

Da: vincenzo prestianni <vincenzo.prestianni@cert.ordineavvocaticaltagirone.it>
Inviato: lunedì 7 novembre 2016 11:03
A: ordinefarmacistict@pec.fofi.it; ordinefarmacistitp@pec.fofi.it;
ordinefarmacistipa@pec.fofi.it; ordinefarmacistime@pec.fofi.it;
ordinefarmacistien@pec.fofi.it; ordinefarmacistisr@pec.fofi.it;
ordinefarmacistirg@pec.fofi.it; ordinefarmacistiag@pec.fofi.it;
ordinefarmacisticl@pec.fofi.it; messina@pec.federfarma.it; posta@pec.fofi.it;
farmafidi@pec.it
Oggetto: Fallimento n. 2/2016 Tribunale di Caltagirone Farmacia "Moderna" di Scichilone Lucia
Allegati: Ordinanza di vendita.pdf; Perizia di stima farmacia.pdf

Con sentenza n. 2/2016 RF, il Tribunale di Caltagirone ha dichiarato il fallimento della ditta individuale "Farmacia Moderna di Scichilone Lucia", con sede a Palagonia (CT), in Via Umberto n. 18, nominando Giudice Delegato la dott.ssa Rita Nicosia e Curatore il sottoscritto Avv. Vincenzo Prestianni.

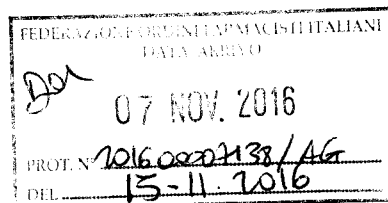
Con ordinanza del 30.08.2016, il Giudice Delegato ha stabilito le modalità di vendita della azienda farmacia.

Con la presente, nella suddetta qualità di Curatore del fallimento in oggetto, Vi invito a voler dare pubblicità sui Vostri siti istituzionali alla ordinanza di vendita, di cui allego copi insieme alla perizia di stima.

Per maggiori informazioni, sarà possibile contattare lo studio del sottoscritto ai numeri indicati in calce ovvero consultare il sito www.astegiudiziarie.it.

Grato per la cortese disponibilità, porgo distinti saluti.

Avv. Vincenzo Prestianni
STUDIO LEGALE PRESTIANNI
Via V.E. Orlando n. 48
95041 Caltagirone
Tel. e fax 0933.35.00.80







TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Fallimentare

ORDINANZA DI VENDITA

Fallimento Farmacia Moderna di Scichilone Lucia iscritto al n.2/2016 r.g.f.

Il Giudice Delegato,

premesse che con provvedimento emesso in pari data è stata autorizzata a norma del comma VII dell'art. 104 *ter* l.fall. la vendita dell'azienda farmacia meglio indicata nel disciplinare di vendita predisposto dal Curatore del fallimento in epigrafe avv. Vincenzo Prestianni, atteso che ogni ulteriore ritardo nell'espletamento delle operazioni di vendita si traduce in un potenziale gravissimo pregiudizio per la massa dei creditori, atteso che l'art. 113 R.D. 27.07.1934 n.1265 dispone alla lett. a) la decadenza dall'autorizzazione all'esercizio della farmacia nel caso in cui non si procede alla vendita di essa entro i quindici mesi successivi dalla dichiarazione di fallimento del farmacista;

ritenuto che in ragione della particolare natura dei beni da vendere appare opportuno avvalersi di un professionista qualificato così da garantire, nell'interesse del fallimento in epigrafe, la piena fruttuosità della procedura di aggiudicazione e del successivo trasferimento della proprietà dei beni appresso meglio descritti;

Visti gli artt. 41 comma IV, 104 *ter* comma VII e 107 l.fall.;

P.Q.M.

