

# COMUNE di SAN PIETRO in CARIANO

Provincia di Verona

COMUNE DI S. PIETRO IN CARIANO			
25 GEN. 2023			
PROT. N.	TITOLO	CLAS.	UFF.
	10	3	



ATTO TRASMESSO:

AREA 3 (DOLCI)  
FARMACIA  
S. M. S. R. L.  
SERVIZIO



## PERIZIA GIURATA DI STIMA DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE NELLA FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2022



**DONATO MADARO**

*Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti*

*Professore straordinario in Economia dei sistemi industriali Università  
Marconi Roma*

*Professore a contratto in Economia dei settori industriali Università degli  
Studi di Salerno, in Economia aziendale Università degli Studi del Sannio  
Giudice tributario presso Ctp di Foggia*



## PREMESSA

Il Comune di San Pietro in Cariano ha affidato al sottoscritto Donato Madaro, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Avellino al n. 202, l'incarico di tipo autonomo professionale per la redazione di una perizia giurata di stima della quota di partecipazione societaria di maggioranza, pari al 51%, detenuta nella FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. finalizzata alla:

- Stima del valore di mercato propedeutica all'alienazione mediante procedura a evidenza pubblica;
- Determinazione del conseguente prezzo di offerta al mercato da porre a base di gara.

Le modalità, la tempistica ed il compenso per il presente incarico sono stati comunicati dal Comune con la Determinazione n. 59 R.G. 9 febbraio 2021, Area 3 Risorse Umane e Istruzione. Nel mese di ottobre 2022 il Comune ha richiesto un aggiornamento della perizia all'anno 2022, fornendo i dati relativi alle annualità successive al 2020.

## NATURA ED OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico richiamato in premessa consiste nella valutazione del valore della quota del 51% del capitale sociale della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L., attualmente posseduta dal Comune di San Pietro in Cariano, attraverso un'analisi approfondita individuando metodologie ben precise e criteri validi per le società di "public utilities", con particolare riferimento alle società di pubbliche amministrazioni che gestiscono farmacia.

A seguito della valutazione di cui al precedente paragrafo sarà individuato il prezzo di vendita da porre a base d'asta nella procedura ad evidenza pubblica per la cessione della quota da parte del comune.

## DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Il sottoscritto, in aggiunta alla documentazione già ricevuta per la redazione della precedente perizia, ha ricevuto la seguente documentazione:

- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2020;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2020;
- Bilancio completo di allegati per l'esercizio 2021;
- Dettaglio di bilancio dell'esercizio 2021;
- Situazione economico-patrimoniale aggiornata al 30 giugno 2022;
- Libro dei cespiti ammortizzabili aggiornato all'anno 2021;
- Suddivisione percentuale delle vendite dell'anno 2021 per tipologia di prodotti;
- Relazione del 2 novembre 2022 sull'andamento gestionale della farmacia con particolare riferimento al primo semestre 2022 a firma dell'Amministratore Unico della società D.ssa Beatrice Spada.



Tale documentazione è stata determinante ai fini della formazione del giudizio sulla ragionevolezza ed attendibilità dei dati economici, patrimoniali e finanziari assunti a base delle valutazioni compiute e della relativa perizia di stima, nonché su eventuali pareri formulati.

Il lavoro è stato elaborato sulla base delle informazioni e dei dati contabili forniti direttamente dal Comune e dalla società e da me assunti come certi e corrispondenti al vero.

Il lavoro da me svolto si è basato su dati e informazioni storiche e prospettive fornitemi dal Comune e dalla società senza verifica e/o controlli di altro tipo sui dati e sulle informazioni ottenute e, pertanto, non si esprime alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, completezza o correttezza.

COMUNE



## ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE PER LA VALUTAZIONE

1. La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce.
2. Il bilancio e le altre informazioni ad esso relative, fornite nel corso dell'incarico, sono state accettate senza alcuna verifica come pienamente rispettanti le condizioni del "business" ed i risultati ottenuti per i periodi di riferimento.
3. Il sottoscritto non ha revisionato né verificato l'attendibilità delle informazioni contabili e pertanto non fornisce alcuna forma di assicurazione sulle stesse.
4. Le informazioni di carattere generale sul settore e quelle di natura statistica sono state ottenute da fonti ritenute attendibili ed impiegate anche in altre valutazioni similari, pertanto non si è proceduto alla verifica delle stesse e si assumono come date.
5. Le conclusioni della perizia si fondano sull'assunzione che venga mantenuto un "management" di qualità almeno quanto quella attuale e che il carattere e l'integrità dell'attività "imprenditoriale" non muti in maniera significativa, nonostante l'eventuale cessione.
6. La relazione e la stima di valore cui si arriva sono di uso esclusivo del committente e per il solo utilizzo stabilito, senza possibilità di impiegarle per altri fini o da parti terze.
7. Il documento non può essere, in tutto o in parte, utilizzato a fini promozionali senza prima di avere ricevuto il consenso del sottoscritto.
8. Futuri servizi riguardo alla relazione di valutazione in oggetto non sono dovuti, a meno che non vengano preventivamente concordate per iscritto.

