



Comune di Niscemi
Piazza Vittorio Emanuele III, 3
Niscemi
0933 881111
ufficioprotocollo@comuneniscemipec.it
www.comune.niscemi.cl.it

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



C_F899 - - 1 - 2023-07-06 - 0016812

NISCEMI

Codice Amministrazione: **C_F899**

Numero di Protocollo: **0016812**

Data del Protocollo: **giovedì 6 luglio 2023**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: TRASMISSIONE PERIZIA DI VALUTAZIONE DEL
PATRIMONIO DELLA SOCIETÀ FARMA NISCEMI S.R.L.**

Note:

MITTENTE:

DI BENNARDO MASSIMO

dott. Alberto Maugeri

- Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti -

Niscemi (CL) – Via Regina Margherita, 20 – Tel. 09331940166 – 3805221832 -

E-mail: info@studiomaugeri.eu - info.maugeri@gmail.com

P.e.c.: alberto.maugeri@pec.commercialisti.it

PERIZIA DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE SOCIETARIA NELLA "FARMA NISCEMI S.R.L."

Committente: FARMA NISCEMI S.R.L.

SOMMARIO

1. - Oggetto dell'incarico e documentazione esaminata;
2. - Dati societari, ubicazione della sede operativa e dati territoriali rilevanti;
3. - Analisi di alcuni parametri tecnico/contabili della Farmacia Comunale;
4. - Metodi di valutazione utilizzabili:
 - 4.1 - Metodo patrimoniale;
 - 4.2 - Metodo reddituale;
 - 4.3 - Metodi finanziari;
 - 4.4 - Metodo misto patrimoniale reddituale;
 - 4.5 - Metodo basato sull'EVA;
 - 4.6 - Metodi empirici.
5. La scelta del metodo di valutazione;
6. La valutazione dell'azienda secondo il metodo dei multipli basato sul fatturato;
7. La valutazione dei beni patrimoniali;
8. Bilanci degli ultimi esercizi;
9. Capitale sociale, Patrimonio Netto
10. Conclusioni.

RELAZIONE

Il sottoscritto dott. Alberto Maugeri, dottore commercialista, revisore, libero professionista con studio in Niscemi (CL) Via Regina Margherita, n. 20, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Gela al n. 160/A, con anzianità dal 01/04/1985, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 36857 con D.M. del 12/04/1995, iscritto all'Albo dei C.T.U e dei Periti del Tribunale di Gela, ha ricevuto incarico dal Consiglio di Amministrazione della Società "FARMA NISCEMI S.r.L." con sede legale in Niscemi (CL), in Piazza Vittorio Emanuele n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Caltanissetta al N. 01770060851 - REA N. CL 96987 - al fine di redigere perizia di stima relativa alla determinazione complessiva, comprensiva di avviamento, del valore del patrimonio netto della Società.

1 - Oggetto dell'incarico e documentazione esaminata:

Come brevemente accennato l'incarico riguarda la stima complessiva, comprensiva di valutazione dell'avviamento commerciale, del patrimonio della suddetta società che gestisce, in convenzione, la Farmacia Comunale - settima sede farmaceutica - di proprietà dell'Ente Comune di Niscemi con sede operativa sita in Niscemi Via Popolo n. 256, angolo Via Monfalcone n. 2.

La presente stima si è resa necessaria per quantificare l'ammontare del valore del Patrimonio netto con conseguente valutazione delle quote; ciò in funzione all'approvazione del Bando di gara per la dismissione delle quote sociali di proprietà dell'Ente Comune di Niscemi, come da Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 29/12/2022.

Per quanto riguarda, invece la valutazione del valore delle quote da liquidare agli Eredi del socio del defunto si è già provveduto con separata Relazione.

Pertanto, al fine di poter espletare l'incarico e predisporre la presente Relazione il sottoscritto ha esaminato i seguenti documenti, specificando che in

parte sono stati acquisiti presso l'amministrazione della Società, in parte consultati per il tramite del sito istituzionale dell'Azienda Sanitaria di Caltanissetta - Distretto di Gela -, ed infine consultati per il tramite del sito Istituzionale della Regione Siciliana ed in parte per acquisizioni specifiche di dati estrapolati del sito ufficiale di Federfarma:

- *Documenti amministrativi e titoli autorizzativi consultati:*

- Atto Costitutivo e Statuto della "Farma Niscemi S.r.L." del 27 febbraio 2007;
- Contratto di Servizio / Atto di Convenzione stipulato in data 23 maggio 2007;
- Visura Camerale Registro Imprese di Caltanissetta;
- Autorizzazione all'apertura della prima sede farmaceutica Comunale di Niscemi rilasciata dall'ASP di Caltanissetta, Deliberazione n. 1049 del 30 marzo 2007 istitutiva del servizio di Farmacia in Niscemi in Via Popolo n. 172;
- Autorizzazione al trasferimento dall' ASP di Caltanissetta Deliberazione n. 577 del 5 marzo 2019 dalla Via Popolo n. 172 alla Via Popolo n. 256, angolo Via Monfalcone n. 2 (attuale ubicazione);
- Contratto di locazione immobile sede farmaceutica;
- Contratto dipendenti in forza al 31.05.2023;

- *Documenti contabili e fiscali consultati:*

- Registri IVA (acquisti, fatture e corrispettivi) dal 01.01.2016 al 31.12.2022;
- Libri Giornale-Mastro dal 01.01.2016 al 31.12.2022;
- Distinte contabili mensili ricette ASP Caltanissetta dal 01.01.2016 al 31.12.2022;
- Distinte contabili mensili ricette ASP Caltanissetta dal 01.01.2023 al 31.05.2023;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2016;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2017;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2018;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2019;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2020;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2021;
- Bilancio contabile a sezioni contrapposte chiuso al 31.12.2022;
- Situazione contabile patrimoniale - economica al 31.05.2023;
- Inventario giacenze alla data del 31.05.2023;

- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2015 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2016 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2017 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2018 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2019 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2020 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2021 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Bilancio CEE chiuso al 31.12.2022 completo di Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione;
- Dichiarazione annuale IVA 2016 anno d'imposta 2015;
- Dichiarazione annuale IVA 2017 anno d'imposta 2016;
- Dichiarazione annuale IVA 2018 anno d'imposta 2017;
- Dichiarazione annuale IVA 2019 anno d'imposta 2018;
- Dichiarazione annuale IVA 2020 anno d'imposta 2019;
- Dichiarazione annuale IVA 2021 anno d'imposta 2020;
- Dichiarazione annuale IVA 2022 anno d'imposta 2021;
- Dichiarazione annuale IVA 2022 anno d'imposta 2022;
- Elenco debiti v/ Fornitori al 31.05.2023;
- Elenco crediti v/Clienti al 31.05.2023;
- *Altri documenti:*
 - Elenco Farmacie convenzionate operative nel territorio del Comune di Niscemi alla data del 31.05.2023;
 - Elenco popolazione residente (dati sanitari)
 - Dettaglio spesa sanitaria Regionale e Nazionale per gli anni dal 2015 al 2022;

2 - Dati societari - Ubicazione della sede operativa e dati territoriali rilevanti:

La società "Farma Niscemi S.r.L." è stata costituita con atto pubblico stipulato presso il Notaio Tomasello di Catania in data 27 febbraio 2007, Repertorio n. 23.587, Racconta n. 7.021.

Oggetto Sociale

(riferimenti da Atto costitutivo)

La Società ha come finalità la gestione, secondo criteri di economicità, efficacia ed efficienza, e comunque ai sensi della legislazione vigente in materia, della settima Farmacia sita nel Comune di Niscemi, per come risultante dalla Pianta Organica delle Farmacie di Niscemi di cui al Decreto Assessore Sanità N. 1065 del 28 giugno 2002, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 6 settembre 2002.

La società tende a svolgere i processi gestionali avendo come punto di riferimento la centralità della persona umana e del diritto alla salute, ed attua una pratica imprenditoriale che sia compatibile con la solidarietà nei confronti delle fasce sociali economicamente più deboli.

Oltre la gestione della farmacia e quindi la distribuzione finale di prodotti farmaceutici, parafarmaceutici sanitari e simili, la società ha per oggetto:

- la promozione di studi e ricerche tendenti al potenziamento del servizio ed al miglioramento, qualitativo e quantitativo del medesimo;
- la promozione di seminari, conferenze e/o convegni di informazione sociale su farmaci e/o tecniche terapeutiche di carattere innovativo;
- la promozione di seminari, conferenze e/o convegni sul diritto alla salute, anche in collaborazione con Enti Pubblici e con espressioni dell'associazionismo, del volontariato e del privato sociale.

Sistema di Governance

Nello statuto è previsto che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tre componenti, che durano in carica tra anni e sono rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione è composto:

- Presidente : DI BENNARDO MASSIMO
- Consigliere: CUTRONA ROSARIO

Il Presidente ha potere di firma e di rappresentanza di fronte ai terzi.

Compagine sociale e struttura del capitale

La Società è stata dotata, alla costituzione, di un capitale sociale di Euro ventimila (€ 20.000,00), composto da n. 20 quote, del valore nominale di Euro mille/00 (€ 1.000,00) ciascuna.

