

STUDIO BARASSI

dei notai

Lodovico Barassi

Luca Barassi

Laura Barassi

Milano - *V.le Simona Ventura, 24*
Tel. 02.794078 - Fax 02.7940729
Borghero - *Via A. Manzoni, 13*
Tel. 039.879279 - Fax 039.864513

l.barassi@notariato.it

luca.barassi@notariato.it

l.barassi@notariato.it

CITTA' DI CERNUSCO S/N
Prot. 00006281 del 06-02-2012
ARRIVO
Tit 4 Cat Fas =



PERIZIA DI STIMA


**relativa alla determinazione del valore
delle Farmacie Comunali del Comune di Cernusco sul Naviglio**

**redatta dal Dottor Fabio Uberti
Dottore Commercialista e Revisore Contabile**

1) Natura ed oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Fabio Uberti, nato a Bergamo il 17 maggio 1956, domiciliato in Milano, Via Podgora n. 9, C.F. BRTFBA56E17A794N, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Circostrizione del Tribunale di Milano al n. 1988, nominato Revisore contabile con D.M. del 12/04/95 Gazzetta Ufficiale n. 31 bis del 21/04/95, ha ricevuto dall'Amministrazione Comunale del Comune di Cernusco sul Naviglio l'incarico di effettuare una perizia di stima del valore di ciascuna delle Farmacie Comunali n. 1 sita in Cernusco S/N via Verdi 40 e n.2 ubicata sempre in Cernusco S/N via Visconti 18, per determinare il valore di mercato da porre a base d'asta per la successiva vendita delle stesse.

La presente perizia ha come scopo quello di determinare il valore economico dell'avviamento commerciale e degli immobilizzi delle due farmacie in oggetto, la perizia non comprenderà la valutazione delle merci in rimanenza come pure il valore di debiti e crediti e dei componenti finanziari come espressamente previsto nel disciplinare di incarico del Comune di Cernusco.

 Lo scrivente ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dopo aver compiuto i rilievi necessari, assunte le informazioni ritenute opportune e dopo aver ricevuto i dati contabili forniti dalla società FARMA CER SpA società che attualmente gestisce le due farmacie. La FARMA. CER. Spa è sottoposta alla direzione e coordinamento dal Comune di Cernusco S.N. che detiene il 100% del capitale sociale. Il Comune è anche intestatario delle autorizzazioni di esercizio delle farmacie. Esula dal compito di questa perizia l'analisi del rapporto giuridico e delle norme che regolano il trasferimento delle farmacie. I valori che verranno determinati nella perizia di stima presuppongono che, con la cessione dei rami d'azienda costituiti dalla due farmacie, vengano trasferiti anche le relative licenze.

Per quanto riguarda i dati contabili occorre evidenziare che, come sopra segnalato, la società Farma Cer SpA gestisce entrambe le farmacie e che i dati contabili sono aggregati; per tanto è stato richiesta ed ottenuta una ricostruzione extracontabile del conto economico riferibile alle singole farmacie.

Sono state organizzati una serie di contatti telefonici e riunioni al fine di approfondire gli aspetti peculiari delle procedure amministrative e di controllo.

Nella formulazione della presente perizia ci è anche avvalsi di metodologie e valutazioni utilizzati in precedente perizia relativa ad asta effettuata da un comune per farmacia avente caratteristiche simili a quelle oggetto di questa perizia.

II) I criteri di valutazione

Con riferimento alle operazioni di valutazione di attività commerciali, si pone a carico del perito stimatore il problema della determinazione del "capitale economico", della determinazione, cioè, del valore dell'azienda come complesso unitario.

Il criterio di valutazione che la dottrina più accreditata ritiene maggiormente indicato per la determinazione del "capitale economico" delle aziende industriali e commerciali risulta essere, generalmente, quello "misto", *patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento*.

Le altre metodologie, utilizzate sono basate sui multipli, sui flussi reddituali o finanziari, o su valutazioni di tipo patrimoniale, semplice o complesso.

III) La Farmacia Comunale N.1 di via Verdi n. 40.

La Farmacia Comunale n. 1 si trova in Via Verdi al civico 40, in uno stabile di recente costruzione, servito da parcheggio, in locali dotati di 5 vetrine affacciate alla pubblica via.

L'orario di apertura al pubblico va dalle 8,30 alle 12,30 e dalle 15,30 alle 19,30 sabato 8,30 – 12,30 con giorno di chiusura domenicale.

Attualmente il personale è composto da :

- Un direttore di farmacia e direttore generale (Inquadramento impiegato livello Q1)
- Tre farmacisti collaboratori di cui un partime 28 ore (Inquadramento dei due impiegati full time livello A1 e il partime livello Q3)
- Due commessi (Inquadramento impiegati livello B1)
- Un fattorino/magazziniere (Inquadramento impiegato livello C1) Tale impiegato presta la propria attività anche per la farmacia 2 di via Visconti 18

L'attività viene svolta in locali di proprietà della società Farma.Cer spa che, come sopra evidenziato, gestisce anche la farmacia.

I locali sono così strutturati: al piano terra mq. 141 aperti al pubblico con superficie di mq 60 destinati alla vendita, mq 104 al piano soppalcato destinati ad uffici, mq 80 al piano seminterrato destinato al deposito merci, in aggiunta la farmacia ha la disponibilità di 2 boxes collegati al piano magazzino.