### Riferimenti normativi

Il presente paragrafo non ha subito modifiche rispetto a quanto esposto nella precedente perizia di stima.

### LA FARMACIA COMUNALE - SEDE E ATTUALI DATI DI GESTIONE

Il presente paragrafo non ha subito modifiche rispetto a quanto esposto nella precedente perizia di stima ad eccezione dell'organico della Farmacia, che, a seguito delle dimissioni di una farmacista, è adesso costituito da n. 2 unità lavorative oltre alla Direttrice nonché socia D.ssa Beatrice Spada, che svolge anche la funzione di amministratore della società.

## 1 - METODI DI VALUTAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE DELLA FARMACIA COMUNALE

In considerazione del tipo di attività svolta e della consistenza patrimoniale viene ritenuta opportuna la scelta della media dei seguenti metodi, che nello specifico sono stati ampiamente trattati nella precedente perizia:

- 1) **metodo del valore attuale della rendita perpetua;**
- 2) **metodo del valore medio;**
- 3) **metodo dei multipli**

La scelta dei metodi sopra descritti è determinata innanzitutto dall'opportunità di eliminare le metodologie che fanno riferimento esclusivamente agli elementi patrimoniali, per il fatto che le immobilizzazioni assumono uno scarso rilievo in rapporto alla gestione caratteristica ed in base al relativo valore. Da un punto di vista della valutazione del "capitale economico" riconducibile all'attività della farmacia l'aspetto preponderante è rappresentato dalla capacità della gestione di generare reddito. In sostanza il valore di un'azienda è rappresentato dal suo valore



economico, inteso come grandezza comprensiva di ogni elemento in grado di contribuire alla futura produzione di ricchezza.

Nello specifico il capitale economico è l'entità che, rappresentando il valore di un'azienda, si approssima maggiormente al valore di scambio dell'azienda stessa.

Per la stima del "capitale economico" della Farmacia, alla data del 30/06/2022, si è partiti dai dati contenuti nella situazione economica degli esercizi 2019, 2020, 2021 e 2022 come risulta dai corrispondenti dati inviati al sottoscritto e riferiti esclusivamente ai costi e ricavi imputabili all'attività della farmacia.

## 2 – DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Il patrimonio netto rettificato (K), alla data del 30/06/2022, è determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.



Stato patrimoniale attivo	Valore Euro	Rettifica	Totale Euro
<b>A - Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	0	0	0
<b>B – Immobilizzazioni</b>	66.862	0	66.862
<i>B.I - Immobilizzazioni immateriali</i>	30.084	0	30.084
<i>B.II - Immobilizzazioni materiali</i>	36.778	0	36.778
<i>B.III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	0	0	0
<b>C - Attivo circolante</b>	291.160	0	291.160
<i>C.I – Rimanenze</i>	152.976	0	152.976
C.I.4 - Prodotti finiti e merci	152.976	0	152.976
C.I.4.a - Prodotti finiti	0	0	0
C.I.4.b - Merci destinate alla vendita	152.976	0	152.976
<i>C.II Crediti</i>	50.470	0	50.470
<i>C.III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	0	0	0
<i>C.IV - Disponibilità liquide</i>	87.714	0	87.714
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	84.034	0	84.034
C.IV.1.a - Banche c/c attivi	84.034	0	84.034
C.IV.3 - Denaro e valori in cassa	3.680	0	3.680
C.IV.3.a – Cassa e monete nazionali	3.680	0	3.680
<b>D - Ratei e risconti</b>	168	0	168
<i>D.1 - Disaggio sui prestiti</i>	0	0	0
<i>D.2 – Vari</i>	168	0	168
D.2.a - Ratei attivi	0	0	0
D 2.a.1 – Entro 12 mesi	0	0	0
D.2.b - Risconti attivi	168	0	168
D 2.b.1 – Entro 12 mesi	168	0	168
<b>Totale attivo</b>	<b>358.190</b>	<b>0</b>	<b>358.190</b>





MACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.

