

**AVVISO DI VENDITA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO**  
**PROCEDURA N. 10/2019**  
**PROCEDIMENTO DI OMOLOGA N. 6751/2020 R.G.**  
**DEL 10/2/2021 PUBBLICATO IL 25/2/2021**

**FARMACIA DEL PIANO ALESSANDRA & C. SAS**

Oggi Farmacia Capodanno David e c. sas  
SEDE LEGALE – VIA AGNANO ASTRONI 208/210 - NAPOLI  
REGISTRO IMPRESE, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 07004571217  
REA NAPOLI-854691

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO PAOLO FEO**  
**COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIUSEPPINA VASATURO**  
**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 del 10/2/2021 pubblicato il 25/2/2021;
- Che il Tribunale ha nominato lo scrivente liquidatore giudiziale;
- Che Commissario Giudiziale della procedura è l'avvocato Giuseppina Vasaturo;
- 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 14 settembre 2021 adottato dal Giudice Delegato dottor Francesco Paolo Feo , con il quale lo stesso << ..... *invita il Liquidatore a porre in essere senza indugio le attività necessarie all'esecuzione del programma di liquidazione, evidenziando che le attività di vendita e di liquidazione andranno compiute dal Liquidatore presso il suo Studio, trattandosi di attività di natura esecutiva di concordato preventivo...* >>;
- 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 Del Piano*” è un complesso aziendale oggi nella titolarità della società FARMACIA CAPODANNO DAVID E C. SAS, con sede legale ed operativa in Napoli alla Via Agnano Astroni 208/210, costituita per l'esercizio, la gestione e la titolarità di farmacie ai sensi dell'art. 7 della Legge 362/1991 e relative attività commerciali.

L'esercizio dell'attività è assicurato dal titolo autorizzativo all'esercizio di sede farmaceutica n. 249 della pianta organica del Comune di Napoli, giusta Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 298 del 2 novembre 2011 notificato in data 3 novembre 2011. Con recente provvedimento dirigenziale n. 340 del 7/7/2021, adottato dalla Giunta Regionale della Campania, è stata decretata la presa d'atto dell'ultimo assetto societario, riformulato in seguito alla esclusione del socio accomandatario dott.ssa Alessandra Del Piano.

Dal 25/07/2012, la società è abilitata anche all'attività di “DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DI MEDICINALI PER USO UMANO”, ai sensi dell'articolo 100,

comma 1 e 1bis del D.Lgs. 219/06, con autorizzazione n. 37 del 25/7/2012 della Regione Campania.

L'attività viene svolta in locali commerciali, con annesso deposito, condotti in locazione.

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. 10/2019 di R.G..

Il Tribunale, esaminata la proposta, dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo, disponendo l'adunanza dei creditori.

All'esito del *voto favorevole espresso dalla maggioranza dei creditori*, il concordato preventivo è stato omologato con decreto del 10/2/2021 pubblicato il 25/2/2021;

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 esclusivamente i seguenti elementi patrimoniali attivi:

1. concessione autorizzativa all'esercizio dell'attività;
2. avviamento commerciale;
3. immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie 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 sarà 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.
5. *crediti* esistenti nel patrimonio aziendale alla data del 20/10/2019;
6. *debiti sorti nella fase endoconcordataria*, a partire dall'1/5/2019 e fino al 20/10/2019.

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, ai sensi dell'art. 36 legge 392/1978;
2. i rapporti di lavoro dipendente in essere, in relazione ai quali risultano applicabili le norme 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](mailto: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, per conto della società proponente il concordato, dal compianto dottor Vincenzo Iannucci e l'altra redatta, su incarico del Commissario Giudiziale, dalla dott.ssa Rita Pascale.

### **PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA**

Il PREZZO BASE per la vendita competitiva è pari ad **Euro 2.032.582**, riferibile quanto a:

1. **Euro 2.000.000**, al valore dell'avviamento commerciale e del titolo autorizzativo all'esercizio della sede farmaceutica, suscettibili di generare benefici economici futuri;
2. **Euro 30.831**, 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 2.630**, al valore delle immobilizzazioni finanziarie rappresentate da depositi cauzionali versati;
4. **Euro 115.000**, 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.

