

FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. SAS
(OGGI FARMACIA CAPODANNO
DI DE CIMMA ROCCO GIANLUCA & C. SAS)

SEDE LEGALE – VIA ALESSANDRO MANZONI 113/B - NAPOLI
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 08506641219
REA NA – 963171

GIUDICE DELEGATO: ***DOTT. MARCO PUGLIESE***
COMMISSARIO GIUDIZIALE: ***DOTT. LUIGI PALUMBO***
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: ***DOTT. VINCENZO CORCIONE***

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA CESSIONE D'AZIENDA

Il sottoscritto dott. VINCENZO CORCIONE, con studio professionale in Napoli, alla Via Toledo 424, nella qualità di liquidatore giudiziale del concordato preventivo in epigrafe

PREMESSO

- Che il concordato preventivo è stato omologato con decreto n. 1531/2020 del 2/12/2020 pubblicato il 4/12/2020;
- Che il Tribunale ha nominato lo scrivente liquidatore giudiziale;
- Che Commissario Giudiziale della procedura è il dottor Luigi Palumbo;
- Che il liquidatore giudiziale ha depositato presso il Tribunale il “*programma di liquidazione*”, in cui ha individuato le modalità della liquidazione le quali, conformemente alla proposta concordataria, prevedono la vendita, attraverso procedura competitiva, del complesso aziendale attualmente gestito in “*continuità diretta*” dalla società proponente il Concordato.

VISTO

- il provvedimento del Giudice Delegato dell’ 11 maggio 2021, con il quale lo stesso ha fissato l’udienza del 8-7-2021 ore 12 per “*l’apertura delle buste*” e, qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, per la “*gara tra gli offerenti*”;
- l’Art. 182 L.F. e gli articoli da 105 a 108 ter L.F.;

pone in vendita competitiva il seguente complesso aziendale, nell’ambito della procedura sopra indicata.

L’AZIENDA DA LIQUIDARE

La “*Farmacia Capodanno*” è un complesso aziendale nella titolarità della società FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. SAS (***dal 20 aprile 2021, FARMACIA CAPODANNO di DE CIMMA ROCCO GIANLUCA & C. SAS***) con sede legale ed operativa in Napoli alla Via Alessandro Manzoni 113/B, costituita per l’esercizio, la gestione e la titolarità di farmacie, ai sensi dell’art. 7 della Legge 362/1991 e relative attività commerciali.

La società, costituita con atto del 07.11.2016, ha un capitale sociale di Euro 10.000.

L’esercizio dell’attività è assicurato dal *titolo autorizzativo di sede farmaceutica n. 150 della pianta organica del Comune di Napoli*, giusta Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 189 del 23.10.2017, notificato in data 07 novembre 2017.

L’attività viene svolta in locali commerciali, con annesso deposito, condotti in locazione, con un canone mensile di circa 2.600 Euro.

Maggiori dettagli sul contratto potranno essere acquisiti presso il liquidatore giudiziale e saranno comunque inclusi nella *data room* che sarà messa a disposizione degli interessati secondo le modalità indicate nel proseguo del presente avviso.

La società in data 30.04.2019, depositava presso il Tribunale di Napoli domanda di ammissione alla *procedura di concordato preventivo*, ai sensi dell’articolo 161, comma 6, L.F., cui veniva attribuito il n. 9/2019 di R.G..

Il Tribunale, esaminata la proposta, con Decreto dell'08.01.2020 dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo, disponendo l'adunanza dei creditori per l'udienza del 30.04.2020, successivamente differita, prima all'11.06.2020 e poi al 09.07.2020.

All'esito del *voto favorevole espresso dalla maggioranza dei creditori*, il concordato preventivo è stato omologato con decreto n. 1531/2020 del 2/12/2020 pubblicato il 4/12/2020.

Il Piano prevede - all'esito del procedimento competitivo, ed esaurita la attuale fase di esercizio in "continuità diretta" da parte della società proponente - la "*continuazione indiretta*" dell'attività di impresa, attraverso la *cessione a terzi dell'azienda-farmacia* in esercizio.

Il complesso aziendale posto in vendita comprenderà, tuttavia, esclusivamente i seguenti elementi patrimoniali attivi:

1. concessione autorizzativa all'esercizio dell'attività;
2. avviamento commerciale;
3. immobilizzazioni materiali e immateriali strumentali all'esercizio di impresa, nella effettiva disponibilità della società, nello stato di efficienza e conservazione in cui la stessa si trova;
4. giacenze di magazzino, il cui valore e composizione è suscettibile di variazione per effetto dell'esercizio in continuità "*diretta*" dell'attività di impresa e dovrà, pertanto, essere aggiornato attraverso una rilevazione inventariale ad hoc, in contraddittorio con la parte acquirente, in occasione del trasferimento del complesso aziendale.

Non saranno, invece, oggetto di cessione i crediti e le disponibilità liquide.

Non concorreranno, inoltre, alla formazione del complesso aziendale le posizioni debitorie di qualsiasi natura maturati prima della data di stipula dell'atto notarile di cessione, con esonero totale del cessionario da qualsivoglia responsabilità.

Alla soddisfazione dei debiti saranno destinati i fondi acquisiti dalla cessione del complesso aziendale e quelli generati dalla gestione endoconcordataria dell'azienda durante la fase di continuità "*diretta*".

Sono, infine, esclusi dalla cessione i contratti ed i rapporti giuridici con i terzi, con le specificazioni che seguono, riguardanti:

1. il contratto di locazione dell'immobile in cui viene esercitata l'attività, in relazione al quale l'acquirente dovrà obbligarsi a fornire alla procedura il consenso del locatore alla liberazione delle obbligazioni nascenti dal contratto, ai sensi dell'art. 36 legge 392/1978;
2. i rapporti di lavoro dipendente in essere, in relazione ai quali risultano applicabili le norme codicistiche di cui all'articolo 2112 c.c., in coordinamento con l'articolo 105 L.F. e con le altre disposizioni normative in materia di lavoro.

Al fine di permettere ai soggetti interessati di dar corso ad una compiuta *due diligence* del complesso aziendale oggetto del procedimento competitivo, è stata predisposta un'apposita *Data Room* contenente dati ed informazioni relative al complesso aziendale posto in vendita. All'interno della *Data Room* potrà essere aggiunta documentazione sino a cinque giorni prima della data ultima di deposito delle offerte irrevocabili di acquisto.

L'accesso alla *Data Room* sarà obbligatorio per la partecipazione alla procedura competitiva e sarà consentito esclusivamente ai soggetti debitamente autorizzati dal liquidatore giudiziale, sulla base del rispetto delle condizioni di cui all'*Accordo di Riservatezza* fornito dal medesimo e che dovrà essere sottoscritto dall'interessato.

Per l'accesso alla *Data Room*, gli interessati dovranno presentare richiesta scritta al liquidatore giudiziale tramite PEC, all'indirizzo: vincenzo.corcione@odcecnapoli.it.

Il liquidatore giudiziale si riserva – *in presenza di giustificati motivi* - il diritto di negare, ritirare o sospendere, a propria assoluta discrezione ed in qualsiasi momento, l'accesso alla *Data Room* a qualsiasi soggetto ammesso.

Per una prima ed immediata cognizione della composizione del complesso aziendale oggetto di vendita e dei relativi parametri valutativi si allegano al presente avviso di vendita due perizie di stima redatte nell'ambito della procedura concordataria, l'una redatta in data 19/9/2019, per conto della società proponente il concordato, dal dottor Vincenzo Iannucci e l'altra redatta in data 10/4/2020, su incarico del Commissario Giudiziale, dal prof. Francesco Capalbo.

I due elaborati peritali hanno esitato valutazioni sostanzialmente allineate, attraverso l'adozione di criteri valutativi, in entrambi i casi, di comune utilizzazione e rispondenti alla prassi corrente di mercato.

PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA

Il PREZZO BASE per la vendita competitiva è pari ad **Euro 1.228.293**, riferibile quanto a:

1. **Euro 1.050.000**, al valore dell'avviamento commerciale e del titolo autorizzativo all'esercizio della sede farmaceutica, suscettibili di generare benefici economici futuri;
2. **Euro 10.512**, al valore della dotazione strumentale nella effettiva disponibilità della società, ospitata all'interno dei locali nei quali viene esercitata l'attività sociale, nello stato di efficienza e conservazione in cui la stessa si trova;
3. **Euro 167.781**, al valore *stimato* delle giacenze di magazzino, la cui *valutazione definitiva* sarà, tuttavia, eseguita in occasione *dell'inventario fisico* che sarà condotto in contraddittorio con la parte acquirente - e con costi a carico dell'aggiudicatario anche per lo smaltimento dei farmaci scaduti - entro il termine del terzo giorno antecedente alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dell'azienda farmacia "in esercizio".

Alla definitiva valutazione della presente componente patrimoniale attiva si perverrà applicando alla consistenza inventariale fisica effettiva il criterio del "*costo di acquisto*", inclusivo degli oneri accessori direttamente imputabili. In presenza a tale epoca di medicinali con scadenza imminente, per regola empirica, si opererà sul costo di acquisto una svalutazione forfettaria del:

- 50% del costo di acquisto per scadenze entro i 3 mesi successivi;
- 75% del costo di acquisto per scadenze entro i 2 mesi successivi;
- 100% del costo di acquisto per scadenze entro il mese successivo.

Il costo delle giacenze di magazzino costituirà, dunque, all'esito della sua definitiva determinazione, parte integrante del prezzo di aggiudicazione.

Al *prezzo base* della vendita competitiva andranno sommati gli oneri notarili e le imposte riguardanti l'atto di trasferimento del complesso aziendale.

I compensi dovuti al Notaio incaricato ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, resteranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ed in particolare su questi ricadrà l'imposta di registro del 3% sul valore complessivo del complesso aziendale trasferito, ai sensi della tariffa allegata al DPR 131/1986.

DEPOSITO CAUZIONALE

Per la partecipazione alla procedura competitiva e per la validità dell'offerta sarà necessario il versamento di un deposito cauzionale, pari al **10% del "Prezzo base"**.

Il deposito cauzionale dovrà essere versato, entro il termine di scadenza di presentazione della offerta, a mezzo:

1. *assegno circolare* NON TRASFERIBILE intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO 9/2019 Tribunale Napoli";
2. *bonifico bancario* da effettuarsi sul c/c intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO 9/2019 Tribunale Napoli", il cui IBAN è contenuto all'interno della Data Room che sarà messa a disposizione dei partecipanti.

All'offerta dovrà essere allegata la contabile del versamento della cauzione, se effettuato tramite bonifico bancario con numero operazione CRO, oppure assegno circolare.

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 rifiuto di sottoscrizione dell'atto notarile o mancato versamento del prezzo.

Il deposito cauzionale versato dai partecipanti alla procedura competitiva sarà infruttifero ed ai partecipanti non vincitori verrà restituito dal liquidatore entro il termine di quindici giorni dall'avvenuta aggiudicazione al vincitore della procedura competitiva.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Napoli- Centro Direzionale di Napoli – Torre A, offerta di acquisto in busta chiusa e sigillata, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex articolo 1329 del codice civile, per un periodo di centoottanta giorni dalla sua presentazione.

Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta legale con applicazione della marca da bollo, dovrà redigersi in lingua italiana e dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e 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.

La presentazione della offerta d'acquisto sarà consentita a partire dal 5 luglio 2021 e fino alle ore 12 del 7 luglio 2021, giorno antecedente a quello fissato per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara.

Ciascuna offerta di acquisto dovrà recare all'esterno della busta la dicitura "Offerta irrevocabile di acquisto per la partecipazione alla vendita del giorno 8 luglio 2021 della Farmacia Capodanno – C.P. n. 9/2019 R.G. del Tribunale di Napoli".

Le offerte di acquisto dovranno essere espressamente qualificate come *irrevocabili* e dovranno essere formulate per un *prezzo non inferiore a quello base*; le offerte prive della dicitura "offerta irrevocabile" e le offerte di importo inferiore al prezzo base saranno considerate nulle e come non pervenute.

La busta dovrà riportare l'indicazione delle generalità di chi la deposita, e dovrà essere presentata personalmente, anche a mezzo di terzi, oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

In considerazione della peculiarità dell'azienda "farmacia" la partecipazione alla procedura competitiva sarà consentita ai soli soggetti in possesso, al momento del deposito dell'offerta, dei requisiti di legge.

In particolare, l'offerta potrà essere presentata da concorrenti *persone fisiche* ovvero da *imprese collettive*, purché nel rispetto delle norme concernenti il servizio farmaceutico di cui alla L. 2 aprile 1968, n. 475 (*Norme concernenti il servizio farmaceutico*) e quelle della L. 362/1991 (*Norme di riordino del settore farmaceutico*), così come modificata dalla L. 124 del 4 agosto 2017 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*).

Le offerte dovranno contenere:

a. i dati dell'offerente:

- *se persona fisica*: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva) il domicilio, lo stato civile e un recapito telefonico;

- *se società*: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante, un recapito telefonico, un indirizzo di posta elettronica certificata italiana ed eventualmente il verbale d'assemblea di autorizzazione all'acquisto se previsto nello statuto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di società del Legale Rappresentante) ed in caso di società dovrà essere allegato un certificato di vigenza del Registro delle Imprese da cui risulti il Legale Rappresentante con i relativi poteri di firma, o documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica Italiana.

Non saranno ammesse presentazioni di offerte per persona da nominare e, se presentate, saranno ritenute non valide; sarà consentita la presentazione di offerte da parte di soggetti, in possesso dei requisiti, i quali dichiarino espressamente che, in caso di aggiudicazione, intendano intestare il complesso aziendale a società neo costituita agli stessi riconducibile, nella quale, al momento della stipula del contratto di cessione, gli stessi risultino titolari della maggioranza del capitale sociale e dei diritti di voto esercitabili in assemblea e detengano l'amministrazione della società stessa;

b. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di nullità dell'offerta, inferiore al prezzo base contenuto nel presente avviso di vendita;

- c. la dichiarazione dell'offerente di avere preso visione di tutta la documentazione presente nella *Data Room*;
- d. la dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e delle perizie allegate e di accettazione preventiva ed incondizionata delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'acquirente;
- e. una copia del documento di riconoscimento (carta di identità o passaporto, in corso di validità) e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- f. prova dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale a mezzo assegno circolare "non trasferibile" ovvero bonifico bancario di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base;
- g. l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare il contratto di trasferimento entro **30 giorni** dall'aggiudicazione, termine espressamente indicato come perentorio ed essenziale;
- h. l'impegno dell'acquirente di corrispondere al momento della stipula del contratto di cessione d'azienda il prezzo delle giacenze di magazzino, quale parte integrante del prezzo di aggiudicazione, e nella misura che sarà definitivamente determinata in contraddittorio tra le parti entro il terzo giorno antecedente la data della stipula notarile;
- i. la dichiarazione da parte dell'offerente di non essere interdetto inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- j. la dichiarazione che l'offerta non è subordinata, né in tutto né in parte, a condizioni di alcun genere;
- k. un proprio recapito PEC, mail ordinaria e telefonico a cui il liquidatore giudiziale effettuerà le comunicazioni.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e lo svolgimento della gara in ipotesi di partecipazione di più offerenti, avverrà avanti al Giudice Delegato, presso il Tribunale di Napoli – Sezione Fallimentare – Centro Direzionale Torre A, il giorno **8 luglio 2021 alle ore 12.**

L'apertura delle buste e lo svolgimento della gara avrà luogo alla presenza degli offerenti, del Commissario Giudiziale, del liquidatore giudiziale, e di qualunque altro soggetto interessato. Ciascun soggetto che avrà presentato un'offerta ha l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato, con procura speciale notarile, all'apertura delle buste.

Il Giudice Delegato condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente avviso.

Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal maggior prezzo offerto.

Nel caso in cui pervenga un'unica offerta irrevocabile, per un importo non inferiore al prezzo base, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo per il prezzo offerto.

In caso di più offerenti, si precederà immediatamente a una *gara* fra quelli presenti, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con offerte in aumento minimo di euro 20.000 (ventimila). Ogni rilancio, rispetto alla precedente offerta, dovrà avvenire entro i successivi 120 (centoventi) secondi; con tale meccanismo il complesso aziendale verrà aggiudicato al miglior offerente.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, che avverrà entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, termine espressamente indicato come perentorio ed essenziale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica voltura delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti. La procedura non assume garanzia né responsabilità per l'esistenza e la validità di dette autorizzazioni, né per la sussistenza, in capo all'acquirente definitivo, di requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività.

Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni è subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro, e dovrà, altresì, porre in essere, a proprio esclusivo rischio e spese, tutte le formalità necessarie all'ottenimento del trasferimento della titolarità della farmacia e del relativo titolo autorizzativo da parte della competente Autorità Sanitaria Regionale.

Alla cessione dell'azienda si applicherà la disciplina di cui all'art. 2556 c.c. nonché dell'art. 12 della L. 475/1968, con esonero da ogni responsabilità degli organi della procedura in ordine ai rischi connessi al buon esito dei relativi procedimenti previsti per la voltura delle autorizzazioni amministrative.

L'acquirente, a propria cura e spese, dovrà provvedere a sottoscrivere successivo atto notarile di avveramento o mancato avveramento della condizione sospensiva al fine dei necessari annotamenti presso gli Uffici Pubblici competenti.

L'aggiudicazione non comporterà alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura.

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo – al netto della cauzione – e delle spese a carico dell'aggiudicatario, a mezzo di assegno circolare non trasferibile da consegnare al liquidatore giudiziale oppure a mezzo bonifico bancario da rimettere sul conto corrente intestato alla procedura entro 30 giorni dall'aggiudicazione; la stipula dell'atto di compravendita sarà effettuata entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, per mezzo di Notaio scelto dal Commissario Giudiziale.

Le spese, anche relative alle imposte di legge, agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo entro i termini di versamento del saldo prezzo ad eccezione delle spese notarili da versarsi all'atto del rogito di compravendita.

In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e delle spese per la stipula del contratto di compravendita definitivo davanti al Notaio, l'aggiudicazione sarà revocata. Parimenti, in caso di inadempimento, per fatto o colpa dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di cessione, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso aziendale ed i singoli beni che lo compongono si trovano; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come vendita forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il complesso aziendale oggetto del procedimento competitivo, sarà trasferito senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura accettandosi altresì l'eventuale minore consistenza rispetto a quanto diversamente indicato con rinuncia ad ogni eccezione.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e gli organi di questa da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Ogni onere fiscale relativo al trasferimento del ramo d'azienda sarà a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del liquidatore giudiziale, mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
2. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, su un quotidiano di informazione nazionale (Il Sole 24 ore);
3. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico, su un quotidiano di informazione regionale (Il Mattino);
4. pubblicazione dell'avviso di vendita, sui siti internet dell'Ordine dei Farmacisti di Napoli e di Federfarma Napoli.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art.* 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei

confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso.

