VALUTAZIONE DEL VALORE DELLA CONCESSIONE DI ESERCIZIO

IMPRESA INDIVIDUALE "FARMACIA INTERNAZIONALE DI [redacted]

CON SEDE

IN ISCHIA ALLA VIA ALFREDO DE LUCA N.117/119

Dott.ssa Rita Pascale
Via Maddalena n.14
80139 Napoli
Tel. 081-267397
rita.pascale.meeb@alice.it
ritamariagrazia.pascale@odcecnapoli.it

Figura 1: Accesso Farmacia Internazionale di [redacted] posta in Ischia alla Via Alfredo De Luca n. 117/119

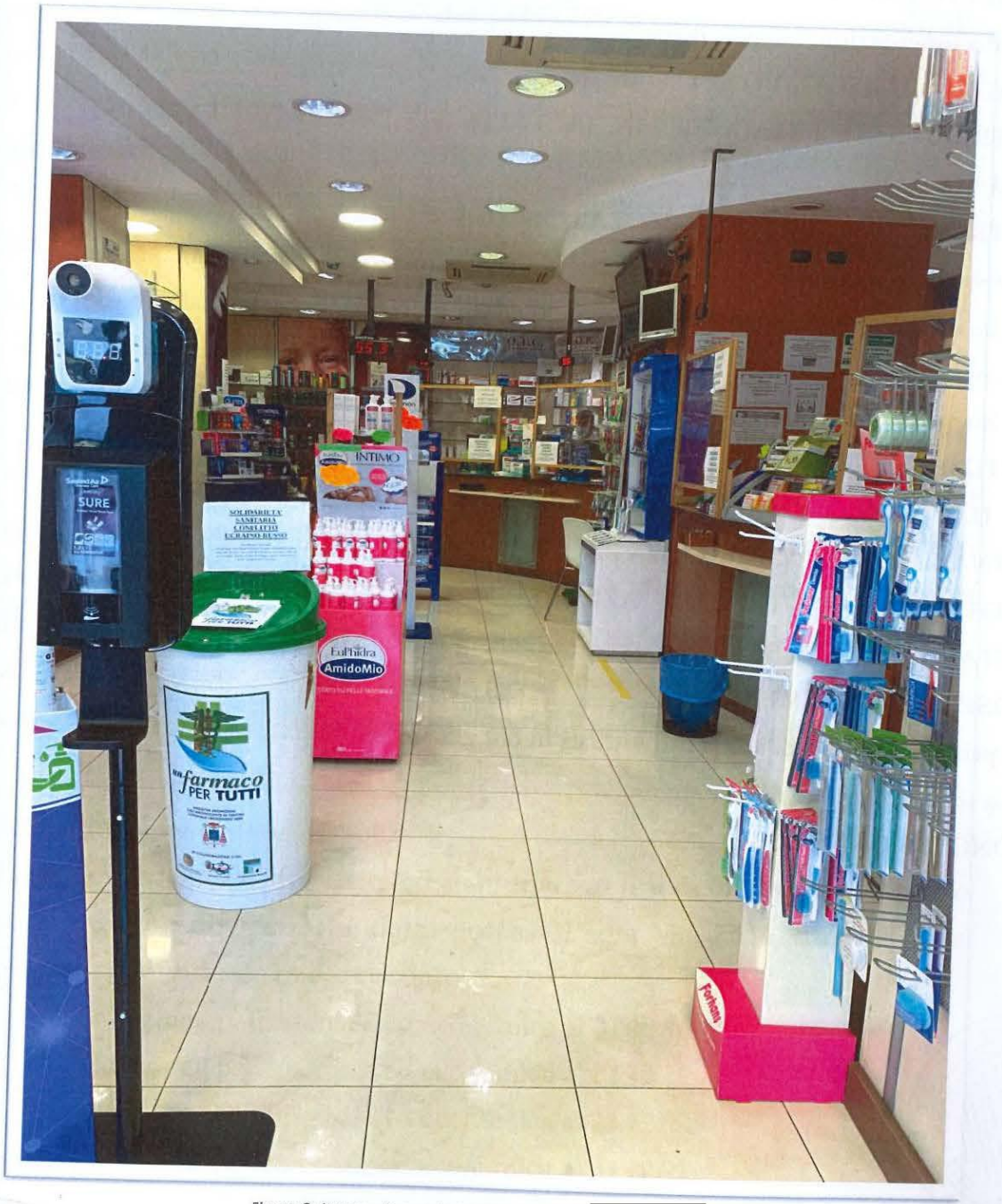


Figura 2: Interno Farmacia Internazionale di [redacted]

INDICE

1. OGGETTO DELL'INCARICO 5
1.2 La documentazione disponibile 5
2. QUADRO LEGISLATIVO SETTORE IN ITALIA 7
3. DISTRIBUZIONE FARMACIE IN IN TALIA ED IN PARTICOLARE IN CAMPANIA 11
4. DISTRIBUZIONE FARMACIE ISOLA D'ISCHIA 14
4.1 La spesa farmaceutica nel 2020 (in Italia e, in particolare, in Campania) 16
4.2 Le modifiche intervenute negli aspetti gestionali e nelle caratteristiche di mercato: la maggiore concorrenza rispetto al passato e la riduzione dei margini di redditività 19
5. NOTIZIE STORICHE E ASPETTI AZIENDALI 22
6. I DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA FARMACIA INTERNAZIONALE DI [redacted] 27
7. CRITERI DI VALUTAZIONE AZIENDALE: I PRINCIPALI CRITERI DI VALUTATIVI E LA SCELTA DEL METODO DA ADOTTARE PER LA FATTISPECIE IN ESAME 31
7.1 I principali criteri di stima individuati in dottrina 31
7.2 La scelta del metodo valutativo 35
8. CONCLUSIONI 40

OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta dott.ssa Rita Pascale, dottore commercialista, iscritta al numero al n° 3118/2991A nella Sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli, iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 97690 con Decreto Ministeriale del 15/10/1999 (in G.U. 4a serie speciale, n° 87 del 2/11/1999), con studio in Napoli, alla via Maddalena 14, in data 22.02.2022 ha accettato l'incarico ricevuto dalla dott.ssa [redacted] avente ad oggetto la predisposizione della perizia di stima della ditta "FARMACIA INTERNAZIONALE [redacted] (P.IVA: 03862711219), in persona della titolare firmataria, dott.ssa [redacted] da prodursi nell'ambito della procedura ex art. 161 e 186 bis, co.2°, lett.b, l.fall. pendente innanzi al Tribunale di Napoli." con sede in Ischia Alfredo De Luca 117/119 in seguito denominata "Farmacia" o "Azienda " .

Si precisa che la presente stima è stata redatta con la esclusiva finalità di ostenderne il valore "Farmacia" nel piano da presentare ai creditori nell'ambito della procedura di concordato. A tal fine, come si illustrerà in prosieguo, la presente stima prende come riferimento i dati storici 2018-2021 e la situazione contabile al 28.02.2022, acquisita agli atti ed utilizzata come "spalla" per le proiezioni relative ai prossimi esercizi.

1.2 La documentazione disponibile

La documentazione acquisita ed esaminata ai fini della presente stima è stata messa a disposizione dalla dott.ssa [redacted] titolare della impresa individuale in concordato:

1. Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.18;
2. Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.19;
3. Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.20;
4. Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.21;
5. Situazione patrimoniale ed economica al 28.02.22;
6. Libro cespiti ammortizzabili esercizio 2020, 2021 e al 28.02.22;
7. Dettaglio analitico delle rimanenze al 28.02.22;
8. Partitario del cliente Asl napoli2 nord dal 01.01.2021 al 28.02.22;

9. Estratti conto corrente al 31.12.21 e 28.02.22 di Intesa San Paolo e Unicredit;
10. Stratificazione per anno delle perdite portate a nuovo;
11. Dettaglio del debito v/Comifin e contenziosi in corso;
12. N.3 Contratti di locazione immobili farmacia firmati e dati registrazione risultanti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate;
13. Decreto della Regione Campania n.60 del 25.07.2000 e successivo decreto di trasferimento dell'esercizio n.260 del 28.09.2006;
14. Aggiornamento dati identificativi farmacia attribuzione codice n.11865 Ai fini della tracciabilità del farmaco;
15. Certificato di agibilità ai sensi dell'art.86 del regolamento edilizio vigente;
16. Dichiarazione IRAP 2019 redditi anno 2018;
17. Dichiarazione IRAP 2020 redditi anno 2019;
18. Dichiarazione IRAP 2021 redditi anno 2020.

2. QUADRO LEGISLATIVO SETTORE IN ITALIA

Prima di procedere alla stima dell'Azienda, appare opportuno mettere brevemente in evidenza le caratteristiche del settore di riferimento anche in relazione alle norme che lo regolamentano. Il servizio farmaceutico nel nostro Paese rientra nel settore di servizi di pubblico interesse in quanto contribuisce a tutelare la salute dei cittadini e, come tale, soggetto ad una particolare disciplina che ne regolamenta la costituzione, le modalità di esercizio ed i requisiti professionali degli addetti.

Ai sensi degli artt. 11 e seguenti della legge 2/4/68 n. 475, la farmacia poteva essere posseduta e gestita personalmente sotto la diretta responsabilita di un farmacista iserito nel relativo albo professionale, idoneo in base a pubblico concorso o dopo aver espletato un biennio di pratica professionale.

Le principali norme che hanno regolamentano nel tempo il settore sono le seguenti:

- R.D. 27/7/1934, n. 1265 "*Testo Unico delle Leggi Sanitarie*";
- R.D. 30/9/1938 n. 1706 "*Approvazione del regolamento per il servizio farmaceutico*";
- L. 8/3/1968, n. 221 "*Provvidenze a favore dei farmacisti rurali*";
- L. 2/4/1968, n. 475 "*Norme concernenti il servizio farmaceutico*";
- D.P.R. 21/8/1971, n. 1275 "*Regolamento per l'esecuzione della L. 475/1968, recante orme concernenti il servizio farmaceutico*";
- L. 8/11/1991, n. 362. "*Norme di riordino del settore farmaceutico*";
- D.L. 4/7/2006 n. 223, convertito con L. 4/8/2006, n. 248 "*c.d. Decreto Bersani*";
- D.L. 201/2011 (cosiddetto "Salva Italia") convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214;
- D.L. 24/1/2012, convertito con L. 24/3/2012, n. 27 "c.*d. Decreto Cresci Italia*";
- Legge n. 124 del 4 agosto 2017 "*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*".