Il capitale veniva assunto e sottoscritto nelle seguenti proporzioni:

- Il Socio di maggioranza, Comune di Niscemi, il 60% del capitale sociale, pari ad Euro 12.000,00;
- Il Socio di minoranza, Dott. Giancarlo Di Benedetto, il 40% del capitale sociale , pari ad Euro 8.000,00.

Si evidenzia che, a seguito del decesso del socio Di Benedetto, la quota pari al 40 % del capitale non è ancora stata liquidata agli Eredi.

Rapporti giuridico - economici tra il Comune di Niscemi e la Società

Il Comune di Niscemi, riveste la qualità di socio di maggioranza della "Farma Niscemi S.r.l.".

Al Comune è attribuito il potere di designare due dei tre componenti del Consiglio di Amministrazione, tra cui il Presidente.

- Convenzione tra Comune di Niscemi e Farma Niscemi S.r.L.

E' vigente la Convenzione stipulata in data 23.05.2007, Rep. n. 12/2007, tra il Comune di Niscemi e la Società Farma Niscemi S.r.L.; in sintesi quanto previsto nel Contratto:

Oggetto:

<< Il contratto ha per oggetto la disciplina della gestione e dell'esercizio della settima sede farmaceutica del Comune di Niscemi ad opera di Farma Niscemi S.r.L. >>;

Durata:

<< Il presente contratto avrà la durata di anni trenta (30) a decorrere dal 15/03/2007 giorno di consegna anticipata del servizio sotto riserva di legge. In caso di scioglimento della società, comunque determinatosi, Farma Niscemi S.R.L. dovrà immediatamente consegnare al Comune di Niscemi la Sede farmaceutica gestita, in perfetto stato di efficienza, indipendentemente dall'esistenza di crediti, anche se accertati nelle forme di legge, in favore della stessa, con ciò apertamente in caso di scioglimento della Società, comunque determinatosi al fine di assicurare l'erogazione del pubblico servizio, Farma Niscemi S.R.L. dovrà immediatamente consegnare al Comune escludendosi la possibilità del ricorso al diritto di ritenzione.>>;

Ruolo del Comune:

<< Il Comune è e resta titolare del servizio farmaceutico la cui gestione è affidata in esclusiva a Farma Niscemi srl per il periodo di vigenza del presente contratto.>>

Polizza e garanzia:

<< Farma Niscemi s.r.l. ha prodotto polizza n. x99023739-09 Fondiaria sai del 29/03/2007 Agenzia di Caltagirone per responsabilità Civile verso terzi.>>

Canone annuo:

<< Si da atto che i conformità al bando di gara, il socio di minoranza ha provveduto a versare nella casa della Farma Niscemi S.R.L. la somma di €. 400.000,00 .

Si da atto altresì che la Farma Niscemi S.R.L. ha versato in favore del Comune di Niscemi la somma di €. 250.000,00, pari all'importo di €. 150.000,00 il cui socio di minoranza a rinunciato e di €. 100.000,00 quale incremento d'asta.

Farma Niscemi S.R.L. corrisponderà inoltre al Comune di Niscemi con cadenza annuale, per l'affidamento della gestione del servizio una somma pari a Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) annualmente rideterminata in modo che sia adeguata al valore reale della moneta, facendosi riferimento agli indici Istat per famiglie di operai ed impiegati.

Tale somma dovrà essere versata in favore del Comune di Niscemi entro il 10 dicembre di ogni anno.>>

Divieto di cessione a terzi:

<< E' fatto divieto a Farma Niscemi SRL di affidare a terzi lo svolgimento e gestione del servizio farmaceutico, oggetto del presente Contratto.>>

Giusta causa:

<< Qualora quanto contenuto nel presente Contratto risultasse disatteso da Farma Niscemi S.R.L. e nell'ipotesi in cui non fosse garantito un puntuale, efficiente ed efficace servizio pubblico, il Comune si riserva di risolvere il Contratto per giusta causa.>>

Risoluzione del Contratto:

<< Nei casi di scioglimento, cessione, fallimento o altra procedura concorsuale di Farma Niscemi S.R.L., il presente Contratto si intende automaticamente risolto. In caso di risoluzione, il Comune di Niscemi entrerà in possesso della sede farmaceutica di cui al presente contratto di concessione.>>

- Contratto di locazione immobile - Sede farmaceutica:

E' vigente un Contratto di locazione per l'immobile sito in Niscemi in Via Popolo n. 256, angolo Via Monfalcone n. 2, stipulato in data 19/11/2018 e con scadenza al 19/11/2024, Registrato Agenzia delle Entrate di Gela con Codice identificativo N. TXR18T001165000EE del 20.11.2018; canone annuo €. 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00 cent).

- Contratto dei dipendenti in forza al 31.05.2023:

Il personale attualmente in forza, alla data del 31.05.2023, è così composto:

- Farmacista Direttore di Farmacia:

1) Dott.ssa Militello Gaetana assunta a seguito di Selezione pubblica con Contratto Nazionale di Lavoro per Dipendenti delle Imprese gestite o partecipate da Enti Locali con incarico a tempo pieno e determinato, con scadenza semestrale al 18.09.2023; costo annuo complessivo rilevato al 31.12.2022 pari ad Euro 45.390,82; costo orario €. 24,13121;

- Commessa Assistente alla vendita:

1) Dott.ssa Puzzo Nunziata assunta nel marzo 2007 con Contratto Nazionale di Lavoro per Dipendenti delle Imprese gestite o partecipate da Enti Locali con incarico a tempo pieno ed indeterminato: costo annuo complessivo rilevato al 31.12.2022 pari ad Euro 34.325,37; costo orario €. 17,87621;

Ubicazione delle Sedi farmaceutiche nel territorio del Comune di Niscemi

(in ordine alfabetico - Ordne Farmacisti CL)

- Farmacia Agozzino (Via Dott. Ragusa n. 136);
- Farmacia Buscemi (Viale Mario Gori n. 180);
- Farmacia Comunale (Via Popolo ang. Via Monfalcone 2);
- Farmacia Galeno (Via Giacomo Matteotti n. 53);
- Farmacia Lodato (Via XX Settembre n. 59);
- Farmacia Muscia (Via Salvatore Noto n. 12);
- Farmacia Rizzo (Via Umberto I n. 178);
- Farmacia Sacro Cuore (Corso Gramsci n. 175).

Elenco Studi medici di medicina generale presenti nella zona adiacente alla sede della Farmacia Comunale:

(in ordine alfabetico - Dati ASP Caltanissetta - Distretto sanitario di Gela -)

- Cunsolo dott. Salvatore (Via Trento n. 32);
- Pepi dott. Salvatore (Via Popolo n. 202);
- Russotto dott. Giuseppe (Via Popolo n. 300);

3 - Analisi di alcuni parametri tecnico/contabili della Farmacia Comunale

E' opportuno in questa fase di descrizione dell'attività esporre alcuni parametri ritenuti essenziali ai fini della individuazione delle peculiarità significative dell'attività caratteristica.

Innanzitutto si prendono in esame il numero delle ricette elaborate negli anni precedenti, a partire dall'anno 2015, per consentire al lettore una valutazione sul volume degli affari e sulla consistenza giornaliera del valore di cassa e, conseguentemente, dei flussi finanziari attivi.

Ciò anche in considerazione della capacità di rotazione dei farmaci.

Dati delle ricette elaborate negli anni 2015 - 2022, con evidenza del totale dei ricavi da banco e dei ricavi complessivi aziendali :

Anno	Numero ricette	Ticket contanti	Valore netto ASP	Ricavi da Banco	Ricavi complessivi
2015	32.398	69.467,00	380.152,00	228.692,00	678.311,00
2016	30.333	63.197,00	346.055,12	200.970,00	610.222,00
2017	29.016	64.147,00	329.255,40	174.277,00	567.679,00
2018	28.357	68.449,00	311.230,94	181.645,00	561.324,00
2019	24.722	56.639,00	285.090,00	165.355,00	507.084,00
2020	23.367	53.233,36	290.196,70	170.588,94	514.019,00
2021*	2.958	6.563,59	34.030,68	18.267,73	58.862,00
2022	9.520	23.038,96	109.721,14	133.376,90	266.137,00
2023**	3.986	9.839,00	48.065,26		

(*) Periodo dal 20.09.2021 al 31.12.2021 -

(**) Periodo dal 01.01.2023 al 28.02.2023 - dal 22.03.2023 al 31.05.2023 -

di cui ricavi per il servizio DPC - Distribuzione Per Conto -:

Anno	Corrispettivo al netto IVA
2015	€. 5.423,00
2016	€. 5.031,00
2017	€. 4.647,00
2018	€. 5.539,00
2019	€. 5.343,00
2020	€. 6.654,03
2021*	€. 383,68
2022	€. 4.470,60
2023**	€. 1.894,20

(*) Periodo dal 20.09.2021 al 31.12.2021 -

(**) Periodo dal 01.01.2023 al 28.02.2023 - dal 22.03.2023 al 31.05.2023 -

- Giacenza di magazzino - farmaci e prodotti vari -:

Anno	Valore contabile al 31.12.
2015	€. 148.290,00
2016	€. 136.430,00
2017	€. 134.530,00
2018	€. 138.925,00
2019	€. 134.450,00
2020	€. 110.425,00
2021	€. 101.300,00
2022	€. 56.299,00

31.05.2023	€.	58.371,00
------------	----	-----------

4 - Metodi di valutazione utilizzabili

E' opportuno precisare che non esistono formule o regole specificatamente definite cui attenersi per effettuare valutazioni d'azienda e/o di parti di essa.

