



Perizia di valutazione

della

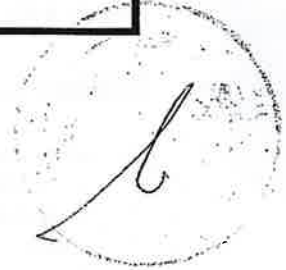
Agroverde Farma s.r.l.

Redatta da

Massimo Mellacina

dottore commercialista iscritto al n.188 dell'Ordine di Latina

revisore contabile iscritto al n. 37437 del Registro dei Revisori Legali



INDICE

1	PREMESSA	4
1.1	Natura dell'incarico	4
1.2	Documenti utilizzati	4
1.3	Brevi cenni su attività e notizie storiche della società	5
2	SEDE FARMACEUTICA - PIANTA ORGANICA DEL COMUNE DI APRILIA	
3	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	9
3.1	I metodi patrimoniali	10
3.2	I metodi reddituali	10
3.3	I metodi misti	11
3.4	I metodi empirici	11
4	SCELTA DELLA METODOLOGIA ADOTTATA	13
4.1	Metodo del valore attuale della rendita perpetua	14
4.2	Metodo del valore medio	14
4.3	Metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (goodwill/badwill)	14
5	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE	15
5.1	Determinazione del patrimonio netto rettificato	15
5.1.1	Immobilizzazioni materiali ed immateriali	15
5.1.2	Immobilizzazioni finanziarie - partecipazioni	15
5.1.3	Clienti	16
5.1.4	Magazzino	16
5.1.5	Crediti vs Erario	17
5.1.6	Depositi cauzionali	17
5.1.7	Crediti verso Inail	18
5.1.8	T.F.R. Accantonato presso terzi	18
5.1.9	Altri crediti	18
5.1.10	Cassa e Banche	18
5.1.11	Risconti attivi	19
5.1.12	Fornitori	19
5.1.13	Fornitori fatture da ricevere	21
5.1.14	Trattamento di fine rapporto	21
5.1.15	Debiti tributari	21
5.1.16	Debiti verso Erario e Enti previdenziali	22

5.1.17	Debiti verso dipendenti.....	22
5.1.18	Debiti verso Credem.....	23
5.1.19	Debiti verso Mediolanum.....	23
5.1.20	Risconti passivi.....	23
5.2	Determinazione del reddito medio atteso.....	24
5.3	Determinazione del tasso di capitalizzazione (i).....	24
5.4	Determinazione del tasso di attualizzazione (i').....	25
5.5	Determinazione della durata del sovrareddito.....	25
6	CONCLUSIONI	26

1 PREMESSA

Su richiesta del dott. Fabrizio Latini, nato a Latina (LT), il 19 settembre 1956 e residente ad Aprilia (LT), Via Luigi Capuana n.6, c.f. LTN FRZ 56P19 E472U, in qualità di legale rappresentante della "AGROVERDE FARMA s.r.l." corrente in Aprilia (LT) Via Alcide De Gasperi n.68 c.f.02007020593, lo scrivente dott. Massimo Mellacina, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n.188 ed al Registro dei Revisori Legali al n.37437, con Studio in Latina via Milazzo n.2, è stato invitato a predisporre la presente valutazione peritale dell'intero patrimonio della società rappresentata.

1.1 **Natura dell'incarico**

L'incarico è stato conferito allo scrivente per accertare il valore della azienda da cui ricavare proporzionalmente il valore attribuibile alla quota di partecipazione del dott. Fabrizio Latini alla data del 30/6/2021 onde consentirgli di valutare la relativa possibilità di alienazione nel rispetto di quanto previsto nel vigente statuto sociale.

1.2 **Documenti utilizzati**

Per l'espletamento dell'incarico sono stati acquisiti i seguenti documenti contabili ed amministrativi relativi alla Agroverde Farma s.r.l.:

- Bilanci anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 (cfr all.1);
- Dichiarazioni dei redditi relative ai periodi di imposta 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 (cfr.all.2);
- Libro beni ammortizzabili (cfr.all.3);
- Copia atto costitutivo e statuto sociale (cfr.all.4);

Dott. Massimo Mellacina



- Copia Visura storica Registro delle Imprese (cfr.all.5);
- Situazione economico-patrimoniale alla data del 30/06/2021 (cfr.all.6);
- Copia contratto di locazione avente oggetto i locali dove viene esercitata l'attività di farmacia (cfr. all.7);
- Planimetria dei locali dove viene esercitata l'attività di farmacia (cfr.all.8);
- Copia estratti conto bancari primo semestre anno 2021- Banca Credem filiale di Aprilia e BPER filiale di Aprila (cfr.all.9);
- Deliberazione giunta comunale di Aprilia n.263 del 9/10/2017 relativa alla definizione della nuova pianta organica delle farmacie (cfr. all.10);
- Cartina pianta organica delle farmacie Comune di Aprilia;
- Decreto del Comune di Aprilia del 19/2/2001 con il quale è stata autorizzata l'apertura della farmacia Agroverde Farma (cfr. all.11);

1.3 Brevi cenni su attività e notizie storiche della società

La società si è costituita in data 5.10.2000 a rogito notaio Fabio Ricci di Cisterna di Latina. Il capitale sociale sociale sottoscritto e versato risulta pari ad € 10.200,00 e la compagine sociale, immutata rispetto a quella presente alla data di costituzione, è così composta:

- dott. Fabrizio Latini, titolare di una quota pari ad € 4.080,00, corrispondente al 40% del capitale sociale;
- Comune di Aprilia, titolare di una quota pari ad € 6.120,00, corrispondente al 60% del capitale sociale.