Maggiori informazioni e conoscenze quantitative, qualitative, dei dati economici patrimoniali e finanziari inerenti il complesso aziendale possono essere fornite dal liquidatore giudiziale dottor Vincenzo Corcione, (tel. 081/5510493), attraverso richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata

vincenzo.corcione@odcecnapoli.it

previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza rispetto alle informazioni, ai dati ed alle conoscenze che verranno forniti.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.Lgs. N° 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 196/2003, con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il complesso aziendale al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- il soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Napoli, 24/5/2021

Il liquidatore giudiziale
dott. Vincenzo Corcione

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato preventivo n. 9/2019
Estratto dell'avviso di vendita
con procedimento competitivo

E' fissata per il giorno 8 luglio 2021, alle ore 12, presso il Tribunale di Napoli, sez. Fallimentare, Centro Direzionale Torre A, innanzi al giudice delegato della procedura, dottor Marco Pugliese, l'udienza per l'apertura delle offerte ed, occorrendo, per la gara per l'aggiudicazione del complesso aziendale "FARMACIA CAPODANNO" corrente in Napoli alla VIA ALESSANDRO MANZONI 113/B, lotto unico, dotato di *titolo autorizzativo di sede farmaceutica, n. 150, della pianta organica del Comune di Napoli*.

L'azienda è attualmente gestita in "continuità diretta" dalla società proponente il concordato.

PREZZO BASE per la vendita competitiva è pari ad **Euro 1.228.293**.

DEPOSITO CAUZIONALE pari al **10% del "Prezzo base"**.

In caso di gara, offerte in aumento minimo di euro 20.000 (ventimila).

Maggiori dettagli sull'azienda e sulle modalità di partecipazione alla procedura competitiva potranno essere acquisiti attraverso la consultazione dell'avviso di vendita integrale, pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e presso il liquidatore giudiziale, dottor Vincenzo Corcione, (tel. 081/5510493), PEC: vincenzo.corcione@odcecnapoli.it, il quale a richiesta degli interessati, fornirà una specifica *data room*, previo impegno scritto di riservatezza.

Il liquidatore giudiziale
dott. Vincenzo Corcione

-
- Che l'ultimazione di tale fase pubblicitaria è prevista per la fine del prossimo mese di giugno 2021

CHIEDE

Pagina | 4

All'Ill.mo Giudice delegato di fissare, compatibilmente con il proprio calendario giudiziario, **una data, a partire dal 30 giugno 2021**, nel quale si potrà svolgere alla Sua presenza la procedura competitiva con *"l'apertura delle buste"* e, qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, *"la gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore ad Euro 20.000"*, il tutto secondo il programma di liquidazione già depositato presso il Tribunale di Napoli, con il visto del preg.mo Commissario giudiziale.

Ringrazia ed ossequia

Napoli, 3/5/2021



TRIBUNALE DI NAPOLI



Il giudice delegato

alla procedura n. 9 del 2019 - FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO
ALESSANDRA & C. SAS - curatore fallimentare: ;

visto l'atto depositato che qui sopra è riportato per estratto (n. 46);

tenuto conto della nota di chiarimenti del 5-5-2021;

P.T.M.

Fissa all'uopo l'udienza del 8-7-2021 ore 12.

Si comunichi.

11/05/2021

Il giudice
dr. Marco Pugliese

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

DEL VALORE DELLA CONCESSIONE DI ESERCIZIO DELLA SOCIETA'
"FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S."
AVENTE SEDE LEGALE IN NAPOLI, VIA MANZONI, 113 B

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Redatta dal perito: Dott. Vincenzo Iannucci
nato a Napoli, il 3/8/1961, con studio professionale in Napoli, viale Maria Bakunin, 41. Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli al n. 794/A ed al Registro dei Revisori Legali al n. 30186. Codice fiscale NNCVCN61M03F839K

1. Premessa

La dott.ssa Alessandra del Piano, nata a Napoli il giorno 11 maggio 1977, residente in Pozzuoli (NA) alla via Vecchia Vigna 11, ha incaricato il sottoscritto per la redazione della perizia di stima attestante il valore della concessione – autorizzazione in possesso della Società “FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S.” con sede in Napoli, Via Manzoni 113/b, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n° 08506641219.

È stata predisposta la relazione sintetica di stima qui di seguito riportata, contenente la descrizione, la valorizzazione ed i criteri di valutazione seguiti per la determinazione del valore alla data del 30 settembre 2019.

2. Oggetto e finalità della perizia

La perizia ha per oggetto la valutazione della concessione – autorizzazione posseduta dalla Società “FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S.” alla data del 30 settembre 2019.

La stima del valore è stata richiesta dalla Dott.ssa Alessandra del Piano allo scopo di ostenderne il valore nel Piano da presentare ai creditori nell’ambito delle procedure di Concordato Preventivo n. 10/2019 (Farmacia del Piano Alessandra & c. S.a.s.) e n. 11/2019 (Farmacia Capodanno di del Piano Alessandra & c. S.a.s.) pendenti davanti al Tribunale di Napoli, nonché nella procedura di Concordato Preventivo n. 9/2019 (Farmacia delle Terme di del Piano Alessandra & c S.a.s.) pendente davanti al Tribunale di Benevento.

Per la peculiarità della valutazione richiesta, si procederà dunque a determinare il valore immateriale che comunemente viene definito “avviamento”, anche se nel caso di specie, e per gli esercizi di farmacia in generale, esso può essere più correttamente definito come il valore commerciale da attribuirsi al possesso dell’autorizzazione all’esercizio.

3. Storia e dati identificativi della società

La società FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S. ha sede legale in Napoli Via Manzoni 113/b, è iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n° 08506641219 che coincide con il codice fiscale; il numero di Repertorio Economico Amministrativo tenuto dalla

C.C.I.A.A. di Napoli è NA – 963171

Il capitale sociale è di Euro 10.000 ed è interamente versato; alla data odierna esso risulta essere così suddiviso:

del Piano Alessandra	9800	98%
Capodanno David	200	2%
<i>Totali</i>	10.000	100,00%

3.1. *Alcune informazioni circa la storia della società*

la società venne costituita con atto del 07.11.2016 a rogito Notaio Dott. Domenico Di Liegro (rep. 3674 – racc. 2462) tra la dott.ssa Del Piano Alessandra, con una quota pari a nominali euro 2.000,00 (costituente il 20% del capitale sociale) e la dott.ssa Guardascione Antonella pari a nominali euro 8.000,00 (costituente l'80% del capitale sociale). La società prendeva la denominazione di "FARMACIA CAPODANNO DI GUARDASCIONE ANTONELLA & C. S.A.S.". Successivamente, con atto di cessione di quote del 27.02.2018, la Dott.ssa Guardascione Antonella cedeva una parte della sua quota di partecipazione, pari a nominali euro 7.800,00, alla dott. Del Piano Alessandra e la parte residua, pari a nominali euro 200,00 al sig. Capodanno David; sicché, per effetto della fatta cessione, la rinnovata (ed attuale) compagine sociale era costituita:

- dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra, quale socio accomandatario, con una quota di partecipazione pari a nominali euro 9.800,00, corrispondente al 98% del capitale sociale;
- dal sig. Capodanno David, quale socio accomandante, con una quota di partecipazione pari a nominali euro 200,00, corrispondente al 2% del capitale sociale.

Conseguenzialmente, la società assumeva la denominazione (attuale) di "FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. s.a.s.



3.2. *Organi sociali*

La dott.ssa Alessandra Del Piano, nata a Napoli l'11 maggio 1977 e residente in Pozzuoli alla via Vecchia della Vigna, 11 riveste la qualifica di socio accomandatario, cui spettano l'amministrazione ordinaria e straordinaria e la rappresentanza in giudizio e di fronte ai terzi; la Dr.ssa Arianna D'Aniello riveste la qualifica di Direttore Tecnico, ai sensi della L. 4 agosto 2017, n. 124.

Attività della società

La società ha come oggetto sociale l'esercizio, la gestione e la titolarità di farmacie ai sensi dell'art. 7 della Legge 362/1991 e relative attività commerciali.

In particolare, con atto di cessione di azienda del 12.07.2017 a rogito Notaio Dott. Domenico Di Liegro (rep. 4720 – racc. 3208) la società ricorrente acquistava dal Dott. Minucci Maurizio l'azienda "**FARMACIA ARENA DI MINUCCI DR. MAURIZIO**" corrente in Napoli, alla Via Manzoni n. 113/b, di cui ha attualmente la titolarità.

La Farmacia Del Piano Alessandra S.a.s. risulta titolare delle seguenti autorizzazioni:

- Decreto Dirigenziale reso dalla Giunta della Regione Campania n. 207 del 24/04/2018

La sede farmaceutica della Farmacia è individuata dal Decreto Dirigenziale n. 17 del 23 gennaio 2009 emanato dal Dirigente del Settore Sanitario e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 189 del 23 Ottobre 2017; è individuata come sede farmaceutica n. 150 della Zona Posillipo, all'interno della quale sono previste n. 11 sedi farmaceutiche; la localizzazione della Farmacia, ai confini con le Municipalità Chiaia (22 Sedi) e Vomero (17 Sedi), la pone in concorrenza anche con le sedi individuate dal Decreto Dirigenziale n. 8 del 31 Gennaio 2005 dello stesso Settore sanitario, pubblicato sul BURC n. 13 del 21.02.2005.



3.3. Informazioni generali

La società ha per oggetto sociale la sola attività di farmacia nonché tutte le attività ad essa connesse, compreso il commercio di farmaci, sanitari e parafarmaci.

La zona di Posillipo, facente parte del Municipalità I, ove ha sede la FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S è tipicamente una zona di passaggio di autoveicoli, nella zona la densità di esercizi commerciali è scarsa.

Il parcheggio è piuttosto agevole, grazie allo slargo in prossimità della Funicolare di Mergellina-Posillipo.

Nel quartiere sono localizzate zone abitative di livello medio-alto e diverse realtà commerciali; i collegamenti nella zona di Via Manzoni sono garantiti da linee di autobus, a distanza di circa 10 mt. dalla sede della Farmacia; adiacente si trovano la Funicolare Mergellina-Posillipo e lo Stazionamento Taxi.

Il quartiere Posillipo, facente parte della 1° Municipalità Chiaia-Posillipo-San Ferdinando conta circa 23. abitanti, con una densità media di 4.578,92 abitanti per Km. quadrato.

I residenti sono riferibili in maggioranza a ceti medio-alto.

L'immobile ove ha sede è a titolo di locazione.

La FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO ALESSANDRA & C. S.A.S , in conclusione, seppur in una zona ad alto passaggio di autoveicoli, sembra patire di un certo svantaggio competitivo derivante dalla sua localizzazione, che è in una zona poco commerciale e priva di passeggio.

Vengono esposti nelle tabelle che seguono i ricavi netti realizzati negli anni dal 2015 al 2018:

(negli anni 2015, 2016 e parte del 2017 la gestione era in capo al cedente dr. Maurizio Minucci)

(dal fatturato sono state escluse le vendite con fattura, consistenti in forniture di parafarmaci ad altre Farmacie riconducibili alla proprietà della dott. ssa Del Piano, non significative ai fini della determinazione del valore dell'esercizio.)

Anno	Cassa	Asl	Totale	Vendite con fattura
2015	561.000	139.000	700.000	(0)
2016	578.400	144.210	722.610	(0)
2017	446.789	160.632	607.421	(14.187)
2018	646.763	177.207	823.970	(128.458)

I ricavi di vendita nell'anno 2019, secondo la rilevazione al 30 settembre, sono i seguenti:

2019	427.771	116.383	553.538	(0)
(al 30.9)				

Secondo il *trend* dei ricavi nell'anno in corso, è ragionevole stimare che l'anno 2019 si chiuderà con un volume complessivo di circa 759.000 Euro, evidenziando una curva discendente del fatturato. L'ammontare medio dei ricavi del quinquennio, considerata la proiezione 2019, è così determinabile in Euro 722.600.

L'assortimento espositivo e di magazzino non risulta del tutto attrattivo visto la mancanza di spazio; deve tenersi conto che nei comportamenti dei consumatori l'elemento che maggiormente influenza l'acquisto è l'esposizione dei prodotti, l'ampiezza degli spazi ad essi dedicati, le campagne di comunicazione anche pubblicitaria svolte dall'esercizio.

L'allestimento dei locali necessiterebbe di rinnovazioni; la dimensione dei locali è di circa 100 mq. (comprese le aree destinate ad uffici e magazzino).

3.4. Personale

Al 30.09.2019 erano in forza **N. 5 dipendenti**



4. I criteri di valutazione

La determinazione del valore attribuibile a ciascun bene e, nel suo complesso, all'azienda, deve essere effettuata mediante l'applicazione dei metodi di valutazione suggeriti dalla dottrina e normalmente utilizzati nella pratica.

È necessario sottolineare preliminarmente come una valutazione del capitale economico di una azienda non sia riconducibile ad una mera operazione matematica priva di elementi di incertezza, ma bensì si tratti di un processo in cui l'elemento decisionale risulta di preponderante rilevanza.

Nella scelta del metodo di valutazione da utilizzare per il bene aziendale di cui è questione si è tenuto conto di numerosi fattori, tra i quali le caratteristiche essenziali dell'azienda oggetto di stima, l'ambiente ed il settore in cui opera, i comportamenti passati e le prospettive future, nonché l'ampiezza delle informazioni disponibili.

Si è ritenuto, infine, attesa anche la scarsa consistenza dei contenuti patrimoniali della Società, di utilizzare per la determinazione del valore dell'azienda **il metodo dei multipli del fatturato** comunemente utilizzato per le Farmacie, al fine di pervenire ad un valore di contenuto immateriale che certamente esiste a completamento del valore in comune mercato dell'intera azienda e del suo capitale economico.

Determinato attraverso il metodo dei multipli di fatturato il valore intrinseco dell'autorizzazione all'esercizio di Farmacia, al valore in questione può essere sommato il valore del patrimonio netto, ottenendo così il valore del capitale economico della Società.

5. La valutazione della società

La concessione-autorizzazione rappresenta nella definizione del valore, probabilmente l'attività assolutamente dominante rispetto agli elementi patrimoniali che sono espressi nel bilancio.

Essa rappresenta nella definizione del valore, probabilmente l'attività assolutamente dominante rispetto agli elementi patrimoniali che sono espressi nel bilancio.



Senza dubbio il Decreto Regionale di autorizzazione ha un suo intrinseco valore del tutto particolare: l'ubicazione, l'immagine, il diritto all'esercizio dell'attività, le potenzialità di clientela e di passaggi nella zona si traducono in una potenzialità che deve essere considerata.

Tale valore, considerato sotto tale punto di vista, si discosta in evidente misura dal concetto generalmente noto di "avviamento": l'esistenza dell'Autorizzazione consente alcune obiettive condizioni operative che sono la premessa di una redditività, ma non è di per sé elemento sufficiente affinché si produca reddito. La redditività, e quindi l'avviamento, invece, nasce dagli elementi soggettivi dell'azienda e si sostanzia nella capacità di produrre reddito derivante da obiettive situazioni esistenti.

Inesistente, quindi, l'avviamento in assenza di redditi; ma esistente e di sostanziale valore, invece, l'Autorizzazione, anche in assenza di redditi o in presenza di perdite: il valore di essa ha sempre segno positivo, in quanto tendente a rappresentare la capacità *astratta* di reddito.

In assenza di piani di *business* che consentano di apprezzare future redditività, deve essere attribuito un valore empirico; secondo dottrina comune, detto valore può essere determinato – pur con i limiti evidenti della induzione – in un multiplo del fatturato che la Società realizza.

Il multiplo da adottare è legato all'esperienza dell'esperto, e su di esso deve essere adottata estrema cautela, ad evitare sopravvalutazioni non suffragate da effettivo contenuto di prospettive di reddito. Nell'esperienza della valutazione delle Farmacie, spesso il multiplo adottato consiste in un valore minimo di 1.2 volte ed uno massimo di cinque volte il fatturato stesso.

Nella comune esperienza vengono assegnati moltiplicatori bassi per i fatturati molto alti, e moltiplicatori più elevati per i fatturati più bassi.

Il valore del multiplo è, anche, influenzato dal grado di indebitamento della Farmacia, atteso che a livelli elevati di indebitamento deve applicarsi un fattore di riduzione del multiplo, da non utilizzare in presenza di indebitamento contenuto.

Nella scelta del multiplo di fatturato da adottare alla stima in questione si è preferito scegliere un valore vicino al livello più comunemente in uso, e specificamente il moltiplicatore 1,4; pertanto il valore complessivo della Società oggetto di valutazione dovrà vedere, in aggiunta al netto patrimoniale, un incremento derivante dal seguente calcolo:

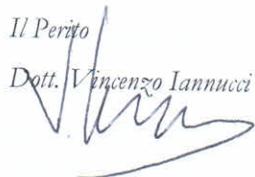
Ricavi medi del quinquennio $722.600 \times 1,4 = 1.011.640$, arrotondato a Euro 1.000.000,00.



6. Conclusioni

Sulla scorta dei valori esposti nei precedenti paragrafi, **il valore della concessione di esercizio attribuibile alla Farmacia di proprietà della società committente è pari a Euro a 1.000.000 (unmilione).**

Napoli, 19 novembre 2019

Il Perito
Dott. Vincenzo Iannucci




**Valutazione della quota posseduta
dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella
Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s.
alla data del 31.10.2019**

Aprile 2020

Prof. Francesco Capalbo, Ph. D.

Ordinario di Economia Aziendale, Università degli Studi del Molise
Comitato Scientifico della Scuola di Alta Formazione della Corte dei Conti
Dottore Commercialista e Revisore Legale

Indice
Corpo della valutazione
Allegati

Indice

I	Introduzione	4
1.1	Identità del conferente l'incarico.....	4
1.2	Identità dello stimatore.....	4
1.2.1	Indipendenza dello stimatore	4
1.3	Oggetto e finalità dell'incarico	4
1.4	Data di riferimento della valutazione.....	5
1.5	Restrizioni sull'uso, la distribuzione e la pubblicazione del documento	5
1.6	Ipotesi generali ed assunzioni di base caratterizzanti la valutazione	5
2	Fonti informative	6
2.1	Accessi in azienda e Soggetti intervistati	6
2.2	Documentazione acquisita	6
3	Cenni descrittivi della società proprietaria del complesso aziendale	8
4	Evoluzione del complesso aziendale oggetto di valutazione	9
4.1	Dalla data di acquisizione (12.07.2017) alla data di presentazione della domanda definitiva di concordato (31.10.2019).....	9
4.2	La proposta concordataria in breve e la definizione del complesso aziendale oggetto di valutazione.....	14
5	Approccio valutativo e scelta del metodo.....	17
6	Applicazione del metodo	21
6.1	La determinazione del <i>fair value</i> della concessione.....	21
6.1.1	Gli input per il calcolo del <i>fair value</i> e la loro gerarchia	21
6.1.2	Il calcolo del <i>fair value</i> della concessione	24
6.2	La determinazione del <i>fair value</i> delle attività (diverse dalla concessione).....	26
6.3	La determinazione del <i>fair value</i> delle passività	28
6.4	Il valore economico della Farmacia al 31.10.2019	29
7	Il valore della quota (98%) posseduta dalla Dott.ssa Del Piano	30
8	Conclusioni	30
9	Allegati	31



Indice delle Figure

Figura 1 - Composizione "Attivo" contabile acquisito.....	9
Figura 2 - Composizione "Passivo" contabile acquisito	10
Figura 3 - Squilibrio patrimoniale dell'azienda acquisita	10
Figura 4 - Pareggio tra Attività e Passività dell'azienda acquisita	11
Figura 5 - Squilibrio patrimoniale dopo	12
Figura 6 - Segmentazione Fabbisogno concordatario	14
Figura 7 - Riepilogo Attivo	15
Figura 8 - Riepilogo Passivo.....	16
Figura 9 - Valore netto azienda nella prospettiva della proponente.....	16

Indice delle Tabelle

Tabella 1 – Fatturato normalizzato 2018.....	25
Tabella 2 – Fatturato normalizzato 2019.....	25
Tabella 3 – Attività diverse dalla concessione (30.04.2019 – 31.10.2019).....	26
Tabella 4 – <i>Fair value</i> al 31.12.2019 delle attività diverse dalla concessione (Parte 1 di 2)	27
Tabella 5 – <i>Fair value</i> al 31.10.2019 delle attività diverse dalla concessione (Parte 2 di 2)	28
Tabella 6 - <i>Fair value</i> al 31.10.2019 delle passività sorte nel periodo 1.5.2019-31.10.2019	29
Tabella 7 - Quantificazione del Valore economico al 31.10.2019.....	29



I Introduzione

I.1 Identità del conferente l'incarico

Il Dott. Luigi Palumbo, nella sua qualità di Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. S.a.s., pendente presso il Tribunale di Napoli, fascicolo n. 9/19, ha richiesto al Dott. Marco Pugliese, Giudice Delegato della procedura in oggetto, di essere autorizzato a nominare il sottoscritto Prof. Francesco Capalbo quale stimatore ex art. 172 co. 3 L. 267/1942 per valutare *“la quota posseduta dalla dott.ssa Del Piano nella società Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s.”*.