Sul territorio del Comune sono presenti, altre 5 farmacie oltre a quella qui descritta: la prima oggetto di separata valutazione in questa perizia, le altre 4, gestite da soggetti privati: la Farmacia Sartorio sita in P.zza Stefano Ghezzi 6, la Farmacia Penati Leonardo in Viale Assunta 5, la

Farmacia Busnelli in Piazza Risorgimento 5, la Farmacia Baboni in angolo tra la via Garibaldi e Villa. La Farmacia di via Verdi è situata in zona centrale del paese e raggiungibile comodamente anche con mezzi privati agevolati dai parcheggi posti di fronte alla Farmacia stessa.

IV) I dati economici

Riporto di seguito i dati economici relativi alla farmacia n. 1 dall'anno 2008 all'anno 2010 che serviranno come base per la valutazione, nell'entità comunicatami dalla società (che ha provveduto alla ripartizione dei dati di bilancio) rettificati come da nota in calce:

periodo	2008	
Ricavi delle vendite	1.550.611	
Valore della produzione	1.550.611	
Costo del venduto	1.043.830	67,32%
Consumi di materie prime	1.043.830	67,32%
Spese per servizi (1)	52.792	3,40%
Spese per godimento beni di terzi	18.656	
Oneri diversi di gestione (2)	18.330	
Consumi di servizi	89.778	5,79%
Valore aggiunto	417.003	26,89%
Costo personale (3)	341.056	
Costo totale personale	341.056	21,99%
Margine operativo lordo (EBITDA)	75.947	4,90%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	3.155	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	11.466	
Altri accantonamenti		
Ammortamenti e accantonamenti	14.621	0,94%
Risultato operativo (EBIT)	61.326	3,95%
Proventi (oneri) finanziari netti		0,00%
Risultato netto dell'esercizio	61.326	3,95%

(1) L'importo è stato rettificato escludendo i costi non attribuibili alla gestione delle farmacie. Inoltre, in assenza di indicazioni circa la riferibilità dei costi per servizi all'una o all'altra farmacia ho considerato una imputabilità proporzionale ai ricavi, con lo stesso criterio è stato ripartito il costo per godimento di beni di terzi..

(2) L'importo di Bilancio è stato depurato dai costi non attribuibili alla gestione delle farmacie. La differenza è stata imputata come da sub (1).

(3) Ho tenuto conto dei dati fornitimi per l'attribuzione del costo alla singola farmacia con le seguenti indicazioni:

- ho attribuito il costo del fattorino per 2/3 alla farmacia 1 e per 1/3 alla farmacia 2
- non ho considerato il costo riferibile alla carica di direttore generale in quanto non compatibile con la gestione della singola farmacia

periodo	2009	
Ricavi delle vendite	1.601.816	
Valore della produzione	1.601.816	
Costo del venduto	1.129.516	70,51%
Consumi di materie prime	1.129.516	70,51%
Spese per servizi (1)	65.232	4,07%
Spese godimento beni terzi	11.154	
Oneri diversi di gestione (2)	15.160	
Consumi di servizi	91.546	5,72%
Valore aggiunto	380.754	23,77%
Costo personale (3)	330.777	
Compensi Collaboratori	-	
Compensi Farmacista	-	
Costo totale personale	330.777	20,65%
Margine operativo lordo (EBITDA)	49.977	3,12%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	2.979	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	27.384	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	30.363	1,90%
Risultato operativo (EBIT)	19.614	1,22%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	19.614	1,22%

Vedi note 2008

periodo	2010	
Ricavi delle vendite	1.646.443	
Valore della produzione	1.646.443	
Costo del venduto	1.121.762	68,13%
Consumi di materie prime	1.121.762	68,13%
Spese per servizi (1)	63.478	3,86%
Spese per godimento beni di terzi	6.584	
Oneri diversi di gestione (2)	14.265	
Consumi di servizi	84.327	5,12%
Valore aggiunto	440.354	26,75%
Costo personale (3)	332.470	
Costo totale personale	332.470	20,19%
Margine operativo lordo (EBITDA)	107.884	6,55%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	4.521	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	30.641	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	35.162	2,14%
Risultato operativo (EBIT)	72.722	4,42%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	72.722	4,42%

V) La valutazione

Utilizzando i dati sopra esposti cercheremo di arrivare a determinare la stima del valore economico dell'avviamento della Farmacia Comunale, utilizzando alcuni tra i numerosi metodi di valutazione di uso più corrente.

a) Metodo dei multipli

Partiamo da un metodo che utilizza dei moltiplicatori applicati al fatturato medio.

Tale metodo pur essendo un metodo empirico, è uno dei metodi di più facile comprensione ed è quello maggiormente usato in sede di procedura competitiva pubblica. Inoltre è uno dei metodi più usati in caso di cessione di esercizi commerciali.

Prendiamo come base di partenza il fatturato degli ultimi tre anni e cioè il fatturato dall'anno 2008 all'anno 2010.

Provvediamo ad aggiornare lo stesso applicando i coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'istat, ed abbiamo i risultati riportati dalla seguente tabella.

anno	volume d'affari	coefficiente rivalutazione	volume d'affari rivalutato
2008	1.550.611	1,0290	1.595.579
2009	1.601.816	1,0191	1.632.411
2010	1.646.443	1,0000	1.646.443
volume d'affari medio rivalutato			1.624.811

A questo volume d'affari dobbiamo applicare un moltiplicare.