Dall'esame del Registro delle Imprese è emerso che la società ha il seguente oggetto sociale:

"La società ha per oggetto le attività strettamente necessarie alla finalità istituzionale del Comune di Aprilia di gestire e condurre farmacie, in particolare esclusivamente:

- a) la preparazione e vendita al pubblico di medicinali, specialità, prodotti e/o articoli farmaceutici e prodotti e/o articoli parafarmaceutici in genere;*
- b) il commercio di sostanze e prodotti chimici, articoli sanitari in genere, articoli e prodotti per l'infanzia, articoli e prodotti per la cura, l'igiene e la bellezza della persona, articoli e prodotti per l'alimentazione umana, articoli e/o prodotti aventi comunque attinenza con quelli sopra specificati;*
- c) la prestazione di tutti quei servizi previsti dalle recenti norme sulla "farmacia dei servizi" complementari, utili e di supporto all'attività commerciale.*

Nella gestione dell'impresa la società potrà assumere in locazione e/o affitto immobili, aziende, macchinari e attrezzature in genere.

La società può compiere tutte le operazioni commerciali, immobiliari e finanziarie che saranno ritenute utili dall'organo amministrativo per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei limiti consentiti dalla legge. In particolare le attività di carattere finanziario non potranno essere svolte nei confronti del pubblico, né esercitate in via prevalente rispetto alle attività principali.

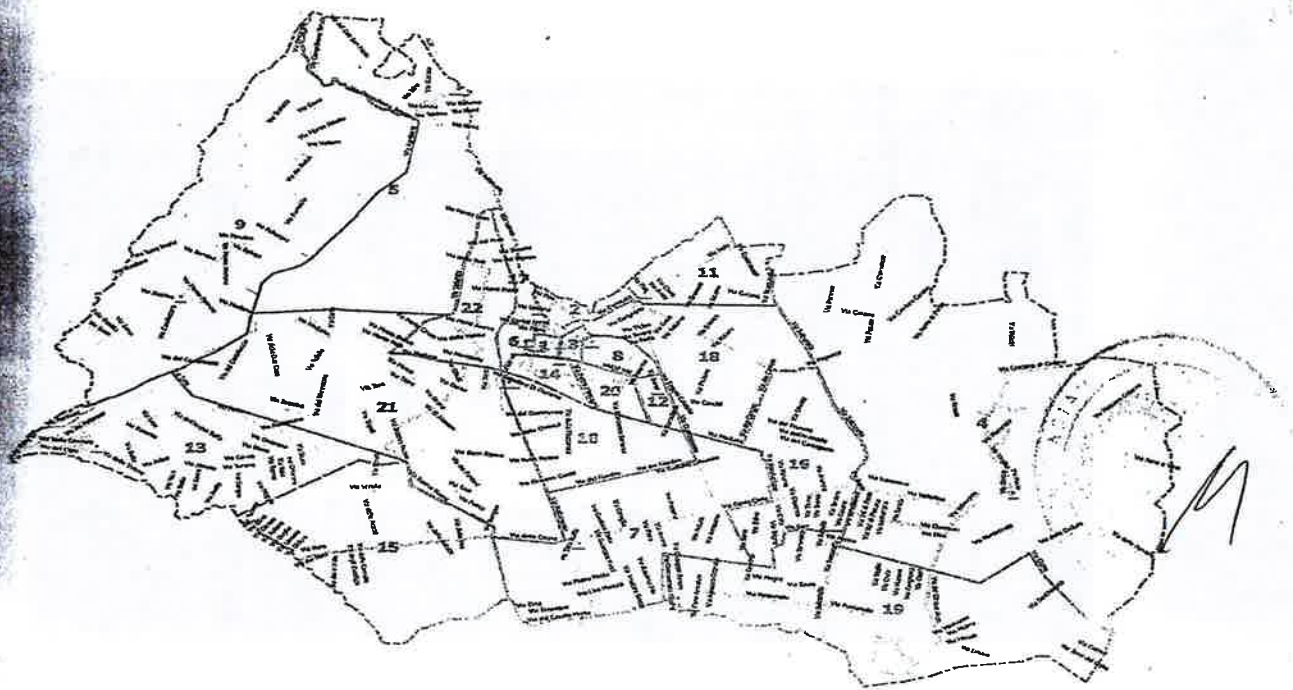
La durata della società è fissata, ai sensi dell'art.3 del vigente statuto sociale, al 31/12/2050.

2 SEDE FARMACEUTICA - PIANTA ORGANICA DEL COMUNE DI APRILIA

La farmacia, oggetto della presente valutazione, opera nella vendita al dettaglio dei prodotti farmaceutici e parafarmaceutici dal 2001 per effetto della titolarità relativa

Dott. Massimo Mellacina

alla sede n.XIV (cfr.all.11- copia decreto del Comune di Aprilia del 19/2/2001 con il quale è stata autorizzata l'apertura della farmacia). L'attività inizialmente veniva svolta nei locali commerciali ubicati in Via De Gasperi n.94 per poi trasferirsi, giusta autorizzazione del Comune di Aprilia del 19/4/2012 (cfr.all. 11), nella stessa via al civico 68. Tale ubicazione ricade nel centro di Aprilia in un quartiere caratterizzato da una buona densità abitativa e, come già evidenziato, rappresenta l'insediamento relativo alla XIV sede; il tutto come meglio evidenziato nel seguente rilievo topografico:



A questo riguardo è doveroso segnalare che in data 9/10/2017 il Comune di Aprilia, con la delibera di Giunta n.263, ha ridefinito i perimetri della pianta organica individuando XXII sedi, come evidenziato nel rilievo topografico su riportato. Di queste 22 sedi previste nella pianta organica ad oggi risultano operative, quindi, aperte

al pubblico, solo 18 e, pertanto, è assolutamente ragionevole ritenere che negli anni a venire apriranno nel Comune di Aprilia altre 4 farmacie.