ORDINA la vendita con incanto, al prezzo base di seguito indicato, **del complesso aziendale costituito dalla Farmacia Moderna di Scichilone Lucia**, sita in Palagonia, Via Umberto n. 18, p. iva 00187990874, esercitata in forza dell'autorizzazione rilasciata dal Prefetto della Provincia di Catania, prot.n. 15772 San. del 09.07.1957 e della successiva autorizzazione al trasferimento della sede in Palagonia, dalla Via Umberto n. 16 alla Via Umberto n. 18, composto dai seguenti beni:

a) diritto di esercizio della Farmacia;



b) azienda commerciale connessa a tale diritto di esercizio, come espressamente previsto dall'art. 12 L. 475/68, con relativo avviamento e con ogni altra autorizzazione o concessione prevista per legge per l'esercizio di farmacia;

c) beni mobili, attrezzature e stigliature esistenti nella Farmacia;

d) scorte di magazzino;

DISPONE che sono esclusi dalla vendita i crediti ed i debiti relativi all'azienda ceduta, compresi i debiti fiscali maturati alla data della consegna del complesso aziendale, che resteranno a favore o a carico del fallimento cedente.

DISPONE che la superiore vendita sarà effettuata in asta pubblica a rialzo, al **prezzo base di € 819.000,00** (euro ottocentodicianovemila/00), corrispondente al complessivo valore del complesso aziendale determinato dallo stimatore, dott. Salvatore Virgillito nella perizia di stima depositata telematicamente il 30.05.2016, consultabile da eventuali interessati e a tal fine pubblicata anche sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

STABILISCE che la superiore vendita sia conclusa nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i singoli beni costituenti il complesso aziendale in parola, precisando che non viene offerta alcuna garanzia né per vizi, né per evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, né tanto meno eventuali difformità o eventuali anomalie potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dovendosi ritenersi già considerati nell'elaborazione del prezzo di vendita.

STABILISCE che le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere firmate e contenute 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**, la seguente dicitura "Offerta acquisto Farmacia Moderna di Scichilone Lucia".

Si precisa in particolare che le superiori offerte dovranno pervenire, a pena di inammissibilità, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero in busta chiusa sigillata consegnata "a mano", in entrambi i casi con relativa apposizione di giorno, ora e timbro di ricezione, al Notaio Dott. Gaetano Cammarata con studio in Caltagirone, via Vittorio Emanuele Orlando n.20, entro le **ore 18,30** del giorno **30 novembre 2016**.

DA ATTO che le offerte saranno ammissibili e valide solo se uguali o maggiori al prezzo base sopra indicato.



DISPONE che le offerte dovranno essere accompagnate, a titolo di cauzione ed a pena di inammissibilità, di documentazione amministrativa attestante la legittimazione dell'offerente a prendere parte alla gara e da un deposito cauzionale d'importo pari al 15% del prezzo base da imputarsi a titolo di cauzione da corrispondersi mediante assegno circolare non trasferibile intestato ad "avv. Vincenzo Prestianni Curatore del fall. n.2/2016" oppure mediante disposizione di bonifico a favore del C/C bancario intestato a "**Fallimento Farmacia Moderna di Scichilone Lucia**" distinto dal seguente codice IBAN: **IT 07 E 08985 83910 008001006355**, con causale "Cauzione per offerta di acquisto azienda farmacia Moderna di Scichilone Lucia".

DISPONE che nel caso di unica offerta valida l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti dell'offerente. Nel caso di più offerte, il Notaio, alla presenza del Curatore Fallimentare, darà avvio ad un'asta fra i relativi offerenti, con **rilanci ciascuno non inferiore ad € 40.000,00** (euro quarantamila/00) rispetto al maggiore prezzo offerto, decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio. Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio. In mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari mediante restituzione dei rispettivi assegni circolari, ad avvenuta definitiva aggiudicazione ovvero, se pervenute mediante bonifico bancario, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi dalla predetta aggiudicazione definitiva.

PRECISA che l'offerta cauzionale versata a mezzo di bonifico è considerata inammissibile se l'indicazione del bonifico non rechi il codice CRO, ovvero indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta e inoltre nel caso in cui non viene allegata nella busta contenente l'offerta anche una copia della documentazione bancaria di attestazione di versamento della cauzione provvisoria, completa di indicazione del codice CRO

SI RENDE NOTO che ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., la vendita sarà sospesa prima della data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, ove pervenga al Curatore avv. Vincenzo Prestianni -con contestuale comunicazione al detto Notaio- un'offerta o più offerte migliorative irrevocabili di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, accompagnata da cauzione pari al 5% (cinque per cento) superiore dell'offerta migliorativa. In tal caso sarà indetta un'ulteriore asta fra l'aggiudicatario ed i nuovi offerenti. La mancata partecipazione all'asta dei nuovi offerenti comporterà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione nei confronti



del precedente aggiudicatario.