I.2 Identità dello stimatore

Il sottoscritto Prof. Francesco Capalbo è Professore Ordinario di Economia Aziendale presso l'Università degli Studi del Molise, Titolare del Corso di Contabilità e Bilancio, Dottore di Ricerca in Ragioneria Internazionale, Componente del Comitato scientifico della Scuola di Alta Formazione della Corte dei Conti e già Membro dell'International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) nel triennio 2017-2019, è attualmente componente dell'*Academic Advisory Board* dell'IPSASB e Membro della *IPSASB task force* sul tema della misurazione e valutazione.

Il sottoscritto Prof. Francesco Capalbo è Dottore Commercialista, iscritto alla Sezione A dell'Albo Professionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Napoli, al n. 6432, e Revisore Legale, iscritto alla Sezione A del Registro dei Revisori Legali, al n. 94757 ed esercita la propria attività professionale presso il proprio studio, ubicato a Napoli (Na) in Via G. Porzio n. 4 – Centro Direzionale – Isola EI.

I.2.1 Indipendenza dello stimatore

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società oggetto di valutazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti la società.

I.3 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto del presente incarico è la valutazione della quota posseduta dalla dott.ssa Del Piano Alessandra nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s.

La presente valutazione si colloca nell'ambito della procedura di concordato preventivo della Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas, pendente presso il Tribunale di Napoli.



In ragione di quanto sopra e anche in considerazione della proposta di piano concordatario, il Commissario Giudiziale ha precisato al sottoscritto che la valutazione deve avere ad oggetto **il complesso delle attività aziendali di proprietà della società al 31.10.2019 e le passività sorte nel periodo 1.5.2019 - 31.10.2019**, salvo poi determinare il valore della quota di proprietà al 98% di un simile complesso.

Per quanto sopra, tra i possibili destinatari di questa valutazione, oltre agli Organi della procedura è possibile includere i creditori ed i potenziali sottoscrittori del capitale della società a responsabilità limitata in cui, secondo quanto nella proposta di piano, dovrebbe trasformarsi la società proponente.

1.4 Data di riferimento della valutazione

Per quanto chiarito dal Commissario Giudiziale, la valutazione deve riferirsi alla data del 31.10.2019.

1.5 Restrizioni sull'uso, la distribuzione e la pubblicazione del documento

Qualsiasi valutazione è pur sempre un lavoro di stima e la scelta del metodo di stima è compiuta in ragione delle specifiche finalità stabilite ed ha quindi senso solo se usata poi per quelle finalità e con specifico riferimento al momento in cui è stata compiuta; tanto non deve mai essere trascurato da chi la utilizza.

Per le medesime ragioni, ogni valutazione si posa inevitabilmente su una serie di ipotesi e di assunzioni di base che ne definiscono la portata e individuano le variabili che, sfuggendo alla prevedibilità del valutatore, sono definite dall'inizio ed assunte come condizioni date.

Il successivo paragrafo definisce ed illustra tali ipotesi ed assunzioni di base, circoscrivendo così il significato e la utilizzabilità dei risultati proposti nella presente analisi.

Si precisa, inoltre, che l'incarico non prevede attività di revisione sulla affidabilità e/o completezza dei documenti forniti. Pertanto, le conclusioni cui si perviene sono condizionate dalla correttezza dei documenti esaminati, nonché dalla inesistenza di informazioni e documenti diversi da quelli messi a disposizione dalla società che, se messi a conoscenza dello stimatore, avrebbero potuto portare a differenti conclusioni.

Il presente documento e gli allegati elaborati dal Professionista potranno essere utilizzati unicamente per le "Finalità" dell'incarico, così come descritte al paragrafo 1.3 e non potranno essere distribuiti a terzi, neanche in parte, senza il suo preventivo consenso.

1.6 Ipotesi generali ed assunzioni di base caratterizzanti la valutazione

Per lo svolgimento del lavoro, sono state assunte le seguenti ipotesi:



- **Ipotesi “astratta” di valutazione.** La valutazione avviene secondo la cosiddetta ipotesi “astratta”, in virtù della quale, non si riflettono nel valore eventuali sinergie conseguibili dal soggetto acquirente, né si considera l’opzione di significative variazioni rispetto al modello di gestione che, nel caso di specie, è assunto come il modello tradizionalmente impiegato nel settore;
- **Affidabilità dei documenti forniti.** I documenti esaminati, ivi compresi quelli contabili, tutti forniti dal Committente sono assunti come: a) conformi agli originali; b) attendibili; c) completi; d) corretti; e) corrispondenti al vero; f) non fuorvianti. Sul punto, giova precisare che l’incarico non ha previsto lo svolgimento di alcuna procedura di revisione e/o di audit sulla documentazione utilizzata e, pertanto, non si esprime alcun giudizio in merito alla attendibilità dei dati esaminati
- **Esistenza e permanenza dei titoli autorizzativi e del regime di convenzione.** Non è stato compiuto alcun riscontro dei titoli autorizzativi per l’esercizio della farmacia né sul regime di convenzione con l’A.S.L. Tali elementi sono assunti presenti e validi ed inoltre, ai fini della valutazione, si assume che la validità degli stessi continui a sussistere anche negli anni a venire e che non ci siano provvedimenti di liberalizzazione nella commercializzazione dei prodotti farmaceutici tali da snaturare l’attuale sistema di assistenza sanitaria.

Il venir meno anche di una sola delle ipotesi generali di cui sopra ovvero di una delle ipotesi specifiche di cui si dirà nel corso del presente documento renderà inattendibile la presente valutazione o comunque implicherà la necessità di adattamenti e adeguamenti.

2 Fonti informative

2.1 Accessi in azienda e Soggetti intervistati

La valutazione, anche in ragione del momento storico nel quale è stata redatta, non ha incluso alcuna specifica verifica all’interno dei locali della farmacia la cui esistenza è tuttavia ben nota a chi scrive. D’altra parte, in ragione della modalità di valutazione prescelta, coerente con la prevalente prassi del settore, tale mancanza non incide in alcun modo sull’attendibilità dei risultati raggiunti.

2.2 Documentazione acquisita

Ai fini della presente valutazione, sono stati esaminati i seguenti documenti, tutti forniti dal Commissario Giudiziale:

- Visura storica della società estratta dal registro delle imprese in data 27.11.2019 della Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas;



Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

- Visura Ordinaria della Farmacia Arena del Dr. Minucci Maurizio, estratta dal Registro delle Imprese in data 5.03.2020;
- Piano e proposta di concordato preventivo (ex art. 161, comma 2, lett e), R.D. 267/42), con allegati, tra cui:
 - Aggiornata relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa al 30.04.2019 ex art 161, co. 2, lett. a, l. fall.;
 - Stato analitico ed estimativo delle attività ex art. 161, co. 2, lett. b, l. fall.;
 - Elenco dei titolari dei diritti reali o personali su beni di proprietà o in possesso del debitore;
 - Relazione di attestazione ai sensi degli artt. 161 comma 3, e 186 bis comma 2 della Legge fallimentare, predisposta dal dott. Paolo Longoni e datata 26 novembre 2019, ivi inclusi i seguenti tre allegati:
 - Situazione economica e Situazione patrimoniale della Farmacia Capodanno al 30.04.2019;
 - Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.10.2019 con le variazioni intervenute rispetto alla data del 30.04.2019;
 - Inventario Farmacia Capodanno alla data del 22.11.2019.
- Integrazione alla Relazione di Attestazione ex artt. 161, 3° comma e 186 – bis, Legge fallimentare predisposta dal dott. Paolo Longoni con data 5 gennaio 2020;
- Libro giornale 2017 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 24 pagine, con prima scrittura al 12.07.2017 ed ultima scrittura al 31.12.2017 (riga 11);
- Partitario 2017 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 124 pagine;
- Registro IVA 2017 Farmacia Capodanno, costituito da n. 39 pagine;
- Libro giornale 2018 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 138 pagine, con prima scrittura al 1.01.2018 ed ultima scrittura al 31.12.2018 (riga 12);
- Partitario 2018 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 238 pagine;
- Partitario 2018 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 38 pagine;
- Registro IVA 2018 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 130 pagine;
- Libro giornale 2019 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 78 pagine, con prima scrittura al 1.01.2019 ed ultima scrittura al 31.12.2019 (riga 6.331);
- Partitario 2019 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 192 pagine;
- Registro IVA 2019 della Farmacia Capodanno, costituito da n. 43 pagine;
- Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.12.2016 della Farmacia Arena di Minucci Maurizio Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.12.2017 della Farmacia Capodanno;
- Conto economico e Prospetto patrimoniale al 31.12.2018 della Farmacia Capodanno;
- Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.10.2019 con le variazioni intervenute rispetto alla data del 30.04.2019 della Farmacia Capodanno;
- Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.12.2019 della Farmacia Capodanno.



3 Cenni descrittivi della società proprietaria del complesso aziendale

La società è stata costituita il 7.11.2016 con capitale sociale di euro 10.000, sottoscritto dai seguenti due soci:

- ✓ dott.ssa Alessandra Guardascione, socio accomandatario, con quota di partecipazione pari ad euro 2.000 (20% del capitale sociale)
- ✓ dott.ssa Alessandra Del Piano, socio accomandante, con quota di partecipazione pari ad euro 8.000 (80% del capitale sociale).

Al momento della costituzione, la denominazione sociale era Farmacia Capodanno di Guardascione Antonella & C. S.a.s.

In data 12.07.2017 la Farmacia Capodanno di Guardascione Antonella & C. S.a.s. ha acquisito dal Dott. Minucci Maurizio l'azienda Farmacia Arena di Minucci Dr. Maurizio corrente in Napoli, alla Via Manzoni n. 113.

In data 27.02.2018, la dott.ssa Guardascione Antonella ha ceduto una parte della sua quota di partecipazione, pari a nominali euro 7.800,00, alla dott.ssa Del Piano Alessandra e la parte residua, pari a nominali euro 200,00 al sig. Capodanno David. Per effetto della cessione, la rinnovata (ed attuale) compagine sociale risulta formata dai seguenti due soci:

- ✓ dott.ssa Del Piano Alessandra, socio accomandatario, con una quota di partecipazione pari a nominali euro 9.800,00, corrispondente al 98% del capitale sociale;
- ✓ sig. Capodanno David, socio accomandante, con una quota di partecipazione pari a nominali euro 200,00, corrispondente al 2% del capitale sociale.

Per effetto della cessione, la denominazione sociale è mutata in Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & c. s.a.s.

L'oggetto sociale è il seguente:

l'esercizio, la gestione e titolarità delle farmacie, ai sensi dell'art.7 della legge numero 362/91, in misura e con le modalità consentite dalla normativa inderogabile in materia pro-tempore vigente e con la previsione dell'acquisto, allorché sarà operativa la società. In particolare la società ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di gestione di farmacie per la vendita al dettaglio di specialità medicinali, prodotti medicali e preparati galenici, il tutto nel rispetto dei limiti previsti dalla legge 8 novembre 1991 n 362, come modificata ed integrata dalle disposizioni del d.l. 4 luglio 2006 n 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n 248 ed in ogni caso nel rispetto di tutta la normativa pro tempore vigente nonché, ai sensi dell'art 100, comma 1bis, d.lgs 219/2006, la distribuzione all'ingrosso di medicinali e l'erogazione dei servizi e delle prestazioni di cui ai decreti del ministero della salute del 16 dicembre 2010 e successive modifiche ed integrazioni. La società potrà anche svolgere tutte le attività previste dalla legislazione sanitaria e commerciale in vigore, nei limiti inderogabile di legge e nei limiti consentiti dalla stessa, comprese le prestazioni di servizi non incompatibili nella sfera del salutare ed il commercio al dettaglio di specialità medicinali etiche, specialità medicinali da banco, stupefacenti, estratti, sostanze, erbe e droghe, prodotti di veterinaria, prodotti omeopatici, prodotti galenici, articoli parafarmaceutici e quant'altro compatibile con l'attività di farmacia ed eventualmente specificato nelle tabelle merceologiche approvati e prodotti sanitari in genere, prodotti di erboristeria, prodotti alimentari dietetici e apteici, per bambini e nefropatici, prodotti per l'infanzia, giocattoli, cosmetici, calzature, articoli di profumeria, prodotti per la cura e l'igiene della persona, strumenti e apparecchi sanitari e



Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

chirurgici, strumenti ed apparecchi ortopedici, articoli medicali. La società, in via non prevalente ma in funzione strumentale al perseguimento dell'oggetto sociale innanzi illustrato e quindi in via meramente occasionale e non nei confronti del pubblico, potrà altresì compiere tutte le operazioni commerciali, industriali ed immobiliari in una, previa espressa esclusione di qualsiasi operazione svolta da e nei confronti del pubblico, alle operazioni finanziarie e mobiliari, il tutto a condizione che si tratti di operazioni che il proprio organo amministrativo reputi necessarie, utili ed opportune in quanto strumentali al fine di consentire lo svolgimento delle attività di cui all'oggetto sociale primario innanzi descritto e nel rispetto degli artt. 7 e 8 della legge 362/91.

In data 30.04.2019, la società Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & c. s.a.s. ha presentato domanda anticipata di ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 161, comma 6, L.F, depositando poi in data 27.11.2019 la definitiva proposta di concordato, unitamente alla documentazione richiesta dall'art. 161, L.F.

4 Evoluzione del complesso aziendale oggetto di valutazione

4.1 Dalla data di acquisizione (12.07.2017) alla data di presentazione della domanda definitiva di concordato (31.10.2019)

Nel luglio 2017, la società acquista dal Dott. Minucci Maurizio l'azienda Farmacia Arena di Minucci Dr. Maurizio corrente in Napoli, alla Via Manzoni n. 113.

Al momento dell'acquisto l'azienda oggetto di trasferimento si componeva di attività contabili per euro 221.384,57, costituite prevalentemente da rimanenze, e passività contabili per euro 1.664.213,61, costituite in larga misura da debiti verso fornitori, presentando quindi un valore patrimoniale netto contabile negativo di euro 1.442.829,04.

Figura I - Composizione "Attivo" contabile acquisito

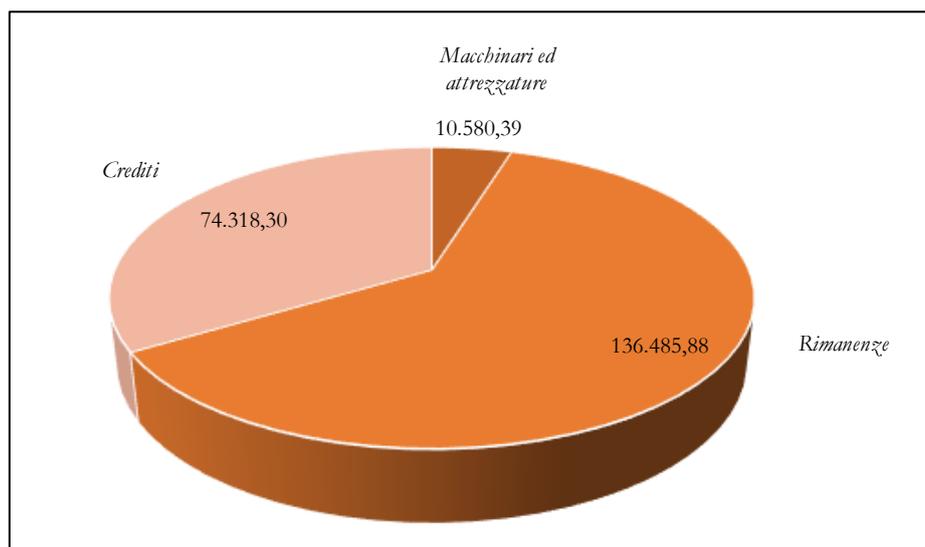


Figura 2 - Composizione "Passivo" contabile acquisito

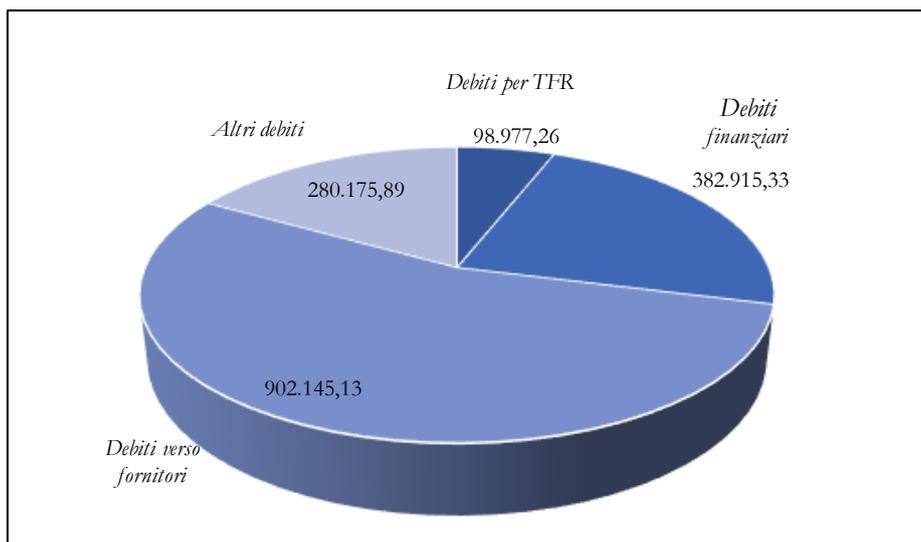
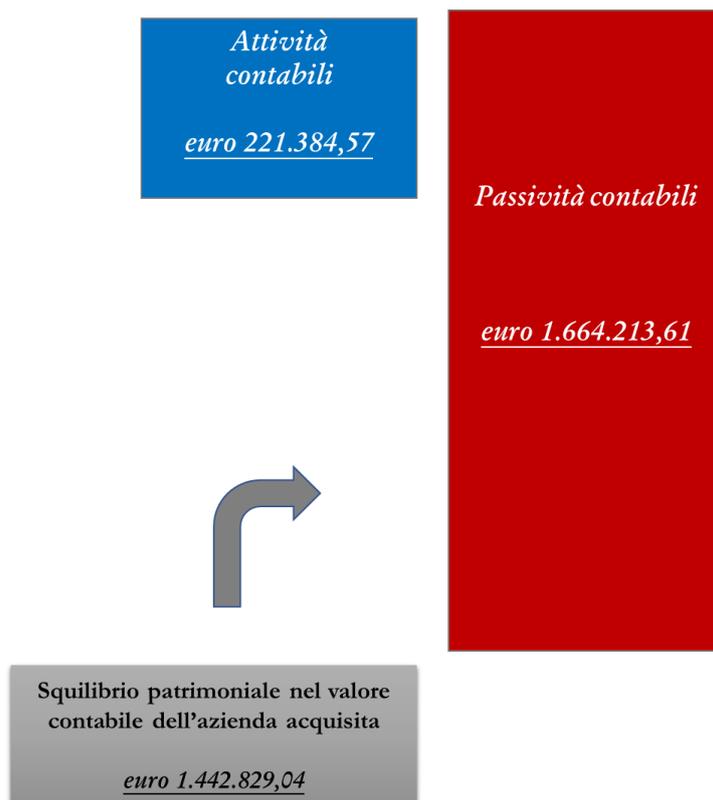