La dottrina e la prassi professionale (dottori commercialisti, C.T.U e Periti dei Tribunali) hanno tuttavia sviluppato criteri e metodologie che, nel mercato, riscontrano positiva accettazione presso tutti gli operatori: si fa riferimento, ad esempio, ai Principi Italiani di Valutazione (PIV), emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV) e ai Principi Internazionali di Valutazione (IVS), emanati dall'International Valuation Standard Council (IVSC).

I predetti criteri e metodologie si differenziano tra loro in quanto pongono l'enfasi su aspetti diversi dell'azienda da valutare. Essi, inoltre, seppure corretti sotto il profilo concettuale, presentano problemi peculiari nella loro applicazione pratica, derivanti dalla corretta identificazione delle variabili essenziali delle formule sottostanti.

I criteri di valutazione (e, all'interno di questi, i metodi di valutazione) debbono essere, pertanto, opportunamente scelti in funzione della natura e delle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa.

Ciò posto, si espongono di seguito, per sintesi, i principali criteri di valutazione del capitale economico dell'azienda, al fine di individuare e rappresentare le motivazioni che hanno indotto alla scelta del criterio, e della connessa metodologia, applicati nel caso di specie.

A tal proposito, come ben rappresentato dalla migliore dottrina, i criteri valutativi si fondano sull'analisi dei seguenti elementi:

- il patrimonio;
- i flussi di risultato, reddituale o finanziario;
- il patrimonio e il sovra-reddito (o sotto-reddito);

- le grandezze economiche e finanziarie di soggetti comparabili o derivanti da transazioni comparabili.

Al richiamo dei criteri sopra indicati e delle principali metodologie che ne derivano, sono, pertanto, dedicati i successivi sotto paragrafi.

Prima di illustrare i criteri e i metodi che si è scelto di adottare nel caso in questione, si ritiene opportuno, come precedentemente affermato, indicare brevemente i caratteri fondamentali di quelli che vengono comunemente proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente.

4.1 - Metodo patrimoniale

Secondo tale metodologia, il valore è il risultato di una stima, a valori di mercato e in ipotesi di continuità di gestione, di tutte le attività materiali ed immateriali (nei casi in cui esse possano essere determinate singolarmente), diminuite di tutte le passività. Tale metodo non prende quindi in esplicita considerazione gli aspetti inerenti alla capacità dell'azienda di produrre risultati economici.

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K') a valori correnti.

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: analitica,

perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi; nei primi, sono considerati ai fini della valutazione, oltre i beni materiali - compresi i crediti e la liquidità - i soli

elementi immateriali suscettibili di trasferimento autonomo (brevetti industriali, marchi, diritti di concessione, ecc.); nei secondi vengono inclusi nella valutazione anche altri elementi immateriali, compresi quelli per i quali non è consentita l'iscrizione in bilancio.

Il criterio patrimoniale, inteso come valore-stock, non costituisce, in via generale, salvo che in particolari situazioni, un metodo di valutazione delle aziende in sé razionale ed accettabile; tuttavia, l'informazione patrimoniale risulta un importante elemento di integrazione che in vari modi concorre alla determinazione delle valutazioni vere e proprie, fornendo riferimenti talvolta imprescindibili.

4.2 - Metodo reddituale

Il metodo reddituale si fonda sull'ipotesi che il valore di un bene sia pari al valore attuale dei benefici futuri ottenibili dal suo utilizzo.

Esso, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è fondamentale nel caso di strutture aziendali estremamente "leggere" (come nel caso in esame), ed è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita ovvero limitata nel tempo.

Nel primo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula: $W=R/i$

Nel secondo caso, il valore dell'azienda (W) corrisponde al valore attuale calcolato per il tempo (n) ed al tasso (i) di una rendita temporanea di rata costante (R), determinato in base alla seguente formula: $W = R \cdot n \cdot i$

Dove:

R = reddito medio normalizzato prospettico;

i = tasso di attualizzazione;

n = numero di anni per i quali viene capitalizzato il reddito medio normalizzato prospettico.

La configurazione del reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello prospettico, quello, cioè, idoneo, a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda, medio, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e – in ogni caso – determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

Ciò comporta, ad esempio, che nella configurazione del reddito rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito medio normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, per così dire, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre, deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano – seppur potenzialmente – su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

In conclusione, dunque, il risultato contabile per assumere la configurazione di risultato economico, deve essere rettificato con una serie di interventi riconducibili ai seguenti processi:

- processo di normalizzazione;
- processo di integrazione, per esprimere nel risultato la dinamica dei beni immateriali o altre dinamiche di valori non espressi contabilmente;
- eventualmente, in ipotesi di notevole inflazione, processo di allineamento per eliminare gli effetti distorsivi dell'inflazione e trasformare il reddito nominale in reddito reale.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione al rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese, ecc.;
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.;
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale (sono però indispensabili ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale) ha

acquisito sempre maggior credito e diffusione negli ultimi decenni parallelamente all'affermarsi dei metodi finanziari più graditi e diffusi nei Paesi anglosassoni.

4.3 - Metodi finanziari

I metodi finanziari ravvisano nella capacità dell'azienda di produrre flussi di cassa l'elemento fondamentale ai fini della valutazione.

In particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare in futuro.

Il tasso di attualizzazione utilizzato per scontare al valore attuale i flussi di cassa attesi in futuro può essere il tasso di rendimento del capitale di rischio, ovvero il costo medio ponderato del capitale, a seconda della configurazione di flusso di cassa considerato.

Tali metodi trovano spesso applicazione nei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio - lungo termine.

Quando si fa ricorso ai metodi finanziari, la valutazione dell'azienda è basata sui seguenti parametri:

struttura temporale e consistenza dei ritorni sul capitale che scaturiscono dall'investimento nell'impresa;

rischio legato a tale investimento rispetto ad altre forme alternative di impiego del capitale.

Per ciò che concerne il primo parametro, è necessario sottolineare come i metodi finanziari possano essere correttamente applicati principalmente ad aziende con flussi di cassa normalmente positivi, stimabili con sufficiente attendibilità e per le quali è possibile disporre di una stima del rischio nel determinare il tasso di attualizzazione. Tanto più l'azienda oggetto di valutazione si discosta da tali requisiti, tanto più questi metodi di valutazione si rivelano di difficile applicazione.

Un altro parametro da tenere in considerazione nelle valutazioni operate con i metodi finanziari, vale a dire il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa che ci si attende che l'azienda genererà in futuro, è strettamente collegato alla natura dei flussi di cassa attesi: infatti, quanto maggiore è la variabilità dei flussi di cassa, tanto maggiore deve essere il tasso di attualizzazione da applicare.

Esistono diverse metodologie valutative appartenenti alla categoria dei metodi finanziari. Una di esse è quella dei “flussi monetari complessivi disponibili” che a sua volta trova due diverse applicazioni:

- il metodo dei flussi monetari complessivi disponibili per l'azionista, che consiste nel valutare esclusivamente il patrimonio netto dell'azienda;
- il metodo dei flussi di cassa disponibili per l'impresa, che considera invece la valutazione dell'intera impresa nel suo complesso, e quindi oltre al capitale di rischio anche i diritti degli altri portatori di interessi.

Sebbene entrambi i metodi consistano in una attualizzazione dei flussi di cassa attesi e conducano a stime tra loro compatibili, i flussi di cassa ed i relativi tassi di attualizzazione utilizzati sono diversi.

Entrambi i metodi, a parere dello scrivente, non assumono rilevanza ai fini del presente elaborato in quanto influenzati da elementi tecnicamente suscettibili di ipotesi aleatorie rispetto ad alcuni dati contabili prospettici e, pertanto, non verranno trattati.

4.4 - Metodo misto patrimoniale reddituale

Il metodo misto patrimoniale - reddituale prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento, che rettificcherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill) il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente: $W = K + (R - iK) \frac{a}{i'}$

dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

a = fattore di attuazione per il calcolo di una rendita della durata di "n." anni al tasso "i";

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovra-reddito;

i' = tasso di attualizzazione.

In alternativa, in applicazione del metodo della capitalizzazione illimitata del sovra- reddito, l'avviamento può essere calcolato come rendita temporalmente illimitata del profitto, inteso come maggior rendimento ritraibile rispetto ad una remunerazione normale del patrimonio aziendale; la formula, pertanto, diventerà:

$$W = K + [(R - iK)/i']$$

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima potrà, pertanto, riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale, senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

4.5 - Metodo basato sull' EVA

L'EVA (Economic Value Added) rappresenta sostanzialmente un indicatore di performance, individuato al fine di misurare la capacità dell'azienda in funzionamento di produrre nuova ricchezza, similmente a quanto avviene per il ROI (Return On Investment) o il ROE (Return On Equity).