## Stato patrimoniale passivo

<b>A - Patrimonio netto</b>	209.805	0	185.421
<b>A.I Capitale</b>	50.000	0	50.000
A.I.4 – Quote	50.000	0	50.000
<b>A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	0	0	0
<b>A.III Riserve di rivalutazione</b>	0	0	0
<b>A.IV Riserva legale</b>	15.266	0	15.266
A.IV - Riserva legale	15.266	0	15.266
<b>A.V - Riserve statutarie</b>	0	0	0
A.V - Riserve statutarie	0	0	0
<b>A.VI Riserva per azioni proprie in portafoglio</b>	0	0	0
A.VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
<b>A.VII – Altre riserve</b>	30.492	0	30.492
A.VII.1 - Riserva straordinaria o facoltativa (2030)	30.492	0	30.492
A.VII.20 - Varie altre riserve	0	0	0
A.VII.21 - Riserva da apporti di terzi a patrimoni destinati	0	0	0
<b>A.VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	31.935	0	31.935
A.VIII.1 - Riserva stabilizzazioni dividendi	0	0	0
A.VIII.2 - Avanzo utili	31.935	0	31.935
A.VIII.3 - (Perdite esercizi precedenti)	0	0	0
<b>A.IX - Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	82.112	0	82.112
A.IX.1 - Utile d'esercizio	82.112	24.384	57.728
A.IX.2 - (Perdita d'esercizio)	0	0	0
<b>B - Fondi per rischi e oneri</b>	0	0	0
B.I - Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	0
B.II – Fondi per imposte	0	0	0
B.III – Altri	0	0	0
<b>C – Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	5.998	0	5.998
C.I - Fondo TFR	5.998	0	5.998
<b>D – Debiti</b>	137.193	24.384	161.577
D.I – Obbligazioni	0	0	0
D.II - Obbligazioni convertibili	0	0	0
D.III – Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0
D.IV – Debiti verso banche	0	0	0
D.IV.2 - Oltre 12 mesi	0	0	0
D.IV.2.d – Banche c/c passivi	0	0	0
D.V – Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
D.VI – Acconti	0	0	0
D.VII - Debiti verso fornitori	81.531	0	81.531
D.VII.1 - Entro 12 mesi	81.531	0	81.531
D.VII.1.a - Fornitori di beni e servizi	81.531	0	81.531
D.VIII – Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0

GIU  
21

D.IX – Debiti verso imprese controllate	0	0	0
D.X – Debiti verso imprese collegate	0	0	0
D.XI – Debiti verso controllanti	0	0	0
D.XII - Debiti tributari	31.506	0	55.890
D.XII.1 - Entro 12 mesi	31.506	0	55.890
D.XII.1.a – IRES	10.281	19.821	30.102
D.XII.1.b – IRAP	3.492	4.563	8.055
D.XII.1.c - Debiti per IVA	9.453	0	9.453
D.XII.1.d - Debiti verso l'Erario per ritenute operate alla fonte	8.280	0	8.280
D.XII.2 - Oltre 12 mesi	0	0	0
D.XII.2.a – IRES	0	0	0
D.XII.2.b – IRAP	0	0	0
D.XIII - Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.253	0	5.253
D.XIII.1 - Entro 12 mesi	5.253	0	5.253
D.XIII.1.a - Enti previdenziali	5.253	0	5.253
D.XIV - Altri debiti	18.903	0	18.903
D.XIV.1 - Entro 12 mesi	18.903	0	18.903
E - Ratei e risconti	5.194	0	5.194
E.I - Aggio sui prestiti	0	0	0
E.II – Vari	5.194	0	5.194
E.II.a - Ratei passivi	5.194	0	5.194
E.2.a.1 – Entro 12 mesi	5.194	0	5.194
E.2.b – Risconti passivi	0	0	0
E.2.b.1 – Entro 12 mesi	0	0	0
E.2.b.2 – Oltre 12 mesi	0	0	0
<b>Totale passivo</b>	<b>358.190</b>	<b>0</b>	<b>358.190</b>

### Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 30/06/2022
I) Capitale	50.000
II) Riserva di sovrapprezzo azioni	0
III) Riserve di rivalutazione	0
IV) Riserva legale	15.266
V) Riserve statutarie	0
VI) Riserve per azioni proprie in portafoglio	0
VII) Altre riserve	30.492
VIII) Utile (perdite) portato a nuovo	31.935
IX) Utile (perdite) dell'esercizio	82.112
<b>Saldo al 30/06/2022</b>	<b>209.805</b>
Rettifiche	24.384
<b>Saldo di valutazione</b>	<b>185.421</b>
Imposte differite	
<b>Patrimonio netto rettificato (K)</b>	<b>185.421</b>

il valore del patrimonio netto rettificato (K) della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. al 30/06/2022 è stimato nell'importo di Euro 185.421 .





