

Posta FOFI

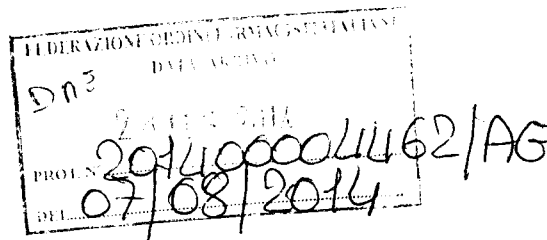
Da: f807.2013roma@pecfallimenti.it
Inviato: lunedì 28 luglio 2014 12.14
A: posta@pec.fofi.it
Oggetto: Fall.to 807/13 Farmacia Ardea: avviso di vendita
Allegati: 1. disciplinare .pdf; 2. Avviso di vendita.pdf; 3. Stima valore Farmacia Ardea.pdf; 4. Inventario beni aziendali.pdf; 5. Elenco rapporti giuridici.pdf

Si rimette in allegato la documentazione inerente la procedura di vendita dell'azienda farmacia di cui in oggetto.

Distinti saluti.

Il Curatore

Roberto Falcone





TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 807/2013 di "Farmacia Ardea del dottor Gaetano Rizzo & C. s.a.s."

Giudice Delegato: Cons. Dott. Fabio DE PALO

Curatore: Dott. Roberto Falcone

DISCIPLINARE
DELLA PROCEDURA DI VENDITA DELL'AZIENDA FARMACIA IN
TITOLARITÀ DELLA "FARMACIA ARDEA DEL DOTT. GAETANO RIZZO E
C. S.A.S." IN FALLIMENTO
(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA" O "DISCIPLINARE")

1. PREMESSA.

Il fallimento n. 807/2013 della società "Farmacia Ardea del dott. Gaetano Rizzo e C. s.a.s.", aperto avanti il Tribunale di Roma con sentenza del 14.11.2013 (autorizzato all'esercizio provvisorio d'impresa ai sensi dell'art. 104, comma 2° l.f.) intende procedere all'alienazione dell'azienda esercente attività di farmacia corrente in Ardea (RM), via Niso 16/24, comprendente: i titoli autorizzativi; l'azienda commerciale; l'avviamento; beni mobili, attrezzature e stigliature; scorte di magazzino e rapporti giuridici afferenti, inclusi i rapporti di locazione riguardanti porzioni immobiliari presso le quali viene svolta l'attività, (il tutto complessivamente di seguito indicato: "azienda farmacia").

Per l'effetto il Curatore, in conformità alla previsioni del Programma di Liquidazione, siccome approvato dal Comitato dei Creditori e su conforme provvedimento del Giudice Delegato, intende con il presente Disciplinare di Vendita regolamentare la procedura di vendita dell'azienda farmacia anzidetta (di seguito, "**Procedura**"), con particolare riferimento:

- alle modalità di presentazione delle offerte per l'acquisto dell'azienda farmacia;
- alle modalità di svolgimento della Procedura;
- alle modalità di aggiudicazione;
- alle modalità di stipula del Contratto di Cessione dell'Azienda e di pagamento del prezzo.

2. PUBBLICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA

Un avviso di vendita (di seguito: "**Avviso**") sarà pubblicato due volte sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" ed "Il Messaggero", almeno 30 giorni prima dell'espletamento della prima asta.

Il curatore potrà pubblicare ulteriori avvisi di vendita prima delle eventuali aste successive, almeno 10 giorni prima dell'espletamento di ogni asta.

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'azienda farmacia oggetto di vendita saranno altresì pubblicati continuativamente sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it i seguenti documenti ("**Documentazione inerente la vendita**"):

- Il presente Disciplinare di Vendita;
- l'Avviso di vendita;
- Perizia di stima del complesso aziendale;
- Verbale di inventario (beni mobili, attrezzature e stigliature);
- Elenco dei rapporti giuridici afferenti.

Il presente Disciplinare sarà inviato, unitamente alla Documentazione inerente la vendita, a mezzo posta elettronica certificata, all'Ordine dei Farmacisti di Roma nonché alla Federazione Ordini Farmacisti Italiani.

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA

La Procedura ha ad oggetto la vendita dell'azienda farmacia, munita di titolo autorizzativo all'esercizio quale sede farmaceutica giusta autorizzazione n. 17026 rilasciata dal Comune di Ardea l'11.04.2010

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

L'azienda comprende altresì:

A) Beni mobili, attrezzature e stigliature

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

B) Rapporti giuridici afferenti

Tra la "Documentazione inerente la vendita" è disponibile e consultabile un **"Elenco rapporti giuridici afferenti"**.

A titolo indicativo, risultano specificati nell'elenco:

- i rapporti di lavoro pendenti alla data del 30.06.2014 con le relative qualifiche e data di assunzione;
- i rapporti contrattuali di *leasing* pendenti alla data del 30.06.2014;
- i rapporti di fornitura alla data del 30.06.2014;
- i contratti di locazione delle unità immobiliari ubicate in Ardea: via Niso n. 16; via Niso 18 p.t.; via Niso s.n.c. p.t., (censito al Catasto Fabbricati al foglio 50, Part. 538 sub 5/6); via Niso 20 e 22 p.t., porzione piazzale posteriore (due posti auto, accesso ingresso posteriore).

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

L'elenco dei rapporti giuridici afferenti è suscettibile di modificazioni/aggiornamenti fino alla vendita dell'azienda, per effetto dell'esercizio provvisorio d'impresa attualmente pendente. È esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta, sorti prima del trasferimento.

Non costituiscono oggetto di cessione i crediti aziendali sorti prima del trasferimento.

C) Avviamento aziendale

D) Scorte di magazzino

Sono oggetto di trasferimento tutte le scorte di magazzino come esistenti al momento della stipula. Dette scorte saranno oggetto di separata valutazione, onde provvedere alla determinazione separata del relativo prezzo (di seguito: **"Prezzo delle scorte di magazzino"**), che costituirà componente integrativa del prezzo di aggiudicazione. A tale scopo le scorte di merci (specialità medicinali, galenici officinali, prodotti parafarmaceutici, dietetici, sanitari ed altri prodotti) dovranno essere inventariate e contabilizzate, in contraddittorio tra le parti, entro il termine del terzo giorno antecedente alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dell'azienda farmacia in favore dell'acquirente.

Alle merci inventariate, depurate di quanto resosi non più commerciabile (ad esempio: perché scaduto, avariato, revocato, ritirato ovvero non integro nel suo condizionamento primario, ecc.) e dei prodotti con data di scadenza inferiore a 3 mesi dalla data dell'atto di trasferimento, verrà praticato uno sconto sul prezzo al pubblico impresso sulle fustelle di vendita, scorporato dell'IVA corrispondente, del 35% (trentacinqueper cento):

Si precisa che l'aggiudicazione del compendio aziendale non comporta l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti.

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

4. CALENDARIO DELLE ASTE; PREZZI BASE D'ASTA

L'espletamento delle Aste avverrà avanti il notaio dott. Andrea Mosca, presso lo studio di questi in Roma, via Ennio Quirino Visconti n. 99. Qualora all'esito della prima asta (ovvero di ogni asta successiva) l'azienda farmacia risulti ancora non aggiudicata, il Curatore deve intendersi facoltizzato a programmare ulteriori esperimenti di vendita, il tutto secondo il seguente calendario:

- **prima asta: 10 ottobre 2014, ore 15.00; prezzo base d'asta euro 1.920.000,00 (euro unmilionenovecentoventimila/00);**
- **seconda asta (eventuale): 4 novembre 2014, ore 15.00; prezzo base d'asta euro 1.536.000,00 (euro unmilioneccinquecentotrentaseimila/00);**
- **terza asta (eventuale): 28 novembre 2014, ore 15.00; prezzo base d'asta euro 1.228.800,00 (euro unmilione duecentoventottomilaottocento/00);**
- **quarta asta (eventuale): 19 dicembre 2014, ore 15.00; prezzo base d'asta euro 983.040,00 (euro novecentoottantatremilaquaranta/00);**
- **quinta asta (eventuale): 9 gennaio 2015, ore 15,00; senza prezzo base d'asta.**

Si rammenta che il prezzo di aggiudicazione costituisce solo una componente del prezzo di vendita dell'azienda farmacia, dovendosi determinare l'ulteriore componente (il "Prezzo delle scorte di magazzino"), all'esito delle verifiche inventariali sulle scorte di magazzino, secondo il criterio di cui al precedente punto 3, lett. D.

In caso di impedimento il curatore potrà nominare, anche solo per alcune fasi, propri sostituti.

5. CONDIZIONI MINIME DELLA VENDITA

Il prezzo a base d'asta per la prima asta viene determinato secondo gli esiti della stima effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare.

La vendita dell'Azienda, come sopra descritta, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero comunque riferibili alle autorizzazioni amministrative, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o di impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data di stipulazione del contratto definitivo di cessione.

I beni mobili, attrezzature, macchinari e impianti, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi o dei beni immobili alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente dell'Azienda, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. Ogni onere fiscale della vendita, le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio Incaricato, sono a carico dell'acquirente.

6. TIPOLOGIA DI OFFERTE PRESENTABILI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare un'offerta per l'acquisto dell'azienda farmacia, come descritta nel presente Disciplinare.

L'offerta potrà essere presentata da concorrenti persone fisiche ovvero da imprese collettive, purché in possesso dei requisiti indicati al successivo punto 7.

Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.

Non saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

7. REQUISITI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

a) in caso di concorrente persona fisica:

- l'iscrizione all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione;
- la mancata pendenza di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente;
- la sussistenza, in capo al concorrente, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475 e s.m. e i. ed in particolare: (i) conseguimento della titolarità di farmacia o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso; (ii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente;
- di aver preso visione ed accettato incondizionatamente tutte le clausole del presente disciplinare;
- di aver preso visione e conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

b) in caso di concorrente impresa collettiva:

Offerta secondo le modalità stabilite al seguente punto 8, sottoscritta dal legale rappresentante, corredata di copia di un valido documento di identità del sottoscrittore, estremi identificativi dell'offerente, codice fiscale e partita iva, domiciliazione, nonché dichiarazione ex artt. 46 e 47 del d.p.r. 28.12.2000 n. 445, sottoscritta dall'interessato, con la

quale questi, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, attesti e comprovi, a pena di esclusione;

- la sua qualità di legale rappresentante e che lo stesso è abilitato ad impegnarsi per essa;
- l'iscrizione della società nel registro imprese con indicazione del registro, del numero, della data di iscrizione e della sede della società;
- che a carico della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di liquidazione volontaria o coatta, e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'asta;
- l'indicazione della data di costituzione della società, la sua forma giuridica e l'oggetto sociale;
- la composizione societaria con indicazione delle cariche sociali, dei nomi e dei dati anagrafici di tutti i soci;
- l'iscrizione di ciascuno dei soci all'albo professionale farmacisti con indicazione dell'Ordine Provinciale e del numero di iscrizione;
- la sussistenza, in capo ai soci, di uno dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 02.04.1968 n. 475 e s.m. e i, con indicazione specifica del requisito posseduto, ed in particolare: (i) conseguimento della titolarità di farmacia o dell'idoneità conseguita in un precedente concorso; (ii) svolgimento, per almeno due anni, di pratica professionale certificata dall'autorità sanitaria competente;
- che in caso di aggiudicazione non verrebbe ad essere violato dalla società il limite di cui all'art. 7 comma 4bis della legge 362/91 e s.m. e i;
- che, per coloro che partecipano alla società, non sussistono le incompatibilità previste dall'art. 8 comma 1 della legge 362/1991 e s.m. e i;
- la mancata pendenza, in capo al legale rappresentante, ai soci ed agli amministratori, di procedimenti penali, l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 10 della legge 31.05.1965 n. 575 come modificato dall'art. 3 della legge 19.03.1990 n. 55 (disposizioni antimafia) o di cause di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a carico dei suddetti e della società non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati e che i predetti stati non si sono verificati nel quinquennio precedente;
- dichiarazione di presa visione ed accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole del presente disciplinare;
- di avere preso conoscenza delle condizioni giuridiche e di fatto dell'azienda, nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di cessione.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta semplice.

Le offerte dovranno pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 10.00 della data stabilita per l'asta, tramite posta o mediante consegna diretta "a mano". Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello di seguito indicato.

Nel caso in cui le offerte siano inviate per posta, dovranno essere indirizzate a:

Studio Notarile dott. Andrea Mosca, via Ennio Quirino Visconti n. 99, 00193 Roma.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

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

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata

con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Il Curatore si riserva - in ogni caso - di esaminare successivamente le offerte tardive, inammissibili od invalide a qualunque titolo, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 l. fall.

L'offerta, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso sigillato, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, recante a pena di esclusione soltanto il riferimento: **"Fallimento n. 807/2013 di Farmacia Ardea del dottor Gaetano Rizzo & C. s.a.s. - Offerta per la partecipazione all'asta del giorno**".

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla procedura, **due buste chiuse sigillate**, sui lembi di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. La busta "A" dovrà contenere la dicitura **"Busta A - Documentazione Amministrativa Acquisto"** e la busta "B" dovrà contenere la dicitura **"Busta B - Offerta Economica Acquisto"**.