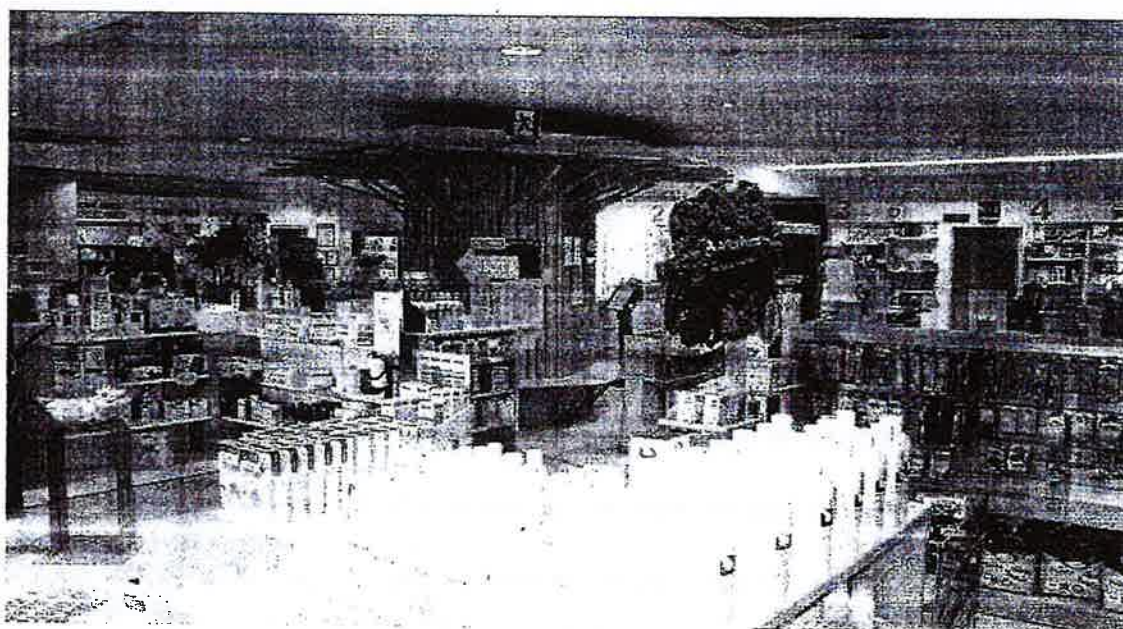
La Agroverde Farma s.r.l. svolge la propria attività in locali condotti in locazione (cfr. all.7 copia contratto di locazione e all. 8 copia planimetria locali) in forza di apposito contratto scadente il 31/12/2023. Segnatamente i locali rimangono ad Aprilia (LT) in Via De Gasperi n.68 e risultano caratterizzati da appositi spazi dedicati alla vendita al pubblico, alle preparazioni galeniche, al magazzino, ai servizi di misurazione della pressione e dei prelievi del sangue, servizi igienici, ufficio, spogliatoi e locali tecnici, il tutto come illustrato dal servizio fotografico che segue:

Foto esterni



Dott. Massimo Mellacina

Foto interni



3 Metodologia di valutazione

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

- metodi patrimoniali

Dott. Massimo Mellacina

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Contratto
01002049 00008005 W0F5A001
00461894 08/11/2021 19:23:29
4573-00088 0707A8CE17DD9786
IDENTIFICATIVO 01201520371919



- metodi reddituali
- metodi misti
- metodi empirici

3.1 I metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali si basano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Tali metodi comportano la revisione contabile degli elementi attivi e passivi, la riespressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze e l'attualizzazione del valore dei crediti e debiti differiti.

Un problema di rilievo consiste nel tenere conto, in sede di riespressione in termini correnti, dei potenziali carichi fiscali che sono sottintesi. L'aliquota espressiva degli oneri fiscali è, nella prassi, oscillante tra il 20% ed il 30 %. La scelta della aliquota è subordinata al presunto tempo di realizzo della plusvalenza.

3.2 I metodi reddituali

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

Due sono gli aspetti centrali nel procedimento reddituale di valutazione dell'azienda:

- la scelta del tasso di rendimento normale
- la scelta del reddito medio atteso.

Per ciò che concerne il primo aspetto, è stato considerato il criterio del tasso opportunità, consistente nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio; ciò si estrinseca nella formula $i = r + s$ in cui r indica una costante del saggio di remunerazione degli investimenti senza rischi ed s indica un indice quantitativo dell'intensità del rischio d'impresa.

Per ciò che concerne la scelta del reddito, sono stati considerati i redditi storici normalizzati; sono stati cioè modificati i redditi contabili procedendo all'eliminazione di:

- proventi e oneri straordinari;
- proventi e oneri estranei alla gestione;
- politiche di bilancio e di altre situazioni distorcenti rispetto al fine;
- componenti di reddito apparenti.

3.3 I metodi misti

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

3.4 I metodi empirici

I metodi empirici sono spesso usati nella valutazione delle realtà aziendali. Tali metodi non si basano su formule valutative razionalmente costruite e deducono il valore direttamente da osservazioni di mercato fondate anche su transazioni note per realtà affini. I metodi in questione, poiché criticati dalla dottrina aziendalistica in quanto non aventi fondamento scientifico, vengono di solito utilizzati come strumento di controllo rispetto al valutazione emergente dalla applicazione dei cosiddetti "metodi scientifici". Nel settore della compravendita delle farmacie tale

metodologia ha trovato frequente applicazione, assumendo come base di riferimento i ricavi dell'ultimo esercizio; a tale risultanza numerica veniva applicato un moltiplicatore al fine di ottenere la valutazione dell'azienda.