L'EVA, tuttavia, pur essendo un indicatore di performance in termini di risultati economico- finanziari, può divenire anche un utile strumento di stima del valore del capitale economico di un'azienda.

Il modello valutativo appare informato a una logica analoga a quella che caratterizza il metodo misto patrimoniale/reddituale, con stima autonoma dell'avviamento, con la differenza che in questo caso l'avviamento è calcolato su base finanziaria (quale sommatoria dei valori attuali dei singoli EVA) anziché su base reddituale (quale sommatoria dei sovra-redditi attesi attualizzati).

Il modello assume poi particolare significatività in ragione del fatto che vengono considerate le componenti patrimoniale, reddituale e finanziaria del potenziale valore di capitale economico esprimibile dal complesso aziendale, ove:

- la componente patrimoniale è intesa quale capitale netto investito;
- la componente reddituale è intesa quale redditività operativa netta;
- la componente finanziaria risulta riconducibile agli effetti sul risultato finale della struttura finanziaria, del costo del capitale di terzi e del rischio specifico aziendale.

Poiché il modello si pone l'obiettivo di contemperare aspetti patrimoniali, reddituali e finanziari, esso appare particolarmente completo nell'analisi, anche se, data una certa eterogeneità degli elementi congiuntamente analizzati, il significato dei risultati non è sempre facilmente interpretabile.

L'elemento patrimoniale oggetto di analisi è il capitale investito netto (denominato CIN), così determinabile:

$$\text{CIN} = \text{Totale attivo operativo} - \text{Fondi di amm.} - \text{Debiti comm.} - \text{TFR}$$

I valori espressi dai dati contabili devono essere tuttavia rettificati al fine di pervenire a una valorizzazione finalizzata alla determinazione del capitale economico aziendale, per esempio rilevando le plusvalenze implicite nei beni

oggetto di stima e iscrivendo ogni passività ritenuta certa o probabile, analogamente a quanto avviene per il metodo patrimoniale.

Tale processo di rettifica del valore del capitale investito netto determina la stima del cosiddetto “capitale investito netto rettificato” (CIN').

Una volta stimato il CIN' è possibile determinare gli EVA attesi, secondo il seguente modello di calcolo: $EVA = \{[RO (1 - t) / CIN] - WACC\} * CIN$

da cui: $EVA = RO (1 - t) - WACC * CIN$

dove:

RO = reddito operativo netto;

(1-t) = coefficiente di redditività operativa, depurato dal peso del carico fiscale

CIN= capitale netto investito;

WACC = costo del capitale investito

Nei casi in cui $[RO (1 - t)] / CIN > WACC$, l'azienda è in grado di produrre una remunerazione superiore al costo del denaro e, quindi, l'indebitamento finalizzato a finanziare lo sviluppo dei volumi produttivi avrebbe un effetto *leverage* positivo.

Viceversa, nei casi in cui $[RO (1 - t)] / CIN < WACC$, l'azienda non è in grado di produrre una remunerazione sufficiente anche solo per soddisfare il capitale investito.

Una volta individuato il principio di funzionamento dell'indicatore, risulta possibile identificare anche il seguente modello di calcolo del valore di capitale economico aziendale:

$W = CIN' + \sum(VA)EVA - DFN$

dove:

CIN' = capitale investito netto rettificato;

$\Sigma(VA)EVA$ = sommatoria dei valori attualizzati degli EVA;

DFN = indebitamento finanziario netto, pari alle passività finanziarie al netto delle attività finanziarie

La sommatoria dei valori attualizzati degli EVA può essere così espressa:

$$\Sigma(VA)EVA = VA\ EVA(1) + VA\ EVA(2) + \dots + VA\ EVA\ (\text{ultimo stimato}).$$

In dottrina viene, tuttavia, sostenuta come percorribile la via della determinazione analitica di alcuni EVA in ragione dei quali determinare un EVA “medio” (media aritmetica) da attualizzare come una rendita costante rispetto a un orizzonte temporale finito di “n” anni.

4.6 - Metodi empirici

I criteri empirici si basano sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile con riferimento al prezzo utilizzato in scambi di beni similari avvenuti nel recente passato.

I criteri basati sul mercato sono di norma applicati mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie:

4.6.1 - Metodi di Borsa

Se l'azienda da valutare è quotata su un mercato borsistico è possibile applicare i metodi di borsa, che consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari a quello attribuitole dal mercato borsistico, a prescindere dagli effettivi valori patrimoniali e reddituali, storici e prospettici (Metodo dei prezzi di borsa), oppure nel raffrontare il ramo d'azienda, o la società da valutare, con società quotate similari (Metodo dei multipli di borsa).

4.6.2 - Metodo dei multipli

Il metodo dei multipli (o delle transazioni comparabili) consiste nel riconoscere all'azienda un valore pari ai prezzi utilizzati in transazioni recenti fuori mercato, aventi per oggetto aziende simili.

Tale metodologia è utilizzata particolarmente per la valutazione di aziende operanti in specifici settori merceologici (quali edicole, licenze commerciali, alberghi o, come nel caso in specie, farmacie), il cui valore è determinato in base a parametri ritenuti idonei indici reddituali dell'azienda oggetto di valutazione (indicatori di performance, quali fatturato, margine operativo lordo, utile netto, ecc.) e applicati sul mercato dagli operatori del settore. Tali indici vengono poi moltiplicati per un multiplo che viene estrapolato dall'osservazione del mercato e dei prezzi correlati ad aziende omogenee per tipo di attività e di settore.

Al valore così ottenuto viene poi sottratto, se pertinente, l'indebitamento finanziario netto o sommata la posizione finanziaria netta attiva.

5 - La scelta del metodo di valutazione

Il problema della valutazione di un'azienda o di un ramo d'azienda presenta aspetti di notevole complessità, tali per cui è pressoché impossibile giungere a conclusioni univoche e universalmente accettabili, ma soprattutto a un valore oggettivo del complesso aziendale.

In via preliminare, occorre stabilire quale tra i diversi criteri di valutazione teoricamente adottabili sia correttamente applicabile al caso concreto, tenendo conto che la scelta dipenderà da numerosi fattori, tra i quali si evidenziano:

- il settore di operatività dell'azienda;
- l'attendibilità dei dati prospettici nonché dei dati contabili.

Per quanto concerne il settore di attività in cui opera l'azienda, si sottolinea che in settori quali quello commerciale o dei servizi spesso il valore del capitale economico aziendale è del tutto svincolato rispetto al suo valore meramente patrimoniale, per esempio con riferimento a quelle imprese in cui

organizzazione, marchio, clientela, know-how tecnologico, ecc., costituiscono fattori determinanti dei risultati ovvero alle aziende di servizi a elevato contenuto di natura professionale o che comunque basano la propria attività su componenti per lo più di natura intangibile.

Le aziende in questione potranno essere correttamente valutate osservando prioritariamente dati reddituali o finanziari: si tratta, infatti, di imprese caratterizzate da limitati patrimoni investiti, ma dotate di rilevanti potenzialità economiche.

In questi casi il patrimonio, per quanto adeguatamente rivalutato e rettificato, rimane pur sempre un valore inadeguato a esprimere l'intero valore del capitale economico.

Al contrario, possono esistere casi in cui un'adeguata rivalutazione delle componenti patrimoniali (eventualmente anche dei beni immateriali) è, da sola, sufficiente a esprimere correttamente il valore del capitale economico aziendale. Vi sono imprese, infatti, come quelle immobiliari o come le holding di partecipazione, il cui valore complessivo è strettamente connesso al valore intrinseco delle singole attività possedute.

Quando si tratta, poi, di valutare aziende condotte da imprese in perdita, è evidente che risulta del tutto inadeguato il metodo patrimoniale. In questa ipotesi, si dovrà tenere conto delle perdite che andranno a decurtare i valori meramente patrimoniali espressi dal complesso dei beni aziendali, e si dovrà decidere se rettificare il patrimonio netto per effetto dell'iscrizione dell'avviamento negativo (badwill), ovvero addirittura ricondurne il valore sino al limite minimo di valutazione costituito dal capitale "di liquidazione".

Infine, per quanto concerne le imprese i cui flussi di cassa sono normalmente positivi, con un andamento costante nel tempo suscettibile di essere stimato con sufficiente attendibilità, il capitale economico aziendale può essere correttamente valutato ricorrendo all'applicazione di metodi finanziari.

Relativamente all'aspetto riguardante l'attendibilità dei dati prospettici, si può affermare che un'azienda che predispone periodicamente documenti

previsionali dettagliati e attendibili, da cui non risultino scostamenti sensibili rispetto ai dati a consuntivo, e che mostra di poter mantenere nel tempo adeguati risultati, ben si presta a tecniche valutative basate su dati previsionali, siano essi di natura reddituale o finanziaria.

Con specifico riferimento all'azienda oggetto della presente valutazione, occorre prendere in considerazione alcuni elementi basilari qui individuati.