9 CONTENUTO DELLE BUSTE

9.1. CONTENUTO DELLA BUSTA "A"

Nella busta "A", contenente la Documentazione Amministrativa, il concorrente dovrà inserire, **a pena di esclusione dalla Procedura**, la seguente documentazione:

- dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da persona munita da comprovati poteri di firma, con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di partecipazione previsti al paragrafo 7;
- documentazione bancaria di attestazione di versamento della cauzione provvisoria (come *infra* disciplinata), completa di indicazione del codice CRO;
- il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., di data non anteriore a sei mesi a quella dell'esperimento della Procedura;
- nome, numero di telefono, indirizzo e se disponibile indirizzo di posta elettronica certificata ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;
- copia del presente disciplinare, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Si precisa che qualora la dichiarazione anzidetta venga sottoscritta da un procuratore speciale a ciò autorizzato, nella busta "A" dovrà, altresì, essere prodotto, in originale ovvero in copia conforme all'originale, il relativo atto di procura dal quale si evincano i poteri di rappresentanza del sottoscrittore delle dichiarazioni.

Si precisa peraltro che in caso di certificazioni/attestazioni ecc. rilasciati in lingua diversa dall'italiano, dovrà esserne presentata anche la traduzione giurata.

Cauzione Provvisoria

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 15% del prezzo base d'asta da imputarsi a titolo di cauzione, costituito e giustificato dalla attestazione di versamento, mediante disposizione di bonifico a favore del C/C bancario intestato a **"Fall. n. 807/2013 - Farmacia Ardea del dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s."** distinto dal seguente codice IBAN: **IT 28 Z 08327 03398 0000 000 15141**, con causale "cauzione per Offerta di Acquisto dell'azienda farmacia".

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, l'attestazione di bonifico che non rechi l'indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta.

Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi dall'aggiudicazione della Procedura.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

9.2. CONTENUTO DELLA BUSTA "B"

L'Offerta di Acquisto dell'Azienda, dovrà essere inserita, a sua volta, in una busta sigillata e controfirmata su almeno uno dei lembi di chiusura, con la scritta "**Busta B - Offerta Economica Acquisto**".

L'Offerta di Acquisto, dovrà **a pena di esclusione** dalla Procedura:

- indicare esattamente la denominazione e ragione sociale, la relativa P. IVA nonché la sede legale dell'offerente;
- essere siglata o firmata in ogni pagina e sottoscritta per esteso nell'ultima pagina dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente (o comunque da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta nella busta A);
- indicare il prezzo in numerario ed in lettere offerto per l'acquisto dell'azienda farmacia, prezzo che non dovrà essere inferiore al prezzo base per l'acquisto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, prevarrà il prezzo più favorevole per la Procedura;
- prevedere l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore il prezzo, secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare;
- prevedere l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge, tutte le imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (espressamente incluse le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari);
- prevedere l'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Curatore al momento della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda il "Prezzo delle scorte di magazzino", quale componente integrativa del prezzo di aggiudicazione, secondo il criterio stabilito al precedente art. 3, lettera D del presente Disciplinare e che a tale scopo le scorte di merci (specialità medicinali, galenici officinali, prodotti parafarmaceutici, dietetici, sanitari ed altri prodotti) dovranno essere inventariate e contabilizzate, in contraddittorio tra le parti, entro il termine del terzo giorno antecedente alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dell'azienda farmacia in favore dell'acquirente.
- indicare che si tratta espressamente di proposta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- contenere la dichiarazione espressa di accettazione dell'azienda farmacia come vista e piaciuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritta nel presente Disciplinare e nella documentazione allegata;
- contenere la dichiarazione di essere pienamente a conoscenza che l'aggiudicazione del compendio aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni e degli accreditamenti, restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi.

Non saranno ritenute valide le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

10. APERTURA DELLE BUSTE; ESAME DELLE OFFERTE

La prima asta, nonché occorrendo ogni asta successiva, si terrà alla data ed all'orario indicati all'articolo 4, presso lo Studio Notarile dott. Andrea Mosca, via Ennio Quirino Visconti n. 99, 00193 Roma (tel. 06.6892713), quale Notaio Incaricato.

Il Notaio Incaricato, alla presenza del Curatore e degli offerenti, procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte ed alle operazioni successive necessarie a giungere all'aggiudicazione della vendita dell'azienda farmacia.

Ciascun soggetto che avrà presentato un'offerta ha l'onere di presenziare, direttamente o tramite proprio delegato con procura speciale notarile, all'apertura dei plichi e delle offerte.

L'espletamento della Procedura si articolerà nelle seguenti fasi:

Il Notaio Incaricato, alla presenza del Curatore nonché degli offerenti, procederà alla verifica dell'integrità e regolarità formale dei plichi pervenuti presso lo studio del Curatore e procederà all'apertura degli stessi, seguendo il seguente procedimento:

- preliminarmente aprirà le buste denominate "**Busta A - Documentazione Amministrativa Acquisto**" delle Offerte per l'Acquisto dell'Azienda non escluse, constaterà la presenza dei documenti ivi contenuti, mediante spunta ad alta voce dei documenti stessi;
- successivamente aprirà le buste denominate "**Busta B - Offerta Economica Acquisto**" e ne verificherà l'ammissibilità, accertando per ognuna che contenga tutti i requisiti necessari perché possa essere considerata ammissibile ai sensi di quanto indicato al precedente paragrafo 9.2, provvedendo ad escludere eventuali offerte inammissibili;
- infine darà lettura dei prezzi offerti per l'acquisto dell'azienda farmacia.

In caso di presentazione di una sola Offerta per l'acquisto dell'azienda farmacia valida, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente, al prezzo da questi offerto.

In caso di presentazione di più Offerte valide, si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi proposti, come specificato al successivo paragrafo 11.

Inoltre, all'esito della Procedura, il Notaio Incaricato procederà:

- a depositare copia autentica del verbale della Procedura nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale tra gli atti del proprio repertorio;
- a predisporre, una volta stipulato il Contratto di Cessione d'Azienda, bozza del decreto finalizzato alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, affinché il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, II comma l. fall., provveda ad emettere il relativo decreto;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento dei beni aziendali, alle comunicazioni necessarie, nonché all'espletamento di ogni formalità di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento.

L'aggiudicatario viene a conoscenza dell'esito favorevole della gara direttamente, in quanto partecipante all'apertura delle Offerte, della quale viene redatto verbale dal Notaio Incaricato, o tramite raccomandata con avviso di ricevimento nel caso in cui non fosse presente all'atto dell'aggiudicazione.

In caso di impedimento il notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

11. GARA TRA GLI OFFERENTI

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

I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara con rilanci non inferiori ad euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. Resta inteso che anche ogni offerta in aumento sarà considerata vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla data dell'asta.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà il complesso aziendale in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore. All'esito del procedimento, il Notaio Incaricato provvederà a identificare i concorrenti che non saranno risultati aggiudicatari ai quali dovrà essere restituita la cauzione prestata, impegnando il curatore a farlo entro 20 giorni lavorativi, mediante bonifico bancario, sul conto corrente che ciascun offerente avrà indicato.

Di tutte le attività e le operazioni descritte relative alla presentazione ed esame delle domande di partecipazione, all'apertura delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti verrà redatto verbale a cura del Notaio Incaricato, fermo restando che il suddetto verbale (le cui spese saranno corrisposte ed a carico dell'aggiudicatario) non terrà luogo né avrà valore di contratto.

12. STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La stipula dell'atto traslativo dell'azienda farmacia avverrà davanti al medesimo Notaio Incaricato della Procedura, **entro 30 giorni dalla data dell'asta**, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma, o lettera raccomandata a/r o a mezzo pec, **almeno dieci giorni prima della data dell'atto**.

Saldo del Prezzo di Acquisto

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto:

- in un'unica soluzione, all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, da documentare mediante esibizione di attestazione bancaria comprovante l'esecuzione di bonifico a favore del C/C bancario intestato a "**Fall. n. 807/2013 - Farmacia Ardea del dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s.**" distinto dal seguente codice IBAN: **IT 28 Z 08327 03398 0000 000 15141**, con causale "saldo prezzo per acquisto dell'azienda farmacia"; oppure
- in forma rateale, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, nonché versamento all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda di un ulteriore importo, fino a concorrenza del 30% (trenta per cento) del prezzo di acquisto, nonché versamento del residuo debito (pari al 70% del prezzo di acquisto) in sette rate bimestrali posticipate di pari importo, la prima scadente l'ultimo giorno del mese successivo al mese in cui viene stipulato il Contratto di Cessione d'Azienda. In tale caso l'importo di ogni rata sarà maggiorato di interessi corrispettivi calcolati al saggio del 4,5% annuo. I pagamenti saranno effettuati mediante bonifico disposto a favore del C/C bancario intestato a "**Fall. n. 807/2013 - Farmacia Ardea del dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s.**" distinto dal seguente codice IBAN: **IT 28 Z 08327 03398 0000 000 15141**, con causale "rata prezzo acquisto dell'azienda farmacia".

Condizione essenziale perché possa procedersi al pagamento del prezzo di acquisto in forma rateale è il contestuale rilascio di garanzia bancaria (per l'importo rateizzato, inclusivo degli interessi corrispettivi) a prima richiesta, rilasciata a favore della Procedura da primario Istituto di Credito, in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.) e c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento.

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, l'attestazione di bonifico che non rechi l'indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella della data di stipulazione del Contratto di Cessione d'Azienda.

Saldo del Prezzo delle scorte di magazzino

Il "Prezzo delle scorte di magazzino", quale componente integrativa del prezzo di aggiudicazione, determinato secondo il criterio stabilito al precedente art. 3, lettera D del presente Disciplinare dovrà essere versato secondo le medesime modalità. Il relativo versamento dovrà essere documentato mediante esibizione di attestazione bancaria comprovante l'esecuzione di bonifico a favore del C/C bancario intestato a "**Fall. n. 807/2013 - Farmacia Ardea del dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s.**" distinto dal seguente codice IBAN: **IT 28 Z 08327 03398 0000 000 15141**, con causale "saldo prezzo delle scorte di magazzino".

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, l'attestazione di bonifico che non rechi l'indicazione del codice CRO, ovvero che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella della data di stipulazione del Contratto di Cessione d'Azienda.

Spese

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

13. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

L'azienda sarà alienata come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il Complesso aziendale e di tutta la documentazione inerente.

Il complesso aziendale potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta, via fax, al Curatore al numero 06.32501023, fino a 10 giorni prima della data stabilita per ogni asta. La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo, anche alla presenza di un delegato del Curatore, in orario di apertura dell'esercizio, nei giorni ed orari indicati dal Curatore. La visita dovrà svolgersi secondo modalità compatibili con l'attività della Procedura, tenuto conto dell'esercizio provvisorio d'impresa pendente.

La sottoscrizione dell'offerta comporta specifica accettazione della situazione giuridico-amministrativa dell'azienda e della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili condotti in locazione.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione d'Azienda per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice ex art. 108 l.f.) l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in 180 giorni.

Nel caso di mancata stipula del Contratto di Cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tale caso, la Procedura potrà a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. In tale ultima ipotesi, la stipula dell'atto traslativo dell'azienda farmacia avverrà davanti al medesimo

Notaio Incaricato della Procedura, entro 30 giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma, o lettera raccomandata a/r o a mezzo pec, almeno dieci giorni prima della data dell'atto. Il versamento del *Saldo del Prezzo di Acquisto*, del *Saldo del Prezzo delle scorte di magazzino* e delle *Spese* avverrà con le modalità indicate al precedente articolo 12.

14. DISPOSIZIONI FINALI

La Curatela si riserva di integrare la documentazione consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it fino al settimo giorno antecedente l'espletamento dell'asta.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

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

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

Roma, 01.07.2014

Mario Ricci

Dottore Commercialista

Tel. 06.4885836/06.4873277

Tribunale Civile di Roma

- Sezione Fallimentare -

*Relazione di stima
del valore dell'azienda "Farmacia Ardea"*

- Fallimento n. 807/2013 in esercizio provvisorio di impresa -

Roma, 3 giugno 2014



INDICE

1.	PREMESSA		
	1.a L'incarico professionale	Pag.	3
	1.b Documentazione disponibile	"	3
	1.c Disclaimer	"	4
2.	LA FARMACIA ARDEA		
	2.a La storia della Farmacia	Pag.	5
	2.b La situazione attuale l'esercizio provvisorio	"	7
3.	IL SETTORE DELLE FARMACIE IN ITALIA		
	3.a Il quadro normativo	Pag.	9
	3.b Il mercato della salute in Italia	"	13
	3.c Il posizionamento competitivo della Farmacia Ardea	"	15
4.	EVOLUZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLA FARMACIA	Pag.	18
5.	I CRITERI DI VALUTAZIONE AZIENDALE: NOTE METODOLOGICHE		
	5.a I principali approcci valutativi	Pag.	21
	5.b La scelta del procedimento di valutazione	"	23
6.	LA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA FARMACIA ARDEA		
	6.a Il metodo reddituale puro	Pag.	25
	6.a.1 Il reddito normalizzato atteso	"	25
	6.a.2 Il tasso di attualizzazione	"	29
	6.b Il metodo empirico	"	31
7.	CONCLUSIONI	Pag.	33



1. PREMESSA

1.a L'incarico professionale

Il sottoscritto Dr. Mario Ricci, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n.AA_002629, ha ricevuto dal Dott. Roberto Falcone, curatore fallimentare della "Farmacia Ardea del Dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s." (di seguito "Farmacia Ardea" o "la Farmacia") - Tribunale di Roma fallimento n. 807/2013 - l'incarico professionale di stimare il valore del capitale economico del complesso aziendale caduto nell'attivo del fallimento ed attualmente in esercizio provvisorio di impresa.