Il settore è stato caratterizzanto, negli ultimi tempi a partire dal 2006, da un susseguirsi d'interventi normativi diretti alla liberalizzazione del settore che ne hanno determinato una profonda e radicale trasformazione.

Il primo passo verso la liberalizzazione è stato introdotto dal D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con L. 04.08.2006, n. 248 "c.d. Decreto Bersani".

Tale decreto ha stabilito :

- che i farmaci senza obbligo di prescrizione medica (SOP), i farmaci da banco o automedicazione (OTC) e tutti gli altri prodotti non soggetti a prescrizione medica per uso umano non soggetti a prescrizione medica e quelli per uso veterinario, anche soggetti a prescrizione veterinaria, potessero essere liberamente venduti in tutti gli esercizi commerciali (previsti dal D. Lgs. 114/98) a condizione che la vendita avvenisse in uno specifico reparto ed alla presenza di un professionista abilitato alla professione ed iscritto al relativo ordine professionale;
- la possibilità per le società di farmacisti di essere titolari fino a quattro farmacie eliminando l'incompatibilità tra attività di distribuzione all'ingrosso e finale dei farmaci.
- La riduzione a soli due anni del termine concesso agli eredi per acquisire i requisiti per assumere la titolarità o cedere la farmacia.
- Seguito dal D.L. 201/2011 (cosiddetto "Salva Italia") G.U. n. 284 del 6.12.2011 dedicato alle "Liberalizzazioni" all'art. 32 c.3;
- ha introdotto la facoltà per le farmacie e gli esercizi commerciali di praticare liberamente sconti sui prezzi al pubblico di tutti i prodotti venduti disponendo che le condizioni contrattuali e le prassi commerciali non debbano essere diverse tra farmacie e parafarmacie.
- Con l'articolo 11 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e il successivo decreto legislativo 3 ottobre 2009, n. 153, vi è stato il riconoscimento della farmacia come presidio sanitario in grado di erogare, oltre ai farmaci, una serie di servizi aggiuntivi è arrivato che elenca "i nuovi servizi assicurati dalle farmacie nell'ambito del Servizio sanitario nazionale, nel rispetto di quanto previsto dai Piani socio-sanitari regionali e previa adesione del titolare della farmacia". Tra questi vi sono:Con il governo Monti, attraverso il cd. "Decreto Cresci Italia" (D.L. n. 1 del 24/1/2012, convertito con

L. 24/3/2012, n. 27)[1] è stato realizzato un ulteriore passo verso la liberalizzazione del settore stabilendo quanto segue:

- la competenza comunale in merito all'identificazione delle zone nelle quali collocare le nuove farmacie, al fine di assicurare un'equa distribuzione sul territorio, tenendo altresì conto dell'esigenza di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche a quei cittadini residenti in aree scarsamente abitate. Nella definizione di queste zone il comune deve obbligatoriamente interpellare l'azienda sanitaria e l'Ordine provinciale dei farmacisti competente per territorio;
- la Fissazione del parametro di una farmacia ogni 3.300 abitanti, qualsiasi sia la dimensione del comune; qualora residui un numero di abitanti che non consenta una ulteriore farmacia, questa sarà comunque prevista purché l'eccedenza superi la quota di 1.650 abitanti;
- l'annualità della revisione del piano delle farmacie da presentare entro il mese di dicembre, sulla base della popolazione residente;
- in aggiunta al numero di farmacie indicate nel piano ne possono essere aperte altre, però entro il limite massimo del 5% del totale delle farmacie previste dal piano comunale, se la richiesta riguarda (nuovo art. 1-bis della legge n. 475/1968): stazioni ferroviarie, aeroporti internazionali, ecc., purché non ne sia già aperta una a meno di 400 metri; nei centri commerciali e nelle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati;
- la competenza al rilascio dell'autorizzazione per l'apertura e/o trasferimento della farmacia resta all'autorità sanitaria regionale (ASL);
- è stato ulteriormente ridotto, a 6 mesi dopo la presentazione della successione, il termine concesso agli eredi per assumere la titolarità o cedere la farmacia;

[1] La riforma del 2012 viene motivata al comma 1 dell'articolo 11 della legge n. 27/2012 con l'esigenza di raggiungere due obiettivi: a) un più capillare servizio alla popolazione; b) favorire l'accesso alla titolarità delle farmacie da parte di un numero più ampio di aspiranti (*i nuovi esercizi possono essere acquisiti anche dai titolari di aziende già attive nel settore*).

- ❖ è stata, inoltre, introdotta la possibilità per gli esercizi commerciali di vendere medicinali veterinari con ricetta medica e preparazioni galeniche.

- Per finire, con l'introduzione della legge annuale per il mercato e la concorrenza n. 124 del 4 agosto 2017, modificando l'articolo 7 della legge n. 362 dell' 8 novembre 1991 e successive modificazioni (Articolo 1 – comma 157) sono state introdotte le seguenti novità:
  - ❖ una società di capitali può essere proprietaria di una Farmacia e delle relative autorizzazioni al suo esercizio;
  - ❖ eliminazione del limite quantitativo in merito al numero di Farmacie che possono essere detenute da un unico soggetto. Vi è solo una limitazione: ciascuna società potrà controllare, in una stessa regione o provincia autonoma, fino al 20% delle Farmacie;
  - ❖ non vi è più l'obbligo che il gestore della Farmacia sia uno dei soci, ossia un proprietario della Farmacia. Ovviamente, al fine di tutelare i consumatori, la direzione della farmacia, gestita dalla società, dev'essere, comunque, affidata ad un farmacista in possesso del requisito dell'idoneità previsto dall'articolo 12 della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni che ne è responsabile;
  - ❖ piena libertà della Farmacia nello stabilire gli orari di apertura.

3. DISTRIBUZIONE FARMACIE IN IN TALIA ED IN PARTICOLARE IN CAMPANIA

In Italia il numero delle farmacie è in costante aumento, anche a seguito delle nuove aperture determinate dallo svolgimento dei concorsi straordinari indetti dalle Regioni sulla base del DL Cresci-Italia del 2012. Come risulta dai dati aggiornati a marzo 2021 pubblicati dalla Federfarma, la percentuale d'incremento delle farmacie su tutto il territorio nazionale dal 1975 al 2020 è pari al 48,20% contro un aumento della popolazione pari solo al 7,9%[2]. Questo per la capillarità della diffusione delle farmacie, presenti anche nei piccolo centri abitati di poche centinaia di abitanti e la possibilità, prevista dalla legge, che le Regioni hanno sfruttato per aprire farmacie in zone disagiate e mal collegate, indipendentemente dal numero di abitanti.

Sono 19.699 le farmacie italiane, mentre 4 milioni sono i cittadini che entrano ogni giorno in farmacia, con una media giornaliera di 230 a farmacia. L'attuale presenza delle farmacie sul territorio nazionale è capillare, infatti, esiste almeno una farmacia in ciascuno degli oltre 8.000 comuni italiani.

Il rapporto effettivo farmacie-abitanti è superiore a quello previsto dalla legge, una farmacia ogni 3.300 abitanti.

In Campania il numero delle farmacie è pari a n.1760[3] , una farmacia per ogni 3318 abbitanti, mentre il numero delle parafarmacie è 717, pari ad una parafarmacia ogni 2357 abitanti, a conferma della grande capillarità della farmacia italiana, come rappresentato nella tabella che segue distribuiti per provincia:

Farmacie e parafarmacie Regione Campania suddivise per Provincia					
Provincia	Abitanti	Farmacie	Parafarmacie	Abitanti per Farmacie	Per Farmacie + Parafarmacie
Avellino	423.506	162	63	2.614	1.882
Benevento	279.675	107	50	2.614	1.781

[2] "La farmacia italiana 2020-2021": Federfarma

[3] "www.comuniitaliani.it" - distribuzione farmacie

Caserta	924.166	258	111	3.582	2.505
Napoli	3.107.006	854	257	3.638	2.797
Salerno	1.104.731	379	236	2.915	1.796
Totale	**5.839.084**	**1.760**	**717**	**3.318**	**2.357**

La Regione Campania sulla base del DL Cresci-Italia del 2012, ha indetto concorsi straordinari nel 2012 e 2013, per l'apertura di nuove farmacie ma solo recentemente, dopo aver completato le procedure amministrative che hanno consentito lo sblocco di due concorsi fermi da anni – quello del 2009 (che ha permesso l'apertura nuove sedi farmaceutiche) e quello straordinario svoltosi nel 2012- 2013 (anche questo bloccato) – si sono concluse le valutazioni dei candidati farmacisti, rispettivamente con la pubblicazione:

- del decreto dirigenziale n.18 del 24.01.2020 sul BURC n. 6 in data 27.01.2020, con il quale dopo circa un decennio è stata approvata la graduatoria definitiva delle candidature dei partecipanti al Concorso Straordinario previsto dal D.L. 24.01.2012, n. 1, bandito per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche nella regione da aprirsi a seguito dell'abbassamento del quorum a 3.300 abitanti, individuate in base alla popolazione residente al 31.12.2010.
- del Decreto Dirigenziale n. 5 del del 14/01/2022 sul BURC n. 9 del 24/01/2022 con il quale è stata approvata la graduatoria definitiva rettificata delle candidature partecipanti al Concorso Straordinario per l'assegnazione delle sedi farmaceutiche in Regione Campania. La nuova graduatoria tiene conto della sentenza del Consiglio di Stato nella quale era stato riconosciuto il maggior punteggio derivante dal possesso della laurea in Scienze degli alimenti e nutrizione;
- del Decreto Dirigenziale DG Tutela della Salute e Coordinamento del Sistema Sanitario Regionale n. 78 del 10/03/2022, sul BURC n.31 del 21 Marzo 2022, chiudendo così la vicenda regionale a poco meno di dieci anni dall'indizione del concorso pubblico per soli titoli[4].

[4] Sbloccata a seguitto della sentenza n. 7308 del 2 novembre u.s., ha riformato TAR Campania n. 40/2021, La nuova graduatoria tiene conto della sentenza del Consiglio di Stato nella quale era stato riconosciuto il maggior punteggio derivante dalla laurea in Scienze degli alimenti e nutrizione

Tuttavia a seguito dell'aggiornamento attuato, le sedi inizialmente previste da 209 (di cui n.100 a Napoli) si sono ridotte ora a n. 183[5] - (e quindi 183) le sedi disponibili "da assegnare al primo interpello" per i concorrenti collocati nei primi 183 posti della graduatoria definitiva.