Negli anni passati tale moltiplicatore è arrivato fino al 2,5 per poi ridursi notevolmente fino ad arrivare in prossimità dell'unità anche per effetto delle novità legislative che sono intervenute negli ultimi anni nel mercato della distribuzione dei prodotti farmaceutici.

Le cause di questa forte contrazione possono sinteticamente essere di seguito evidenziate:

- minore redditività derivante dalla vendita dei prodotti farmaceutici;
- nascita delle cosiddette "parafarmacie" a cui è stata data la possibilità di commercializzare i farmaci OTC (over the counter) e i farmaci SOP (farmaci senza obbligo di prescrizione medica);
- entrata in vigore nel 2012 del cosiddetto "decreto liberalizzazioni" che ha variato il rapporto tra il numero delle farmacie e la densità della popolazione portandolo da una farmacia per ogni 5.000 abitanti ad una farmacia per ogni 3.300 abitanti;
- concorso straordinario, bandito sempre nel 2012, che ha determinato nel biennio 2016/2017 l'apertura di nuove farmacie in tutto il territorio italiano compreso quello del Comune di Aprilia dove opera l'azienda oggetto della presente valutazione.

Il concorso di tutti questi fattori ha, quindi, portato ad una forte riduzione del moltiplicatore che oggi può ricadere in una forbice compresa tra l'1 e l'1,2.

Nel presente elaborato peritale si giungerà, quindi, ad una valutazione della azienda sulla base della applicazione di metodologie riconosciute dalla dottrina aziendalistica per poi verificare se la valutazione finale risulti compatibile con i valori emergenti dall'applicazione del metodo empirico sopra descritto.

Scelta della metodologia adottata

La natura dell'impresa oggetto della presente valutazione è tale da richiedere l'adozione di un criterio di valutazione che tenga conto sia della componente reddituale che di quella patrimoniale. A tal fine lo scrivente ritiene di adottare tre distinti criteri di valutazione: metodo del valore attuale della rendita perpetua, metodo del valore medio e metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (goodwill/badwill) per poi ottenere il valore finale facendo la media dei tre risultati ottenuti.

Per approssciare ai suddetti metodi di valutazione è necessario preliminarmente spiegare le simbologie che verranno utilizzate:

R = reddito medio atteso

i = tasso di rendimento normale o capitalizzazione

K = patrimonio netto rettificato

i' = tasso di attualizzazione

n = durata del sovrareddito (goodwill o badwill)

Definite le simbologie si passa all'esame dei singoli metodi.



4.1 Metodo del valore attuale della rendita perpetua

E' un metodo reddituale puro che considera l'attualizzazione illimitata nel tempo del reddito medio atteso ed esprime il valore della azienda, oggetto di valutazione, mediante l'applicazione della formula seguente:

$$W = R/i$$

4.2 Metodo del valore medio

E' uno dei metodi misti (reddituale e patrimoniale) di determinazione del capitale economico dell'azienda. In sostanza i valori scaturenti dal reddito medio atteso e dal patrimonio netto rettificato concorrono, con diversi gradi di ponderazione, all'individuazione del valore economico. E' quindi un metodo che assegna il medesimo peso ad entrambe le componenti reddituale e patrimoniale. Esso esprime il valore della azienda, oggetto di valutazione, mediante l'applicazione della formula seguente:

$$W = (K+R/i) / 2$$

4.3 Metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (goodwill/badwill)

Il metodo misto reddituale-patrimoniale mira a far emergere il valore dell'azienda dalla sommatoria del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento, inteso quest'ultimo come l'insieme dei sovraredditi (attualizzati) conseguibili in futuro dall'impresa rispetto a quelli mediamente conseguiti da aziende appartenenti al medesimo settore. Esso esprime il valore della azienda, oggetto di valutazione, mediante l'applicazione della formula seguente:

$$W = K + a_{n-1} r (R - iK)$$

Definizione dei parametri utilizzati nella valutazione

Descritti i metodi e le relative formule applicative, è necessario individuare i parametri nelle stesse utilizzate.

5.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato

I valori contabili espressi dalla Agroverde Farma s.r.l. nel bilancio chiuso al 30/06/2021 sono stati oggetto di specifici accertamenti da parte dello scrivente ed hanno richiesto, in taluni casi, apposite rettifiche. Di seguito si evidenziano le risultanze emergenti da tali accertamenti effettuati sulle singole poste contabili.

5.1.1 Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Per i beni materiali sono stati accettati i valori netti contabili espressi in bilancio in quanto ritenuti corrispondenti al valore di mercato, pari a complessivi €.36.643,98.

Per i beni immateriali e gli oneri pluriennali non si è proceduto al relativo storno poichè si ritiene che possano riflettere futura utilità economica nel tempo e, pertanto, sono stati assunti, al valore netto contabile pari ad € 3.318,95.

5.1.2 Immobilizzazioni finanziarie - partecipazioni

Per le partecipazioni sono stati accettati i valori contabili espressi in bilancio, pari ad € 2.532,91. Trattasi di partecipazione, iscritta in bilancio al costo storico, nella Società Cooperativa Farla corrente a Latina (LT), cooperativa a mutualità prevalente composta da farmacisti operante nel settore della distribuzione intermedia dei prodotti farmaceutici e parafarmaceutici.