### 3 – DETERMINAZIONE DELL'AVVIAMENTO

La valutazione del capitale economico della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. con il metodo misto patrimoniale reddituale richiede da ultimo la definizione degli ulteriori parametri di stima, attraverso i quali giungere alla determinazione del valore di avviamento o *goodwill* attribuibile all'azienda medesima.

<b>Conto Economico</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>	<b>dic-21</b>	<b>giu-22</b>
Ricavi	1.044.985	1.031.670	1.025.364	527.555
Acquisti	695.493	717.263	661.974	313.361
+ Rimanenze Finali	153.882	150.382	153.785	152.976
- Rimanenze iniziali	154.810	153.882	150.882	153.785
<i>Consumi</i>	696.421	720.763	659.071	314.170
<b>Margine di prodotto</b>	<b>348.564</b>	<b>310.907</b>	<b>366.293</b>	<b>213.385</b>
Costi Variabili	-8.508	37.066	84.566	7.598
<b>Margine di contribuzione</b>	<b>357.072</b>	<b>273.841</b>	<b>281.727</b>	<b>205.787</b>
Personale diretto di produzione	142.333	91.794	93.067	87.353
<b>Margine di contr. Netto MOD</b>	<b>214.739</b>	<b>182.047</b>	<b>188.660</b>	<b>118.434</b>
Costi Fissi	123.033	120.649	71.058	29.433
Salari				
Stipendi				
Amministratori e collaboratori				
Acc. TFR				
Contributi c/esercizio				
<b>EBITDA</b>	<b>91.706</b>	<b>61.398</b>	<b>117.602</b>	<b>89.001</b>
Ammortamenti	18.564	12.882	13.220	7.923
Accantonamenti				
Svalutazioni				
Rivalutazioni				
<b>EBIT</b>	<b>73.142</b>	<b>48.516</b>	<b>104.382</b>	<b>81.078</b>
Interessi passivi	690	610	231	156
Proventi finanziari			1	
<b>Risultato ante gestione straordinaria</b>	<b>72.452</b>	<b>47.906</b>	<b>104.152</b>	<b>80.922</b>
Proventi Straordinari	5.221	6.443	6.850	1.190
Oneri Straordinari				
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>77.673</b>	<b>54.349</b>	<b>111.002</b>	<b>82.112</b>
Imposte	25.861	15.863	33.954	24.384
<b>Risultato Netto</b>	<b>51.812</b>	<b>38.486</b>	<b>77.048</b>	<b>57.728</b>

Ai fini della determinazione del reddito medio prospettico normalizzato da utilizzare per l'individuazione del sovrareddito, si ritiene opportuno riferirsi ai redditi storici, muovendo dal presupposto che il reddito medio conseguito nell'ultimi esercizi sia rappresentativo delle prospettive di redditività della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. in conseguenza alle rettifiche apportate per la normalizzazione del reddito, l'utile normalizzato è così rappresentato:



## Normalizzazione del conto economico



Descrizione	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Utile (Perdita) dell'esercizio	57.728	77.048	38.486	51.812
(IRAP)	0	0	0	0
(IRES)	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
IRES	0	0	0	0
Imposte sostitutive	0	0	0	0
IRAP	4.563	7.750	4.559	7.255
IRES	19.821	26.204	12.919	18.606
Oneri	0	0	1	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Amm. altre imm. immateriali	2.717	2.617	2.617	6.541
Amm. costi ricerca, sviluppo e pubb.	0	0	0	5
Transazioni con i dipendenti	0	0	0	0
Leasing finanziario	0	6.130	11.516	18.345
Leasing operativo	0	0	0	0
Compensi agli amministratori	9.798	20.071	20.071	0
Beni di costo unitario < Euro 516,46	0	0	0	0
Plusvalenze ordinarie	0	0	1.500	0

## Reddito normalizzato

Descrizione	2022	2021	2020	2019
Utile normalizzato	94.627	139.820	91.669	102.564
Imposte e tasse pagate	0	0	0	0
IRES %	24,000	22.710	33.557	22.001
IRAP %	3,900	7.097	9.083	7.179
<b>Utile netto normalizzato</b>	<b>64.820</b>	<b>97.180</b>	<b>62.489</b>	<b>70.913</b>

Utile medio: Euro 73.851

## 4 – DETERMINAZIONE DEI MULTIPLI

Da qualche anno a questa parte gli Enti Locali sono ormai abituati a confrontarsi con un contesto difficile causato sia dall'incertezza normativa, per le grandi riforme nel settore pubblico, alle quali non sfugge quello farmaceutico, ed in particolare il segmento delle "farmacie comunali", che dalla crisi economica.