1.b Documentazione disponibile

Il lavoro di valutazione è stato svolto sia sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dal curatore fallimentare sia sulla base di ulteriori notizie e documentazione reperite direttamente dal sottoscritto presso banche dati e fonti ufficiali dotate di oggettiva affidabilità. Tale documentazione è di seguito elencata:

- **SOCIETARIA:** Statuto, atto costitutivo e visura storica CCIAA della Società;
- **CONTABILE:** situazione analitica dei saldi contabili al 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012 ed al 30.09.2013; partitario degli esercizi 2010, 2011 ed al 30.09.2013; Libro Giornale esercizi 2009, 2010 e 2011; Libro cespiti degli esercizi 2010, 2011 e 2012.
- **LEGALE E CONTRATTUALE:** autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività; n. 4 contratti di locazione di immobile ad uso commerciale; n. 2 contratti di locazione finanziaria relativi ad impianti, attrezzature ed arredamenti.
- **VARIE:** prospetto riepilogativo del costo del personale per l'anno 2013 ed elenco dipendenti; prospetto riepilogativo delle vendite dal 2006 al 2012.

Ulteriori informazioni sulla storia della Farmacia, sull'attuale struttura

organizzativa e sulla forza lavoro attualmente impiegata sono state raccolte nel corso di colloqui intrattenuti dal sottoscritto con il Direttore Tecnico e con la responsabile amministrativa anche in occasione di un sopralluogo effettuato presso la Farmacia stessa.

1.c Disclaimer

Con riferimento a quanto sopra indicato e coerentemente con la natura del presente incarico si precisa quanto segue:

- sebbene siano state adottate tutte le necessarie cautele per una corretta rappresentazione dei dati, il sottoscritto non ha effettuato alcuna attività di revisione dei dati ricevuti né ha compiuto verifiche sull'effettiva accuratezza, completezza, coerenza e consistenza delle informazioni fornite;
- il sottoscritto non presta alcuna garanzia espressa o implicita ai lettori e agli utilizzatori del presente documento in merito alle informazioni e ai risultati economico-finanziari contenuti nello stesso, che si fondano su proiezioni e su aspettative di mercato correnti e sono soggetti, per loro natura, a fattori di rischio e di incertezza;
- il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità per danni o perdite che possano incorrere ai lettori e/o utilizzatori del presente documento o da terzi in genere in relazione all'uso, per qualsiasi scopo, delle informazioni ivi contenute;
- salvo per le finalità connesse alla procedura fallimentare sopraindicata, è vietato ogni utilizzo, riproduzione, traduzione, adattamento e diffusione a terzi, anche parziale, del presente documento, se non previa ed esplicita autorizzazione.



2. LA FARMACIA ARDEA

2.a La Storia della Farmacia

Le origini della Farmacia Ardea risalgono alla fine degli **anni '70** quando il Dott. Bottari, aggiudicatosi il concorso per l'assegnazione della 1° sede farmaceutica di Ardea, apre l'esercizio in Via Niso, 16. Quest'ultima è il tratto urbano della Via Laurentina, strada caratterizzata da un intenso traffico veicolare in quanto via di comunicazione tra Roma ed il suo litorale meridionale.

La Farmacia, sotto la gestione della Famiglia Bottari, consegue un considerevole successo commerciale grazie anche alla collaborazione con vari studi medici, integrati tra loro e che nel tempo vengono aperti nello stesso complesso immobiliare in cui è ubicata appunto la Farmacia Ardea.

Negli anni successivi la titolarità della Farmacia passa al Dott. Giovanni Bellizzi il quale, in qualità di socio accomandante, costituisce nel novembre **2009**, insieme al Dott. Vincenzo Crimi, in qualità di socio accomandatario, la FARMACRIMI Ardea del Dott. Vincenzo Crimi & C. S.a.s..

La società viene costituita con un capitale sociale di € 10.000,00 di cui € 9.900,00, vengono versati in denaro dal socio accomandatario ed € 100,00 dal socio accomandante mediante conferimento del complesso aziendale denominato "Farmacia Ardea", costituito dal decreto autorizzativo e dall'annesso esercizio commerciale di vendita dei prodotti parafarmaceutici e da banco. Il valore netto delle attività e passività, pari ad € 100,00, rappresenta appunto la quota di capitale conferita dal Dott. Bellizzi.

Il **30.06.2010** il capitale sociale della "FARMACRIMI Ardea del Dott. Vincenzo Crimi & C. s.a.s." viene ceduto, per una quota del 99 %, al Dott. Gaetano Rizzo che assume la qualifica di socio accomandatario e, per una quota dell'1%, al Dott. Domenico Pipicella, socio accomandante. Contestualmente viene modificata la

denominazione della società in "FARMACIA Ardea del Dott. Gaetano Rizzo & C. s.a.s."

La nuova gestione realizza una profonda ristrutturazione dei locali ampliandoli e dotandoli di moderni arredamenti ed attrezzature tra cui un innovativo *Robot* destinato alla gestione del magazzino dei prodotti farmaceutici ed, in fase di vendita, alla loro automatica ricerca, prelievo e trasporto al banco.

Nel corso del **2012** muore il Dott. Pipicella sostituito nel ruolo di socio accomandante dalla D.ssa Monica Vertolomo la quale acquisisce una quota dell'1% del capitale sociale ed assume la funzione di direttore tecnico della Farmacia.

Nel corso del **2013** la Farmacia entra in una fase di crisi finanziaria ed accumula un rilevante debito verso i fornitori i quali, non accettando più ordini, interrompono le forniture. Il mancato approvvigionamento dei prodotti, ed in particolare di quelli farmaceutici, provoca serie difficoltà alla gestione con forti limitazioni all'attività di vendita, al punto che i clienti abituali vengono indirizzati verso le altre farmacie operanti nella zona.

Il **14.05.2013** la Farmacia Ardea S.a.s. presenta al Tribunale di Roma la domanda per l'ammissione al concordato preventivo ma, in seguito al suo esito sfavorevole, il Tribunale di Roma, in data **14.11.2013**, emette sentenza dichiarativa di fallimento, nominando curatore il Dott. Roberto Falcone.

Successivamente alla dichiarazione di fallimento la Farmacia subisce un periodo di chiusura durato circa un mese.

Al fine di rappresentare l'andamento delle vendite negli ultimi anni si riporta il volume di affari della Farmacia, comprensivo di IVA e della quota di rimborso dal SSN:

(€/000)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Volume di affari	4.870	4.762	4.171	3.864	3.469	3.058	3.438	2.972



Dal 2006 la Farmacia registra un costante trend negativo delle vendite causato prevalentemente dalla graduale apertura nel tempo di nuove farmacie nel Comune di Ardea.

Nel 2011 tale contrazione appare più intensa in seguito alla descritta cessione societaria, avvenuta nel 2010, ed alla conseguente fase di ristrutturazione e riorganizzazione aziendale. Terminata tale fase il volume di affari, grazie anche al buon lavoro svolto dalla nuova direzione tecnica, torna a crescere nel 2012 ma poi, nel 2013, si contrae fortemente a causa, dapprima, delle difficoltà di fornitura ed operative sopradescritte, e, poi, della provvisoria interruzione dell'esercizio.

2.b La situazione attuale della Farmacia Ardea e l'esercizio provvisorio

Il **23.12.2013** la Farmacia viene riaperta in quanto il Giudice Delegato, su istanza del curatore, ne autorizza l'esercizio provvisorio, ai sensi dell'art. 104, comma 2 della Legge Fallimentare, finalizzato alla conservazione del valore dell'azienda.

Con il supporto del curatore e sotto la sua supervisione, vengono quindi attivati nuovi rapporti commerciali con alcuni importanti fornitori e la Farmacia riprende dunque la sua normale attività di vendita in tutti i suoi reparti.

Alla data di redazione della presente stima tale esercizio provvisorio è tuttora in corso.

L'esercizio, svolto in locali commerciali condotti in locazione immobiliare ed estesi su una superficie complessiva di oltre mq. 350, commercializza farmaci, parafarmaci, prodotti omeopatici, fitoterapici, veterinari, dietetici, integratori alimentari oltre ad articoli per la prima infanzia, sanitari ed apparecchiature medicali. Nel punto vendita è inoltre attivo un laboratorio per la preparazione di prodotti galenici.



Come detto il negozio è dotato di un sistema robotizzato che consente al farmacista di richiamare dal terminale il prodotto richiesto che viene prelevato dal magazzino e consegnato direttamente al banco.

L'organico è composto da n. 9 unità: n.1 direttore tecnico, n. 4 farmacisti, n. 3 magazzinieri e n. 1 addetto all'amministrazione.

L'apertura dell'esercizio è prevista con orario continuato dalle 8,30 alle 19,30, dal lunedì al sabato.



3. IL SETTORE DELLE FARMACIE IN ITALIA

3.a Il quadro normativo

Attraverso una sintetica descrizione del mercato farmaceutico in Italia e dell'evoluzione normativa che lo ha contraddistinto si vuole ora inquadrare il posizionamento competitivo dell'azienda oggetto di stima anche alla luce delle principali tendenze evolutive del mercato stesso.

L'attività delle farmacie consiste nella commercializzazione di prodotti farmaceutici in un mercato regolamentato. I prodotti venduti dalle farmacie possono essere così classificati:

- prodotti vendibili dietro prescrizione medica (esclusivamente dalla farmacie);
- prodotti vendibili senza prescrizione medica (anche dalle parafarmacie e da altri esercizi commerciali) tra i quali sono ricompresi sia i farmaci da banco sia i prodotti diversi (prodotti per igiene personale, integratori, cosmetici, prodotti per l'infanzia, etc.)

I servizi farmaceutici sono sempre stati considerati dalla legislazione italiana servizi di pubblico interesse finalizzati a tutelare la salute dei cittadini e, in quanto tali, meritevoli di una particolare disciplina che ne ha sempre regolamentato l'istituzione, l'esercizio ed i requisiti professionali degli addetti.

Si ricorda infatti che la Legge 465/1968 aveva fissato alcuni parametri e regole fondamentali per l'esercizio dell'attività di farmacia. Tale norma oltre a condizionare l'inizio dell'attività al rilascio dell'autorizzazione dell'autorità sanitaria, regolamentava l'apertura di una farmacia in un determinato territorio in funzione del numero degli abitanti di un dato Comune e sulla base del meccanismo della cd. "pianta organica". Il criterio prevedeva una farmacia ogni 5.000 abitanti nei comuni con popolazione inferiore ai 12.500 abitanti ed una farmacia ogni 4.000 abitanti nei comuni con popolazione superiore ai 12.500 abitanti.



Negli ultimi anni il settore delle farmacie in Italia è stato interessato da diversi interventi normativi che lo hanno profondamente trasformato con l'obiettivo di liberalizzare il mercato di riferimento.

a) Avvio della liberalizzazione nella vendita dei farmaci e nascita delle parafarmacie (Decreto Legge "Bersani", n. 223/2006).

La prima modifica alla regolamentazione del settore farmaceutico avviene con il Decreto "Bersani" che stabilisce che i farmaci senza obbligo di prescrizione medica (SOP), i farmaci da banco o automedicazione (OTC) e tutti gli altri prodotti (di omeopatia, per l'infanzia, per l'igiene, di cosmesi, etc.), non soggetti a prescrizione medica, possono essere liberamente venduti nei supermercati e in tutti gli esercizi commerciali (di cui all'art. 4 comma 1 lettere d), e), f) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114). La vendita deve essere effettuata all'interno di uno specifico reparto ed alla presenza di uno o più farmacisti abilitati alla professione ed iscritti al relativo ordine: nascono così le PARAFARMACIE, ossia dei punti vendita dedicati ai suddetti prodotti e che possono essere inserite in un supermercato o essere dei negozi autonomi.

La norma prevede anche la liberalizzazione degli sconti sul prezzo al pubblico dei medicinali OTC e SOP, rendendo praticamente libero sul mercato il prezzo di tali prodotti.

b) Ulteriore liberalizzazione delle farmacie (Decreto Legge "Cresci Italia", n.1/2012).

Le principali novità introdotte da tale normativa sono così sintetizzate:

- **Quorum per l'apertura delle farmacie (1)**. Il numero delle autorizzazioni è stabilito in base al seguente parametro unico: una farmacia ogni 3.300 abitanti. La popolazione eccedente rispetto al parametro di cui sopra consente l'apertura di un'ulteriore farmacia qualora superi il 50% del parametro considerato, e cioè i



1.651 abitanti. Il nuovo quorum viene applicato alla popolazione residente al 31.12.2010.

(1) Esistono diversi modi per aprire una farmacia: a) vincere un concorso per sedi farmaceutiche ottenendo l'assegnazione di un esercizio farmaceutico resosi vacante (per decadenza o rinuncia del titolare) o di nuova istituzione in base ad un graduatoria; b) acquistare una farmacia. Questo può avvenire solo se il cedente possiede l'esercizio da almeno tre anni e l'acquirente è un farmacista iscritto all'Albo che ha conseguito l'idoneità tramite concorso o che ha effettuato almeno 2 anni di tirocinio regolarmente certificato; c) ereditare una farmacia. La legge dispone che il coniuge del farmacista titolare della farmacia o l'erede entro il secondo grado possano mantenere la gestione della farmacia fino al trentesimo anno di età o per 10 anni nel caso in cui l'erede si iscriva ad una facoltà di farmacia.