5.1.3 Clienti

Il saldo del credito verso i clienti si assume in complessivi € **168.818,45** di cui si rimette seguente dettaglio:

Cliente	saldo
Asl	168.192,85
Bayer	244,00
Daikin Applied Europe s.p.a.	381,60
totale	168.818,45

I predetti crediti si assumono al valore contabile, non ravvisando presupposto alcuno per procedere a rettifiche positive o negative. Si segnala che tra questi sono compresi crediti verso la Regione Lazio per € 118.930,03 per l'assistenza indiretta prestata attraverso la vendita al dettaglio dei prodotti farmaceutici cosiddetti "mutuabili" ancora da incassare alla data del 30/6/2021. Per gli altri crediti verso clienti è stata effettuata una riconciliazione sui relativi partitari contabili.

5.1.4 Magazzino

Il magazzino è valutato in base al "costo specifico di acquisto". Ciò è ritenuto imprescindibile data la sostanziale infungibilità dei beni commercializzati.

Chiaramente nessuna verifica di congruità fisica è stata attuata.

Va, comunque, evidenziato, che il rapporto tra ricavi e giacenze di magazzino può essere considerato in linea con quelli del settore delle farmacia. Pertanto non si è proceduto a svalutazioni di sorta e si è assunto l'importo di € **310.769,00**.

5.1.5 Crediti vs Erario

I crediti verso l'erario ammontano a complessivi € 27.583,19 e si riferiscono

a:

voce	importo
Acconto Irap 2021	7.098,00
Acconto Ires 2021	19.992,00
Bonus D.L. 66/2014	493,15
Ritenute di acconto su interessi attivi bancari	0,04
totale	27.583,19



L'importo va assunto senza operare rettifica alcuna in quanto i crediti per acconti imposte correnti (Ires e Irap) sono stati verificati con gli F/24 pagati in data 30/06/2021 ed il credito per Bonus D.L.66/2014 trova riscontro nella busta paga del mese di giugno 2021 di cinque dipendenti.

5.1.6 Depositi cauzionali

I depositi cauzionali sono iscritti per € 17.185,40. L'esame dei documenti a sostegno di tale credito ha dato esiti positivi (segnatamente trattasi di due contratti di locazione: il primo, ancora in corso, avente ad oggetto i locali in cui viene esercitata l'attività di farmacia ed il secondo, scaduto, avente ad oggetto dei locali adibiti ad ufficio e archivio). Il primo contratto, sottoscritto in data 28/11/2011, prevedeva un deposito cauzionale di € 15.000,00 che il conduttore ha versato a mezzo assegno bancario intestato al locatore Velino 88 s.r.l.. Il secondo contratto, che vedeva come locatore sempre la Velino 88 s.r.l., è cessato in data 1/12/2013 e si è in attesa della restituzione del deposito cauzionale pari ad € 2.200,00. Lo scrivente ritiene, quindi, di dover apportare una rettifica di segno positivo pari ad € 185,00. Pertanto, alla luce della predetta rettifica, il credito per depositi cauzionali va assunto in € 17.370,40.

5.1.7 Crediti verso Inail

Sono iscritti in bilancio per € 2.053,24 e sono relativi all'acconto Inail pagato anticipatamente per l'anno 2021. L'importo è stato riconciliato con il relativo prospetto di autoliquidazione.

5.1.8 T.F.R. Accantonato presso terzi

È iscritto in contabilità per € 190.882,70 ed indica il credito vantato dalla società nei confronti di AXA Assicurazioni s.p.a.. Rappresenta il montante dei versamenti effettuati periodicamente dalla società per creare la liquidità necessaria al pagamento del T.F.R. maturato dal personale dipendente. L'importo è stato riconciliato mediante l'esame degli estratti conto forniti dalla AXA alla Agroverde Farma s.r.l..

5.1.9 Altri crediti

Sono iscritti in bilancio per € 84,65 e vanno assunti senza operare rettifica alcuna.

5.1.10 Cassa e Banche

Il saldo fisico della cassa sociale alla data del 30/06/2021 è pari ad € 21.540,92. Naturalmente lo scrivente non ha effettuato il riscontro del saldo contabile con il saldo fisico. Va però tenuto conto che tale saldo risulta in linea con gli incassi che mediamente registra la farmacia.

Il saldo positivo verso la banca risultante dalla contabilità è stato riconciliato con gli estratti conto bancari alla data del 30/6/2021 e rappresenta il saldo attivo dei conti correnti bancari intestati alla società, segnatamente si evidenzia il c/c n. 000000124436 acceso presso la BPER di Aprilia recante un



A handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

saldo di € 16.993,55 ed il c/c n. 010/0000788-6 acceso presso la Credem filiale di Aprilia recante un saldo di € 74.429,32. I predetti saldi, alla data del 30/6/2021, coincidono perfettamente con quelli emergenti dagli estratti conto bancari.

5.1.11 Risconti attivi

Lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere il saldo contabile pari ad € 149,66 senza operare rettifica alcuna.

5.1.12 Fornitori

Il debito verso fornitori è stato acquisito al valore nominale. La verifica del saldo verso i fornitori è stata effettuata mediante la tecnica di revisione cosiddetta della "circolarizzazione" consistente nell'individuazione di un campione significativo di fornitori (nel caso di specie il campione ha rappresentato oltre il 52% dell'ammontare del debito totale verso i fornitori) a cui è stato richiesto il saldo alla data del 30/06/2021. Il dettaglio del debito, pari complessivamente ad € 246.812,39, risulta dalla tabella seguente:

A handwritten signature is located in the lower right quadrant of the page. Below it is a circular stamp, likely an official seal or signature stamp, with some illegible text inside. A large handwritten number '4' is written below the stamp.