Nelle stime elaborate sia dal sottoscritto che da altri professionisti incaricati alla valutazione dell'avviamento di farmacie il multiplo applicato varia da un valore massimo di 2,5 ad un minimo di 1,2 riferito però a farmacie localizzate in centri poco interessanti da un punto di vista commerciale. Ritengo prudentiale adottare un multiplo inferiore della media elaborata tra i valori indicati di minima e massima individuando il valore di 1,7 un valore che tenga conto delle caratteristiche sia dimensionali che della localizzazione geografica della farmacia e quindi ben significativo per la farmacia oggetto della presente perizia. Rilevo inoltre che per consuetudine, in sede di trattative commerciali per le compravendite di farmacie, il multiplo utilizzato per la valorizzazione delle stesse è di 2 volte il volume d'affari prodotto. A mio parere a questo multiplo comunemente accettato nelle trattative di cessione di farmacia, deve essere applicato un correttivo al ribasso che tenga conto delle attuali imminenti disposizioni volte a liberalizzare il mercato delle farmacie e dei prodotti trattati dalle stesse. Ritengo che un correttivo di 3 decimi di punto in diminuzione rispetto al coefficiente comunemente applicato nelle trattative sia adeguato per tenere conto dei vincoli futuri che riguarderanno il settore ove operano le farmacie.

Applicando tale moltiplicatore arriviamo a questo primo risultato:

multiplo	1,70
valore economico	2.762.179

Per validare il risultato sopra ottenuto applichiamo la stessa procedura al costo del venduto, che viene determinato aggiungendo agli acquisti dell'anno le rimanenze iniziali e togliendo le rimanenze finali.

Evidenziamo nella seguente tabella il costo del venduto dei singoli anni interessati rivalutandoli con i coefficienti istat.

	del venduto	rivalutazione	del venduto rivalutato
2008	1.043.830	1,0290	1.074.101
2009	1.129.516	1,0191	1.151.090
2010	1.121.762	1,0000	1.121.762
	costo del venduto medio		1.115.651

Al costo del venduto applichiamo il coefficiente di ricarico estratto dalle media degli anni presi in considerazione per determinare i ricavi medi ed applicando lo stesso moltiplicatore sopra esplicitato si arriva ad una stima esposta nella sottostante tabella:

costo del venduto medio	1.115.651
coefficiente moltiplicatore	1,4571
volume d'affari medio	1.625.660
multiplo	1,70
valore economico	2.763.621

Sostanzialmente questo dato non si discosta molto dal precedente.

Quest'ultima valutazione è stata effettuata per avere ulteriore conferma del risultato primo ottenuto. Non sarà presa a base di riferimento per esprimere la media dei risultati ottenuti con le diverse metodologie applicate.

b) Metodo con il reddito medio normalizzato atteso

Passiamo ora a cercare di determinare il il valore economico dell'avviamento utilizzando il reddito medio normalizzato atteso.

Per fare questo occorre ipotizzare quali possano essere i ricavi ed i costi di una futura gestione che sia improntata ad un ampliamento della vendita dei prodotti del "settore commerciale".

Prendiamo quindi come base la media dei dati dei bilanci della farmacia comunale dall'anno 2008 all'anno 2010, dati che vengono presi rivalutati secondo gli indici istat e che danno come risultato quanto esposto qui di seguito:

	dati medi rivalutati	
Ricavi delle vendite	1.624.810	
Valore della produzione	1.624.810	
Costo del venduto	1.115.651	68,66%
Consumi di materie prime	1.115.651	68,66%
Spese per servizi	61.426	3,78%
Spese per godimento beni di terzi	12.791	
Oneri diversi di gestione	16.192	
Consumi di servizi	90.409	5,56%
Valore aggiunto	418.750	25,77%
Costo personale	340.170	
Compensi Farmacista	-	
Costo totale personale	340.170	20,94%
Margine operativo lordo (EBITDA)	78.580	4,84%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	-	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	-	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	-	0,00%
Risultato operativo (EBIT)	78.580	4,84%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	78.580	4,84%

Dovendo sviluppare un ipotetico conto economico della gestione privata della farmacia, pur con le opportune semplificazioni, occorre tenere in considerazione quanto segue:

- si deve stimare doverosamente un incremento dei ricavi, che tenga conto della maggior propensione commerciale dell'operatore privato; partendo dal dato dell'anno 2010 ed ipotizzando un incremento del 3% annuo avremo uno sviluppo per cinque anni come segue:

2010	2011	2012	2013	2014	2015
	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%
1.646.443	1.695.836	1.746.711	1.799.113	1.853.086	1.908.679
Ricavi medi stimati		1.800.685			

- Ad un risultato simile si arriva anche tenendo conto della spesa per acquisti pro-capite in farmacia della media nazionale che è pari ad € 430, e del numero di abitanti del comune di Cernusco pari a circa 31.100. Ipotizzando che circa il 14% degli abitanti di Cernusco possa essere cliente della farmacia in esame avremo questo risultato:

$$31.100 * 14\% * 430 = € 1.872.220$$

- Il costo del venduto può essere stimato considerando un margine del 46% come risulta dalle medie della farmacia, allineato per altro alle medie di settore e come anche previsto dall'amministrazione finanziaria nell'elaborazione degli studi di settore.
- Sono ipotizzabili maggiori economie effettuate da un soggetto privato delle spese generali per servizi quantificabili nell'ordine del 5% – 10 %, per semplificazione. Si determinano in € 57.000,00 le spese per servizi.
- Occorre prevedere il canone di locazione dei locali di proprietà comunale dove attualmente viene svolta l'attività, canone che può essere ipotizzato in € 40.000,00. Tale canone è stato stimato su valori OMI.
- Per quanto riguarda il personale dipendente, che attualmente è composto complessivamente di sette unità con un costo complessivo riferito al 2010 di € 291.200, ritengo che il numero dei dipendenti sia esuberante, almeno di due unità, specie se rapportato alla figura del privato che verosimilmente partecipa alla gestione della farmacia. La diminuzione di una unità lavorativa (valorizzata su base media di € 33.700) e della figura del direttore di farmacia-direttore generale (valorizzata in € 89.000) che sarà sostituita dal farmacista acquirente, comporterà una diminuzione del costo dipendenti di € 122.700. A tale costo si dovrebbe aggiungere il costo di un dipendente per l'amministrazione quantificabile in € 40.000 che porterebbe il costo complessivo del personale a circa € 208.500,00.
- Viene ipotizzato il costo aggiuntivo del titolare acquirente in quanto figura sostitutiva del direttore finanziario ora dipendente stimato in € 50.000..
- Occorre prevedere ammortamenti civilistici rapportati al valore degli immobilizzi di € 10.000,00 annui.