Si tratta nel dettaglio di 12 sedi in provincia di Avellino, 8 in provincia di Benevento, 42 a Caserta, 47 a Salerno ed infine 100 sedi farmaceutiche a Napoli e provincia.

La graduatoria campana, comunque, non potrà però essere "utilizzata con il criterio dello scorrimento" oltre il compimento del sesto anno dalla pubblicazione nel B.U. del 27/1/2020 della graduatoria definitiva [rettificata].

[5] Dato desunto da Piazza Pitagora.it

4. DISTRIBUZIONE FARMACIE ISOLA D'ISCHIA

Con i suoi 46,33 Kmq di superficie, Ischia è la più grande delle isole del Golfo di Napoli, con una popolazione di 62.323 abitanti ed una densità abitativa pari a circa 1345 ab/kmq.

L'isola è divisa amministrativamente in sei comuni: Ischia, Barano d'Ischia, Casamicciola Terme, Lacco Ameno, Forio e Serrara Fontana.

Il comune di Ischia, è il più grande dell'Isola a livello di densità abitativa ubicato nella parte orientale dell'isola con i suoi 19.602[6] abitanti al 31.12.2021.

Il comune di Ischia è suddiviso in tre zone: la zona centrale di Ischia Porto, la zona storica di Ischia Ponte e la zona collinare di Campagnano.

La zona di Ischia Porto è una delle più frequentate dell´isola: si sviluppa attorno al principale porto dell'isola dove attraccano tutti gli aliscafi e i traghetti provenienti da Napoli, Pozzuoli, Procida e le altre località dei dintorni, caratterizzata dalla presenza di numerose strutture ricettive, ristoranti, tavernette e locali notturni negozi di ogni genere, da quelli per la vendita di souvenir a quelli dell´alta moda con le firme più prestigiose, con la presenza di bar, ristoranti e locali notturni dove si svolge la vita mondana dell´isola, sia nel periodo estivo che in quello invernale. La zona di Ischia Ponte, rappresenta il borgo antico del comune, è rappresenta una delle zone più affascinanti e visitate dell´isola. In questo piccolo angolo dell´isola sono concentrati gli edifici storici più importanti della vita politica e religiosa della antica Ischia Ponte.

La zona di Campagnano invece domina Ischia Ponte e si estende, fino al limite nord-orientale del comune con la zona di Cartaromana. Campagnano è la parte collinare del comune d´Ischia, un tempo ricca di filari di vigneti che offre un spettacolare panorama sul golfo di Napoli.

Le farmacie presenti nei sei comuni dell'isola sono complessivamente pari a 16 con otto parafarmacie[7]

Farmacie e Parafarmacie Isola d'Ischia					
Comune	Abitanti	Farmacie	Parafarmacie	Abitanti per Farmacie	Per Farmacie + Parafarmacie
Barano d'Ischia	9.845	2		4.922	4.922

[6] https://www.tuttitalia.it/campania/48-ischia/statistiche/popolazione-eta-sesso-stato-civile-2021/

[7] Tabella aggiornata con i dati rilevati dal servizio ISTAT sulla popolazione .

Casamicciola Terme	7.802	2	2	3.901	2.075
Forio	17.410	3	3	5.803	2.902
Ischia	19.602	5	3	3.920	2.450
Lacco Ameno	4.641	1		4.641	4.641
Serrara Fontana	3.023	3		1.008	1.008
Totale	**62.323**	**16**	**8**	24.195	17.998

Famosa nel mondo per le sue numerose sorgenti termali, di origine vulcanica dalle quali ricava la sua prima fonte di sostentamento: il turismo. Già dagli anni sessanta, quando il turismo era ormai diventato un fenomeno esteso a più ampie fasce di popolazione, attirava flussi molto consistenti di visitatori anche stranieri, oggi rappresenta una delle principali mete turistiche della Campania con circa 3 milioni di presenze l'anno[8].

Nel settore turistico, in effetti, ad Ischia lavora più di un terzo della polazione attiva impegnata nel settore terziario che occupa il 75% della popolazione attiva – mentre il settore primario si attesta intorno alla metà del valore medio regionale con una leggera diminuzione del numero di addetti alla pesca ed un notevole calo del settore agricolo.

Le diverse abitudini dei turisti stranieri rispetto a quelli italiani permettono di prolungare la durata della stagione turistica ischitana da marzo ad ottobre. In effetti, il turismo straniero rispetto a quello italiano si differenzia per quanto riguarda la scelta del periodo di permanenza. I turisti stranieri, evitano i luoghi troppo caldi, eccessivamente affollati e chiassosi, per cui gli arrivi iniziano a salire da marzo a giugno e sono assenti nel periodo estivo per risalire tra fine agosto e settembre. Il turismo italiano, invece, si incrementa all'aumentare delle temperature da maggio ad ottobre, con le eccezioni delle consuete festività di Natale e Pasqua. Luglio ed agosto sono comunque i mesi di maggiore presenza dei turisti italiani, anche per la presenza delle seconde case.

Per prolungare il periodo di permanenza dei turisti sull'isola, grazie soprattutto alle terme e all'apertura di molti alberghi dell'isola tutto l'anno gli operatori del settore stanno puntando ad un turismo di qualità

[8] *Semestrale di Studi e Ricerche di Geografia* di Geografia DOI: 10.13133/2784-9643/17540 XXXIII, 2, 2021, ISSN 1125-5218, E-ISSN 2784-9643

in un'ottica di destagionalizzazione complice anche un meteo favorevole che persiste ben oltre il mese di novembre, consentendo di sfruttare anche i mesi autunnali evitando la confusione ed i prezzi più elevate dell'alta stagione.

Nel 2020, come noto, anche l'Isola ha registrato il calo inevitabile, del turismo a causa della pandemia inferendo un duro colpo a tutto il sistema economico. In base ai dati resi noti in occasione della presentazione dell'iniziativa della Camera di Commercio per la destagionalizzare del turismo di Napoli e provincia, nel 2021, la stagione ischitana è stata positiva considerato l'incremento del 108% di presenze rispetto al 2020.

Per l'anno 2022, le prospettive per il turismo si presentano positive anche a seguito della recente nomina di Capitale italiana della cultura per l'isola di Procida. In quanto è verosimile un incremento della presenza turistica anche per l'isola d'Ischia. Già con la sola previsione del potenziamento dei collegamenti veloci via mare serali consentirà tra i mesi di aprile e dicembre nell'orario compreso tra le 18 e le 2 di notte ad un maggior numero di turisti anche pendolari di raggiungere l'isola di Ischia .

4.1 La spesa farmaceutica nel 2020 (in Italia e, in particolare, in Campania)

In Italia anche nel 2020 è proseguito il trend di riduzione della spesa (con un calo del 2%) rispetto al 2019 per farmaci erogati dalle farmacie nel normale regime convenzionale, con un andamento mensile differenziato sia nell'ambito del semestre che a livello regionale[9]. Nel 2020 il calo complessivo medio della spesa è stato determinato da una diminuzione del 4,6% del numero delle ricette SSN, parzialmente compensato da un incremento del valore medio della ricetta (netto +2.7%; lordo +2 %) con conseguente incremento del prezzo medio dei farmaci erogati in regime convenzionale (+0,7).

Nel 2020 le ricette sono state oltre 544 milioni, pari in media a 9,14 ricette per ciascun cittadino. Le confezioni di medicinali erogate a carico del SSN sono state un miliardo e 35 milioni (-5,6% rispetto al 2019). Ogni cittadino italiano ha ritirato in farmacia in media 17,4 confezioni di medicinali a carico del SSN, di prezzo medio pari a 9,26 euro.

[9] Federfarma LUGLIO 2021

Come di seguito rappresentato l'andamento della spesa netta (a carico del servizio sanitario nazionale) e del numero delle ricette nel 2020 rispetto al 2019. Il calo di spesa si verifica in tutte le Regioni, con l'eccezione di Lombardia, Basilicata e Provincia di Trento, ed è particolarmente evidente nelle Marche (-4,8%), in Piemonte (-4,5%) e Lazio (-4%) mentre in Campania la riduzione è stata più contenuta (-1,8%). L'ammontare delle ricette in Campania come evidenziato sono state pari 58.119.067.

ANNO 2020										
REGIONI	Numero Ricette (A)	D	Spesa farmaceutica lorda (B)	D	Ticket (C)	D	Spesa farmaceutica a carico del S.S.N. (D)	D	Differenza (B-C-D)	Incidenza su s.f.l. al nEtto di iva
V. D'AOSTA	885.090	-3,3%	16.957.594	-3,1%	3.055.533	18,0%	13.159.010	-2,4%	743.051	4,82%
PIEMONTE	37.944.092	-6,6%	627.143.619	-4,7%	63.124.201	10,1%	532.813.068	-4,5%	31.206.350	5,47%
LIGURIA	13.650.382	-6,7%	243.961.874	-3,8%	42.468.873	17,4%	189.504.447	-3,3%	11.988.554	5,41%
LOMBARDIA	75.935.005	-2,7%	1.786.568.367	-0,4%	255.324.398	14,3%	1.418.514.555	0,8%	112.729.415	6,94%
VENETO	33.737.838	0,6%	647.968.870	-3,2%	122.216.980	18,9%	494.186.658	-2,4%	31.565.231	5,36%
BOLZANO	2.748.004	-3,9%	56.546.230	-3,6%	9.916.989	17,5%	43.469.546	-3,0%	3.159.695	6,15%
TRENTO	4.367.334	-2,0%	73.071.069	-2,1%	6.826.256	9,3%	62.546.205	3,1%	3.698.608	5,57%
FRIULI V. G.	10.511.615	-4,2%	186.100.592	-3,1%	18.686.254	10,0%	157.902.576	-2,9%	9.511.762	5,62%
EMILIA ROMAG.	37.606.483	-3,3%	565.113.363	-2,6%	65.962.983	11,7%	474.161.935	-2,3%	24.988.445	4,86%
MARCHE	15.031.064	-7,4%	246.892.149	-5,0%	29.218.107	11,8%	204.352.320	-4,8%	13.321.723	5,94%
TOSCANA	33.502.395	-4,7%	524.907.087	-3,1%	51.718.787	9,9%	433.637.261	-1,5%	39.551.039	8,29%
LAZIO	58.031.182	-6,3%	1.042.678.555	-4,3%	160.322.885	15,4%	818.388.911	-4,0%	63.966.760	6,75%
UMBRIA	9.916.938	-5,5%	149.454.948	-3,2%	18.411.529	12,3%	123.412.844	-1,5%	7.630.575	5,62%
ABRUZZO	13.655.314	-6,5%	232.588.785	-3,7%	33.586.926	14,4%	187.147.611	-3,6%	11.854.247	5,61%
MOLISE	3.144.387	-5,0%	51.209.996	-3,1%	9.142.564	17,9%	39.863.864	-2,9%	2.203.568	4,73%
CAMPANIA	**58.119.067**	**-4,4%**	**1.052.215.949**	**-2,3%**	**202.187.533**	**19,2%**	**789.194.679**	**-1,8%**	**60.833.737**	**6,36%**
PUGLIA	41.024.473	-5,8%	723.572.111	-3,6%	127.098.903	17,6%	554.256.088	-3,1%	42.217.121	6,42%
BASILICATA	6.084.146	-3,4%	101.271.175	-1,8%	15.947.633	15,7%	80.070.755	1,9%	5.252.788	5,71%
CALABRIA	21.557.604	-5,0%	350.188.713	-3,7%	54.953.995	15,7%	278.251.654	-3,4%	16.983.065	5,33%
SICILIA	50.535.924	-5,0%	841.040.918	-1,1%	139.638.983	16,6%	647.160.384	-0,2%	54.241.551	7,09%
SARDEGNA	16.865.641	-5,4%	279.784.957	-2,5%	28.896.644	10,3%	238.384.912	-2,4%	12.503.401	4,92%
TOTALE	**544.853.978**	**-4,6%**	**9.799.236.922**	**-2,7%**	**1.458.706.954**	**14,9%**	**7.780.379.283**	**-2,0%**	**560.150.685**	**6,29%**