- **Farmacie Extranumero.** E' possibile aprire nuove sedi farmaceutiche - in aggiunta al criterio di 1 farmacia ogni 3.300 abitanti - entro il limite massimo del 5% del totale delle sedi nel Comune: 1) nelle stazioni ferroviarie, aeroporti internazionali, stazioni marittime, aree di servizio con hotel e ristoranti se non è già presente una farmacia entro 400 mt. ; 2) nei centri commerciali-strutture di vendita con un'area vendita > 10.000 mq. se non è già presente una farmacia entro 1.500 mt..

Su queste nuove farmacie è prevista la prelazione comunale fino al 2022 ed il comune non potrà né cederne la titolarità né affidarne la gestione. Tutte le farmacie extranumero sono considerate urbane (2).

(2) Le farmacie possono essere urbane se collocate nei Comuni o centri abitati con più di 5.000 abitanti oppure rurali se collocate nei Comuni con meno di 5.000 abitanti. Le farmacie rurali a loro volta si distinguono in sussidiate (se nei centri con meno di 3.000 abitanti e godono di un sussidio e di condizioni agevolate in merito agli sconti da riconoscere al SSN, inoltre possono avere i locali forniti dal Comune) e ordinarie (nei centri con più di 3.000 abitanti e godono di condizioni agevolate in merito agli sconti da riconoscere al SSN qualora non superino un determinato fatturato)

- **Orari e turni delle farmacie.** Viene riconosciuta al farmacista la facoltà di aprire l'attività anche ad orari diversi da quelli obbligatori, cioè oltre gli obblighi di apertura imposti dalle autorità per un determinato turno o orario. Sull'interpretazione e quindi sull'applicabilità di questa norma statale ci sono diversi dubbi. Infatti laddove tale norma fosse intesa nel senso di lasciare davvero alla libertà di ogni singolo farmacista la decisione di tenere aperta o meno la propria farmacia oltre gli orari ed i turni obbligatori, si potrebbero configurare

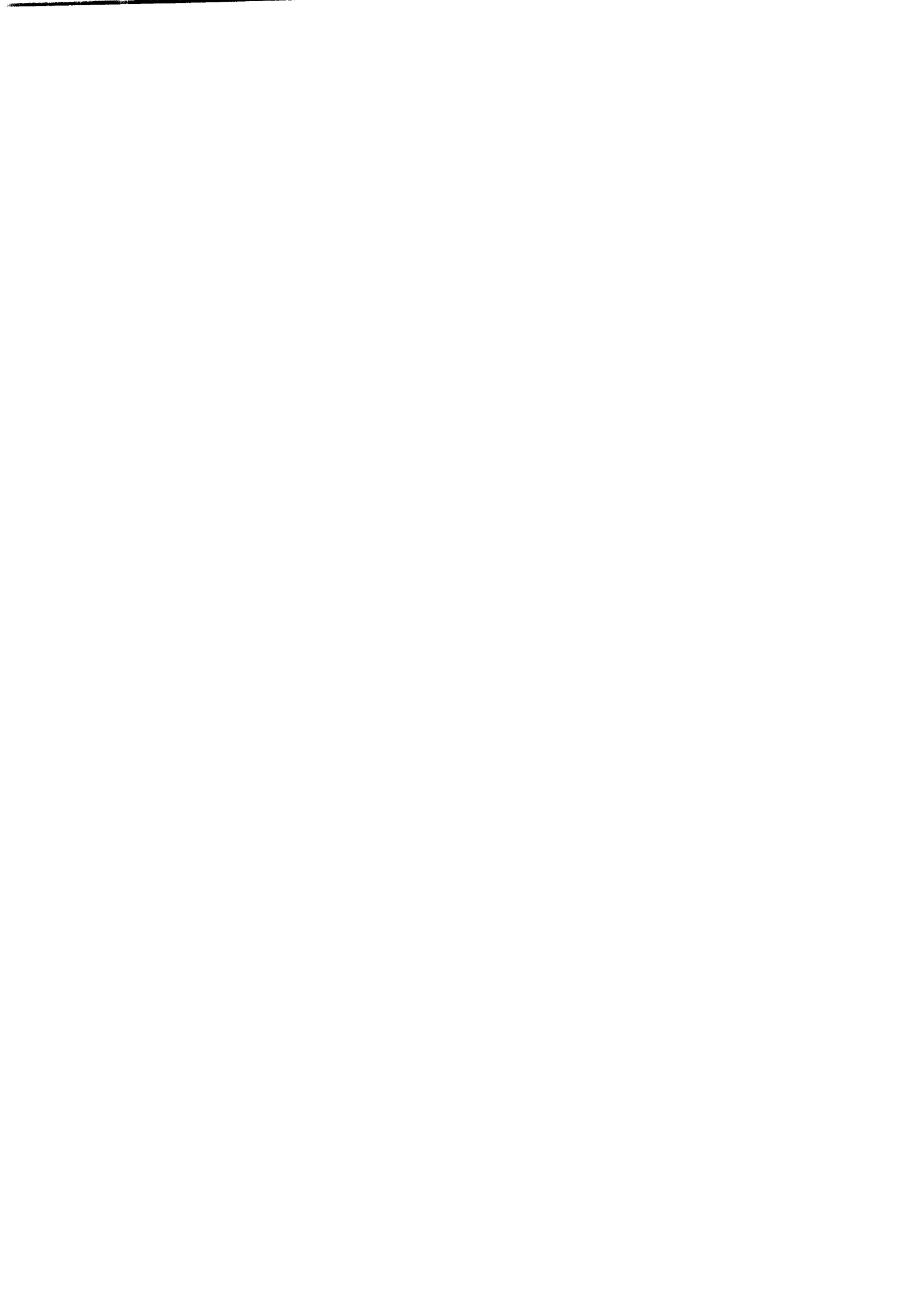


- due ordini di problemi. Il primo per il fatto che, trattandosi di una norma di principio, nel riparto delle competenze tra Stato e Regioni essa, per poter essere applicata, necessiterebbe di una legge regionale di dettaglio successiva alla promulgazione della norma statale. Pertanto secondo tale interpretazione finchè non verranno emanate le singole normative regionali il principio statale secondo cui non esiste alcun divieto a che le farmacie restino aperte "oltre gli orari ed i turni obbligatori" non è applicabile e resterebbe valida la precedente legge regionale, almeno fino all'emanazione della nuova. Il secondo problema riguarderebbe il contrasto di tale norma con la direttiva comunitaria n. 93/104/CE del 23 novembre 1993 (cd. direttiva sugli orari di lavoro) che sancisce la salvaguardia dei diritti dei lavoratori. Infatti prevedere la libertà per ogni singolo farmacista di decidere, fatti salvi gli orari ed i turni obbligatori, se tenere ulteriormente aperta la farmacia, senza una precisa regolamentazione di tali nuovi orari di apertura al pubblico, rischierebbe di ledere i diritti dei lavoratori. Pertanto il contrasto di tale norma con la normativa comunitaria la renderebbe non applicabile immediatamente.
- Novità per le Parafarmacie. E' consentito alle parafarmacie: a) la vendita di alcuni farmaci di "fascia C" ove non prevista ricetta ; b) la vendita di medicinali veterinari anche con ricetta obbligatoria ad esclusione dei medicinali assoggettati alle norme sugli stupefacenti; c) l'allestimento di preparazioni galeniche officinali ove non prevista ricetta medica.

***Tempi e procedure per l'apertura delle nuove farmacie
sulla base del Decreto Legge "Cresci Italia".***

Fase 1: I COMUNI individuano le nuove sedi farmaceutiche disponibili sul proprio territorio. Tale identificazione viene fatta per assicurare un'equa distribuzione delle farmacie garantendo l'accessibilità del servizio anche ai cittadini residenti in aree scarsamente abitate. In base alla legge 475/68 art. 1 ogni nuovo esercizio di farmacia deve essere situato ad una distanza dagli altri non inferiore a 200 mt..

Fase 2: Le REGIONI sulla base di quanto comunicato dai COMUNI bandiscono un concorso straordinario per la copertura delle sedi di nuova costituzione e di quelle vacanti.



In generale quindi ciò che va rilevato è che le novità normative introdotte in questi ultimi anni, volte alla liberalizzazione del mercato della vendita dei farmaci, hanno generato maggiore concorrenza in relazione:

- Alla previsione di **apertura di nuove farmacie** secondo i parametri previsti dalla recente normativa;
- all'avvio delle **parafarmacie** le quali, almeno per una certa gamma di prodotti, hanno sottratto quote di mercato alle farmacie;
- alla possibilità, prima inesistente ed ora concessa alle farmacie stesse dalla citata normativa, di **praticare sconti sui prezzi** di tutti i tipi di farmaci e prodotti venduti purché pagati direttamente dai clienti;
- alla sopraggiunta **flessibilità degli orari di apertura**, in particolare per alcune fasce orarie serali.

L'accresciuta concorrenza nel settore, generata dalle descritte novità normative, e la generale contrazione dei consumi, indotta dalla perdurante crisi economica, hanno dunque comportato negli ultimi anni una contrazione del fatturato e dei margini di redditività anche in un settore come quello della vendita dei farmaci, da sempre fortemente regolamentato.

3.b Il mercato della salute in Italia

Il mercato della salute in Italia ha registrato nel 2012 un fatturato pari a quasi 27 miliardi di euro (in flessione di circa il 3,7% sul 2011- Fonte Assosalute) composti per circa 18 miliardi di euro dalle vendite di **Farmaci** (con e senza obbligo di prescrizione) e per il restante dalle vendite di **altri prodotti non farmaceutici**. Tra questi ultimi vengono classificati i prodotti notificati (erboristici, omeopatici, integratori), i prodotti nutrizionali/dietetici, i parafarmaci non registrati ed i prodotti per l'igiene e bellezza non registrati.



Segmento Farmaci

Focalizzando l'attenzione sul segmento dei farmaci (i 18 miliardi di euro sono composti per l'86,7 % da farmaci con obbligo di prescrizione e per il restante 13,3% da farmaci *non prescription*) si rileva nel 2012 una **forte contrazione in termini di valore delle vendite complessive (-5,6% sul 2011)**. Tale dato, sintetizzando un andamento negativo sia dei farmaci soggetti a prescrizione (-5,9% vs 2011) che di quelli *non prescription* (-3,7% vs 2011) rappresenta la naturale conseguenza:

- della descritta evoluzione normativa del settore che ha determinato una crescente concorrenza a favore dei consumatori sia in termini di liberalizzazione dei canali distributivi (dal 2006 nelle parafarmacie e corner della GDO è possibile vendere i farmaci senza obbligo di prescrizione) sia in termini di prezzi di vendita finali;
- della perdurante crisi economica che fa registrare una contrazione dei consumi, anche del prodotto "farmaco";
- delle azioni di contenimento della spesa farmaceutica pubblica messe in atto negli ultimi anni, tra le quali l'incremento dello sconto a carico dei farmacisti (D.L n.78/2010) e la rideterminazione del tetto di spesa farmaceutica territoriale a carico del SSN (Legge 135/2012 sulla *spending review*) che hanno prodotto nel 2012 una riduzione della spesa farmaceutica convenzionata del 9,1%.

In **termini di volumi di vendita** si rileva che resistono i farmaci soggetti a prescrizione (+0,2% vs 2011) mentre frenano i volumi venduti dei farmaci "*non prescription*" (-5,4% vs 2011).

Facendo invece un'analisi delle vendite in base al regime di rimborso si osserva che:



1. **i farmaci non rimborsabili a carico del SSN (Classe C e C- bis) si riducono sia in valore (-3.2% vs 2011) che in volumi (-4,1% vs 2011) a testimonianza della crisi economica del paese;**
2. **i farmaci rimborsabili a carico del SSN (Classe A) si riducono in valore (-6,5% vs 2013) ma aumentano leggermente in termini di volumi (+0,9% vs 2011) e questo anche come conseguenza della crescente incidenza delle malattie cronic-degenerative derivanti dal progressivo invecchiamento della popolazione.**

Segmento Altri Prodotti non farmaceutici

Il segmento degli "altri prodotti non farmaceutici" del mercato della salute registra nel 2012 un valore delle vendite in crescita dello 0,8% sul 2011 dovuta sostanzialmente alla forte crescita dei prodotti notificati (+36%) mentre le altre categorie si contraggono in termini di valori, a conferma della crisi economica che sta attraversando il Paese negli ultimi anni.

3.c Il posizionamento competitivo della Farmacia Ardea

In Italia si contano tra pubbliche e private n. 18.039 farmacie (Fonte Federfarma - marzo 2013); dopo il Decreto Legge "Cresci Italia" le Regioni hanno bandito concorsi straordinari per un totale di n. 2.464 nuove sedi farmaceutiche, per le quali sono state presentate n. 29.113 domande di partecipazione per una media, sull'intero territorio nazionale, di **14,4 domande per ogni nuova sede farmaceutica.**

L'assegnazione delle nuove sedi farmaceutiche messe a concorso viene determinata, in ciascuna Regione, sulla base di una graduatoria unica elaborata da una commissione esaminatrice. I candidati che risultano vincitori del concorso indicano la sede farmaceutica prescelta la quale viene loro assegnata secondo



l'ordine in graduatoria. Ad ogni vincitore cioè sarà assegnata la prima sede da lui indicata in ordine di preferenza, che non risulti però già assegnata ad un candidato meglio posizionato in graduatoria.