STABILISCE che possono prendere parte alla vendita soltanto coloro che risultano iscritti all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione e risulti

a) in caso di concorrente persona fisica

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita iva, il domicilio, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC;

- l'attestazione dell'insussistenza di pendenti procedimenti penali ovvero 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 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 ed in particolare: (i) conseguimento della titolarità di farmacista iscritto all'albo professionale o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso; (ii) conseguimento dell'idoneità; (iii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente;

- di non aver ceduto altre farmacie oppure di trovarsi in una delle fattispecie previste dall'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475 ai fini dell'acquisizione di nuova farmacia;

- di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le clausole della presente ordinanza;

- 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, attrezzature ed ogni altro bene oggetto di cessione;

b) in caso di concorrente impresa collettiva (società di persone o società cooperativa a r.l.):

- offerta sottoscritta dal legale rappresentante, corredata di copia di un valido documento di identità del sottoscrittore, estremi identificativi dell'offerente con specificazione puntuale dell'esatta denominazione sociale, codice fiscale e partita iva, indirizzo pec, 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, con indicazione specifica del requisito posseduto, ed in particolare:
 - (i) conseguimento della titolarità di farmacista iscritto all'albo professionali o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso;
 - (ii) conseguimento dell'idoneità
 - (iii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente;
- che in caso di aggiudicazione non verrebbe ad essere violato dalla società il limite di cui all'art. 7, co. IV bis, Legge 362/1991;
- che, per coloro che partecipano alla società, non sussistono le incompatibilità previste dall'art. 8, co. I, Legge 362/1991;
- la mancata pendenza, in capo al legale rappresentante, ai soci ed agli amministratori, di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 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 della presente ordinanza;
- 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, attrezzature ed ogni altro bene oggetto di cessione.

STABILISCE che l'apertura delle buste, alla quale saranno ammessi a presenziare unicamente gli offerenti o delegati di questi mediante procura notarile e il Curatore Fallimentare avv. Vincenzo Prestianni, avrà luogo il giorno **1 dicembre 2016**, alle ore **10,00** avanti il suddetto Notaio Dott. Gaetano Cammarata con studio in Caltagirone, via Vittorio Emanuele Orlando n.20.

DISPONE che l'**atto pubblico di trasferimento sarà stipulato** a rogito del suddetto Notaio e nel suo studio, entro e non oltre 60 giorni dal perfezionamento della procedura di aggiudicazione, fissando all'uopo una specifica data da concordare con l'aggiudicatario e **previo riconoscimento**, da parte degli Enti pubblici preposti, dell'esistenza **in capo all'aggiudicatario di tutti i requisiti necessari all'esercizio dell'impresa farmacia e del conseguente rilascio di ogni autorizzazione al suo esercizio**. La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, che in ogni caso non potrà eccedere il 60° giorno dal perfezionamento della procedura di aggiudicazione, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, che avrà luogo nei confronti del successivo maggiore offerente con automatico incameramento della cauzione da parte della Curatela Fallimentare, che fisserà una nuova data –entro i successivi 60 giorni- per la stipula dell'atto pubblico e per la consegna del complesso aziendale.

DA ATTO quindi che ai fini degli **effetti del trasferimento** è preliminare e propedeutico il conseguimento da parte dell'aggiudicatario delle autorizzazioni di legge, attività quest'ultima che sarà onere dell'aggiudicatario svolgere tempestivamente onde garantire la conclusione dell'atto di vendita entro il termine fissato.