Il mercato italiano dei prodotti venduti in farmacia ha chiuso il 2020 con un fatturato annuale totale di 23,6 miliardi di euro, segnando una contrazione dell'1,8% rispetto al 2019.

Il fatturato delle farmacie è composto per circa il 58 per cento da farmaci con ricetta (di fascia A, cioè a carico del SSN, e di fascia C, cioè a carico del cittadino). Tale quota di fatturato negli ultimi anni è in calo, soprattutto a seguito dei tagli apportati alla spesa farmaceutica convenzionata e alla diffusione dei medicinali equivalenti, che hanno prezzi più bassi rispetto a quelli coperti da brevetto.

Nel 2020, il calo è stato di quasi il 2%, a fronte di un rilevante incremento dei costi di gestione derivante dalla necessità di fare fronte alle misure di sicurezza dettate dalla pandemia.

Mercato farmaceutico aggiornato a dicembre 2020:

MERCATO IN FARMACIA ANNO 2020						
MERCATO	QUANTITÀ			VALORE PREZZO AL PUBBLICO		
	(000)	Quota	± %	(000)	Quota	± %
FARMACI ETICI	**1.447.213**	**60,5**	**-3,9**	**13.645.593**	**57,8**	**-2,9**
RIMBORSABILI (Classe A)	1.214.869	58,8	-4,1	10.762.549	45,6	-2,6
NON RIMBORSABILI (Classe C)	232.344	9,7	-2,8	2.883.044	12,2	-4,1
FARMACI DI AUTOCURA	**221.375**	**9,3**	**-8,6**	**2.118.841**	**9,0**	**-6,3**
Farmaci Automedicaz.	167.017	7,0	-8,9	1.586.811	6,7	-6,4
Farmaci S.P.	54.359	2,3	-7,7	532.030	2,3	-6,0
PMC + ALTRI NOTIFICATI	**248.746**	**10,4**	**-0,4**	**3.832.868**	**16,2**	**0,4**
PMC	2.140	0,1	206,1	11.709	0,0	216,1
Prodotti Omeopatici	12.331	0,5	-9,8	164.499	0,7	-7,1
Prod. Uso Erboristico	8.038	0,3	-5,0	109.215	0,5	-5,4
Altri	226.237	9,0	-0,3	3.547.446	15,0	0,8
NUTRIZIONALE	**77.009**	**3,2**	**-2,3**	**380.527**	**1,6**	**0,8**
Dietetici Infanzia	25.639	1,1	-0,7	109.851	0,5	2,4
Dimagranti	2.469	0,1	-13,2	11.370	0,0	-6,8
Altri Nutrizionali	48.900	2,0	-2,5	259.306	11,0	0,5
PARAFARMACEUTICO	**219.923**	**9,2**	**22,6**	**1.736.026**	**7,3**	**9,8**
IGIENE E BELLEZZA	**176.833**	**7,4**	**-0,4**	**1.911.266**	**8,1**	**-3,4**
Accessori	31.295	1,3	-7,1	213.229	0,9	-3,9
Bambini	14.285	0,6	-5,6	87.871	0,4	-6,9
Bellezza	59.350	2,5	-10,8	969.317	4,1	-9,2
Igiene Personale	71.903	3,0	15,5	640.850	2,7	7,5
MERCATO TOTALE	**2.391.099**	**100,0**	**-1,7**	**23.625.121**	**100,0**	**-1,8**

Complessivamente il comparto commerciale (prodotti da banco senza obbligo di prescrizione, prodotti nutrizionali, integratori, parafarmaci, creme e cosmetici) in farmacia ha segnato un aumento del 5,7% rispetto al 2020. In questo ambito il comparto dei prodotti da banco senza obbligo di prescrizione ha visto un aumento del 2,5% nel 2021 rispetto al 2020 arrivando a 2,18 miliardi di euro. Gran parte di questo aumento di fatturato è avvenuto nell'ultimo trimestre dell'anno (+23,8%). Le classi che hanno contribuito di più a questa

crescita di fine anno sono state tosse e raffreddore e analgesici che nel 2020 hanno subito una battuta d'arresto. Gli integratori nutraceutici sono arrivati a un fatturato di 4,09 miliardi di euro con un aumento rispetto al 2020 del 7,7%. Il mercato del nutrizionale (latti in polvere, alimenti per celiaci, ecc.) invece è in calo del 2% a 373 milioni di euro in farmacia. Mentre online aumenta del 17,7% nel 2021 rispetto al 2020 a 12 milioni di euro e del 71% rispetto al 2019. Su questo comparto gioca un ruolo importante il prezzo. La vendita di prodotti per la cura della persona (creme, cosmetici, ecc.), dopo un 2020 difficile, è in leggera ripresa in farmacia nel 2021 (+1,4%) a 1,9 miliardi di euro, ma rispetto al 2019 è in calo del 2,2%. Buona la performance online con un +12% rispetto al 2020 a 141 milioni di euro e un +93% rispetto al 2019.

4.2 Le modifiche intervenute negli aspetti gestionali e nelle caratteristiche di mercato: la maggiore concorrenza rispetto al passato e la riduzione dei margini di redditività

In Italia, in base ai dati Federfarma[10], il 50% delle farmacie è gestito sotto forma di ditta individuale: il proprietario è un singolo farmacista. Il restante 50% appartiene a società di farmacisti. I titolari di farmacia e i soci di società titolari di farmacia sono complessivamente oltre 22.500 (dati ENPAF al 31 dicembre 2020): il 55% è costituito da donne. L'età media è 56 anni. Vi sono poi 421 farmacisti associati in partecipazione e 2.276 farmacisti collaboratori di impresa familiare. L'età media è 48 anni. Negli ultimi anni, la creazione di catene di farmacie promossa dalla legge annuale sulla Concorrenza ha subito un nuovo impulso, con l'introduzione della possibilità per le società di capitale di essere titolari di farmacia, infatti a causa delle problematiche sorte con la pandemia diversi farmacisti hanno deciso di valutare l'ingresso in reti più strutturate per dividere rischi e spese ed oggi le realtà italiane già in mano a catene sono circa il 10 per cento.

L'Italia, avendo la popolazione più anziana d'Europa (quasi un quarto dei cittadini ha più di 65 anni) presenta una domanda di cure e di consumo di medicine destinati in prospettiva ad incrementarsi. Il settore detiene, perciò, tutte caratteristiche stimolanti per chi vuole investire, attratti dallo stabile giro d'affari, dalla struttura dei costi prevedibile e dai

[10] *da "La Farmacia Italiana 2020/2021" pag. 16 Federfarma su dati PGEU*

flussi finanziari costanti, nel settore sono inervenuti i nomi più famosi dell'imprenditoria e della finanza italiana, grossisti e multinazionali nonchè i grandi fondi strutturali sia italiani che stranieri.

La strada delle liberalizzazioni ha visto come fenomeno più evidente l'ingresso di alcuni grandi *player*, come la catena "Boots" che ha acquisito diverse farmacie tra Milano e Roma, il Fondo "F2i", (che ha già effettuato investimenti nelle farmacie: nel 2019 creando "Farmacie Italiane", la *newco* cui fanno capo un numero nutrito di farmacie e parafarmacie) gruppi finanziari come "Eqt", "Permira", "Pai" e "Investindustrial". Una delle maggiori reti di farmacie private in Italia l' "Hippocrates Holding", società con base a Milano dopo aver acquisito 120 farmacie tra Emilia, Lombardia ha venduto, attirando diverse manifestazioni d'interesse nei suoi confronti da parte di *private equity*, aggiudicata poi al fondo francese "Antin" per un'offerta colossale.

Tuttavia la normativa prevede un limite alle campagne acquisti : lo stesso soggetto non può controllare più del 20 del mercato di una singola regione e tutte le operazioni più grandi sono sottoposte a controllo dell'Antitrust.

La pandemia ha accellerato, anche, il processo di sviluppo delle vendite on line di prodotti farmaceutici, anche se, come noto, in Italia su internet i farmaci con la prescrizione del medico non si possono vendere, pertanto la crescita riguarda soprattutto i prodotti parafarmaceutici, come gli integratori, i prodotti destinati alla cura della persona, i farmaci di automedicazione ed i dispositivi medici.

Secondo i dati di "Iqvia", in Italia continua il trend di crescita delle vendite di farmaci online passando da 383,1 milioni di euro nel 2020 a 437,3 milioni nel 2021. Aumento ancora più accentuato se confrontato con il 2019, anno pre-pandemico, durante il quale sono stati acquistati prodotti per un totale di 229,6 milioni di euro. Il fatturato dell'e-commerce nel 2021 ha rappresentato circa il 4% del mercato nel 2021.