Nel Lazio si contano n. 1.491 farmacie (tra pubbliche e private) e con il Decreto Legge "Cresci Italia" la Regione ha bandito un concorso straordinario per l'assegnazione di n. 274 nuove sedi farmaceutiche per le quali sono state presentate 2.449 domande, per una media quindi di 8,9 domande per ogni nuova sede farmaceutica.

Il Dipartimento Programmazione Economica e Sociale della Regione Lazio ha approvato, con determinazione del 18.10.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 63 del 13.11.2012, il bando per l'assegnazione delle nuove sedi farmaceutiche individuando, nel **Comune di Ardea**, le zone di competenza delle **nuove 5 farmacie da assegnare**. Come per gli altri Comuni del Lazio anche per Ardea si rileva dunque un sovrabbondanza di numero di domande rispetto alle nuove farmacie da assegnare pari appunto a 8,9.

Nel Comune di Ardea (Regione Lazio), dove ha sede la farmacia oggetto della presente stima, sono attualmente operanti n. 8 farmacie ed 1 parafarmacia. L'apertura delle nuove 5 farmacie renderà praticamente **saturo dal lato dell'offerta il settore delle farmacie**, almeno fino ad un nuovo ed eventuale intervento normativo. Infatti a completamento del bando di concorso sarà raggiunto il limite massimo di farmacie previste sulla base del nuovo criterio: 1 farmacia ogni 3.300 abitanti (essendo infatti Ardea un comune con circa 45.000 abitanti devono essere presenti almeno n. 13 farmacie ($45.000/3.300=13,6$)).

Il mercato di riferimento di ogni farmacia è funzione del numero dei possibili clienti che gravitano nell'area in cui essa opera (residenti, stabili ma non residenti, di



transito). In particolare il mercato potenziale della Farmacia Ardea, localizzata in Via Niso 22 e cioè nel centro storico di Ardea, è costituito sostanzialmente dai residenti nel quartiere di appartenenza e delle zone limitrofe, ma anche da utenti "di passaggio" che transitano per il comune di Ardea per poi proseguire sul litorale laziale. Tale ultimo flusso di clientela appare particolarmente intenso nei mesi estivi data la presenza di varie località balneari nell'area in esame.

L'apertura di ulteriori n. 5 farmacie nel Comune di Ardea lascia dunque ragionevolmente prevedere che l'attuale domanda di prodotti e servizi farmaceutici, che gravita nell'area geografica in oggetto, troverà una più ampia e diffusa offerta di esercizi con la conseguenza che le farmacie già operanti da tempo su Ardea, come appunto la Farmacia Ardea, subiranno inevitabilmente un decremento del loro consolidato volume di affari.

Si ritiene che tale presumibile contrazione possa avere un impatto diverso su ciascuno degli esistenti esercizi anche in funzione della loro ubicazione rispetto a quella individuata per i nuovi punti vendita. Inoltre molto dipenderà anche dalla capacità di ciascuna delle attuali farmacie di porre in essere azioni di natura commerciale e promozionale idonee a fronteggiare un scenario certamente più competitivo.

Al riguardo e con specifico riferimento all'esercizio commerciale oggetto della presente stima, è emerso, dall'esame del posizionamento geografico delle zone previste dalla suddetta determina dirigenziale, che le nuove 5 farmacie, di prossima apertura nel Comune di Ardea, non saranno ubicate nelle immediate adiacenze della Farmacia Ardea. Tale considerazione oltre alla indiscutibile favorevole localizzazione della Farmacia Ardea lasciano intravedere una limitata futura contrazione del volume di affari di quest'ultima.



4. EVOLUZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE DELLA FARMACIA

Nei successivi prospetti sono riclassificati i saldi contabili relativi agli esercizi 2010-2011-2012 e 2013, quest'ultimo al 30 settembre, al solo fine di offrire una rappresentazione dell'andamento economico e patrimoniale della Farmacia Ardea negli anni antecedenti il fallimento.

Tralasciando il commento al trend delle vendite, già in precedenza illustrato, si evidenzia che la struttura dei costi riflette, dal 2011, l'ampliamento aziendale impresso dalla gestione del Dr. Rizzo ed evidenziato dal forte incremento, per esempio, dei canoni di leasing, dei canoni di affitto immobiliare e del costo del personale. Essendo rimasto sostanzialmente invariato il margine lordo delle vendite, tali maggiori costi generano un risultato operativo negativo il quale, peraltro, risulta inadeguato a fronteggiare i crescenti oneri finanziari e gli ingenti oneri di natura straordinaria con il conseguente verificarsi di pesanti perdite di esercizio.

Correlatamente la struttura patrimoniale e finanziaria subisce un graduale peggioramento prevalentemente a causa dell'espansione del debito verso i fornitori e della crescita del conto "prelevamenti del titolare". Tali prelevamenti, drenando liquidità alla gestione aziendale, sottraggono di conseguenza le necessarie fonti di copertura del capitale circolante ponendo così l'azienda in condizione di non poter fronteggiare con ordine e regolarità gli impegni assunti.

Inoltre l'analisi dei dati contenuti nel conto economico riclassificato risulta utile, unitamente a quanto esposto circa il posizionamento competitivo della Farmacia, ai fini dell'individuazione delle ipotesi sottostanti la quantificazione del reddito medio normalizzato utilizzato dal sottoscritto nel processo valutativo della Farmacia, come illustrato nei successivi capitoli.



CONTO ECONOMICO	30/09/2013			2012			2011			2010	
	Importo	Incid.	Δ %	Importo	Incid.	Δ %	Importo	Incid.	Δ %	Importo	Incid.
Vendite SSN	646.951	31%		2.977.683	100%		1.344.652	50%	-4%	1.405.828	51%
Vendite al Banco	1.378.987	66%			0%		1.360.539	50%	5%	1.293.222	47%
Compenso prestazioni DPC	48.151	2%			0%		10.428	0%	-87%	78.307	3%
Totale vendite	2.074.089	100%	-30%	2.977.683	100%	10%	2.715.619	100%	-2%	2.777.357	100%
Costo del venduto:											
- Rimanenze iniziali	524.195			446.335			266.544			228.187	
- Rimanenze finali	477.453			524.195			446.335			266.544	
Variazione delle rimanenze	46.741			- 77.860			- 179.791			- 38.357	
Acquisti dell'anno	1.369.229	66%	-35%	2.090.920	70%	10%	1.897.661	70%	-1%	1.924.897	69%
Totale costo del venduto	1.415.971	68%	-30%	2.013.060	68%	17%	1.717.870	63%	-9%	1.886.540	68%
Margine delle vendite	658.118	32%	-32%	964.623	32%	-3%	997.749	37%	12%	890.817	32%
Altri ricavi	16.414			23.820			16.487			28.575	
Canoni leasing, affitti e noleggi	131.782	6%	-39%	214.696	7%	-20%	267.540	10%	48%	181.206	7%
Utenze (acqua, energia, tel.)	24.067	1%	-31%	34.729	1%	21%	28.719	1%	94%	14.773	1%
Assicurazioni	3.712	0%	-8%	4.056	0%	-53%	8.619	0%	137%	3.636	0%
Personale	228.333	11%	-44%	406.579	14%	10%	369.934	14%	9%	338.969	12%
Consul. amministrative e legali	24.141	1%	-14%	27.992	1%	-70%	92.742	3%	162%	35.457	1%
Spese trasporto	-	0%	-100%	41	0%	-89%	382	0%	-96%	9.238	0%
Distribuzione merce	41.835	2%	-34%	63.259	2%	0%	60.300	2%	0%	-	0%
Pubblicità e propaganda	8.033	0%	-73%	30.299	1%	-27%	41.741	2%	0%	-	0%
Spese pulizia locali e vigilanza	14.866	1%	-42%	25.464	1%	165%	9.592	0%	2%	9.389	0%
Spese tariffazione	-	0%		-	0%	-100%	6.831	0%	-22%	8.729	0%
Rappresentanza	-	0%		-	0%	-100%	2.206	0%	-58%	5.192	0%
Imballaggi e confezionamento	-	0%		-	0%	-100%	9.720	0%	140%	4.048	0%
Quote associative	2.079	0%	-45%	3.778	0%	185%	1.327	0%	-44%	2.380	0%
Cancelleria e stampati	-	0%		-	0%	-100%	5.568	0%	-13%	6.405	0%
Materiale vario	17.290	1%	5%	16.459	1%	100%	8.217	0%	-38%	13.193	0%
Manutezioni ordinaria	6.421	0%	-12%	7.335	0%	-80%	37.300	1%	237%	11.064	0%
Manut. hardware+software	11.770	1%	6%	11.150	0%	0%	11.166	0%	74%	6.435	0%
Contributi Enpaf e conven.	7.312	0%	-41%	12.349	0%	-1%	12.531	0%	1%	12.456	0%
Oneri diversi di gestione	5.291	0%	-24%	6.971	0%	7%	6.537	0%	25%	5.225	0%
Spese per servizi vari	-	0%	-100%	18.367	1%	-71%	62.481	2%	-5%	65.443	2%
Oneri bancari	14.557	1%	100%	7.291	0%	-40%	12.182	0%	-19%	15.073	1%
Totale costi	541.489	84%	-39%	890.814	30%	-16%	1.055.633	79%	41%	748.312	53%
EBITDA	133.043	6%	36%	97.629	3%	-336%	- 41.398	-2%	-124%	171.080	6%
Ammortamenti	-	0%	-100%	36.897	1%	-53%	78.238	3%	39%	56.431	2%
Svalutazioni	13.875	1%	-87%	105.119	4%		-	0%		-	
EBIT	119.168	6%	-368%	- 44.387	-1%	-63%	- 119.635	-4%	-204%	114.650	4%
Saldo gestione finanziaria	- 34.490	-2%	-72%	- 121.023	-4%	-4%	- 125.754	-5%	115%	- 58.584	-2%
Saldo gestione straordinaria	- 65.606	-3%	-92%	- 795.973	-27%	-6853%	11.787	0%	15058%	78	0%
Risultato pre-tax	19.072	1%	-102%	- 961.383	-32%	312%	- 233.602	-9%	-516%	56.144	2%



STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/09/2013	2012	2011	2010
Disponibilità	105.508	73.756	33.743	283.233
Crediti verso SSN	226.101	718.812	1.631.425	1.975.896
Crediti verso Società collegate	-	35.000	-	-
Clienti	31.163	35.500	14.796	18.478
Rimanenze	477.453	524.195	446.335	266.544
Prelevamenti titolare	653.667	141.700	-	-
Iva c/Erario	113.166	150.579	213.617	204.685
Altri crediti ed attività	11.557	2.911	121.897	152.857
ATTIVO CORRENTE	1.618.617	1.682.453	2.461.812	2.901.694
IMMOBILIZZ. MATER. E IMMATER.	1.210.671	1.208.671	1.201.494	1.218.963
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	32.616	32.616	-	-
CAPITALE INVESTITO	2.861.903	2.923.739	3.663.306	4.120.657
PASSIVO	30/09/2013	2012	2011	2010
Debiti verso banche	168.286	592.714	785.954	665.097
Finanziamento Soci infruttiferi	-	-	-	814.783
Debiti verso fornitori	2.996.007	2.755.910	2.000.884	1.590.288
Debiti diversi	134.149	150.315	196.471	167.627
Debiti v/Erario	110.488	77.739	96.440	96.390
PASSIVO CORRENTE	3.408.930	3.576.678	3.079.749	3.334.185
Finanziamenti da istituti finanziari	546.522	459.616	718.570	650.413
Altre passività consolidate	72.364	72.431	88.590	69.915
PASSIVO CONSOLIDATO	618.886	532.047	807.160	720.328
PATRIMONIO NETTO	- 1.165.914	- 1.184.986	- 223.602	66.143
CAPITALE ACQUISITO	2.861.903	2.923.739	3.663.306	4.120.657



5. I CRITERI DI VALUTAZIONE AZIENDALE: NOTE METODOLOGICHE

5.a I principali approcci valutativi

L'economia aziendale ha sviluppato diversi metodi valutativi delle aziende, nessuno dei quali però può essere identificato, in senso assoluto, idoneamente applicabile alla generalità dei casi aziendali. La scelta del metodo da adottare deve essere infatti effettuata di volta in volta alla luce delle specifiche caratteristiche dell'azienda da valutare quali, ad esempio, la tipologia dell'attività economica svolta dall'azienda, la fase del suo ciclo di vita, la sua struttura patrimoniale e finanziaria, la presenza di attività immateriali, ed ancora la disponibilità di piani economico-finanziari e la quantità ed il livello di approfondimento delle informazioni disponibili.

I criteri individuati dalla dottrina e generalmente applicati nella pratica si possono ricondurre a tre tipologie fondamentali, a seconda che venga privilegiato il contenuto patrimoniale, reddituale o finanziario della stima.