Pertanto, nessun obbligo od onere viene assunto dalla Curatela per l'ottenimento delle predette autorizzazioni da parte dell'aggiudicatario né correlativamente alcuna responsabilità può addebitarsi alla stessa Curatela nell'ipotesi di mancato rilascio, inesistenza e/o invalidità delle dette autorizzazioni né per l'insussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di determinate attività (ad es. vendita di prodotti alimentari, etc.), restando per l'effetto il rischio correlato al mancato conseguimento o mantenimento di esse a carico dell'aggiudicatario ad ogni effetto di legge.

STABILISCE che il prezzo della compravendita sarà pagato non oltre la data di stipula dell'atto pubblico di trasferimento, a mezzo assegno circolare intestato al Curatore del "Fallimento Farmacia Moderna di Scichilone Lucia" dedotta la cauzione corrisposta



per la partecipazione alla vendita del complesso aziendale ovvero mediante l'esecuzione di bonifico a favore del "Fallimento Farmacia Moderna di Scichilone Lucia" distinto dal seguente codice IBAN: IT 07 E 08985 83910 008001006355, con causale "Saldo prezzo per acquisto dell'azienda farmacia" di cui deve essere data prova all'atto della redazione del rogito notarile mediante esibizione di attestazione bancaria comprovante l'avvenuta operazione con indicazione del codice CRO.

Precisa che nel caso in cui il pagamento del saldo prezzo venga effettuato mediante bonifico è considerato inammissibile, con i conseguenziali effetti sull'efficacia dell'aggiudicazione, il bonifico portante per il beneficiario una valuta di data posteriore a quella entro la quale il pagamento deve essere effettuato.

STABILISCE che le imposte e tasse dipendenti dalla vendita o spese eventuali ad essa connesse, compresa l'IVA (qualora dovuta) e quelle di pubblicità, nonché l'onorario notarile, e ogni altro eventuale costo funzionale al perfezionamento del trasferimento di quanto oggetto della presente ordinanza (incluse eventuali spese di cancellazione di qualsiasi genere connesse) saranno a carico esclusivo dell'acquirente e pagate all'atto della stipula del rogito notarile senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare in epigrafe.

DA ATTO che la presentazione dell'offerta di acquisto comporta l'espressa conoscenza ed accettazione da parte dell'offerente di tutte le condizioni e modalità previste nella presente ordinanza

DISPONE che il Notaio provveda ad effettuare la pubblicità di legge nel rispetto della vigente normativa nonché richiedere, avvalendosi ove necessario dell'ausilio del Curatore avv. Vincenzo Prestianni, la pubblicazione del presente provvedimento, della perizia di stima e del verbale di inventario sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima della data dell'incanto. Sempre al fine di garantire massima diffusione dispone, entro il predetto termine, di notiziare della presente ordinanza di vendita, a mezzo posta elettronica certificata, l'Ordine dei Farmacisti di Catania e delle altre provincie della Regione Sicilia, la Farmafidi e Federfarma sia di Catania sia delle altre provincie della Regione Sicilia, sinasfa e conasfa di Catania nonché la Federazione Ordini Farmacisti Italiani affinché, nell'ambito della leale cooperazione, possano portare a conoscenza del loro iscritti la vendita del complesso aziendale oggetto della presente ordinanza e meglio sopra specificato ed inoltre di inserire uno stralcio del presente avviso sui siti internet che offrono il servizio in modo gratuito.



DA ATTO che la Farmacia è esercitata in locali di cui la fallita è ad oggi proprietaria solo della metà indivisa e sussiste la possibilità di concordare con la Curatela fallimentare, e separatamente con il terzo proprietario, l'eventuale stipula di un contratto di locazione e/o di vendita dei predetti locali.

EVIDENZIA che per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al Curatore, avv. Vincenzo Prestianni con studio in Caltagirone, via Vittorio Emanuele Orlando n.48, tel./fax 0933 –350080 ed inoltre che il complesso aziendale potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta, al Curatore all'indirizzo pec: fall.farmaciamoderna@legalmail.it fino a 15 giorni prima della data stabilita per l'esperimento di vendita. La visita sarà confermata in forma scritta dal Curatore della Procedura e potrà avere luogo, anche alla presenza di un delegato del Curatore.