- Inoltre per l'imprenditore privato occorre prevedere una tassazione che forfettariamente abbiamo ipotizzato nel 40%, calcolato sul reddito ante imposte sommato ai compensi figurativi previsti per il farmacista.

Pertanto il nuovo ipotetico conto economico con le variazioni sopra esposte si presenta come segue:

Ricavi delle vendite	1.800.000	
Valore della produzione	1.800.000	
Costo del venduto	1.233.000	68,50%
Consumi di materie prime	1.233.000	68,50%
Spese per servizi	57.000	3,17%
Affitti	40.000	2,22%
Oneri diversi di gestione	16.000	0,89%
Consumi di servizi	113.000	6,28%
Valore aggiunto	454.000	25,22%
Costo personale	208.500	11,58%
Compensi Farmacista	50.000	
Costo totale personale	258.500	14,36%
Margine operativo lordo (EBITDA)	195.500	10,86%
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	10.000	0,56%
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	10.000	0,56%
Risultato operativo (EBIT)	185.500	10,31%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato ante imposte	185.500	10,31%
Imposte sul reddito	74.200	4,12%
Risultato netto dell'esercizio	111.300	6,18%

Amil

Al risultato netto così conseguito applichiamo per la determinazione del valore economico dell'avviamento la metodologia della rendita perpetua.

Tale metodologia è sicuramente applicabile al tipo d'azienda oggetto di valutazione in quanto siamo in presenza di un mercato sostanzialmente contingentato (al di là di aperture della grande distribuzione) ed in presenza di un prodotto che la cui domanda non può che crescere visto l'innalzamento dell'età media della popolazione.

La rendita perpetua determina il valore economico dell'avviamento secondo la seguente formula: reddito medio normale atteso/tasso di capitalizzazione o attualizzazione.

Il reddito normale atteso è stato determinato nella tabella sopra riportata in € 111.000 . Si evidenzia che sulla base degli ultimi dati disponibili i redditi medi imponibili dichiarati dai farmacisti su base nazionale ammontano ad € 110.000; pertanto si ritiene il dato del reddito normale atteso congruo con quanto appena sopra riportato, tenuto conto che è stato ipotizzato per gli anni dal 2011 al 2015 e con una ipotesi di incremento annua del 3%.

Il tasso di capitalizzazione e o di attualizzazione, che è il tasso di rendimento giustificato soddisfacente dall'investitore in relazione alle aspettative della rendita futura, viene determinato da due componenti che sono un tasso di remunerazione finanziaria ed un premio per il rischio d'impresa.

Il tasso di remunerazione finanziaria da prendere in considerazione è quello degli investimenti privi di rischi. Classico investimento privo di rischi è quello in titoli di stato. L'attuale rendimento dei Bot annuali può individuarsi in circa il 2,5% .

A questo dato occorre aggiungere un premio per il rischio d'impresa.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte circa il mercato di riferimento ed il prodotto trattato è sicuramente accettabile un premium risk del 4%.

Occorre aggiungere un ultimo elemento, utilizzabile per depurare i rendimenti sopra esposti, che è dato dall'inflazione attualmente esistente che è pari all'2,5%.

Applicando quanto sopra esposto al reddito normale a moneta corrente, dato, come abbiamo detto sopra, dal reddito netto a cui sommiamo il compenso al farmacista, arriviamo ad una valutazione del valore economico dell'avviamento esposta nella seguente tabella:

REDDITO NORMALE A MONETA CORRENTE		111.000
	RENDIMENTO INVESTIMENTI PRIVI DI RISCHIO	2,50%
-	DEPURAZIONE DELLA COMPONENTE INFLAZIONISTICA	(2,50%)
+	APPREZZAMENTO DEL RISCHIO D'IMPRESA	4,00%
=	TASSO DI REMUNERAZIONE	4,0%
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO TENUTO CONTO DI UNA REDNITA PERPETUA		2.775.000

Pertanto con tale metodo il valore economico viene stimato in € 2.775.000.

c) Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento

L'investimento che il soggetto compratore dovrà affrontare per l'acquisto dei beni potrà essere stimato in € 41.050,00 per l'acquisto di immobilizzazioni (vedi allegato) ed in € 135.000,00 a titolo di rimanenze (ho proceduto ad attribuire il valore delle rimanenze al 31.12.2010 delle due farmacie in proporzione al costo del venduto) In totale l'investimento ammonta a € 176.050,00.

Se consideriamo la remunerazione del capitale investito al tasso del 4% (vedi sopra) la stessa è determinabile in € 7.042,00. Togliendo dal reddito netto stimato in € 111.300,00 (come sopra ottenuto) l'importo di cui sopra ottengo un extrareddito di € 104.258,00 il cui valore attuale (considerata una rendita perpetua come sopra determinata del 4%) ammonta a € 2.606.450,00 da considerarsi quale valore di avviamento. Per un confronto con il valore di stima di cui ai metodi precedenti occorre aggiungere il valore delle immobilizzazioni di € 41.050,00 e così otteniamo un valore arrotondato di € 2.650.000,00 quale valore della farmacia 1 determinato con la metodologia mista patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

d) Correttivi applicati

Il Comune di Cernusco con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 25.10.2011 ha deliberato la cessione delle Farmacie Comunali stabilendo gli indirizzi ed i criteri per la cessione. Fra le modalità stabilite al punto 4 lettera f) della delibera viene previsto il mantenimento del trattamento economico esistente ai dipendenti e la conferma dei contratti individuali in essere al momento del trasferimento delle farmacie. La delibera non precisa la durata di tale vincolo ma è evidente che la durata dovrà essere individuato e non potrà essere a tempo indeterminato.