- **I metodi patrimoniali** consistono nella riespressione a valori correnti di mercato e di stima degli elementi attivi non monetari al netto di tutte le passività. L'evoluzione di tale metodo è rappresentata dal "metodo patrimoniale complesso" il quale prende in considerazione anche i beni immateriali dell'azienda, tra i quali l'avviamento. La rideterminazione dei valori patrimoniali in valori correnti comporta l'esigenza di stimare il carico fiscale sulle plusvalenze emerse (cd. fiscalità latente).
- **I metodi reddituali** individuano il valore attribuibile ad un'azienda nel valore attuale dei redditi che la stessa è in grado di generare nel futuro (cd. prospettici o normalizzati). Tale criterio assume diverse applicazioni a seconda della durata



(definita o illimitata) del periodo di proiezione e del risultato reddituale prescelto (EBIT, risultato pre-tax, netto, etc.).

- **I metodi finanziari** si fondano sull'assunto che un'impresa sia un investimento in atto e che, pertanto, il processo di determinazione del suo valore sia assimilabile ad un caso particolare dell'analisi economica degli investimenti. Di conseguenza il valore economico di un'azienda è pari al valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel futuro, scontati ad un adeguato tasso di attualizzazione. In genere tale criterio prevede inoltre la determinazione del valore finale dell'impresa, corrispondente al valore attuale dei flussi successivi al periodo di previsione analizzato. Tale metodo può avere un approccio che privilegia l'osservazione dei flussi monetari prodotti dagli investimenti dell'impresa (asset side) o quello che osserva direttamente i flussi monetari destinati agli azionisti (equity side).

Per completezza si precisa che nella prassi professionale sono talvolta adottati anche altri criteri cd. *misti*, che rappresentano una sintesi tra i procedimenti patrimoniali e reddituali, e criteri cd. *empirici o diretti* i quali non si basano su formule valutative razionalmente costruite in quanto deducono il valore direttamente da osservazioni di mercato basandosi anche su transazioni note (ad es. metodo dei multipli di mercato).

- **I metodi misti.** Abbinano i criteri informativi delle stime patrimoniali e reddituali viste in precedenza. Tra i metodi misti quello più applicato nella prassi professionale risulta essere il "*metodo della stima autonoma dell'avviamento*" in base al quale il valore dell'azienda è pari alla somma algebrica del valore corrente dell'aggregato patrimoniale, con cui la stessa viene trasferita, e del valore dell'avviamento distintamente quantificato. Quest'ultimo è calcolato pari alla



capitalizzazione finanziaria del divario tra il reddito medio prospettico e la remunerazione normale del capitale investito.

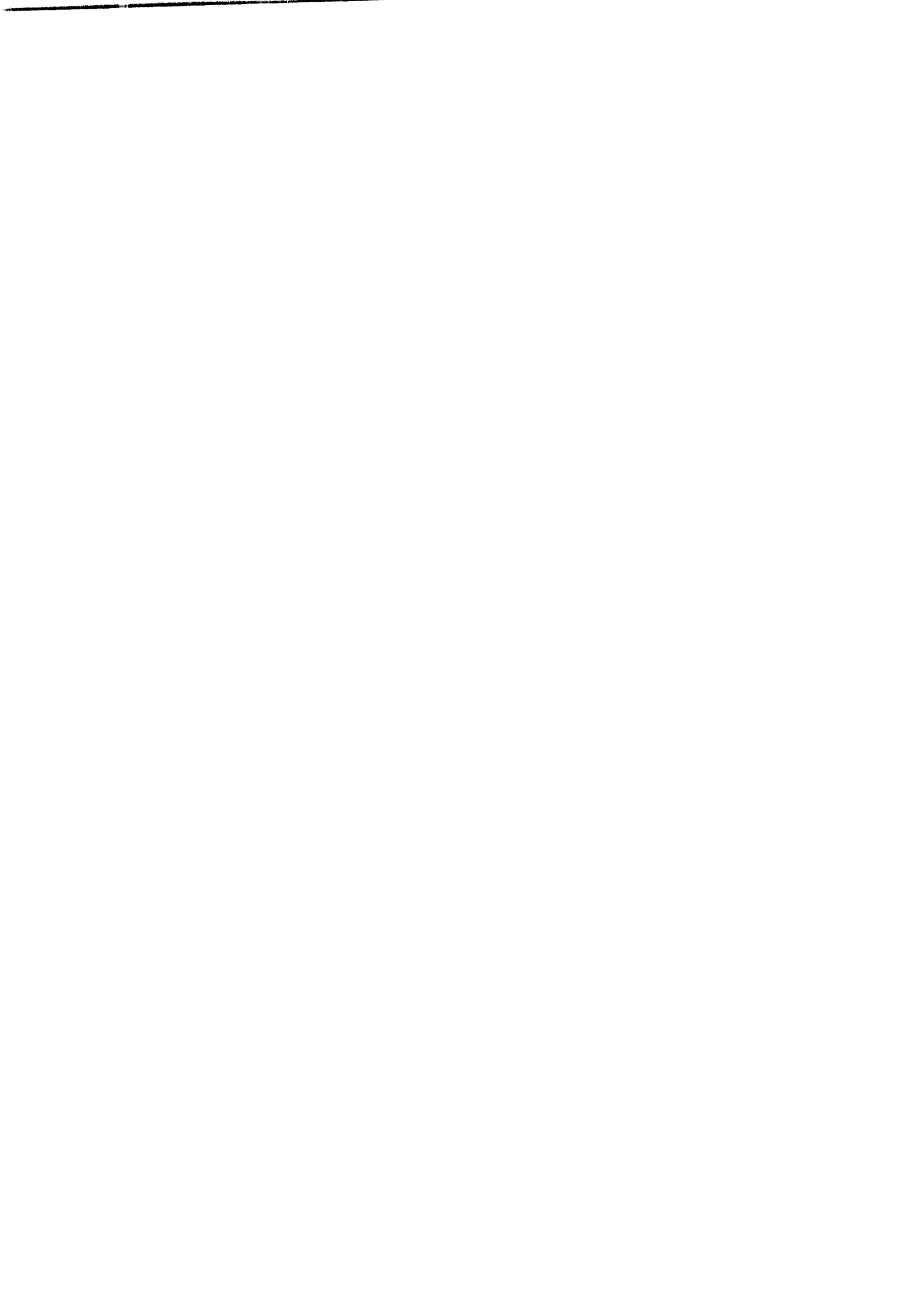
- **I metodi empirici.** I metodi basati sugli indicatori empirici sono in buona sostanza dei metodi diretti, trovando il loro fondamento nei dati e nelle informazioni espresse dal mercato. Tali metodi si sostanziano nell'applicazione di una percentuale o di un moltiplicatore ad una determinata grandezza (fatturato, reddito netto, margini lordi, ecc.) ritenuta qualificante per l'elemento da valutare.

5.b La scelta del procedimento di valutazione

Occorre premettere che la presente stima è svolta nell'ambito della predisposizione di un Programma di Liquidazione dell'attivo del fallimento della Farmacia Ardea ed ha dunque lo scopo di fornire al curatore un'indicazione del valore del capitale economico dell'azienda ai fini della cessione della stessa. Si precisa inoltre che l'azienda oggetto di stima è costituita dalla titolarità delle autorizzazioni amministrative e dall'avviamento dal momento che il magazzino, come indicato dal curatore, verrà separatamente valutato al termine delle operazioni di redazione di apposito inventario il quale consentirà inoltre di individuare con precisione i mobili e le attrezzature di proprietà, di presumibile modico valore residuo, e quelle invece condotte in locazione finanziaria.

Nella presente stima si è scelto di ricorrere innanzitutto al **metodo reddituale puro**, anche noto come metodo della capitalizzazione illimitata del reddito, il quale esprime il valore dell'azienda in funzione dei redditi attesi nel futuro dalla azienda stessa.

La scelta di tale metodologia valutativa è stata effettuata tenendo anche conto che:



- si è scelto di scartare i metodi patrimoniali, sia semplici che complessi, in quanto particolarmente indicati per la stima di aziende ad alta patrimonializzazione, caratteristica non riscontrata nel caso di specie;
- in assenza di un piano finanziario relativo agli esercizi futuri, è risultata non applicabile la valutazione con metodi basati sull'analisi dei flussi finanziari;
- il metodo reddituale puro consente di valutare adeguatamente i beni immateriali contenuti nell'azienda i quali costituiscono gli elementi maggiormente significativi nel caso in esame e rappresentati dalla titolarità della farmacia e dall'avviamento, inteso come capacità di produrre reddito nel futuro.

Occorre anche sottolineare che, nel settore delle farmacie, è da sempre molto diffuso il **metodo empirico** il quale non si basa su formule valutative razionalmente costruite ma deduce il valore direttamente da osservazioni di mercato basandosi anche su transazioni note. Tale metodo, sebbene criticato dalla dottrina per la scarsa razionalità metodologica, ha un ruolo di primaria importanza nella prassi valutativa aziendale e si basa sull'applicazione di un multiplo del fatturato.

Al riguardo il sottoscritto ritiene che tale metodologia empirica possa rappresentare un utile strumento di raffronto per verificare se il valore ottenuto applicando una metodologia tecnica tradizionale - in particolare quella cosiddetta Reddituale pura - risulti supportato e confermato anche dalla prassi operativa e commerciale e quindi dalla metodologia empirica o cd. dei multipli.

L'applicazione delle due metodologie al caso in esame è illustrata nel capitolo successivo.



6. LA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA FARMACIA ARDEA

6. a Il metodo reddituale puro

Il metodo reddituale puro è espresso dalla seguente formula:

$$W = R / i$$

dove:

"W" è il valore stimato dell'azienda

"R" è il reddito medio prospettico normalizzato

"i" è il tasso di capitalizzazione

Tale metodo si basa sull'assunto che il valore della Farmacia dipenda dalla capacità prospettica della stessa di produrre reddito per un periodo illimitato di tempo (cd. **reddito normalizzato**) il quale andrà attualizzato sulla base di un **tasso di interesse** che rispecchi la rischiosità dell'attività svolta, tenendo peraltro in debito conto sia l'ambiente esterno che interno.

6.a.1 Il reddito normalizzato atteso ("R")

Occorre quantificare il risultato economico che si ritiene sia in grado di produrre l'azienda oggetto della stima sulla base di ipotesi coerenti con le normali condizioni di esercizio dell'attività. Il reddito da considerare è un reddito prospettico per determinare il quale si è fatto in primo luogo riferimento ai risultati storici con l'avvertenza che gli stessi non sempre risultano indicativi per l'individuazione del reddito normalizzato dato che l'azienda ha scontato scelte personali e non pertinenti del titolare. Pertanto il reddito normalizzato da considerare deve essere il risultato economico depurato dalle componenti straordinarie, positive e negative, ed espresso al netto degli oneri finanziari. Il reddito così individuato dovrà esprimere la reale e stabile capacità reddituale dell'azienda depurata da elementi di casualità, non ripetibilità e non pertinenza. Il reddito normalizzato viene calcolato sulla base di un



rendiconto economico previsionale predisposto sulla base dei parametri di seguito descritti per ciascuna voce di ricavo e di costo.

- **Ricavi potenziali:** i ricavi normalizzati sono determinati sulla base della media dei ricavi realizzati negli ultimi tre anni omogenei e confrontabili. Sono stati dunque considerati gli esercizi dal 2010 al 2012 escludendo il 2013 in quanto, come sopra illustrato, influenzato da significative difficoltà operative e di vendita le quali hanno poi portato nel mese di novembre alla dichiarazione di fallimento ed alla chiusura provvisoria dell'esercizio. Alla media così determinata è stata poi applicato uno sconto pari al 15% per considerare il presumibile effetto che la prevista apertura di n. 5 nuove farmacia genererà sul fatturato della Farmacia Ardea. Con tale riduzione del fatturato medio si è inteso quantificare forfettariamente l'impatto che il nuovo scenario competitivo avrà sul settore delle farmacie nel Comune di Ardea, presupponendo che la Farmacia difficilmente potrà mantenere nel futuro il volume medio di affari registrato negli ultimi anni. Lo sconto è stato limitato al 15 % considerando che l'esercizio, essendo felicemente ubicato nel centro di Ardea e nel tratto urbano della Via Laurentina, continuerà a catalizzare, nei mesi estivi, i significativi flussi di traffico diretti verso il litorale romano. Inoltre non si è ritenuto di adottare una maggiore aliquota di sconto avendo anche considerato che l'autorizzazione delle n. 5 nuove farmacie prevede che esse siano aperte in zone non posizionate nelle immediate vicinanze della Farmacia Ardea. I ricavi annui attesi dalle vendite sono dunque quantificati in € **2.400.020**.

A titolo di Altri Ricavi è stata poi inserita una voce pari a € **20.000** sostanzialmente in linea con la media dei valori registrati nel corso dell'ultimo triennio per tale voce.



- **Margine di vendita:** sulla base della media del costo del venduto registrata nell'ultimo triennio (68%), è stato determinato il margine normalizzato di vendita pari al 32 % dei ricavi. Il sottoscritto, confermando la passata marginalità delle vendite, ha dunque ritenuto di non dover considerare anche su questa gli effetti penalizzanti della futura maggiore concorrenza in quanto già prudenzialmente contemplati in fase di contenimento del volume di affari. Il margine normalizzato delle vendite è pari a € 769.789.
- **Costi di esercizio:** sono determinati partendo dalle indicazioni storiche a disposizione rielaborate per condurle entro parametri gestionali di una farmacia gestita con normale efficienza. E' stata inoltre considerata l'indicazione, fornita dall'ufficio amministrativo della Farmacia, dei costi annui attualmente sostenuti in base all'esistente struttura organizzativa e del personale.