Caltagirone, 30.08.2016

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Rita Nicosia



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO FARMACIA MODERNA DI SCICHILONE LUCIA

PROCEDIMENTO N. 2/2016 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA RITA NICOSIA

CURATORE: AVV. VINCENZO PRESTIANNI

PERITO VALUTATORE: DOTT. SALVATORE VIRGILLITO

**OGGETTO
PERIZIA TECNICA**

Il sottoscritto, Dott. Salvatore Virgillito, con studio in Catania via Siena n. 12, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili in Catania, nominato perito estimatore per la valutazione della "**FARMACIA MODERNA DI SCICHILONE LUCIA**,

RASSEGNA

la presente **PERIZIA DI STIMA**.

PARTE I

DEL MANDATO

Il curatore fallimentare, Avv. Vincenzo Prestianni, è stato autorizzato a nominare il sottoscritto perito valutatore della farmacia oggi fallita e l'incarico demandato è quello di: << *predisporre una perizia di stima di valore della Farmacia Moderna di Scichilone Lucia e della relativa azienda con l'applicazione dei seguenti criteri:*

- *Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma dell'avviamento*
- *Criterio del fatturato>>.*

PARTE II

METODI VALUTATIVI

La valutazione di un'azienda è un'operazione complessa ed articolata il cui procedimento- fondato su concetti, criteri e metodi, porta alla definizione, in un determinato momento, del valore economico del patrimonio aziendale.

La dottrina economico-aziendalistica ha elaborato diverse metodologie di valutazione del capitale economico di un'azienda, ma al sottoscritto perito è stato conferito l'incarico specifico di procedere secondo il metodo *<<misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma dell'avviamento>>* e secondo il *<<criterio del fatturato>>*, sicchè si procede, in via preliminare, a descrivere tali metodi valutativi.

1) Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento

Il metodo con stima autonoma dell'avviamento esprime il valore aziendale in funzione del patrimonio e del reddito mettendo in evidenza il cosiddetto "avviamento", inteso come sovra-reddito producibile dall'impresa in rapporto al rendimento medio di settore applicato al capitale investito.

Infatti, il metodo patrimoniale trascura la valutazione della redditività futura dell'azienda, mentre il metodo reddituale trascura la valutazione della consistenza patrimoniale.

Con tale metodo, Il valore del capitale economico viene determinato quale sommatoria di due elementi:

- valore patrimoniale;
- l'avviamento, autonomamente determinato.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Questo metodo è completo e consente di ridurre il margine di soggettività del metodo reddituale quantificando anche gli elementi oggettivi del patrimonio e conseguentemente il grado di incertezza è minore.

Rientrano in questo metodo formule differenti a seconda se si assume come reddito atteso il reddito medio con orizzonte temporale limitato o illimitato.

La formula basata sull'attualizzazione del reddito medio con orizzonte limitato ad n anni è la seguente:

$$W=K+(R-ixK)*a_{\overline{n}|i}$$

In cui

W= valore del capitale economico;

K = patrimonio netto rettificato;

R= reddito medio atteso;

i= tasso di attualizzazione del sovra reddito;

n= periodo di attualizzazione.

Si possono assumere come tassi di attualizzazione del sovra-reddito i tassi di rendimento dei titoli di stato, mentre il valore del tasso nominale dovrebbe tenere conto del rischio del settore dove opera l'impresa.

La formula basata sull'attualizzazione del reddito medio con orizzonte illimitato è la seguente:

$$W= K+(R-K*i)/i$$

In cui

W= valore del capitale economico;

K = patrimonio netto rettificato;

R= reddito medio atteso;

i= tasso normale e tasso di capitalizzazione i cui valori non sono necessariamente coincidenti.

Nel caso specifico, il sottoscritto perito, per determinare il valore della farmacia utilizzerà la seguente formula $W = K + (R - K * i) / i$ ossia l'attualizzazione del reddito medio con orizzonte illimitato.

Giova rilevare che le difficoltà maggiori si riscontrano nella determinazione del reddito medio atteso e nel tasso di capitalizzazione, sicchè è opportuna una dettagliata argomentazione al riguardo.

