

**TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: Farmacia De Lellis della dott.ssa Clara Foglia

R.F.: n. 25/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Valeria Battista

Curatore: Dott. Vincenzo Di Majo

**“DISCIPLINARE” PER LA VENDITA DEL COMPLESSO AZIENDALE ESERCENTE
ATTIVITA’ DI FARMACIA” – 2^ ESPERIMENTO.**

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA.

Il sottoscritto dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del Fallimento n.25/2017, dichiarato con sentenza del Tribunale di Pescara del 09 maggio 2017, depositata in Cancelleria il 17 maggio 2017, in ossequio al Programma di liquidazione approvato dall’On. G.D., dott.ssa Luigina Tiziana Marganella il 14 novembre 2017, è stato autorizzato, ai sensi dell’art. 104-ter della Legge Fallimentare, ad esperire una procedura competitiva (di seguito “Procedura”) finalizzata all’alienazione del complesso aziendale, esercente attività di farmacia, appartenente alla ditta Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia, acquisito alla procedura fallimentare in intestazione (di seguito “**FARMACIA DE LELLIS**”),

AVVISA

che la vendita dell’Azienda “**FARMACIA DE LELLIS**”, sita in Lettomanoppello (PE), alla Via Stefani n. 1, esercente l’attività sopraindicata avverrà mediante asta competitiva sul portale www.industrialdiscount.it, gestito dalla società delegata alle operazioni di vendita IT Auction s.r.l.(di seguito anche soltanto: “ITA”), con sede in Faenza (RA), alla Via Galileo Galilei n. 6, c.f., partita iva e numero di iscrizione al registro imprese di Ravenna 02410510396, con le modalità e alle condizioni di seguito riportati.

2. COMPOSIZIONE DELL’AZIENDA.

L’Azienda “**FARMACIA DE LELLIS**” comprende:

A) AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.

L’Autorizzazione alla Gestione di Sede Farmaceutica unica in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1, giusta Determinazione della Giunta Regionale n.DG08/114 del 09/07/2012, ivi

allegata sub “A”, e tutte le ulteriori autorizzazioni e permessi per l’esercizio dell’attività di farmacia, ivi compresa la Determinazione di G.R. n. DPF003/75 del 23.06.17, avente ad oggetto la presa d’atto dell’avvenuto fallimento dell’impresa titolare della stessa e dell’autorizzazione del Tribunale di Pescara all’affidamento in affitto temporaneo di azienda (All. A).

B) BENI MOBILI: ARREDI, MACCHINARI, ATTREZZATURE E MACCHINE ELETTRONICHE DI UFFICIO.

Tutti i beni mobili non registrati di proprietà dell’Azienda costituiti da “**mobili, arredi e attrezzature**”, nonché da “**macchine elettroniche di ufficio**”, descritti nei verbali di inventario allegati al “DISCIPLINARE”, sotto le lettere “**B**” e “**C**” (All. B e C).

C) IMMOBILI:

Il pieno e libero godimento del locale sede della Farmacia, sito in Lettomanoppello (PE), alla Via Stefani n.1, in forza del contratto di locazione commerciale, ivi allegato sub “**D**” stipulato in data 01.09.1986 e registrato a Pescara il 29.9.86, al n. 5728, per il corrispettivo annuo di Lire 4.200.000, pari ad Euro 2.169,12; il contratto si è rinnovato automaticamente, come confermato dal locatore, per il tramite del suo avvocato, a mezzo pec del 26.5.17, che ivi si allega sub “**E**”, con un canone mensile rivalutato attualmente di € 435,00 (quattrocentotrentacinque/00) (All. D ed E).

D) RAPPORTI DI LAVORO IN ESSERE:

I rapporti di lavoro dipendente in essere alla data del fallimento, costituiti da un unico rapporto di lavoro subordinato con una dipendente assunta con qualifica di Farmacista ed inquadramento al 1° livello del CCNL Farmacie private, con anzianità di servizio dal 18.5.2005, la cui retribuzione lorda annua risulta, dalla Certificazione Unica per l’anno di imposta 2016, pari ad Euro 27.148,37, per una retribuzione netta mensile in media di Euro 1.530,00, così come riportato nella busta paga del mese di aprile 2017; detto rapporto sarà trasferito in capo all’acquirente, proseguendo, quindi, con quest’ultimo, alle stesse condizioni ed inquadramento sopra indicati.

E) RAPPORTI CONTRATTUALI:

Tutti i contratti stipulati per la fornitura delle utenze necessarie per l’esercizio dell’attività di impresa e tutti gli altri contratti relativi all’Azienda nei quali l’Affittuario è subentrato, con esclusione di quelli nei quali l’Acquirente deciderà di non subentrare.

F) AVVIAMENTO AZIENDALE.

L’avviamento è stato determinato all’esito delle valutazioni effettuate dallo stimatore all’uopo nominato, dott. Ivan Di Cesare, dottore commercialista con studio in Teramo, alla Via

Vincenzo Comi n.6, così come riportate nell'elaborato peritale, ivi allegato sub "F", cui si rimanda (All. F).

Al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sull'Azienda "FARMACIA DE LELLIS", occorre presentare la "Manifestazione di Interesse", e l'"Accordo di Riservatezza", redatti in conformità ai modelli disponibili nella sezione ad accesso libero del sito, scaricabili anche in formato ".doc", ivi allegati rispettivamente sub "G" e "H" (All. G ed H).

La "Manifestazione di Interesse" e l'"Accordo di Riservatezza" dovranno essere sottoscritti dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa interessata, nel caso in cui la stessa sia costituita in forma di impresa individuale o di società, quale risultante dalla visura camerale aggiornata, che dovrà essere allegata alla predetta manifestazione di interesse, ovvero da procuratore speciale, la cui procura dovrà essere allegata, in originale o copia conforme alla medesima manifestazione di interesse.

La "Manifestazione di Interesse" e l'"Accordo di Riservatezza" dovranno essere inviati al seguente indirizzo mail: itauction@pec.it.

A coloro che avranno inviato la Manifestazione di Interesse e l'Accordo di Riservatezza, debitamente redatti e sottoscritti come sopra indicato, sarà inviata la perizia di stima del compendio aziendale e i documenti collegati.

L'accesso ai documenti sarà consentito fino al giorno di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

3. CONDIZIONI MINIME DELLA VENDITA.

Il prezzo a base d'asta per la vendita dell'Azienda è fissato nella misura di **Euro 784.000,00 (settecentottantaquattromila/00)**, con un ribasso del 20% (ventipercento) rispetto al valore di Euro 980.000,00 (novecentottantamila/00) risultante dalla perizia di stima, ivi allegata sub "F", effettuata dall'esperto incaricato dalla procedura fallimentare dott. Ivan Di Cesare, sulla cui base è stato determinato il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita (le offerte dovevano pervenire entro le ore 12,00 del 06.03.18) andato deserto (All. F).

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

La vendita è fatta a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e tutti i debiti maturati anteriormente alla data di efficacia del contratto e di consegna dell'azienda, i quali pertanto rimarranno rispettivamente a favore ed a carico della **"FARMACIA DE LELLIS della Dott.ssa Clara Foglia in fallimento"**.

Sono altresì esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i prodotti farmaceutici presenti nell'Azienda alla data della Consegna. Tali beni, se ed in quanto acquisiti dalla Procedura Fallimentare all'atto della cessazione del contratto di affitto di Azienda, dovranno essere acquistati, previa inventariazione, dal cessionario, che dovrà corrispondere per gli stessi, alla consegna, il medesimo prezzo pagato dalla Procedura per il loro acquisto.

I beni mobili, le attrezzature, i macchinari e gli impianti saranno ceduti liberi da pesi e/o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti anche in tema di esercizio dell'attività 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. Tutte le altre condizioni contrattuali sono descritte nello "Schema di Contratto di Cessione d'Azienda", ivi allegato sub **"I" (All. I)**, al presente Disciplinare.

4. TIPOLOGIA DI OFFERTE PRESENTABILI NEL CORSO DELLA PROCEDURA.

Ciascun partecipante alla presente Procedura potrà presentare un'offerta per l'acquisto dell'Azienda "FARMACIA DE LELLIS", come descritta nel presente Disciplinare.

L'offerta potrà essere presentata da imprenditori italiani o stranieri, purché in possesso dei requisiti indicati al successivo paragrafo 5 (cinque). **Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.**

5. REQUISITI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Ferme restando le modalità di presentazione dell'offerta, il soggetto offerente dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) deve essere iscritto nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE;
- b) deve aver assolto agli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti degli Enti Previdenziali ed Assistenziali;
- c) non devono sussistere a suo carico motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- d) deve essere in possesso dei requisiti per gestire una sede farmaceutica.**

Il possesso dei requisiti di cui alle lett. a), b) e c) deve essere attestato, in sede di formazione dell'offerta, mediante autocertificazione rilasciata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del titolare o del legale rappresentante dell'impresa offerente, in conformità al modello allegato sub "J" al presente "DISCIPLINARE" **(All. J).**

Il possesso dei requisiti di cui alla lett. d) deve essere attestato, in sede di formazione dell'offerta, mediante autocertificazione rilasciata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del titolare o del legale rappresentante dell'impresa offerente, in conformità al modello allegato sub "K" al presente "DISCIPLINARE" **(All. K).**

I requisiti di cui alle lettere a), b) e c) che precedono dovranno essere comprovati dall'Acquirente con i seguenti documenti, che dovranno essere consegnati al Notaio prescelto dalla Procedura nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione:

- **il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, con vigenza**, recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, emesso in data non anteriore a 90 (novanta) giorni (o per le imprese straniere non aventi sede in Italia, certificato equipollente);
- **il DURC**, documento unico di regolarità contributiva, emesso in data non anteriore a 90 (novanta) giorni, attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, di tutti gli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti degli Enti Previdenziali ed Assistenziali;
- **il certificato generale del casellario giudiziario** ed **il certificato dei carichi pendenti**, emessi in data non anteriore a 90 (novanta) giorni, del titolare o del legale rappresentante dell'impresa acquirente e di tutti i soci e del direttore di quest'ultima, a seconda che la stessa sia costituita in forma di impresa individuale

o di società.

I requisiti di cui alla lettera d) che precede dovranno essere comprovati dall'Acquirente con i documenti menzionati nello schema di autocertificazione in ordine ai requisiti per gestire una sede farmaceutica, ivi allegato sub "K", che dovranno essere consegnati al Notaio prescelto dalla Procedura, nei termini indicati per la consegna degli altri documenti sopra elencati.

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE, CAUZIONE E VISIONE DEI BENI.

Chiunque vorrà partecipare all'asta dovrà effettuare una registrazione iniziale sul sito di Industrial discount, a seguito della quale riceverà, sulla propria utenza mobile, un codice alfanumerico da inserire sul portale per completare con successo il processo di registrazione. In seguito l'utente riceverà, sull'indirizzo di posta elettronica fornito al momento della registrazione, una e-mail di conferma dell'avvenuta registrazione. Effettuata la registrazione, l'utente potrà presentare la propria offerta, previo pagamento del deposito cauzionale e previo invio dei documenti richiesti, indicati ai punti successivi.

Per poter partecipare all'asta per l'Acquisto dell'Azienda è necessario che il partecipante sia identificato in modo univoco.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento. La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "**Tribunale di Pescara, Fall. n.25/2017, asta n.2**" e dovrà essere inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ovvero consegnata a mani presso la sede di IT Auction Srl, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21.05.2018.**

La busta dovrà contenere l'"**Offerta Irrevocabile d'acquisto**", in bollo da € 16,00, contenente:

- a) se persona fisica: le proprie generalità complete, domicilio, copia fronte e retro della tessera sanitaria, copia fronte e retro del documento di identità in corso di validità, se coniugato dichiarare il proprio il regime patrimoniale ex lege 151/75, il numero di partita IVA, certificato con vigenza di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato a data non anteriore a 10 (dieci) giorni dalla data della presentazione dell'Offerta recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, indirizzo PEC ed email, numero di telefono;
- b) se persona giuridica: il codice fiscale, il numero di partita iva, il certificato con vigenza di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato a data non anteriore a

10 (dieci) giorni dalla data della presentazione dell'Offerta recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, indirizzo PEC ed email della società, nonché generalità complete, domicilio, copia fronte e retro della tessera sanitaria, copia fronte e retro del documento di identità, in corso di validità, del legale rappresentante. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, in luogo del certificato camerale dovrà essere fornita idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (si precisa che i soggetti stranieri che intendessero partecipare saranno tenuti a fornire la traduzione in lingua italiana asseverata da un Tribunale avente sede in Italia dei documenti depositati);

- c) l'indicazione della procedura concorsuale cui l'Offerta si riferisce ("Tribunale di Pescara, Fall. n. 25/2017");
- d) l'indicazione che l'offerta è presentata per l'acquisto dell'azienda acquisita all'attivo del Fallimento n.25/2017, così come individuata nella perizia di stima del dott. Ivan Di Cesare.

Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto irrevocabili relative a singoli beni o gruppi di beni tra quelli compresi nel blocco dei beni; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "Azienda" di cui al presente "Disciplinare";

- e) l'indicazione di accettazione preventiva ed incondizionata, senza riserva alcuna, delle condizioni di vendita, delle regole disciplinari e degli impegni per l'Acquirente contenute nel presente "DISCIPLINARE" e nello schema di contratto di cessione di azienda, ivi allegato sub "I";
- f) l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare il contratto di trasferimento dell'Azienda, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, alle condizioni e nei termini indicati nei paragrafi 8) e 9) che seguono;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, pena la nullità dell'offerta, al prezzo base d'asta di Euro 784.000,00 (diconsi euro settecentottantaquattromila/00), oltre imposte di legge e tutti gli altri oneri di trasferimento, nessuno escluso e/o eccettuato, a carico dell'aggiudicatario;

- h) l'impegno a versare ad IT Auction Srl il 2% (dueper cento) del prezzo di aggiudicazione dell'Azienda, a titolo di commissioni d'asta, prima della stipula del contratto di trasferimento dell'Azienda e, comunque, entro il termine, di seguito meglio precisato;
- i) **un assegno circolare non trasferibile** intestato alla procedura "Fallimento Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia", inserito nella medesima busta chiusa, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione. IT Auction provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario dell'Azienda, del predetto assegno alla chiusura dell'asta. La cauzione costituisce acconto sul prezzo;
- j) autocertificazione secondo ed in conformità al modello ivi allegato sub "J" (**AII. J**);
- k) autocertificazione secondo ed in conformità al modello ivi allegato sub "K" (**AII. K**);
- l) **Copia del presente "Disciplinare"**, debitamente sottoscritto in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara, in segno di accettazione, incondizionata, senza riserva alcuna, di quanto in esso riportato. In caso di partecipazione di soggetto giuridico, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina del "DISCIPLINARE" da parte del legale rappresentante dell'offerente.

Non sono ammissibili offerte per persona da nominare.

Le richieste di partecipazione che dovessero pervenire oltre detto termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione;

- m) **Copia dello schema contrattuale di cessione allegato sub "I"**, debitamente sottoscritto in ogni pagina ed in calce, pena l'impossibilità di partecipare alla gara, in segno di accettazione, incondizionata, senza riserva alcuna, delle condizioni minime di vendita ivi contenute. In caso di partecipazione di persona giuridica, si precisa che dovrà essere apposto il timbro e la firma in ogni pagina dello schema contrattuale di riferimento da parte del legale rappresentante dell'offerente.

Il complesso aziendale oggetto dell'asta si trova in Lettomanoppello (Pe), alla Via Stefani n. 1.

Per prenderne visione occorre contattare con congruo anticipo ITA per fissare un appuntamento, da comunicare alla Curatela a mezzo pec almeno tre giorni prima, in una delle date previste e indicate sul portale.

A tale scopo gli interessati dovranno inviare una richiesta di ispezione all'indirizzo email do@industrialdiscount.com.

Detta richiesta dovrà indicare:

1. Il codice dell'asta di interesse;
2. il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento, in corso di validità);
3. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, rilasciando contestualmente manleva nei confronti degli organi fallimentari e della IT Auction, senza apertura e smontaggio di apparecchiature e/o macchinari e/o impianti;
4. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IT Auction o la Curatela farà pervenire autorizzazione scritta per l'ispezione, che avverrà sotto la vigilanza del personale di IT Auction e/o della Curatela ovvero di un delegato della Curatela (custode).

7. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PER LA VENDITA.

- i. **Il giorno 21/05/2018 alle ore 12.00**, IT Auction procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito www.industrialdiscount.it gli offerenti.
- ii. La prima offerta verrà automaticamente attribuita al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
- iii. **L'asta al rialzo si aprirà il giorno 22/05/2018** alle ore 15,00 e terminerà alle ore 17,00 e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.

- iv. Il rilancio minimo sarà pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00).
- v. L'aggiudicazione del complesso aziendale oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.
- Nel caso in cui IT Auction riceva una sola offerta validamente presentata, l'aggiudicazione avverrà automaticamente a favore dell'unico offerente.

8. CONDIZIONI DI VENDITA.

- A. L'esperimento di vendita si svolgerà secondo le modalità previste per l'**asta in blocco**"; durante quest'asta i partecipanti possono inviare offerte solo per l'intera Azienda, che, ad asta conclusa, sarà assegnata al maggior offerente.
- B. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per l'asta.
- C. L'aggiudicazione avvenuta in asta sarà da intendersi definitiva solo ed esclusivamente a seguito di autorizzazione e conferma della definitività della stessa da parte degli Organi della Procedura.
- Inoltre, a seguito dell'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, trattandosi di cessione di complesso aziendale, comprensivo di beni mobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente con la stipula del contratto di compravendita che avverrà, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma dell'aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, a mezzo di scrittura privata con firme autenticate dal Notaio indicato dalla Procedura o di atto pubblico a rogito del medesimo Notaio, previa produzione da parte dell'aggiudicatario:
- di tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti di cui alle lettere a),b),c) e d) del paragrafo 5) che precede;
 - di tutti i documenti comprovanti l'integrale pagamento del prezzo di vendita e delle commissioni di vendita, come meglio specificato ai punti successivi.

- D. L'Azienda viene ceduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la stessa ed i singoli beni che la compongono, così come descritti nei verbali di inventario ivi allegati sub "B" e "C". Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Curatela per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario.
- E. La vendita si deve considerare non 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 della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del complesso aziendale. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento dei beni costituenti il compendio aziendali in argomento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- F. È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni costituenti l'Azienda oggetto della presente cessione.
- G. E' esclusa ogni garanzia circa il trasferimento della titolarità di sede farmaceutica, non comportando l'aggiudicazione ed il conseguente contratto di acquisto l'automatica volturazione della stessa e di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o licenze occorrenti per l'esercizio dell'attività di farmacia.
- H. **L'efficacia della compravendita è per espressa disposizione normativa subordinata alla condizione sospensiva del rilascio del decreto di riconoscimento del trasferimento del diritto di esercizio della farmacia da parte del competente organo regionale ai sensi della L. 2 aprile 1968, n.475 e successive modifiche ed integrazioni** (art. 8 D.Lgs 8 agosto 1991 n.258, art. 6 L. 22 dicembre 1984 n.892 e art. 13 L. 8 novembre 1991 n.362). Al verificarsi di detta condizione sospensiva (nel presente contratto: la "Data di Efficacia"), la Procedura consegnerà l'Azienda all'Acquirente, immettendolo così nel possesso giuridico e nel materiale godimento della stessa;

- I. L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- J. La cessione del complesso aziendale è soggetta ad imposta che dovrà essere versata dall'aggiudicatario, prima del contratto di trasferimento, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc..
- K. IT Auction applica una commissione del 2% (dueper cento) denominata "Buyers Premium" sul prezzo di vendita battuto all'asta. Tale commissione è interamente a carico dell'aggiudicatario ed è versata direttamente a IT Auction.
- L. Per tutto quanto non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F., secondo le modalità di cui al presente "Disciplinare" in forza degli atti negoziali che verranno perfezionati all'esito della procedura competitiva di cui all'art. 107 L.F., nel rispetto della vigente normativa. L'eventuale mancato raggiungimento di accordi in tale ambito non potrà costituire motivo per liberare, in tutto o in parte, gli obblighi del miglior offerente verso il Fallimento previsti dal presente "DISCIPLINARE", dallo schema contrattuale ivi allegato per l'Acquisto e dalla legge, con particolare riferimento agli obblighi in materia di pagamento del prezzo e di stipula dell'atto di cessione.
- M. L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente "Disciplinare", si impegna ad accettare, senza riserva alcuna, e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte quivi contenute e previste.

9. MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.

- Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla conferma, da parte degli Organi della Procedura, dell'aggiudicazione dell'Azienda per la vendita avvenuta in asta, sarà stipulato davanti al medesimo Notaio Incaricato dalla Procedura il Contratto di Cessione d'Azienda, ivi allegato **sub "I"**, secondo lo schema allegato al presente Disciplinare, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario mediante telegramma o lettera raccomandata a/r od anche mediante posta certificata almeno cinque giorni prima;
- Entro 10 (dieci) gg. decorrenti dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, ovvero di conferma, da parte degli Organi della Procedura, dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, le commissioni di gestione della presente procedura ad IT AUCTION SRL, pari al 2% (dueper cento), oltre IVA, del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario intestato a IT AUCTION S.R.L., IBAN IT 55 H 02008 23710 000101559980, BIC/SWIFT UNCRITM1PM0, Banca UNICREDIT BANCA S.P.A. FILIALE DI C.SO MAZZINI FAENZA. La corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita;
- Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale, **in un'unica soluzione ed in via anticipata entro e non oltre la stipula del contratto notarile**: all'atto della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda, l'Acquirente dovrà produrre contabile in originale, con timbro e firma dell'Istituto di credito, comprovante l'avvenuto addebito sul suo c/c bancario/postale delle somme corrisposte in favore del Fallimento a titolo di saldo prezzo.

La stipula avverrà all'esito della conferma da parte della Banca della Procedura dell'avvenuto accredito delle somme dovute a titolo di saldo prezzo.

- Contestualmente alla stipula del contratto di acquisto, l'aggiudicatario dovrà pagare, in un'unica soluzione, anche tutti gli oneri fiscali e legali relativi al contratto di Acquisto, che sono a suo carico, ivi compreso l'onorario notarile, nonché il prezzo di acquisto dei prodotti farmaceutici, non ricompresi nel corrispettivo dell'Azienda, se ed in quanto acquisiti dalla Procedura Fallimentare all'atto della cessazione del vigente contratto di Affitto di Azienda.

La vendita sarà valevole ad ogni effetto di legge in ogni caso solo a seguito di stipula di contratto di trasferimento, da eseguirsi con atto pubblico a ministero del Notaio incaricato dalla Procedura o con scrittura privata con firme autenticate dal medesimo Notaio, dell'intero complesso aziendale comprensivo dei beni mobili, previa in ogni caso produzione da parte dell'aggiudicatario:

- di tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti di cui alle lettere a),b),c) e d) del paragrafo 5) che precede;
- di tutti i documenti comprovanti l'integrale pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni di vendita, ivi compreso il Buyers Premium a favore di ITAuction, delle spese, compresi gli onorari notarili, dei diritti e oneri conseguenti al trasferimento.

Sono, inoltre, posti integralmente a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri oneri e spese, nessuna esclusa e/o eccettuata, da sostenersi in relazione all'acquisto del compendio aziendale di che trattasi (tra cui, a mero titolo esemplificativo, quelle per la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

10. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO.