Personale: la Farmacia Ardea risulta avere in carico attualmente n. 9 dipendenti, di cui n. 1 farmacista direttore, n. 4 farmacisti, n. 2 caodiutori di farmacia, n. 1 impiegato di concetto e n. 1 magazziniere. Si assume pertanto quale costo medio normalizzato del costo del personale l'importo annuo di € 336.905, in linea con il valore riportato nel prospetto extracontabile di quantificazione del costo del personale dell'ultimo esercizio che si ritiene possa adeguatamente rappresentare un valore normalizzato del costo relativo al personale dipendente della Farmacia Ardea.

Ammortamenti: il sottoscritto, vista l'indisponibilità di un inventario fisico dei beni di proprietà della Farmacia e della presenza di due consistenti contratti di leasing relativi ai principali arredi ed attrezzature presenti nella Farmacia Ardea, ha ritenuto di non imputare alcuna quota di ammortamento ai fini della determinazione del reddito normalizzato, evitando così il rischio di considerare doppiamente alcune componenti.



Canoni locazione immobiliare: la Farmacia Ardea opera presso i locali di Via Niso sulla base di n. 4 contratti di locazione immobiliare i quali sono relativi a n. 5 locali commerciali: **a)** contratto del 1 settembre 2010 relativo all'immobile di Via Niso n. 16 che prevede un canone annuo pari a € 11.400 + Istat; **b)** contratto del 25 ottobre 2010 relativo all'immobile di Via Niso n. 18 piano T che prevede un canone annuo pari a € 39.600 + Istat; **c)** contratto del 10 settembre 2010 relativo agli immobili di Via Niso n. 20-22 piano T, interni 1 e 2, che prevede un canone annuo pari a € 25.200 + Istat; **d)** contratto del 10 settembre 2010 relativo all'immobile di Via Niso snc piano T che prevede un canone annuo pari a € 8.400 + Istat. In base a ciò l'onere annuo complessivo a titolo di canoni di locazione immobiliare a carico del conto economico normalizzato risulta pari a **€ 84.600 annui**.

Canoni leasing: la Farmacia Ardea risulta attualmente intestataria dei seguenti n. 2 contratti di leasing: **a)** contratto n. 960026 Leasint del 22 marzo 2011 per un importo finanziato di € 157.260 oltre Iva, relativo ad arredi di Farmacia della durata di n. 84 mesi con un canone mensile pari a € 2.124,14; **b)** contratto n. 703785 Comifin dell'ottobre 2010 per un importo finanziato pari a € 720.000 oltre Iva, relativo all'acquisto dell'impianto di automazione "Dreamtec", arredamento, frigoriferi e impianto di climatizzazione, della durata di n. 96 mesi con i primi 4 canoni mensili del valore di € 7.488 + Iva ed i successivi 92 canoni pari a € 9.038,90 + Iva. A tal fine, essendo entrambi i contratti nel pieno della loro esecuzione, gli stessi sono stati considerati ai fini del reddito annuo normalizzato per un valore annuo pari a **€ 143.950**.

Utenze: a titolo di utenze è stato assunto il costo medio annuo pari a **€ 25.000** sostanzialmente in linea con il costo medio del triennio precedente.

Altri costi: sono infine stati considerati altri costi per un valore complessivo annuo pari a **€ 73.280** relativi a assicurazioni (€ 3.390), tenuta contabilità (€ 10.800),



consulente paghe (€ 4.800), oneri di tariffazione (€ 7.200), manutenzione varia (€ 7.240), pubblicità (€ 6.200), pulizia locali (€ 29.000) e servizio vigilanza (€ 4.650). Tali costi residuali risultano in linea con i valori attualmente sostenuti dalla Farmacia Ardea e considerati di carattere minimale ed ordinario stante l'attuale operatività aziendale.

- **Reddito normalizzato:** sulla base delle descritte considerazioni viene elaborato il seguente conto economico normalizzato:

CONTO ECONOMICO NORMALIZZATO	€
FATTURATO	2.400.020
COSTO DEL VENDUTO	1.630.231
PRIMO MARGINE	769.789
ALTRI RICAVI	20.000
PERSONALE	336.905
AMMORTAMENTI	-
CANONI LOCAZIONE	84.600
CANONI LEASING	143.950
UTENZE	25.000
ALTRI COSTI	73.280
REDDITO NORMALIZZATO	126.054

6.a.2 Il tasso di attualizzazione ("i")

Il tasso di interesse (i) utilizzato per attualizzare il reddito normalizzato esprime una misura di rendimento giudicata soddisfacente tenuto conto del grado di rischio dell'investimento secondo l'approccio del cosiddetto CAPM (Capital Asset Pricing Model) e secondo la seguente formula:

$$i = i_b + \beta (r_m - i_b).$$

dove:



- i_b è il *free risk rate*, cioè il tasso di interesse, al netto delle imposte, per investimenti privi di rischio ed è quantificato in **2,69%**, in linea con l'attuale rendimento netto dei BTP a dieci anni;
- β esprime il rischio dell'investimento e varia per settore e per tipologia di investimento. Il coefficiente utilizzato è quello normalmente applicato a transazioni del settore Farmacie pari a **0,72**. Il livello di tale coefficiente riflette la ridotta rischiosità di un settore regolamentato come quello delle farmacie;
- $(r_m - i_b)$ l'elemento r_m rappresenta il rendimento di mercato e quindi tale differenza rappresenta il premio per il rischio dell'investimento (*specific risk premium*). Ai fini della presente stima è stato applicato il premio per il rischio generico di settore pari a **5,41 %** il quale è ottenuto dalla differenza tra il rendimento medio atteso di mercato per investimenti a rischio (quali titoli azionari o similari) pari al **8,1%** ed il "*free risk rate*" come sopra quantificato (**2,69%**).

Pertanto il complessivo tasso i è stato assunto pari a:

$$i = 2,69\% + (0,72 * (8,10\% - 2,69\%)) = 6,58\%.$$

In sintesi, quindi, la valutazione con il metodo reddituale si sostanzia nei seguenti valori:

Reddito normalizzato atteso $R = € 126.054$

Tasso di capitalizzazione (i) = 6,58%

Capitale economico della farmacia (W) = $R/i = € 126.054 / 6,58\% = € 1.916.826$.

Si precisa che nella determinazione del reddito normalizzato non sono stati prudenzialmente considerati i probabili benefici che potrebbero derivare da azioni di efficientamento e di razionalizzazione della gestione come, per esempio, la riduzione



degli spazi di vendita, attraverso la restituzione alla proprietà di uno o più dei locali condotti in locazione, o la ridefinizione dell'organico anche alla luce dei sopraggiunti minori volumi di attività.

Pertanto l'eventuale realizzazione di tali azioni, la cui identificazione esula dall'incarico professionale conferito al sottoscritto, comportando la riduzione dei costi imputati nel conto economico prospettico, potrebbe determinare un reddito normalizzato superiore a quello sopra quantificato ed una conseguente maggiore stima dell'azienda.

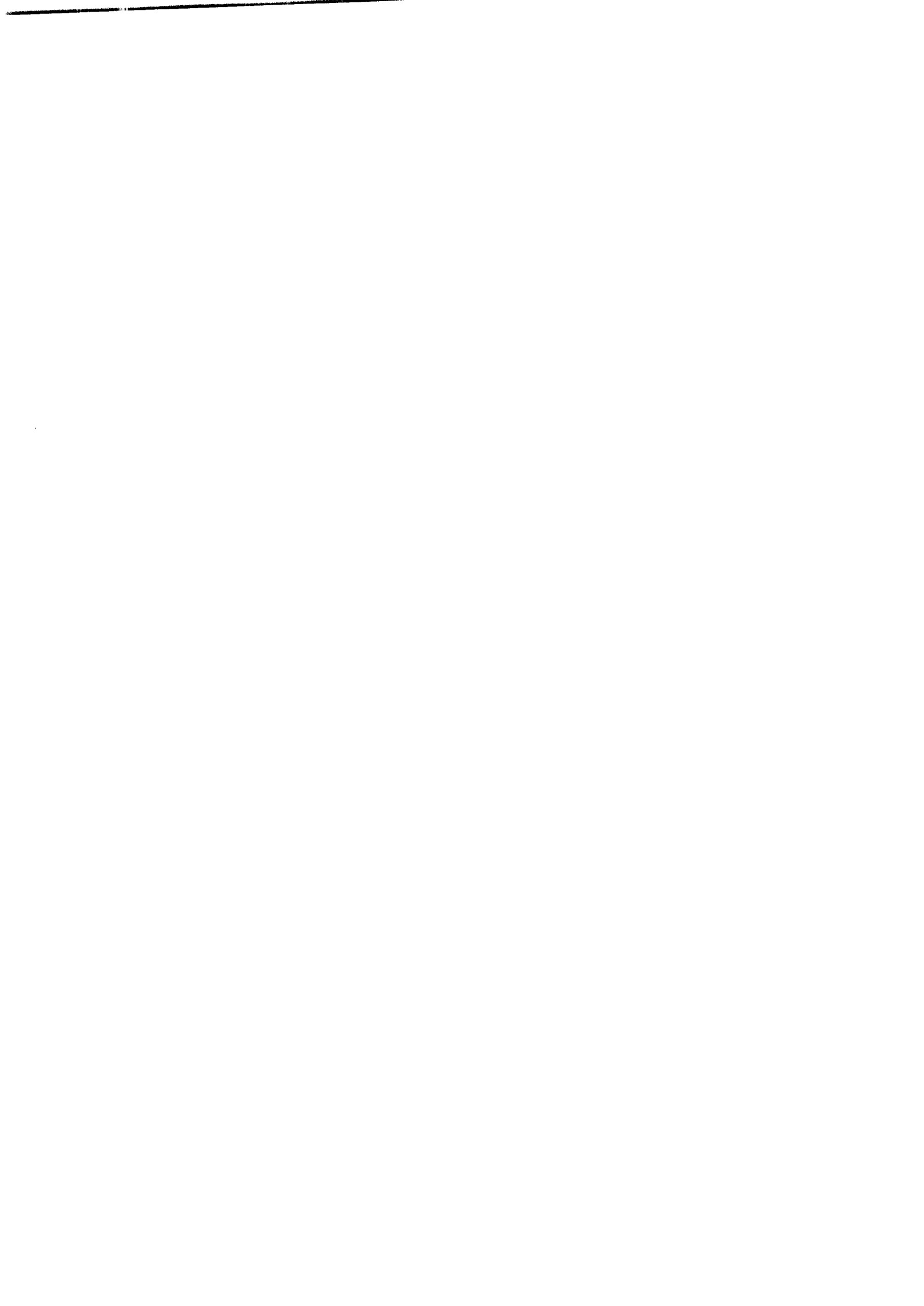
6.b Il metodo empirico

Come anticipato si intende ora confrontare il risultato valutativo ottenuto con il metodo reddituale puro con un altro metodo di valutazione comunemente in uso nelle transazioni aventi per oggetto la compravendita di farmacie. Si tratta del metodo del coefficiente moltiplicatore del fatturato annuo, individuato mediante criterio empirico ed in base alla sensibilità ed all'esperienza del perito.

Il fatturato medio annuo della Farmacia, intendendosi per tale il fatturato al netto dell'IVA ed al netto degli sconti al Servizio Sanitario Nazionale, è coerentemente e prudenzialmente individuato pari a quello utilizzato ai fini del reddito normalizzato e quindi pari ad Euro 2.400.020.

Riguardo alla quantificazione del moltiplicatore occorre premettere che nel passato, in epoca cioè antecedente alla descritta liberalizzazione del settore, il coefficiente comunemente utilizzato per la valorizzazione delle farmacie poteva oscillare in un range di valori tra 2,5 e 3,0.

Negli anni più recenti tale coefficiente ha subito una decisa riduzione a causa non solo del radicale mutamento del quadro competitivo nel settore di riferimento, ampiamente sopradescritto, ma anche della perdurante crisi economica e della



conseguente contrazione della domanda e dei consumi, anche farmaceutici, nonché delle politiche di contenimento della spesa pubblica in campo farmaceutico. Inoltre, e più in generale, il perdurare delle difficili condizioni di accesso al credito bancario e l'accresciuta onerosità di quest'ultimo hanno ristretto considerevolmente la propensione degli operatori ad effettuare investimenti.

Alla luce di tutto ciò e della diretta conoscenza di recenti transazioni commerciali, il coefficiente può oggi collocarsi in un intervallo di valori compreso tra 0,80 ed 1,2.

Con un approccio prudenziale ed in considerazione dei fattori esterni ed interni che caratterizzano la Farmacia Ardea, come in precedenza illustrati, si ritiene ragionevole applicare, ai fini della presente stima, un coefficiente pari ad **0,80**.

Pertanto il valore del capitale economico della Farmacia Ardea, calcolato con il metodo empirico, risulta pari ad **Euro 1.920.016**.

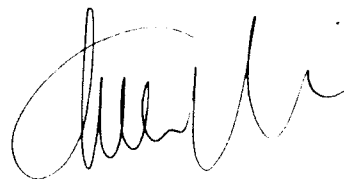


7. CONCLUSIONI

Considerando tutto quanto sopra esposto e facendo seguito al processo valutativo, ampiamente descritto nei capitoli che precedono, il sottoscritto ritiene che il valore del capitale economico della Farmacia Ardea possa ragionevolmente determinarsi in base alla media dei due valori ottenuti dall'applicazione del metodo reddituale puro (€ 1.916.826) e del metodo empirico del moltiplicatore del fatturato (€ 1.920.016).