Fornitore	saldo
A.C.R.A.F. Sp.A.	7.620,78
ABIOGEN PHARMA Sp.A.	1.660,80
ABOCA Sp.A.	1.164,08
ADECCO ITALIA SPA	1.909,34
ALFASIGMA Sp.A.	2.577,34
ALLOGA (Italia) s.r.l.	40,45
ALPIPAN SRL	455,83
ARKOFARM S.r.l.	409,71
ARTSANA Sp.A.	1.016,70
ASCENSIA DIABETES CARE ITALY S.R.L.	4.909,34
AUROBINDO PHARMA (ITALIA) S.R.L.	41,11
BARONE MARCO	246,80
BAYER Sp.A. -Socio Unico-	1.224,38
BIOALIMENTA S.R.L.	418,21
C.F. DATA SRL	3.016,50
CALLEGARI SRL	113,00
CHIODI EUROPE SRL	68,00
CODIFI s.r.l.	687,27
COLPHARMA S.r.l.	701,78
COMIFAR DIST RIBUZIONE Sp.A.	19.634,54
CORMAN Sp.A.	1.169,00
DOMPE FARMACEUTICI Sp.A.	2.600,75
Dr. SCHAR srl	4.454,91
ELIS ITALIA Sp.A.	79,74
ESI S.R.L.	442,80
EURITALIA DIVISIONE DI COSWELL SpA	300,71
Eurodisinfestazioni S.r.l. Simplif	110,00
FARLA Societa'Cooperativa s.r.l.	130.080,10
FELPHARMA SRL 2.525,98	2.525,98
FIDIA FARMACEUTICI Sp.A.	999,28
GDO SERVICE SOC.COOP (COPI COPY)	297,38
GIULIANI Sp.A.	969,25
GLAXO SMITH KLINE Sp.A. unipersona	2.690,74
GR FARMA s.r.l.	95,05
HAPPY FARM CO. SRL	557,26
HEINZ ITALIA Sp.A.	908,37
ICIM INTERNATIONAL SPA	1.096,47
IDL ITALIA Srl	5.946,50
IT'ALCIBO SRL	1.983,10
Ibsa Farmaceutici Italia Srl	1.853,45
JANSSEN-CILAG SPA	76,10
JOHNSON & JOHNSON Sp.A.	527,57
L'ORÉAL ITALIA spa (VICHY)	68,12
LINDE MEDICALE S.r.l.	478,56
LONGO PAOLO	170,00
MAMOXI S.R.L.	1.112,68
MARCO VITI FARMACEUTICI SPA	5.138,11
MASSIMO ZERO Srl (Wellfood)	1.274,33
MEDIFARMA s.r.l.	557,68
MOLINO NICOLI Sp.A.	315,67
MONTEFARMACO OTC SPA	2.703,92
NAPOLEONI srl Unipersonale	565,60
NOVE ALPI S.R.L.	839,64
NT FOOD SPA 1.423,93	1.423,93
FASTIFICIO G.M. IROLLO S.R.L.	250,00
PERFETTI Sp.A.	577,63
PERRIGO ITALIA SRL	4.105,00
PHARMA BAG S.N.C. di DE MEDA CARLO	1.022,61
PIKDARE Sp.a.	1.417,81
PROMOFARMA SRL SOC.unip.	80,00
R.C.O. S.r.l.	416,25
RARIFARM srl	685,73
RECKIT BENCKISER HEALTHCARE SpA	2.125,42
RECORDATI Sp.A.	2.894,16
RICA GEST S.R.L.	73,60
S.E.R.I.C. di CASSETTA UGO & C. snc	180,00
SANDOZ Sp.A.	192,25
SANIFARMA s.r.l.	326,75
SEFAMED SRL	65,00
SOFAR s.p.a.	4.131,03
TAKEDA ITALIA Sp.A.	1.111,15
TELECOM ITALIA SPA	248,27
URAGME SRL	415,07
VILLUTINI VENTURI S.r.l.	284,99
VERMEDIA PHARMA S.R.L.	1.308,52
ZETA FARMACEUTICI Sp.A.	2.574,44
TO TALE	246.812,39

A tale importo va detratto il credito verso fornitori per note credito da incassare pari ad € 216,77. Pertanto i debiti verso i fornitori alla data del 30/06/2021 si assumono in complessivi € 246.595,62.

Dott. Massimo Mellacina



5.1.13 Fornitori fatture da ricevere

Trattasi del debito verso fornitori per fatture da ricevere pari a € 2.633,50 che si riferisce alle prestazioni di servizi (servizi contabili società CF Data s.r.l.) ricevute nel primo semestre 2021 la cui fattura è stata emessa nel mese di luglio 2021.

5.1.14 Trattamento di fine rapporto

Rappresenta il saldo del trattamento di fine rapporto maturato dai dipendenti alla data del 30/06/2021 e si assume in € 233.245,00. Tale saldo comprende la quota di competenza economica maturata nel periodo 1/1/2021-30/6/2021, pari ad € 9.979,23.

5.1.15 Debiti tributari

I debiti tributari risultano iscritti per € 49.912,44 e si riferiscono a:

Tributo	importo
Erario C/IVA	15.802,01
IVA in sospensione	12.247,00
Ritenute di acconto sui distribuzione utili	13.622,00
Ritenute di acconto irpef lavoratori dipendenti	8.241,43
totale	49.912,44

Il debito verso l'IVA si riferisce al debito del mese di Giugno il cui pagamento è avvenuto mediante F/24 in data 16/7/2021, a mezzo F/24.