Questa previsione comporta l'applicazione di un correttivo al valore come sopra calcolato. Il correttivo dovrà essere applicato nella metodologia del reddito medio normalizzato atteso e nel metodo misto patrimoniale – reddituale sopra esposto.

Il correttivo da applicarsi ai valori sopra ricavati si esprime in un onere a carico del soggetto acquirente in funzione dell'impegno a mantenere i livelli occupazionali e retributivi del personale in essere. Quantifico l'onere a carico della farmacia 1 in € 145.400,00

A tale valore si è pervenuti con la seguente modalità:

costo annuo del personale ritenuto in esubero	€ 122.700,00 -
meno compenso titolare acquirente	<u>€ 50.000,00 =</u>
Importo base su cui calcolare il maggior onere	€ 72.700,00 x
Periodo di tempo calcolato anni 2	<u>2 =</u>

Onere a carico acquirente

€ 145.400,00

Ritengo di individuare l'incidenza di tale vincolo per anni 2 in considerazione che il soggetto che potenzialmente potrà essere interessato all'acquisizione della farmacia sarà verosimilmente una società che è già presente in questo mercato e che potrebbe con più facilità assorbire personale in esubero in altre farmacie caratterizzate da carenza di personale.

VI) Conclusioni

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto e riepilogando i risultati ottenuti con i vari metodi esposti sopra, perveniamo a quanto evidenziato nella seguente tabella:

Multipli prima valutazione	2.762.179	
Valutazione secondo la rendita perpetua	2.629.600	
Metodo misto patrimoniale-reddituale	2.504.600	
	2.632.126	2.629.600
	media	mediana

Concludendo, arrotondando prudenzialmente per difetto i dati sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato da attribuire alla Farmacia Comunale 1 e da porre quale base d'asta per la vendita sia di € **2.620.000** (duemilioneiseicentoventimila euro). Questo valore è comprensivo delle immobilizzazioni dettagliatamente elencate in allegato

A tale valore vanno aggiunte le rimanenze di magazzino che verranno valorizzate al momento del passaggio di proprietà.

VII) La Farmacia Comunale N.2 di via Visconti 18

La Farmacia Comunale n. 2 si trova in via Visconti al civico 18, anch'essa in stabile di recente costruzione servita da ampio parcheggio antistante, in locali dotati di 3 vetrine affacciate sulla via Visconti.

L'orario di apertura al pubblico è il seguente: dal lunedì al venerdì 8,30/12,30 – 15,30/19,30. La farmacia n.2 rimane aperta tutte le domeniche dalle ore 9,00 alle 13,00.

Il personale addetto alla farmacia 2 è composto da:

- Un direttore di farmacia (inquadramento impiegato livello Q2)
- Tre farmacisti collaboratori (Inquadramento il primo impiegato livello A1 partime 20 ore, il secondo impiegato livello A1 full time ed il terzo impiegato livello Q3 partime 34 ore, dal 2012 full time)
- Una commessa (inquadramento impiegato livello B1)

Così come per la farmacia 1 anche i locali dove svolge l'attività la farmacia 2 sono di proprietà della società Farma Cer. Spa.

La composizione dei locali è la seguente: al piano terra si vi sono mq 134 di cui 38 mq destinati alla vendita, il magazzino misura mq 58 e esiste poi la disponibilità di un box adiacente al magazzino.

VIII) Dati economici

Di seguito i valori economici della farmacia 2 riferita agli anni 2008 – 2009 – 2010. Anche i dati sotto riportati sono stati desunti da dati forniti dalla Società Farma Cer spa opportunamente rettificati come da note in calce



periodo	2008	
Ricavi delle vendite	1.395.201	
Valore della produzione	1.395.201	
Costo del venduto	986.648	70,72%
Consumi di materie prime	986.648	70,72%
Spese per servizi (1)	47.502	3,40%
spese per godimento beni di terzi	16.787	
Oneri diversi di gestione (2)	16.492	
Consumi di servizi	80.781	5,79%
Valore aggiunto	327.772	23,49%
Costo personale (3)	272.820	
Costo totale personale	272.820	19,55%
Margine operativo lordo (EBITDA)	54.952	3,94%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	704	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	10.949	
Altri accantonamenti		
Ammortamenti e accantonamenti	11.653	0,84%
Risultato operativo (EBIT)	43.299	3,10%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	43.299	3,10%

(1) L'importo è stato rettificato escludendo i costi non attribuibili alla gestione delle farmacie. Inoltre, in assenza di indicazioni circa la riferibilità dei costi per servizi all'una o all'altra farmacia ho considerato una imputabilità proporzionale ai ricavi, con lo stesso criterio è stato ripartito il costo per godimento di beni di terzi..

(2) L'importo di Bilancio è stato depurato dai costi non attribuibili alla gestione delle farmacie. La differenza è stata imputata come da sub (1).