L'importo risultante da tale media, pari ad € 1.918.421, viene arrotondato ad **Euro 1.920.000 (unmilionenovecentoventimila).**

Dott. Mario Ricci



Roma, 3 giugno 2014



Fallimento n. 807/2013 "Farmacia Ardea del dott. G. Rizzo & C. s.a.s."
Giudice Delegato: dott. Fabio DE PALO
Curatore: Dott. Roberto FALCONE

Inventario dei Beni Aziendali

N. ORD.	DESCRIZIONE BENE	MARCA	MODELLO	N. BENE	DIMENSIONI
01	COMPIUTATORE A CASSETTERA				
02	TV LCD	STRONG BLOCK		1	
03	MONITOR IN VETRO	SAMSUNG		1	
04	SISTEMA VIDEO SOVRASCRIZIONE COMPLETO MONITOR E DVD			20	1 METRO X
05	PORTABOMBOLE PER SOCRIZIONE	SAMSUNG	SGD 167006	27	
06	BANCONE LINEARE COMPLETO DI 20 CASSETTE			1	
07	CASSETTERA			1	1 METRO X
08	GRUPPO DI CONTINUITA'			1	1 METRO X
09	GRUPPO DI CONTINUITA'	MROS	RELIU UPS	1	
10	GRUPPO DI CONTINUITA'	MROS	ULIACUS	1	
11	ESTINTORI	MROS	BATTERYBOX	2	
12	RACK			2	
13	SISTEMA AUDIO CONTRO RIFLESSIONE	HBM		2	1 METRO
14	CENTRALE TELEFONICA	TEET	MA 5210	1	
15	CHIRWALL	MICATTE	COMPLEX	1	
16	EXCH	CISCO	2811	1	
17	SERVER			7	
18	GRUPPO CONTINUITA'	HBM	SYSTEMA 3100	1	
19	PC	APC	SMART UPS 3000	1	
20	SWITCH	ASUS	100	3	
21	PC COMPLETO DI MONITOR TASTIERA MOUSE	COM	2928684 PLUS	2	
22	PC COMPLETO DI MONITOR TASTIERA MOUSE	FRAMM		1	
23	MULTIFUNZIONE	LENOVO	THINKCENTRE	1	
24	LETTORI OTTICI	CANON	SUPERGLI	1	
25	CONDIZIONATORE (CONTROSOFFITTO)	SYMBOL	LS1278	11	
		DAIKIN		1	

26	SISTEMA ALLARMI				1	
STANZA ROBOT						
27	ROBOT				1	
28	SCALFALATURA COMPASTA DAN 68 MENSOLE IN VETRO 60x200x110				1	
29	POSTAZIONE LAVORO COMPOSTA DA PULCINA SCRIVANIA E CASSETTIERA				1	
30	DECODELLO DI MANO XTOUCH TASTIERA MOUSE				1	
31	TELEFONO	PIYAM			1	
32	STAMPANTE	METAL			1	
33	TELEFONO ELETTRICO		LASERJET 350N		1	MT 1.500x1
34	SCALFALATURA IN PLASTICA COLORE NERO				1	
35	CONDIZIONATORE ELETTRICO	DAIKIN			1	
DISIMPEGNO (DI FRONTE BAGNO)						
36	ARMADIO IN LEGNO COLORE BIANCO				1	MT 2.500x1
37	CONDIZIONATORE ELETTRICO	MITSUBISHI			1	
38	FORNO A MICROONDE	S. ELEM			1	
39	QUADRO ELETTRICO		CRISTO		1	
BAGNO						
40	ARMADIO IN LEGNO COLORE BIANCO	MARCA	MODELLO		1	MT 2.500x1
41	DESCRIZIONE BENE				1	DIMENSIONI
DISIMPEGNO (LATO OPPOSTO ROBOT)						
42	ARMADIO IN LEGNO COLORE BIANCO	MARCA	MODELLO		2	H 1.88x0.58
43	DESIGNER	PANASONIC	RA-M63040		1	
44	MICROONDINE	DAIKIN			1	
45	CONDIZIONATORE				1	
46	SCALFALATURA COMPASTA DAN 68 MENSOLE IN VETRO	SAFIA			1	
47	DESBROGGIAGLIA				1	
48	SCALFALATURA IN METALLO				1	MT 1.5
49	POSTAZIONE LAVORO COMPOSTA DA PULCINA SCRIVANIA				1	
UFFICIO						
50	TELEFONO	SAMSUNG			2	
51	SCALFALATURA IN METALLO				2	
52	CONDIZIONATORE	2 CONDIZIONATORI			3	
53	STAMPANTE BRESER RAFFORZANTE FOGLIA DI PERSONA				1	H 2.00x0.60
54	ALMADIETTO				1	

74	MENSOLE IN VETRO			2	
75	SCRIVANIA AD ANGOLO COMPLETA DI CASSETTIERA			1	
76	DESK CON MONITOR INTEGRATO	LENOVO		1	
77	LAMPADA DA SCRIVANIA			1	
78	MACCHINA CONTAVALLATA			1	
79	TAGLIACARTE			1	
80	CONDIZIONATORE	RENEL	80X	1	
	LABORATORIO	MITSUBISHI		1	
81	CONDIZIONATORE			1	
82	TV LCD	MITSUBISHI		1	
83	ARMADIO 6 COLORI BIANCO	SAMSUNG		1	
84	ASPIRATORE PER POLVERI			1	HUSON062
85	ASPIRATORE PER POLVERI	ECUMILAB		1	
86	CONVOLTATORE PER MISCELE	FARMA BORTOCH		1	
87	INCAPSULATRICE AUTOMATICA	MULTIPHARMA		1	
88	MISCELATORE PER POLVERI	MULTIPHARMA	MISCELEMSOACT	2	
89	TRASFORMESCOLATORE	MULTIPHARMA		1	
90	BANCONARIA	STUART		1	
91	MACCHINARIO PER CREME	ADOTTIC		1	
92	POMPA PER DOSAGGIO LIQUIDI	TOFFI		1	
93	INCAPSULATORE SEMIAUTOMATICO			1	
94	COMPRESSORE	MULTIPHARMA		1	
95	APPARECCHIO PER IL PENNINO DI LUSIGNE	MAGE		1	
96	ALGOMETRO			1	
97	PERCOLATORI			1	
98	STAMPI			1	
99	INCAPSULATRICE COMPLETA DI N. 7 CONVOLTATORI			1	
80	CORRIDAIETRICA PER LABORATORIO			6	
81	BILANCI A ELETTRICA			1	
82	BALANZI A VIGLIE			1	
83	MENSOLE IN VETRO	INDUSTE	DSG1203	1	
84	BILANCI DI PRECISIONE			11	
85	BILANCI A TECNICA			1	
86	CAPPA			1	
87	PENSILI	ETICA		1	
88	MOBILE FORMA "U" COMPLETO DI N. 11 SPORTELLE X 15 CASSETTI			2	
89	PENSILE CON ANTE SCORREVOLI IN VETRO			1	
90	MENSOLE IN LEGNO BIANCO			1	H 080X100

N. CODI	DESCRIZIONE BENE	MARCHIO	MODELLO	N. BENE	DIMENSIONI
91	IN CORDONE DI MONITOR (MARM) VIDE CASIERA MOUSE	LEN-VA PRIMA-RA	IN 004	1	
92	TELECAMERA			1	
93	CASSAFORTE			1	H 0,70 X D 0,30
94	SEDEGGIAIO IN PVA			1	
LABORATORIO					
95	SCRANILEGGIA IN PLASTICA			1	
96	CLASSIFICAZIONE IN PLASTICA			1	CM 10X15
97	PIASTRINA IN MARM			1	CM 10X20
98	PIASTRINA IN VETRO			1	
99	VASO IN RAMBANO			1	
REPARTO NEONATI					
100	SCRANILEGGIA MURALE COMPOSTA DA N. 80 MENSOLE IN VETRO			1	
101	LISTAZIONE			7	
102	CRISTALLI CON RIFLETTORI			1	
103	CRISTALLI SPESA			1	
104	IN CORDONE DI MONITOR CASIERA MOUSE	LEAMY SANA MARM		1	
105	BIBBONA PER BAMBINI	SIAMILEGGIA		1	
106	CONFEZIONATE PER FARMACI TELECAMERA			1	MT 1,80 X 0,87
107	BARCONI IN MARM			1	MT 1,20 X 0,7
108	TELECAMERE			1	MT 1,55 X 0,85
109	BARCONI MOBILI IN VETRO			1	
110	CONFEZIONATE			1	
SALA FARMACI					
111	DISPOSITIVI FISCALI			1	
112	MAGAZZINO ANTIUMIDITA'			1	MT 6X1
113	BASSO IN LINEARE COMPOSTO DA N. 300 CASSETTI	SAMSUNG		1	
114	TV LCD	SAMSUNG		1	
115	TV LCD			7	
116	SEDEGGIAIO			1	MT 1,20 X 0,7
117	SCRANILEGGIA COMPOSTA DA N. 160 CASSETTI X 13 MENSOLE			1	
118	SCRANILEGGIA COMPOSTA DA N. 80 CASSETTI X 8 MENSOLE			1	
119	SCRANILEGGIA COMPOSTA DA N. 60 CASSETTI X 20 MENSOLE			1	
120	SCRANILEGGIA COMPOSTA DA N. 47 MENSOLE			1	
121	SCRANILEGGIA COMPOSTA DA N. 60 CASSETTI X 20 MENSOLE	COSSAN-ELMIGLI		1	
122	TELECAMERA			1	
123	TELECAMERA			1	

121	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 1 CASSETTE N. 25 MENSOLE				
125	TAVOLO OVALE IN VETRO			1	
126	AMPIGLI (ESPOSITORE OVALE)			1	MPL 155N035
127	CONDIZIONATORE (CONTROSOFFITTO)			1	
128	CONDIZIONATORE (CONTROSOFFITTO)	DAIKIN		1	
	SALA COSMESI N. 1	MITSUBISHI		1	
129	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 50 CASSETTE N. 20 MENSOLE				
130	ESTINTORE IN TELA N. 6 CLASS. (CONDOILE)			1	
131	ESTINTORE			11	
132	MISURATORE PRESSIONE IDROSTATICA	TECNIMAP		1	
133	CONDIZIONATORE (CONTROSOFFITTO)			1	
134	TV LCD	SAMSUNG		1	
135	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 20 CASSETTE N. 10 MENSOLE			2	
136	BANCONE (FORMA T) COMPLETO DI N. 6 CASSETTE			1	
137	PC COMPLETO DI MONITOR TASTIERA MOUSE			1	CM 60N85
138	AMPIGLI (ESPOSITORE OVALE)			1	
139	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 21 CASSETTE N. 28 MENSOLE			1	
140	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 12 MENSOLE			1	
141	ELIMINACODE	SIIGEL		1	
	SALA COSMESI N. 2				
142	TV LCD				
143	INGHIERIA	SAMSUNG		1	
144	CONDIZIONE SENSORI ANTIFURTO (HEGGIO)	MITSUBISHI		2	
145	ESTINTORE IN TELA N. 6 CLASS. (CONDOILE)			1	
146	AMPIGLI (ESPOSITORE OVALE)			5	
147	BILANCIATO CON MISURATORE ALTEZZA			1	
N	DESCRIZIONE BIENE	TECNIMAP		1	
ORD		MARCA	MODELLO	N	DIMENSIONI
	SALA COSMESI N. 2				
148	ELIMINACODE				
149	ESTINTORE			1	
150	BANCONE (FORMA T) COMPLETO DI N. 6 CASSETTE			1	
151	PC MISURATORE FISCALE			1	
152	ANTIFURTO (HEGGIO)			1	
153	VERRE AVALLATA			1	
154	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 2 CASSETTE N. 10 MENSOLE	SNIFFER	01876	1	
155	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 7 CASSETTE N. 25 MENSOLE			1	
156	SCAFFALATURA COMPOSTA DA N. 5 CASSETTE N. 25 MENSOLE			1	

157	CONDIZIONATORE CONTROSCUETTIVO			2	
REPARTO BAMBINI					
158	AMPIGLIE RESPONSIBILE CYALLO	MITSUBISHI		2	
159	CONDIZIONATORE CONTROSCUETTIVO	SAMSUNG		1	
160	VALIGIA			1	CM 60X150X81
161	BANCONE MOBILE			1	
162	ESPOSITORE IN PLEXIGLASS			1	CM 115X60
163	ESPOSITORE IN TESSUTO			1	
164	SCALFALATURA COMPOSTA DA 2 MENSOLE IN ALTRO				
SALA BEAUTY					
165	MOBILE COMPOSTO DA 2 SPORTELLI E LAVABINO			1	CM 70X17X71
166	MENSOLE IN ALTRO			1	CM 173X15X71
167	BANCONE IN ALTRO			1	
168	SCALFALINO IN PLEXIGLASS			2	
169	TENACOLETTORI	D'IREX		1	
170	CONDIZIONATORE CONTROSCUETTIVO			1	
171	SCALFALINO IN PLEXIGLASS	V.S.		1	
172	BILANCI ELETTRICI				
BENVARI					
173	FARFALLA TRETTO DIAMETRO 0,60 CM			108	
174	FARFALLA DIAMETRO 0,20 CM	BOEHNLE RG	CM 01	85	
175	CONCOMPETE			1	