Il debito per l'Iva in sospensione è rappresentato dall'IVA ad esigibilità differita afferente le distinte ASL dei mesi di Maggio e Giugno 2021, ancora da incassare alla data del 30/06/2021.

A tali importo vanno aggiunte le imposte correnti Irap (4,82%) e ires (24%) di competenza del primo semestre 2021, stimate in complessivi € 23.072,00.

Pertanto, alla luce della predetta rettifica, l'ammontare complessivo dei debiti tributari alla data del 30/06/2021 va assunto in € 72.984,44.

5.1.16 Debiti verso Erario e Enti previdenziali

Il saldo contabile dei debiti gli Enti Previdenziali è pari complessivamente ad € 24.054,09 e si riferisce a:

Ente	importo
INPS lavoratori dipendenti	20.246,46
INPS collaboratori	1.595,04
INAIL	2.122,59
Altri Enti	90,00
totale	24.054,09

I debiti previdenziali si assumono al valore contabile in quanto sono stati verificati mediante esame dei relativi F/24 pagati successivamente al 30/06/2021, segnatamente in data 16/7/2021.

Per i debiti INAIL, iscritti in € 2.122.59, si evidenzia che questi rappresentano il debito verso l'Ente la cui regolazione finanziaria avverrà nel 2022. Anche per i debiti Inail la verifica è stata effettuata sul prospetto di autoliquidazione predisposto dal consulente del lavoro.

5.1.17 Debiti verso dipendenti

I debiti verso il personale dipendente ammontano a complessivi € 41.990,68.

Gli stessi sono stati riconciliati attraverso l'esame delle buste paga e si riferiscono allo stipendio del mese di giugno 2021, al rateo 13° mensilità e alle ferie e permessi maturati e non goduti. Si riferiscono a nove addetti di cui: n.1 farmacista a tempo pieno, n.4 farmacisti a tempo parziale, n.2 commesse tempo parziale e n.2 operaie a tempo parziale.

5.1.18 Debiti verso Credem

Il saldo contabile è pari ad € 68.597,33 ed è relativo alla anticipazione della Notula Asl del mese di Maggio 2021 anticipata da Credem in data 29/06/2021.

5.1.19 Debiti verso Mediolanum

Risultano iscritti in bilancio per € 607,00. Trattasi di un debito per premi assicurativi che è stato regolato mediante bonifico bancario in data 19/7/2021.

5.1.20 Risconti passivi

Lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere il saldo contabile pari ad € 68,32 senza operare rettifica alcuna. Trattasi dei risconti afferenti il contributo in c/impianti riconosciuto mediante credito di imposta.

A consuntivo delle rettifiche ed integrazione effettuate il patrimonio netto rettificato alla data del 30/6/2021 risulta pari a € 182.394,94 come da seguente tabella riepilogativa:

ATTIVO	saldo contabile	rettifiche	saldo rettificato
immobilizzazioni materiali	36.643,98		36.643,98
immobilizzazioni immateriali	3.318,95		3.318,95
immobilizzazioni finanziarie	2.532,91		2.532,91
Clienti	168.818,45		168.818,45
Magazzino	310.769,00		310.769,00
crediti verso erario	27.583,19		27.583,19
depositi cauzionali	17.185,40	185,00	17.370,40
Credito Inail	2.053,24		2.053,24
IFR accantonato presso terzi	190.882,70		190.882,70
Altri crediti	84,65		84,65
Cassa	21.540,92		21.540,92
Banca Credem	74.429,32		74.429,32
Banca BPER	16.993,55		16.993,55
risconti attivi	149,66		149,66
totale attivo	872.985,92	185,00	873.170,92
PASSIVO	saldo contabile	rettifiche	saldo rettificato
Fornitori	246.595,62		246.595,62
Fornitori fatture da ricevere	2.633,50		2.633,50
Trattamento di fine rapporto	233.245,00		233.245,00
debiti tributari	49.912,44	23.072,00	72.984,44
debiti verso Enti previdenziali	24.054,09		24.054,09
debiti verso dipendenti	41.990,68		41.990,68
debiti verso credem	68.597,33		68.597,33
Debiti verso Mediolanum	607,00		607,00
risconti passivi	68,32		68,32
totale passivo	667.703,98	23.072,00	690.775,98
patrimonio netto	205.281,94	- 22.887,00	182.394,94

Dott. Massimo Mellacina

5.2 Determinazione del reddito medio atteso

La determinazione del reddito medio atteso rappresenta sempre un elemento di delicata valutazione dovendo innanzitutto definire quale reddito utilizzare (storico o prospettico) ed in quale intensità, cioè rivedendolo in una condizione di normale funzionamento aziendale depurato quindi di elementi extragestione. Per quanto attiene la "Agroverde Farma s.r.l." lo scrivente ritiene più corretto procedere alla determinazione del reddito medio atteso sulla base dei cinque bilanci precedenti alle presenti valutazioni e a quello in corso (2021).

Poiché trattasi di una società di capitali dove le imposte dirette devono essere accantonate ed iscritte in bilancio in base al principio della competenza economica ed in ragione del fatto che le componenti straordinarie hanno storicamente avuto un impatto prossimo allo zero nei risultati di esercizio, è sufficiente assumere come base di riferimento per la determinazione del reddito medio atteso l'utile di esercizio per le cinque annualità, le cui risultanze sono di seguito riportate:

	2016	2017	2018	2019	2020
utile di esercizio	144.517,00	117.558,00	104.590,00	140.132,00	130.979,00
utile normalizzato	144.517,00	117.558,00	104.590,00	140.132,00	130.979,00

ed ottenere un reddito medio atteso di € 127.555,00, ottenuto quale semplice media aritmetica dei cinque esercizi.