Infatti, proprio le farmacie comunali, se da una parte devono in qualche modo aprirsi ad un mercato di tipo privatistico al fine di erogare un servizio efficiente, efficace e di qualità, dall'altra devono perseguire un interesse pubblico di cui sono garanti, cioè il diritto alla salute.

Nel contesto economico attuale le Farmacie in genere, comprese quindi anche le pubbliche, operano in un mercato differente rispetto a quello che si riscontrava qualche anno addietro, non solo per una generica contrazione dei volumi di vendita, ma anche per la trasformazione dell'attività che si orienta sempre più verso la "farmacia dei servizi" a scapito di quella tradizionale.

I concorrenti diretti non sono più soltanto le altre farmacie, ma in virtù del decreto Bersani prima,



e della modifica apportata dal governo Monti poi, la farmacia si deve confrontare anche con altri operatori, quali le parafarmacie e la grande distribuzione.

Dal gennaio del 2012, con il decreto Monti le compravendite si sono bloccate quasi completamente per circa un anno e mezzo, per ripartire successivamente sulla base di valutazioni ridimensionate rispetto ai termini prima adottati.

Negli ultimi anni, solitamente, il range entro il quale si muovono i moltiplicatori è variato da un minimo di 1,20 ad un massimo di 2,5, per tendere, considerando le attuali difficili condizioni economiche, ad un range compreso tra lo 0,80 e l'1,40 (dati FarmaTrade e FIMAA/CAAM Collegio Agenti d'Affari in Mediazione).

### Analisi benchmarking rispetto ad altre farmacie comunali

I principali indicatori di efficienza gestionali, ovviamente riferibili alle Farmacie, rappresentano il posizionamento della singola farmacia rispetto alla media generale del settore, tenendo presente due indici fondamentali rappresentati dal **rapporto percentuale costo del venduto e ricavi (Cv/RIC)** e **costo del personale e ricavi (retr/RIC)**.

In una situazione ottimale e quindi in una gestione efficiente il valore **Cv/RIC** si colloca nell'intervallo compreso tra il 65,00% ed il 70,00%, mentre quello **retr/RIC** si colloca in un intervallo compreso tra il 15,00% ed il 20,00%.

Tale analisi è stata integrata anche con i dati rilevati dalle precedenti perizie di stima di farmacie elaborati dal sottoscritto.

	comune	Dip.ti	Cv/RIC	retr/RIC
1	SESTU	6	76,36	19,42
2	CARUGATE (ipotesi 1)	7	71,14	17,74
3	CARUGATE (ipotesi 2)	7	71,14	17,74
4	BUDRIO	7	70,59	15,27
5	COLLECCHIO	13	67,62	16,26
6	GAGGIANO	2,5	74,41	17,29
7	SANTA GIULETTA	4	75,87	17,77
8	SAN SALVATORE DI FITALIA	3	97,46	9,13
9	SPINEA	5	66,15	15,32
10	MONTEGRANARO	4	74,38	13,64
11	ALBENGA	5,00 <sup>(1)</sup>	70,07	25,17
12	POZZUOLI	7	132,46	n. d.
13	CAPENA	1 (+2) <sup>(2)</sup>	64,44	9,69
14	LANUVIO	3,5	65,96	10,92
15	FERENTINO	11	60,50	16,83
16	SCAFATI 1	3	69,77	33,35
17	SCAFATI 2	3,5	63,64	15,36
18	SCAFATI 3	0,5	63,32	19,99
19	SCAFATI 4	3	67,51	17,01
20	SCAFATI 5	6	62,79	17,91
21	ASL VERCELLI	3	62,55	13,51
22	PUTIGNANO	3	69,66	21,64

(1) = è compreso anche il Direttore della farmacia che è stato in servizio fino a maggio 2016.

(2) = sono comprese anche le unità che prestano servizio presso la farmacia attraverso il contratto di appalto con la cooperativa sociale onlus







Media generale Cv/RIC = 72,63

Media generale retr/RIC = 17,19

Media FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. Cv/RIC = 64,28

Media FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L. retr/RIC = 16,56

**Elementi di valutazione positivi e negativi**

Come emerge dai dati sopra riportati i risultati riferibili alla FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L., elaborati sulle serie storiche 2019/2022, sono in linea con le medie ottimali del settore, quindi si può legittimamente ritenere la gestione efficiente.