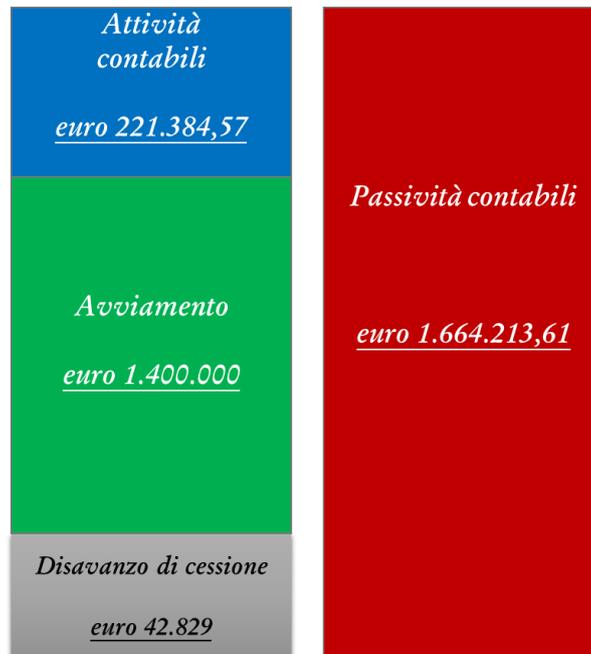
Figura 3 - Squilibrio patrimoniale dell'azienda acquisita



La Farmacia Capodanno di Guardascione Alessandra & C. Sas paga per l'acquisto del ramo un prezzo pari a euro 1.000 ed imputa il maggior valore rispetto al valore contabile (- 1.442.829)

per euro 1.400.000 ad Avviamento e per euro 42.829 a Disavanzo di cessione. A rigor di logica, occorre chiarire che la differenza, almeno contabilmente, che poteva iscriversi ad avviamento era pari ad euro 1.443.829 (differenza da -1.442.829 a +1000). Se l'acquirente ha imputato ad avviamento "solo" l'importo di euro 1.400.000 e a disavanzo da cessione l'importo di euro 42.829, resta uno sbilancio contabile di euro 1.000 che non è stato allocato.

Figura 4 - Pareggio tra Attività e Passività dell'azienda acquisita



Data la tipicità dell'attività aziendale in questione è evidente che il valore indicato come avviamento debba intendersi in larghissima misura imputabile al valore della concessione, ma va altresì notato che la parte di importo pagato imputato alla c.d. "disavanzo da cessione" non può in alcun modo considerarsi alla stregua di una componente dell'attivo. Se l'acquirente ritiene che il valore dell'avviamento sia pari ad euro 1.400.000 ciò significa che egli ritiene che la quota del prezzo pagato recuperabile per il tramite dell'avviamento sia solo 1.400.000. Se dunque l'acquirente ha invece pagato un importo superiore ad 1.400.000, come nel caso di specie dal momento che il prezzo è pari a 1.443.829 (differenza tra +1.000 e - 1.442.829), la differenza non è una autonoma posta di netto ma è un prezzo che non può essere recuperato e che deve imputarsi a "cattivo affare" e portarsi a riduzione del patrimonio netto. Sul punto si rimanda al paragrafo 55 dell'OIC (Immobilizzazioni immateriali) che ricorda quanto segue:

"L'avviamento è iscritto tra le immobilizzazioni immateriali se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

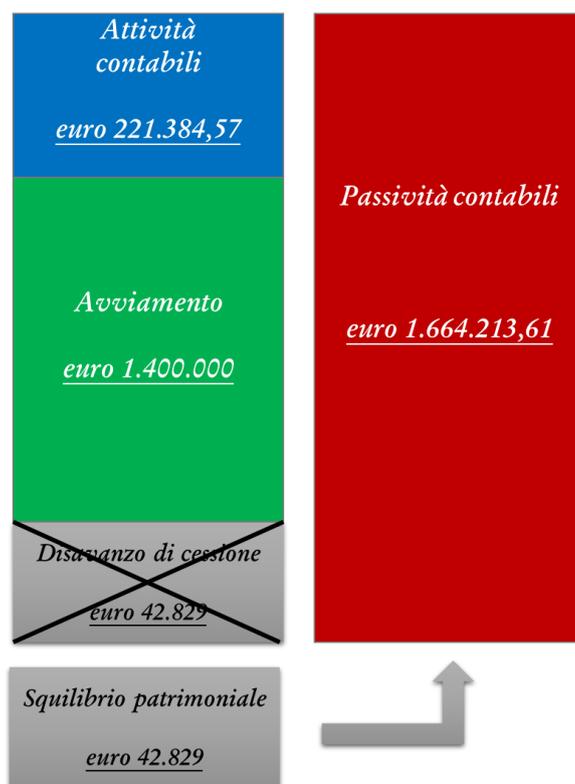
- è acquisito a titolo oneroso (cioè deriva dall'acquisizione di un'azienda o ramo d'azienda 12 oppure da un'operazione di conferimento, di fusione o di scissione);
- ha un valore quantificabile in quanto incluso nel corrispettivo pagato;

– è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo, che garantiscono quindi benefici economici futuri (ad esempio, conseguimento di utili futuri);

– è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo (**e quindi non si è in presenza di un cattivo affare**)” (OIC 24. Par 55 enfasi aggiunta)

Ed invece la *Farmacia Capodanno di Guardascione Antonella & C. Sas* iscrive questa differenza di euro 42.829 come una autonoma posta di attivo intestata a “disavanzo da cessione” che, in termini *partiduplistici*, permette il pareggio contabile tra le attività e passività acquisite e quindi la rappresentazione di una apparente condizione di equilibrio patrimoniale alla data del 12.07.2017.

Figura 5 - Squilibrio patrimoniale dopo la iscrizione dell'avviamento



Al 31.12.2017 si chiude il primo esercizio della *Farmacia Capodanno di Guardascione Alessandra & C. Sas* dopo l'acquisizione dell'azienda *Farmacia Arena di Minucci Maurizio*. L'esercizio si chiude con un utile di euro 610,86 e con un patrimonio netto che, in considerazione della necessità di espungere dall'attivo la posta intitolata “Disavanzo da cessione”, risulta negativo **per euro -32.218**.

In data 2.01.2018 la *Farmacia Capodanno di Guardascione & C. Sas* storna il “Disavanzo di cessione” (di euro 42.829,04) contro lo stralcio del debito nei confronti di Minucci Roberto per euro 51.399,19 e, per la differenza, rileva una sopravvenienza attiva di euro 12.173,55. Questa operazione con la quale sostanzialmente la Farmacia viene liberata da un debito verso Minucci Roberto, in qualche modo, sana il problema patrimoniale creato dalla posta intitolata al

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

“Disavanzo da cessione”, in quanto si risolve nella cancellazione di una posta di attivo cui, in realtà non corrispondeva attività alcuna.

A febbraio 2018 si perfeziona la cessione delle quote da parte della Dott.ssa Guardascione Antonella e l'esercizio 2018, come risulta dal prospetto di Conto economico e di Situazione patrimoniale 2018, si chiude con una perdita di euro -60.715,84. Tuttavia, quando si osservano le scritture di apertura del 2019 la perdita 2018 è indicata in misura pari a euro -167.239. Su questa differenza il sottoscritto ha richiesto chiarimenti al Commissario, il quale ha comunicato che la ricorrente ha, in sede di chiarimenti, dichiarato che “Il bilancio 2018 allegato alla domanda di concordato “con riserva” era provvisorio, in quanto non erano state effettuate alcune scritture riconciliative;”.

In data 30.04.2019 la società la Farmacia Capodanno di del Piano Alessandra & C. Sas ha presentato domanda anticipata di ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 161, comma 6, L.F, per poi depositare, in data 27.11.2019, la definitiva proposta di concordato unitamente alla documentazione richiesta dall'art. 161, Legge fallimentare. Alla proposta, è allegata una “Aggiornata relazione sulla situazione economica patrimoniale e finanziaria dell'impresa”, in cui la società indica i valori contabili ed i valori stimati dell'attivo al 30.04.2019 ed al 31.10.2019.

Al 30.04.2019, a fronte di un attivo dal valore contabile di euro 1.641.608,62, la ricorrente opera rettifiche per euro 495.752,88 che portano ad un valore stimato di euro 1.145.855,74. Tra le svalutazioni indicate, si segnala quella apportata al valore dell'avviamento che passa da 1.400.000 ad euro 1.000.000. Se a queste svalutazioni, si aggiunge l'utile infrannuale di euro 105.898,55 risultante dalla situazione contabile al 30.04.2019, ne deriva che a quella il patrimonio netto aziendale, come confermato anche dall'attestatore, era pari **ad euro -545.483²**.

Al 31.10.2019, a fronte di un attivo dal valore contabile di euro 1.767.170,63, la ricorrente opera rettifiche per euro 514.021,6, che portano ad un valore stimato di euro 1.253.149,04. Se a queste svalutazioni, si aggiunge l'utile infrannuale di 90.239,08, ne scaturisce che a quella data il patrimonio netto aziendale è negativo e pari ad euro - **570.410³**.

¹ Si segnala che in data 27.02.2018 (7 mesi dopo l'acquisto della Farmacia Arena di Minucci Maurizio) la dott.ssa Alessandra Del Piano acquista il 78% della società dalla dott.ssa Guardascione e lo paga **7.800 euro**, salendo così al 98% del capitale. Il restante 2% posseduto dalla dott.ssa Guardascione è acquistato dal Sig. David Capodanno al prezzo di 200 euro, così che la dott.ssa Guardascione esce, interamente, dalla compagine societaria e la società cambia denominazione in Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas.

² Il risultato è pari alla somma algebrica delle seguenti componenti: + Utile 2017 (euro 610,86) – Perdita 2018 (euro 167.239) – Rettifiche operate (euro 495.752,88) + Utile infrannuale al 30.04.2019 (euro 105.898,55) + Capitale sociale (euro 10.000).

³ Il risultato è pari alla somma algebrica delle seguenti componenti: + Utile 2017 (euro 610,86) – Perdita 2018 (euro 167.239) – Rettifiche operate (euro 514.021,60) + Utile infrannuale al 31.10.2019 (euro 90.239,08) + Capitale sociale (euro 10.000).

4.2 La proposta concordataria in breve e la definizione del complesso aziendale oggetto di valutazione

La proposta concordataria presentata dalla Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas prevede la continuazione dell'attività aziendale del fabbisogno concordatario mediante un aumento di capitale (deliberato dai soci della società in concordato, una volta trasformata in società a responsabilità limitata) che sarà sottoscritto e versato da parte di un terzo soggetto selezionato sulla base di una specifica procedura competitiva⁴.

Il fabbisogno concordatario alla base della proposta è pari alla somma delle spese e degli oneri prededucibili, dei crediti privilegiati da soddisfare al 100% e dei crediti chirografari da soddisfare nella percentuale che risulterà loro spettante, attualmente prevista pari al 32%, oltre all'accantonamento di una riserva prudenziale.

Nel prospetto che segue, si riporta la segmentazione del fabbisogno concordatario secondo quanto indicato nella tabella contenuta a pagina 9 della relazione di asseverazione allegata al piano:

Figura 6 - Segmentazione Fabbisogno concordatario

Spese ed oneri prededucibili	222.040
Creditori privilegiati (in ragione del 100%)	377.539
Creditori chirografari (in ragione di circa il 32%)	415.029
Riserva prudenziale	100.852
Totale fabbisogno	1.112.000

Tale fabbisogno dovrebbe essere coperto con l'apporto del nuovo socio il quale, quindi, a seguito dell'apporto si ritroverebbe ad essere proprietario di un complesso aziendale liberato dalle passività esistenti al 30.04.2019 e quindi, in definitiva, composto dalla somma **delle attività aziendali (inclusa la concessione) al netto dei debiti sorti nel periodo 1.5.2019 – 31.10.2019. Pertanto, il tema valutativo attiene proprio all'importo che il nuovo socio deve versare per entrare in possesso di questo complesso aziendale⁵.**

Per questo motivo la valutazione ha, per l'appunto, ad oggetto la valutazione del complesso composto da **attività aziendali di proprietà della società alla data del 31.10.2019 e le passività sorte nel periodo 1.5-2019 – 31.10.2019**. La situazione economica e la situazione patrimoniale al 31.10.2019 con le variazioni intervenute rispetto alla data del 30.04.2019 è riportata in allegato (**Allegato I**).

⁴ Piano concordatario, pagina 12

⁵ A pagina 20 del Piano, si legge che: "Al fine di poter determinare il suddetto aumento "base" del capitale da deliberare si farà, ad oggi, riferimento agli attivi esistenti alla data del 31.10.2019 – ultima data di aggiornamento contabile - salvo la possibilità per gli Organi della procedura di effettuare una nuova valutazione di tali assets in una data più prossima all'aumento di capitale medesimo in considerazione della continua mutazione dei valori di un'azienda in funzionamento". Inoltre, con specifico riferimento alle rimanenze, si precisa che: "Con esclusivo riferimento alle rimanenze di magazzino, si chiarisce che il valore è stato determinato a seguito di specifico inventario fisico effettuato in data 23.11.2019."

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Si propongono di seguito il riepilogo complessivo degli elementi attivi e passivi considerati ai fini della stima dell'aumento "base" del capitale sociale, così come riportati alle pagine 22 e 23 del piano di concordato:

Figura 7 - Riepilogo Attivo

ATTIVO	VALORI DI STIMA	
	AL 30.04.2019	AL 31.10.2019
Immobilizzazioni immateriali	1.000.000	1.000.000
<i>Spese di costituzione</i>	-	-
<i>Concessione (Avviamento)</i>	1.000.000	1.000.000
<i>Migliorie su beni terzi</i>	-	-
Immobilizzazioni materiali	11.680	11.680
<i>Attrezzature</i>	11.680	11.680
Immobilizzazioni finanziarie	19.930	24.930
<i>Crediti</i>	19.930	19.930
<i>Depositi cauzionali</i>	-	5.000
Rimanenze di merci/farmaci	64.507	83.000
Crediti	34.515	60.667
<i>Crediti vs ASL</i>	34.515	59.762
<i>Crediti tributari</i>	-	906
Disponibilità liquide	15.224	72.872
<i>Depositi su Banca MpS</i>	81	-
<i>Depositi su Unicredit</i>	2.839	-
<i>Depositi su Ubi Banca</i>	-	54.573
<i>Depositi su Deutsche Bank</i>	24	-
<i>Cassa</i>	12.279	18.299
TOTALE ATTIVO	1.145.856	1.253.149

Figura 8 - Riepilogo Passivo

PASSIVO	VALORI NOMINALI		VARIAZIONI
	AL 30.04.2019	AL 31.10.2019	
Fondo TFR	81.919	81.378	(541)
Fondo rischi ed oneri	37.384	37.384	-
<i>Sanz. e int. trib.-prev. stimati</i>	<i>37.384</i>	<i>37.384</i>	<i>-</i>
Debiti	1.560.732	1.699.764	139.031
<i>Debiti vs fornitori di beni e serv.</i>	<i>1.031.665</i>	<i>1.158.059</i>	<i>126.394</i>
<i>Debiti vs banche entro ed oltre</i>	<i>284.415</i>	<i>284.579</i>	<i>164</i>
<i>Debiti tributari e previdenziali</i>	<i>225.848</i>	<i>229.158</i>	<i>3.310</i>
<i>Debiti vs dipendenti per stipendi</i>	<i>18.804</i>	<i>27.967</i>	<i>9.163</i>
Ratei e risconti passivi	12.914	15.356	2.442
TOTALE PASSIVO	1.692.949	1.833.882	140.933

Figura 9 - Valore netto azienda nella prospettiva della proponente

ELEMENTI ATTIVI	al 31.10.2019
Avviamento come da stima	1.000.000
Immobilizzazioni materiali	11.680
<i>Attrezzature</i>	<i>11.680</i>
Immobilizzazioni finanziarie	24.930
<i>Crediti</i>	<i>19.930</i>
<i>Depositi cauzionali</i>	<i>5.000</i>
Rimanenze di magazzino	83.000
<i>Crediti</i>	<i>60.667</i>
<i>Crediti vs ASL</i>	<i>59.762</i>
<i>Crediti tributari</i>	<i>906</i>
Disponibilità liquide	72.872
TOTALE ELEMENTI ATTIVI	1.253.149
ELEMENTI PASSIVI	01.05. - 20.10.
Variazione debiti periodo concordatario (01.05.2019 - 31.10.2019)	(140.933)
VALORE NETTA AZIENDA	1.112.216
VALORE ARROTONDATO	1.112.000

5 Approccio valutativo e scelta del metodo

Tradizionalmente, le migliori dottrine di Economia Aziendale, Finanza ed Economia Generale sono sempre state concordi nel ritenere il valore dell'azienda imputabile a due componenti tra loro strettamente interrelate:

- la consistenza patrimoniale;
- la capacità di generare nel futuro flussi di reddito, oppure (a seconda delle diverse scuole di pensiero) flussi di cassa.

Sulla base di queste teorie, si sono sviluppati metodi basati sulla valutazione della prima caratteristica (*metodi patrimoniali*), metodi basati sulla valutazione della seconda caratteristica (*metodi reddituali o finanziari*) o metodi che provano a considerare entrambe le determinanti di valore (*metodi misti*).