5.3 Determinazione del tasso di capitalizzazione (i)

Questo è il tasso di rendimento atteso dall'imprenditore per l'investimento effettuato nell'azienda.

Esso, applicato al patrimonio netto rettificato, esprime un rendimento ritenuto soddisfacente in relazione al grado di rischio che l'azienda incontra. Il tasso, però,

deve essere considerato in relazione anche al fenomeno inflattivo. Una azienda, che presenta un'alta predisposizione a subire l'effetto della perdita del potere di acquisto della moneta, deve considerare il tasso maggiorato della percentuale di incidenza del tasso di inflazione a cui l'azienda non riuscirà a sottrarsi.

Tenuto conto che l'azienda presenta condizioni patrimoniali e reddituali che evidenziano una sostanziale tendenza a sottrarsi al fenomeno inflattivo, si è ritenuto congruo applicare un tasso pari al 3 %. Esso è determinato dalla somma del tasso di rendimento titoli di stato (1% netto imposte) maggiorato della percentuale di rischio (valutata al 2%).

5.4 Determinazione del tasso di attualizzazione (i ')

Questo è inteso quale puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo, e rappresenta lo strumento per trasferire un valore dal tempo T_n (futuro) al tempo T_0 (attuale). Con l'adozione del metodo della stima autonoma dell'avviamento è opportuno far coincidere il tasso di attualizzazione con quello di capitalizzazione. Il motivo dell'uguaglianza dei due tassi di interesse va ricercato nella necessità di garantire equità sia al cessionario che all'acquirente il quale verrebbe danneggiato dall'applicazione di un tasso normale applicato a K maggiore di quello utilizzato nell'attualizzazione del profitto. Pertanto il tasso di attualizzazione si assume nella misura del 3%, pari quindi a quello di capitalizzazione.

5.5 Determinazione della durata del sovrareddito

Esso indica la possibilità di mantenimento del sovrareddito per un determinato periodo che viene considerato di durata limitata stante le incertezze sulla possibilità di prevedere una stabilità reddituale oltre un certo spazio temporale.



Nel caso in esame si è stabilito un periodo di anni 15.

Il mercato di riferimento (trattasi di oligopolio per effetto della pianta organica che stabilisce il numero delle sedi farmaceutiche in relazione al numero degli abitanti residenti) ha consentito di stabilire un tempo abbastanza lungo.

Conclusioni

In base all'applicazione dei parametri alle varie metodologie di calcolo risultano i seguenti risultati:

CALCOLO VALORE AZIENDA	
Parametri per calcolo	
P. netto	182.395
Reddito	127.555
tasso i	3,00%
tasso i'	3,00%
periodo	15
Coeff. di attualizzazione	11,94
Sviluppo formule	
Rendita perpetua - $W = R/i$	4.251.833
Valore medio - $W = (K+R/i) / 2$	2.217.114
Stima goodwill - $W = K + a (n) i' (R - iK)$	1.639.816
Valore medio	2.702.921

Gli importi sopra determinati variano, quindi, da un massimo di € 4.251.833,00 ad un minimo di € 1.639.816,00, con un valore medio di € 2.702.921,00.

Il valore medio sopra quantificato risulta collocarsi perfettamente nella forbice ipotizzata nel paragrafo dedicato al metodo empirico che attribuisce alla azienda farmacia un valore compreso tra il 100% ed il 120% dei ricavi annui di esercizio. Nella fattispecie, infatti, i ricavi netti stimati al 31/12/2021 sulla base delle consolidate risultanze del primo

AVV. NICOLA RICCARDELLI
NOTAIO
Via Oberdan, 24 - 04100 Latina
Tel. 0773.695902 - 0773.484783 - 0773.472452
Fax 0773.414053

REPERTORIO N. 25525

REPUBBLICA ITALIANA

DICHIARAZIONE CONTENENTE ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventuno, il giorno nove del mese di novembre, in Latina, Via Oberdan numero 24, nel mio studio.

Davanti a me, Avvocato Nicola Riccardelli, Notaio in Latina, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Latina, è presente il dottor MELLACINA MASSIMO, nato a Latina il 29 gennaio 1961, domiciliato in Latina, Via Milazzo numero 2, iscritto al Registro dei Revisori Legali al numero 37437 ed iscritto all'Ordine dei dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al numero 188.

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la Perizia di Valutazione dell'"AGROVERDE FARMA S.R.L.", riferita alla data del 30 giugno 2021, che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666 e successive modifiche ed integrazioni.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la Relazione di Stima sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale che ho letto, al comparente, il quale da me interpellato la riconosce pienamente conforme alla sua volontà sottoscrivendolo.

Scritto parte a mano da me Notaio e parte a mano ed a macchina da persona di mia fiducia consta di un foglio di cui occupa una facciata.

> Massimo Mellacina

Nicola Riccardelli



semestre, sono pari ad € 2.400.000,00 a cui quindi corrisponderebbe un avviamento compreso tra € 2.400.000,00 (100%) a € 2.880.000,00 (120%).

Da quanto sopra esposto, ad avviso dello scrivente, il valore attribuibile all'intera azienda farmacia gestita dalla Agroverde Farma s.r.l. alla data del 30/6/2021 deve assumersi, previo lieve arrotondamento in eccesso, in **€ 2.703.000,00**, importo, quindi, comprensivo dell'avviamento e di tutte le attività e passività ivi compreso il magazzino e le stigliature.

Latina, 8 novembre 2021

Massimo Mellacina

Dottore Commercialista

Revisore Legale



Allegati: come da testo