▪ **Reddito medio atteso**

La previsione dei redditi da capitalizzare può fondarsi essenzialmente su quattro tipologie di dati: **a)** risultati storici; **b)** proiezione di risultati storici; **c)** risultati programmati futuri; **d)** risultati futuri sulla base di ipotesi possibili.

Per attenuare l'elemento arbitrario è opportuno fare riferimento ai risultati storici che devono essere epurati dai seguenti eventuali fattori:

- plusvalenze e/o minusvalenze su cessioni di cespiti e/o partecipazioni;
- componenti reddituali positive o negative generate da attività estranea alla gestione tipica;
- effetti di fluttuazioni anomale di mercato.

In buona sostanza, devono essere escluse quelle componenti di reddito straordinarie che non rientrano nella gestione caratteristica e, quindi, non possono essere compresi nella determinazione del reddito medio normale.

▪ **Tasso di remunerazione**

La scelta del tasso di remunerazione risulta di estrema rilevanza, posto che anche ridotte variazioni conducono a differenze notevoli nel risultato e per procedere alla determinazione occorre puntualizzare che esso rappresenta il rendimento dell'investimento, tenuto conto del rischio.

In particolare, il tasso a cui fare riferimento dovrebbe essere equivalente al rendimento di investimenti alternativi a parità di rischio e, quindi, devono essere presi in considerazione due elementi:

- **la remunerazione di un investimento privo di rischio;**

- **l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso.**

Per quanto riguarda la remunerazione di un investimento privo di rischio si fa normalmente riferimento al rendimento dei titoli di Stato o garantito dallo Stato, mentre per l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento si fa riferimento, nell'applicazione pratica, al tasso riferito alla tipologia di settore che in quello commerciale, come nel caso che occupa oscilla tra 5%-9%, al netto del tasso di inflazione.

2) Metodo dei Multipli

Il metodo dei multipli si distacca dai metodi "classici", basati su grandezze come il patrimonio o i flussi di reddito o di cassa, e si basa su processi comparativi dell'azienda con valori di mercato per realtà affini.

Quando si procede alla valutazione di aziende medie si utilizza il metodo delle "transazioni comparabili". Tale metodo di "confronto diretto con i prezzi di società comparabili" si è affermato in relazione alla crescente disponibilità di informazioni sulle transazioni intervenute, raccolte in idonee banche dati. Il capitale economico

viene determinato come prodotto tra un “ moltiplicatore di mercato” ed una grandezza rappresentativa del valore economico dell’azienda oggetto di stima. Il metodo dei multipli o moltiplicatori presenta dei limiti individuabili nel carattere empirico.

Tale metodo valutativo viene indicato con la seguente formula:

$$A = F \times m$$

laddove:

A= valore dell’azienda;

F= valore del fatturato medio.

m= coefficiente moltiplicatore (multiplo da transazioni comparabili).



PARTE III

STIMA DEL VALORE DELLA FARMACIA
--

In forza dei criteri sopra descritti, si procede alla determinazione del valore della farmacia e si puntualizza che ai fini valutativi sono stati considerati i dati contabili risultanti dalle situazioni economiche-patrimoniali 31.12.2012-31.12.2014 nonché la situazione al 31.05.2015.

1) Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell’avviamento

Il metodo con stima autonoma dell’avviamento, come sopra riferito, esprime il valore aziendale in funzione del patrimonio e del reddito mettendo in evidenza il cosiddetto “avviamento”, inteso come sovra-reddito producibile dall’impresa in rapporto al rendimento medio di settore applicato al capitale investito.

Pertanto, si procede dapprima alla determinazione del valore patrimoniale e successivamente alla stima dell’avviamento.