- i. All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo di vendita, delle commissioni, e delle ulteriori spese ed oneri collegati.
- ii. In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula del contratto nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla successiva vendita conclusasi positivamente, al netto della cauzione versata.
- iii. In tal caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

- iv. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

11. DISPOSIZIONI FINALI

- i. Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita, costituenti il complesso aziendale oggetto del presente DISCIPLINARE, così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare e nel Catalogo predisposto da IT Auction. Per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle offerte irrevocabili di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di IT Auction s.r.l., www.industrialdiscount.it, l'elenco dei beni e la perizia di stima che dovrà essere richiesta via pec. Le indicazioni ivi ricavate e ogni altra informazione in questa sede sono fornite a fini puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, qualità, stato di manutenzione, destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, secondo le modalità del "DISCIPLINARE" allegato, esperendo sopralluoghi presso la sede dell'Azienda oggetto dell'offerta e raccogliendo le informazioni necessarie presso IT Auction, cosicché le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e degli Organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.
- ii. La vendita dell'Azienda e dei beni che la compongono è da intendersi effettuata alla condizione **“vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui l'Azienda ed i beni che la compongono si trovano”** senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'aggiudicatario insoddisfatto; l'aggiudicatario, pertanto, non potrà muovere, successivamente all'aggiudicazione, alcuna obiezione né sull'Azienda nel suo complesso e né sui singoli beni che la compongono. Inoltre, non risultando la vendita equiparabile alla normale immissione dei beni sul mercato, ai fini dell'applicazione delle vigenti normative in materia di sicurezza, grava sull'aggiudicatario l'obbligo di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita dell'Azienda (e dei beni che la compongono) acquistata, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

- iii. Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F., ad eccezione della facoltà di sospendere la vendita in caso di ricezione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto di cui al co. 4° dell'art. 107 a cui la Curatela ha rinunciato di avvalersi.
- iv. Per quanto non espressamente previsto nel presente "DISCIPLINARE" si rinvia allo schema di contratto di cessione ivi allegato sub "I" ed alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.
- v. IT Auction garantisce la sicurezza e la riservatezza di tutte le sessioni di asta.
- vi. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:
 - modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
 - modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
 - sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Curatela che da IT Auction.
- vii. Qualora le disposizioni contenute nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line" e quelle contenute nel presente "DISCIPLINARE" siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel "DISCIPLINARE" prevale su quanto stabilito nelle "Condizioni generali di vendita per le aste on-line".
- viii. Qualora una o più clausole del presente "Disciplinare" siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

12. INFORMATIVA PRIVACY (EX ART. 13 D.LGS. 196/2003).

- i. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi

di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti interessati ai servizi di IT Auction.

ii. Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, forniamo le seguenti informazioni:

a) Finalità e modalità del trattamento dei dati.

I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per finalità strettamente connesse e strumentali all'esecuzione del servizio richiesto:

- Registrazione al sito di Industrial discount, finalizzata al controllo circa la veridicità e attendibilità dei dati di quanti partecipano alle aste;
- Fatturazione post vendita;
- Eventuale ricorso avverso i soggetti inadempienti in ipotesi di asta su beni derivanti da procedure concorsuali;
- Invio di informazioni e notizie su beni e servizi da noi trattati, inerenti alla richiesta iniziale.

Il trattamento sarà effettuato, tramite supporti cartacei ed informatici, dal titolare, dal responsabile e dagli incaricati con l'osservanza di ogni misura cautelativa, che ne garantisca la sicurezza e riservatezza.

b) Natura della raccolta dei dati e conseguenze di un eventuale mancato conferimento.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio al fine di adempiere alle richieste pervenute nonché, in generale, agli adempimenti di legge.

Il loro eventuale mancato conferimento comporterà l'impossibilità di fornire il servizio richiesto.

c) Comunicazione e diffusione dei dati.

I dati personali saranno unicamente gestiti dai nostri dipendenti appositamente incaricati e nell'ambito delle relative mansioni, e non saranno oggetto di diffusione.

d) Diritti dell'interessato.

In ogni momento, ogni interessato potrà esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

e) Titolare e Responsabile del trattamento.

Il Titolare del trattamento è IT Auction s.r.l., Via G. Galilei n. 6, 48018 Faenza.

Il Responsabile del trattamento è il Dott. Renato Ciccarelli.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente "DISCIPLINARE" potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l., al numero 0546/046747, oppure tramite e-mail all'indirizzo vp@industrialdiscount.com.

Pescara, 28 marzo 2018

Il Curatore
Dott. Vincenzo Di Majo

Allegati:

- A. Autorizzazione amministrativa;
- B. Elenco dei beni mobili, arredi e attrezzature;
- C. Elenco delle macchine elettroniche di ufficio;
- D. Contratto di locazione;
- E. Pec di conferma della piena vigenza del contratto di locazione;
- F. Perizia di stima a firma del Dott. Ivan Di Cesare;
- G. Manifestazione di Interesse;
- H. Accordo di Riservatezza;
- I. Schema di Contratto di Cessione d'Azienda;
- J. Schema di Autodichiarazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da parte del titolare o del legale rappresentante dell'impresa concorrente;
- K. Schema di Autocertificazione in ordine ai requisiti per gestire una sede farmaceutica.



GIUNTA REGIONALE

DETERMINAZIONE n° DG8/114

Del : 09.07.2012

DIREZIONE POLITICHE DELLA SALUTE

Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale

Ufficio Pianificazione Assistenza Farmaceutica

Oggetto

Sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) - Gestione provvisoria eredi dr. Francesco De Lellis - Trasferimento titolarità alla dr.ssa Clara Foglia.
--

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta Regionale n. 1258 del 07.03.1985 – esecutiva ai termini di legge – veniva trasferita la titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) ubicata in Via Stefani n. 1, al dr. Francesco De Lellis;
- con Determina DG8/85 del 20.07.2010 del Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale è stata autorizzata la gestione provvisoria della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) in favore degli eredi legittimi Sig.ra Clara Foglia e Francesca De Lellis, sino al termine di anni due a decorrere dalla data del decesso del dr. Francesco De Lellis avvenuto in data 13.07.2010, ovvero sino alla 12.07.2012, affidandone la direzione alla dott.ssa Clara Foglia, giusta documentazione in atti;

CONSIDERATO CHE

con scrittura privata ad opera del dott. Antonio Mastroberardino, Notaio in Pescara, Rep.n. 170958 Racc. n.42570 del 14.06.2012 – acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale della Direzione Politiche della Salute con prot.n. RA/140379 del 15.06.2012 – gli eredi Sig.ra Clara Foglia e Francesca De Lellis, in prossimità della scadenza dei due anni della gestione provvisoria della suddetta farmacia, con atto di divisione-donazione, procedono al consensuale scioglimento della comunione, assegnando la piena proprietà dell'azienda avente ad oggetto l'attività di farmacia alla Dr.ssa Clara Foglia;

VISTA l'istanza - acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale della Direzione Politiche della Salute con prot.n. RA/140379 del 15.06.2012 - con la quale la dr.ssa Clara Foglia - instava per il trasferimento della titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE), dalla

gestione provvisoria degli eredi legittimi - siccome si evince dall'atto notarile succitato - in capo a sé medesima;

CONSIDERATO che la dr.ssa Clara Foglia, nata a Recanati (MC) il 10.03.1949, C.F. FGL CLR49C50H211K, laureata in Farmacia presso l'Università degli Studi di Camerino (MC) in data 06.12.1973;

- ha conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione presso l'Università degli Studi di Siena nell'anno 1974;
- è iscritta all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Pescara a far data dal 06.03.1980 con il n. 330 ;

VISTE le dichiarazioni - nonché le certificazioni - rese in atti, con cui la dr.ssa Clara Foglia ha attestato:

- l'inesistenza di cause di incompatibilità di cui all' art. 13 della L. 475/68 e 8 della L. 362/1991;
- di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso;
- che nei propri confronti non esistono cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art.10 L.575/1965 e successive modifiche ed integrazioni;
- di essere fisicamente idonea all'esercizio della professione;

CONSIDERATO gli avvenuti versamenti inerenti le tasse di concessione regionale - dovuti ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 22.06.1991, n. 230;

VISTI il T.U.LL.SS. approvato con R.D. n.1265/1934, la L.475/1968, la L.362/1991 e la L.248/2006;

VISTA la L.R. 77 del 14.09.1999 e successive modifiche ed integrazioni;

D E T E R M I N A

- per le motivazioni espresse in narrativa -

1. di ravvisare che la Sig.ra Clara Foglia e Francesca De Lellis - eredi del defunto dr. Francesco De Lellis - sono stati autorizzati a gestire in via provvisoria la sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) - sino al termine di anni due a decorrere dalla data del decesso del titolare, ovvero sino al 12 luglio 2012;
2. di autorizzare il trasferimento di titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) dalla gestione provvisoria degli eredi legittimi Sig.ra Clara Foglia e Francesca De Lellis dell'attività di farmacia alla dr.ssa Clara Foglia - C.F. FGL CLR49C50H211K, laureata in Farmacia presso l'Università degli Studi di Camerino (MC) in data 06.12.1973, abilitata all'esercizio della professione presso l'Università degli Studi di Siena nell'anno 1974, iscritta all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Pescara dal 06.03.1980 con il n. 330 - a far data dalla notifica del presente atto e comunque entro la data 12.07.2012;
3. di precisare che la direzione della farmacia viene affidata alla dr.ssa Clara Foglia;
4. di precisare che qualsivoglia modifica oggettiva e soggettiva concernente il presente provvedimento deve essere preventivamente autorizzata dal

Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale della Direzione Politiche della Salute.

Pescara, 09.07.2012

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dr.ssa Stefania MELENA)**



DATA DELLA NOTIFICA

Si attesta che la copia in busta chiusa è stata notificata in data odierna al

Dr. Foglia Clara

Documento di Identificazione Corte Dr. Foglia Clara n. 356385941

Rilasciato dal Comune di Pescara il 07.07.2012

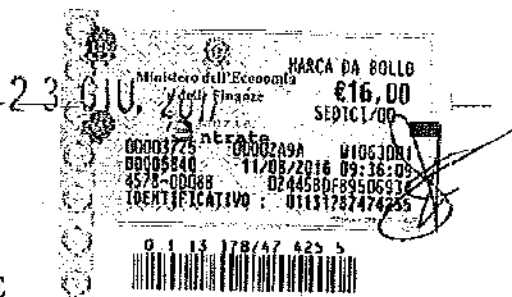
Pescara 09.07.2012

Il Dirigente
(Dr.ssa Stefania MELENA)

Per ricevuta
Foglia Clara



GIUNTA REGIONALE



DETERMINAZIONE n° DPF003/75

Del 23 GIU 2017

DIPARTIMENTO PER LA SALUTE E IL WELFARE

Servizio Assistenza Farmaceutica, Attività Trasfusionali e Trapianti – Innovazione e Appropriatezza

Ufficio Rete Regionale Assistenza Farmaceutica

Oggetto Sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE);
-Presa d'atto fallimento n. 25 R.F. Tribunale di Pescara dr.ssa Clara Foglia;
-Presa d'atto autorizzazione Tribunale di Pescara - Sez. Fallimentare - affidamento in affitto temporaneo d'azienda alla società "Farmacia Greco di Greco dr.ssa Erminia Rita e Greco dr. Nicola Quirino S.n.c."

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta Regionale n. 1258 del 07.03.1985 – esecutiva ai termini di legge – veniva trasferita la titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) al dr. Francesco De Lellis;
- con determinazione dirigenziale DG8/114 del 09.07.2012 del Servizio Assistenza Farmaceutica e Trasfusionale della Direzione Politiche della Salute, è stato autorizzato il trasferimento di titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) in favore della dr.ssa Clara Foglia;

VISTO

- che il Tribunale di Pescara ha emesso sentenza dichiarativa di fallimento n. 25/2017 R.F. depositata telematicamente il 16 maggio 2017 e pubblicata il 17 maggio 2017, di "Foglia Clara C.F. FGLCLR49C50H211K titolare della ditta individuale farmacia De Lellis della dr.ssa Clara Foglia, con sede legale in Lettomanoppello, Via Strefani n. 1 (P.I. 02014960682)", nominando Curatore del fallimento il dr. Vincenzo Di Majo, con studio in Pescara alla Via Venezia n. 4 – giusto estratto di sentenza dichiarativa di fallimento n. 25/2017 R.F. Tr. Pescara, acquisita agli atti regionali;
- che il Tribunale di Pescara nella suddetta sentenza di fallimento n. 25/2017 disponeva: "che il curatore proceda, ai sensi dell'art. 84 l.f., all'immediata apposizione dei sigilli su tutti i beni mobili che si trovano presso la sede principale dell'impresa, nonché su tutti gli altri beni della fallita ovunque essi si trovino e che, non appena possibile rediga l'inventario a norma dell'art. 87 l.f.";

PRESO ATTO dell'autorizzazione del Tribunale Ordinario di Pescara del 05.06.2017 – Sezione fallimentare - acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica Attività Trasfusionali e Trapianti – Innovazione e Appropriatezza del Dipartimento per la Salute e Welfare con prot. RA/01554217/17 del 08.06.2017 – con la quale il Giudice Delegato, Dr.ssa Tiziana Marganella, relativamente alla sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE), autorizza il Curatore alla stipula del contratto di affitto di azienda con la società "Farmacia Greco s.n.c." con sede in Pescara, alla via Cavour n. 51/53

c.f. 01701410688, in persona della socia ed amministratrice dr.ssa Greco Erminia Rita c.f. GRCRNR64H57E5581 – giusta comunicazione del Curatore in data 08.06.2017;

PRESO ATTO del contratto di affitto d'azienda del 10.06.2017, con firme autenticate dalla dr.ssa Elena Colantonio; Notaio in Pescara iscritta al Collegio dei Distretti riuniti di Teramo e Pescara, rep. 28479 racc. 6897 registrato a Pescara il 12.06.2017 al n. 5776 serie IT - acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica Attività Trasfusionali e Trapianti – Innovazione e Appropriatezza del Dipartimento per la Salute e Welfare con prot.n. RA/0160934/17 del 14.06.2017 – con il quale “ *il Fallimento FARMACIA DE LELLIS della dr.ssa Clara Foglia concede in affitto alla società Farmacia Greco di Greco dr.ssa Erminia Rita e Greco dr. Nicola Quirino s.n.c che, alle medesime condizioni, accetta e prende in affitto l'azienda FARMACIA DE LELLIS, sita in Lettomanoppello (PE)*”;

VISTA l'istanza - acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica Attività Trasfusionali e Trapianti – Innovazione e Appropriatezza del Dipartimento per la Salute e Welfare con prot.n. RA/0160934/17 del 14.06.2017 - con la quale i dottori Greco Erminia Rita e Greco Nicola Quirino, in qualità di soci ed amministratori della società in nome collettivo “Farmacia Greco di Greco dr.ssa Erminia Rita e Greco dr. Nicola Quirino s.n.c.” - instavano per il riconoscimento d'affitto d'azienda temporaneo della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE), contestualmente indicando come direttore della sede farmaceutica il dr. Greco Nicola Quirino;

CONSIDERATO che il dr. Greco Nicola Quirino, nato a Lettomanoppello (PE) il 12.01.1972, C.F. GRCNLQ72A12E558H, laureato in Farmacia presso l'Università degli Studi di Napoli in data 20.12.2001;

- ha conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione presso l'Università degli Studi di Napoli nella I° sessione dell'anno 2002;
- è iscritto all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Pescara a far data dal 25.07.2002 con il n. 684 ;
- è in possesso del requisito di cui all'art. 12 comma 8 legge n. 475/1968, siccome modificato ed integrato dall'art. 7 legge n. 362/1991 e s.m.i.

VISTE le dichiarazioni - nonché le certificazioni - rese in atti, con cui che il dr. Greco Nicola Quirino ha attestato:

- l'inesistenza di cause di incompatibilità di cui all' art. 13 della L. 475/68 e 8 della L. 362/1991;
- di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso;
- che nei propri confronti non esistono cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art.10 L.575/1965 e successive modifiche ed integrazioni;

CONSIDERATO che la dr.ssa Greco Erminia Rita, nata a Lettomanoppello (PE) il 17.06.1964, C.F. GRCRNR64H57E5581, laureata in Farmacia presso l'Università degli Studi di Urbino in data 27.02.1992;

- ha conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione presso l'Università degli Studi di Urbino nel mese di Aprile dell'anno 1992;
- è iscritta all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Pescara a far data dal 09.06.1992 con il n. 481 ;
- è in possesso del requisito di cui all'art. 12 comma 8 legge n. 475/1968, siccome modificato ed integrato dall'art. 7 legge n. 362/1991 e s.m.i.

VISTE le dichiarazioni - nonché le certificazioni - rese in atti, con cui la dr.ssa Greco Erminia Rita ha attestato:

- l'inesistenza di cause di incompatibilità di cui all' art. 13 della L. 475/68 e 8 della L. 362/1991;
- di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso;

- che nei propri confronti non esistono cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art.10 L.575/1965 e successive modifiche ed integrazioni;

CONSIDERATO che il dr. Greco Nicola Quirino è in possesso dei titoli e dei requisiti della vigente normativa in materia, per l'affidamento dell'incarico di direttore della sede farmaceutica di che trattasi;

VISTI

- il T.U.LL.SS. approvato con R.D. n.1265/1934;
- la Legge. n. 475/1968 e s.m.i.;
- la Legge n. 1275/1971;
- la Legge n. 362/1991 e s.m.i.;
- il D.P.R. n.445/2000 e s.m.i.;
- la Legge n. 248/2006 e s.m.i.;
- la Legge n. 27/2012 e s.m.i.;
- il D.L. 6.07.2012, n. 95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n. 135;

VISTA la L.R. 77 del 14.09.1999 e successive modifiche ed integrazioni;

DETERMINA

- per le motivazioni espresse in narrativa -

1. di prendere atto dell'estratto di sentenza dichiarativa di fallimento n. 25/2017 R.F. del Tribunale di Pescara depositata telematicamente il 16.05 2017, pubblicata il 17.05.2017 - acquisita agli atti regionali con prot. RA/0160934/17 del 14.06.2017 - con la quale si dichiara il fallimento di "*Foglia Clara c.f. FGLCLR49C50H211K, Titolare della ditta individuale Farmacia De Lellis della dr.ssa Clara Foglia, con sede legale in Lettomanoppello, via Strefani n. 1 (P.I. 02014960682)*", si nomina Curatore il dr. Vincenzo Di Majo, con studio in Pescara alla via Venezia n. 4 e si dispone "*l'immediata apposizione dei sigilli su tutti i beni mobili che si trovino presso la sede principale dell'impresa, nonché su tutti gli altri beni della fallita*";
2. di prendere atto del provvedimento, emesso in data 05.06.2017 con il quale il Giudice Delegato del Tribunale di Pescara Sezione Fallimentare autorizza "*il Curatore alla stipula del contratto di affitto di azienda con la società "Farmacia Greco s.n.c." con sede in Pescara alla Via Cavour n. 51/53 c.f. 01701410688 in persona della socia ed amministratrice dr.ssa Greco Erminia Rita*" - acquisita agli atti del Servizio Assistenza Farmaceutica Attività Trasfusionali e Trapianti - Innovazione e Appropriatezza del Dipartimento per la Salute e il Welfare con prot. RA/0155421/17 del 08.06.2017;
3. di prendere atto del "*contratto di affitto d'azienda*" temporaneo del 10.06.2017 della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) - giusta scrittura privata con firme autenticate dalla dr.ssa Elena Colantonio, Notaio in Pescara, Rep. n. 28479, Racc. n. 6897, registrato a Pescara il 12.06.2017 al n. 5776 serie 1T - acquisito agli atti dello scrivente Servizio con prot. RA/0160934/17 del 14.06.2017- con il quale "*il Fallimento FARMACIA DE LELLIS della dr.ssa Clara Foglia concede in affitto alla società Farmacia Greco di Greco dr.ssa Erminia Rita e Greco dr. Nicola Quirino s.n.c che, alle medesime condizioni, accetta e prende in affitto l'azienda FARMACIA DE LELLIS, sita in Lettomanoppello (PE)*" - giusto art. 2 del rogito notarile;
4. di autorizzare il dr. Greco Nicola Quirino, nato a Lettomanoppello (PE) il 12.01.1972, C.F. GRCNLQ72A12E558H - laureato in Farmacia presso l'Università degli Studi di Napoli in data 20.12.2001, ivi abilitato nella I° sessione dell'anno 2002, iscritto all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di Pescara a far data dal 25.07.2002 con il n. 684 - ad esercitare le funzioni di direttore della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) - Fallimento farmacia De Lellis di Clara Foglia n. 25/2017 R.F. Tribunale di Pescara - a far data dalla notifica del presente atto;
5. di stabilire che qualsivoglia modifica, oggettiva e soggettiva, concernente il presente provvedimento, deve essere preventivamente autorizzata dal Servizio Assistenza Farmaceutica

Attività Trasfusionali e Trapianti – Innovazione e Appropriatelyzza del Dipartimento per la Salute e il Welfare.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR Abruzzo ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da notificarsi rispettivamente entro i termini decadenziali di 60 giorni e di 120 giorni dalla notifica del presente provvedimento:

Pescara, li 23.06.2017

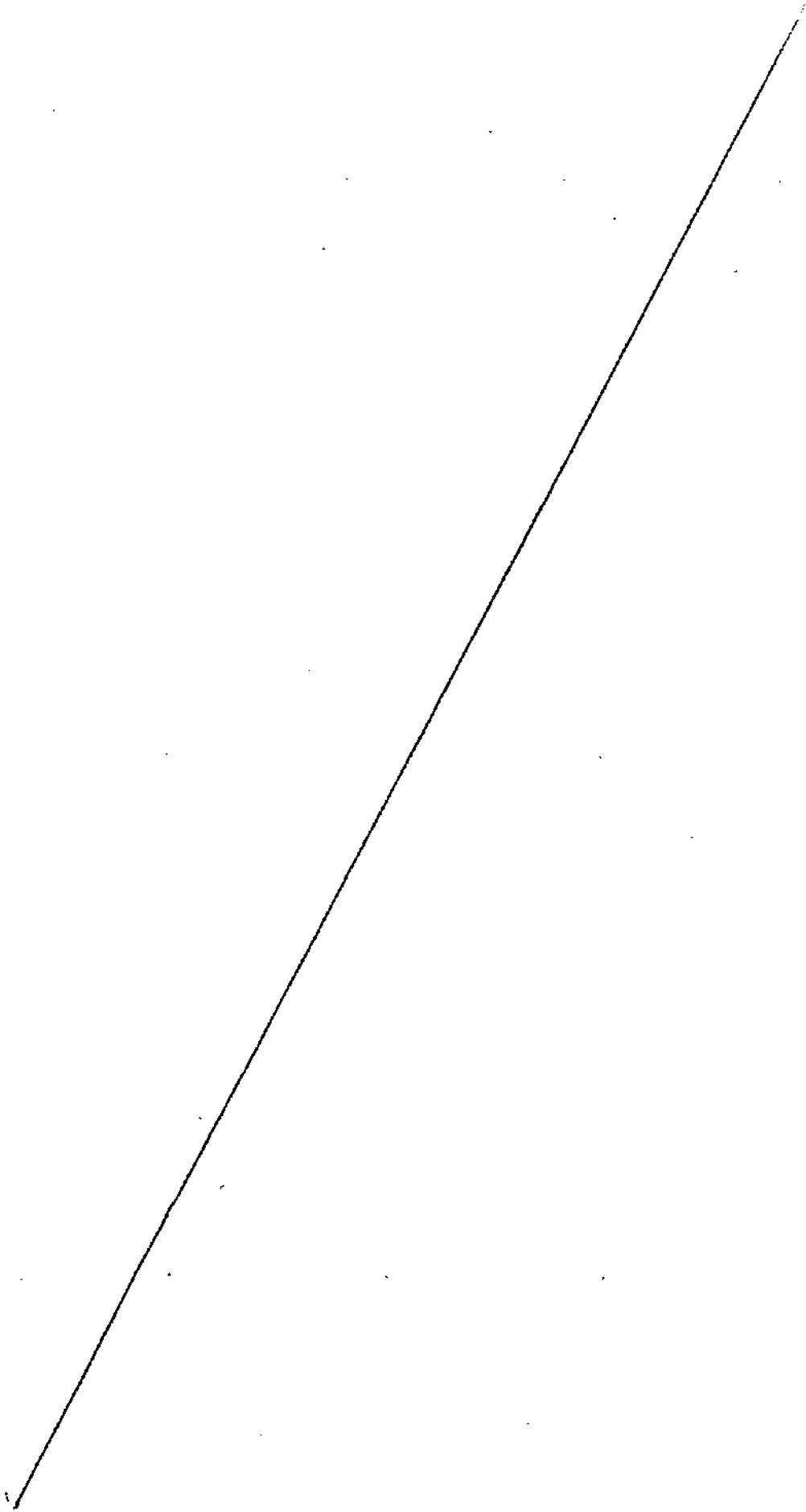
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