In futuro, il canale online affiancherà le farmacie tradizionali, per le nuove generazioni la relazione con i negozi fisici diminuirà ed anche i pazienti con terapie croniche preferiranno sempre più spesso effettuare gli acquisti facendosi consegnare il prodotto a casa o in ufficio.

Inoltre, l'emergenza sanitaria Covid 19 ha generato uno scenario completamente inedito per il mercato delle Farmacie. Il *lockdown* esteso a tutta Italia, a partire dal 9 marzo 2020, ha imposto la quarantena limitando il movimento della popolazione modificando le abitudini di acquisto degli italiani, anche in farmacia.

È evidente, poi, che l'attuale quadro di profonda incertezza rende assai difficoltosa la stima della redditività delle singole farmacie che dovranno confrontarsi con uno scenario diverso dal passato e le conseguenze sui fatturati e sulla redditività delle farmacie nel lungo periodo non sono facilmente preventivabili. Notevole rilevanza verrà assunta dalla capacità dei soggetti di adeguarsi al mercato ed alle esigenze della clientela con la messa a disposizione di maggiori servizi ai pazienti e alle strutture del **servizio sanitario**, con quest'ultimo che si troverà ad affrontare un'ulteriore sfida per garantire la propria sostenibilità.

In conclusione, il mercato della farmacia, come tutti i mercati *retail*, "sta vivendo delle profonde trasformazioni, ma se vuole mantenere il suo ruolo come 'dispensatore di salute', il farmacista deve continuare sulla via dell'innovazione offrendo prodotti e servizi nuovi".

Le considerazioni su esposte non possono non influenzare la presente stima.

Oggi, quindi, con tutta probabilità, il valore di una farmacia è rappresentato principalmente dall'avviamento e dal diritto di esercizio della sede farmaceutica.

Il diritto di esercizio della sede farmacia ha natura di concessione del servizio pubblico farmaceutico, ancorché la legislazione farmaceutica lo definisca come autorizzazione. La farmacia è infatti soggetta ad una normativa che ne permette l'apertura ed il trasferimento solo subordinatamente al rilascio di un provvedimento di riconoscimento da parte dell'Autorità sanitaria competente e soprattutto che limita la numerosità delle sedi. Pertanto il diritto d'esercizio inscindibilmente legato all'avviamento.

5. NOTIZIE STORICHE E ASPETTI AZIENDALI

Come anticipato, la "Farmacia Internazionale di [redacted] ha la propria sede operativa in Ischia Porto, alla Via Alfredo De Luca 117/119.

Figura 3: Altra prospettiva di Via De Luca

Una delle cinque farmacie del comune di Ischia, che conta 19.602 abitanti distribuita su una superficie di 9 Km con la più alta densità abitativa dell'isola pari a 2.178 ab./km².

La Farmacia Internazionale di [redacted] è rappresentata da una ditta individuale con inizio attività, in data 11.07.2000, previa acquisizione per atto Notar Dott. Carlo Tafuri - Repertorio n.273984 Raccolta n.65203, del diritto di esercizio della farmacia con sede in Ischia (NA) alla Via V. Colonna n.179 dal Fall.to di Buono Catello.

Il diritto di esercizio acquisito rappresentava la Sede Farmaceutica n.2 del Comune di Ischia con sede in Ischia alla Via V. Colonna n.179.

Con successivo decreto di trasferimento dell'esercizio n.260 del 28.09.2006 la sede della farmacia è stata trasferita, in data 11.12.2006 da Via V. Colonna n.179 alla Via Alfredo De Luca n.117/119.

Dal 14.03.2005 all'attività di farmacia è stata affiancata, altresì, l'attività di commercio al dettaglio di articoli medicali ed ortopedici.

Il locale farmacia ha una superficie di circa 200 mq, distribuiti equamente tra 1^piano dove è ubicato il locale farmacia ed il piano sotterraneo dove sono localizzati:

- il locale deposito dei farmaci;
- l'ufficio amministrativo con accanto 1^locale uso bagno;
- lo spogliatoio con accanto 2^locale uso bagno;
- locale laboratorio.

La Farmacia è ubicata nel quartiere d'Ischia Porto, su una delle vie pricipali di comunicazione del comune, in una zona di grande visibilità nei pressi del porto principale, con possibilità di sosta anche temporanea in prossimità della stessa. Questa localizzazione centrale in prossimità di numerose strutture ricettive vicino al porto, crocevia dell'intera isola ne condiziona ed influenza l'ammontare delle vendite. Di conseguenza rappresenta le caratteristiche di una farmacia di "paese" nel periodo da novembre a febbraio" con presenze giornaliere di 200 - 250 persone (quasi esclusivamente residenti ed abitanti dei paesi limitrofi) e trasformadosi in una Farmacia di "città "da marzo ad ottobre con presenze giornaliere che toccano picchi di 700 (giugno- agosto) persone in relazione al flusso di turisti presenti sia nelle strutture alberghiere che nelle seconde case. Pertanto, come tutti i settori dell'isola, ha subito le conseguenze negative della sospensione delle attività nel periodo del lockdown per l'epidemia da Covid-19 e non ancora ripresa completamente.

Come emerge dai dati esposti sulla struttura demografica della popolazione, gli abitanti del Comune d'Ischia hanno una età media di 44,7 anni, con il 65% di persone che hanno tra i 14 edi 64 anni, dal 13% di

persone con un'età inferiore a 13 anni e dal 22% di persone con una età maggiore di 65 anni.

Il tasso d'invecchiamento della popolazione è pari a 167% [11] e rileva che la maggiore presenza di anziani rispetto ai giovani di età inferiore a 15 anni.

Tale composizione della popolazione assicura una domanda di cure e di consumo di medicine stabile, a cui si aggiunge la domanda di prodotti attinenti alle cure termali collegata alla presenza turistica.

Anno	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Residenti	Età media
2002	3.141	12.236	2.846	18.223	39,4
2003	3.102	11.877	2.904	17.883	39,8
2004	3.136	11.883	2.973	17.992	39,9
2005	3.122	12.003	3.075	18.200	40,1
2006	3.175	12.036	3.162	18.373	40,3
2007	3.193	12.023	3.224	18.440	40,5
2008	3.155	12.042	3.314	18.511	40,7
2009	3.136	12.072	3.407	18.615	41,0
2010	3.140	12.075	3.472	18.687	41,2
2011	3.131	12.158	3.539	18.828	41,3
2012	2.906	12.121	3.619	18.646	42,1
2013	2.920	12.084	3.691	18.695	42,3
2014	2.953	12.833	3.940	19.726	42,7
2015	2.957	12.876	4.044	19.877	42,8
2016	2.885	12.936	4.094	19.915	43,1
2017	2.830	13.001	4.179	20.010	43,4
2018	2.805	13.064	4.249	20.118	43,7
2019*	2.625	12.685	4.156	19.466	44,1
2020*	2.606	12.661	4.234	19.501	44,5
2021*	2.581	12.711	4.310	19.602	44,7

[11] https://www.tuttitalia.it/campania/48-ischia/statistiche/indici-demografici-struttura-popolazione/

(*) popolazione post-censimento

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Ischia.

Anno	*Indice di* ***vecchiaia***	*Indice di* ***dipendenza*** *strutturale*	*Indice di* ***ricambio*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***struttura*** *della popolazione attiva*	*Indice di* ***carico*** *di figli per donna feconda*	*Indice di* ***natalità*** *(x 1.000 ab.)*	*Indice di* ***mortalità*** *(x 1.000 ab.)*
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	90,6	48,9	107,0	85,4	24,3	12,7	7,1
2003	93,6	50,6	112,2	89,1	25,3	12,4	8,3
2004	94,8	51,4	114,5	89,2	25,4	10,8	7,8
2005	98,5	51,6	109,5	89,9	24,6	12,4	8,2
2006	99,6	52,7	107,9	92,0	24,9	11,6	9,0
2007	101,0	53,4	108,7	95,1	24,7	10,6	8,4
2008	105,0	53,7	102,0	95,7	23,5	10,0	8,4
2009	108,6	54,2	103,1	98,2	22,4	11,2	8,9
2010	110,6	54,8	106,1	99,7	22,9	11,4	8,6
2011	113,0	54,9	101,4	101,2	22,6	9,2	8,6
2012	124,5	53,8	103,0	109,0	19,9	10,4	7,6
2013	126,4	54,7	105,5	110,6	20,6	8,7	8,4
2014	133,4	53,7	101,4	116,4	20,0	9,7	8,2
2015	136,8	54,4	98,1	117,4	20,0	9,1	9,5
2016	141,9	54,0	101,1	119,4	19,6	8,4	8,1
2017	147,7	53,9	100,3	121,0	19,6	7,6	7,7
2018	151,5	54,0	101,5	123,6	19,0	7,0	9,9
2019	158,3	53,5	102,3	126,5	18,5	7,4	5,9
2020	162,5	54,0	108,8	129,4	18,2	7,6	9,6
2021	167,0	54,2	108,2	130,4	17,8	-	-

Il locale ove è ubicata la farmacia è utilizzato in forza di n. 3 contratti di locazione ad un canone mensile complessivo di euro 8.000,00 pari ad euro 96.000,00 annui, fino con scadenza rinnovabile al 31/12/2023 registrati in data 17.01.2017 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale d'Ischia.

L'Azienda, come rilevato, oltre all'esercizio della farmacia ed alla vendita di parafarmaci e quant'altro incluso nella Tabella Speciale per Farmacie oltre ai prodotti per l'infanzia, cosmetici, articoli di profumeria e per la cura e l'igiene della persona, dal 14.03.2005 vende anche strumenti ed apparecchi ortopedici, articoli medicali,

parafarmaci e prodotti sanitari in genere, prodotti di erboristeria, alimentari dietetici e aproteici.

La Farmacia offre, peraltro, un servizio di aperture al pubblico dalle 8.30 alle 13.30 e dalle 16.00 alle 20.00 (ottobre – maggio), mentre da giugno a settembre il turno pomeridiano viene prolungato dalle 17.00 alle 22.30/23.00.

La ditta al fine di assicurare il servizio giornaliero ha attualmente in carico n. 6 dipendenti di cui n. 3 farmacisti.