In linea generale, l'attività di farmacia è caratterizzata da aspetti peculiari, che possono essere sinteticamente riassunti come segue:

- limitata consistenza dei valori patrimoniali materiali;
- prevalente consistenza del valore di avviamento, connesso alla presenza di leggi peculiari le quali stabiliscono i requisiti e i presupposti per l'esercizio dell'attività e ne prescrivono la pianificazione territoriale;
- redditività con tendenza decrescente, a causa delle vicende normative che hanno interessato il settore, a seguito della contrazione dei ricavi e dei margini;
- limitato livello di rischio a causa del grado di tutela che la vigente normativa accorda a tale tipo di attività e della sostanziale assenza di insolvenza da parte della clientela;
- regime di concorrenza regolato dalle disposizioni che disciplinano in modo minuzioso l'esercizio dell'attività.

- Considerando che al sottoscritto perito estimatore si richiede la valutazione dell'azienda nel suo complesso, sia a i fini di una procedura ad evidenza pubblica della quota del 40 % appartenuta al socio privato dott. Giancarlo Di Benedetto e per esso da liquidare agli Eredi, sia ai fini della procedura ad evidenza pubblica della quota del 60 % di proprietà dell'Ente Comune di Niscemi, nel rispetto delle norme statutarie, dei patti parasociali e delle prescrizioni contenute nell'Atto di convenzione per l'esercizio dell'attività della medesima Farmacia Comunale, è necessario tener presente – ai fini della sua

valutazione complessiva – che di essa debbono far parte tutti i crediti e tutti i debiti maturati, liquidati e da liquidarsi alla data del 31.05.2023 . Tali condizioni determinano, quindi, la impossibilità di applicare, in senso stretto, sia il metodo patrimoniale che i metodi finanziari, in quanto, appunto, ritenuti dagli Esperti non adeguati.

- Considerando, inoltre, che il trend dei risultati economici è andato via via a decrescere, presumibilmente a causa di una complessità e diversità di fattori esterni che hanno impedito di generare flussi finanziari adeguati a mantenere un assortimento tale da migliorare l'offerta di prodotti e servizi alla clientela, le condizioni gestionali nelle quali si è operato, quantomeno nell'ultimo biennio (anno 2021 e anno 2022) e fino al 31.05.2023, sono certamente non rappresentative delle potenzialità reddituali future dell'azienda. Potenzialità che si basano, invece, essenzialmente su alcuni elementi favorevoli prima evidenziati (ubicazione attuale nei locali di Via Popolo n. 246, relativa vicinanza con studi di medicina generale, assenza nelle adiacenze di attività ed esercizi con codice attività simile (parafarmacie e/o sanitarie, ecc.) e che saranno certamente sostenute dalle capacità finanziarie del soggetto subentrante nella gestione e dal suo potere d'acquisto, fattori che non sono allo stato conoscibili dallo scrivente professionista, ciò nella prospettiva che la vendita avverrà tramite una procedura ad evidenza pubblica competitiva. Per questo motivo anche il metodo reddituale appare del tutto inadeguato, da solo, a fornire una rappresentazione veritiera e corretta del valore economico dell'azienda.

- la valutazione complessiva dell'azienda così ottenuta, tenendo conto delle argomentazioni sopra richiamate, anche nella considerazione che il solo dato patrimoniale - reddituale desumibile dalla riclassificazione del bilancio, in applicazione delle variabili considerate, non rappresenterebbe, quindi, una determinazione attendibile come quella invece richiesta al perito.

Per tale motivo, è preferibile utilizzare un metodo che sia ancorato a valori oggettivamente determinabili e riconducibili alla capacità di generare fatturato e, quindi alla capacità di produrre reddito.

Pertanto, lo scrivente ritiene prudente ricorrere a più metodi di valutazione, in modo da pervenire ad una stima che tenga conto di quante più variabili possibili.

Tra quei metodi suggeriti dalla dottrina prevalente, si ritiene opportuno effettuare la valutazione secondo il "**metodo dei multipli basato sul fatturato**".

6 - La valutazione dell'azienda secondo il metodo dei multipli basati sul fatturato

Preliminarmente, occorre determinare l'arco temporale da prendere in considerazione ai fini dei calcoli da effettuare.

Lo scrivente ritiene, pertanto, che i dati di fatturato relativi agli ultimi esercizi non siano sufficientemente indicativi dell'effettivo valore dell'azienda, considerato che la stessa ha risentito, oltre che al periodo di *lockdown*, della straordinaria sospensione dell'attività a seguito del decesso del Direttore di Farmacia avvenuto nel gennaio 2021; l'attività della farmacia è stata riavviata a partire dalla terza settimana del mese di settembre con la direzione affidata al Dott. Nunzio Tomasi, vincitore del Bando per l'assunzione con contratto a tempo determinato semestrale; successivamente, a partire dal 1 marzo 2022, della Direzione è stata incaricata la dott.ssa Gaetana Militello, assunta in sostituzione per scorrimento della graduatoria pubblica.

Allo stato, la Farmacia è diretta dalla dott.ssa Gaetana Militello, assunta a seguito di graduatoria pubblica con contratto a tempo determinato dal 22.03.2023 al 18.09.2023.

Il valore economico dell'azienda Farmacia è, infatti, prevalentemente costituito dall'avviamento della stessa, considerato la impossibilità di accesso libero a questo specifico mercato.

Ciò comporta una valutazione complessiva da non potersi ricondurre solamente al fatturato ottenuto negli ultimi esercizi; una valutazione così restrittiva condurrebbe, quindi, a valori non in linea con le effettive potenzialità

reddituale dell'impresa, attesa la concomitanza di condizioni straordinarie esogene ed endogene.

Da rilevare che i dati statistici pubblicati sulla crescita dei consumi, tendendo a rappresentare nuove opportunità per la cosiddetta *Farmacia dei servizi*.

Nonostante le variabili rappresentate, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione il fatturato medio generato nel quinquennio 2018 / 2022, in linea comunque con la dottrina dominante e con la giurisprudenza prevalente, per cui il metodo dei multipli andrebbe applicato su un numero di esercizi non inferiore a tre e non superiore a cinque.

Vi è da sottolineare, inoltre, che il fatturato dell'anno 2021 è stato influenzato negativamente da un periodo di sospensione straordinaria dell'attività, circa 265 giorni, dovuto alla necessità di svolgere le numerose incombenze amministrative e societarie necessarie alla riapertura della Sede farmaceutica anche per la nomina, a seguito di selezione pubblica, del nuovo Farmacista collaboratore - Direttore di Farmacia.

Pertanto, per l'anno 2021 si è proceduto alla rideterminazione dell'ammontare dei ricavi su base annua:

- Ammontare dei ricavi contabilizzati per il periodo dal 20 settembre al 31 dicembre 2021: Euro 58.862,00 ;

- Ammontare dei ricavi rapportati ad anno:

$$\text{€. } 58.862,00 / 100 \text{ gg} = \text{€. } 588,62 \times 365 \text{ gg} = \text{€. } 214.846,00$$

Sulla base, quindi, dei dati contabili desunti dai bilanci annuali di esercizio degli ultimi 5 anni, analizzati in comparazione ai dati fiscali elaborati in materia di Imposta sul Valore Aggiunto, si riportano i dati contabili rappresentativi del valore complessivo dei ricavi delle vendite e delle prestazioni:

Esercizio al 31.12.	Ricavi delle Vendite e delle prestazioni	Fatturato complessivo Totale
2018	€. 561.414,00	€. 561.414,00
2019	€. 507.084,00	€. 1.068.498,00
2020	€. 514.019,00	€. 1.582.517,00
2021	€. 214.846,00	€. 1.797.363,00
2022	€. 266.137,00	€. 2.063.500,00

Il fatturato medio degli ultimi cinque anni è pari a

$$\text{€. } 2.063.500,00 / 5 = \text{€. } 412.700,00$$

Una volta determinato il fatturato medio necessita individuare il coefficiente moltiplicatore .

Nel settore delle Farmacie, il moltiplicatore benchmark ha subito grandi fluttuazioni nel corso del tempo: si è passati da condizioni di mercato (anni 90) in cui l'indice assumeva valori lievemente superiori all'1,1 (e quindi a valutazioni di poco superiori al fatturato), a periodi in cui (anni 2000) si è arrivati a un indice con valori vicini al 2,1.

In periodi più recenti, con i decreti Storace e Bersani, vi è stato un freno, ma una volta superato il "pericolo" liberalizzazioni, il valore dell'indice è tornato a salire, toccando anche valori pari a 3, per poi subire (anni 2010) un drammatico e repentino calo a seguito del Decreto Monti (c.d. "Cresci Italia"), che ha avuto come conseguenza quello di riportare l'indice a valori prossimi all'1,2 / 1,8 .

A partire dal 2018 / 2019, però, anche e soprattutto per l'approvazione della Legge 124/17, la domanda ha superato nuovamente l'offerta e i prezzi di mercato sono tornati a lievitare, facendo di conseguenza attestare l'indice a valori che vanno da un minimo di 1,2 (per farmacie a basso potenziale, caratterizzate dalla necessità di forti investimenti) a un massimo di 2,2 (per

farmacie dall'alto potenziale, che non necessitano di grandi investimenti ed esercitate in Comuni con popolazione residente stazionaria negli ultimi 5 anni).