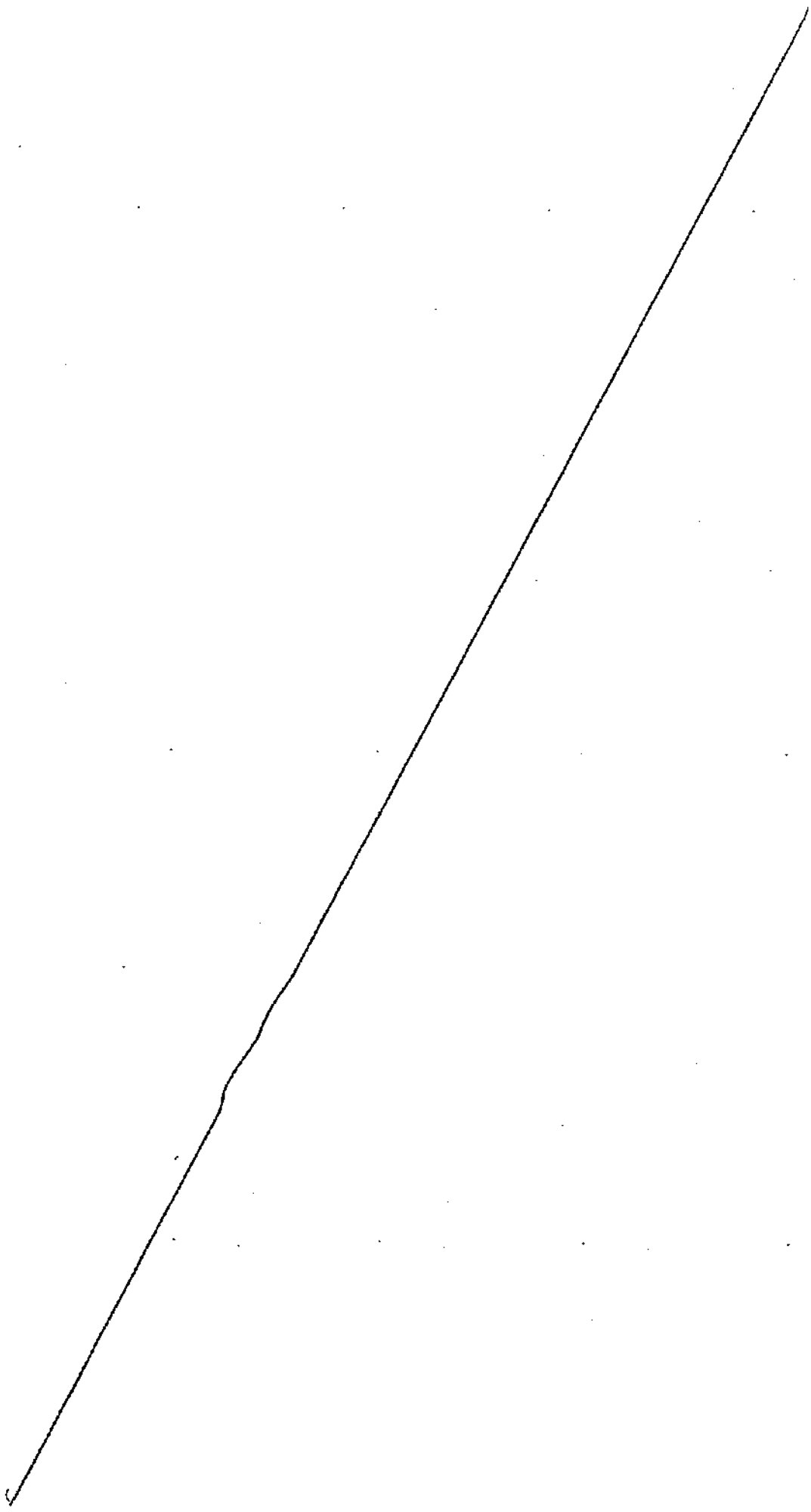
Vacante

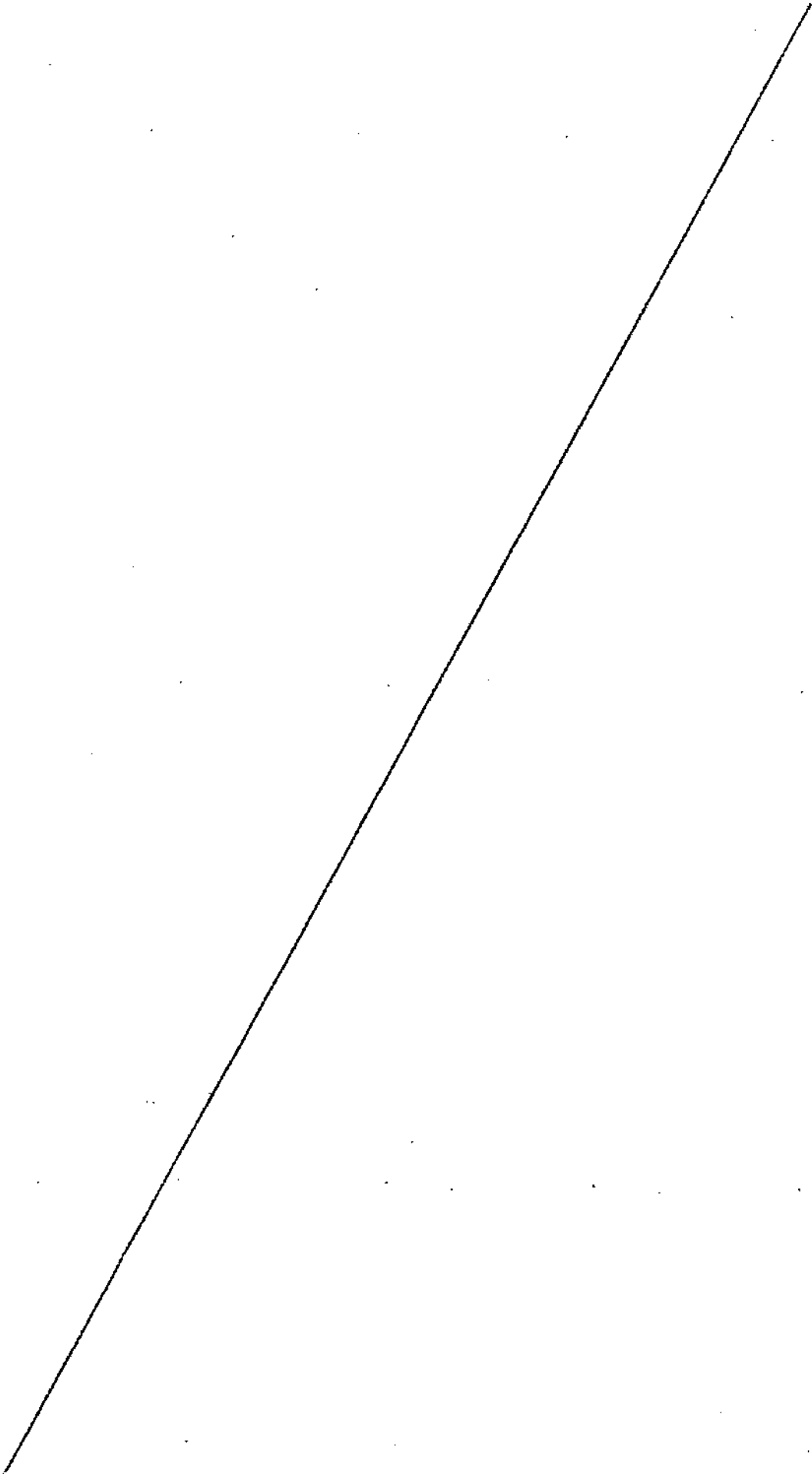
Il Direttore del Dipartimento

(Dr. Angelo MURAGLIA)

DATA DELLA NOTIFICA 23 GIU. 2017.







L'Estensore
D^{ssa} Dina Erasmo

Dina Erasmo
(firma)

Il Responsabile dell'Ufficio
D^{ssa} Dina Erasmo

Dina Erasmo
(firma)

ALLIC

**FALLIMENTO "FARMACIA DE LELLIS DELLA DOTT.SSA FOGLIA CLARA" -
R.F.: 28/2017**

**INVENTARIO BENI MOBILI NON REGISTRATI:
CATEGORIA: MOBILI, ARREDI ED ATTREZZATURE.**

A. M. Blasi

F. Foglia Clara

Il Curatore Vincenzo Di Majo procede, alle ore 10,00, all'inventariazione dei beni presenti all'interno della farmacia, costituiti da mobili, arredi e stigliature, da valorizzare, secondo il locale ove sono situati:

A- Locale per la vendita:

- 1- mobile banco per l'accettazione;
- 2- n. 3 scaffali di fronte al mobile banco, ciascuno con due ante a vetro;
- 3 - n. 2 scaffali aperti sui muri antistanti il banco per l'accettazione;
- 4 - n.1 scaffale aperto sulla parete situata all'angolo per l'accesso al locale retrostante;
- 5- n.1 armadio Frigorifero Mod. Lab. Mini, con ante in vetro, a doppia temperatura, con due compressori, dimensioni cm. 60X60x190 (Fornitore Patos srl, con sede in Sambuceto, alla Via Aterno n.152);
- 6- n.4 scaffalature a muro, aperte, dietro il mobile banco;
- 7- n.1 scaffalatura a muro, chiusa, dietro il bancone, costituita da n. 4 file ciascuna di n.11 cassetti chiusi contenenti i farmaci, con sovrastanti n.2 scaffalature aperte;
- 8- n.1 una sedia in pelle, con le ruote.

B- Locale retrostante, ad uso ufficio e magazzino:

- 1) scrivania per ufficio, con pianale per tastiera e n.5 cassetti;
- 2) n.1 cassetiera costituita da n. 5 cassetti;
- 3) n.3 scaffali, dietro la scrivania, ciascuno con n.2 ante a vetro e n. 10 pianali;
- 4) n.2 scaffali, ciascuno nella parte alta con n.2 ante a vetro e n.8 pianali e nella parte bassa con n.2 pianali chiusi, con porte scorrevoli;
- 5) n.1 mobile bianco, costituito da due ante;
- 6) n.1 frigorifero altezza circa 90 cm;
- 7) n.4 scaffalature, con porte scorrevoli a vetro, appesi al muro, sopra al frigorifero;
- 8) n.1 armadietto per stupefacenti, costituito da n.2 ante con chiusura a chiave.

C- Locale bagno:

- 1) n.1 lavello;
- 2) n.1 mobiletto, ad una sola anta;
- 3) n.1 cestino.

F. Foglia Clara
A. M. Blasi

Le operazioni di inventariazione vengono svolte dal Curatore alla presenza dei seguenti signori:

- Dott.ssa Foglia Clara, titolare della "Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Foglia Clara";
- Dott.ssa Di Blasio Rosalba, dipendente della suddetta Farmacia,

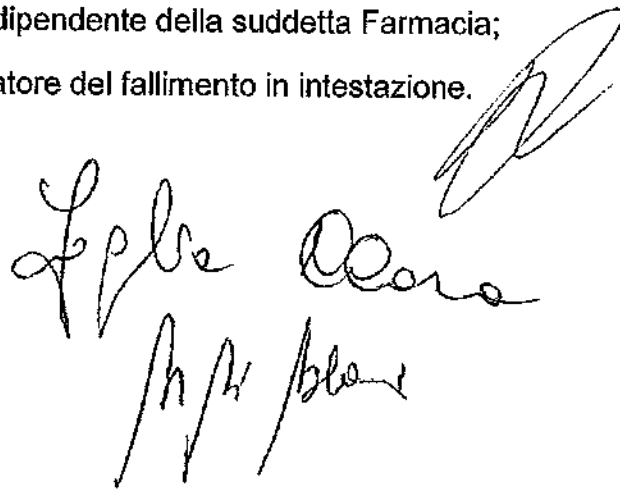
che sottoscrivono il presente inventario per accettazione, senza riserva alcuna.

Alle ore 11,00 vengono completate le operazioni di inventariazione dei beni mobili di cui sopra.

Del chè viene redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto da tutte i presenti.

Lettomanoppello (PE), 20 maggio 2017

- Dott.ssa Foglia Clara, titolare della "Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Foglia Clara";
- Dott.ssa Di Blasio Rosalba, dipendente della suddetta Farmacia;
- Dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del fallimento in intestazione.



The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'Foglia Clara'. Below it, there are two more signatures, one of which is partially obscured by the other. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.

**FALLIMENTO "FARMACIA DE LELLIS DELLA DOTT.SSA FOGLIA CLARA" –
R.F.: 28/2017**

INVENTARIO BENI MOBILI NON REGISTRATI:

CATEGORIA: MACCHINE ELETTRONICHE DI UFFICIO

Il Curatore Vincenzo Di Majo procede alle 12,00, all'inventariazione dei beni presenti all'interno della farmacia, costituiti da macchine elettroniche di ufficio, da valorizzare, secondo il locale ove sono situate:

A- Locale per la vendita:

- 1- computer e tastiera lenovo, monitor neovo;
- 2- registratore di cassa, marca Fasy, Modello zephyr ;
- 3- lettore ottico, Marca Honeywell;
- 4 – pos della Bper;
- 5- Macchina per condizionamento Marca Unico Olimpia Splendid;
- 6- telefono portatile Siemens.

Di Vincenzo
Di Blasio

B- Locale retrostante, ad uso ufficio e magazzino:

- 1) Computer lenovo, con tastiera lenovo, e monitor Philips;
- 2) Fax Philips;
- 3) Stampante Hp Officejet 4622;
- 4) Lettore ottico Cipher Lab;
- 5) Calcolatrice Texas Instruments.

Le operazioni di inventariazione vengono svolte dal sottoscritto Curatore alla presenza ed in contraddittorio con i seguenti signori:

- Dott.ssa Foglia Clara, titolare della "Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Foglia Clara";
- Dott.ssa Di Blasio Rosalba, dipendente della suddetta Farmacia;
- Dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del fallimento in intestazione,

che sottoscrivono il presente inventario per accettazione, senza riserva alcuna.

Alle ore 12,20 vengono completate le operazioni di inventariazione dei beni mobili di cui sopra, costituiti da macchine elettroniche di ufficio.

Del chè viene redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto da tutti i presenti.

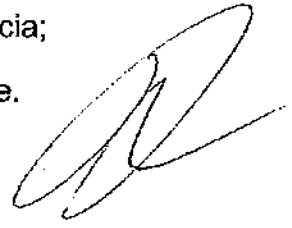
Lettomanoppello (PE), 20 maggio 2017

- Dott.ssa Foglia Clara, titolare della "Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Foglia Clara";

1 *Foglia Clara* *Di Blasio* *Di Vincenzo*

- Dott.ssa Di Blasio Rosalba, dipendente della suddetta Farmacia;
- Dott. Vincenzo Di Majo, Curatore del fallimento in intestazione.

Fofie Rose
Afr Rose

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



CONTRATTO DI LOCAZIONE

COPIA PER IL LOCATORE

Con la presente scrittura privata il locatore DE RENTIS

Antonio

DIRINNTIN|611E113|G418|2P|

nato a PESCARA

1213-5-1961

residente LETTOMANOPPELLO - Via STEFANI 5

affitta al conduttore DE LELLIS Francesco

DILILFINCIA|9|E117|G418|2P|

nato a PESCARA

1117 5-1949

residente PESCARA - Via Isanzo 18

che accetta per sé ed eredi, la seguente unità immobiliare:

negozio

sito in Lettomanoppello - Via Stefani # 1-3

scala , piano T , interno , categoria catastale MC/1

ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1 settembre 1986

2. Il prezzo della locazione è stabilito in annue L. 4.200.000

quattromilioni 200 mila pagarsi al domicilio del locatore in rate trimestrali anticipate di L. 1.050.000 - ciascuna.

Il canone di locazione è stato determinato dai seguenti elementi: costo

unitario di produzione (costo base al mq.) = L.

superficie convenzionale totale (superficie reale totale mq.)

= mq. ; percentuale del % sul valore locativo ricavato.

La superficie totale è così suddivisa: unità immobiliare (mq.

reali) = mq. ; autorimessa / posto macchina (mq. reali)

= mq. ; balconi, terrazze, cantine e simili (mq. reali)

= mq. ; superficie scoperta (mq. reali) = mq. ; su-

perficie a verde condominiale (mq. reali) = mq. ; vani

con altezza inferiore a mt. 1,70 (mq. reali) = mq.

I coefficienti correttivi usati per determinare il costo unitario di

produzione sono: tipologia ; classe demografica del co-

mune ; ubicazione , essendo l'immobile in zona

; livello di piano ; vetustà ,

essendo stato l'immobile costruito/ristrutturato nell'anno ;

stato di conservazione e di manutenzione .

Nel computo del canone si è tenuto conto, ai sensi dell'art. 12

della L. 392/1978, che l'immobile è/ non è completamente arredato.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento

dell'affitto e delle spese di cui all'art. 9 della L. 392/1978 e non

potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il

pagamento delle rate scadute.

3. I locali si concedono per il solo uso di FARMACIA

con divieto di sublocazione anche parziale.

4. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e

di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione

ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi

vi abita; e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto

nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qua-

lunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione

non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

5. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

6. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

7. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8. Per ~~l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto di~~
provvederà il conduttore

9. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

10. L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di due rate mensili di affitto, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto.

11. ~~La~~ eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei

danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto pigioni.

12. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegga domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti, e in via sussidiaria presso il portiere dello stabile.

13. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento e le spese di

Uscite a seconda
che si indicano in L. salvo conguaglio.

14. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

15. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Il Locatore *Antonio De Santis*

Il Conduttore *Lelela F...*

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 5, 7, 10, 11, 12.

Il Locatore *Antonio De Santis*

Il Conduttore *Lelela F...*

Registri Buffini 8528 C (a)
IA DI VILLA BONELLI, 21 - ROMA
1978

RIPRODUZIONE VIETATA

ESATTE L. *300*

*(lire trecento
300 sul flush)*

Notifica all'Autorità locale in data

Notifica al **IL CASSIERE REGGEMIE**
(ESPORTE REGIMI ANNAMASIA)

Registrato a Pescara il

di *5728* *Mar. 1986*

a $\frac{1}{2}$

a $\frac{1}{2}$ lb **DIRETTORE**

(Giuseppe Catugno)



*3 SET. 1986

Dr. Vincenzo Di Majo

Da: Avv. Gaetano Puglielli <avvgaetanopuglielli@cnfpec.it>
Inviato: venerdì 26 maggio 2017 17:59
A: vincenzo.dimajo@odcecpescara.it
Oggetto: Fwd: Fall Trib. PE 25/17 contratto locazione 01.09.1986
Allegati: contratto locazione 01.09.1986.pdf

Inoltro solamente adesso la pec, avendo sbagliato una lettera dell'indirizzo.

Cordiali saluti.

----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto:Fall Trib. PE 25/17 contratto locazione 01.09.1986

Data:Fri, 26 May 2017 13:51:13 +0200

Mittente:Avv. Gaetano Puglielli <avvgaetanopuglielli@cnfpec.it>

A:vincenzo.dimajo@odcecpescara.it

Egr. sig. Curatore,

facendo seguito dei colloqui intercorsi in relazione alla locazione in oggetto, in nome e per conto del locatore De Rentiis Antonio confermo la piena vigenza del contratto di locazione del 01.09.1986 allegato, rinnovatosi automaticamente dallo scorso settembre 2016, con un canone rivalutatosi pari attualmente a € 435,00 al mese. Confermo altresì il pieno interesse del locatore ad una locazione temporanea della farmacia, che garantisca una sicura entrata mensile al locatore, a sua volta messo a dura prova dalla gestione della fallita.

Certo di una proficua collaborazione, resto in attesa di riscontro e porgo cordiali saluti.

avv. G. Puglielli

--

avv. Gaetano Puglielli
via Falcone e Borsellino, 38 - 65129 Pescara
tel e fax 085.4549408
gaetano.puglielli@gmail.com
avvgaetanopuglielli@cnfpec.it

TIBUNALE DI PESCARA

Fallimento n.25/2017

Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia

Giudice Delegato: Dott.ssa L.T. Marganella

Curatore Fallimentare: Dott. Vincenzo Di Majo

Perito Estimatore: Dott. Ivan Di Cesare

Dottore Commercialista e Revisore legale

Studio: Teramo Via Vincenzo Comi n.6

Mail ivandicesare@tin.it

PEC ivandicesare@odcec.legalmail.it

INDICE

1. L'incarico peritale
2. La premessa
3. I lavori peritali
4. Le considerazioni di contesto
5. Il mercato di riferimento e il fatturato potenziale
6. La metodologia e la valutazione
7. La valutazione dell'azienda Farmacia De Lellis
8. Le conclusioni

1. L'incarico peritale

Il sottoscritto, Ivan Di Cesare, dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Teramo al n.436, ed iscritto al Registro dei Revisori Contabili tenuto presso il Ministero della Giustizia al n.119951, con Studio in Teramo alla Via Vincenzo Comi n.6, ha ricevuto l'incarico, da parte del Dott. Vincenzo Di Majo, con studio in Pescara, Via Venezia n.4, nella sua qualità di Curatore del Fallimento "Farmacia De Lellis della dott.ssa Clara Foglia - R.F. n.25/2017", di redarre perizia di stima del Compendio Aziendale acquisito alla procedura fallimentare citata.

2. La premessa

La ditta Individuale Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia inizia la propria attività in data 11/07/2012. E' iscritta alla C.C.I.A.A. di Pescara al n.FGL.CLR.49C50.H211K, al numero R.E.A. PE-146808 ed ha come attività l'esercizio di Farmacia. La sede Legale ed Operativa è in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1.

L'attività è stata autorizzata dalla Giunta Regionale Abruzzo con Determinazione n.DG8/114 del 09/07/2012 a seguito del trasferimento della titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello alla Dr.ssa Clara Foglia, in dipendenza di scrittura privata di divisione-donazione e consensuale scioglimento della comunione ereditaria, a mezzo atto Dott. Antonio Mastroberardino, Notaio in Pescara, rep.n.170958, Racc. n.42570 del 14/06/2012.