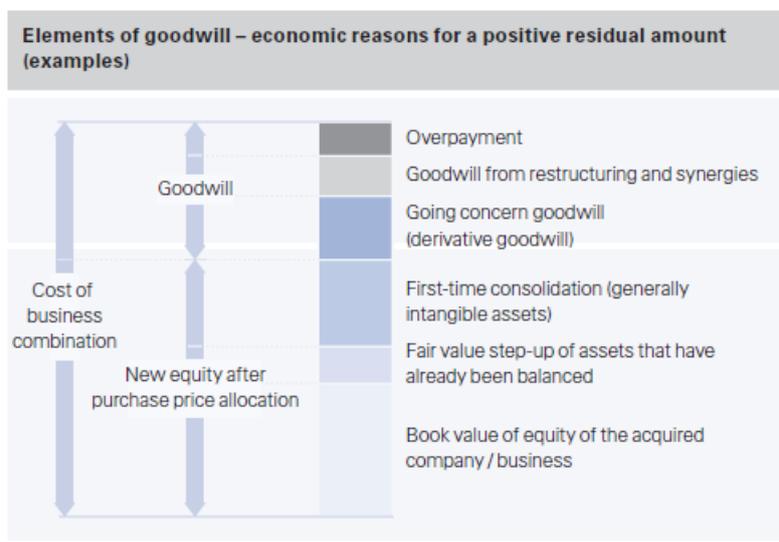
La tradizione economico-aziendale italiana, ed in particolare quella che fa capo alla scuola redditualista, ha storicamente manifestato un netto favore per i metodi basati sulla attualizzazione dei *flussi di reddito*. Questi metodi rispettano, infatti, le implicazioni valutative della proprietà olistica delle aziende per cui il valore del *business* non coincide mai con la somma dei valori che compongono il suo capitale, ma può essere riflesso solo attraverso l'analisi del flusso di reddito riconducibile all'azienda nel suo complesso.

La prevalenza dei valori flusso sui valori *stock* ai fini della definizione del valore economico affonda, del resto, le sue radici nella scuola economica che fa capo a Irwin Fischer (*The nature of capital and income, New York, Reprints of Economic Classics 1906*), il quale da sempre aveva considerato il valore del capitale funzione del reddito che un *business* è in grado di produrre nel futuro. Sebbene, in ultima analisi, anche il valore da assegnare ai singoli *asset* possa essere comunque definito in base alle aspettative di reddito conseguibili attraverso il loro impiego (ad esempio, l'utilizzo del *value in use*), la somma dei valori loro assegnati sarà crescentemente più lontana dal valore economico dell'azienda mano a mano che le componenti immateriali e sinergiche del capitale aziendale (c.d. *unidentifiable intangibles*, quali ad esempio: armonia interna all'azienda, capitale relazionale, metodologie di lavoro e di organizzazione, etc)⁶ assumono maggiore rilevanza ed i collegamenti tra *asset* e singole parti del flusso di reddito aziendale diventano più improbabili.

⁶ Sulle difficoltà di esprimere una affidabile valutazione autonoma degli intangibili si rinvia, tra gli altri a: Angelo RENOLD Renoldi, *La valutazione dei beni immateriali*, EGEA 1992; Australian Accounting Research Foundation, *Accounting Theory Monograph n. 10, Measurement in Financial Accounting. Caulfield, 1998*; Australian Accounting Standards Board, AASB, *Revaluation of Non-Current Assets, dicembre 1999*; Francesco Capalbo, *Le perdite di Valore delle immobilizzazioni tecniche*, Cedam 2000; Luigi Guatri, *Il differenziale fantasma: i beni immateriali nella determinazione del reddito e nella valutazione delle imprese*, in *Finanza, Marketing e Produzione*, Egea, Milano, n. 1, 1989; Luigi Guatri, *Il valore di mercato dei beni immateriali riguardanti il Marketing*, in *La valutazione delle aziende*, n. 5; Luigi Guatri, Mauro Bini, *I moltiplicatori nella valutazione delle Aziende*, Bocconi Editore, 2002; Baruch Lev, *Intangibles. Gestione, valutazione e reporting delle risorse intangibili delle aziende*, Etas 2003; Lorenzo Pozza, *Le Risorse Immateriali. Profili di rilievo nelle determinazioni quantitative d'azienda*, EGEA 1999.

Del resto, proprio la crescita del ruolo che gli intangibili hanno assunto nella determinazione del valore delle aziende e la difficoltà di offrirne una autonoma valutazione hanno contribuito a ridurre sempre di più la fiducia nei metodi patrimoniali, che hanno trovato sempre minore applicazione, salvo le ipotesi in cui siano utilizzati con opportuni correttivi che permettano la valutazione degli intangibili identificabili e non riportati in contabilità.

La capacità di acquisire clienti e di soddisfare le loro esigenze nei tempi contrattuali, il *know how*, l'esistenza di rapporti consolidati con i livelli dirigenziali dei clienti, la disponibilità di contratti remunerativi sono tutti *asset* aziendali che difficilmente trovano misurazione nello Stato Patrimoniale ed il cui valore è in crescente aumento, come ampiamente dimostrato dalle analisi compiute sulla allocazione del prezzo di acquisto nell'ambito delle operazioni di *Mergers and Acquisitions (M&A)*.



La teoria distingue tra due approcci di fondo per la individuazione dei rendimenti attesi dell'oggetto di valutazione, sia esso un singolo *asset*, un insieme di *asset (Cash Generating Unit)* o una intera azienda: una prospettiva interna, basata sulle *management expectations*, ed una esterna basata invece sulle *market participant's expectations*.

La distinzione che nasce nella dottrina della valutazione a valori correnti riflette l'eterno bilanciamento esistente tra esigenze di affidabilità (*reliability*) ed esigenze di rilevanza dell'informazione (*relevance*). Il valutatore dovrà infatti decidere se:

- far prevalere le aspettative di flussi e quindi di valore proprie del *management* che conosce appieno e che sa esattamente come utilizzerà quei beni o gestirà quell'azienda;
- far prevalere le aspettative che gli operatori medi del mercato hanno rispetto ai rendimenti conseguibili da un complesso aziendale con quelle determinate caratteristiche.

La prima visione, *c.d. interna*, ha naturalmente il pregio di riflettere le prospettive di chi, conoscendo l'azienda dall'interno, ha una visione completa delle potenzialità di tutti i fattori che possono concorrere a determinare i flussi che l'azienda è in grado di generare. Tale visione, inoltre, riflette tutti gli eventuali vantaggi e/o svantaggi competitivi legati alla specifica realtà aziendale e quindi, ad esempio, tanto i vantaggi che derivano da particolari relazioni istituzionali, quanto eventuali svantaggi dovuti ad inefficienze produttive o errate strutturazioni dell'organigramma⁷. Normalmente, come accade ad esempio per la definizione del valore dei rami di azienda (*cash generating unit*) nello IAS 36, questi flussi sono poi comunque attualizzati con tassi che invece riflettono le aspettative di rischio del mercato e non quelle dei *manager*. In tal modo, si stempera la visione eccessivamente interna.

La visione *esterna* è quella invece implicita nei valori di mercato, quando disponibili. Se, ad esempio, un pacchetto di clienti è valutato 100 sul mercato, tanto accade perché si presuppone che chi lo acquisti e lo gestisca in condizioni normali ne riesca almeno a ricavare un rendimento tale da permettergli di rientrare dell'investimento ed in più di conseguire un margine che lo remunererà del mancato guadagno rispetto ad investimenti alternativi e con analogo grado di rischio. Se poi l'azienda dispone di vantaggi competitivi, quali ad esempio una rete di contatti che massimizzi quel pacchetto di clienti, vendendo loro ad esempio una gamma più ampia di servizi, è possibile che nella sua prospettiva il valore sia superiore a 100. Di contro, se l'azienda ha degli svantaggi competitivi, ad esempio un *management* poco valido, allora probabilmente nella sua prospettiva quel bene ha un valore inferiore a 100. Il medesimo ragionamento si pone per le aziende. Se ad una azienda di un dato settore con un dato fatturato atteso il mercato assegna un valore, ciò avviene perché presuppone una struttura *standard* di costi sulla base delle aspettative medie degli operatori. Il valore, in altri termini, riflette la visione media degli operatori sui costi necessari a supportare l'offerta che genera quel particolare fatturato.

Quanto evidenziato in via generale deve tuttavia conciliarsi con le informazioni che sono nella effettiva disponibilità dello stimatore. Nella scelta del metodo di valutazione, lo stimatore deve sempre considerare la qualità e la quantità delle informazioni che sono effettivamente a sua disposizione, e soprattutto le specificità dell'azienda oggetto di valutazione. Un metodo di valutazione, anche se il più idoneo sotto il profilo teorico, potrebbe infatti non essere adottabile in ragione della assenza delle informazioni determinanti ai fini della sua applicazione o delle assolute tipicità del business. Il tema delle informazioni disponibili, del resto, è ancora più rilevante nel caso delle società di persone i cui prospetti di bilancio presentano un grado di dettaglio certamente limitato rispetto a quello rinvenibile nei documenti di bilancio delle società di capitali e tipicamente non soggette a verifica da parte di organi di controllo indipendenti

Nel caso di specie, come chiarito dal Commissario Giudiziale, la valutazione da parte del sottoscritto ha ad oggetto il **complesso aziendale costituito dalle attività esistenti al 31.10.2019 al netto delle passività maturate nel periodo 1.5.2019-31.10.2019 della società Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas**, salvo poi determinare il

⁷ Bromwich, M, *The use of present value valuation models in published accounting reports*. *Accounting Review*, 1977, 587-596.

valore della quota di proprietà al 98% di un simile complesso. Tale complesso aziendale è, in sostanza, una farmacia sita in Via Manzoni a Napoli e tanto impone alcune riflessioni differenziali.

Il valore di una azienda è, come detto, funzione dei flussi netti (di cassa o di reddito) che questa si presume possa riuscire a generare nel futuro. Si prova cioè ad immaginare quanti flussi quel complesso aziendale potrà generare nel futuro e gli si assegna ad oggi un valore “stock” equivalente a quei flussi tenendo conto della loro entità, della loro distribuzione temporale, del valore del denaro nel tempo e del grado di rischio. Tradizionalmente, per sviluppare previsioni affidabili di questi flussi, la prassi tende a basarsi sull’andamento gestionale e sui risultati netti conseguiti nel passato (in termini di flussi di cassa o di reddito a seconda della metodologia adottata) e valuta poi le condizioni per poter proiettare quei flussi anche al futuro.

In tal senso, quindi, date due aziende oggetto di valutazione, *coeteris paribus*, la azienda che ha dimostrato “nel passato” la capacità di generare flussi “netti” di maggiore entità dovrebbe essere valutata di più. Rispetto a questa struttura teorica, sostanzialmente presente in ogni valutazione, la valutazione delle **farmacie** presenta alcune particolarità, legate al rilievo che, nella loro economia, ha la concessione. In queste aziende, il titolo, che è prerequisite per l’esercizio dell’attività, detiene **un proprio autonomo valore di mercato** che resta in parte indipendente dalle specifiche *performance* economiche e finanziarie che è riuscito a raggiungere chi fini a momento ne ha disposto. Esiste infatti un mercato per queste concessioni, e che come si vedrà, tipicamente le valuta sulla base del fatturato che la farmacia ha generato, senza avere riguardo alla specifica marginalità e quindi ai flussi di netti che la specifica gestione ha in definitiva effettivamente creato. In buona sostanza, quindi la concessione detiene un proprio autonomo “*fair value*” che l’eventuale acquirente può, ad esempio, poi, a certe condizioni, realizzare sul mercato anche in via diretta tramite una successiva cessione.

In ragione di questa specifica caratteristica, si ritiene che il metodo più idoneo ad individuare il valore assegnabile al complesso aziendale oggetto di valutazione sia il **metodo patrimoniale complesso**⁸. Questo metodo, individuando il valore aziendale come somma algebrica del valore corrente (*fair value*) assegnabile alle delle sue componenti, permette infatti di rispettare la relativa autonomia del valore della concessione che, ragionevolmente, tenderà a spiegare la gran parte del valore totale del complesso.

Per la rideterminazione del valore corrente (*fair value*) delle poste patrimoniali si procederà come segue:

- a) Quanto alla concessione: si procederà ad individuare il valore corrente applicando le indicazioni dell’IFRS 13⁹;

⁸ I metodi patrimoniali “prevedono la rettifica e la riespressione a valori correnti del capitale netto aziendale”. I metodi patrimoniali “che contemplano sostanzialmente la sola considerazione degli elementi materiali attivi sono comunemente denominati semplici, quelli che vi includono anche determinati elementi immateriali (o intangibles), vengono detti complessi.”, così L. Potito, *Le operazioni straordinarie nell’economia delle imprese*, Giappichelli Editore, 2016, pag. 18. Sul metodo patrimoniale complesso, tra gli altri, si vedano anche: L. Guatri e M. Bini, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, EGEA, 2009; S. Pozzoli, *Valutazione d’azienda*, IPSOA, 2016.

⁹ Lo standard in questione, dopo aver chiarito che “Le tecniche di valutazione utilizzate per valutare il *fair value* devono massimizzare l’utilizzo di input osservabili rilevanti e ridurre al minimo l’utilizzo di input non osservabili” (IFRS 13, par. 67), invita a procedere secondo una gerarchia delle fonti disponibili per la individuazione del *fair value* (c.d. *fair value hierarchy*)

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

- b) Quanto alle altre attività preesistenti alla data del 30.04.2019: ci si baserà sugli esiti delle verifiche compiute dall'asseveratore;
- c) Quanto alle attività maturate dopo il 30.04.2019 (periodo 1.5.2019 – 31.10.2019): si farà riferimento ai saldi contabili, trattandosi in definitiva di elementi di entità complessivamente contenuta e comunque di recente formazione, in quanto maturati in un ridotto lasso di tempo rispetto all'epoca di riferimento della valutazione;
- d) Quanto alle passività maturate dopo il 30.04.2019: il valore corrente sarà posto pari al valore nominale.

6 Applicazione del metodo

6.1 La determinazione del *fair value* della concessione

6.1.1 Gli input per il calcolo del *fair value* e la loro gerarchia

La individuazione del valore corrente (*fair value*) di un asset aziendale trova autorevole riferimento nelle indicazioni contenute nell'IFRS 13, emanato dallo International Accounting Standards Board (IASB)¹⁰.

Lo standard internazionale, dedicato specificamente ai problemi di quantificazione del *fair value*, dopo aver chiarito che “Le tecniche di valutazione utilizzate per valutare il *fair value* devono massimizzare l'utilizzo di input osservabili rilevanti e ridurre al minimo l'utilizzo di input non osservabili”, invita a procedere secondo una gerarchia delle fonti disponibili (c.d. *fair value hierarchy*) assegnando il massimo rilievo alla disponibilità di valori di mercato per il medesimo bene (c.d. Input di livello 1) o per beni simili (c.d. Input di livello 2) e solo ove questi non siano disponibili ricorrere ad altre indicazioni che permettano di stimare il prezzo che un operatore razionale interessato ad un uso ottimale del bene sarebbe disposto a pagare (c.d. Input di livello 3) (IFRS 13, par. 72-90).

Nel caso di specie, la ricerca del valore di mercato può basarsi su una duplice fonte di informazioni:

assegnando il massimo rilievo alla disponibilità di valori di mercato per il medesimo bene (c.d. Input di livello 1) o per beni simili (c.d. Input di livello 2) e solo ove questi non siano disponibili ricorrere ad altre indicazioni che permettano di stimare il prezzo che un operatore razionale interessato ad un uso ottimale del bene sarebbe disposto a pagare (c.d. Input di livello 3) (IFRS 13, par. 72-90).

¹⁰ L'International Accounting Standards Board (IASB) (<https://www.ifrs.org/>), già International Accounting Standards Committee (IASC), è l'Organismo internazionale che emana i principi contabili internazionali

- a) Input livello 1: Il prezzo effettivamente definito nelle transazioni che hanno interessato il medesimo bene nel mese di luglio del 2017 e nel mese di febbraio del 2018;
- b) Input di livello 2: I riferimenti derivabili dal mercato per transazioni che hanno ad oggetto concessioni simili¹¹.

Input di livello 1

Partendo dagli Input di livello 1 la specifica concessione è stata già oggetto di transazione due volte negli ultimi tre anni, sempre assieme al complesso aziendale cui appartiene:

- a) nel luglio 2017, quando la Farmacia Capodanno ha acquistato l'azienda Farmacia Arena del dottor Minucci Maurizio;
- b) nel febbraio 2018 quando la dott.ssa Del Piano ha acquistato dalla Dott.ssa Guardascione il pacchetto di maggioranza della società che aveva la proprietà della concessione

Nel **luglio 2017**, il prezzo concordato per il trasferimento della concessione è stato di euro 1.400.000, anche se non si è avuto un trasferimento di denaro per tale importo, ma il pagamento è avvenuto l'accollo del maggior valore dei debiti della azienda ceduta (pari a circa 1,6 milioni di euro) rispetto al valore delle sue attività contabili (pari a circa 0,2 ml euro). L'operazione merita quindi di essere illustrata con maggior dettaglio.

La ditta venditrice, al 31.12.2016 presentava, complessivamente, passività per € 1.765.987 e attività per 1.688.129, di cui 907.894 per crediti verso titolari, e 565.490 per rimanenze, con uno squilibrio patrimoniale di euro € 77.859,00. Nel luglio 2017, nel perimetro del complesso aziendale ceduto, non si ritrovano i crediti verso titolari e le rimanenze di valore hanno un valore decisamente inferiore, per cui il valore contabili delle attività complessivamente cedute è pari a 221.384 (di cui 136.485 per attività) a fronte di passività per 1.664.213 così che il complesso ceduto ha uno squilibrio contabile di euro 1.442.892,09.

L'acquirente accetta di acquisire questo complesso aziendale apparentemente patrimonialmente squilibrato in quanto riconosce in esso l'esistenza di un Avviamento aziendale pari a euro 1.400.000. In altri termini, la Farmacia Capodanno di Guardascione Antonella & C. S.a.s. acquista a 1.000 euro un'azienda i cui elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di trasferimento hanno un valore negativo complessivo pari a euro -1.442.829,04 e attribuisce il costo dell'accollo di questa differenza patrimoniale ad avviamento e, in linea con quanto previsto dal principio contabile OIC 24, lo iscrive tra le proprie immobilizzazioni immateriali: *"Il valore dell'avviamento si determina per differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda o ramo d'azienda (o il valore di conferimento della medesima o il costo di acquisizione della società incorporata o fusa, o del patrimonio trasferito dalla società scissa alla società beneficiaria)*

¹¹ Come osservato da L. Guatri e M. Bini, "L'idea di porre in evidenza, nel comporre le grandi classi di intangibili specifici, i «valori nascosti» (hiddens values) in contratti o in altri rapporti giuridici è tipica degli esperti e degli organismi di prevalente formazione contabile e giuridica (come l'IASB e il FASB).", così L. Guatri e M. Bini, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, EGEA, 2009.

ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi che vengono trasferiti” (OIC 24. Par.58)”.