(3) Ho tenuto conto dei dati fornitimi per l'attribuzione del costo alla singola farmacia con le seguenti indicazioni:

- ho attribuito il costo del fattorino per 2/3 alla farmacia 1 e per 1/3 alla farmacia 2
- non ho considerato il costo riferibile alla carica di direttore generale in quanto non compatibile con la gestione della singola farmacia

periodo	2009	
Ricavi delle vendite	1.456.451	
Valore della produzione	1.456.451	
Costo del venduto	1.121.335	76,99%
Consumi di materie prime	1.121.335	76,99%
Spese per servizi (1)	59.312	4,07%
Spese per godimento beni di terzi	11.154	
Oneri diversi di gestione (2)	13.784	
Consumi di servizi	84.250	5,78%
Valore aggiunto	250.866	17,22%
Costo personale (3)	267.322	
Costo totale personale	267.322	18,35%
Margine operativo lordo (EBITDA)	- 16.456	-1,13%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	704	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	20.648	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	21.352	1,47%
Risultato operativo (EBIT)	- 37.808	-2,60%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	- 37.808	-2,60%

Vedi note 2008

periodo	2010	
Ricavi delle vendite	1.459.982	
Valore della produzione	1.459.982	
Costo del venduto	1.073.639	73,54%
Consumi di materie prime	1.073.639	73,54%
Spese per servizi (1)	56.289	3,86%
Spese per godimento beni di terzi	5.919	
Oneri diversi di gestione (2)	12.650	
Consumi di servizi	74.858	5,13%
Valore aggiunto	311.485	21,33%
Costo personale (3)	287.840	
Costo totale personale	287.840	19,72%
Margine operativo lordo (EBITDA)	23.645	1,62%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	704	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	19.766	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	20.470	1,40%
Risultato operativo (EBIT)	3.175	0,22%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	3.175	0,22%

Vedi note 2008

IX) La valutazione

Utilizzando i dati sopra esposti cercheremo di arrivare a determinare la stima del valore economico dell'avviamento della Farmacia Comunale 2, utilizzando gli stessi criteri utilizzati per la valutazione della Farmacia 1.

a) Metodo dei multipli

Analogamente alla precedente analisi partiamo da un metodo che utilizza dei moltiplicatori applicati al fatturato medio.

Prendiamo come base di partenza il fatturato degli ultimi tre anni e cioè il fatturato dall'anno 2008 all'anno 2010.

Provvediamo ad attualizzare lo stesso applicando i coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'istat, ed abbiamo i risultati riportati dalla seguente tabella.

anno	volume d'affari	coefficiente rivalutazione	volume d'affari rivalutato
2008	1.395.201	1,0290	1.435.662
2009	1.456.451	1,0191	1.484.269
2010	1.459.982	1,0000	1.459.982
	volume d'affari medio		1.459.971

A questo volume d'affari dobbiamo applicare un moltiplicare.

Ritengo che le analisi svolte in precedenza per la determinazione del moltiplicatore valgano anche per la presente stima. Individuo anche in questa valutazione il valore di 1,70 quale multiplo adatto alla valutazione dell'avviamento.

Applicando tale moltiplicatore arriviamo a questo primo risultato:

volume d'affari medio	1.459.971
multiplo	1,70
valore avviamento	2.481.951

Per validare il risultato sopra ottenuto applichiamo la stessa procedura al costo del venduto, che viene determinato aggiungendo agli acquisti dell'anno le rimanenze iniziali e togliendo le rimanenze finali.

Evidenziamo nella seguente tabella il costo del venduto dei singoli anni interessati rivalutandoli con i coefficienti istat.

	del venduto	rivalutazione	del venduto rivalutato
2008	986.648	1,0290	1.015.261
2009	1.121.335	1,0191	1.142.752
2010	1.073.639	1,0000	1.073.639
	costo del venduto medio		1.077.217

Al costo del venduto applichiamo il coefficiente di ricarico estratto dalle media degli anni presi in considerazione per determinare i ricavi medi ed applicando lo stesso moltiplicatore sopra esplicitato si arriva ad una stima esposta nella sottostante tabella:

costo del venduto medio	1.077.217
coefficiente moltiplicatore	1,3576
volume d'affari medio	1.462.419
multiplo	1,70
valore avviamento	2.486.112

Sostanzialmente questo dato non si discosta molto dal precedente. Come per la precedente valutazione della farmacia I il metodo del costo del venduto è stato calcolato per validare il primo metodo del volume d'affari. Non sarà presp a base di riferimento per esprimere la media dei risultati ottenuti con le diverse metodologie applicate.

b)Metodo con il reddito medio normalizzato atteso

Passiamo ora a cercare di determinare il valore economico dell'avviamento utilizzando il reddito medio normalizzato atteso così come si è proceduto nella farmacia 1.

Prendiamo quindi come base la media dei dati dei bilanci della farmacia comunale dall'anno 2008 all'anno 2010, dati che vengono presi rivalutati secondo gli indici istat e che danno come risultato quanto esposto qui di seguito:

	dati medi rivalutati	
Ricavi delle vendite	1.459.971	
Valore della produzione	1.459.971	
Costo del venduto	1.077.217	73,78%
Consumi di materie prime	1.077.217	73,78%
Spese per servizi	55.204	3,78%
Spese per godimento beni di terzi	11.520	
Oneri diversi di gestione	14.556	
Consumi di servizi	81.280	5,57%
Valore aggiunto	301.473	20,65%
Costo personale	280.333	
Compensi Farmacista	-	
Costo totale personale	280.333	19,20%
Margine operativo lordo (EBITDA)	21.140	1,45%
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	-	
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	-	
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	-	0,00%
Risultato operativo (EBIT)	21.140	1,45%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato netto dell'esercizio	21.140	1,45%



Anche per la farmacia 2 si dovrà sviluppare un ipotetico conto economico della gestione privata, valgono le seguenti osservazioni:

- si deve stimare doverosamente un incremento dei ricavi, che tenga conto della maggior propensione commerciale dell'operatore privato; partendo dal dato dell'anno 2010 ed ipotizzando un incremento del 3% annuo avremo uno sviluppo per cinque anni come segue:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		+3%	+3%	+3%	+3%	+3%
	1.459.982	1.503.781	1.548.895	1.595.362	1.643.223	1.692.519
Ricavi medi stimati			1.596.756			

- Il costo del venduto può essere stimato considerando un margine del 45% come risulta dalle medie della farmacia, allineato per altro alle medie di settore e come anche previsto dall'amministrazione finanziaria nell'elaborazione degli studi di settore.