La sede Farmaceutica era stata trasferita, in data 07/03/1985, a mezzo Delibera di Giunta Regionale n.1258, al Dr. Francesco De Lellis.

A seguito del decesso del Dr. De Lellis, con Determina DG08/85 del 20/07/2010, il Servizio Assistenza Farmaceutica e TrASFusionale della Regione Abruzzo, è stata autorizzata la gestione provvisoria della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello (PE) in favore degli eredi legittimi Sig.ra Clara Foglia e Francesca De Lellis, sino al termine di anni due a decorrere dalla data del decesso del dr. Francesco De Lellis avvenuto in data 13/07/2010, ovvero sino alla data del 12/07/2012, affidandone la direzione alla dott.ssa Clara Foglia.

L'attività è svolta in Lettomanoppello alla Via Stefani n.1, in locali di proprietà del Sig. De Rentis Antonio, nato a Pescara il 13/05/1961, C.F.DRN.NTN.61E13.G482P, giusto contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/09/1986 e registrato a Pescara il 29/09/1986 al n.5728, per il corrispettivo annuo di Lire 4.200.000 pari ad Euro 2.169,12. Il contratto si è rinnovato automaticamente a settembre 2016, con un canone mensile rivalutato di Euro 435,00.

In data 9 maggio 2017, con sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara, pubblicata in data 17 maggio 2017, R.F. 25/2017, la "Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia" è stata dichiarata fallita ed è stato nominato Curatore il dott. Vincenzo Di Majo, commercialista con studio in Pescara, alla Via Venezia n.4.

Trattandosi di importante servizio pubblico reso alla collettività, ed al solo fine di garantire lo stesso, di conservare le autorizzazioni di legge e di mantenere inalterati il valore e la funzionalità della Farmacia, nonché di preservarne il radicamento sul territorio, il Giudice Delegato, Dott.ssa Tiziana Marganella, ha autorizzato la Curatela alla prosecuzione dell'attività facendo ricorso, temporaneamente, all'affitto di azienda, in funzione della successiva vendita del compendio aziendale.

Con Contratto di Affitto di Azienda del 10 giugno 2017, a mezzo atto del dott. Elena Colantonio, Notaio in Pescara, il Fallimento Farmacia De Lellis ha concesso in affitto alla società "Farmacia Greco di Greco Dott.ssa Erminia Rita e Greco Dott. Nicola Quirino Snc" l'Azienda "Farmacia De Lellis" sita in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1, costituita dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di farmacia ed, in particolare:

- 1) Autorizzazione alla Gestione di Sede Farmaceutica unica in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1, giusta Determinazione della Giunta Regionale n.DG08/114 del 09/07/2012, e tutte le ulteriori autorizzazioni e permessi necessari per l'esercizio dell'attività di Farmacia;
- 2) Beni mobili e attrezzature costituiti da mobili, arredi, ed attrezzature di cui all'elenco allegato sub "B" al contratto di affitto di azienda, nonché da macchine elettroniche di ufficio descritte nell'inventario allegato sub "C" al medesimo contratto;
- 3) Rimanenze di prodotti farmaceutici costituiti da farmaci e stupefacenti;
- 4) Il pieno e libero godimento del locale sede della Farmacia in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/09/1986 e rinnovato automaticamente a settembre 2016;
- 5) Rapporto di lavoro subordinato con n.1 dipendente assunta con qualifica di Farmacista ed inquadramento al livello 1 del CCNL Farmacie Private con anzianità di servizio dal 18/05/2005;
- 6) Tutti i contratti stipulati per la fornitura delle utenze necessarie per l'esercizio dell'attività di impresa e tutti gli altri contratti relativi all'azienda con la sola esclusione di quelli nei quali l'Affittuario deciderà di non subentrare.

Il contratto ha la durata di mesi 3 (tre), rinnovabile mese per mese, previa comunicazione della Concedente, da inviarsi a mezzo PEC entro la data di scadenza prevista. Il contratto avrà comunque durata fino alla data dell'aggiudicazione definitiva dell'Azienda che risulterà all'esito della procedura competitiva per la vendita della stessa che la Curatela Fallimentare andrà ad indire, fermo restando che è espressamente escluso qualsiasi rinnovo tacito dello stesso alla data di scadenza. In ogni caso il predetto contratto si considererà automaticamente cessato anche prima della scadenza, con la Vendita dell'Azienda all'Affittuario o a terzi.

Gli effetti dell'affitto decorrono a partire dalle ore 00:01 del giorno del rilascio, da parte dell'autorità sanitaria competente, dell'autorizzazione alla prosecuzione dell'attività relativamente alla sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello; pertanto, alle ore 00:01 del giorno successivo al rilascio della predetta autorizzazione per l'esercizio della sede farmaceutica, la Concedente consegnerà l'Azienda all'Affittuario, immettendola nel possesso e godimento dello stesso, con conseguente assunzione da parte di quest'ultimo di tutti i diritti e obblighi previsti dal presente Contratto a suo favore e a suo carico a partire da tale data.

3. I Lavori Peritali

In esecuzione ed in conseguenza dell'incarico ricevuto, in data 16/10/2017 dal curatore Dott. Vincenzo Di Majo (Allegato 16), lo scrivente ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione che, in allegato, forma parte integrante e sostanziale della presente perizia:

- 1) Visura storica CCIAA Farmacia De Lellis della Dott.ssa Clara Foglia;
- 2) Contratto di Affitto di Azienda stipulato in data 10/06/2017 con i seguenti ulteriori allegati:
 - a. Allegato "A" – Determinazione della Direzione Politiche della Salute della Regione Abruzzo n.DG08/114 del 09/07/2012;
 - b. Allegato "B" – Inventario beni mobili non registrati – categoria Macchine Elettroniche di Ufficio;
 - c. Allegato "C" – Inventario beni mobili non registrati – categoria Mobili, Arredi ed Attrezzature;
 - d. Allegato "D" – Inventario prodotti vendibili effettuato da Farmeco Srl;
 - e. Allegato "E" – Inventario stupefacenti vendibili effettuato da Farmeco Srl;
 - f. Allegato "F" – Inventario prodotti scaduti effettuato da Farmeco Srl;
 - g. Allegato "G" – Inventario stupefacenti scaduti effettuato da Farmeco Srl;
 - h. Allegato "H" – Verbale del 01 Giugno 2017;
- 3) Modello Unico PF 2013 anno di imposta 2012 – FOGLIA CLARA;
- 4) Partitari contabili anno 2012 - FOGLIA CLARA;
- 5) Modello Unico PF 2014 anno di imposta 2013 – FOGLIA CLARA;
- 6) Partitari contabili anno 2013 - FOGLIA CLARA;
- 7) Modello Unico PF 2015 anno di imposta 2014 – FOGLIA CLARA;
- 8) Partitari contabili anno 2014 - FOGLIA CLARA;
- 9) Modello Unico PF 2016 anno di imposta 2015 – FOGLIA CLARA;
- 10) Partitari contabili anno 2015 - FOGLIA CLARA;
- 11) Modello IVA 2017 anno di imposta 2016 – FOGLIA CLARA;
- 12) Situazione Economico Patrimoniale provvisoria al 31/12/2016 – FOGLIA CLARA;
- 13) Partitari contabili anno 2016 - FOGLIA CLARA;
- 14) Documentazione dipendenti – FOGLIA CLARA;
- 15) Contratto di Locazione Commerciale.

Nell'elaborazione della presente perizia ci si è inoltre basati su precedenti esperienze dello scrivente che ha redatto diverse perizie di stima nel settore farmaceutico sia pubblico che privato.

A tali competenze specifiche dello scrivente si uniscono le altre maturate quale consulente di Farmacie Private dal 1998 ad oggi ed al settore farmaceutico pubblico in qualità di revisore della società Giulianova Patrimonio Srl (gerente la farmacia comunale di Giulianova) e di amministratore pro-tempore della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano.

Le operazioni peritali hanno richiesto un notevole impegno trattandosi di valutazioni su dati storici. E' poi stato necessario acquisire dati dalla ASL di Pescara, nonché analizzare studi di

mercato basati sulle osservazioni di altre Farmacie operanti in contesti analoghi a quello target della Farmacia. Sono stati esaminati i dati statistici relativi alla spesa farmaceutica pro-capite nella Provincia di Pescara ed in Comuni con la medesima qualità demografica del Comune di Lettomanoppello. Si è presa altresì in esame la composizione demografica di detto Comune di e delle altre zone ricadenti nell'area di influenza della farmacia.

Scopo della presente perizia è quello di attribuire un valore economico al compendio aziendale acquisito alla procedura fallimentare "Farmacia De Lellis della dott.ssa Clara Foglia - R.F.n.25/2017".

La valutazione verrà effettuata secondo quanto prescritto e consigliato da consolidata dottrina per le valutazioni di "Farmacie Private" applicando le opportune ponderazioni e correttivi dettati dalla particolarità del compendio aziendale considerato.

In particolare si anticipa che, data la particolare natura del presente compendio aziendale che verrà trasferito, afferente ad azienda fallita, si è ritenuto di non utilizzare un'unica metodologia di valutazione ma di procedere con la media di più metodologie e, quindi, di confrontare il risultato ottenuto con ulteriori criteri.

Nel prosieguo della presente relazione si forniranno elementi di dettaglio su quanto appena sopra evidenziato.

4. Le considerazioni di contesto

Il mercato delle farmacie private e pubbliche ha subito, negli ultimi anni, pesanti contrazioni.

A titolo di esempio basti considerare che la spesa farmaceutica convenzionata netta SSN, nel periodo gennaio-dicembre 2016, ha fatto registrare una diminuzione del -4,7% rispetto allo stesso periodo del 2015. A tale diminuzione ha fatto da contraltare, tuttavia, un sensibile aumento della spesa per farmaci acquistati dalle ASL e distribuiti dalle farmacie in regime di distribuzione per conto DPC (+8,7% nei primi 6 mesi del 2016 rispetto allo stesso periodo del 2015; dato Promofarma).

È diminuito anche il numero delle ricette prescritte in regime convenzionale, calato -2,6% rispetto al 2015, a fronte di un sensibile aumento del numero delle prescrizioni di farmaci in DPC (confezioni in DPC: +10,9%). Prosegue, invece, il trend discendente del valore medio netto delle ricette in regime di convenzione, diminuito nel periodo in esame del -2,1% (lordo: -1,5%). In regime convenzionale sono stati, quindi, prescritti meno farmaci di prezzo mediamente più basso. Il calo di spesa e ricette è legato principalmente al crescente ricorso alla distribuzione diretta e alla distribuzione per conto da parte delle ASL (voci di spesa che, complessivamente, sono aumentate del +35% nei primi 5 mesi del 2016, dato AIFA), ma anche alla revisione del prontuario, entrata in vigore nel mese di ottobre 2015, e agli interventi volti al contenimento delle prescrizioni promosse dalle ASL nei confronti dei medici.

Nei primi sei mesi del 2016 le ricette sono state oltre 300 milioni, pari in media a 4,95 ricette per ciascun cittadino. Le confezioni di medicinali erogate a carico del SSN sono state oltre 571 milioni, con una diminuzione del -2% rispetto allo stesso periodo del 2015.

Ogni cittadino italiano ha ritirato in farmacia in media 9,4 confezioni di medicinali a carico del SSN. Il calo del numero delle prescrizioni in regime convenzionale riguarda la maggior parte delle principali categorie terapeutiche.

Le farmacie, inoltre, continuano a dare un rilevante contributo al contenimento della spesa - oltre che con la diffusione degli equivalenti e la fornitura gratuita di tutti i dati sui farmaci SSN con gli sconti per fasce di prezzo incrementati della trattenuta fissa del 2,25%, che hanno prodotto nei primi sei mesi del 2016 un risparmio di circa 350 milioni di euro, ai quali vanno sommati 34 milioni di euro derivanti dalla quota dello 0,64% di cosiddetto pay-back, posto a carico delle farmacie a partire dal 1° marzo 2007 e sempre prorogato, volto a compensare la mancata riduzione del 5% del prezzo di una serie di medicinali. È bene ricordare che lo sconto a carico delle farmacie ha un carattere progressivo in quanto aumenta all'aumentare del prezzo del farmaco, facendo sì che i margini reali della farmacia siano regressivi rispetto al prezzo.

Il quadro delineato è quindi sintomatico di un mercato, quale quello farmaceutico, che non rappresenta più, ormai da diversi anni, quel mercato "protetto" e di sicuro business.

A maggior riprova di quanto appena evidenziato si riporta di seguito una analisi effettuata da Federfarma sulla valutazione delle farmacie in Italia a cavallo della crisi che si sta vivendo. Analisi che, comunque, pure nei toni foschi, dipinge un settore che, finalmente calmierato, ha raggiunto i giusti livelli di mercato.

Negli anni '70-'80 il valore di mercato delle farmacie private si aggirava a poco meno il fatturato, poi è mano a mano salito, fino a raggiungere, a cavallo del secolo, il doppio del fatturato e su tali vette si è mantenuto nel primo decennio, quando mediamente le altre aziende venivano valutate pari al giro d'affari o, meglio ancora, con riferimento a moltiplicatori legati più all'utile che al fatturato.

Poi, improvvisa, è arrivata l'"era glaciale": il mercato della farmacia si è congelato e a fatica si è lentamente risvegliato su valori in grande ribasso, seppur più in linea con il resto del mercato.

Inoltre, in quegli anni, sono cambiati anche i margini sul farmaco (lo sconto di legge è passato dal 26,70 al 30,40%). Ciò ha conseguentemente comportato il dimezzamento dei margini per i grossisti.

Si è quindi innestato un meccanismo a cascata che ha portato, in diversi casi, anche ad un fenomeno che era ignoto nel mondo delle farmacie private: il fallimento.

Si deve però parlare più di crisi finanziaria, che non di crisi economica.

Se si analizzano i conti economici delle farmacie, infatti, ci si rende conto che i margini, seppure diminuiti, continuano a garantire una buona remunerazione all'imprenditore.

Si tratta, ovviamente, di una situazione che risente anche dell'ubicazione della Farmacia. Infatti, nei grandi centri, Farmacie che hanno strutturato il mix dei prodotti su prodotti non SSN, hanno sicuramente visto migliorare i loro margini. Nei piccoli centri, dove, comunque, la numerosità dei clienti è contingentata, tale politica non si è potuta il più delle volte praticare e la percentuale tra prodotti SSN ed altri prodotti è rimasta sostanzialmente invariata nel corso degli anni con conseguente riduzione sia dei margini che dei fatturati.

Come detto il mercato delle Farmacie è stato spesso soggetto a modifiche "esogene" ai normali meccanismi della domanda e dell'offerta. Infatti sono sempre stati numerosi gli interventi legislativi che hanno influito anche e soprattutto dalla parte dell'offerta.

L'articolo 11 comma 1 del D.L. 1/2012 (convertito con la Legge 27/2012) ha previsto, ad esempio, l'incremento di farmacie presenti sul territorio nazionale intervenendo sul rapporto degli abitanti per farmacia (il c.d. quorum). Tale rimodulazione ha determinato, anche a livello locale, una revisione straordinaria delle piante organiche delle Farmacie con l'individuazione di nuove sedi farmaceutiche sul territorio regionale. *Tale intervento di liberalizzazione ha ovviamente inciso, in senso negativo, sulla determinazione dei valori di avviamento commerciale delle farmacie.*

Un intervento legislativo che, di converso, potrebbe avere un effetto positivo sui "valori delle farmacie" è costituito dal Disegno di Legge annuale per il mercato e la concorrenza, avvenuta con voto di fiducia lo scorso 2 agosto 2017. Tale Decreto apre le porte alle società di capitali che, d'ora in poi potranno acquisire la titolarità delle farmacie private.

Se in passato il legislatore aveva ritenuto che riservare la titolarità ai farmacisti in possesso dei requisiti di idoneità potesse essere garanzia di indipendenza e qualità nell'esercizio della farmacia oltre che maggior tutela per i consumatori, oggi l'orientamento è evidentemente mutato e si è preferita una diversa soluzione aperta al mercato dei capitali di rischio. Dunque *"sono titolari dell'esercizio della farmacia privata le persone fisiche, in conformità alle disposizioni vigenti, le società di persone, le società di capitali e le società cooperative a responsabilità limitata."*

L'aspettativa è che vi sia un incremento degli investimenti nel settore farmaceutico che ne favoriscano la riorganizzazione e che si sviluppino nuove e più efficienti forme di distribuzione del farmaco anche attraverso aggregazioni e catene di farmacie. Vi è però, insito nel decreto, il concreto rischio che si assista ad una concentrazione del settore a beneficio di pochi attori oligopolisti con l'effetto di ridurre la concorrenza anziché ampliarla. Per contrastare questo rischio, la norma oggi prevede che ciascun soggetto possa controllare *"direttamente o indirettamente, ai sensi degli articoli 2359 e seguenti del codice civile, non più del 20 per cento delle farmacie esistenti nel territorio della medesima regione o provincia autonomia"* ed al contempo abolisce il limite che consentiva a ciascuna società la titolarità di non più di quattro farmacie in un'unica provincia. Nella gestione individuale nulla cambia: il farmacista titolare dovrà possedere gli stessi requisiti necessari in passato. Nella gestione societaria *"la direzione della farmacia gestita dalla società è affidata a 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"*.

L'analisi degli effetti di tale novella legislativa porta a distinguere tra gli effetti potenziali degli strumenti giuridici innovativi (società di capitali, operatività anche fuori dalla provincia) e la vera e propria liberalizzazione della proprietà (ammissione di soci non farmacisti e soppressione del limite massimo di 4 farmacie). I primi due punti sono certamente una innovazione da salutare con favore. L'idea di ammettere la forma giuridica almeno della s.r.l. (con soci farmacisti) era da tempo nell'aria, e il limite del territorio provinciale ha impedito a molte famiglie di farmacisti di razionalizzare la gestione delle proprie farmacie, solo perché ubicate in due province diverse.

Le riforme che aprono veramente alla creazione di catene e all'ingresso massiccio di capitali non



riferibili ai farmacisti sono solo le ultime due, ossia l'eliminazione della figura del socio-farmacista (con direzione affidata a farmacista anche non socio) e del numero massimo di "licenze" per società.

Certamente la riforma potrebbe portare ad una ridefinizione del sistema concorrenziale. Nasceranno veri e propri category killer. Nell'immediato, però, queste modificazioni non destabilizzeranno il sistema, anzi potrebbero portare una stagione di acquisizioni che farà lievitare i prezzi delle farmacie.

Ci sono paesi (ad es. Norvegia) dove in pochi anni le catene multinazionali hanno acquisito oltre il 90% del mercato; in altri paesi (ad es. Regno Unito) convivono catene e farmacie di comunità.

Ci quindi molti aspetti positivi in questa riforma. Anzitutto, come già accennato, si evita il crollo dei valori di avviamento che sarebbe derivato dalla soppressione della pianta organica. Inoltre si aprono grandi opportunità di crescita e di aggregazione anche per i farmacisti non solo per creare catene, ma anche per superare le problematiche ereditarie, sistemare e riorganizzare le aziende di famiglia, strutturare meglio i propri piani finanziari e raccogliere anche benefici fiscali.

Essere titolari di una farmacia significa oggi, come significava ieri, essere anzitutto concessionari di un servizio pubblico a tutela della salute dei cittadini. La professionalità e la capacità di rispondere ai bisogni di salute del cittadino sono la chiave del successo della farmacia oggi, come lo saranno domani. Purtroppo i farmacisti, che si rammaricano per la concorrenza subita nella fascia C o l'ingresso del capitale, non si sono resi conto che il vero scippo di valore è avvenuto nel 2001, con la legge 405 che ha sottratto alla farmacia tutta l'innovazione farmacologica: oggi il valore complessivo (valorizzato al costo ex factory) del medicinale distribuito dalle strutture pubbliche è superiore al valore complessivo (sempre valorizzato al costo ex factory) dei medicinali di fascia A e C distribuiti in farmacia. Alla farmacia rimangono i prodotti ormai "genericabili", mentre tutti i medicinali innovativi, anche per le patologie croniche, transitano per il canale pubblico: si tratta di una perdita culturale, prima ancora che economica.

Quanto alla cronaca recente, nell'immediato la notizia dell'apertura al capitale ha avuto l'effetto di bloccare il crollo delle quotazioni, che invece sarebbe seguito alla soppressione della pianta organica.

In prospettiva, si confermerà una tendenza, già da tempo in atto, a una maggiore specificità delle valutazioni. Non tutte le farmacie possono essere valutate con lo stesso criterio legato al fatturato, ma ognuna secondo le sue specifiche caratteristiche e la sua capacità di generare reddito e valore. Quindi occorre abbandonare il vecchio consolidato metodo dei multipli applicato al fatturato medio come unico metodo di valutazione ed affiancare a questo metodi che riescano a porre nel giusto rilievo la redditività potenziale della farmacia.

In questo preciso periodo storico ci si trova dinanzi al dilemma se è opportuno vendere, comprare o restare a guardare.

Keep, buy or sell è il quesito classico dell'investitore. Probabilmente la verità è che chi può, compra; chi deve, vende. Gli altri stanno a guardare. L'unica certezza è che, se si decide per l'acquisto, questo va fatto al giusto prezzo e con una corretta proporzione di denaro proprio. Non



è più pensabile acquistare solo ricorrendo a prestiti di terzi. *Occorre il giusto mix mezzi propri/debiti*, per evitare che la farmacia rimanga soffocata dal debito contratto all'acquisto, come purtroppo sta avvenendo nelle numerose farmacie oggi in difficoltà.

Ad oggi, investire nella propria farmacia (in termini di automazione, sistemi di gestione avanzati come controllo accessi, cash management, e tutte le soluzioni che comunque richiedono migliaia di euro di investimento) è un passo che si può e deve compiere. Investire consapevolmente il proprio capitale nella propria azienda per creare valore non è mai un errore.

Come accennato poco sopra non tutte le farmacie possono essere valutate con lo stesso criterio legato al fatturato, ma ognuna secondo le sue specifiche caratteristiche e la sua capacità di generare reddito e valore.

Le voci che oggi bisogna considerare per giungere a una valutazione corretta sono innanzitutto tre: *la posizione della farmacia, il suo bilancio e l'analisi previsionale*. Andiamo per ordine.

- *Posizione*. Qui non ci sono metri fissi e uniformi di valutazione e ogni farmacia va valutata a sé. Nella voce "posizione" rientrano insieme la Pianta organica, il bacino d'utenza, la tipologia di clientela, la location, lo stabile, e così via.

- *Bilancio*. La valutazione del bilancio va fatta, soprattutto soffermandosi sul Mol, il margine operativo lordo (il primo margine dovrebbe aggirarsi almeno sul 32-33%). Questa deve essere la prima lampadina da accendere e subito dopo verificare il fatturato per dipendente, dove la forbice può anche essere molto alta: parametro corretto potrebbe essere 350-400mila euro per dipendente. *Più che il fatturato andrebbe analizzato poi l'utile, il margine, così come normalmente si fa per le altre aziende, che, nei meccanismi di valutazione, moltiplicano l'utile per 8-10 volte, anziché essere legati soltanto al fatturato.*

- *Analisi previsionale*. Questa è la terza voce del bilancio da prendere in considerazione. Analizzare tutte le voci pensando al futuro, prevedendo quali costi andranno sostenuti, quali spese dovranno essere fatte. Bisogna anche tener conto della passata gestione. Però ciò che andava bene un tempo, non è detto che debba andar bene anche ora e, nel caso di specie, il contrario.