Nel **febbraio 2018**, il complesso aziendale è nuovamente oggetto di una transazione di vendita, seppure in via indiretta. In quella data, infatti, si è perfezionata la cessione delle quote detenuta dalla dott.ssa Guardascione alla Dott.ssa Del Piano e la transazione è avvenuta al valore nominale, assumendo quindi che il valore dell’azienda fosse pari al suo valore patrimoniale, a quella data pari a circa 10.000 grazie proprio alla presenza, tra le attività di un avviamento iscritto per 1.400.000. Questo significa che, anche in occasione di questa transazione, le parti ritengono che l’avviamento debba essere valutato 1.400.000.

Per quanto le due transazioni appena osservate siano relativamente recenti, ed in questo senso particolarmente adatte a rappresentare il valore di mercato dell’asset oggetto di cessione, non può non notarsi che in nessuno dei due casi l’acquirente ha sostenuto un esborso di denaro di importo pari al valore riconosciuto all’avviamento. Inoltre, è la stessa società che, in occasione della istanza di concordato, prende atto del minor valore riconoscibile all’avviamento e lo svaluta fino a 1.000.000 di euro¹². Se a tutto questo si aggiunge che per le concessioni esiste un mercato sufficientemente attivo, appare, a parere di chi scrive, evidente la necessità di basarsi piuttosto su di Input di livello 2 che sono in grado di indirizzare la valutazione verso espressioni di valore meno legate alle tipicità delle relazioni esistenti tra i coinvolti nelle transazioni del 2017 e del 2018.

Input di livello 2

Così come recepito anche nella dottrina economica aziendale il mercato tende a valutare le concessioni sulla base del fatturato storico adottando il metodo dei multipli che consente “*la conversione dei prezzi fatti dal mercato in coefficienti o multipli, ottenuti rapportando tali prezzi a tipiche grandezze (...) delle imprese cui si riferiscono, delle quali esprimono risultati, dimensioni dell’attività produttiva o variabili strutturali.*”¹³. In particolare, il mercato tende a riconoscere alla concessione un valore che oscilla tra lo 0,8 e l’1,2 del fatturato¹⁴.

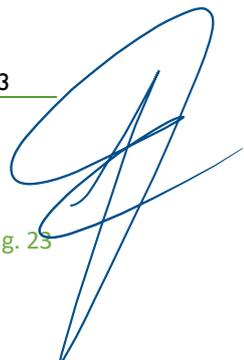
La scelta di adottare un valore derivato dal mercato (Input di livello 2) appare, inoltre, coerente con la sostanziale autonomia del valore della concessione. Per quanto senza dubbio il valore della concessione sia legata ai redditi che essa permette di conseguire a chi la utilizza, è innegabile che esista anche un valore connesso alla possibilità di una cessione autonoma sul mercato che resta in gran parte indipendente dall’effettive capacità gestionali di chi la cede e quindi dalla sua storia reddituale.

Invero, va riconosciuto che, negli ultimi anni, la citata scissione tra marginalità realizzata e valore della specifica concessione si è andata via via riducendosi a mano a mano che il mercato specifico è diventato complessivamente più competitivo (con l’ingresso ad esempio delle parafarmacie) e la diversificazione dei prodotti venduti ha aumentato la propria incidenza sul

¹² Si confronti quanto indicato nello stato analitico ed estimativo delle attività, in allegato al Piano.

¹³ L. Potito, *Le operazioni straordinarie nell’economia delle imprese*, Giappichelli Editore, 2016, pagina 33

¹⁴ A. Cecchetto, *Valutazione di una farmacia*, in *La Settimana Fiscale*, Il Sole 24 Ore, aprile 2019, n. 16, pag. 39-43



livello di marginalità conseguibile, a parità di fatturato, dalle diverse farmacie. In altri termini è emerso come non sempre lo stesso fatturato genera lo stesso flusso netto, e quindi lo stesso valore, per cui per individuare il valore della concessione la prassi, pur continuando a sostenere la necessità di ricorrere al metodo dei multipli, ha cominciato ad adottare come base per la valutazione non solo o comunque non sempre solo il Fatturato ma anche l'EBITDA. Naturalmente un simile metodo presuppone la necessità di una contabilità ben organizzata e preferibilmente impreziosita dalla presenza di, sia pur embrionali, sistemi di controllo dei costi, tanto affinché si possa avere una certezza sulla effettiva capacità dell'EBITDA di esprimere la capacità dell'azienda di generare flussi di cassa disponibili, magari integrandola con la possibilità di disporre una adeguata segmentazione di quest'ultimo per fascia di prodotto. Nel caso di specie ci troviamo dinanzi ad una società in accomandita semplice il cui conto economico e prospetto patrimoniale al 31.12.2018 (Allegato 2) non è soggetto a revisione e la cui contabilità ha presentato alcune difficoltà di analisi legate, ad esempio, alla mancanza delle scritture di assestamento nei libri giornali 2018 e 2019, e quindi nelle schede di mastro, ed alla non corrispondenza dei saldi epilogati nel prospetto 2018 con i saldi di apertura all'1.1.19. Per questo motivo si ritiene utile, nel caso di specie, mantenersi su una metodologia valutativa per quanto possibile indipendente dai dati contabili. È ovvio che anche il fatturato è pur sempre un dato contabile ma certamente meno soggetto alle conseguenze della efficacia del sistema contabile di quanto non possa accadere per un risultato intermedio quale è l'EBITDA.

In sintesi, chi scrive ritiene che, pur non ignorando la realtà delle transazioni che in un recente passato hanno avuto ad oggetto la concessione, il fair value di quest'ultima debba essere più correttamente determinato sulla base dei valori di mercato derivabili dai prezzi normalmente praticati nella compravendita di beni simili e che, per quanto indicato dalle principali fonti disponibili, sono determinati in misura pari ad un multiplo oscillante tra lo 0,8 e l'1,2 del fatturato.

6.1.2 Il calcolo del fair value della concessione

Così definito il metodo per la individuazione del fair value della concessione, ai fini della sua applicazione è necessario individuare:

- a) il fatturato da porre a base della valutazione;
- b) I moltiplicatore da utilizzare.

Il fatturato

Il sottoscritto ha concentrato le proprie analisi sul biennio 2018-2019, in quanto l'anno 2018 è stato il primo esercizio "pieno" dopo l'acquisizione avvenuta nel luglio 2017.

Per la individuazione del fatturato il valore accolto nel conto intestato ai corrispettivi è stato rettificato per tenere conto delle In particolare, sono stati considerati i saldi al 31.12.2018 ed al 31.12.2019 dei conti di mastro riepilogati nella seguente tabella ed, ai fini della normalizzazione del fatturato, sono state apportate una serie di rettifiche volte a depurare i saldi dalle trattenute ENPAF, dagli sconti SSN, dagli effetti contabili connessi alla rilevazione dell'IVA sospesa oltre che per tenere conto delle risultanze del registro IVA.. In tal modo si è ottenuta una misura del

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

fatturato in grado di esprimere il valore netto dei proventi conseguiti con la vendita dei prodotti e servizi.

Gli esiti delle rettifiche condotte sono riportati nelle tabelle che seguono:

Tabella 1 – Fatturato normalizzato 2018

Conto	Voce	Importo	Rettifiche	Saldo
50701	abbuoni Attivi	56,97 €	- €	56,97 €
51500	fatturato ssn lordo	177.207,11 €	- 19.654,77 €	157.552,34 €
51501	corrispettivi ventilati	646.576,72 €	1.383,86 €	647.960,58 €
51601	merci c/vendita di beni	128.458,04 €	- €	128.458,04 €
51802	prestazioni di servizi	9.402,00 €	- €	9.402,00 €
Fatturato 2018		961.700,84 €	- 18.270,91 €	943.429,93 €

Tabella 2 - Fatturato normalizzato 2019

Conto	Voce	Importo	Rettifiche	Saldo
58/05/10	merci c/vendite	68.425,89 €	- €	68.425,89 €
59/05/015	fatturato ssn	184.737,70 €	- 19.073,93 €	165.663,77 €
58/05/105	Corr. p/cessione beni-si ventilaz	581.479,01 €	3.036,10 €	584.515,11 €
64/05/100	Abbuoni/arrot. Attivi imp.	62,05 €	- €	62,05 €
64/05/390	altri ricavi e proventi vari	226,35 €	- €	226,35 €
Fatturato 2019		834.931,00 €	- 19.799,35 €	818.893,17 €

Gli esiti di queste rettifiche hanno condotto ad individuare una misura media del fatturato normalizzato degli anni 2018 e 2019 **pari a euro 881.162**. Va notato, infine che questo fatturato comprende i ricavi generati dalle operazioni di vendita realizzate dalla Farmacia Capodanno con le altre farmacie partecipate dalla Dott.ssa Del Piano¹⁵ per euro 196.343,93¹⁶.

Il multiplo

Come anticipato in precedenza, secondo la recente prassi, il multiplo è mediamente collocato in un intervallo tra 0,8 e 1,2¹⁷.

¹⁵ Per la individuazione delle farmacie partecipate dalla dott.ssa Del Piano, si è fatto riferimento all'elenco contenuto a pagina 12 della "Integrazione alla Relazione di Attestazione ex artt. 161, 3° comma e 186 – bis, l.f." predisposta dal dott. Paolo Longoni con data 5 gennaio 2020. Secondo quell'elenco, oltre alla partecipazione nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas, la dott.ssa Del Piano detiene anche partecipazioni nelle seguenti società: (i) *Salute e Benessere S.r.l.* (C.F. 07999851210), quota di partecipazione al 16,67%; (ii) *Farmacia Del Piano Alessandra & C. s.a.s.* (C.F. 07004571217), quota di partecipazione al 98%; (iii) *Farmacia delle Terme di Del Piano Alessandra & C. s.a.s.* (C.F. 01606690624), quota di partecipazione al 98%; (iv) *Farmacia Vittorio Emanuele & C. sas della Dott.ssa Del Piano Alessandra* (C.F. 0775551210), quota di partecipazione al 50%. Inoltre, con riferimento alle operazioni del 2018, è stata considerata quale società partecipata dalla dott.ssa Del Piano anche la *Farmacia Rione Traiano & C. Sas* laddove, nel registro IVA 2018, la Farmacia Rione Traiano & C. Sas è indicata come "della dott.ssa Del Piano".

¹⁶ Di cui euro 128.458,04 nel 2018 ed euro 67.885,89 nel 2019.

¹⁷ A. Cecchetto, *Valutazione di una farmacia*, in *La Settimana Fiscale*, Il Sole 24 Ore, aprile 2019, n. 16, pag. 39-43

Nel caso di specie si ritiene che, anche in considerazione del prezzo che è stato riconosciuto alla concessione in occasioni di transazioni recenti, il coefficiente moltiplicativo debba collocarsi nei livelli più elevati del range, ed in particolare deve porsi **pari ad 1,2**. Tanto porta a quantificare il valore della concessione **in euro 1.057.394**.

6.2 La determinazione del fair value delle attività (diverse dalla concessione)

Le attività diverse dalla Concessione sono, rispetto a quest'ultima, di entità complessivamente contenuta. Si tratta, in larga parte, di elementi patrimoniali di veloce rigiro che, alla data del 31.10.2019, avevano un valore contabile complessivo di euro 367.170,64.

Come si può vedere dal prospetto che segue, costruito sulla base del raffronto tra la situazione patrimoniale 30.04.2019-31.10.2019, molte delle attività al 31.10.2019 erano già preesistenti al 30.04.2019 e sono quindi state sottoposte alle verifiche dell'attestatore che ha asseverato la fattibilità del piano e "nei limiti di quanto evidenziato la veridicità dei dati esposti dalla ricorrente nella propria domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo e nei relativi allegati, dando atto che quanto rappresentato rispecchia l'effettiva attuale situazione patrimoniale, economica e finanziaria al momento della apertura della procedura ex art. 161, 6° comma l.f."¹⁸.

Tabella 3 – Attività diverse dalla concessione (30.04.2019 – 31.10.2019)

Attività	Valore contabile al 30.04.2019 (come da situazione contabile)	Valore contabile al 31.10.2019 (come da situazione contabile)	Differenza 01.05.2019 - 31.10.2019
Spese di costituzione	7.885,50 €	7.885,50 €	- €
Migliorie su beni di terzi	2.200,00 €	2.200,00 €	- €
Attrezzature varie e minute	11.680,39 €	11.680,39 €	- €
Deposito cauzionale Tribunale	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
Crediti infragruppo	66.432,00 €	66.432,00 €	- €
Merci	64.506,89 €	83.000,03 €	18.493,14 €
Crediti verso clienti	5.903,56 €	21.601,55 €	15.697,99 €
Fatture da emettere	- €	21.803,80 €	21.803,80 €
Crediti ASL	28.611,74 €	16.356,48 €	- 12.255,26 €
Iva su acquisti	- €	905,54 €	905,54 €
Debiti verso fornitori (*)	- €	6.671,87 €	6.671,87 €
Rateazione C.A. 44378711111	- €	8.966,85 €	8.966,85 €
Soci c/utili	24.564,98 €	24.564,98 €	- €
Del Piano c/acconto per gerenza	14.600,00 €	17.230,00 €	2.630,00 €
Disponibilità bancarie	2.944,86 €	54.573,10 €	51.628,24 €
Depositi su banca MPS	81,27 €	- €	- 81,27 €
Depositi su banca Unicredit	2.839,39 €	€	- 2.839,39 €
Depositi su Deutsche Bank	24,20 €	- €	- 24,20 €

¹⁸ Relazione di asseverazione, pagina 43

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Depositi su UBI Banca	- €	54.573,10 €	54.573,10 €
Denaro in cassa	12.278,70 €	18.298,55 €	6.019,85 €
Totale	241.608,62 €	367.170,64 €	125.562,02 €

(*) Nello stato analitico ed estimativo delle attività allegato al piano, si legge che si tratta di Anticipi a fornitori

Fatte queste premesse, chi scrive ha ritenuto di individuare il *fair value* delle attività (diverse dalla concessione) alla data del 31.10.2019 adottando i seguenti criteri:

- a) Per le attività preesistenti alla data del 30.04.2019 ed i cui valori contabili al 31.10.2019 sono rimasti immutati, si è fatto sostanziale affidamento alle stime ed alle verifiche condotte dall'attestatore, per cui il valore "attestato" in esito a quelle verifiche è stato considerato una ragionevole approssimazione del *fair value*.

Questo criterio ha riguardato le seguenti attività¹⁹:

Tabella 4 – Fair value al 31.12.2019 delle attività diverse dalla concessione (Parte I di 2)

Attività	Valore contabile al 30.04.2019 (coincidente col valore contabile al 31.10.2019, come da situazione contabile)	Valore asseverato al 30.04.2019	Fair value al 31.10.2019
Spese di costituzione	7.885,50 €	- €	- €
Migliorie su beni di terzi	2.200,00 €	- €	- €
Attrezzature varie e minute	11.680,39 €	11.680,39 €	11.680,39 €
Crediti infragruppo	66.432,00 €	- €	- €
Soci c/utili	24.564,98 €	- €	- €
Totale	112.762,87 €	11.680,39 €	11.680,39 €

- b) Per le attività sorte successivamente alla data del 30.04.2019 e per le attività preesistenti alla data del 30.04.2019 ma i cui i valori contabili sono mutati rispetto a quella data, il ridotto lasso di tempo intercorrente sino all'epoca della valutazione (1.05.2019 - 31.10.2019), unitamente alla loro natura di componenti patrimoniali a veloce rigiro, ha permesso di

¹⁹ Rispetto alle attività riportate in tabella, si segnala che: (i) quanto alle attrezzature, a pagina 22 del proprio elaborato, l'asseveratore ha segnalato l'assenza di ammortamenti, salvo poi riconoscere che "il valore di riproduzione potrebbe certamente essere maggiore" e che "il valore di realizzo dei beni nello stato in cui si trovano sembra certamente congruo"; (ii) quanto alla rimanenze, a pagina 23 della relazione di asseverazione, si legge che "il valore alla data di presentazione del Piano ammonta ad Euro 83.000,00; la metodologia seguita per la determinazione delle effettive rimanenze di merci è stata quella di redigere un inventario fisico, dettagliato ed analitico, della merce presente presso l'esercizio; (...)".

assumere che il valore contabile al 31.10.2019 sia una ragionevole approssimazione del loro *fair value*.

L'unica eccezione ha riguardato il conto "Del Piano c/acconto per gerenza" che, per quanto si desume dai documenti, è un conto acceso ai crediti verso i soci. Tale conto, alla data del 30.04.2019, presentava un saldo inferiore di euro 14.600 che, unitamente al saldo di euro 24.564,96 del conto "Soci c/utili", portava il saldo complessivo dei crediti verso soci ad euro 39.164,96" rispetto al quale l'asseveratore, in sede di attestazione, ha osservato, a pagina 25, che "(...) nessuna possibilità di realizzo per i creditori è contenuta nella voce in questione e, pertanto essa correttamente viene stralciata dalla situazione contabile di concordato". In ragione di ciò, ai fini della presente valutazione, per ragioni prudenziali, si è ritenuto di porre pari a zero il *fair value* di tali crediti.

Nella tabella che segue si offre il riepilogo:

Tabella 5 – Fair value al 31.10.2019 delle attività diverse dalla concessione (Parte 2 di 2)

Attività	Valore contabile al 31.10.2019 (come da situazione contabile)	Fair value al 31.10.2019
Deposito cauzionale Tribunale	5.000,00 €	5.000,00 €
Merci	83.000,03 €	83.000,03 €
Crediti verso clienti	21.601,55 €	21.601,55 €
Fatture da emettere	21.803,80 €	21.803,80 €
Crediti ASL	16.356,48 €	16.356,48 €
Iva su acquisti	905,54 €	905,54 €
Debiti verso fornitori (*)	6.671,87 €	6.671,87 €
Rateazione C.A. 44378711111	8.966,85 €	8.966,85 €
Del Piano c/acconto per gerenza	17.230,00 €	- €
Disponibilità bancarie (UBI Banca)	54.573,10 €	54.573,10 €
Denaro in cassa	18.298,55 €	18.298,55 €
Totale	254.407,77 €	237.177,77 €

(*) Nello stato analitico ed estimativo delle attività allegato al piano, si legge che si tratta di Anticipi a fornitori

6.3 La determinazione del *fair value* delle passività

Come specificato nell'incarico, il valore del complesso azienda è da determinarsi al netto delle passività sorte nel periodo 01.05.2019 – 31.10.2019. Tali passività, derivate dalla situazione contabile di raffronto 30.04.2019 - 31.10.2019, sono valorizzate al loro valore nominale:

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Tabella 6 - Fair value al 31.10.2019 delle passività sorte nel periodo 1.5.2019-31.10.2019

Passività	Valore contabile al 30.04.2019 (come da situazione contabile)	Valore contabile al 31.10.2019 (come da situazione contabile)	Passività sorte nel periodo 1.5.2019 - 31.10.2019	Fair value delle passività sorte nel periodo 1.5.2019- 31.10.2019
Note di credito da ricevere	- €	288,00 €	288,00 €	288,00 €
Disponibilità bancarie	99.899,35 €	100.063,38 €	164,03 €	164,03 €
Fondi per rischi ed oneri	37.383,76 €	37.383,76 €	- €	- €
Debiti per TFR	81.919,27 €	81.378,46 €	- 540,81 €	- 540,81 €
Debiti verso banche	184.515,72 €	184.515,72 €	- €	- €
Debiti verso fornitori	829.448,72 €	923.650,09 €	94.201,37 €	94.201,37 €
Fatture da ricevere	18.335,28 €	50.528,22 €	32.192,94 €	32.192,94 €
Ifitalia	182.944,83 €	182.944,83 €	- €	- €
Fatture da ricevere da professionisti	936,00 €	936,00 €	- €	- €
Debiti tributari	204.802,82 €	206.353,26 €	1.550,44 €	1.550,44 €
Debiti verso istituti previdenziali	21.045,52 €	22.805,08 €	1.759,56 €	1.759,56 €
Debiti verso i dipendenti	18.804,00 €	27.966,98 €	9.162,98 €	9.162,98 €
Ratei e risconti passivi	12.913,80 €	15.355,90 €	2.442,10 €	2.442,10 €
Totale	1.692.949,07 €	1.834.169,68 €	141.220,61 €	141.220,61 €

6.4 Il valore economico della Farmacia al 31.10.2019

Alla luce di tutto quanto ai paragrafi precedenti, ne deriva che il valore economico della Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas alla data del 31.10.2019 è così determinabile:

Tabella 7 - Quantificazione del Valore economico al 31.10.2019

Attività	Valore corrente al 31.10.2019
<i>(A) Concessione</i>	<i>1.057.394,00€</i>
<i>(B) Attività diverse dalla Concessione al 31.10.2019</i>	<i>237.177,77 €</i>
<i>(C) Passività maturate nel periodo 1.5.2019 - 31.10.2019</i>	<i>- 141.220,61 €</i>
Valore economico della Farmacia	1.153.351,16 €

Tale valore è da arrotondarsi, per difetto, **in euro 1.150.000.**

7 Il valore della quota (98%) posseduta dalla Dott.ssa Del Piano

Nella prassi professionale, quando la partecipazione è di maggioranza, il suo valore viene incrementato di un “premio di maggioranza” in considerazione del fatto che tale partecipazione assicura “il controllo assoluto di una società”²⁰.