- Sono ipotizzabili maggiori economie effettuate da un soggetto privato delle spese generali per servizi quantificabili nell'ordine del 5% – 10 %, per semplificazione. Si determinano in € 50.000,00 le spese per servizi.
- Occorre prevedere il canone di locazione dei locali di proprietà comunale dove attualmente viene svolta l'attività, canone che può essere ipotizzato in € 22.000,00. Tale canone è stato stimato su valori OMI.
- Per quanto riguarda il personale dipendente, che attualmente è composto complessivamente di cinque unità con un costo complessivo riferito al 2010 di € 234.312, ritengo che il numero dei dipendenti sia esuberante, almeno di una unità, specie se rapportato alla figura del privato che verosimilmente partecipa alla gestione della farmacia. La diminuzione di una mezza unità lavorativa valorizzata in €22.000, e del costo relativo alla figura del direttore di farmacia pari ad € 69.000,00 sostitutiva del farmacista acquirente. A tale costo si dovrebbe aggiungere il costo di un dipendente per l'amministrazione quantificabile in € 40.000 che porterebbe il costo complessivo del personale a circa € 183.000,00.
- Viene ipotizzato il costo aggiuntivo del titolare acquirente in quanto figura sostitutiva del direttore ora dipendente quantificato in €50.000,00.
- Occorre prevedere ammortamenti civilistici rapportati al valore degli immobilizzi di € 10.000,00 annui.
- Inoltre per l'imprenditore privato occorre prevedere una tassazione che forfettariamente abbiamo ipotizzato nel 40%, calcolato sul reddito ante imposte sommato ai compensi figurativi previsti per il farmacista.

Pertanto il nuovo ipotetico conto economico con le variabili sopra esposte si presenta come segue:

Ricavi delle vendite	1.600.000	
Valore della produzione	1.600.000	
Costo del venduto	1.103.000	68,94%
Consumi di materie prime	1.103.000	68,94%
Spese per servizi	50.000	3,13%
Affitti	22.000	1,38%
Oneri diversi di gestione	15.000	0,94%
Consumi di servizi	87.000	5,44%
Valore aggiunto	410.000	25,63%
Costo personale	183.000	11,44%
Compensi Farmacista	50.000	
Costo totale personale	233.000	14,56%
Margine operativo lordo (EBITDA)	177.000	11,06%
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	10.000	0,63%
Altri accantonamenti	-	
Ammortamenti e accantonamenti	10.000	0,63%
Risultato operativo (EBIT)	167.000	10,44%
Proventi (oneri) finanziari netti	-	0,00%
Risultato ante imposte	167.000	10,44%
Imposte sul reddito	66.800	4,18%
Risultato netto dell'esercizio	100.200	6,26%

Al risultato netto così conseguito applichiamo per la determinazione del valore economico dell'avviamento la metodologia della rendita perpetua.

Valgono qui le valutazioni effettuate per la farmacia 1. La rendita perpetua determina il valore economico dell'avviamento secondo la seguente formula: reddito medio normale atteso/tasso di capitalizzazione o attualizzazione.

Il reddito normale atteso è stato determinato nella tabella sopra riportata in € 100.000 (valore arrotondato per difetto). Il tasso di capitalizzazione e o di attualizzazione, che è il tasso di rendimento giustificato soddisfacente dall'investitore in relazione alle aspettative della rendita futura, viene determinato da due componenti che sono un tasso di remunerazione finanziaria ed un premio per il rischio d'impresa.

Per quanto riguarda il tasso di remunerazione finanziaria ricordo che il mercato dove opera l'azienda è un mercato stabile senza particolari rischi.

Con tali presupposti il tasso di remunerazione finanziaria da prendere in considerazione è quello degli investimenti privi di rischi. Classico investimento privo di rischi è quello in titoli di stato. L'attuale rendimento dei Bot annuali può identificarsi in circa il 2,5%.

A questo dato occorre aggiungere un premio per il rischio d'impresa.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte circa il mercato di riferimento ed il prodotto trattato è sicuramente accettabile un premium risk del 4%.

Occorre aggiungere un ultimo elemento, utilizzabile per depurare i rendimenti sopra esposti, che è dato dall'inflazione attualmente esistente che è pari all'2,5%.

Applicando quanto sopra esposto al reddito normale a moneta corrente, dato, come abbiamo detto sopra, dal reddito netto a cui sommiamo il compenso al farmacista, arriviamo ad una valutazione del valore economico dell'avviamento esposta nella seguente tabella:

REDDITO NORMALE A MONETA CORRENTE		100.000
	RENDIMENTO INVESTIMENTI PRIVI DI RISCHIO	2,50%
-	DEPURAZIONE DELLA COMPONENTE INFLAZIONISTICA	(2,50%)
+	APPREZZAMENTO DEL RISCHIO D'IMPRESA	4,00%
=	TASSO DI REMUNERAZIONE	4,0%
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO		2.500.000

Pertanto con tale metodo il valore economico viene stimato in € 2.500.000.

c) Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento

L'investimento che il soggetto compratore dovrà affrontare per l'acquisto dei beni potrà essere stimato in € 18.050,00 per l'acquisto di immobilizzazioni (vedi allegato) ed in € 130.000,00 a titolo di rimanenze (ho proceduto ad attribuire il valore delle rimanenze al 31.12.2010 delle due farmacie in proporzione al costo del venduto) In totale l'investimento ammonta a € 148.050,00.