La domanda che quindi occorre porsi è su quali sono i moltiplicatori da applicare oggi nella valutazione di una farmacia.

In realtà ogni farmacia è una cosa a se stante, i valori possono cambiare di molto anche nell'ambito di una stessa zona. Nelle grandi città è già difficile arrivare al fatturato annuo, in presenza di un giro d'affari elevato.

Quindi, per fare un esempio, in presenza di un fatturato di 5 milioni di euro è già un miracolo prenderne 4. In questo caso il moltiplicatore si aggira su 0,8%. Per una farmacia che fattura 500mila euro, piccola, tranquilla, ben posizionata e incrementabile, si può arrivare anche a 700mila euro. Quindi qui il moltiplicatore può arrivare a 1,5%. In generale possiamo dire che si va da 0,8 a 1,5%.



5. Il mercato di riferimento ed il fatturato potenziale

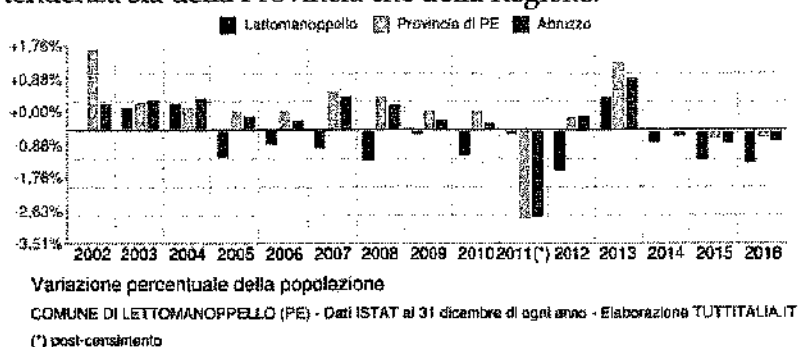
Ai fini del presente elaborato è importante analizzare anche il mercato di riferimento ed il fatturato potenziale dell'azienda.

Infatti, anche dall'analisi dei fatturati storici, che verrà meglio esposta nei paragrafi che seguono, appare evidente come la Farmacia De Lellis non abbia espresso in modo compiuto quelle che erano le sue potenzialità. La motivazione risiede, principalmente, nella circostanza che la crisi di liquidità di cui l'azienda soffriva e, la conseguente tensione con i principali fornitori, non abbia consentito all'azienda di avere una dotazione di "referenze" adeguata alla domanda. Riprova ne è la quantità limitata di scorte (rimanenze) di fine anno nel periodo considerato che, mediamente, è stata pari a circa Euro 39.000 per anno, considerando che la scorta media dovrebbe aggirarsi su una percentuale variabile da un minimo del 10% del fatturato (per le farmacie di grandi dimensioni) ad un massimo del 15% del fatturato (per le piccole farmacie).

La mancanza di una adeguata offerta e la conseguente mancanza di una giusta politica di marketing-mix, ha inciso in modo determinante sui volumi di fatturato.

A riprova di quanto affermato si procederà con una analisi del comprensorio di riferimento per cercare di quantificare il "mercato potenziale" raffrontandolo con comprensori analoghi.

Il Comune di Lettomanoppello ha una popolazione residente di circa 2975 abitanti (dato al 31/12/2016). Il reddito medio è piuttosto basso attestandosi ad Euro 8623 pro-capite. L'andamento demografico presenta un andamento decrescente. Le variazioni annuali della popolazione di Lettomanoppello espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Pescara e della regione Abruzzo mostrano, comunque, come la dinamica, seppure più marcata, segua la tendenza sia della Provincia che della Regione.

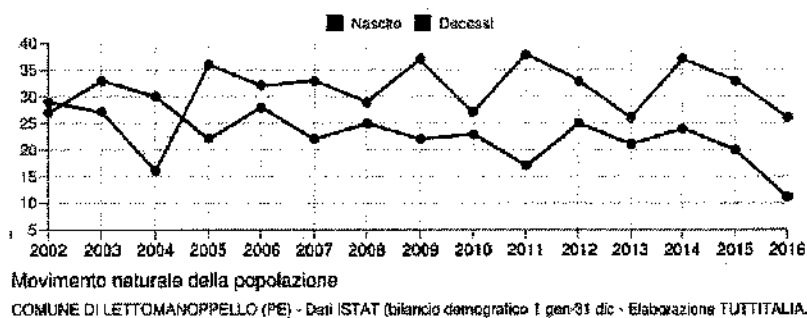


Il calo della popolazione, a differenza di quanto si possa pensare, trattandosi di un Comune dell'interno, non è dato da un movimento della popolazione verso altre residenze, bensì dalla normale dinamica demografica (nascite-morti). Infatti se si analizza il saldo migratorio dell'ultimo quinquennio, si evidenzia come il saldo sia, in termini assoluti positivo per 33 unità

2011 (*)	37	11	0	22	0	0	+11	+26
----------	----	----	---	----	---	---	-----	-----

2011 ⁽²⁾	9	0	0	8	0	0	0	+1
2011 ⁽³⁾	46	11	0	30	0	0	+11	+27
2012	12	1	0	42	1	0	0	-30
2013	49	5	20	32	0	6	+5	+36
2014	49	8	2	57	0	0	+8	+2
2015	24	7	0	42	0	3	+7	-14
2016	45	0	2	56	4	2	-4	-15
Totale								+ 33

Il movimento naturale della popolazione (determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi) presenta invece un saldo negativo.



L'andamento del movimento naturale trova la sua spiegazione nella struttura della popolazione di Lettomanoppello. L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. E' questo un indice molto importante in quanto le due fasce dei giovani e degli anziani rappresentano il 60% degli utenti target di una farmacia.

Di seguito, infine, alcuni indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Lettomanoppello. Particolare attenzione, in quanto direttamente incidenti sull'utenza potenziale di una farmacia, la si deve dare all'indice di vecchiaia ed all'indice di dipendenza strutturale, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
2011	148,0	48,5	5,6	12,6
2012	153,2	48,4	8,3	11,0
2013	156,5	49,3	7,0	8,7
2014	165,3	49,7	8,0	12,3
2015	166,5	50,1	6,7	11,0

2016	170,4	50,9	3,7	8,8
2017	183,2	51,2	-	-

Da tale sequela di numeri si possono trarre le seguenti conclusioni.

Il comprensorio di Lettomanoppello presenta una tendenziale stabilità della popolazione residente.

Non si registra, infatti, la tendenza ad "abbandonare" il paese da parte dei giovani. Si registra, di converso, una tendenza ad incrementare la popolazione (al netto del saldo naturale). Pertanto non è ipotizzabile, almeno nel medio periodo, un andamento verso un calo demografico in misura rilevante.

Da questo punto di vista, quindi, il mercato potenziale della farmacia presenta i caratteri della stabilità.

Ma vi è di più. Seppure la popolazione appare in lievissima diminuzione, molto marcato è il processo di invecchiamento della stessa, con un aumento della speranza di vita alla nascita e dell'indice di vecchiaia. L'aumento della proporzione di popolazione anziana determina una serie di cambiamenti dal punto di vista epidemiologico, come l'aumento di incidenza e prevalenza di patologie croniche. La diretta conseguenza è l'aumento proporzionale della spesa per farmaci.

Occorre infine considerare che, analizzando il fatturato medio pro-capite della Farmacia De Lellis, rapportato alla spesa media pro-capite per farmaci in Abruzzo, si evince come lo stesso abbia avuto la seguente evoluzione (con la precisazione che per l'anno 2012 il fatturato è relativo a 6 mesi e, pertanto, il dato è stato normalizzato):

Anno	Fatturato	Abitanti	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2012	326.566	2982	218,98	409,00	53%
2013	655.498	3013	217,55	409,00	53%
2014	611.506	3002	203,70	409,00	50%
2015	565.475	2975	190,07	409,00	46%
2016	480.593	2975	161,54	409,00	39%

Analizzando tali dati ci si rende conto, quindi, di come il mercato potenziale della Farmacia, nel comune di Lettomanoppello, sia notevolmente superiore a quanto espresso dalla gestione della Farmacia De Lellis.

Se infatti si assume come dato della spesa media per farmaci dei residenti del Comune di Lettomanoppello la media della Regione Abruzzo, si evince come la spesa totale sia superiore ad Euro 1.200.000 per anno e come la capacità attrattiva sui clienti, da parte della Farmacia De Lellis sia passata da una percentuale pari al 53% del mercato potenziale (nei primi due anni di gestione) ad una percentuale pari al 39% nel 2016. In pratica un cittadino su tre si rivolge per i suoi acquisti in farmacie di altre località.

E' ovvio che la Farmacia De Lellis non possa ambire ad assorbire il 100% del mercato potenziale. Il dato medio fornito da Federfarma indica come parametro medio, per le farmacie ubicate in piccoli centri, una percentuale compresa tra il 65 ed il 70% del mercato potenziale. Tale scarto deriva dalla circostanza che, spesso, i residenti dei piccoli centri lavorino in altre zone ed in tali localizzazioni procedano agli acquisti anche di medicinali.

Succede quindi che, Farmacie ubicate in zone di passaggio o limitrofe ad uffici assorbano percentuali ben superiori alla teorica "pianta organica".

Al fine di verificare empiricamente tale dato, di seguito si espongono i dati di due Farmacie di piccole dimensioni ubicate in zone rurali e montane:

Farmacia Comunale di Montorio al Vomano – Frazione Leognano (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2016	502.038	1700	295,32	409,00	72%

Farmacia Comunale di Tossicia (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2013	385.150	1406	273,93	409,00	67%

Si espongono, di seguito, anche i dati di altre Farmacie (urbane) ubicate in zone non centrali, rapportando i relativi fatturati alla pianta organica di riferimento. Di alcune Farmacie (le ditte individuali), poiché si tratta di dati non rinvenibili nel sistema camerale e, quindi non pubblici, non verrà indicato il nome ma solo l'ubicazione.

Farmacia Comunale di Teramo (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti zona pianta organica	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2016	920.651	3921	234,81	409,00	57%

Farmacia XXXXXX - Teramo (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti zona pianta organica	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2016	1.215.798	3921	310,07	409,00	76%

Farmacia XXXXXX - Pineto(TE)

Anno	Fatturato	Abitanti zona pianta organica	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %
2016	953.107	2484	383,70	409,00	94%



Di seguito, infine, i dati di Farmacie (urbane) ubicate in zone centrali, rapportando i relativi fatturati alla pianta organica di riferimento:

Farmacia XXXXXXX Roseto degli Abruzzi (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti zona pianta organica	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro- capite (Abruzzo)	Delta %
2016	1.761.651	4.256	413,92	409,00	101%

Farmacia XXXXXX - Silvi Marina (TE)

Anno	Fatturato	Abitanti zona pianta organica	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro- capite (Abruzzo)	Delta %
2016	2.191.654	3907	560,96	409,00	137%

Dall'analisi sopra esposta, quindi, si può trarre la conclusione che la Farmacia De Lellis abbia avuto un fatturato molto inferiore alle sue potenzialità.

Una gestione più attenta e sana avrebbe potuto posizionare l'azienda su una classe di fatturato compresa tra i 790.000 e 840.000 Euro (in linea con le medie di settore):

Anno	Fatturato	Abitanti	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro- capite (Abruzzo)	Delta %
	790.230	2982	265,00	409,00	65%
	846.888	2982	284,00	409,00	70%

6. La metodologia e la valutazione

Ai fini peritali è importante sottolineare la differenza tra prezzo e valore economico.

Il prezzo scaturisce concettualmente dall'interazione di diversi fattori e forze operanti sia nel mercato (domanda, offerta, eventi futuri scontati nel presente ecc.) che più in generale nell'ambiente in cui opera l'azienda tenendo presente anche le tendenze in atto a livello di settore peculiare al quale la stessa appartiene. La risultante di tutte queste interazioni porta alla definizione di una grandezza oggettiva che risulta espressa dal mercato.

Ben diverso è il concetto di valore economico d'azienda.

Lo stesso risulta tipicamente da una stima fatta a mezzo di previsioni di flussi di reddito, di apprezzamento di rischi e talora di quantità legate fra loro a mezzo di formule.

La stima scaturisce da un complesso ragionamento che si sviluppa e si articola a vari livelli di ponderazione: da quello economico-finanziario a quello tecnico-giuridico nonché di tendenza in atto e futura degli scenari dell'ambiente in cui opera l'impresa.

Come tale il valore economico di un'impresa assume più valenza di "giudizio professionale" che dato oggettivo avente riscontro sicuro. In base a quanto precede risulta evidente come la grandezza "prezzo" può non coincidere affatto con la grandezza "valore economico" dell'azienda.



Al contrario, fra le due grandezze possono sussistere delle biforcazioni anche rilevanti legate queste, da un lato al fatto che nella realtà economica esistono diverse configurazioni del "prezzo" (ad esempio prezzi per il controllo di una società, prezzi per piccole quote ininfluenti sul controllo, prezzi per quotazioni borsistiche ecc.) e dall'altro al fatto che esistono altrettante numerose configurazioni di "valore economico" (valore ai fini di una fusione, valore ai fini di un conferimento aziendale, valore ai fini di una trasformazione dell'assetto giuridico societario, valore di cessione di partecipazioni azionarie ecc.).

In questo elaborato peritale si è cercato di mediare e rendere minime le biforcazioni tra prezzo e valore economico, giungendo, tramite ponderazioni razionali e calate nel contesto economico e normativo attuale, ad un valore il più prudentiale ed aderente alla realtà possibile.

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato diversi metodi applicabili.

Sul piano teorico, il criterio di valutazione dovrebbe presentare i seguenti requisiti:

- Razionalità, dovendo derivare da un processo logico convincente;
- Dimostrabilità, dovendo utilizzare variabili e parametri adeguatamente supportati da dati controllabili;
- Obiettività, dovendo prescindere da valutazioni soggettive;
- Stabilità, cioè in grado di generare un valore che è invariabile rispetto ad eventi contingenti;
- Generalità, dovendo prescindere dalla finalità per cui la valutazione d'azienda è effettuata.

In generale, la determinazione del capitale economico di una azienda è strettamente connessa ai seguenti elementi:

- a) patrimonio aziendale vero e proprio;
- b) capacità prospettica di produrre flussi reddituali e finanziari.

Secondo la dottrina prevalente, le principali metodologie di valutazione sono così classificabili: metodi patrimoniali; metodi reddituali; metodi misti; metodi finanziari; metodi empirici.

I metodi patrimoniali si basano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo componenti il capitale. Tali metodi comportano la revisione contabile degli elementi attivi e passivi, la riespressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze, e l'attualizzazione del valore dei crediti e debiti differiti. Un problema di rilievo consiste nel tenere conto, in sede di riespressione in termini correnti, dei potenziali carichi fiscali che sono sottintesi.

I metodi reddituali si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere altro che il valore attuale dei redditi prospettici. Tale funzione presenta differenti strutture a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.

Due sono gli aspetti centrali nel procedimento reddituale di valutazione dell'azienda: la scelta del tasso di rendimento normale; la scelta del reddito medio atteso.

Per ciò che concerne il primo aspetto, si considera il criterio del tasso opportunità, consistente nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.

Per ciò che concerne la scelta del reddito, data la peculiarità della presente valutazione, rimandiamo a successivo paragrafo.



I metodi misti permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali.

I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad una azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione, tenuto conto dei valori terminali, delle attività e degli indebitamenti.

Tra i metodi empirici, quello piu' adatto alla valutazione di aziende quali le Farmacie, è il metodo dei multipli applicati al fatturato medio.

Nella pratica, comunque, i principali metodi di valutazione proposti si riassumono nei seguenti:

1) metodo analitico patrimoniale.

Trattasi di metodologia che si fonda sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale. A seconda che si considerino o meno i beni immateriali si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

metodo patrimoniale semplice

$$W = P_n + (R_t - I)$$

metodo patrimoniale complesso

$$W = P_n + (R_t - I) + A$$

Dove:

W = valore del capitale economico

P_n = patrimonio netto contabile

R_t = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

A = valore dell'avviamento

2) metodo sintetico-reddituale.

Considera la capacità dell'azienda a produrre reddito; in pratica il valore del suo capitale economico dipende solo ed unicamente da tale capacità.

$$W = R / i$$

Dove:

R = valore del reddito medio normalizzato;

i = tasso di attualizzazione.

Nel caso in cui la durata della vita residua dell'azienda possa essere esattamente individuata, il valore dell'azienda viene determinato nel seguente modo:

$$W = \sum R_{ani} + Z$$

Dove

R_{ani} = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;

Z = è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n.

3) metodo misto patrimoniale-reddituale.

Nella sua formulazione tipica il metodo in oggetto evidenzia l'avviamento dato dalla differenza tra il risultato della stima reddituale e quello della stima patrimoniale. Tale metodologia riesce a



considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, concettualmente egualmente componenti il capitale economico.

Proprio per questa loro caratteristica tali metodologie sono praticamente le più utilizzate. I metodi in oggetto più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma del goodwill. Nell'alternativa della capitalizzazione limitata del profitto medio è rappresentabile dalla formula che segue:

$$W = K + (R - K i') a n-i$$

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato;

R = è il reddito medio normale atteso;

n = è il numero definito e limitato di anni di durata del sovrareddito (in caso di durata limitata, ovviamente)

i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda); $K i'$ è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K .

i = è il tasso di attualizzazione del sovrareddito.

4) metodo dei multipli o moltiplicatori.

I metodi che si richiamano ai multipli o moltiplicatori, si sono affermati da tempo nella prassi professionale, soprattutto nel mondo della Finanza e delle Banche d'affari. Questi metodi vengono adottati, per le valutazioni d'azienda, come metodo di controllo, più raramente come metodo principale, normalmente da mettere a confronto con il metodo DCF (Discounted cash flow) ovvero con i metodi reddituali, patrimoniali o misti.

Le considerazioni che spingono per l'applicazione dei Multipli sono:

- Semplicità. Essi si basano su analogie e comparazioni con altre aziende similari. Sono pertanto di semplice e immediata applicazione;
- Rapidità. Una volta individuate le aziende confrontabili, l'applicazione di multipli arriva rapidamente a risultati finali, senza la necessità di conteggi complessi, scelta di variabili, definizione di scenari alternativi;
- Relativa stabilità. Capacità di assumere valori rientranti in un range limitato di valori: Questo dipende anche dal campione di aziende similari scelte per il confronto.

Di contro l'applicazione dei Multipli comporta:

- Difficoltà nel trovare aziende simili per un confronto attendibile. Spesso il mercato italiano è limitato nel numero e nella varietà delle aziende presenti, bisogna quindi estendere la ricerca a società estere, con la conseguente diminuzione della omogeneità;
- Alto grado di soggettività nella scelta sia dei parametri da utilizzare per il confronto che nella individuazione delle aziende confrontabili;
- Scarsa confrontabilità fra aziende quotate, ove il prezzo di borsa rappresenta un valore riconosciuto da mercato e aziende non quotate, soggette alle transazioni commerciali realmente avvenute su un numero normalmente limitato di operazioni.



Al di là dei pro e dei contro, sul piano pratico, l'uso dei Multipli ha registrato negli ultimi 20 anni un crescente successo per una serie di fattori, fra i quali:

- una generalizzata lievitazione dei prezzi di borsa sul lungo periodo, determinando un diffuso divario fra i valori di mercato e i patrimoni netti contabili delle aziende soggette a valutazione;
- la cresciuta importanza e consapevolezza dei beni intangibili, per lo più non iscritti, o iscritti a valori ridotti, sui bilanci aziendali;
- le difficoltà insite nel metodo DCF, che si basa, soprattutto attraverso il cd Terminal value, su valori futuri sempre più differiti nel tempo, in un contesto economico al contrario caratterizzato da una forte volatilità;
- la diffusione in molti contesti di sistemi di incentivazione del management, basati principalmente sulle performance aziendali misurate dal valore dell'azienda ottenuto attraverso valutazioni mirate;
- lo sviluppo delle attività di private equity e più in generale delle operazioni di M&A (Mergers & acquisition).

Dal punto di vista matematico un multiplo è un rapporto determinato in una o più aziende comparabili a quella da valutare, fra:

- Numeratore, rappresentato dal valore dell'azienda, dato da:
 - Enterprise value (EV), quando si utilizza l'approccio Asset side ovvero unlevered;
 - Valore del capitale azionario (Price o Equity value), quando si utilizza l'approccio Equity side ovvero levered;
- Denominatore, rappresentato da una variabile in grado di riassumere in sé la capacità dell'azienda di produrre ricchezza:
 - Grandezze contabili (opzione usata più spesso): Sales, EBITDA, EBIT, Utile netto, Patrimonio netto contabile, ovvero;
 - Grandezze fisiche (opzione usata meno spesso e in casi particolari), quali: numero abbonati, utenti, stanze d'albergo, etc.

Si precisa che i multipli sono applicabili sia nell'approccio Asset side che in quello Equity side. Si ricorda che con la prospettiva Asset side si stima il valore dell'Equity in modo indiretto, valutando prima il capitale operativo dell'azienda e detraendo da esso la posizione finanziaria netta (cd leva finanziaria). Con la prospettiva Equity side si stima invece il valore dell'Equity in modo diretto, indipendentemente quindi dalla posizione finanziaria netta.

La corretta applicazione del metodo richiede quindi che il calcolo dei multipli con grandezze economiche o finanziarie riferibili ai soli azionisti (Multipli con numeratore Price o Equity side) debbano essere rapportate alla Capitalizzazione di Borsa della società. Quelli aventi con grandezze economiche riferibili all'intero capitale investito (Multipli con numeratore Enterprise value) debbano essere rapportate all'Enterprise Value, ovvero Capitalizzazione di Borsa più debiti finanziari netti.

I due principali filoni di valutazione utilizzati con i Multipli sono i Multipli di società comparabili e i Multipli di transazioni comparabili.

I passi da seguire per questo processo di valutazione sono di seguito indicati.

Scelta delle Società comparabili (scelta del campione).

Questa è la parte più delicata del processo di valutazione. Occorre a tal fine individuare:

- un campione di società comparabili sufficientemente numeroso, almeno 3 Società, meglio se in numero maggiore);
- una generalizzata somiglianza delle società del campione fra di loro e rispetto alla società da valutare, con riguardo: (a) settore di appartenenza, (b) dimensione aziendale, (c) redditività aziendale, (d) mix di prodotti – diversificazione, (e) composizione azionariato.

Nella pratica la ricerca si sviluppa su 2 livelli:

- ricerca, a livello Italia, di società quotate all'interno dello stesso settore della società da valutare;
- ricerca, a livello internazionale, di società quotate all'interno dello stesso settore della società da valutare.

