte e funzionanti;

RITENUTO che, nella fattispecie, l'interesse pubblico a soddisfare le esigenze dell'utenza sotto il profilo della domanda di assistenza farmaceutica non viene negato e neppure limitato, stante la promiscuità della sede farmaceutica n.94 che, nel proprio ambito, assicura ben altre tre farmacie atte a soddisfare una popolazione di 3300 + 3300 + 3300 abitanti, giusta legge ordinaria vigente, a fronte di una popolazione residente di 3342 unità e, tale assunto, è confortato dall'Ordinanza del T.A.R. della Campania, Sezione quarta, n.01151/2016 Reg. Ric., del 05 aprile 2016, per una fattispecie analoga;

RITENUTO, in definitiva, che dall'analisi differenziale tra il diritto soggettivo delle sig.re Adriana Caccavale, Paola Cortese e Patrizia Cortese, rapp.te e difese dall'avvocato Giampaolo Cortese del Foro di Napoli, al rilascio dell'immobile per sfratto per morosità, rispetto al servizio pubblico che esplica una farmacia, quest'ultimo non essendo negato né limitato, né causa la perdita della titolarità perché si può trasferire l'esercizio in altro locale della sede n.94, è prevalente il diritto soggettivo delle proprietarie dell'immobile;

TANTO PREMESSO e riaperti i termini per la conclusione del procedimento;

CONSIDERATO che la documentazione di cui innanzi risulta idonea ed esaustiva per il rilascio del richiesto provvedimento di autorizzazione allo sfratto per morosità della farmacia del dott. Addeo Domenico;

RITENUTO la propria competenza in materia e di dover autorizzare lo sfratto dei locali adibiti a farmacia di cui è titolare il dott. Addeo Domenico, ubicati in Napoli al Corso Garibaldi n. 103;

SI DISPONE

L' autorizzazione all'esecuzione dello sfratto dei locali adibiti a farmacia del dott. Addeo Domenico, correlativa alla sede **farmaceutica promiscua n.94 del Comune di Napoli,** ubicati in Corso Garibaldi n.103, giusta art. 35 della legge 23 maggio 1950, n. 253, con concessione di un termine perentorio di **mesi due dalla notifica del presente atto** entro il quale smaltire le scorte di medicinali ed altri beni di consumo.

Il Responsabile del Procedimento
- Avv. Luciano Farro -

Il Dirigente ad interim
- Avv. Antonio Postiglione -