Pertanto, il costo del personale rappresenta una voce rilevante dei costi fissi della farmacia nella prospettiva di cessione, a parere della sottoscritta, un ampliamento dell'offerta di servizi alla clientela, come Servizi amministrativi e di front office: - Prenotazione di esami e visite - Accettazione - vaccinazioni - vendita dei prodotti on-line, potrebbe consentire maggiore redditività durante il periodo invernale, quando manca la presenza dei turisti.

6. I DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DELLA FARMACIA INTERNAZIONALE DI MARGARIA PAOLA

Appare opportuno, al fine di offrire una rappresentazione dell'andamento economico e patrimoniale della Farmacia Internazionale di [redacted] riportare i dati e i saldi di bilancio, riclassificati per gli esercizi 2018-2021:

	2018	2019	2020	2021
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**423.599**	**241.296**	**85.708**	**81.165**
COSTI DI RICERCA, DI SVILUPPO E DI PUBBLICITA'	2.340	2.106	9.706	5.700
DIRITTI DI BREVETTO E OPERE DELL'INGEGNO	2.687	1.612	537	-
AVVIAMENTO	343.107	162.113	-	-
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	75.465	75.465	75.465	75.465
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**76.295**	**65.500**	**70.068**	**31.446**
IMPIANTI E MACCHINARIO	831	4.294	4.056	2.663
ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	26.335	26.335	13.872	7.640
ALTRI BENI MATERIALI	49.130	49.130	40.180	9.183
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI	-	-	11.960	11.960
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**-**	**-**	**-**	**467**
CREDITI IMM. VERSO ALTRI ENTRO 12 MESI	-	-	-	467
RIMANENZE	**234.179**	**151.140**	**157.153**	**160.097**
PRODOTTI FINITI E MERCI	234.179	151.140	157.153	160.097
CLIENTI ITALIA	**67.254**	**12.643**	**13.567**	**63.592**
CLIENTI ITALIA ENTRO 12 MESI	67.254	12.643	13.567	63.592
CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	**506.477**	**492.912**	**535.696**	**579.444**
CREDITI TRIBUTARI ENTRO 12 MESI	870	4.198	8.390	986
CREDITI TRIBUTARI OLTRE 12 MESI	393.766	436.448	471.738	571.729
CREDITI TRIBUTARI OLTRE 12 MESI	97.154	-	-	-
CREDITI VERSO ALTRI ENTRO 12 MESI	5.661	4.070	10.155	6.729
CREDITI VERSO ALTRI OLTRE 12 MESI	9.028	48.196	45.414	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE	**45.315**	**122.348**	**58.704**	**129.295**
DEPOSITI BANCARI E POSTALI	-10.339	-1.949	12.375	100.016
DENARO E VALORI IN CASSA	55.654	124.297	46.329	29.280
RATEI E RISCONTI ATTIVI	**1.905**	**602**	**17.346**	**12.538**
RATEI ATTIVI	2	2	-	-
RISCONTI ATTIVI	1.903	600	597	572
RISCONTI ATTIVI PLURIENNALI	-	-	16.748	11.966
TOTALE ATTIVITÀ	**1.355.024**	**1.086.441**	**938.242**	**1.058.043**
PATRIMONIO NETTO	**-1.133.192**	**-1.434.966**	**-1.447.230**	**-1.485.242**
ALTRE RISERVE	-149.393	-460.469	-461.236	-461.236
UTILI E PERDITE PORTATI A NUOVO	-983.799	-974.497	-985.994	-1.024.006
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	9.302	-11.497	-38.012	177.430
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUB.TO	**98.044**	**107.609**	**117.603**	**123.813**

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUB.TO	98.044	107.609	117.603	123.813
FORNITORI ITALIA	**455.927**	**389.080**	**272.927**	**286.618**
Fornitori entro 12 mesi	455.927	389.080	272.927	286.618
DEBITI	**1.920.542**	**2.033.087**	**2.031.303**	**1.954.741**
DEBITI VERSO BANCHE OLTRE 12 MESI	1.353.049	1.500.926	1.500.926	1.500.926
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI OLTRE 12 MESI	337.055	330.746	327.964	282.531
ALTRI DEBITI VERSO FORNITORI ENTRO 12 MESI	976	13.561	17.515	25.612
DEBITI TRIBUTARI ENTRO 12 MESI	217.979	175.247	170.741	133.920
DEBITI V/INPS ENTRO 12 MESI	3.106	2.823	33	2.438
ALTRI DEBITI ENTRO 12 MESI	8.378	9.784	14.124	9.314
RATEI E RISCONTI PASSIVI	**4.402**	**3.128**	**1.650**	**682**
RATEI PASSIVI	4.402	3.128	1.042	682
RISCONTI PASSIVI	-	-	609	-
PASSIVITÀ	**1.355.024**	**1.086.441**	**938.242**	**1.058.043**

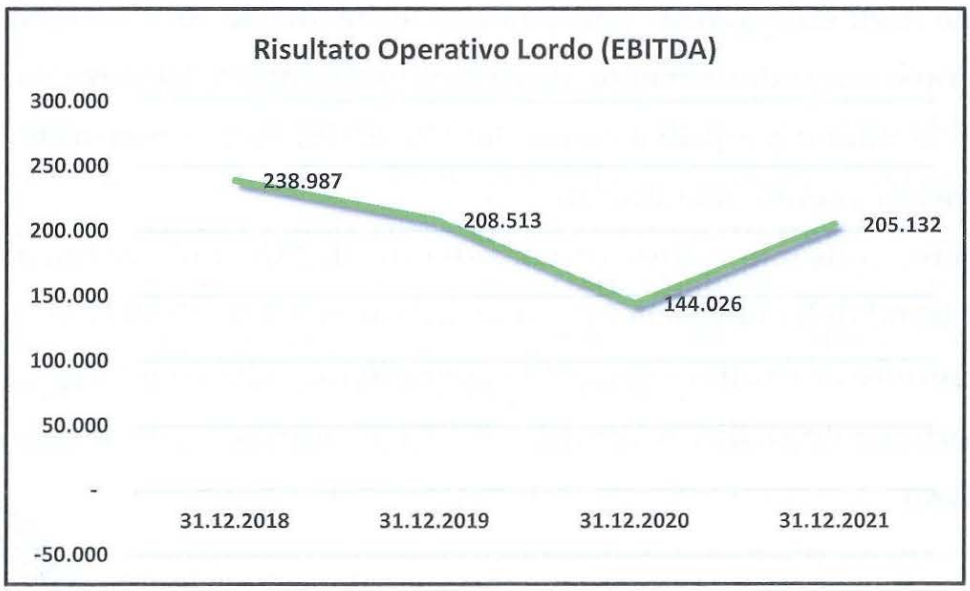
La composizione dello Stato Patrimoniale è decisamente caratterizzata dalla presenza tra i "Debiti verso banche oltre 12 mesi" del finanziamento che la Dott.sa Margaria ha contratto con la Deutsche Bank. Poiché tale operazione rimarrà in capo alla titolare, nelle modalità che la procedura riterrà più idonee, e non rientrerà nella cessione della farmacia, il suddetto finanziamento non viene preso in considerazione nel presente lavoro.

Di maggior rilievo, ai fini della stima in oggetto, la rappresentazione del Conto Economico:

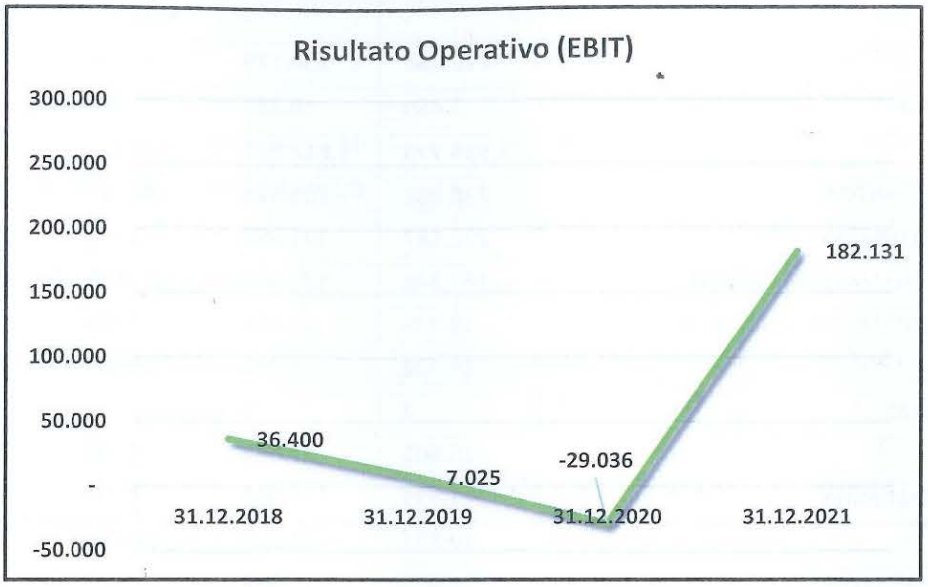
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	**1.939.823**	**1.868.124**	**1.605.802**	**1.638.764**
RICAVI DELLE VENDITE ITALIA	1.939.323	1.868.024	1.605.680	1.638.764
RICAVI DELLE PRESTAZIONI	500	100	122	-
RIMANENZE FINALI	**234.179**	**151.140**	**157.153**	**160.097**
ALTRI RICAVI E PROVENTI	**1.758**	**1.254**	**1.238**	**4.945**
PROVENTI STRAORDINARI	-	-	**460**	-
Totale Ricavi	**2.175.760**	**2.020.518**	**1.764.653**	**1.803.806**
COSTI PER MAT. PRIME, SUSSID., CONS. E MERCI	**1.350.734**	**1.200.726**	**1.131.978**	**1.089.465**
COSTI PER SERVIZI	**62.891**	**60.145**	**49.264**	**56.046**
COSTI PER SERVIZI (INDUSTRIALI)	8.557	9.155	6.739	10.606
COSTI PER SERVIZI (COMMERCIALI)	17.706	4.753	2.228	10.799
COSTI PER SERVIZI (GENERALI)	36.628	46.237	40.297	34.641
COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	**96.000**	**96.000**	**96.000**	**96.000**
COSTI PER IL PERSONALE	**203.613**	**210.567**	**186.969**	**177.468**
SALARI E STIPENDI	147.822	160.796	138.964	134.817