5. **Euro 194.485**, al valore dei crediti verso clienti, ASL e altri diversi, ai quali si è attribuito, in via provvisoria, tale valore conformemente al Piano di concordato ed alla relativa relazione di asseverazione (*riferiti ad una consistenza al 20/10/2019*), e la cui valutazione definitiva sarà eseguita in occasione della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del termine fissato per il trasferimento del possesso dell'asset aziendale;
6. **Euro (-) 310.365**, al valore dei debiti sorti durante la fase endoconcordataria, a partire dall'1/5/2019, verso fornitori, dipendenti, banche, enti fiscali e previdenziali, ai quali si è attribuito tale valore, in via provvisoria, conformemente al Piano di concordato ed alla relativa relazione di asseverazione (*riferiti ad una consistenza al 20/10/2019*), e la cui valutazione definitiva sarà eseguita in occasione della ricognizione contabile che sarà eseguita in contraddittorio con la parte acquirente in prossimità del termine fissato per il trasferimento del possesso dell'asset aziendale;

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 10/2019 Tribunale Napoli";
2. *bonifico bancario* da effettuarsi sul c/c intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO 10/2019 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 lo studio del liquidatore, sito in Napoli, alla Via TOLEDO 424, 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 29 ottobre 2021 e fino alle ore 16 del 3 novembre 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 4 novembre 2021 della Farmacia DEL PIANO – C.P. n. 10/2019 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, dei debiti e dei crediti come in precedenza indicati, 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 presso lo studio del liquidatore in Napoli, alla Via Toledo 424, in presenza del liquidatore e del Commissario giudiziale il giorno **4 novembre 2021 alle ore 16.**

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 liquidatore 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 procederà 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, sul sito internet dell'Ordine dei Farmacisti di 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](mailto: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, ove nominato, ed i concorrenti che partecipano alla vendita;

- il soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Napoli, 27/9/2021

Il liquidatore giudiziale  
*dott. Vincenzo Corcione*

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

DEL VALORE DELLA CONCESSIONE DI ESERCIZIO DELLA SOCIETA'

"FARMACIA DEL PIANO ALESSANDRA E C. S.A.S."

AVENTE SEDE LEGALE IN NAPOLI, VIA AGNANO ASTRONI, 208 212

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

**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 del Piano e C. S.a.s.** con sede in Napoli, Via Agnano Astroni 208/210/212, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n° 07004571217.

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 del Piano Alessandra e 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 del Piano Alessandra & C. S.a.s.** ha sede legale in Napoli Via Agnano Astroni 208/210/212, è iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n° 07004571217 che coincide con il codice fiscale; il numero di Repertorio Economico Amministrativo tenuto dalla C.C.I.A.A. di Napoli è NA – 854691



Il capitale sociale è di Euro 200.000 ed è interamente versato; alla data odierna esso risulta essere così suddiviso:

<b>del Piano Alessandra</b>	<b>196.000</b>	<b>98%</b>
<b>Capodanno David</b>	<b>4.000</b>	<b>2%</b>
<b><i>Totali</i></b>	<b>200.000</b>	<b>100,00%</b>

### **3.1. *Alcune informazioni circa la storia della società***

La società è stata costituita in data 21.09.2011 per atto del Notaio Carlo Trifuoggi (rep. 68172 – racc. 19049), tra il dott. Antonio Celentano e la dott.ssa Alessandra Del Piano.

L'ammontare dei conferimenti in sede costitutiva era di euro 200.000,00, così ripartiti tra i menzionati soci:

- euro 10.000,00, sottoscritti dal Dott. Antonio Celentano in denaro, che assumeva la qualifica di socio accomandante;
- euro 190.000,00, sottoscritti dalla dott.ssa Alessandra Del Piano, che assumeva la qualità di socio accomandatario; la sottoscrizione da quest'ultima è stata eseguita mediante conferimento dell'azienda-farmacia corrente in Napoli alla Via Agnano Astroni, n. 208/210/212 di cui la medesima Dott.ssa Del Piano era titolare giusta Decreto Dirigenziale reso dalla Giunta della Regione Campania n. 152 del 12.05.2006 e successivi Decreti di trasferimento dell'esercizio n. 405 del 06.12.2006 e n. 450 del 23.12.2009.

Con atto del 12.03.2014 a rogito Notaio Dott. Guido Ferrara (rep. 641 – racc. 537) il Dott. Antonio Celentano ha ceduto la propria quota di partecipazione alla Dott.ssa Cristina Guardascione; successivamente, quest'ultima, con atto del 27.02.2018 a rogito Notaio Domenico Di Liegro (rep. 5627 – racc. 3828) ha alienato tale partecipazione alla dott.ssa Alessandra Del Piano per la quota di nominali euro 6.000,00, ed al sig. David Capodanno per la quota di nominali euro 4.000,00.



### 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 Chiara Cusano riveste la qualifica di Direttore Tecnico, ai sensi della L. 4 agosto 2017, n. 124.