La ricerca va effettuata attraverso bilanci, presentazioni e road show alla comunità internazionale, rapporti di analisti finanziari, dati ottenuti normalmente da società specializzate tipo Bloomberg o Capital IQ. La rivista "La valutazione delle aziende" riporta indici di multipli di mercato storici di aziende italiane, distinte per settore economico

Scelta di Multipli significativi e calcolo degli stessi sul campione individuato

Come indicato sopra, il Multiplo è un rapporto fra valore dell'Impresa e alcuni parametri aziendali. Essi sono supposti rappresentativi della capacità dell'impresa di produrre ricchezza e quindi valore. I Multipli più utilizzati, che il perito valutatore è chiamato a scegliere, sono:

- EV (enterprise value) / Sales (fatturato). Esso è il multiplo meno influenzato dagli andamenti e dalle politiche contabili; tende ad essere relativamente stabile nel tempo; è molto legato alla capacità di crescita dell'azienda. Molto utilizzato per le start-up companies;
- EV (enterprise value) / EBITDA (Earning before interest, tax, amortization & depreciation, in pratica il Margine operativo lordo). E' uno dei Multipli ad utilizzo più frequente; esso è poco influenzato da politiche contabili o fiscali; esso più di altri è in grado di esprimere la capacità della gestione caratteristica di generare valore. Utilizzato per le società con business stabile o maturo;
- EV enterprise value / EBIT (Earning before interest, tax, in pratica il margine operativo). Viene utilizzato in alternativa al precedente multiplo, basato sull'EBITDA; può creare distorsioni quando si confrontano realtà di differenti paesi;
- P (Price) / E (Earning), cioè capitale azionario / utile netto. In altri termini il rapporto è fra la capitalizzazione di borsa dell'azienda e l'utile netto. Esso rappresenta il numero di anni in cui la società ripagherebbe l'investitore con gli utili conseguiti. Esso è il Multiplo più utilizzato per le società quotate;
- P (Price) / BV (Book value), cioè capitale azionario / patrimonio netto. Esso esprime il rapporto fra la capitalizzazione di borsa dell'azienda e il patrimonio netto contabile. Metodo utilizzato prevalentemente dai settori ad alto contenuto patrimoniale (Banche, assicurazioni, società finanziarie);

- Multipli di grandezze fisiche, dati da EV (enterprise value) / Grandezza fisica che misura un'importante capacità del business aziendale, quali: numero abbonati (mondo dei media), utenti (telecomunicazioni), contatti (internet), stanze d'albergo (settore alberghiero), etc. utilizzati non di frequente e solo per alcuni settori di business.

Inutile osservare che non esiste un multiplo valido per tutte le occasioni: per fare delle scelte appropriate contano molto sia l'esperienza del perito valutatore sia le caratteristiche del business aziendale. Sul piano teorico e metodologico la scelta del multiplo dovrebbe orientarsi verso quello che è ritenuto più significativo sui risultati aziendali di medio lungo periodo, i cd driver del valore. Valgono pertanto le seguenti generali indicazioni:

- scegliere come multiplo l'aggregato contabile maggiormente significativo in relazione alle caratteristiche del settore e dell'azienda da analizzare;
- scegliere alla base del multiplo l'aggregato di bilancio meno soggetto a pratiche contabili e politiche di gestione che possano renderlo poco omogeneo nel campione;
- scegliere il multiplo che ha una maggiore stabilità nel tempo;
- scegliere il multiplo che ha una minore varianza tra le società comparabili.

I Multipli di società comparabili possono essere storici, basati normalmente su medie di valori riscontrati nei periodi passati, ovvero prospettici, cioè basati su stime future desunte da budget, piani di sviluppo etc.

Calcolo dei Multipli sulla società oggetto di valutazione

Occorre precisare che il metodo dei multipli viene usato spesso come metodo di controllo, pertanto è importante verificare come i valori emersi applicando i multipli si confrontino con i valori emersi applicando il metodo DCF ovvero i metodi reddituali o patrimoniali (metodi di comparazione normalmente usati).

E' questa la fase più delicata dell'intero procedimento. Può anche accadere che l'applicazione dei multipli in questa fase obblighi a riconsiderare il campione, ovvero la scelta dei multipli nella fase precedente

In alcuni casi è possibile usare più di un multiplo operando poi sulle medie dei risultati ottenuti. Spesso vengono anche utilizzati degli sconti sui risultati ottenuti, se l'EV è dato da società non quotate, ove i valori sono meno rappresentativi del mercato.

Multipli di transazioni comparabili (deal o acquisition multiple)

In questo caso la scelta viene effettuata su transazioni di compravendita già avvenute e ritenute comparabili. Le varie fasi del processo sono sostanzialmente identiche al metodo dei multipli di mercato precedentemente illustrato, cioè: (1) scelta delle transazioni comparabili (scelta del campione), (2) scelta di multipli significativi e calcolo degli stessi sul campione individuato, (3) calcolo dei multipli sulla società oggetto di valutazione.

Anche per le transazioni esistono società specializzate, ad esempio Megermarket; che forniscono a pagamento i dati alle transazioni avvenute sui mercati internazionali

E' necessario tuttavia utilizzare in questo caso qualche attenzione supplementare:

1. la transazione deve essere valutata nel contesto dell'operazione di compravendita (ad esempio se è una transazione con obiettivi di tipo industriale o finanziario);

2. esaminare se la quota ceduta riguarda pacchetti di maggioranza o minoranza.

L'arco temporale nel quale si ricercano le transazioni comparabili è importante, normalmente viene limitato a max 1-2 anni. Occorre poi indagare se il prezzo della transazione è stato condizionato da fattori soggettivi che hanno influito sul prezzo stesso. Più in generale si rammenta che nei multipli di transazioni comparabili, il prezzo pagato può facilmente differire dal valore dell'azienda ceduta.

Per le ragioni sopraindicate, la dottrina consiglia di non utilizzare i multipli di transazioni comparabili da soli, ma da abbinare ai multipli di società comparabile, illustrati al paragrafo precedente. Normalmente mediando i risultati dei multipli di transazioni comparabili con i multipli di società comparabili, si possono infatti ottenere risultati più equilibrati, da confrontare quindi con i risultati del metodo DCF ovvero con i metodi reddituali, patrimoniali o misti

5) metodo dei multipli applicati al fatturato medio.

Il metodo dei multipli applicati al fatturato medio è un metodo empirico che si basa sul concetto che il fatturato possa esprimere l'attitudine dell'esercizio commerciale ad attirare clientela e quindi a produrre reddito. Tale metodo è dalla dottrina ritenuto il più idoneo per stimare il valore di mercato di licenze, concessioni ed autorizzazioni e quindi perfettamente calzante con la realtà commerciale di una farmacia, la cui attività è contingentata sul territorio e soggetta al rilascio di autorizzazioni ad hoc a seconda del numero di abitanti all'interno del comune.

Si tratta di un metodo che discende dalla più ampia metodologia del metodo dei multipli applicato con l'approccio delle transazioni comparabili, esaminata nel paragrafo che precede.

Tale metodo verrà utilizzato nella presente perizia di stima mediandolo con il metodo reddituale e con quello misto patrimoniale reddituale.

Non si ritiene infatti tale metodo utilizzabile come unico criterio di valutazione dell'azienda di cui qui si discute.

Occorre ricordare come il compendio aziendale oggetto della presente cessione sia un compendio aziendale di azienda fallita che verrà ceduta a seguito di evidenza pubblica esente da debiti, vizi e rischi tipici di altre cessioni di azienda o ramo di azienda.

Occorre ulteriormente evidenziare come sia necessario anche ricorrere a dati prospettici e maggiormente aderenti alla realtà di mercato in quanto, dall'analisi dei dati contabili dell'azienda fallita appaia evidente come la gestione della stessa abbia portato a deprimere sia il fatturato che la redditività.

7. La valutazione dell'azienda Farmacia De Lellis

Nel procedimento di valutazione del compendio aziendale acquisito alla procedura fallimentare ci si pone dinanzi a dubbi interpretativi e metodologici propri del settore di appartenenza e della particolare condizione in cui l'azienda si trova.

Infatti la valutazione ha per oggetto una azienda che, pur essendo stata dichiarata fallita, dato il regime autorizzatorio e contingentato del settore, e viste le previsioni dell'art.113 comma 1 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 - Testo Unico delle Leggi Sanitarie, può essere trasferita a terzi in seno al complesso aziendale, entro 15 mesi dalla dichiarazione di fallimento.

Pertanto anche il solo "Diritto di Esercizio" di tale attività rappresenta il valore economico dell'azienda.

Il concetto di Diritto di Esercizio è stato oggetto di abbondante letteratura e prassi professionale anche e soprattutto nel settore delle Farmacie Comunali. Nella prassi si è infatti assistito a conferimenti in società di capitale, da parte dei Comuni, di "istituende sedi farmaceutiche" per le quali i Comuni medesimi avevano esercitato la prelazione, ed alla successiva cessione di quote di partecipazione a privati basate, esclusivamente, sulla valorizzazione del "Diritto di Esercizio" ed attribuendo quindi un valore di avviamento ad aziende che ancora non avevano operato.

Anche lo scrivente ha prestato la propria consulenza professionale ad alcuni Comuni per la costituzione di società miste e per la redazione di perizie giurate di stima basate su valori prospettici al fine di attribuire un valore economico al Diritto di Esercizio.

Stesso approccio metodologico (valutazione autonoma dell'avviamento) lo si è registrato anche nelle operazioni di cessione quote di farmacie comunali e di farmacie private con la aggiunta, in questo caso, della distinta valutazione dei beni aziendali (immobili, mobili registrati, mobili) e delle merci presenti in magazzino.

Nei lavori peritali lo scrivente si è avvalso della documentazione amministrativo contabile fornita dal Curatore Fallimentare ed elencata nel paragrafo 3.

Ci si è limitati, e non poteva procedersi in modo diverso, alla assunzione dei dati inseriti nelle dichiarazioni fiscali per la ricostruzione dei conti economici e degli stati patrimoniali del periodo 2012 (data di inizio dell'attività) 2016 (ultimo esercizio "normale di imposta").

Invero si sono anche analizzati i partitari contabili del periodo considerato, ma al solo fine di verificare la quantificazione di alcune partite non presenti nelle dichiarazioni fiscali.

Occorre quindi precisare che per i dati inseriti nella presente perizia non si può assumere alcuna responsabilità in relazione agli effetti che potrebbero prodursi sulla stima a causa di eventuali errori od omissioni nei dati contabili e negli altri documenti ed informazioni forniti dalla curatela.

Si deve però rimarcare come, ai fini della presente valutazione, siano stati presi in considerazione i soli dati economici rinvenuti nelle dichiarazioni fiscali. Difatti, come verrà meglio esposto in

seguito, ai fini valutativi non si è tenuto conto delle risultanze, pur calcolate, dei metodi valutativi patrimoniali stante la palese inattendibilità dei valori ricostruiti.

A solo titolo di esempio si evidenzia come il valore della "Cassa" al 31/12/2016, da risultanze del mastro fornito, sia pari ad Euro 333.073 ed i prelevamenti del titolare siano pari ad Euro 539.971.

Di seguito gli Stati Patrimoniali ed i Conti Economici del periodo 2012-2016 come ricostruiti dalla documentazione fiscale e contabile analizzata:

RICLASSIFICAZIONE STATO PATRIMONIALE						
Fallimento Farmacia De Lellis						
Codice	Descrizione voce	2012	2013	2014	2015	2016
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - FUNZIONE ESTESA						
II	immobilizzazioni immateriali					
R	rimanenze	52.400	31.840	33.130	38.460	36.450
X	altri crediti operativi	12.582	144.971	50.783	161.839	176.644
Totale attività		140.123	360.015	373.649	587.296	549.308
DC	altri debiti operativi	26.180	163.114	72.178	67.505	93.296
BT	debiti finanziari a breve	162.878	141.148	99.996	124.952	125.310
PN	patrimonio netto	337.925	332.874	373.324	379.667	539.971
Totale passività e patrimonio netto		140.123	360.015	373.648	587.296	549.308
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - FUNZIONE FINANZIARIA						
IM+II+IF+PDC	attivo immobilizzato	13.945	15.704	18.066	20.456	22.937
Totale		214.461	347.068	284.272	180.992	309.053
L-BT	PFNBT posizione finanziaria netta	91.209	39.048	187.619	260.706	207.763
Totale		214.462	347.068	284.272	180.992	309.054

RICLASSIFICAZIONE CONTO ECONOMICO						
FARMACIA DE LELLIS						
Codice	Descrizione voce	2012	2013	2014	2015	2016
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO						
VRPF	variazione rimanenze					
MINUS	minusvalenze da alienazioni					
VALORE DELLA PRODUZIONE						
A	acquisti	217.780	497.477	455.388	420.351	336.574
VRMP	variazione rimanenze	22.450	20.560	1.290	5.330	
VALORE AGGIUNTO						
L	lavoro	18.802	37.249	37.843	39.191	39.174
MARGINE OPERATIVO LORDO						
		59.920	85.291	102.513	100.809	98.956
S	svalutazioni					
REDDITO OPERATIVO						
		59.920	85.236	102.402	100.698	98.845
AS	area straordinaria					
REDDITO ANTE IMPOSTE						
		50.879	43.922	55.795	20.307	56.705
REDDITO NETTO						
		32.256	24.854	32.252	5.382	32.705

In considerazione del tipo di attività svolta, nella valutazione, come ampliamento introdotto in precedente paragrafo, la dottrina suggerisce la scelta, come criterio di valutazione, della media dei seguenti metodi:

- Il metodo patrimoniale e il patrimonio netto rettificato;
- Il metodo reddituale e il reddito medio normale atteso;
- Il metodo misto patrimoniale e reddituale;
- Il metodo dei multipli applicati al fatturato medio.

Dalla media così calcolata, dovrebbe essere scartato, il metodo che fornisce il risultato più basso e comunque non in linea con gli altri.

Nel caso concreto, però, il metodo patrimoniale deve essere scartato a priori in quanto, stante la palese inattendibilità delle poste, potrebbero influenzare in modo determinante ed "errato" l'intero procedimento di valutazione

La previsione dei ricavi, che rappresenta un punto centrale della perizia, viene effettuata sulla base dei dati storici della Farmacia. Tali dati sono però epurati dell'esercizio 2016 (in cui si è registrata una anormale riduzione del fatturato) e sono stati normalizzati rapportando il primo esercizio ai mesi effettivi di attività.

Ai fini comparativi, infine, si procederà ad una analisi dei risultati valutativi ottenuti applicando "esclusivamente" il metodo dei multipli al fatturato potenziale della Farmacia.

Dall'esame quindi delle ipotesi fatte, sarà possibile procedere alla determinazione del valore dell'Azienda Farmacia De Lellis.

Il procedimento di valutazione prende a base l'applicazione di formule di matematica finanziaria. A tal fine, la difficoltà teorica da superare, è rappresentata dall'individuazione di un idoneo tasso che rappresenti il compendio sia della componente finanziaria pura dell'investimento che della componente compensativa del rischio di impresa.

Da un punto di vista di analisi del rischio l'attività di farmacia comporta l'assunzione di rischi di natura determinata e rischi di natura indeterminata.

Tra i rischi di natura determinata ricordiamo il rischio professionale ovvero il rischio di errore implicito nello svolgimento di qualsiasi attività commerciale, qui in particolar modo esaltato dalle problematiche relative alla salute umana. Non si considera invece, se non in misura affatto modesta, il rischio commerciale, ovvero il rischio di insolvenza da parte degli acquirenti di merci e servizi.

Paradossalmente il rischio di natura commerciale è riferibile esclusivamente ai ritardi nei pagamenti da parte delle A.S.L.. Tale rischio non riguarda la certezza dell'incasso del credito, bensì la tempistica con la quale avviene. Tale aspetto comporta un notevole sforzo nella pianificazione finanziaria che deve necessariamente prevedere una formula di anticipazione del detto credito da parte degli istituti bancari con ovvia incidenza di oneri finanziari.

Il rischio imprenditoriale, causato dalla disorganizzazione dell'attività o il rischio di mercato, è da considerare irrilevante per una attività quale quella che qui si considera. Infatti l'attività di farmacia è una attività imprenditoriale di facile organizzazione, in quanto:



- il personale addetto ha, necessariamente, requisiti di istruzione universitaria (per il farmacista) e comunque superiore (banconisti o altro);
- il know-how gestionale è supportato da sistemi di gestione computerizzata ormai altamente affidabili;
- il rischio di mercato è implicitamente limitato dalla legislazione in materia di rapporto tra farmacie e popolazione;
- i margini di contribuzione del prodotto sono relativamente stabili nel tempo;
- il progressivo invecchiamento della popolazione implica la crescita della spesa farmaceutica.

Tra i rischi di natura indeterminata vi è la problematica generale della legislazione europea in materia di tutela della concorrenza e in generale di libera iniziativa economica che potrebbe comportare rilevanti modificazioni legislative in materia di libertà di stabilimento delle farmacie. In realtà tale rischio è già scontato nella presente perizia in quanto recentissimamente è stata totalmente rivisitata la normativa relativa al settore ed ampliate per legge le piante organiche. Punto interrogativo al quale è quasi impossibile dare una risposta, se non prevedendo una correzione al rialzo del coefficiente di rischio, è la possibile modifica del regime di convenzione pubblica tra il S.S.N. e le farmacie, in relazione ad obblighi che potrebbero essere introdotti con impatto più o meno rilevante sul conto economico. Un esempio di questo genere è stata la introduzione nel dicembre 2005 di un extra sconto da applicare al S.S.N. dello 0,6% e di un ulteriore extra sconto, dal febbraio 2007, dello 0,6%. A tali oneri, già estremamente pesanti, si è aggiunta, a partire dal 31 luglio 2010, la trattenuta dell'1,82% sulla spesa farmaceutica, introdotta dal decreto-legge n. 78/2010.

Riguardo la componente finanziaria pura, rispetto a precedenti valutazioni effettuate sia dal sottoscritto che da altri colleghi in Regione Abruzzo, data la attuale congiuntura economica, vengono assunti i correnti tassi di interesse fisso per operazioni di durata trentennale di un BTP (pari al 3,33 %) al netto della tassazione e dell'inflazione programmata dalla BCE.

La componente finanziaria compensativa dei rischi imprenditoriali (spread), per la minor liquidabilità dell'investimento in azienda rispetto ai titoli di stato e per i rischi diretti ed indiretti sopra evidenziati, può essere ragionevolmente stimata tra il 3,5 ed il 4,5%.

Il metodo dei multipli, per quanto possa apparire come un metodo rudimentale e poco scientifico di valutazione di una azienda, è dalla prassi consolidata spesso utilizzato in sede di valutazione delle aziende di gestione delle farmacie. Tale indicatore prende a base il fatturato realizzato dalla farmacia ed applica allo stesso un moltiplicatore compreso fra 0,8 e 1,5.

Dato il momento storico e la circostanza che, nel corso degli anni, il fatturato della farmacia è costantemente diminuito, il moltiplicatore individuato, in modo prudenziale, è posto pari a un minimo di 1 ed un massimo di 1,5. Nel caso di specie viene utilizzato un moltiplicatore pari a 1,1.

Di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

Al riguardo si precisa di nuovo che i dati di sintesi da cui si parte per la valutazione (Patrimonio Netto e Valori di Reddito Atteso) sono stati desunti dalle dichiarazioni dei redditi presentate dalla Dott.ssa Clara Foglia nel periodo 2012-2015 e dalla situazione economico patrimoniale riferita al 31/12/2016. Una precisazione la si deve fare sul peso del valore imposte di esercizio. Infatti,

trattandosi di ditta individuale ed essendo presenti nella dichiarazione medesima variazioni in diminuzione derivanti dalla attribuzione al familiare di parte del reddito, ed essendo presenti componenti di reddito aggiuntive (reddito da fabbricati), in fase di input le imposte sono state correttamente valutate secondo la normativa fiscale vigente apportando le necessarie correzioni al dato presente in dichiarazione dei redditi.

Pur non essendo utilizzato direttamente ai fini della presente valutazione, si espone di seguito il metodo patrimoniale. Al riguardo si deve precisare che si è proceduto a rivalutare le immobilizzazioni materiali (quasi integralmente ammortizzate) ad un valore pari al 30% del costo storico.

VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE				
FARMACIA DE LELLIS				
Descrizione voce	VALORE CONTABILE 2016	Rettifiche (R)	Effetto fiscale delle rettifiche (I)	VALORE PERIZIA
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - FUNZIONE ESTESA				
immobilizzazioni materiali		10.379		
immobilizzazioni immateriali				
immobilizzazioni materiali rimanenze				38.460
altri crediti operativi		101.555		75.089
altri crediti operativi		333.073		
Totale attività	549.308	424.249		125.059
debiti operativi				
altri debiti operativi				93.296
fondi rischi e oneri				21.177
debiti finanziari a breve				125.310
riserve in sospensione d'imposta				
Patrimonio netto rettificato (K)				931.515
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE $W=K+(R-I)+A$				
				931.515

Come appare evidente il metodo patrimoniale porta a risultati non attendibili. Infatti lo stesso è pesantemente influenzato dall'indebitamento aziendale legato, presumibilmente, alla circostanza che la liquidità sia stata utilizzata per scopi personali e distolta dal normale circuito aziendale.

VALUTAZIONE CON IL METODO REDDITUALE

FARMACIA DE LELLIS

Descrizione Voce	2012	2013	2014	2015	2016	VALORE PERIZIA
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO						
variazioni rimanenze						
minusvalenze da alienazioni						
acquisti	217.760	497.477	455.887	420.351	386.574	
variazioni rimanenze	22.450	20.560	1.290	5.330		
lavoro	18.802	37.749	37.843	39.191	39.174	
MARGINE OPERATIVO LORDO	59.920	85.291	102.513	100.809	98.956	
IMPOSTE DI ESERCIZIO	- 18.623	- 19.068	- 23.543	- 14.925	- 24.000	
REDDITO NORMALIZZATO LORDO	41.297	66.223	78.970	85.884	74.956	
ponderazione	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
ponderazione	15%	15%	15%	15%	15%	
Rettifiche (sul valore complessivo +/-)						
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE						
ritenuta fiscale						3,33%
ritenuta fiscale						20,00%
ritenuta fiscale						2,00%
tasso di interesse reale atteso al netto di ritenute						0,65%
tasso di attualizzazione (i)						4,00%
tasso di attualizzazione (i)						4,65%

Il metodo reddituale porta, invece, a risultati più attendibili.

Per una attività quale quella di gestione delle farmacie il dato più significativo, in quanto rappresentativo della capacità dell'azienda di creare valore e reddito, è dato dal Margine Operativo Lordo. Infatti tale margine rappresenterebbe, per una impresa adeguatamente capitalizzata, la capacità della stessa di remunerare il capitale investito.

Come appare evidente dai numeri sopra esposti l'azienda Farmacia De Lellis, pur non avendo raggiunto livelli di fatturato adeguati alla capacità di assorbimento del mercato di riferimento, in ogni esercizio ha presentato un margine operativo lordo piuttosto importante.

Lo stesso margine operativo riesce anche a coprire gli oneri figurativi relativi al lavoro del titolare. Infatti nel procedimento di valorizzazione e normalizzazione si è applicata una percentuale di ponderazione pari al 15%, in tal modo attribuendo l'85% del MOL al lavoro del titolare.

Il valore dell'azienda utilizzando tale metodo sarebbe pari ad Euro 1.142.586.

VALUTAZIONE CON IL MISTO PATRIMONIALE / REDDITUALE

FARMACIA DE LELLIS

Descrizione voce	VALORE PERIZIA
Patrimonio netto rettificato (K)	931.515
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	
ritenuta fiscale	20,00%
tasso di interesse reale atteso al netto di ritenuta	0,65%
Tasso di attualizzazione (i)	4,65%
Tasso di rendimento del settore (I)	3,00%
	3,65%
	30
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO MISTO $W = K + (R - K \cdot i) \cdot n / i$	776.680

Il metodo misto riesce a mediare le risultanze del metodo patrimoniale presentando un valore dell'azienda che tiene conto anche della componente patrimoniale (seppure negativa). Il valore dell'azienda utilizzando tale metodo sarebbe pari ad Euro 776.680.