ONERI SOCIALI	42.855	38.090	36.243	29.382
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	12.936	11.681	10.161	13.268
ALTRI COSTI	-	-	1.600	-
RIMANENZE INIZIALI	**220.066**	**234.179**	**151.140**	**157.153**
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	**3.469**	**10.388**	**5.276**	**22.543**
Totale Costi	**1.936.773**	**1.812.005**	**1.620.627**	**1.598.674**
Risultato Operativo Lordo (EBITDA)	**238.987**	**208.513**	**144.026**	**205.132**
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	**202.587**	**201.488**	**173.062**	**23.001**
AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	182.848	182.302	165.088	2.437
AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	19.739	19.186	7.974	20.564
Risultato Operativo (EBIT)	**36.400**	**7.025**	**-29.036**	**182.131**
ALTRI PROVENTI FINANZIARI	**2**	**2**	**-**	**0**
ONERI FINANZIARI	**25.601**	**17.942**	**8.976**	**4.701**
Risultato della gestione finanziaria	**-25.599**	**-17.940**	**-8.976**	**-4.701**
Risultato Ante Imposte	**10.801**	**-10.915**	**-38.012**	**177.430**
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	**1.499**	**582**	**-**	**-**
Risultato di esercizio	**9.302**	**-11.497**	**-38.012**	**177.430**

Come emerge chiaramente dalla superiore tabella l'andamento dell'EBITDA (Margine operativo lordo), definito come il risultato della gestione caratteristica al netto di svalutazioni e ammortamenti, interessi e tasse, mostra un significativo incremento:



Anche l'andamento dell'EBIT, definito come il risultato d'esercizio al netto degli interessi e delle tasse, espone un miglioramento, dovuto prevalentemente alla chiusura nel 2020 dell'ammortamento dell'Avviamento:



L'unico anno in cui si rileva un calo degli indici sopra esposti è il 2020. Tale risultato si spiega con il fatto che la farmacia Internazionale, a dispetto delle statistiche di settore molto positive, ha risentito del calo dell'affluenza turistica. Infatti, mentre a livello nazionale il settore delle farmacie ha ricevuto un forte impulso commerciale con l'esplosione dell'emergenza pandemica, le farmacie dei luoghi turistici (come precedentemente descritto), soprattutto laddove la presenza si è ridotta proprio a causa del Covid-19, hanno registrato un ridimensionamento dei fatturati.

Questo, però, consente altresì di considerare il 2020 un'eccezione rispetto al trend della farmacia in esame. Infatti, nel 2021 l'EBITDA è di poco inferiore al risultato del 2019 e, per effetto della conclusione dell'ammortamento dell'Avviamento, l'EBIT si attesta su un livello molto elevato.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE AZIENDALE: I PRINCIPALI CRITERI DI VALUTATIVI E LA SCELTA DEL METODO DA ADOTTARE PER LA FATTISPECIE IN ESAME

7.1 I principali criteri di stima individuati in dottrina

L'economia aziendale, come noto, ha elaborato diversi metodi di valutazione ognuno dei quali presenta vantaggi e svantaggi e, pertanto, nessuno di essi potrà essere considerato applicabile in senso assoluto alla generalità dei casi.

La scelta del metodo più adeguato, dovrà essere effettuata in base al caso specifico ed alla tipologia dell'azienda (*in relazione alla struttura patrimoniale e finanziaria, alla dimensione, al ciclo di vita raggiunto, alla presenza di attività immateriali rilevanti, ecc.*), nonchè al mercato di riferimento ed all'operazione societaria da porre in essere (*cessione, conferimento, vendita in sede fallimentare, ecc.*).

I metodi principali individuati sono i seguenti.

I metodi patrimoniali

Con tale criterio il valore dell'azienda viene determinato in funzione del valore del suo patrimonio, quantificandone il valore come valore di ricostituzione del patrimonio nella prospettiva di funzionamento aziendale, prescindendo dalla sua capacità di produrre reddito. In pratica vengono stimati gli elementi attivi non monetari al netto delle passività in base ai valori correnti. La dottrina, in modo unanime, tende a preferire i metodi sintetici (reddituale e finanziario), in presenza di previsioni attendibili dei flussi futuri finanziari/reddituali derivanti dalla gestione.

La versione evoluta di detto metodo (cd. "*metodo patrimoniale complesso*") è quella che considera, tra gli elementi attivi, anche i beni immateriali, con particolare attenzione all'avviamento. Il pregio di tale metodologia consiste nell'individuazione e nella valutazione delle componenti immateriali generatrici di vantaggi competitivi rispetto alla concorrenza.

I metodi reddituali

I metodi reddituali si basano sul concetto che il valore del capitale

economico di un'azienda è funzione esclusiva delle sue capacità di reddito. Il calcolo di questo valore presuppone la conoscenza dei seguenti dati:

- il flusso dei redditi futuri attesi nell'arco temporale di previsione assunto nella valutazione;
- il valore del tasso di attualizzazione degli stessi, espressivo del rendimento-opportunità del capitale investito.

L'orizzonte temporale di previsione indica il periodo per il quale è economicamente fondato ritenere che l'azienda sia in grado di produrre reddito.

Il tasso di attualizzazione dei redditi attesi è rappresentato da quel tasso che, in quanto coerente con le condizioni di rischio in cui opera l'impresa, riflette il rendimento-opportunità delle diverse forme di investimento alternative.

Anche i metodi reddituali, come quelli patrimoniali, possono essere suddivisi in due categorie:

- **Metodi reddituali semplici o sintetici**, con i quali si assume un flusso di redditi costante, ovvero un reddito "medio o normale", qualunque sia la durata dell'arco temporale di previsione. In formula:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

V = valore dell'impresa

R = reddito medio normale atteso nel periodo di previsione

i = fattore di attualizzazione, determinato come segue:

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

dove:

i_b = è il free risk rate, cioè quel tasso di interesse (al netto delle imposte) riconosciuto ad investimenti privi di rischio come, ad esempio, i titoli di stato.

β = è il rischio dell'investimento legato al settore di appartenenza ovvero la sensibilità del rendimento di un investimento ai

movimenti del mercato azionario; in altri termini, esso misura il rischio sistematico del settore e dell'azienda.

r_m = è il rendimento di mercato.

- **Metodi reddituali complessi o analitici**, che comportano una previsione analitica dei risultati economici attesi, durante l'arco temporale di previsione. In formula:

$$V = \sum_{t=1}^{T} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

dove:

V = valore dell'impresa

R_t = reddito atteso in ciascun periodo di previsione

i = tasso di attualizzazione dei redditi attesi

T = durata del periodo di previsione

Una variante di tale formula considera la capacità di reddito dell'impresa oltre il periodo di previsione basandosi sulla circostanza che la vita dell'azienda non ha un limite temporale di riferimento e che detta capacità possa essere mantenuta costante nel tempo. In formula:

$$V = \sum_{t=1}^{T} \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{i-g}(1+i)^{-T}$$

dove:

V = valore dell'impresa

R_t = reddito atteso in ciascun periodo di previsione

i = tasso di attualizzazione dei redditi attesi

T = durata del periodo di previsione

R/(i - g) = valore a regime o terminal value

I metodi finanziari

I metodi finanziari si basano sull'assunto che l'azienda sia un investimento in essere e che, dunque, il valore economico di essa sia dato dal valore attuale dei flussi finanziari di cassa che la stessa è in grado

di generare nel futuro, scontati ad un tasso di attualizzazione adeguatamente determinato.

I metodi misti

Essi abbinano i criteri metodologici delle suesposte stime patrimoniali e reddituali; tra di essi, quello che viene maggiormente adoperato in dottrina è il cd. "metodo della stima autonoma dell'avviamento" che assimila il valore dell'azienda alla somma algebrica del valore corrente dell'aggregato patrimoniale e del valore dell'avviamento separatamente individuato.

Metodo comparativo: multipli di mercato e delle transazioni

Nel metodo comparativo dei multipli di mercato i rapporti sono calcolati sulla base dei valori espressi dal mercato borsistico relativi ad un insieme di imprese comparabili. Di fondamentale importanza è l'identificazione di un campione di società dotate di omogeneità con la società oggetto di valutazione. A tal fine sono ponderate alcune variabili per verificare l'adeguatezza delle società comparabili, tra cui settore di appartenenza, dimensione, grado di redditività, attese di crescita e area geografica di operatività.

A supporto dei multipli di mercato è anche possibile prendere in esame i multipli derivati dalle transazioni effettuate nel settore di riferimento, soprattutto se sono transazioni recenti. Tali multipli possono essere riferiti a quote di minoranza o maggioranza e quindi va valutata l'applicazione del premio di controllo. I metodi di mercato si basano sull'ipotesi che il valore di un'azienda sia determinabile facendo riferimento al prezzo registrato sul mercato in scambi di beni similari, avvenuti nel recente passato.

I metodi di mercato stimano il valore dell'azienda costruendo rapporti (multipli) fondati sugli effettivi prezzi dei titoli delle società comparabili, finalizzati ad individuare la relazione che lega il valore delle imprese con specifiche variabili aziendali, individuate come

"value driver" dell'impresa.

7.2 La scelta del metodo valutativo

Nella scelta del metodo di valutazione si è tenuto conto di numerosi fattori, tra i quali le caratteristiche principali dell'azienda oggetto di stima, dell'ambiente e del settore in cui opera. Dall'analisi del complesso aziendale, si è ritenuto dare prevalenza agli aspetti reddituali, storici e prospettici, ed in particolare della gestione caratteristica, che meglio rappresenta l'attività in esame.

Si ritiene opportuno precisare, in via preliminare, che le attrezzature, le scaffalature ed i mobili presenti all'interno della farmacia rientrano, invece, nella presente valutazione, nel senso che il valore di stima a determinarsi comprenderà anche quello dei beni in argomento; ad ogni buon conto, il valore particolare dei beni strumentali, singolarmente considerati, appare essere del tutto irrisorio in ragione dello stato d'uso degli stessi e della circostanza che il processo di ammortamento fiscale è per lo più completato; il valore di detti elementi patrimoniali incide, dunque, in maniera pressoché irrilevante sul valore complessivo dell'azienda; ciò che, invece, rileva in maniera determinante è, piuttosto, la titolarità della farmacia ed il valore dell'avviamento, inteso quest'ultimo come capacità di produrre reddito.

La scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una duplice proceduta di stima, utilizzando in primo luogo il c.d. **metodo dei multipli** di mercato e, in secondo luogo, **il metodo reddituale semplice**.

Metodi di valutazione di mercato

Negli ultimi anni i coefficienti impiegati per la valutazione dell'Avviamento delle farmacie sono progressivamente diminuiti.

In particolare, i principali fattori che, in concomitanza della crisi economico-finanziaria globale, hanno determinato la progressiva diminuzione del valore medio dell'avviamento delle farmacie sono: (i) la contrazione del mercato delle compravendite di farmacie in

seguito alla scarsa disponibilità di capitali, da parte di potenziali acquirenti; (ii) la riduzione della spesa farmaceutica; (iii) la lunga serie di interventi disorganici del settore; (iv) la riduzione dei prezzi dei farmaci e la diminuzione della marginalità; (v) l'apertura di nuove sedi farmaceutiche ai sensi dell'Art. 11 D.L. 1/2012 e la diffusa scelta di liberalizzare le farmacie; (vi) lo scarso impatto, anche a causa della pandemia da Covid-19 del 2020-2021, della Legge 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) che introduce una serie di innovazioni, volte ad aumentare la concorrenza nella distribuzione farmaceutica, che si auspicava potesse avere conseguenze positive per il settore.

Nel primo decennio degli anni Duemila le stime di analoghe aziende operanti in territori caratterizzati da un'equiparabile densità demografica hanno scontato moltiplicatori del fatturato tra 1,8 e 2,0. Tali indici sono poi stati rivisti al ribasso tra 1,0 e 1,2 dopo l'entrata in vigore della Legge 27/2012, che ha sensibilmente incrementato il numero di farmacie sul territorio e ha modificato le modalità di rimborso dei ticket da parte del S.S.N.

Oltre ai fattori di carattere più propriamente macroeconomico e riferibili in generale all'intero settore farmaceutico la scelta del coefficiente moltiplicativo è influenzata dai fattori relativi allo specifico contesto in cui di trova ad operare la farmacia che possono essere riassunti:

- localizzazione del punto vendita
- rapporti con la clientela
- situazione demografica
- buon nome dell'azienda
- rapporto tra fatturato in regime di S.S.N. e corrispettivi da vendita al banco
- qualità dell'offerta merceologica
- combinazione efficiente dei fattori produttivi
- personale dipendente e relativi aspetti contrattuali
- valutazione del contesto concorrenziale

- eventuale apertura di nuove sedi farmaceutiche e/o "parafarmacie" limitrofe
- prossimità di strutture sanitarie.

Determinazione del valore mediante il coefficiente moltiplicativo

Il perito estimatore, rifacendosi alla prassi professionale ormai consolidata, ritiene idoneo il suddetto metodo per la determinazione del valore dell'attività in esame. Pertanto, il valore sarà definito dal prodotto tra il fatturato medio storico degli ultimi anni e il moltiplicatore:

$$V = F_A * i$$

dove:

V = valore azienda

F_A = Fatturato medio

i = moltiplicatore

Di seguito, si riporta il dettaglio dei ricavi realizzati nel periodo 2018-2021:

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	**1.939.823**	**1.868.124**	**1.605.802**	**1.638.764**
RICAVI DELLE VENDITE ITALIA	**1.939.323**	**1.868.024**	**1.605.680**	**1.638.764**
Vendita merce ad A.S.L:	535.498	498.775	456.917	439.043
Corrispettivi da ventilare	1.403.269	1.366.146	1.142.521	1.190.563
VENDITA A 1/2 FATTURE ATTIVE	-	3.097	3.138	2.925
Sconti, abbuoni, omaggi, premi e resi vend. Italia	557	6	-	-
CONTRIBUTO ENPAF	-	-	600	4.082
DISPOSITIVI COVID USO INTERNO	-	-	2.504	-
REMUNERAZ.AGGIUNTIVA QUOTA FISSA	-	-	-	1.591
REMUNERAZ.AGGIUNTIVA QUOTA VARIABILE	-	-	-	559
RICAVI DELLE PRESTAZIONI	**500**	**100**	**122**	**-**
ATTIVITÀ PROMOZIONALE	500	100	122	-

Il fatturato medio su base storica è, dunque, pari a euro 1.763.128.

Con riferimento al moltiplicatore, la sottoscritta ha ritenuto utilizzare i multipli tipici del settore e, in particolare, il multiplo cosiddetto "Price/Sales". Questo rapporto esprime la stima del valore

dividendo il prezzo di cessione per i ricavi normali realizzabili dalla farmacia. Il range generalmente considerato valido per tale genere di valutazione va da 1,00 a 1,20. Nel caso specifico della presente valutazione, si è ritenuto adottare il valore di 1,20 tenendo conto che nel 2021 si sia rilevato un incremento del 2%, rispetto al 2020.
Per tutto quanto sopra esposto, il valore della farmacia, determinato sulla base del coefficiente moltiplicativo risulta come segue:

Fatturato medio 2018-2021	1.763.128
Moltiplicatore "Price/Sales"	1,20
Valore della farmacia	**2.115.754**

Determinazione del valore mediante il metodo reddituale semplice

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno determinare il reddito medio atteso normalizzato del periodo 2022-2026, partendo dai dati contabili del periodo 2018-2021, come in precedenza rappresentati. È necessario precisare, altresì, che la normalizzazione di tali bilanci è avvenuta eliminando le voci di Costo che non sono presenti nell'attività ceduta. Per effetto di tali rettifiche il risultato di esercizio è notevolmente migliorato, facendo propendere per i prossimi mesi in un più equilibrato rapporto tra ricavi e costi, come si evince dalla sottostante tabella:

	2022	2023	2024	2025	2026
Risultato Ante Imposte	**245.071**	**266.499**	**285.898**	**304.877**	**322.051**

Calcolando la media dei valori rappresentati, si ottiene quanto segue:

Media Risultato Ante imposte	284.879
Tax Rate Italia persone fisiche (con IRAP)	48%
Imposte	136.457
Risultato MEDIO di esercizio NORMALIZZATO (R)	**148.422**

In particolare, si fa notare che l'utile ante imposte è di euro **284.879** e che *il tax rate* considerato è pari al 48% (43% Irpef + 4,97 % Irap). Il

Reddito di Esercizio, al netto delle imposte, quindi, è pari a **euro 148.422**, che costituisce in definitiva il **Reddito normalizzato (R).**

Il fattore di attualizzazione, come precedentemente definito, è stato determinato come segue:

Indice	Valore	Descrizione
ib	2,10%	BTP 10 anni 31.03.2022*
β	0,88	*Unlevered Beta Drugs (Pharmaceutical) West Europe***
rm	6,42%	*Equity Risk Rate Italy***
i	**5,90%**	

* Fonte: "Il Sole 24 Ore", https://mercati.ilsole24ore.com/obbligazioni/spread/GBITL10J.MTS

** Fonte: Damodaran, https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm

Pertanto, l'indice di attualizzazione è pari a **5,90%**.

Applicando la formula sopra descritta, R/i, il valore dell'azienda risulta:

Risultato di esercizio normalizzato (R)	148.422
Fattore di attualizzazione (i)	5,90%
Valore della farmacia metodo reddituale R/I	**2.514.946**

8. CONCLUSIONI

In relazione all'incarico conferito, la sottoscritta riassume con le seguenti note conclusive. Come premesso, la valutazione di un'azienda presenta aspetti di particolare complessità in quanto coinvolge l'esame di fatti aziendali eterogenei, talvolta difficilmente esprimibili in forma numerica. La stima è stata effettuata utilizzando il metodo empirico (multipli del fatturato) ed il metodo reddituale: i valori così determinati sono stati mediati tra loro al fine di giungere ad un unico e prudente valore definitivo. L'applicazione delle metodologie valutative in ordine alla determinazione dell'avviamento comprensivo del diritto di esercizio della sede farmaceutica ha portato ai seguenti valori di sintesi (espressi in euro):

Metodo Adottato	Valore determinato
Metodo empirico (multipli)	2.115.754
Metodo reddituale semplice	2.514.946
Media	**2.315.350**

In conclusione, in virtù dell'analisi condotta e delle limitazioni evidenziate, la sottoscritta ritiene di poter ragionevolmente e prudentemente attribuire alla "Farmacia Internazionale [redacted] con sede legale in Napoli alla Via Mergellina n. 216B, CF e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli al n° [redacted], titolare della farmacia correlativa alla sede n. 2 della vigente pianta organica delle farmacie del Comune di Ischia e dei connessi decreti dirigenziali resi dalla Giunta Regionale della Campania Area Assistenza Farmaceutica n. 60 del 25 luglio 2000, n. 260 del 28 settembre 2006 un valore complessivo pari ad euro 2.315.000.

La documentazione richiamata nel presente documento non viene allegata, ma conservata agli atti della sottoscritta

Napoli, 26 aprile 2022

Dott.ssa Rita Pascale

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01003068 00003700 WOKDL001
0261016D 26/04/2022 07:47:21
4528-00088 674E50C19AF119CB
IDENTIFICATIVO : 01210615163112
01 21 061516 311 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Ufficio di Presidenza
Ufficio Consulenti Tecnici e Periti

UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

Cronologico Reg. Asseverazioni n. 2433/2022

In data 27 APR. 2022 **innanzi a Noi sottoscritto Funzionario Amministrativo del Tribunale Ordinario di Napoli si è presentato il Sig.** PASCALE RITA

identificato con C.I. **n°** AV9277294 **rilasciato da** COMUNE DI NAPOLI **il** 08/06/2015 **il quale, ai sensi della art. 5 R.D. 1922/1366 – DPR. 396/2000 DPR. 445/2000 ha chiesto di giurare la perizia/~~traduzione~~:**

Traduzione dalla lingua / **alla lingua** /

DICHIARA:

1) **di essere esperto nella lingua tradotta in quanto:** /
2) **di aver ricevuto incarico da:** FARMACIA INTERNAZIONALE DI [redacted]

DICHIARA, ALTRESÌ, CHE IL DOCUMENTO È;

ORIGINALE	☒	COPIA	☐	COPIA CONFORME	☐

Premesse le ammonizioni responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, il costituito giura ripetendo la formula;

"GIURO DI AVER FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE"

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 10 **ed allegati n.** / **e viene firmata dal Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.**

Del che è verbale.

Firma [signature]

TRIBUNALE DI NAPOLI

Direttore Amministrativo EP
Francesco Di Martino