Nel caso di specie, questa prerogativa è ancora più evidente dal momento che la partecipazione posseduta dalla dott.ssa Del Piano, oltre al fatto che rappresenta quasi la totalità del capitale sociale (98%), si riferisce alla posizione di socio accomandatario ovvero del socio che, nel caso delle società in accomandita semplice, detiene i poteri di amministrazione e risponde illimitatamente col proprio patrimonio per le obbligazioni sociali.

In ragione di tutto ciò si ritiene che il valore della quota in oggetto debba commisurarsi per intero al valore del capitale economico della società, pari ad **euro 1.150.000**.

8 Conclusioni

In sintesi, sulla base di tutto quanto espresso ai paragrafi precedenti, cui integralmente si rimanda, nei limiti della affidabilità dei documenti esaminati, e di tutte le ipotesi assunte, **il valore ragionevolmente attribuibile alla quota (98%) detenuta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. Sas alla data del 31.10. 2019, sulla base delle attività esistenti a quella data e delle attività e passività maturate nel periodo 1.5.2019-31.10.2019, arrotondato per difetto, è ragionevolmente pari a**

euro 1.150.000

(unmilione centocinquanta mila euro virgola zero zero)

Napoli, 10 Aprile 2020

Prof. Francesco Capalbo, Ph.D.

²⁰ D. Balducci, *La valutazione dell'azienda*, Edizioni Fag srl, 2006, pagina 134

9 Allegati

- ✓ **Allegato 1** – Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.10.2019 della Farmacia Capodanno con indicazione delle variazioni intervenute rispetto alla data del 30.04.2019;
- ✓ **Allegato 2** - Conto economico e prospetto patrimoniale al 31.12.2018 della Farmacia Capodanno;
- ✓ **Allegato 3** - Situazione economica e Situazione patrimoniale al 31.12.2019 della Farmacia Capodanno.

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Allegato I

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the person who signed the document.

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	Partita IVA	08506641219
	NA		

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/10/2019

Pagina 1

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO AL 30/04/19	SALDO AL 31/10/19	% 19/19	DIFFERENZA
**	ATTIVITA`				
03/05/005	SPESE DI COSTITUZIONE	7.885,50	7.885,50		0,00
03/05/***	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENT	7.885,50	7.885,50		0,00
03/25/005	AVVIAMENTO	1.400.000,00	1.400.000,00		0,00
03/25/***	AVVIAMENTO	1.400.000,00	1.400.000,00		0,00
03/30/520	MIGLIORIE SU BENI DI TERZ	2.200,00	2.200,00		0,00
03/30/***	IMM.IMM. IN CORSO E ACCONTI	2.200,00	2.200,00		0,00
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.410.085,50	1.410.085,50		0,00
06/15/010	ATTR.VARIE E MINUTE (<516,46 E	11.680,39	11.680,39		0,00
06/15/***	ATTREZZATURE IND.LI E COMM.LI	11.680,39	11.680,39		0,00
06/**/***	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	11.680,39	11.680,39		0,00
09/10/503	DEPOSITO CAUZIONALE TRIBUNALE	0,00	5.000,00	100,000-	5.000,00-
09/10/520	CREDITI INFRAGRUPPO	66.432,00	66.432,00		0,00
09/10/***	CREDITI IMMOBILIZZATI	66.432,00	71.432,00	6,999-	5.000,00-
09/**/***	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	66.432,00	71.432,00	6,999-	5.000,00-
11/20/010	MERCI	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
11/**/***	RIMANENZE	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
14/00/000	CREDITI V/CLIENTI	5.903,56	21.601,55	72,670-	15.697,99-
15/05/045	FATTURE DA EMETTERE	0,00	21.803,80	100,000-	21.803,80-
15/05/551	CREDITI ASL	28.611,74	16.356,48	74,926	12.255,26
15/05/***	ALTRI CREDITI V/CLIENTI	28.611,74	38.160,28	25,022-	9.548,54-
15/**/***	ALTRI CREDITI V/CLIENTI	28.611,74	38.160,28	25,022-	9.548,54-
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	0,00	905,54	100,000-	905,54-
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	0,00	905,54	100,000-	905,54-
18/**/***	ALTRI CREDITI	0,00	905,54	100,000-	905,54-
24/05/001	UNICREDIT	2.839,39	0,00	100,000	2.839,39
24/05/002	MONTE PASCHI DI SIENA	81,27	0,00	100,000	81,27
24/05/003	DEUTSCHE BANK	24,20	0,00	100,000	24,20
24/05/009	UBI BANCA	0,00	54.573,10	100,000-	54.573,10-
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	2.944,86	54.573,10	94,603-	51.628,24-
24/15/005	DENARO IN CASSA	12.278,70	18.298,55	32,897-	6.019,85-
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	12.278,70	18.298,55	32,897-	6.019,85-
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	15.223,56	72.871,65	79,109-	57.648,09-
28/45/090	RISULTATO DI ESERCIZIO	167.239,00	167.239,00		0,00
28/45/***	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	167.239,00	167.239,00		0,00
28/**/***	PATRIMONIO NETTO	167.239,00	167.239,00		0,00
40/00/000	DEBITI V/FORNITORI	0,00	6.671,87	100,000-	6.671,87-
48/05/520	RATEAZIONE C.A. 44378711111	0,00	8.966,85	100,000-	8.966,85-
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	0,00	8.966,85	100,000-	8.966,85-
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	0,00	8.966,85	100,000-	8.966,85-
52/05/090	SOCI C/UTILI	24.564,98	24.564,98		0,00
52/05/550	DEL PIANO C/ACCONTO PER GERENZ	14.600,00	17.230,00	15,264-	2.630,00-
52/05/***	ALTRI DEBITI	39.164,98	41.794,98	6,292-	2.630,00-
52/**/***	ALTRI DEBITI	39.164,98	41.794,98	6,292-	2.630,00-
***	TOTALE ATTIVITA`	1.808.847,62	1.934.409,64	6,490-	125.562,02-
**	PASSIVITA`				
18/40/040	NOTE CREDITO DA RICEVERE	0,00	288,88	100,000-	288,88-
18/40/***	CREDITI V/FORNITORI	0,00	288,88	100,000-	288,88-
18/**/***	ALTRI CREDITI	0,00	288,88	100,000-	288,88-
24/05/001	UNICREDIT	0,00	136,45	100,000-	136,45-

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	Partita IVA	08506641219
	NA		

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/10/2019

Pagina 2

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO AL 30/04/19	SALDO AL 31/10/19	% 19/19	DIFFERENZA
**	PASSIVITA`				
24/05/002	MONTE PASCHI DI SIENA	0,00	4,07	100,000-	4,07-
24/05/003	DEUTSCHE BANK	0,00	23,51	100,000-	23,51-
24/05/004	BANCO NAPOLI	99.899,35	99.899,35		0,00
24/05/****	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	99.899,35	100.063,38	0,163-	164,03-
24/05/****	DISPONIBILITA' LIQUIDE	99.899,35	100.063,38	0,163-	164,03-
28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.000,00	10.000,00		0,00
28/05/****	CAPITALE	10.000,00	10.000,00		0,00
28/05/****	PATRIMONIO NETTO	10.000,00	10.000,00		0,00
30/15/550	F.DO SANZ E INT DEB TRIB E PR	37.383,76	37.383,76		0,00
30/15/****	ALTRI FONDI PER RISCHI ED ONER	37.383,76	37.383,76		0,00
30/05/****	FONDI PER RISCHI ED ONERI	37.383,76	37.383,76		0,00
31/05/005	DEBITI P/T.F.R.	81.919,27	81.378,46	0,664	540,81
31/05/****	TFR LAVORO SUBORDINATO	81.919,27	81.378,46	0,664	540,81
31/05/****	TFR LAVORO SUBORDINATO	81.919,27	81.378,46	0,664	540,81
34/05/006	BANCA C/MUTUI IPOT.ESIG.OLTRE	184.515,72	184.515,72		0,00
34/05/****	DEBITI V/BANCHE	184.515,72	184.515,72		0,00
34/05/****	DEBITI V/BANCHE	184.515,72	184.515,72		0,00
40/00/000	DEBITI V/FORNITORI	829.448,72	923.650,09	10,198-	94.201,37-
41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	18.335,28	50.528,22	63,712-	32.192,94-
41/05/550	IFITALIA	182.944,83	182.944,83		0,00
41/05/552	FT DA RICEVERE PROFESSIONISTI	936,00	936,00		0,00
41/05/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	202.216,11	234.409,05	13,733-	32.192,94-
41/05/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	202.216,11	234.409,05	13,733-	32.192,94-
48/05/040	ERARIO C/IVA	22.174,91	23.967,41	7,478-	1.792,50-
48/05/055	IVA SU VENDITE SOSPESA	8.256,71	7.106,71	16,181	1.150,00
48/05/080	ERARIO C/RIT. LAVORO DIPENDENT	66.086,81	66.803,84	1,073-	717,03-
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO	2.443,94	2.523,94	3,169-	80,00-
48/05/105	REGIONI C/RIT. ADDIZ. IRPEF	640,00	715,95	10,608-	75,95-
48/05/110	COMUNI C/RIT. ADDIZ. IRPEF	289,20	324,16	10,784-	34,96-
48/05/190	DEBITI ERARIALI	84.194,91	84.194,91		0,00
48/05/503	FONDO IMPOSTE	207,27	207,27		0,00
48/05/530	DEBITI AG RISCOSISONE	567,16	567,16		0,00
48/05/549	DEBITO IVA DA VERSARE	13.739,55	13.739,55		0,00
48/05/560	IVA 2018	6.202,36	6.202,36		0,00
48/05/****	DEBITI TRIBUTARI	204.802,82	206.353,26	0,751-	1.550,44-
48/05/****	DEBITI TRIBUTARI	204.802,82	206.353,26	0,751-	1.550,44-
50/05/005	INPS C/CONTRIBUTI SOC. LAV. DI	19.751,44	21.942,74	9,986-	2.191,30-
50/05/020	INAIL C/CONTRIBUTI	1.294,08	862,34	50,066	431,74
50/05/****	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	21.045,52	22.805,08	7,715-	1.759,56-
50/05/****	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	21.045,52	22.805,08	7,715-	1.759,56-
52/05/055	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI	18.804,00	27.966,98	32,763-	9.162,98-
52/05/****	ALTRI DEBITI	18.804,00	27.966,98	32,763-	9.162,98-
52/05/****	ALTRI DEBITI	18.804,00	27.966,98	32,763-	9.162,98-
54/05/005	RATEI PASSIVI	57,90	0,00	100,000	57,90
54/05/550	RATEI PASS. LOCAZIONI	12.855,90	15.355,90	16,280-	2.500,00-
54/05/****	RATEI PASSIVI	12.913,80	15.355,90	15,903-	2.442,10-
54/05/****	RATEI E RISCOINTI PASSIVI	12.913,80	15.355,90	15,903-	2.442,10-
***	TOTALE PASSIVITA`	1.702.949,07	1.844.170,56	7,657-	141.221,49-
****	RISULTATO DI ESERCIZIO	105.898,55	90.239,08	17,353	15.659,47
*****	TOTALE A PAREGGIO	1.808.847,62	1.934.409,64	6,490-	125.562,02-

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	NA	Partita IVA
			08506641219

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/10/2019

Pagina 3

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO AL 30/04/19	SALDO AL 31/10/19	% 19/19	DIFFERENZA
**	COSTI, SPESE E PERDITE				
66/25/005	MERCI C/ACQUISTI DA VENTI	215.982,72	524.997,51	58,860-	309.014,79-
66/25/**	MERCI	215.982,72	524.997,51	58,860-	309.014,79-
66/30/025	CANCELLERIA	36,88	125,40	70,590-	88,52-
66/30/060	ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,	0,00	870,00	100,000-	870,00-
66/30/**	ALTRI ACQUISTI	36,88	995,40	96,294-	958,52-
66/**/**	COSTI P/MAT.PRI,SUSS.,CON.E ME	216.019,60	525.992,91	58,931-	309.973,31-
68/05/025	ENERGIA ELETTRICA	0,00	2.567,35	100,000-	2.567,35-
68/05/050	SPESE CONDOMINIALI	0,00	630,00	100,000-	630,00-
68/05/055	MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	0,00	2.239,51	100,000-	2.239,51-
68/05/075	MAN. E RIP. BENI DI TERZI	85,00	85,00		0,00
68/05/125	ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	0,00	1.063,00	100,000-	1.063,00-
68/05/130	VIGILANZA	320,00	320,00		0,00
68/05/132	SERVIZI DI PULIZIA	1.500,00	3.725,00	59,731-	2.225,00-
68/05/320	SPESE TELEFONICHE	368,27	812,94	54,698-	444,67-
68/05/355	RICERCA,ADDESTRAM.E FORMAZIONE	390,00	390,00		0,00
68/05/370	ONERI BANCARI	1.997,28	4.369,21	54,287-	2.371,93-
68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	0,00	25,00	100,000-	25,00-
68/05/386	TEN.PAGHE,CONT.,DICH.DA LAV.AU	798,51	2.878,51	72,259-	2.080,00-
68/05/**	COSTI PER SERVIZI	5.459,06	19.105,52	71,426-	13.646,46-
68/**/**	COSTI PER SERVIZI	5.459,06	19.105,52	71,426-	13.646,46-
70/05/010	FITTI PASSIVI (BENI IMMOBILI)	10.284,72	25.884,72	60,267-	15.600,00-
70/05/**	AFFITTI E LOCAZIONI	10.284,72	25.884,72	60,267-	15.600,00-
70/25/010	LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZ	1.600,05	3.000,05	46,665-	1.400,00-
70/25/**	ALTRI COST.PER GOD.BENI DI TER	1.600,05	3.000,05	46,665-	1.400,00-
70/**/**	COSTI P/GODIMENTO BENI DI TERZ	11.884,77	28.884,77	58,854-	17.000,00-
72/05/010	SALARI E STIPENDI	28.018,93	82.634,17	66,092-	54.615,24-
72/05/**	SALARI E STIPENDI	28.018,93	82.634,17	66,092-	54.615,24-
72/15/005	ONERI SOCIALI INPS	7.298,72	24.670,50	70,415-	17.371,78-
72/15/512	TRATTENUTA ENPAF	853,79	2.189,92	61,012-	1.336,13-
72/15/**	ONERI SOCIALI	8.152,51	26.860,42	69,648-	18.707,91-
72/20/005	TFR	0,00	1.030,74	100,000-	1.030,74-
72/20/501	TFR DELL'ANNO	0,00	686,89	100,000-	686,89-
72/20/**	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0,00	1.717,63	100,000-	1.717,63-
72/**/**	COSTI PER IL PERSONALE	36.171,44	111.212,22	67,475-	75.040,78-
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	48.047,01	48.047,01		0,00
80/25/**	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	48.047,01	48.047,01		0,00
80/**/**	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MER	48.047,01	48.047,01		0,00
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	0,00	76,15	100,000-	76,15-
84/05/100	IMPOSTE E TASSE INDEDUCIBILI	35,24	109,47	67,808-	74,23-
84/05/**	IMPOSTE E TASSE	35,24	185,62	81,014-	150,38-
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	0,52	2,37	78,059-	1,85-
84/10/**	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTION	0,52	2,37	78,059-	1,85-
84/**/**	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	35,76	187,99	80,977-	152,23-
88/20/020	INT.PASS.SUI DEB. V/ALTRI FINA	67,16	67,16		0,00
88/20/035	INT.PASS.V/FORNITORI	5.024,99	5.024,99		0,00
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	0,00	1,29	100,000-	1,29-
88/20/**	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	5.092,15	5.093,44	0,025-	1,29-
88/**/**	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ	5.092,15	5.093,44	0,025-	1,29-
95/15/010	SOPR.PAS.ESTR.ALL'ATT.INDED.	0,00	30.000,00	100,000-	30.000,00-
95/15/503	SANZIONI PECUNIARIE	0,00	9,56	100,000-	9,56-
95/15/**	VARIE (ONERI STRAORDINARI)	0,00	30.009,56	100,000-	30.009,56-
95/**/**	ONERI STRAORDINARI	0,00	30.009,56	100,000-	30.009,56-
***	TOTALE COSTI	322.709,79	768.533,42	58,009-	445.823,63-
**	RICAVI E PROFITTI				
58/05/010	MERCI C/VENDITE	0,00	35.383,03	100,000-	35.383,03-

Ditta 451	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO VIA MANZONI 113B 80123 NAPOLI	NA	Codice attivita' Codice fiscale Partita IVA	477310 - FARMACIA 08506641219 08506641219
--------------	---	----	---	---

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/10/2019

Pagina 4

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO AL 30/04/19	SALDO AL 31/10/19	% 19/19	DIFFERENZA
**	RICAVI E PROFITTI				
58/05/015	FATTURATO SSN	60.080,60	163.533,00	63,260-	103.452,40-
58/05/105	CORR.P/CESSIONE BENI-SI VENTIL	204.731,34	479.460,15	57,299-	274.728,81-
58/05/****	RICAVI DELLE VENDITE	264.811,94	678.376,18	60,963-	413.564,24-
58/**/****	RICAVI	264.811,94	678.376,18	60,963-	413.564,24-
64/05/100	ABBUONI/ARROT. ATTIVI IMP.	1,81	62,03	97,082-	60,22-
64/05/390	ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI	0,00	226,35	100,000-	226,35-
64/05/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI	1,81	288,38	99,372-	286,57-
64/**/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI	1,81	288,38	99,372-	286,57-
80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
80/25/****	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
80/**/****	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MER	64.506,89	83.000,03	22,280-	18.493,14-
94/10/502	SOPRAVVENIENZE ATTIVE NON TASS	108,23	108,23		0,00
94/10/****	VARIE (PROVENTI STRAORDINARI)	108,23	108,23		0,00
94/**/****	PROVENTI STRAORDINARI	108,23	108,23		0,00
96/15/015	RETTIFICHE DA CONCILIAZIONE	99.179,47	96.999,68	2,247	2.179,79
96/15/****	PROV.(ONERI)ADESIONE REG.TRASP	99.179,47	96.999,68	2,247	2.179,79
96/**/****	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC	99.179,47	96.999,68	2,247	2.179,79
***	TOTALE RICAVI	428.608,34	858.772,50	50,090-	430.164,16-
****	RISULTATO DI ESERCIZIO	105.898,55	90.239,08	17,353	15.659,47
*****	TOTALE A PAREGGIO	322.709,79	768.533,42	58,009-	445.823,63-

Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Allegato 2

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of a name.