Diverse invece possono essere le prospettive per il futuro, rispetto ad eventuali modifiche del mercato ovvero del contesto ambientale.

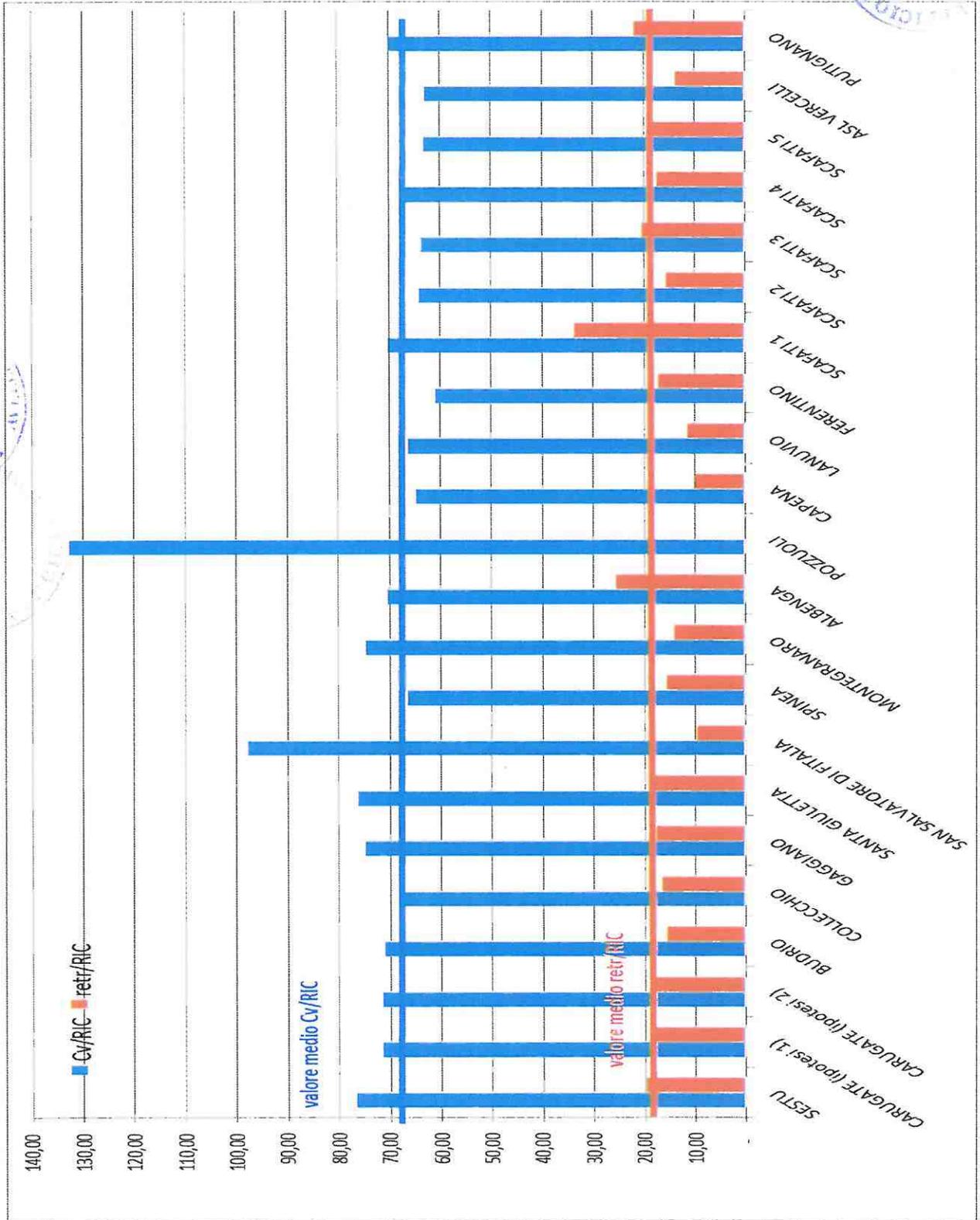
In tal senso sono di seguito evidenziate le minacce e le opportunità che potrebbero incidere negativamente o positivamente sui risultati gestionali della farmacia:

MINACCE	OPPORTUNITA'
Il trend storico del fatturato a partire dall'anno 2017 conferma una "decrescita" costante, ovviamente dovuta a vari fattori, sia endogeni che esogeni, crisi economica generale, riduzione della spesa sanitaria pubblica, maggiore concorrenza, ecc. ecc.	Incremento dei servizi offerti alla clientela, come la dermocosmesi, prodotti sanitari, integratori e per servizi alla persona.
Quasi totale assenza di medici di base vicino alla farmacia.	Competenza e professionalità adeguate che permettono una gestione efficiente.
Maggiore concorrenza sui prodotti non tipicamente "farmaci" da parte di parafarmacie e supermercati nelle vicinanze.	Acquisti dei prodotti con riguardo alle maggiori scontistiche offerte dai fornitori, che ha migliorato le condizioni di acquisto e quindi margine lordo sulle vendite migliore rispetto al passato.
L'area contigua alla farmacia non è densamente popolata, rispetta anche al rapporto abitanti/farmacie previsto dalla pianta.	Partecipazione a campagne promozionali, ottenimento di premi per il raggiungimento di obiettivi in termini di fatturato.
La realizzazione della "Strada del Terminon" potrebbe ridurre i flussi di transito nella zona, sebbene in tempi futuri e non ancora determinabili. <sup>1</sup>	



<sup>1</sup> come da comunicazione del Comune prot. n. 8746 dell'8 aprile 2021









	comune	RICAVI	Valore Stimato	Multiplo calcolato
1	SESTU	€ 1.892.317,00	1.750.000,00 €	0,924792
2	CARUGATE (ipotesi 1)	€ 1.760.806,00	1.850.000,00 €	1,050655
3	CARUGATE (ipotesi 2)	€ 1.760.806,00	1.390.000,00 €	0,789411
4	BUDRIO	€ 1.313.615,00	1.683.409,00 €	1,281509
5	COLLECCHIO	€ 2.200.800,00	3.358.952,00 €	1,526241
6	GAGGIANO	€ 896.000,00	1.195.693,00 €	1,334479
7	SANTA GIULETTA	€ 550.641,00	808.974,00 €	1,469150
8	SAN SALVATORE DI FITALIA	€ 421.703,00	524.986,00 €	1,244919
9	SPINEA	€ 1.271.678,00	2.694.843,00 €	2,119124
10	MONTEGRANARO	€ 1.630.060,00	1.360.605,00 €	0,834696
11	ALBENGA	€ 644.086,00	768.363,00 €	1,192951
12	POZZUOLI	€ 433.396,00	516.314,00 €	1,191322
13	CAPENA	€ 747.406,00	754.604,00 €	1,009631
14	LANUVIO	€ 1.879.425,00	1.968.762,00 €	1,047534
15	FERENTINO	€ 2.726.123,00	1.171.625,00 €	0,429777
16	SCAFATI 1	€ 427.197,42	478.917,16 €	1,121068
17	SCAFATI 2	€ 834.764,69	1.043.455,86 €	1,250000
18	SCAFATI 3	€ 479.234,97	536.743,16 €	1,120000
19	SCAFATI 4	€ 696.005,43	835.206,52 €	1,200000
20	SCAFATI 5	€ 1.581.987,09	2.214.781,93 €	1,400000
21	ASL VERCELLI	€ 856.295,00	1.006.971,00 €	1,175963
22	PUTIGNANO	€ 532.369,00	841.426,00 €	1,580532

Media multipli precedenti perizie = 1,195171

Media multipli settoriali = 1,10

**Ritenendo di poter applicare quale valore del multiplo il maggiore tra l'1,10 (range medio settoriale) e l'1,195171 (dati storici raccolti in precedenza) si considera come multiplo il valore pari a 1,195171.**

Tale scelta è operata sul benchmark ottenuto rispetto al settore di appartenenza ed in virtù della matrice fattori di rischio/opportunità, pertanto moltiplicando il valore del multiplo prescelto con il valore dei ricavi medi rivalutati, si otterrà il valore economico della farmacia.

Anno	RICAVI	Coefficiente di rivalutazione (*)	RICAVI RIVALUTATI
2019	1.044.985	1,152	1.203.822
2020	1.031.670	1,156	1.192.611
2021	1.025.364	1,115	1.143.281
2022	1.055.110(**)	1,000	1.055.110
<b>Ricavi medi rivalutati</b>			<b>1.148.706</b>

(\*) fonte Istat dati aggiornati a novembre 2022

(\*\*) proiezione eseguita in base al primo semestre 2022



## 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Di seguito sono quindi esposti i parametri utilizzati per la stima del capitale economico della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L..