▪ **Valore patrimoniale**

DESCRIZIONE	COSTO STORICO	F.DO AMM.TO	VALORE RESIDUO
FABBRICATI STRUMENTALI	37.885,62	30.727,23	7.158,39
IMPIANTI GENERICI	18.365,14	15.123,45	3.241,69
IMPIANTI SPECIFICI	1.200,00	1.064,40	135,60
MACCHINARI	1.270,49	1.270,49	0,00
MACCHINE ELETTR. D'UFFICIO	33.101,64	30.717,25	2.384,39
AUTOVETTURE	26.150,77	26.150,78	-0,01
ARREDAMENTO	9.263,29	9.263,29	0,00
TOTALE	127.236,95	114.316,89	12.920,06

I beni elencati nella superiore tabella sono quelli trasfusi nella situazione contabile al 31.05.2015 e l'importo oggetto di valutazione è pari ad €12.920,06 ossia il valore storico di acquisto al netto del fondo di ammortamento. Il sottoscritto perito ha ritenuto di assumere come dato valutativo il predetto importo, atteso che non risultano ancora stimati dal curatore i beni rinvenuti in sede di inventario fallimentare.

In ogni caso tale valore ha un'incidenza marginale sulla valutazione complessiva.

▪ **Stima autonoma dell'avviamento**

Dopo aver determinato il valore patrimoniale, si procede alla quantificazione dell'altra componente del valore economico ossia la stima dell'avviamento secondo la formula:

$$W = K + (R - K * i) / i$$

In cui:

W= valore del capitale economico;

K = Valore patrimoniale;

R= reddito medio atteso;

i= tasso di capitalizzazione.

Il valore patrimoniale, come sopra riferito, è stato determinato in €12.920,00 e dunque, rimane da stabilire i parametri **R** (reddito medio atteso) ed **i** (tasso di capitalizzazione).

R: Relativamente al Reddito medio atteso, nel caso di specie, trattandosi di una farmacia dichiarata fallita, si è utilizzato il metodo dei risultati storici depurati delle componenti di reddito straordinarie e precisamente i valori relativi alla gestione caratteristica degli esercizi 2012, 2013 e 2014 che, si riportano nel prospetto sottostante.

GESTIONE CARATTERISTICA

2012	2013	2014
96.277	65.616	36.715

Dalla media dei tre esercizi, otteniamo il reddito medio atteso che assume il valore di €66.203,00.



i: il tasso di capitalizzazione, come riferito, dovrebbe essere equivalente al rendimento di investimenti alternativi a parità di rischio e, quindi, devono essere presi in considerazione due elementi:

- **la remunerazione di un investimento privo di rischio;**
- **l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso.**

Per quanto riguarda la **remunerazione di un investimento privo di rischio** si è ritenuto fare riferimento alla media del Rendistato degli anni 2014, 2015 e fino al mese di febbraio 2016, che risulta pari al 1,58%, come riportato nel quadro sinottico sottostante.

gennaio-14	2,83
febbraio-14	2,656
marzo-14	2,466

aprile-14	2,285
maggio-14	2,241
giugno-14	2,039
luglio-14	1,942
agosto-14	1,838
settembre-14	1,679
ottobre-14	1,757
novembre-14	1,705
dicembre-14	1,556
gennaio-15	1,329
febbraio-15	1,151
marzo-15	0,9
aprile-15	0,937
maggio-15	1,256
giugno-15	1,568
luglio-15	1,433
agosto-15	1,266
settembre-15	1,279
ottobre-15	1,102
novembre-15	1,00
dicembre-15	1,02
gennaio-16	0,968
febbraio-16	1,01
Valore Medio	1,58492

Per quanto riguarda, invece, l'**apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso**, si fa riferimento, nell'applicazione pratica, la tasso riferito alla tipologia di settore che in quello commerciale, come nel caso che occupa, oscilla tra **5%-9%**, al netto del tasso di inflazione. Per neutralizzare gli estremi, si ritiene di applicare il valore medio ossia il **7%** che aumentato del **1,58%** si ottiene il tasso di capitalizzazione pari **all'8,58%**.

A questo punto avendo individuato tutti i paramenti della formula di riferimento ($W = \frac{K+(R-K*i)}{i}$) si può procedere alla determinazione del valore economico:

$$W = 12.920 + (66.203 - 12.920 * 8,58\%) / 8,58\% = \mathbf{\underline{\underline{\text{€}771.603,00}}}$$

In forza del superiore metodo di stima, alla "Farmacia Moderna Di Scichilone Lucia" si può, quindi, attribuire il valore di **€771.603,00**.