Analoga valutazione si riscontra nelle procedure applicative di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate nella determinazione della congruità del valore imponibile ai fini dell'Imposta di Registro: in relazione alle attività commerciali farmacie (codice ATECOFIN 2004: 52.31.0; Codice ATECO 2007: 47.73.10) le indicazioni affermano che nel settore viene riconosciuto, normalmente, a titolo di avviamento un importo pari al 120 % (centoventi per cento) del volume d'affari; valore corrispondente di fatto all'indice moltiplicatore di 2,2 .

Applicando al fatturato medio complessivo, rispettivamente, l'indice minimo e l'indice massimo di mercato, si perviene ai seguenti risultati:

- **Indice al minimo (1,2): €. 412.700,00 * 1,2 = €. 495.240,00**
- **Indice al massimo (2,2): €. 412.700,00 * 2,2 = €. 907.940,00**

Per individuare il valore più corretto è bene richiamare gli elementi positivi e negativi della Farmacia Comunale, già precedentemente elencati.

Elementi positivi:

- attuale ubicazione stradale di moderato pregio (La Via Popolo rappresenta una arteria importante della viabilità cittadina, a doppia corsia di transito, e consente ampia possibilità di parcheggio nelle adiacenze);
- mancanza di altre sedi farmaceutiche concorrenti nella zona o in vie adiacenti;
- relativa vicinanza a studi di medicina generale;
- 8 sedi farmaceutiche già assegnate e operative su 8 previste dalla vigente normativa (e quindi nessuna previsione nel prossimo decennio

di apertura di nuove farmacie nell'intero territorio comunale a parità di popolazione residente);

- mancata presenza di attività simili (parafarmacie, sanitarie) nella zona e nelle vie adiacenti (raggio di 700 metri dalla sede farmaceutica);
- scarsi investimenti necessari in arredi e sistemazione locali (la Farmacia si è trasferita nei nuovi locali di Via Popolo n. 246 a fine marzo 2019 per cui non necessitano investimenti significativi per la sistemazione dei locali, in quanto adeguati alla vigente normativa. Fanno eccezione alcuni mobili del nuovo arredamento messo a disposizione dal Socio di minoranza e per la cui acquisizione definitiva si dovrà provvedere al pagamento delle somme anticipate, anche in compensazione con altri crediti; detti beni costituiscono parte rilevante dell'attuale arredamento);

Elementi negativi:

- La scadenza del Contratto di Convenzione fissata al 15.03.2037;
- Il canone annuale per l'esercizio di gestione dell'attività, la cui Autorizzazione di esercizio della Sede farmaceutica è di proprietà del Comune di Niscemi;

In considerazione delle precedenti valutazioni di carattere tecnico - economico, il valore di avviamento della Farmacia Comunale può essere determinato in misura non inferiore all'indice percentuale medio di 1,8 in considerazione delle valutazioni degli elementi negativi:

$$\text{€ } 412.700,00 * 1,8 = \text{€ } 742.860,00$$

L'importo dell'avviamento così determinato è stato confrontato, altresì, con il valore medio della spesa farmaceutica pro-capite annuale registrata nel territorio della Regione Siciliana che si attesta in Euro 258,00.

Considerato, quindi, che la popolazione di interesse per Sede farmaceutica nel territorio Comunale di Niscemi (24.994 : 8 Sedi) è pari a N. 3.124, il volume d'affari annuale si attesterebbe a circa **€. 805.992,00** .

7 - La valutazione dei beni patrimoniali da inventario

La valutazione non può prescindere, quindi, da una analisi dettagliata delle immobilizzazioni materiali ed immateriali rappresentate in Bilancio:

1. Immobilizzazioni immateriali;
2. Immobilizzazioni materiali;
3. Giacenze di magazzino;
4. Crediti v/Clienti;
5. Crediti v/Clienti da fatture - corrispettivi

7.1 - Immobilizzazioni immateriali

Elenco immobilizzazioni immateriali in bilancio alla data del 31.12.2022:

Beni immateriali	Costo Storico	Fondo Ammortamento	Valore Netto contabile
Costi di impianto	2.747,91	-2.638,84	109,07
Spese di costituzione	2.500,00	-2.500,00	0,00
Costi di sviluppo	4.678,67	-2.351,94	2.326,73
Licenze programmi software	7.549,16	-6.775,60	773,56
Avviamento commerciale	115.246,03	-34.805,17	80.440,86
Altre immobilizzazioni immateriali	1.946,11	-0,00	1.946,11
Costi per migliorie beni di terzi	3.827,29	-2.385,13	1.442,16
Tot. Immobilizzazioni Immateriali	138.495,17	-51.456,68	87.038,49

Tra le immobilizzazioni immateriali merita approfondimento la posta relativa all'avviamento commerciale al solo scopo di rappresentare correttamente i valori di bilancio.

Infatti tale appostazione si riferisce a quanto corrisposto alla precedente società (Farma s.n.c.) titolare della gestione provvisoria della Farmacia comunale ed all'ammontare delle spese legali sostenute per fronteggiare le maggiori richieste di liquidazione dell'avviamento: a tal proposito è bene specificare che i pagamenti sono avvenuti secondo diverse scadenze e differenti periodi:

- al 31.12.2010 annotazione del pagamento in acconto della quota di avviamento commerciale e delle spese legali per il Giudizio davanti al Tribunale di Caltagirone corrisposto Euro 67.212,00, comprensivo di spese legali;
- al 31.12.2015 annotazione del pagamento in acconto di spese legali per il Giudizio d'appello presso la Corte d'Appello di Catania Euro 1.494,40;
- al 31.12.2016 annotazione del pagamento di spese tecniche e legali inerenti al Giudizio di primo grado davanti al Tribunale di Caltagirone Euro 4.795,84;
- al 31.12.2019 annotazione del pagamento di spese legali inerenti al al Giudizio in appello Euro 2.505,30;
- al 31.12.2020 annotazione del pagamento a saldo dell'avviamento corrisposto alla società "Farma snc" a seguito della Sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Catania comprensiva di spese legali di Euro 35.740,27 .

Considerato che il valore dell'avviamento esposto in bilancio deve essere ricompreso nel valore appena determinato e, pertanto, non dovrà tenersi conto ai fini della quantificazione del patrimonio netto.

7.2 - Immobilizzazioni materiali

Elenco immobilizzazioni materiali in bilancio al 31.12.2022:

Beni materiali	Costo Storico	Fondo Ammortamento	Valore Netto contabile
Fabbricati civili strumentali	132.688,29	-354,90	132.333,39
Impianti generici	2.098,19	-842,05	1.256,14
Impianti specifici	4.193,41	-2.298,20	1.895,21
Impianti allarme - antifurto	400,00	-190,00	210,00
Attrezzature commerciali	5.192,61	-5.073,86	118,75
Attrezzature minute	1.600,78	-957,15	643,63
Mobili	2.403,46	-1.261,82	1.141,64
Macchine elettroniche - ufficio	8.108,84	-6.806,91	1.301,93
Arredamento	4.897,85	-4.897,85	0,00
Altri beni materiali	258,44	0,00	258,44
Tot. Immobilizzazioni Materiali	161.841,87	-22.682,74	139.159,13

Tra le immobilizzazioni materiali merita particolare approfondimento la voce relativa ai fabbricati civili strumentali; Infatti, la società ha acquistato nel tempo due distinti immobili, confinanti tra loro:

- Immobile sito in Via Popolo n. 297, piano terra, in Catasto al foglio 51, particella 843, Cat. A/6, Classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 34,86;
- Immobile sito in Via Popolo n. 299, piano terra, in Catasto al foglio 51, particella 844, Cat. A/6, Classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 34,86;

Valore contabile da Bilancio al 31.12.2022:

$$\text{(Euro 132.688,29 - 300,30) = Euro 132.387,99}$$

Valore di Mercato OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona Codice C1, micro zona catastale n. 2, destinazione terziaria, da Euro 550 /mq ad Euro 780/mq: valore medio Euro 665/mq

$$\text{Valore OMI minimo: (Mq. 135,00 x Euro 550,00) = Euro 74.250,00}$$

Valore OMI massimo: (Mq. 135,00 x Euro 780,00) = Euro 105.300,00

Il sottoscritto, in considerazione della ubicazione, della possibile utilizzazione a destinazione commerciale dell'immobile, atteso che nella zona insistono pochissimi immobili con le medesime caratteristiche (posizione strategica in quanto usufruisce di un accesso anche dalla parallela Via Toscana; dell'area libera sovrastante) ritiene di poter attribuire un valore pari alla media tra il valore contabile di bilancio ed il valore OMI nella sua massima valutazione:

(Euro 132.688,00 + Euro 105.300,00) / 2 = Euro 118.994,00

Opportuno evidenziare che la superiore valutazione, in effetti rappresenta pressoché il corrispettivo pagato per l'acquisto degli immobili al netto delle spese notarili ed accessorie sostenute al momento della stipula dei rispettivi rogiti.