### Tasso di capitalizzazione (i)

Metodo per il calcolo del tasso	Wacc	
$Ke = rf + \text{Beta} * (rm - rf)$	4,27%	
$wacc = E/(E+D)*Ke + D/(E+D)*Kd*(1-t)$	3,08%	
rf (risk free)	3,6750%	rendimento netto BTP scad. 1/12/2032 emissione IT0005494239
rm (rischio atteso di mercato)	5,0000%	premio atteso dal mercato
D (valore corrente Debt)	172.769,00	debiti ML + B
E (valore corrente Equity)	185.421,00	patrimonio netto
t (aliquota fiscale imp. Dirette)	27,9000%	ires + irap corrente
Kd (costo capitale di terzi)	2,4900%	tassi medi bancari applicati alle imprese
<b>Tasso di capitalizzazione calcolato</b>	<b>3,077%</b>	

### Tasso di attualizzazione (i')

Tasso risk free (rf)	3,6750%	
Maggiorazione per invest. azionario	5,00%	premio atteso dal mercato
<b>Tasso attualizzazione calcolato</b>	<b>8,675%</b>	

### Dati e metodi di valutazione

Periodo avviamento	
<b>Anni (n)</b>	<b>10</b>
Valori economici	
<b>Patrimonio netto (K) al 30/06/2022</b>	<b>185.421</b>
<b>Reddito normalizzato (R)</b>	<b>73.851</b>
<b>Ricavi medi rivalutati</b>	<b>1.148.706</b>
<b>Multiplo</b>	<b>1,195171</b>
Formule di valutazione	
Valore attuale rendita R/i	2.400.083
Valore medio (K+R/i)/2	1.292.752
Multipli	1.372.900
<b>Valore medio</b>	<b>1.688.578</b>

### Conclusioni

Sulla base dei metodi impiegati e dei dati a disposizione, si dichiara che il valore della società **FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.** è compreso tra un valore di **Euro 1.292.752** e di **Euro 2.400.083** con un **valore medio di Euro 1.688.578**.

Alla data di riferimento della perizia, la FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L., era retta nella forma giuridica di società a responsabilità limitata, con un capitale sociale alla medesima data così ripartito:







	Numero	Valore Nominale in Euro
Quote	50.000	1,00

Si procede alla valutazione di ogni singola quota da nominali Euro 1,00 di capitale sociale della suddetta società alla data del 31/03/2021 come segue:

- **VALORE COMPLESSIVO AL 30/06/2022 = Euro 1.688.578**
- **NUMERO quote costituenti il capitale sociale = 50.000**
- **VALORE UNITARIO di ogni quota della FARMACIA COMUNALE SAN MARTINO S.R.L.= Euro 33,77156**
- **NUMERO quote possedute dal Comune di San Pietro in Cariano = 25.500**
- **VALORE COMPLESSIVO AL 31/03/2021 delle quote possedute dal Comune di San Pietro in Cariano = Euro 861.175**

Avellino, 17 gennaio 2023

In fede

Dott. Prof. Donato Madaro





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
Agenzia Entrate  
00038273 0000945E W17CLO01  
00016748 29/12/2022 15:48:57  
4578-00088 F90635CC23554963  
IDENTIFICATIVO: 01201625252201



RUOLO GENERALE  
N. A49 / 2023

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI AVELLINO

\*\*\*\*

## VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemila ventitre il giorno DICIASSETTE del mese di GENNAIO nella cancelleria dell'intestato ufficio, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. DONATO MADARO nato a GIUGIA DEL COLLE (BA) il 30/01/1966 e residente a MILANO alla Via VIA GE BLIGNY n. 66, identificato con CARTA DI IDENTITA' rilasciata dal COMUNE di AVELLINO in data 03.03.2021 con il N. CA958771F di professione DOT. COMMERCIALISTA il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta perizia tecnica - per conto della Ditta: COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO, che si compone di:

- n. 1 ( UNO ) facciate frontespizio;
- n. 13 ( TREDECIMI ) facciate di relazione tecnica;
- n. // ( // ) allegati di cui
- n. // ( // ) fotografici.

Aderendo alla detta richiesta, previe le ammonizioni di legge abbiamo invitato il suddetto a prestare il giuramento di rito, che lo stesso, in piedi ed a capo scoperto, rende ripetendo la formula: " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità**".

Del che è verbale.  
Letto, confermato e sottoscritto.

Doletti Madau



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€3,92  
TRE/32  
Agenzia Entrate  
00038273 0000945E W17CLO01  
00016750 29/12/2022 15:53:32  
4578-00010 F90635CC23554963  
IDENTIFICATIVO: 01201625252188



IL CANCELLIERE

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO PL  
Piero Spina

IL DIRETTORE

Dott.ssa Mirella Grandi



Comune di San Pietro in Cariano Prot: 009688 del 18-12-2023 cat. 40ctiss.14