Occorre precisare che sia il metodo patrimoniale che il metodo misto assumerebbero valori significativamente diversi ove si procedesse alla stima autonoma dell'avviamento come componente aggiuntiva della valutazione effettuata.

Ai fini della presente valutazione verranno presi in considerazione i valori in tal modo rideterminati in quanto rappresentativi del reale valore dell'azienda.

VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE CON STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO

FARMACIA DE LELLIS

Descrizione voce	VALORE CONTABILE 2016	Rettifica (R)	Effetto fiscale delle rettifiche (I)	VALORE PERIZIA
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO - FUNZIONE ESTESA				
immobilizzazioni materiali	10.379	10.379		
immobilizzazioni immateriali				
immobilizzazioni finanziarie				
riserve	38.460			38.460
crediti commerciali				
altri crediti operativi	75.089	101.555		75.089
crediti fiscali	333.073	333.073		
Totale attività	549.309	424.249		125.059
debiti commerciali				
altri debiti operativi	93.296			93.296
debiti finanziari a lungo termine				
debiti finanziari a breve	125.310			125.310
debiti fiscali	93.296			93.296
riserve in sospensione d'imposta				
passività	105.574			105.574
Patrimonio netto rettificato (K)				931.515
avviamento (A)	940.000			940.000
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE $W = K + (R - I) + A$				8.485

VALUTAZIONE CON IL MISTO PATRIMONIALE (CON STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO) / REDDITUALE	
FARMACIA DE LELLIS	
Descrizione voce	VALORE PERIZIA
Patrimonio netto rettificato (K)	8.485
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	
ritenuta fiscale	20,00%
tasso di interesse reale atteso al netto di ritenuta	0,65%
Tasso di attualizzazione (i)	4,65%
Tasso di rendimento del settore (i')	3,65%
numero di anni di attualizzazione del capitale (n)	30
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO MISTO	W = K + (R - KI) a ni
	1.044.009

La valutazione con il metodo dei multipli applicato al fatturato medio vede come punto di partenza il totale dei ricavi per vendita dei farmaci rinvenuto nelle dichiarazioni fiscali (per le annualità 2012-2015) e nella situazione economico patrimoniale al 31/12/2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Ricavi	326.566	654.019	610.735	563.788	477.755

Il fatturato medio del periodo considerato è quindi pari ad Euro 526.572.

Come è stato più volte rimarcato, però, tale fatturato medio è influenzato da due annualità anomale. Il 2012, anno in cui l'attività è stata svolta per poco meno di sei mesi. Il 2016, anno in cui si è iniziato a concludere lo stato di patologia che ha condotto al fallimento.

Le annualità da considerare quali "esercizi normali di imposta" sono pertanto il 2013-2014-2015.

In tale caso il fatturato medio da considerare sarebbe pari ad Euro 609.514.

In altra parte del presente lavoro si è analizzato come il fatturato aziendale della Farmacia De Lellis, nel periodo considerato, sia stato molto inferiore alle medie di settore per farmacie similari per dimensione, qualità demografica ed ubicazione. Come detto il fatturato potenziale della Farmacia, in ipotesi di sana gestione e giusto approccio commerciale, poteva attestarsi con facilità, ed adottando criteri di stima molto prudenziali, in una forbice compresa tra 790 ed 840.000 Euro.

Per la corretta determinazione del coefficiente moltiplicativo del fatturato da applicare per valorizzare l'avviamento, ci si atterrà a quanto suggerito dalla dottrina e dalla stampa specializzata e rapportando tali indicazioni con le transazioni avvenute in Italia e nella regione Abruzzo e delle quali lo scrivente è venuto a conoscenza sia in modo diretto (per aver redatto le perizie di stima) sia in modo indiretto.

I valori da utilizzare, nel corso degli anni, hanno subito una involuzione piuttosto marcata. Si è rapidamente passati da coefficienti anche pari a 2 a valori vicini all'unità.

Di seguito i valori applicati dallo scrivente nelle perizie di stima a cui ha lavorato negli ultimi anni (con la precisazione che, ove la perizia sia stata fatta a privati per usi non pubblici, si è indicato con "xxxxxx" il relativo nominativo):

Data	Farmacia	Min	Max	Medio	Applicato
2009	Comunale Montorio al Vomano (costituzione società)	1	1,5	1,25	1,1
2012	Comunale Tossicia (cessione quote)	1	1,5	1,25	1
2013	Comunale Teramo (costituzione società)	1	1,5	1,25	1
2017	Comunale Teramo (cessione quote)	1	1,5	1,25	1
2016	XXXX (divisione ereditaria)	1	1,5	1,25	1,25
2017	XXXX (divisione ereditaria)	1	1,5	1,25	1,25

I valori applicati in transazioni in Italia ed in Abruzzo sono i seguenti:

Data	Farmacia	Min	Max	Medio	Applicato
2011	Comunale San Pietro in Cerro (PC) (cessione titolarità)	1,2	2,5	1,85	1,6
2012	Comunale Schio (VC) (cessione titolarità)	1,2	2,5	1,85	1,4
2012	ASM PAVIA (cessione titolarità)	1,2	2,5	1,85	1,48
2013	Comunale Tolentino (MC) (cessione titolarità)	1,2	2,5	1,85	1,55
2013	Comunale Capannori (LU) (cessione titolarità)	0,8	1,4	1,1	1
2015	Comunale Folignano (AP) (cessione titolarità)	1	1,5	1,25	1,1
2015	Comunale Rozzano (MI) (cessione titolarità)	0,75	1,1	0,93	0,93
2015	Comunale Montesilvano (PE) (cessione titolarità)	0,8	1,5	1,15	0,8
2015	Comunale Atesa (CH) (cessione titolarità)	1,5	2,1	1,8	1,8
2016	Comunale Monzuno (BO) (cessione quote)	1,2	1,5	1,35	1,2
2016	Comunale Barcaccia (RE) (cessione titolarità)	0,8	1,15	0,98	1,3
2017	XXXX (Tribunale di Pescara - proc.Fallimentare)a				0,8

L'analisi dei dati esposti suggerisce le seguenti considerazioni.

La prima è che le valutazioni, nel corso degli ultimi anni hanno subito un andamento altalenante con tendenza, comunque, al mantenimento dei prezzi. La seconda è che le farmacie di piccole dimensioni presentano valutazioni mediamente più alte del 30% rispetto a quelle di medie e grandi dimensioni.

Lo scrivente, nelle valutazioni effettuate si è sempre mantenuto su livelli compresi tra 1 e 1,25 con un approccio sempre molto prudentiale nelle stime soprattutto nel caso di farmacie comunali (valori tra 1 e 1,1).

Per le farmacie private, stimando che spesso il valore del fatturato potesse risentire di una generale tendenza anche ad una poca attendibilità dei valori (scontrini non battuti ecc.), le valutazioni sono sempre state effettuate (anche in date recentissime) applicando un coefficiente pari a 1,25

Nel caso di specie della Farmacia De Lellis, poiché la valorizzazione verrà effettuata prendendo a base anche dati previsionali, si ritiene congruo applicare il coefficiente 1,1 al valore medio del fatturato calcolato mediando i fatturati storici "normalizzati" ed il fatturato potenziale (minimo) come determinato nel paragrafo 5.



	Fatturato	Abitanti	Fatturato medio pro-capite	Spesa media pro-capite (Abruzzo)	Delta %	Valore azienda
Potenziale minimo	790.230	2982	265,00	409,00	65%	869.253
Potenziale massimo	846.888	2982	284,00	409,00	70%	934.576
Media 2013-2015	609.514	2982	204,40	409,00	50%	670.465
Media ai fini valutativi	699.872	2982	234,70	409,00	57%	769.859

Pertanto il valore dell'azienda applicando il metodo dei multipli al fatturato porta ad un valore compreso tra Euro 670.465 ed Euro 934.576, con un valore medio pari ad Euro 769.859.

Per la stima del valore economico della azienda Farmacia de Lellis occorre procedere ad una media tra le valutazioni sopra riportate.

Nella valutazione, come detto nelle premesse, ai fini prudenziali, si sono escluse le risultanze del metodo patrimoniale in quanto basato su dati che sono scaturiti dalla mala gestione dell'imprenditore e quindi non rappresentativi di una sana e corretta gestione aziendale.

Si precisa altresì che tali risultanze, ai fini espositivi, vengono evidenziate nello schema che segue, ma non vengono calcolate ai fini della determinazione dei valori medi.

Metodo Valutativo	Valore	Scostamento rispetto al valore medio
Metodo patrimoniale con stima autonoma dell'avviamento	8.845	
Metodo reddituale	1.142.586	+ 157.101
Metodo misto	1.044.009	+ 59.524
Metodo dei multipli coeff.1,1	769.859	- 215.626
Valori medi	985.485	

Il valore economico del complesso aziendale acquisito alla procedura fallimentare "Fallimento Farmacia De Lellis può quindi essere determinato in Euro 985.485 arrotondabile ad Euro 980.000.

Tale valore comprende le dotazioni strumentali (arredi, macchine ufficio) in dotazione all'azienda ma non le rimanenze di magazzino che dovranno essere valorizzate in modo distinto rispetto al valore dell'azienda come sopra determinato.

Al fine di utilizzare un metodo di controllo del valore così ottenuto, recente dottrina e prassi suggeriscono di utilizzare il metodo dei multipli applicato all'EBIT in quanto tale valore rifletterebbe in maniera più fedele la capacità reddituale dell'azienda ed in particolare del suo core-business.

L'EBIT esprime il reddito che l'azienda è in grado di generare prima della remunerazione del capitale, comprendendo con questo termine sia il capitale di terzi (indebitamento) sia il capitale proprio (patrimonio netto). Nella formulazione degli indici di bilancio è utilizzato per ottenere il ROI (Return on investment, dato da EBIT / Capitale Investito Netto), espressione, appunto, della redditività dei capitali complessivamente investiti in azienda, a prescindere dalla loro provenienza. L'EBIT viene spesso associato al margine operativo netto (o MON), ma non coincide concettualmente con esso: oltre alle componenti di reddito operative l'EBIT ricomprende infatti gli oneri e i proventi derivanti da gestioni accessorie (ad es. la gestione di immobili a uso civile per un'azienda manifatturiera), nonché i proventi finanziari derivanti dalla cosiddetta gestione finanziaria attiva.

Per procedere alla determinazione del valore del multiplo da utilizzare si sono analizzati i principali multipli applicati ad aziende europee operanti nel settore o in settori affini per struttura di mercato e risultati ottenuti.

I risultati per il settore Drugs (Pharmaceutical) indicano un coefficiente moltiplicatore pari a 7,76 per l'EBITDA e 11,54 per l'EBIT.

Si è quindi proceduto al calcolo dell'indebitamento finanziario netto che, trattandosi di procedura fallimentare è, per il potenziale acquirente, pari a zero.

Al fine della individuazione di un valore dell'EBIT che presenti i caratteri della "normalità" si è preso in considerazione l'esercizio 2013. Tale esercizio rappresenta un periodo di imposta definibile come "normale" in quanto è il primo esercizio a regime dall'avvio dell'attività e non è influenzato dalle componenti "accessorie" anomale che hanno invece caratterizzato gli altri esercizi.

Pertanto il valore dell'azienda può essere così determinato:

EBIT (MON)	Moltiplicatore	Valore Azienda
85.236	11,54	983.623

Tale valore è assolutamente in linea con il valore medio appena sopra calcolato.

Al fine di adottare un ulteriore meccanismo di controllo si procederà di seguito alla costruzione di un conto economico previsionale calcolato, in modo assolutamente prudenziale, sul fatturato dell'azienda nell'esercizio a regime (anno 2013) e considerando come costo la remunerazione del lavoro svolto dall'imprenditore in qualità di direttore di farmacia. Il margine lordo delle vendite è stato calcolato nella misura mediamente conseguibile nel settore e rapportato al margine storico della farmacia (28%). Le spese per godimento beni di terzi sono state imputate nella misura dell'importo previsto dal contratto di locazione vigente. Il costo del personale dipendente è stato calcolato partendo dal costo storico sostenuto con l'aggiunta del costo teorico di un Direttore di Farmacia (pari a circa 39.000 euro lordi per anno). Nel conto economico è anche inserito l'ammortamento dell'avviamento al fine di dimostrare la sostenibilità anche finanziaria dell'investimento (tramite l'autofinanziamento che tale posta genera).



CONTO ECONOMICO PREVISIONALE			
Codice	Descrizione voce		2018
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO			
	variazione rimanenze		
VRPF	variazione rimanenze		
	plusvalenze da alienazioni		
MINUS	minusvalenze da alienazioni		
VALORE DELLA PRODUZIONE			65.493,10
A	acquisti		470.893
	variazione rimanenze		
VRMP	variazione rimanenze		
VALORE AGGIUNTO			116.893,10
L	lavoro		78.191
MARGINE OPERATIVO LORDO			66.715
	deprezzamenti		
S	svalutazioni		
REDDITO OPERATIVO			31.993
AS	area straordinaria		
REDDITO ANTE IMPOSTE			26.993
REDDITO NETTO			12.540

Pertanto, anche ipotizzando che la Farmacia mantenga il solo fatturato conseguito dall'azienda fallita nell'esercizio a regime, la redditività della stessa consentirebbe non solo di remunerare il capitale investito in modo tale da ripagare l'avviamento nel periodo di 18 anni (che equivale ad una redditività del 5,55% annuo) ma anche di corrispondere al titolare uno stipendio annuo di Euro 39.000 al netto delle imposte.

Le conclusioni

Le valutazioni effettuate sono il risultato della media delle risultanze dei metodi di valutazione ritenuti più consoni dalla dottrina.

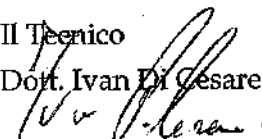
Il risultato ottenuto è poi stato comparato con due ulteriori metodologie al fine di dimostrarne l'attendibilità e la congruità.

I criteri sono stati tutti improntati alla massima prudenza nella considerazione che trattasi di compendio aziendale afferente a ditta dichiarata fallita.

Pertanto si conferma che il valore attribuibile al compendio aziendale acquisito alla procedura fallimentare n.25/2017, comprensivo anche del valore dei mobili, degli arredi, delle stigliature e delle attrezzature presenti, con la sola esclusione delle merci, è pari ad Euro 985.485 arrotondabile ad Euro 980.000.

Teramo, 6 Novembre 2017

Il Tecnico
Dott. Ivan Di Cesare




Verbale di giuramento

L'anno 2017, il giorno 7 del mese di Novembre, dinanzi al sottoscritto

_____ del Tribunale di Teramo, è personalmente

comparso il Dott. Ivan Di Cesare, Commercialista, nato a Teramo il 9 Luglio 1969, ed ivi residente, iscritto al n. 463 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Teramo, con Studio in Teramo alla Via Vincenzo Comi n. 6 , il quale chiede di asseverare a giuramento la sopraestesa perizia.

Il perito giura ripetendo le parole della formula:

"CONSAPEVOLE DELLA RESPONSABILITA' CHE CON GIURAMENTO ASSUMO, GIURO
DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO
SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

Dott. Ivan Di Cesare

IL CANCELLIERE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER IL COMPLESSO AZIENDALE

ASTA N. 1

TRIBUNALE DI PESCARA

FALLIMENTO n. 25/2017

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Di Majo

Curatore: Dott. ssa Luigina Tiziana Marganella

La società _____, con sede legale in _____, alla Via _____, c.f., p.iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____, in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. _____, c.f.: _____, residente in _____, alla Via _____,

oppure

il sottoscritto Sig. _____, nato a _____ e residente in _____, alla Via _____, stato civile: _____ (se coniugato dichiarare il proprio regime patrimoniale ex legge 151/75: _____), titolare dell'impresa individuale corrente in _____, alla Via _____, c.f.: _____ e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____, p.iva _____,

con il presente documento **manifesta interesse per** l'acquisto dell'Azienda (Asta n.1), pubblicata sul portale www.industrialdiscount.it,

DICHIARA ALTRESI'

- di aver preso visione del "Disciplinare per la vendita del complesso aziendale esercente attività di farmacia" e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita, nonché le regole disciplinari e gli impegni per l'acquirente in esso contenute;
- di voler acquisire dettagliate informazioni sull'Azienda "FARMACIA DE LELLIS".

Luogo e Data

Firma

ACCORDO DI RISERVATEZZA E NON DIVULGAZIONE

Il sottoscritto **Dott. Vincenzo Di Majo**, con studio in Pescara alla Via Venezia n. 4, in qualità di Curatore del Fallimento della ditta individuale "Farmacia De Lellis" della Dott.ssa Clara Foglia, con sede in Lettomanoppello (PE) alla Via Stefani n.1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Pescara FGLCLR49C50H211K, partita iva 02014960682,

- Parte Divulgatrice-

E

- Il Sig./la Sig.ra _____, C.F. _____, nato/a a _____ (____), il _____ e residente in _____ (____) Via _____

Ovvero

- La soc. _____, P.IVA _____, con sede legale in _____ (____), _____ via _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____ nato/a a _____ (____), il _____ e residente in _____ (____), Via _____

- Parte Ricevente -

PREMESSO CHE

- Al fine di porre in vendita il Complesso Aziendale acquisito all'attivo del Fall. n.25/2017 attraverso un'asta pubblicata sul portale www.industrialdiscount.com, la *Parte Divulgatrice* mette a disposizione idonea documentazione volta a fornire ai soggetti interessati a partecipare all'asta tutte le informazioni utili sul complesso aziendale oggetto di vendita;
- Stante la necessità per la *Parte Ricevente* di prendere in considerazione le informazioni di cui Disciplinare ed ai documenti ad esso allegati al fine di valutare l'opportunità di formulare la propria offerta nell'ambito dell'asta e tenuto conto della contestuale necessità per la *Parte Divulgatrice* di non diffondere impropriamente informazioni essenziali caratterizzanti l'azienda in vendita, salvo che per lo specifico scopo perseguito mediante la presente asta;
- La *Parte Divulgatrice* desidera regolare il trattamento delle informazioni trasferite, secondo le modalità definite nel presente accordo;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo (qui di seguito "l'Accordo").

2. Oggetto

L'Accordo disciplina gli obblighi di segretezza e non divulgazione cui è tenuta la *Parte Ricevente* rispetto alle informazioni di cui viene a conoscenza nello svolgimento delle attività descritte in premessa. Ai fini dell'Accordo sono considerate riservate le informazioni o i dati ("Informazioni Riservate") trasmessi consentendo l'accesso alla data room da una delle Parti ("*Parte Divulgatrice*") all'altra ("*Parte Ricevente*") ed identificate come tali dalla Parte che le trasmette.

3. Obblighi di riservatezza

Alle *Parti* è fatto divieto di divulgare e comunicare in qualunque modo o forma le informazioni fornite, dovendo essere queste ultime utilizzate nella misura strettamente necessaria allo scopo del presente accordo e con modalità che non compromettano in alcun modo il carattere della riservatezza o arrechino altrimenti danno.

In particolare, la documentazione messa a disposizione dalla *Parte Divulgatrice* sarà utilizzata dalla *Parte Ricevente* esclusivamente al fine di confermare e rendere vincolante l'offerta presentata nella fase A della procedura di raccolta di offerte di acquisto del complesso aziendale acquisito all'attivo del Fall. n.25/2017.

Tale materiale sarà mantenuto rigorosamente riservato dalla *Parte Ricevente* che accetta di trattare la suddetta documentazione in osservanza dei termini di cui al presente accordo.

4. Durata

L'Accordo entra in vigore alla data di sottoscrizione dello stesso e la sua efficacia non cesserà nel caso in cui la *Parte Ricevente* non presenti alcuna offerta, ovvero non risulti aggiudicataria all'esito dell'asta.

5. Penale

Nell'ipotesi di violazione degli obblighi di riservatezza di cui al presente accordo, la *Parte Ricevente* verserà alla *Parte Divulgatrice* la somma di € 10.000,00 (diecimila/00) per ogni violazione accertata, fatto salvo l'eventuale maggior danno.

6. Foro competente

Per ogni controversia tra le Parti che emerga da/o in connessione all'interpretazione o esecuzione, ivi inclusi presunti inadempimenti, dell'Accordo, che non sia risolta entro 30 (trenta) giorni a partire dalla comunicazione scritta di una delle Parti all'altra circa il sorgere della controversia, è competente il Foro di Pescara.

Ai fini della ricezione del link di accesso alla data room, si prega di voler restituire il presente documento sottoscritto per accettazione a mezzo posta certificata itauction@pec.it.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti del Codice Civile, le Parti dichiarano di aver espressamente ed attentamente letto, compreso e condiviso le clausole contrattuali sub 1., 2., 3., 4., 5. e 6. del sovraesteso "Accordo" e di approvarle espressamente.

Per la **Parte Divulgatrice**

Data: _____

Firma: _____

Per la **Parte Ricevente**

Data: _____

Firma: _____

ALLEGATO I

CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI CESSIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE (SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

CONTRATTO DI CESSIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- **“FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS, R.F. N. 25/2017**, con sede in Lettomanoppello (PE), via Stefani n.1, c.f. e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Pescara FGLCLR49C50H211K, partita iva 0201496068, in persona del Curatore Fallimentare, Dott. Vincenzo Di Majo, con studio in Pescara, alla Via Venezia n. 4 (di seguito soltanto: **“FALLIMENTO”** o, indifferentemente, la **“PROCEDURA”**),
(da una parte);
-, con sede legale in, alla Via, c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di, p.iva (nel caso di società con capitale sociale di Euro.....), in persona del titolare o del Legale Rappresentante, munito degli occorrenti poteri in virtù di (di seguito: **“XXX”** o, indifferentemente, l’**“Acquirente”** o **“il Cessionario”**),
(dall’altra parte)

e congiuntamente le "Parti",

PREMESSO CHE

- a) Il Curatore, in ossequio al Programma di liquidazione approvato dall’On. G.D., dott.ssa L. Tiziana Marganella con decreto del 14.11.17, è stato autorizzato, ai sensi dell’art. 104-ter della Legge Fallimentare, ad esperire una procedura competitiva (di seguito **“PROCEDURA”**) finalizzata all’alienazione del complesso aziendale appartenente all’impresa fallita **“FARMACIA DE LELLIS** della Dott.ssa Clara Foglia (di seguito **“FARMACIA DE LELLIS”**);
- b) alle condizioni e secondo i termini specificati nel **“DISCIPLINARE PER LA VENDITA DEL COMPLESSO AZIENDALE”** (di seguito soltanto **“IL DISCIPLINARE”**) e nei documenti al medesimo allegati, ha partecipato alla Procedura competitiva, presentando un’offerta per l’acquisto dell’Azienda **“FARMACIA DE LELLIS”**, che ivi si allega sub **“1”**, per formarne parte integrante e sostanziale (di

seguito "Offerta") (**All. 1**);

- c) all'esito della Procedura Competitiva, nei termini e con le modalità indicate nel "DISCIPLINARE",è risultata aggiudicataria per l'acquisto dell' Azienda "FARMACIA DE LELLIS", alle condizioni e secondo i termini di seguito indicati;
- d) in conformità a quanto stabilito nel "DISCIPLINARE", ha consegnato in data al "FALLIMENTO" la seguente documentazione per comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara, quali:

- **il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, con vigenza**, recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, emesso in data non anteriore a 90 (novanta) giorni (o per le imprese straniere non aventi sede in Italia, certificato equipollente);
- **il DURC**, documento unico di regolarità contributiva, emesso in data non anteriore a 90 (novanta) giorni, attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, di tutti obblighi legislativi e contrattuali nei confronti degli Enti Previdenziali ed Assistenziali;
- **il certificato generale del casellario giudiziario** ed **il certificato dei carichi pendenti**, emessi in data non anteriore a 90 (novanta) giorni, del titolare o del legale rappresentante dell'impresa acquirente e di tutti i soci e del direttore di quest'ultima, a seconda che la stessa sia costituita in forma di impresa individuale o di società;
- **tutti gli altri documenti indicati nel modello di autocertificazione allegato sub "K" al predetto Disciplinare prodromico al rilascio dell'autorizzazione regionale al trasferimento della titolarità della sede farmaceutica unica del Comune di Lettomanoppello,**

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE ED ALLEGATI.