#### *Attività della società*

La Società è titolare di un esercizio di Farmacia; ai sensi dell'Art. 7 della Legge 362/91, è compresa nell'autorizzazione la vendita di Parafarmaci e quant'altro incluso nella Tabella Speciale per Farmacie, oltre i prodotti per l'infanzia, bigiotteria, giocattoli, cosmetici, calzature, articoli di profumeria e per la cura e l'igiene della persona, strumenti ed apparecchi sanitari e chirurgici, articoli, strumenti ed apparecchi ortopedici, articoli medicli, parafarmaceutici e prodotti sanitari in genere, prodotti di erboristeria, prodotti alimentari dietetici e apoteici, per bambini e nefropatici, nonché 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 Farmacia Del Piano Alessandra S.a.s. risulta titolare delle seguenti autorizzazioni:

- Decreto Dirigenziale reso dalla Giunta della Regione Campania n. 152 del 12.05.2006 e successivi Decreti di trasferimento dell'esercizio n. 405 del 06.12.2006 e n. 450 del 23.12.2009

La sede farmaceutica della Farmacia è individuata dal Decreto Dirigenziale n. 8 del 31 gennaio 2005 emanato dal Dirigente del Settore Sanitario e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 13 del 21 febbraio 2005; è individuata come sede farmaceutica della Pianta Organica del Comune di Napoli n. 249 - Zona Bagnoli, all'interno della quale sono previste n. 6 sedi farmaceutiche; nello stesso Decreto sono previste n. 26 sedi nella Zona Fuorigrotta e n. 12 sedi nella Zona Soccavo, tutte prossime alla sede della Farmacia; la localizzazione della Farmacia, ai confini con il Comune di Pozzuoli, la pone in concorrenza anche con le sedi individuate dal Decreto Dirigenziale n. 11 del 6 febbraio 2005 dello stesso Settore sanitario, pubblicato sul BURC n. 19 del 4.4.2005, ed in particolare con la sede n. 9, la n. 12, la n. 13.



### 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 all'ingrosso di farmaci, sanitari e parafarmaci.

La zona di Agnano, facente parte del quartiere Fuorigrotta-Bagnoli, ove ha sede la Farmacia del Piano è tipicamente una zona di passaggio di autoveicoli, quasi del tutto priva di passeggio pedonale; nella zona la densità di esercizi commerciali è scarsa, a differenza delle attività terziarie.

Il parcheggio è piuttosto difficile a causa della insufficienza di posti auto.

Nel quartiere sono localizzate zone abitative di livello medio e diverse realtà produttive e commerciali; i collegamenti nella zona di Via Agnano Astroni sono garantiti da linee di autobus; a distanza di circa 10 mt. dalla sede della Farmacia; a circa 500 mt. si trova la Tangenziale di Napoli e un'arteria stradale che collega Agnano con il quartiere di Pianura.

Il quartiere Fuorigrotta – Bagnoli, identificata dalla 10ª Municipalità, conta circa 105.016 abitanti, con una densità media di 7.481,6 abitanti per Km. quadrato. I residenti sono riferibili in maggioranza a ceti medio-basso.

La Farmacia ha posto in essere, dal 2006, una consistente rinnovazione con spostamento della sede in locali grandi e attrezzati. L'immobile ove ha sede è a titolo di locazione.

La Farmacia del Piano, 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:

*Fatturato complessivo (al netto di IVA) suddiviso per anno:*

(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	1.270.270	392.273	<b>1.662.543</b>	(1.591.684)
2016	1.442.062	442.415	<b>1.884.477</b>	(1.485.686)
2017	1.456.611	459.956	<b>1.916.567</b>	(907.225)
2018	1.330.211	476.374	<b>1.806.585</b>	(717.777)

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



2019	733.834	202.235	<b>936.069</b>	(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 1.248.000 Euro, evidenziando una curva discendente del fatturato. L'ammontare medio dei ricavi del quinquennio, considerata la proiezione 2019, è così determinabile in Euro 1.703.634.

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

L'allestimento dei locali è moderno, di buona qualità e non necessita di rinnovazioni; la dimensione dei locali è di circa 400 mq. (comprese le aree destinate ad uffici e magazzino); l'immobile è stato acquisito con un contratto di locazione 6+6 con scadenza dei primi sei anni 30 Giugno 2023 .

#### **3.4. Personale**

Al 30.09.2019 erano in forza **N. 11 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.

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 produrre reddito.

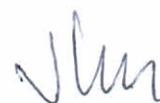
In assenza di piani di *business* che consentano di apprezzare future redditività, deve essere attribuito un valore empirico; secondo dottrina comune, detto valore può essere determinato – pur con i limiti evidenti della induzione – in un multiplo del fatturato che la Società realizza.

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 particolarmente basso, in considerazione del calo evidente del fatturato che viene sopra evidenziato e dell'elevato tenore dei costi fissi, in particolare per quanto riguarda il personale dipendente. Il moltiplicatore prescelto è pari a 1,175; 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**  $1.703.634 \times 1,175 = 2.001.769$ .

## 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 2.000.000 (duemilioni).**

Napoli, 19 novembre 2019

*Il Perito*  
*Dott. Vincenzo Iannucci*  