FARMACIA CAPODANNO & C. SAS

Codice fiscale 08506641219 – Partita iva 08506641219

VIA MANZONI 113/B - 80123 NAPOLI

Numero R.E.A NA - 963171

Registro Imprese di NAPOLI n. 08506641219

BILANCIO DAL 01/01/2018 al 31/12/2018

Descrizione Conto	Dare	Avere
Attivo		
Immobilizzazioni Immateriali	1.410.085,50 €	
Imm. Materiali	11.680,39 €	
Rimanenze finali	48.047,01 €	
Crediti Verso Clienti	25.098,07 €	
Crediti Verso Altri esigibili entro 12 mesi	73.258,33 €	
Disponibilità liquide	32.266,47 €	
TOT.ATTIVO CIRCOLANTE.	178.669,88 €	
Risconti attivi	0,05 €	
TOTALE ATTIVITA'	1.600.435,82 €	
Perdite Esercizio Prec.	60.715,84 €	
TOTALE A PAREGGIO	1.661.151,66 €	
Passivo		
Banco di Napoli c/c		99.899,35 €
B.Napoli - Mutu Ipot		184.515,72 €
TOTALE DEBITI		284.415,07 €
F.do Imposte		207,27 €
Debiti vs soci per finanziamenti		64.000,00 €
Tfr		75.195,13 €
Fornitori		692.397,36 €
Fornitori Oltre 12 Mesi		210.894,89 €
Cambiali Passive		12.373,97 €
Debiti Tributarî entro 12 mesi		185.249,91 €
Debiti per retribuzioni vs dip.ti		43.468,51 €
Debiti Ist.Previdenziali		74.863,76 €
Iva c/erario		5.456,71 €
Ratei e Risc. Passivi		2.629,08 €
TOTALE PASSIVITA'		1.651.151,66 €
Capitale Sociale		10.000,00 €
TOTALE A PAREGGIO		1.661.151,66 €

CONTO ECONOMICO

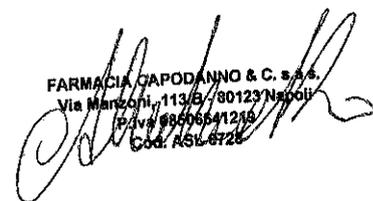
Costi

Costi per merci	649.279,12 €
Acquisti Vari	375,28 €
Costo per servizi	5.928,00 €
Costi per servizi commerciali	2.308,36 €
Costi per servizio utenza	2.217,16 €
Costi per servizi amministrativi	44.579,44 €
Costi per servizi vari	1.063,00 €
Costi per godimento beni di terzi	32.051,70 €
Salari e Stipendi	107.163,40 €
Oneri Sociali	28.020,64 €
Tfr	9.007,00 €
Rimanenze Iniziali di merce	167.273,21 €
Oneri diversi di gestione	199.986,88 €
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.249.253,19 €
Interessi e oneri finanziari	11.055,26 €
Sopravv. Passive Deducibili	1.087,73 €
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI	1.261.396,18 €

Ricavi

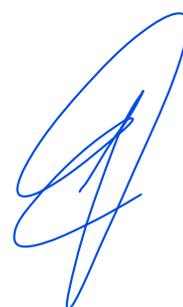
Ricavi Vendite	952.241,87 €
Ricavi prestazione di servizi	9.402,00 €
Altri ricavi e proventi	190.989,33 €
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.152.633,20 €
Rimanenze finali	48.047,01 €
Interessi attivi c.correnti bancari	0,13 €
Perdita di esercizio	60.715,84 €
TOTALE COMPONENTI POSITIVI	1.261.396,18 €

FARMACIA CAPODANNO & C. s.r.l.
Via Manzoni, 113/B - 80123 Napoli
P.IVA 09506541215
Cod. ASI 8728



Valutazione della quota posseduta dalla Dott.ssa Del Piano Alessandra (98%) nella Farmacia Capodanno di Del Piano Alessandra & C. s.a.s. alla data del 31.10.2019

Allegato 3

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of a name.

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	Partita IVA	08506641219
	NA		

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2019

DAL

AL 31/12/2019

Pagina

1

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	ATTIVITA`		
03/05/005	SPESE DI COSTITUZIONE	7.885,50	
03/05/***	COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	7.885,50	
03/25/005	AVVIAMENTO	1.400.000,00	
03/25/***	AVVIAMENTO	1.400.000,00	
03/30/520	MIGLIORIE SU BENI DI TERZ	2.200,00	
03/30/***	IMM.IMM. IN CORSO E ACCONTI	2.200,00	
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.410.085,50	
06/15/010	ATTR.VARIE E MINUTE (<516,46 E.)	11.680,39	
06/15/***	ATTREZZATURE IND.LI E COMM.LI	11.680,39	
06/**/***	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	11.680,39	
09/10/503	DEPOSITO CAUZIONALE TRIBUNALE	5.000,00	
09/10/520	CREDITI INFRAGRUPPO	66.432,00	
09/10/***	CREDITI IMMOBILIZZATI	71.432,00	
09/**/***	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	71.432,00	
11/20/010	MERCI	97.307,47	
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	97.307,47	
11/**/***	RIMANENZE	97.307,47	
14/00/***	CREDITI V/CLIENTI	53.242,14	
15/05/045	FATTURE DA EMETTERE	28.953,80	
15/05/551	CREDITI ASL	38.136,69	
15/05/***	ALTRI CREDITI V/CLIENTI	67.090,49	
15/**/***	ALTRI CREDITI V/CLIENTI	67.090,49	
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	6.828,78	
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	6.828,78	
18/**/***	ALTRI CREDITI	6.828,78	
24/05/007	BANCA C/C	8.967,24	
24/05/009	UBI BANCA	20.837,03	
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	29.804,27	
24/15/005	DENARO IN CASSA	18.626,48	
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	18.626,48	
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	48.430,75	
28/45/090	RISULTATO DI ESERCIZIO	167.239,00	
28/45/***	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	167.239,00	
28/**/***	PATRIMONIO NETTO	167.239,00	
40/00/***	DEBITI V/FORNITORI	7.545,99	
48/05/520	RATEAZIONE C.A. 44378711111	8.966,85	
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	8.966,85	
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	8.966,85	
52/05/090	SOCI C/UTILI	24.564,98	
52/05/550	DEL PIANO C/ACCONTO PER GERENZ	17.230,00	
52/05/***	ALTRI DEBITI	41.794,98	
52/**/***	ALTRI DEBITI	41.794,98	
***	TOTALE ATTIVITA`	1.991.644,34	
**	PASSIVITA`		
18/40/040	NOTE CREDITO DA RICEVERE		288,88
18/40/***	CREDITI V/FORNITORI		288,88
18/**/***	ALTRI CREDITI		288,88
24/05/001	UNICREDIT		271,59
24/05/002	MONTE PASCHI DI SIENA		4,07
24/05/003	DEUTSCHE BANK		23,51
24/05/004	BANCO NAPOLI		99.899,35

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	Partita IVA	08506641219
	NA		

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2019

DAL

AL 31/12/2019

Pagina

2

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	P A S S I V I T A `		
24/05/****	DEPOSITI BANCARI E POSTALI		100.198,52
24/**/****	DISPONIBILITA' LIQUIDE		100.198,52
28/05/005	CAPITALE SOCIALE		10.000,00
28/05/****	CAPITALE		10.000,00
28/**/****	PATRIMONIO NETTO		10.000,00
30/15/550	F.DO SANZ E INT DEB TRIB E PR		37.383,76
30/15/****	ALTRI FONDI PER RISCHI ED ONERI		37.383,76
30/**/****	FONDI PER RISCHI ED ONERI		37.383,76
31/05/005	DEBITI P/T.F.R.		81.378,46
31/05/****	TFR LAVORO SUBORDINATO		81.378,46
31/**/****	TFR LAVORO SUBORDINATO		81.378,46
34/05/006	BANCA C/MUTUI IPOT.ESIG.OLTRE ES		184.515,72
34/05/****	DEBITI V/BANCHE		184.515,72
34/**/****	DEBITI V/BANCHE		184.515,72
40/00/****	DEBITI V/FORNITORI		928.052,28
41/05/005	FATTURE DA RICEVERE		58.133,32
41/05/550	IFITALIA		182.944,83
41/05/552	FT DA RICEVERE PROFESSIONISTI		936,00
41/05/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI		242.014,15
41/**/****	ALTRI DEBITI V/FORNITORI		242.014,15
48/05/040	ERARIO C/IVA		23.048,18
48/05/045	IVA SU VENDITE		2.706,24
48/05/055	IVA SU VENDITE SOSPESA		9.306,71
48/05/080	ERARIO C/RIT. LAVORO DIPENDENTE		68.415,23
48/05/085	ERARIO C/RIT. LAVORO AUTONOMO		2.583,94
48/05/105	REGIONI C/RIT. ADDIZ. IRPEF		639,98
48/05/110	COMUNI C/RIT. ADDIZ. IRPEF		289,20
48/05/190	DEBITI ERARIALI		84.194,91
48/05/503	FONDO IMPOSTE		207,27
48/05/530	DEBITI AG RISCOSISONE		567,16
48/05/549	DEBITO IVA DA VERSARE		13.739,55
48/05/560	IVA 2018		6.202,36
48/05/****	DEBITI TRIBUTARI		211.900,73
48/**/****	DEBITI TRIBUTARI		211.900,73
50/05/005	INPS C/CONTRIBUTI SOC. LAV. DIP.		24.335,89
50/05/020	INAIL C/CONTRIBUTI		429,45
50/05/****	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		24.765,34
50/**/****	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.		24.765,34
52/05/055	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI		26.174,98
52/05/****	ALTRI DEBITI		26.174,98
52/**/****	ALTRI DEBITI		26.174,98
54/05/550	RATEI PASS. LOCAZIONI		17.955,90
54/05/****	RATEI PASSIVI		17.955,90
54/**/****	RATEI E RISCOINTI PASSIVI		17.955,90
***	TOTALE PASSIVITA`		1.864.628,72
****	UTILE DI ESERCIZIO		127.015,62
*****	TOTALE A PAREGGIO	1.991.644,34	1.991.644,34

Ditta	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO	Codice attivita'	477310 - FARMACIA
451	VIA MANZONI 113B	Codice fiscale	08506641219
	80123 NAPOLI	NA	Partita IVA
			08506641219

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2019

DAL

AL 31/12/2019

Pagina

3

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE	% DARE	% AVERE	% DARE	% AVERE
**	COSTI, SPESE E PERDITE						
66/25/005	MERCI C/ACQUISTI DA VENTI	628.110,73		69,1500		60,6667	
66/25/***	MERCI	628.110,73		69,1500		60,6667	
66/30/025	CANCELLERIA	125,40		0,0138		0,0121	
66/30/060	ACQUISTI BENI COSTO UNIT.<516,46	870,00		0,0958		0,0840	
66/30/***	ALTRI ACQUISTI	995,40		0,1096		0,0961	
66/25/***	COSTI P/MAT.PRI,SUSS.,CON.E MER.	629.106,13		69,2596		60,7629	
68/05/025	ENERGIA ELETTRICA	2.567,35		0,2826		0,2480	
68/05/050	SPESE CONDOMINIALI	630,00		0,0694		0,0608	
68/05/055	MANUT.E RIPARAZ.BENI PROPRI 5%	2.239,51		0,2466		0,2163	
68/05/075	MAN. E RIP. BENI DI TERZI	85,00		0,0094		0,0082	
68/05/125	ASSICURAZ. NON OBBLIGATORIE	1.063,00		0,1170		0,1027	
68/05/130	VIGILANZA	320,00		0,0352		0,0309	
68/05/132	SERVIZI DI PULIZIA	3.912,50		0,4307		0,3779	
68/05/320	SPESE TELEFONICHE	959,92		0,1057		0,0927	
68/05/355	RICERCA,ADDESTRAM.E FORMAZIONE	390,00		0,0429		0,0377	
68/05/365	SERVIZIO SMALTIMENTO RIFIUTI	2.000,00		0,2202		0,1932	
68/05/370	ONERI BANCARI	5.049,07		0,5559		0,4877	
68/05/375	FORMALITA' AMMINISTRATIVE	25,00		0,0028		0,0024	
68/05/385	TENUTA PAGHE,CONT.DICH.DA IMPRES	2.000,00		0,2202		0,1932	
68/05/386	TEN.PAGHE,CONT.,DICH.DA LAV.AUT.	4.105,71		0,4520		0,3966	
68/05/***	COSTI PER SERVIZI	25.347,06		2,7905		2,4482	
68/25/***	COSTI PER SERVIZI	25.347,06		2,7905		2,4482	
70/05/010	FITTI PASSIVI (BENI IMMOBILI)	31.084,83		3,4222		3,0024	
70/05/***	AFFITTI E LOCAZIONI	31.084,83		3,4222		3,0024	
70/25/010	LIC. D'USO SOFTWARE DI ESERCIZIO	3.800,05		0,4184		0,3670	
70/25/***	ALTRI COST.PER GOD.BENI DI TERZI	3.800,05		0,4184		0,3670	
70/25/***	COSTI P/GODIMENTO BENI DI TERZI	34.884,88		3,8405		3,3694	
72/05/010	SALARI E STIPENDI	101.237,50		11,1454		9,7781	
72/05/***	SALARI E STIPENDI	101.237,50		11,1454		9,7781	
72/15/005	ONERI SOCIALI INPS	30.061,94		3,3096		2,9036	
72/15/512	TRATTENUTA ENPAF	2.604,94		0,2868		0,2516	
72/15/***	ONERI SOCIALI	32.666,88		3,5964		3,1552	
72/20/005	TFR	1.030,74		0,1135		0,0996	
72/20/501	TFR DELL'ANNO	686,89		0,0756		0,0663	
72/20/***	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	1.717,63		0,1891		0,1659	
72/20/***	COSTI PER IL PERSONALE	135.622,01		14,9309		13,0992	
80/25/005	MERCI C/ESISTENZE INIZIALI	48.047,01		5,2896		4,6407	
80/25/***	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI	48.047,01		5,2896		4,6407	
80/25/***	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI	48.047,01		5,2896		4,6407	
84/05/005	IMPOSTA DI BOLLO	76,15		0,0084		0,0074	
84/05/100	IMPOSTE E TASSE INEDUCIBILI	139,10		0,0153		0,0134	
84/05/***	IMPOSTE E TASSE	215,25		0,0237		0,0208	
84/10/090	ABBUONI/ARROTONDAMENTI PASSIVI	4,02		0,0004		0,0004	
84/10/***	ALTRI ONERI DIVERSI DI GESTIONE	4,02		0,0004		0,0004	
84/10/***	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	219,27		0,0241		0,0212	
88/20/020	INT.PASS.SUI DEB. V/ALTRI FINAN.	67,16		0,0074		0,0065	
88/20/035	INT.PASS.V/FORNITORI	5.024,99		0,5532		0,4853	
88/20/046	INTERESSI PASSIVI INEDUCIBILI	2,69		0,0003		0,0003	
88/20/***	VERSO ALTRI (ONERI FINANZIARI)	5.094,84		0,5609		0,4921	
88/20/***	INT. PASS.E ALTRI ONERI FINANZ.	5.094,84		0,5609		0,4921	
95/15/010	SOPR.PAS.ESTR.ALL'ATT.INDED.	30.000,00		3,3028		2,8976	
95/15/503	SANZIONI PECUNIARIE	9,56		0,0011		0,0009	
95/15/***	VARIE (ONERI STRAORDINARI)	30.009,56		3,3038		2,8985	
95/15/***	ONERI STRAORDINARI	30.009,56		3,3038		2,8985	
***	TOTALE COSTI	908.330,76					
**	RICAVI E PROFITTI						

Ditta 451	FARMACIA CAPODANNO DI DEL PIANO VIA MANZONI 113B 80123 NAPOLI	NA	Codice attivita' Codice fiscale Partita IVA	477310 - FARMACIA 08506641219 08506641219
--------------	---	----	---	---

SITUAZIONE ECONOMICA AL 31/12/2019

DAL

AL 31/12/2019

Pagina

4

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE	% DARE	% AVERE	% DARE	% AVERE
58/05/010	MERCI C/VENDITE		68.425,89		6,6090		6,6090
58/05/015	FATTURATO SSN		184.737,70		17,8431		17,8431
58/05/105	CORR.P/CESSIONE BENI-SI VENTILAZ		581.479,01		56,1628		56,1628
58/05/****	RICAVI DELLE VENDITE		834.642,60		80,6148		80,6148
58/**/****	RICAVI		834.642,60		80,6148		80,6148
64/05/100	ABBUONI/ARROT. ATTIVI IMP.		62,05		0,0060		0,0060
64/05/390	ALTRI RICAVI E PROVENTI VARI		226,35		0,0219		0,0219
64/05/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI		288,40		0,0279		0,0279
64/**/****	ALTRI RICAVI E PROVENTI		288,40		0,0279		0,0279
80/25/010	MERCI C/RIM. FINALI		97.307,47		9,3985		9,3985
80/25/****	VARIAZ.RIMANENZE DI MERCI		97.307,47		9,3985		9,3985
80/**/****	VAR.RIM.DI MAT.PR,SUS,CONS,MERCI		97.307,47		9,3985		9,3985
94/10/502	SOPRAVVENIENZE ATTIVE NON TASSAB		6.108,23		0,5900		0,5900
94/10/****	VARIE (PROVENTI STRAORDINARI)		6.108,23		0,5900		0,5900
94/**/****	PROVENTI STRAORDINARI		6.108,23		0,5900		0,5900
96/15/015	RETTIFICHE DA CONCILIAZIONE		96.999,68		9,3688		9,3688
96/15/****	PROV.(ONERI)ADESIONE REG.TRASPAR		96.999,68		9,3688		9,3688
96/**/****	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERC.		96.999,68		9,3688		9,3688
***	TOTALE RICAVI		1.035.346,38				
****	UTILE DI ESERCIZIO	127.015,62					
*****	TOTALE A PAREGGIO	1.035.346,38	1.035.346,38				