1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale nonché presupposto indefettibile del presente contratto (di seguito: il "**Contratto**") ed assumono per le parti valore espresso di patto.

ARTICOLO 2 – OGGETTO.

2.1 Con il presente Contratto, alle condizioni e secondo i termini di seguito specificati, il "**FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS**", in persona del Curatore, vende e trasferisce a, che, in persona come sopra, alle medesime condizioni, accetta e acquista, l'Azienda "**FARMACIA DE LELLIS**", sita in Lettomanoppello (PE), alla Via

Stefani n.1, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di farmacia.

2.2 L'Azienda "**FARMACIA DE LELLIS**" comprende:

A) AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA.

L'Autorizzazione alla Gestione di Sede Farmaceutica unica in Lettomanoppello (PE), alla Via Stefani n.1, giusta Determinazione della Giunta Regionale n.DG08/114 del 09/07/2012, **allegata sub "A" al "DISCIPLINARE"**, e tutte le ulteriori autorizzazioni e permessi per l'esercizio dell'attività di farmacia, ivi compresa la Determinazione di G.R. n. DPF003/75 del 23.06.17, avente ad oggetto la presa d'atto dell'avvenuto fallimento dell'impresa titolare della stessa e dell'autorizzazione del Tribunale di Pescara all'affidamento in affitto temporaneo di azienda.

B) BENI MOBILI: ARREDI, MACCHINARI, ATTREZZATURE E MACCHINE ELETTRONICHE DI UFFICIO.

Tutti i beni mobili non registrati di proprietà dell'Azienda costituiti da "**mobili, arredi e attrezzature**", nonché da "**macchine elettroniche di ufficio**", descritti nei verbali di inventario **allegati al "DISCIPLINARE"**, **sotto le lettere "B" e "C"**.

C) IMMOBILI:

Il pieno e libero godimento del locale sede della Farmacia, sito in Lettomanoppello (PE), alla Via Stefani n.1, in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.09.1986 e registrato a Pescara il 29.9.86, al n. 5728, per il corrispettivo annuo di Lire 4.200.000, pari ad Euro 2.169,12; il contratto si è rinnovato automaticamente a settembre del 2016, **con un canone mensile rivalutato attualmente di € 435,00** (quattrocentotrentacinque/00).

D) RAPPORTI DI LAVORO IN ESSERE:

I rapporti di lavoro dipendente in essere alla data del fallimento, costituiti da un unico rapporto di lavoro subordinato con una dipendente assunta con qualifica di Farmacista ed inquadramento al 1^ livello del CCNL Farmacie private, con anzianità di servizio dal 18.5.2005, la cui retribuzione lorda annua risulta, dalla Certificazione Unica per l'anno di imposta 2016, pari ad Euro 27.148,37, per una retribuzione netta mensile in media di Euro 1.530,00, così come riportato nella busta paga del mese di aprile 2017; detto rapporto sarà trasferito in capo all'acquirente, proseguendo, quindi, con quest'ultimo, alle stesse condizioni, anche in termini di retribuzione, ed inquadramento sopra indicati.

E) ALTRI RAPPORTI CONTRATTUALI:

Tutti i contratti stipulati per la fornitura delle utenze necessarie per l'esercizio dell'attività

di impresa e tutti gli altri contratti relativi all'Azienda nei quali l'Affittuario è subentrato, con esclusione di quelli nei quali l'Acquirente deciderà di non subentrare.

F) AVVIAMENTO AZIENDALE:

L'avviamento è stato determinato all'esito delle valutazioni effettuate dallo stimatore all'uopo nominato, dott. Ivan Di Cesare, dottore commercialista con studio in Teramo, alla Via Vincenzo Comi n.6, così come riportate nell'**elaborato peritale, allegato sub "D" al "DISCIPLINARE"**.

Tutti i beni, gli arredi, i macchinari, le attrezzature, le macchine elettroniche di ufficio ed i diritti facenti parte del compendio aziendale sono trasferiti nello stato di uso, consumo e deperimento in cui si trovano.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e tutti i debiti maturati anteriormente alla data di efficacia e consegna dell'azienda di cui al successivo art. 8 (otto), i quali pertanto rimarranno rispettivamente a favore ed a carico della "PROCEDURA".

Sono altresì esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i prodotti farmaceutici presenti nell'Azienda alla data della Consegna. Tali beni, se ed in quanto acquisiti dalla Procedura Fallimentare all'atto della cessazione del contratto di affitto di Azienda, dovranno essere acquistati, previa inventariazione, dal cessionario, che dovrà corrispondere per gli stessi, alla consegna, il medesimo prezzo pagato dalla Procedura per il loro acquisto.

ARTICOLO 3 – SUCCESSIONE NEI CONTRATTI.

3.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che, per effetto della presente cessione d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 del codice civile, l'Acquirente – **con decorrenza dalla Data di Efficacia e di Consegna dell'Azienda di cui al successivo articolo 8 (otto)** - subentra in tutti i contratti aziendali stipulati per la fornitura delle utenze necessarie per l'esercizio dell'attività di impresa ed in tutti gli altri contratti relativi all'Azienda nei quali l'Affittuario è subentrato, con esclusione di quelli nei quali deciderà di non subentrare.

3.2 L'Acquirente subentra, **con decorrenza dalla Data di Efficacia e di Consegna dell'Azienda di cui al successivo articolo 8 (otto)**, anche nel contratto di locazione commerciale dell'immobile ove è esercitata l'attività di farmacia, di cui alla lettera C) dell'art. 2.2 che precede, che costituisce parte integrante e sostanziale dell'Azienda oggetto del presente contratto.

3.3. Con decorrenza dalla Data di Efficacia e di Consegna dell'Azienda di cui al successivo articolo 8 (otto), l'Acquirente subentra, altresì, nell'unico contratto di lavoro subordinato in essere alla data del fallimento di cui alla lettera D) dell'art. 2.2 che precede, che, per l'effetto, proseguirà, con l'Acquirente, alle stesse condizioni, anche in termini di retribuzione, e con il medesimo inquadramento sopra indicati.

ARTICOLO 4 – PREZZO.

4.1 Il prezzo convenuto per la presente cessione è pari a complessivi euro(.....) (di seguito, complessivamente il "Prezzo"), da imputarsi quanto ad euro(.....) ai beni mobili, impianti e attrezzature e quanto ai restanti euroall'avviamento.

Nella determinazione del corrispettivo convenuto come sopra non si è tenuto conto dei prodotti farmaceutici presenti nell'Azienda alla data della Consegna, che, se ed in quanto acquisiti dalla Procedura Fallimentare all'atto della cessazione del contratto di affitto di Azienda, saranno ceduti all'Acquirente che dovrà corrispondere per gli stessi, alla consegna, il medesimo prezzo pagato dalla Procedura per il loro acquisto.

4.2 Tale prezzo è regolato come segue:

a) Eurosono già stati versati al "**FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS**" mediante assegno/i circolare/i non trasferibili di seguito descritto/i, già incassati dalla Procedura Fallimentare in quanto corrisposti a titolo di cauzione:

- assegno n.....;
- assegno n.....;

b) Eurosono stati già versati al "**FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS**" sul C/C bancario intestato allo stesso, acceso presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, filiale di Pescara, con le seguenti coordinate bancarie: **IBAN: IT59Q053871540000002568736, BIC: BPMOIT22XXX**, a mezzo bonifico **avente il seguente Cro identificativo**, di cui l'Acquirente produce prova dell'avvenuto addebito sul suo conto corrente bancario/postale delle somme corrisposte a titolo di saldo prezzo.

Del suddetto complessivo corrispettivo di Euro,00 (.....) la Procedura Fallimentare rilascia pertanto quietanza liberatoria all'Acquirente.

ARTICOLO 5 – ASSENZA DI GARANZIE DA PARTE DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE.

5.1 L'Acquirente prende atto ed espressamente accetta che il "**FALLIMENTO**

FARMACIA DE LELLIS” non presta alcuna garanzia in ordine al complesso aziendale ceduto e/o ai singoli componenti del complesso aziendale, ad eccezione della garanzia in ordine all’esistenza delle attività aziendali cedute, così come descritte nel “**DISCIPLINARE**” e nei documenti ad esso allegati.

5.2 L’Acquirente prende atto ed espressamente accetta che eventuali adeguamenti dei beni mobili di cui agli elenchi allegati sub “**B**” e “**C**” al “DISCIPLINARE” 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 sono ad esclusivo carico dello stesso, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del Fallimento cedente da qualsiasi onere o garanzia al riguardo.

5.3 In particolare l’Acquirente prende atto ed accetta che il “ FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS” non presta alcuna garanzia circa il valore dell’Azienda e/o la sua consistenza e la situazione reddituale, anche non evidenziate negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare o nel corso di ispezioni, indagini e due diligence che i rappresentanti dell’acquirente possano aver condotto direttamente o tramite propri incaricati e consulenti prima della stipula, e ciò anche in virtù dell’applicazione degli articoli 1487 e 1488, secondo comma, del codice civile, **intendendosi espressamente convenuta la presente cessione del complesso aziendale come a rischio e pericolo dell’Acquirente.**

5.4. In aggiunta a quanto sopra, viene espressamente precisato che la presente cessione del complesso aziendale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità e rimarrà valida ed efficace e non potrà essere revocata per nessun 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 funzionali allo svolgimento dell’attività di impresa, ovvero derivanti da eventuali necessità di adeguamento di immobili, impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature e non alle vigenti normative (ivi incluse quelle in materia di sicurezza e prevenzione, in materiale ambientale, di igiene e sanità) – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare – non potrà dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né ad alcuna pretesa di annullamento, di risoluzione e/o a nessuna pretesa di qualsivoglia indennizzo, comunque titolata o motivata.

5.5. Senza pregiudizio per quanto sopra, l’acquirente dichiara di essere pienamente a

conoscenza che l'aggiudicazione del complesso aziendale non equivale ad automatica volturazione delle autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di impresa, **restando in capo all'acquirente ogni rischio connesso al buon esito dei relativi procedimenti amministrativi.**

5.6. Nulla pertanto potrà essere richiesto o preteso dall'Acquirente con riferimento al presente contratto, in relazione al quale questi rinuncia sin d'ora, irrevocabilmente, a qualsiasi pretesa e/o eccezione, così come a promuovere azioni di qualsiasi tipo e/o natura per aver preliminarmente esaminato, con attenzione, il contenuto del presente contratto ed averlo accettato, senza riserva alcuna.

ARTICOLO 6 – LICENZE E AUTORIZZAZIONI.

6.1 Il "FALLIMENTO FARMACIA DE LELLIS" presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alle volture in favore dell'Acquirente delle licenze e/o autorizzazioni amministrative di qualsiasi specie in essere relative all'esercizio del complesso aziendale ceduto.

ARTICOLO 7 – DICHIARAZIONI ED OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE.

7.1 L'Acquirente dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'Azienda ed i singoli beni (materiali e immateriali) aziendali che compongono la stessa.

7.2 L'Acquirente dichiara di ben conoscere che l'aggiudicazione ed il conseguente contratto di Acquisto non comportano l'automatica volturazione delle autorizzazioni amministrative, essendo onere dello stesso Acquirente effettuare tutti gli adempimenti funzionali alla volturazione a suo nome delle predette autorizzazioni e, pertanto, esonera la procedura da ogni onere, spesa e responsabilità con riferimento a tali adempimenti.

7.3 Con riferimento al personale dipendente dichiara di ben conoscere che la Farmacia ha in essere un solo rapporto di lavoro dipendente nel quale subentra alle stesse condizioni, anche in termini di retribuzione, e con il medesimo inquadramento indicati alla lett. "D" dell'art. 2.2 che precede..

7.4 L'Acquirente dichiara, altresì, di ben conoscere che nel corrispettivo dell'azienda non sono compresi i prodotti farmaceutici che, pertanto, si obbliga, sin d'ora, irrevocabilmente, ad acquistare, se presenti alla consegna nel locale ove viene esercitata l'attività, previa inventariazione, al medesimo prezzo pagato dalla Procedura all'atto del loro acquisto. Il pagamento dei predetti beni dovrà avvenire, in un'unica soluzione, contestualmente alla loro consegna.

7.5 L'Acquirente dichiara di rinunciare, ora per allora, a far valere in futuro nei confronti

del Fallimento qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, funzionalità e/o consistenza e/o sussistenza dell'azienda e dei beni che la compongono. L'Acquirente esonera pertanto da ogni responsabilità il Fallimento per qualsivoglia vizio, rinunciando a qualsivoglia garanzia per vizi e/o per mancanza di qualità, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.; in particolare si assume il rischio che i beni aziendali possano formare oggetto di domanda di rivendicazione o restituzione e rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione del contratto di acquisto, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati - in tutto o in parte - da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi.

ARTICOLO 8 – DATA DI EFFICACIA E CONSEGNA DELL’AZIENDA.

8.1 L'efficacia del presente atto è per espressa disposizione normativa subordinata alla condizione sospensiva del rilascio del decreto di riconoscimento del trasferimento del diritto di esercizio della farmacia da parte del competente organo regionale ai sensi della L. 2 aprile 1968, n.475 e successive modifiche ed integrazioni (art. 8 D.Lgs 8 agosto 1991 n.258, art. 6 L. 22 dicembre 1984 n.892 e art. 13 L. 8 novembre 1991 n.362).

Al verificarsi di detta condizione sospensiva (nel presente contratto: la “**Data di Efficacia**”), la Procedura consegnerà l’Azienda all’Acquirente, immettendolo così nel possesso giuridico e nel materiale godimento della stessa (nel presente Contratto: la “**Data di Consegna**”), il tutto previa redazione in contraddittorio di verbale di accertamento dello stato dei luoghi, delle attività trasferite e dei consumi delle utenze intestate alla suddetta Azienda.

8.2 Ove la suindicata condizione sospensiva non dovesse verificarsi entro un anno da oggi, il presente contratto resterà definitivamente privo di effetti ed in capo all'odierna acquirente maturerà il diritto alla restituzione delle somme come sopra versate, senza interessi per patto espresso, al netto delle spese sostenute dalla procedura ove la condizione sospensiva non dovesse verificarsi per causa imputabile alla parte acquirente. Al riguardo l'acquirente dichiara e garantisce che potrà in essere tempestivamente tutte le azioni necessarie e utili per ottenere, entro l'anzidetto termine, il rilascio del menzionato decreto di riconoscimento del trasferimento del diritto di esercizio della farmacia da parte del competente organo regionale ai sensi della legge 2 aprile 1968 n.475 e successive modifiche ed integrazioni (art.8 D.Lgs. 8 agosto 1991

n.258, art.6 l.22 dicembre 1984 n.892 e art.13 l.8 novembre 1991 n.362).

ARTICOLO 9 – SPESE, IMPOSTE E TASSE.

9.1 Ogni spesa, imposta, tassa ed onere inerente e conseguente alla presente cessione sarà ad esclusivo carico dell'acquirente.

9.2 Ugualmente a carico dell'acquirente sono le spese relative al presente atto (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli, ed oneri di qualsiasi genere connessi, anche relativi alla stipula del successivo atto di constatazione di avveramento o mancato avveramento della condizione).

9.3 In considerazione della menzionata condizione sospensiva, si richiede che il presente atto venga assoggettato ad imposta di registro in misura fissa.

La parte acquirente si dichiara edotta dell'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, agli adempimenti di cui all'art.19 del D.P.R. 131/1986 ed in particolare al versamento dell'imposta di registro.

ARTICOLO 10 – CONTROVERSIE.

10.1 Per eventuali controversie che dovessero sorgere tra le Parti, relativamente al presente Contratto, il Foro competente in via esclusiva è quello di Pescara.

Il presente atto resta depositato nei rogiti del notaio che autenticherà le firme.

Allegati:

1) Offerta di acquisto.

**Alla c.a. della Curatela
Fallimento n. 25/2017**

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE / ATTO DI NOTORIETÀ (*)

Con questo modello l'offerente può presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione, stati, qualità personali e fatti che lo riguardano o dei quali abbia diretta conoscenza (artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000).

Io sottoscritto/a, codice fiscale, nato/a a Provincia, il, residente a alla Via n.....,C.A.P., tel., fax, email, in proprio o quale legale rappresentante della Società _____, con sede in, alla Via, c.f., p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di,

consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, di formazione o uso di atti falsi (articolo 76, DPR n. 445/2000),

dichiaro di possedere i seguenti requisiti:

- deve essere iscritto nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se tratta di uno Stato dell'UE;
- di aver assolto agli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti degli Enti previdenziali ed Assistenziali;
- che non sussistono a suo carico motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare pubbliche, di cui all'art. 38, D.Lgs. n. 163/2006, come modificato dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e successive integrazioni e modificazioni;

dichiaro altresì

Luogo e data _____

Firma _____

I dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. L'interessato potrà accedere ai dati chiedendone la correzione, l'integrazione e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco (informativa prevista dall'art. 13, Dlgs n. 196/2003).

(*) Cancellare l'ipotesi non ricorrente

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28 dicembre 2000, n. 445

“Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”.

Articolo 38

Modalità di invio e sottoscrizione delle istanze

1. Tutte le istanze e le dichiarazioni da presentare alla pubblica amministrazione o ai gestori o esercenti di pubblici servizi possono essere inviate anche per fax e via telematica.

2. Le istanze e le dichiarazioni inviate per via telematica sono valide se sottoscritte mediante la firma digitale o quando il sottoscrittore è identificato dal sistema informatico con l'uso della carta di identità elettronica.

3. Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo. Le istanze e la copia fotostatica del documento di identità possono essere inviate per via telematica; nei procedimenti di aggiudicazione di contratti pubblici, detta facoltà è consentita nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 15, comma 2 della legge 15.03.1997, n. 59.

Articolo 46

Dichiarazioni sostitutive di certificazioni

1. Sono comprovati con dichiarazioni, anche contestuali all'istanza, sottoscritte dall'interessato e prodotte in sostituzione delle normali certificazioni i seguenti stati, qualità personali e fatti:

- a) data e il luogo di nascita;
- b) residenza;
- c) cittadinanza;
- d) godimento dei diritti civili e politici;
- e) stato di celibe, coniugato, vedovo o stato libero;
- f) stato di famiglia;

- g) esistenza in vita;
- h) nascita del figlio, decesso del coniuge, dell'ascendente o discendente;
- i) iscrizione in albi, in elenchi tenuti da pubbliche amministrazioni;
- l) appartenenza a ordini professionali;
- m) titolo di studio, esami sostenuti;
- n) qualifica professionale posseduta, titolo di specializzazione, di abilitazione, di formazione, di aggiornamento e di qualificazione tecnica;
- o) situazione reddituale o economica anche ai fini della concessione dei benefici di qualsiasi tipo previsti da leggi speciali;
- p) assolvimento di specifici obblighi contributivi con l'indicazione dell'ammontare corrisposto;
- q) possesso e numero del codice fiscale, della partita IVA e di qualsiasi dato presente nell'archivio dell'anagrafe tributaria;
- r) stato di disoccupazione;
- s) qualità di pensionato e categoria di pensione;
- t) qualità di studente;
- u) qualità di legale rappresentante di persone fisiche o giuridiche, di tutore, di curatore e simili;
- v) iscrizione presso associazioni o formazioni sociali di qualsiasi tipo;
- z) tutte le situazioni relative all'adempimento degli obblighi militari, ivi comprese quelle attestata nel foglio matricolare dello stato di servizio;
- aa) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- bb) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- cc) qualità di vivente a carico;
- dd) tutti i dati a diretta conoscenza dell'interessato contenuti nei registri dello stato civile;
- ee) di non trovarsi in stato di liquidazione o di

fallimento e di non aver presentato domanda di concordato.

Articolo 47

Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà

1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.

2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.

Articolo 76

Norme penali

1. Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

2. L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso.

3. Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli articoli 46 e 47 e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'articolo 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale.

4. Se i reati indicati nei commi 1, 2 e 3 sono commessi per ottenere la nomina ad un pubblico ufficio o l'autorizzazione all'esercizio di una professione o arte, il giudice, nei casi più gravi, può applicare l'interdizione temporanea dai pubblici uffici o dalla professione e arte.

**Fallimento n.25/2017
Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Clara Foglia
Tribunale di Pescara
Giudice Delegato: Dott.ssa L. Tiziana Marganella**

- ALLEGATO K -

MODELLO DI DICHIARAZIONE

FAC-SIMILE DI DICHIARAZIONE

**DICHIARAZIONE NECESSARIA PER L'AMMISSIONE ALL'ASTA PER L'ACQUISTO
DEL COMPLESSO AZIENDALE ACQUISITO AL FALLIMENTO DELLA "FARMACIA
DE LELLIS DELLA DOTT.SSA CLARA FOGLIA".**

Il sottoscritto _____, C.F. _____, nato a _____ il _____,
in proprio e/o nella qualità di socio della società _____, con sede in _____,
alla Via _____, n.____, c.f. p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____, il
cui legale rappresentante è il dott. _____, nato a _____ e residente in _____,
c.f.: _____,

ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole della
responsabilità e delle conseguenze civili e penali previste in caso di dichiarazioni
mendaci e/o formazione od uso di atti falsi, nonché in caso di esibizione di atti
contenenti dati non più corrispondenti a verità e consapevole, altresì, che qualora
emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione la scrivente *Impresa*
decadrà dai benefici per i quali la stessa è rilasciata,

- ai fini della partecipazione alla presente asta

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ

**A) dichiarazione sostitutiva in ordine ai requisiti per gestire una sede
farmaceutica:**

1. di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 12 L.475/1968 di idoneità all'esercizio della professione di farmacista;
2. di godere dei diritti civili e politici;
3. di essere in possesso del Diploma di Laurea in Farmacia/Chimica e Tecnologia Farmaceutiche presso l'Università degli Studi di _____conseguito in data _____;

Fallimento n.25/2017
Farmacia De Lellis Della Dott.ssa Clara Foglia
Tribunale di Pescara
Giudice Delegato: Dott.ssa L. Tiziana Marganella

4. di aver conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione di farmacista presso l'Università degli Studi dinell'anno.....;
5. di essere iscritto all'Ordine dei Farmacisti della Provincia di al n..... dal..... ;
6. di non aver subito condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso e che nei suoi confronti non vi sono carichi pendenti;
7. di non incorrere nelle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs 06.09.2011, n.159 e s.m.i.;
8. di partecipare/non partecipare ad altre società aventi lo stesso oggetto sociale della società di cui sopra;
9. che la società è titolare/non titolare dell'esercizio di altre farmacie ubicate..... nella provincia ove ha sede legale la società o ;
10. che non sussistono né a suo carico e né a carico degli altri soci della società le cause di incompatibilità di cui agli artt.13 L. 475/1968 e 8 L. 362/1991.

Si allega alla presente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà il documento di identità in corso di validità del sottoscritto.

....., lì

In Fede

.....

All.cit.