7.3 - Giacenze di magazzino

Prospetto delle giacenze di magazzino per il periodo dal 2018 al 31.12.2022:

Anno	Rimanenze iniziali	Rimanenze finali
2018	€. 134.530,00	€. 138.925,00
2019	€. 138.925,00	€. 134.450,00
2020	€. 134.500,00	€. 110.425,00
2021	€. 110.425,00	€. 101.425,00
2022	€. 101.425,00	€. 56.299,00
2023*	€. 56.299,00	€. 58.371,00

(*) valore delle giacenze di magazzino valorizzate alla data del 31.05.2023

I suddetti valori rappresentano il saldo alla data della fine dell'esercizio e corrispondono alle risultanze prodotte dal software di contabilità di magazzino, utilizzato, appunto, sia per il carico dei Farmaci e di tutti i prodotti oggetto

dell'attività caratteristica, sia per lo scarico delle vendite al banco, ivi comprese le ricette in convenzione ASP.

Il software, inoltre, consente un riscontro periodico delle scadenze dei prodotti e dei farmaci rilevando lo scarico a fine esercizio, nonché la registrazione delle variazioni di prezzo in coincidenza di ogni nuovo acquisto di prodotto, per cui spesso si verificano variazioni in diminuzione del valore complessivo della giacenza in magazzino.

7.4 - Crediti v/Clienti al 31.12.2022

Cliente	Saldo debitore
- A.S.P. Acireale - anni precedenti -	€. 75,15
- A.S.P. Catania - anni precedenti -	€. 781,00
- A.S.P. 2 Caltanissetta - *	€. 27.043,42
- A.S.P. 2 Caltanissetta - DPC - **	€. 478,69
- A.S.P. 2 Caltanissetta - Invalidi e Diabetici - ***	€. 997,74
- DOC Generici - Altri servizi -	€. 366,00
Totale crediti v/Clienti al 31.12.2022	€. 29.742,00

(*) Distinte: novembre 2022 di €. 11.544,63; dicembre 2022 di €. 9.558,74; oltre a crediti per remunerazione aggiuntiva anno 2022 di €. 5.940,05;

(**) Fattura n. 32. del 06.12.2022 di €. 478,69;

(***) Fatture: n. 33 del 20.12.2022 di €. 195,99; n. 34 del 20.12.2022 di €. 801,75;

7.5 - Debiti v/Dipendenti per retribuzioni maturate al 31.12.2022

Dipendente	Dicembre
Militello Gaetana	€. 3.842,00

Puzzo Nunziata	€.	2.751,00
Totale debito v/Dipendenti *	€.	6.593,00

(*) Emolumenti corrisposti nel gennaio 2023

7.6 - Debiti v/ Fornitori al 31.12.2022

Fornitori	Saldo creditore
- ACQUE DI CALTANISSETTA SpA	€. 26,28
- ALESCI ANNA RITA	€. 30,00
- ALLIANCE HEALTHCARE SpA	€. 23.651,69
- CARLISI FARMACEUTICI SRL	€. 753,14
- CO.FARM SRL	€. 199,94
- Co. Farm. Distribuzione SpA	€. 3.218,94
- CURRELI ROSALIA	€. 468,58
- D.M. BARONE SpA	€. 23.580,93
- DATIFAR SRL	€. 848,97
- ECO FAR DI PAMPALLONA ANDREA & C. S.A.S.	€. 787,62
- ELETTROSTYLE DI BRULLO GIAMPAOLO	€. 40,00
- FATER S.p.A	€. 410,39
- GEFA INFORMATICA SRL	€. -30,00
- HEINZ ITALIA SpA	€. 1.200,36
- INCARBONE VINCENZO	€. 44,26
- LABORATORIO METROLOGICO BLANDINO S.R.L.	€. 180,00
- LICATA CLEAN SERVICE SRL	€. 146,40
- PIETRASANTA PHARMA SpA	€. 372,00
- PIKDARE SRL	€. 702,35

- PROMOFARMA S.R.L.	€. 34,98
- PROSERVICE SOC. COOP.	€. 1.235,00
- PUNTO UFFICIO DI LA ROSA A.	€. 359,20
- ROCHE DIABETES CARE ITALY SpA	€. 738,12
- SAEDI SERVIZI AUTONMAZ. E INFORMATIZ.	€. 1.375,60
- SOFAD SRL	€. 23.924,31
- VODAFONE ITALIA SPA	€. -85,03
- WIND TRE S.P.A.	€. 29,35
Totale debiti v/Fornitori al 31.12.2022	€. 84.243,38

7.7 - Debiti v/ Comune di Niscemi per canoni maturati alla data del 31.12.2022, non ancora corrisposti:

Debiti V/Terzi	Saldo creditore
- Canone anno 2018	€. 38.032,39
- Canone anno 2019	€. 38.032,39
- Canone anno 2020	€. 38.032,39
- Canone anno 2021	€. 38.032,39
- Canone anno 2022	€. 38.032,39
Totale debiti v/Comune di Niscemi	€. 190.161,95

Al suddetto valore contabile relativo ai canoni maturati alla data del 31.12.2023 dovrà essere aggiunto il canone anno 2023 di Euro 38.032,39 da contabilizzare proporzionalmente ai mesi anteriormente alla data della cessione della quota.

7.8 - Debiti v/Dipendenti per TFR maturato al 31.12.2022

Dipendente	
Militello Gaetana	€. 1.873,69
Puzzo Nunziata	€. 26.425,03
Totale debito v/Dipendenti per TFR	€. 28.298,72

Si specifica che la dott.ssa Militello Gaetana è stata assunta con contratto a tempo determinato semestrale con scadenza, dopo il primo rinnovo, al 28.02.2023; successivamente, con contratto a tempo determinato dal 22.03.2023 al 18.09.2023.

Il personale attualmente in forza, alla data del 31.05.2023, è così composto:

- Farmacista Direttore di Farmacia:

1) Dott.ssa Militello Gaetana assunta a seguito di Selezione pubblica con Contratto Nazionale di Lavoro per Dipendenti delle Imprese gestite o partecipate da Enti Locali con incarico a tempo pieno e determinato, con scadenza semestrale al 18.09.2023; : costo annuo complessivo rilevato al 31.12.2022 pari ad Euro 45.390,82; costo orario €. 24,13121;

- Commessa Assistente alla vendita:

1) Dott.ssa Puzzo Nunziata assunta nel marzo 2007 con Contratto Nazionale di Lavoro per Dipendenti delle Imprese gestite o partecipate da Enti Locali con incarico a tempo pieno ed indeterminato: costo annuo complessivo rilevato al 31.12.2022 pari ad Euro 34.325,37; costo orario €. 17,87621;

8 - Bilancio degli ultimi esercizi :

- Bilancio chiuso al 31.12.2022, in formato CEE con raffronto al 31.12.2021:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	269.526	149.454
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	87.038	90.759
II - Immobilizzazioni materiali	139.159	140.244
Totale immobilizzazioni (B)	226.197	231.003
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	56.299	101.300
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.039	30.658
Totale crediti	56.039	30.658
IV - Disponibilità liquide	21.291	44.754
Totale attivo circolante (C)	133.629	176.712
D) Ratei e risconti	955	1.170
Totale attivo	630.307	558.339
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	20.000	20.000
VI - Altre riserve	299.999	299.998
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-130.629	-120.071
Totale patrimonio netto	189.370	199.927
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	29.476	23.733
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	411.461	334.679
Totale debiti	411.461	334.679
Totale passivo	630.307	558.339

CONTO ECONOMICO**31/12/2022****31/12/2021****A) Valore della produzione**

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	266.137	58.862
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-45.001	-9.125
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-45.001	-9.125
5) altri ricavi e proventi		
altri	529	118
Totale altri ricavi e proventi	529	118
Totale valore della produzione	221.665	49.855

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	187.857	37.569
7) per servizi	15.809	13.073
8) per godimento di beni di terzi	48.531	48.641
9) per il personale		
a) salari e stipendi	67.083	22.268
b) oneri sociali	16.100	11.907
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	6.034	28.033
c) trattamento di fine rapporto	5.812	3.912
e) altri costi	222	24.121
Totale costi per il personale	89.217	62.208
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	5.462	5.524
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.721	3.721
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.741	1.803
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.462	5.524
14) oneri diversi di gestione	5.058	2.349
Totale costi della produzione	351.934	169.364
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-130.269	-119.509

C) Proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)

16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	3
Totale proventi diversi dai precedenti	1	3
Totale altri proventi finanziari	1	3
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	361	565
Totale interessi e altri oneri finanziari	361	565
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)	-360	-562
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	-130.629	-120.071

21) Utile (perdita) dell'esercizio	-130.629	-120.071
---	-----------------	-----------------

8.1 - Bilancio CEE al 31.12.2020, in formato CEE con raffronto al 31.12.2019

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	53.386	53.386
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	90.980	58.972
II - Immobilizzazioni materiali	139.498	141.142
Totale immobilizzazioni (B)	230.478	200.114
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	110.425	134.450
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.660	49.463
Totale crediti	46.660	49.463
IV - Disponibilità liquide	70.069	63.912
Totale attivo circolante (C)	227.154	247.825
D) Ratei e risconti	1.132	1.197
Totale attivo	512.150	502.522
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	20.000	20.000
VI - Altre riserve	300.000	300.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-41.686	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-54.382	-41.686
Totale patrimonio netto	223.932	278.314
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	57.245	52.513
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	230.973	171.695
Totale debiti	230.973	171.695
Totale passivo	512.150	502.522