2) Metodo dei Multipli

Il metodo valutativo c.d. dei “Multipli” viene indicato con la seguente formula:

$$A = F \times m$$

dove:

A= valore dell’azienda;

F= valore del fatturato medio;

m= coefficiente moltiplicatore (multiplo da transazioni comparabili).

Come base di valutazione si considera la media del fatturato “F” relativamente agli esercizi 2012-2013 e 2014, escludendo la frazione d'anno pre-fallimentare oramai poco significativa .

Le risultanze contabili si riportano nel quadro sinottico sottostante.

	2012	2013	2014
CORR.P/CESSIONE BENI	416.641,68	363.870,60	273.921,59
VENDITE SSN	746.620,04	574.525,68	384.712,58
VENDITE INV. DIAB. ALIM.	34.287,30	31.738,91	20.918,90
TOTALE	1.197.549,02	970.135,19	679.553,07

Il fatturato medio ammonta ad **€949.079,00** che rappresenta il valore “F” da inserire nella formula sopra riportata.

Per la determinazione del valore del multiplo di mercato occorre analizzare il settore farmaceutico e al riguardo si rappresenta che nel corso degli ultimi anni tale settore ha subito importanti modifiche legislative che hanno portato alla riduzione dei prezzi dei farmaci e, quindi, alla riduzione dei margini di utili.

Va da sè che tale situazione ha inciso sulle transazioni delle farmacie e di conseguenza sui multipli di mercato.

Attualmente, il moltiplicatore sul fatturato medio, per le transazioni delle farmacie, oscilla tra un minimo di 0,80 e un massimo di 1 e per neutralizzare gli estremi si considera il valore medio dello 0,90 che rappresenta il **multiplo** da inserire nella superiore formula.

Pertanto, applicando alla formula $A = F \times m$ il fatturato medio determinato (€949.079) e il multiplo (0,90) si ottiene il seguente risultato:

$$A = €949.079,00 \times 0,90 = \mathbf{854.871,00}$$

Al superiore valore occorre aggiungere quello delle immobilizzazioni materiali che, come sopra riportato, ammonta ad **€12.920,00**.

Alla "Farmacia Moderna Di Scichilone Lucia" si può, quindi, attribuire il valore complessivo di **€867.091,00** ossia €854.871,00 a titolo di avviamento ed €12.920,00 per le immobilizzazioni materiali.



CONCLUSIONI

Nel rinviare al corpo della relazione per un esame analitico, in sede conclusiva si riepilogano le risultanze numeriche emerse dall'applicazione dei metodi valutativi applicati.

Al riguardo, al sottoscritto perito valutatore è stato conferito l'incarico di <<predisporre una perizia di stima di valore della Farmacia Moderna di Scichilone Lucia e della relativa azienda con l'applicazione dei seguenti criteri:

A) Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma dell'avviamento

B) Criterio del fatturato>>.

Ebbene, in applicazione al metodo valutativo **sub A)** è stato stimato un valore della "Farmacia Moderna di Scichilone Lucia" pari ad **€771.603,00**, mentre in applicazione al metodo valutativo **sub B)** è stato stimato un valore di **€867.091,00**.

Nella stima dei predetti valori si è cercato di sterilizzare gli elementi che nei criteri valutativi presentano ampi margini di arbitrarietà, in modo da addivenire ad un valore prevalentemente caratterizzato da elementi oggettivi.

La differenza tra i due metodi valutativi è di circa €95.000,00 e a parere del sottoscritto perito, lasciando ovviamente al signor Giudice ogni diversa determinazione, è opportuno neutralizzarla, considerando la media dei valori sopra stimati.

Pertanto, il valore di stima della "**Farmacia Moderna di Scichilone Lucia**" è individuabile, arrotondandone il valore, in **€819.000,00** (Ottocentodicianovemila/00).

Tanto si **RASSEGNA**.

Si ringrazia per la fiducia accordata e, nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, si coglie l'occasione per porgere distinti ossequi.

Catania/Caltagirone, 30.05.2016

Il perito valutatore
(Dott. Salvatore Virgillito)