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	514.019	507.084
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-24.025	-4.475
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-24.025	-4.475
5) altri ricavi e proventi		
altri	828	10.435
Totale altri ricavi e proventi	828	10.435
Totale valore della produzione	490.822	513.044
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	374.116	380.730
7) per servizi	16.841	17.727
8) per godimento di beni di terzi	48.180	48.017
9) per il personale		
a) salari e stipendi	68.386	67.685
b) oneri sociali	20.190	21.425
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.865	5.328
c) trattamento di fine rapporto	4.390	5.328
e) altri costi	475	0
Totale costi per il personale	93.441	94.438
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	5.377	5.137
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.733	3.959
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.644	1.178
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.377	5.137
14) oneri diversi di gestione	6.294	7.447
Totale costi della produzione	544.249	553.496
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-53.427	-40.452
C) Proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4	5
Totale proventi diversi dai precedenti	4	5
Totale altri proventi finanziari	4	5
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	959	1.239
Totale interessi e altri oneri finanziari	959	1.239
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17-bis)	-955	-1.234
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	-54.382	-41.686
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-54.382	-41.686

9 - Valutazione del Capitale sociale e del Patrimonio Netto .

9.1 - Capitale sociale: Euro 20.000,00

Come già anticipato in sede di premesse, la Società è stata costituita mediante sottoscrizione di un capitale sociale di Euro ventimila (€ 20.000,00), composto da n. 20 quote, del valore nominale di Euro mille/00 (€ 1.000,00) ciascuna.

Il capitale veniva assunto e sottoscritto nelle seguenti proporzioni:

- Il Socio di maggioranza, Comune di Niscemi, il 60% del capitale sociale, pari ad Euro 12.000,00;
- Il Socio di minoranza, Dott. Giancarlo Di Benedetto, il 40% del capitale sociale , pari ad Euro 8.000,00.

Il capitale sociale nel corso degli esercizi non ha subito alcuna variazione, in quanto i Soci hanno sempre deliberato la copertura della perdita con proprio apporto di denaro e, pertanto risultano accantonate le corrispondenti voci di bilancio appositamente istituite:

- Crediti v/Soci per versamenti ancora dovuti

In bilancio al 31.12.2022 il saldo è pari ad Euro 269.526,00 di cui:

Socio Comune di Niscemi:

Perdita anno 2014	€. 4.187,70	
Perdita anno 2015	€. 2.970,29	
Perdita anno 2016	€. 6.028,01	
Perdita anno 2017	€. 15.069,89	
Perdita anno 2018	€. 5.451,04	
Perdita anno 2019	€. 25.012,72	
Perdita anno 2020	€. 32.629,16	
Perdita anno 2021*	€. 120.071,47	

Totale	€. 211.420,28	
---------------	----------------------	--

(*) Perdita al 31.12.2021 imputata all'unico socio a seguito del decesso del socio di minoranza;

Per quanta riguarda la perdita al 31.12.2022 di €. 130.629,00 si evidenzia che la stessa dovrà essere coperta con apporto di risorse da parte del Socio Comune di Niscemi, allo stato rappresentante l'intero capitale sociale.

Socio Di Benedetto Giancarlo :

Perdita anno 2014 *	€. 0,00	
Perdita anno 2015	€. 1.980,19	
Perdita anno 2016	€. 4.018,67	
Perdita anno 2017	€. 10.046,59	
Perdita anno 2018	€. 3.634,03	
Perdita anno 2019	€. 16.673,00	
Perdita anno 2020	€. 21.752,77	
Perdita anno 2021**	€. 0,00	
Totale	€. 58.105,25	

(*) Perdita al 31.12.2014 di Euro 2.791,80 ripianata in data 12.05.2016.

(**) Perdita non indicata a seguito di decesso del Socio avvenuto nel gennaio 2021; mancato esercizio del diritto di subentro per assenza dei requisiti di legge.

9.2 - Altre Riserve: Euro 300.000,00

La suddetta riserva è da ritenersi indivisibile: trattasi di somme versate dall'Ente Comune con riferimento a quanto indicato nel Bando di Gara in Concessione.

Il Comune di Niscemi, nel 2007, ebbe a versare la somma di Euro 150.000,00 a fine di costituire un Fondo di Riserva da destinarsi allo svolgimento dell'attività della Farmacia.

Sulla natura e sulla motivazione a fondamento della istituzione di tale voce di bilancio sono indicate nell'art. 9 dell'Atto di Convenzione con la seguente precisione:

Euro 300.000,00 versate dal Socio Di Benedetto a titolo di corrispettivo di gara, oltre ad Euro 100.000,00 a titolo di incremento d'asta in offerta. Della suddetta somma sono state versate all'Ente Comune la somma di Euro 250.000,00 di cui Euro 150.000,00 rinunciati dal Socio di minoranza ed Euro 100.000,00 quale incremento d'Asta. Successivamente, l'Ente Comune nella qualità di socio di maggioranza ha versato nel fondo di Riserva la somma complessiva di Euro 150.000,00 .

Pertanto, a parere dello scrivente il suddetto Fondo di Riserva, così come costituito, non rappresenta una posta di bilancio da sottoporre a valutazione.

9.3 - Patrimonio Netto.

Con riferimento alla quantificazione della quota da liquidare agli Eredi del dott. Di Benedetto, si riassume il valore attribuito al Patrimonio Netto ([Prospetto crediti, attività immobilizzate e disponibilità finanziarie] - [Debiti]):

- PROSPETTO CREDITI E ATTIVITA' IMMOBILIZZATE AL 31.12.2022

CREDITI - ATTIVITA'		
CREDITI V/SOCI PER PERD.	269.526,00	
IMMOBILIZ. IMMATERIALI	87.038,00	
IMMOBILIZ. MATERIALI	139.159,00	
DISPONIBILITA' FINANZ.	21.291,00	
GIACENZE	56.299,00	
CREDITI DIVERSI	26.297,00	
RISCONTI	955,00	
CREDITI V/CLIENTI	29.742,00	

TOTALE ATTIVO		630.307,00
----------------------	--	-------------------

- PROSPETTO DEBITI AL 31.12.2022

DEBITI - PASSIVITA'		
TFR	29.476,00	
DEBITI V/ERARIO ED ENTI	80.047,00	
DEBITI DIVERSI	247.171,00	
DEBITI V/FORNITORI	84.243,00	
TOTALE DEBITI		440.937,00

TOTALE PATRIMONIO NETTO

TOTALE ATTIVO	630.307,00	
TOTALE PASSIVO	440.937,00	
TOTALE PATRIMONIO NETTO		189.370,00

Il Valore del Patrimonio Netto (Capitale Sociale 20.000,00 + Riserva Straordinaria 300.000,00) risulta influenzato dalla perdita di esercizio maturata al 31.12.2022 pari ad Euro 130.629,00; perdita in attesa di essere compensata mediante copertura da parte del Socio.

CONCLUSIONI.

In conclusione, il sottoscritto dott. Alberto Maugeri, tenuto conto delle varie argomentazioni sopra sviluppate, in considerazione del raffronto con le diverse impostazioni e riferimenti utilizzati per la determinazione del valore dell'avviamento commerciale quale componente dell'attivo patrimoniale della

Farma Niscemi SRL, società di gestione della Settima Sede Farmaceutica di proprietà del Comune di Niscemi, ritiene di poter quantificare in **Euro 742.860,00** (**euro settecentoquarantaduemilaottocentosessanta/00 cent**). - Valore ottenuto in applicazione del coefficiente moltiplicatore di 1,8 (Euro 412.700,00 x 1,8 = 742.860,00) in considerazione della valutazione dei fattori negativi.

Pertanto, il valore da attribuire al Capitale Netto della Società Farma Niscemi S.R.L., con riferimento al bilancio chiuso al 31.12.2022 riclassificato, è così determinato:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:		€. 126.020,00
- Beni immobili:	118.994,00	
- Beni mobili, Arredamento ed attrezzature	7.026,00	
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:		€. 749.457,00
Avviamento commerciale	742.860,00	
Altri beni immateriali (87.038,00 - 80.441,00)	6.597,00	
RIMANENZE		€. 58.371,00
CREDITI		€. 456.194,00
TOTALE ATTIVO		€. 1.390.042,00
DEBITI	440.937,00	
TOTALE PASSIVO		€. 440.937,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO RICLASSIFICATO		€. 949.105,00

Il sottoscritto dott. Alberto Maugeri determina il valore del capitale netto della Società Farma Niscemi S.R.L. con sede legale in Niscemi (CL) in Piazza Vittorio Emanuele 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Caltanissetta al N. 01770060851 - REA CI 96987 - in **Euro 950.000,00** (**Euro novecentocinquantamila/00**) .

Nel rimanere disponibile per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti, il sottoscritto ritiene di aver svolto compiutamente l'incarico ricevuto,

Niscemi, 23 giugno 2023

Il sottoscritto

dott. Alberto Maugeri