Se consideriamo la remunerazione del capitale investito al tasso del 4% (vedi sopra) la stessa è determinabile in € 5.922,00. Togliendo dal reddito netto stimato in € 100.200,00 l'importo di cui sopra ottengo un extrareddito di € 94.278,00 il cui valore attuale (considerata una rendita perpetua come sopra determinata del 4%) ammonta a € 2.356.950,00 da considerarsi quale valore di avviamento. Per un confronto con il valore di stima di cui ai metodi precedenti occorre aggiungere il valore delle immobilizzazioni di € 18.050,00 e così otteniamo € 2.375.000,00 quale valore della farmacia 2 determinato con la metodologia mista patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

d) Correttivi applicati

Valgono anche per la farmacia 2 le osservazioni effettuate alla farmacia 1 in merito ai vicoli occupazionali stabiliti dal Comune di Cernusco con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 25.10.2011. Anche per la farmacia 2 sarà necessario determinare un valore correttivo da applicare al valore determinato secondo la metodologia del reddito medio normalizzato atteso e nel metodo misto patrimoniale – reddituale sopra esposto.

Il correttivo da applicarsi ai valori sopra ricavati si esprime in un onere a carico del soggetto acquirente in funzione dell'impegno a mantenere i livelli occupazionali e retributivi del personale in essere. Quantifico l'onere a carico della farmacia 2 in € 82.000,00

A tale valore si è pervenuti con la seguente modalità:

costo annuo del personale ritenuto in esubero	€ 91.000,00 –
meno compenso titolare acquirente	<u>€ 50.000,00 =</u>
Importo base su cui calcolare il maggior onere	€ 41.000,00 x
Periodo di tempo calcolato anni 2	<u>2 =</u>
Onere a carico acquirente	€ 82.000,00

Ritengo di individuare l'incidenza di tale vincolo per anni 2 in considerazione che il soggetto che potenzialmente potrà essere interessato all'acquisizione della farmacia sarà verosimilmente una società che è già presente in questo mercato e che potrebbe con più facilità assorbire personale in esubero in altre farmacie caratterizzate da carenza di personale.

X) Conclusioni

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto e riepilogando i risultati ottenuti con i vari metodi esposti sopra, perveniamo a quanto evidenziato nella seguente tabella:

Multipli prima valutazione	2.481.951	
Valutazione secondo la rendita perpetua	2.459.000	
Metodo misto patrimoniale-reddituale	2.334.000	
	2.424.984	2.459.000
	media	mediana

Concludendo, arrotondando prudenzialmente per difetto i dati sopra esposti, si ritiene che il valore di mercato da attribuire alla Farmacia Comunale 2 da porre quale base d'asta per la vendita sia di € **2.400.000 (duemilioni quattrocentomila euro)**. Questo valore è comprensivo delle immobilizzazioni dettagliatamente elencate in allegato

A tale valore vanno aggiunte le rimanenze di magazzino che verranno valorizzate al momento del passaggio di proprietà.

Si allega alla presente stima di perizia l'elenco della valorizzazione analitica degli immobilizzi riferiti distintamente alle due farmacie.

Tutta la documentazione citata non viene allegata, ma conservata agli atti nell'ufficio del sottoscritto.

Milano,

24/01/2012

Dott. Fabio Uberti



VALUTAZIONE - Criteri di valutazione: non proponibili il criterio del valore fiscale residuo e il valore di realizzo perché non significativi.

Si adotta il valore di sostituzione del bene opportunamente corretto con riferimento a stato di usura e obsolescenza

F1 IMMOBILIZZAZIONI

MACCHINE ELETTRONICHE

	ANNO ACQ.	VAL. STORICO	VAL. CORRENTE
DA CONFERIMENTO	< 1995	€ 549,50	€ -
COMPUTER E PROGRAMMI	2003	€ 10.082,45	€ 1.000,00
PC HP NX9005 PORTATILE + STAMP.	2004	€ 1.039,00	€ 100,00
NEC ML450	2006	€ 850,00	€ 100,00
UNITA' CENTRALE TERM X SCO	1997	€ 307,81	€ -
MODEM DIGICOM	1997	€ 511,29	€ -
SPECTRA PISTOLA SP 400	1997	€ 768,49	€ -
CENTRALINO TELEFONICO NEXTEL 9	1999	€ 748,86	€ 50,00
TERMINALE AXEL TCP/IP - SN 051255E32154 + VIDEO E TASTIERA	2001	€ 389,92	€ 50,00
TANDBERG SCSI 4/8 GB	2001	€ 524,20	€ 50,00
MONITOR LG LCD TFT 18" - S/N 101KG00071	2001	€ 2.324,06	€ 100,00
TERMINALE AXEL TCP/IP - SN 051255E21557 + VIDEO E TASTIERA	2001	€ 273,25	€ 50,00
RILEVATORE PRESENZE ZUCCHETTI	2004	€ 2.700,00	€ 200,00
HP COMPAQ EVO CON CD, MOUSE, MONITOR			
SAMSUNG 17TFT LCD	2004	€ 1.478,00	€ 100,00
ROCKETPORT SCHEDA 8 UTENTI PCI	2004	€ 527,00	€ 50,00
FOTOCOPIATRICE KM 1620 SN H3098554	2004	€ 1.350,00	€ 100,00
TERMINALE SPUNTA (VIDEO + TASTIERA + BASE)	2005	€ 610,00	€ 50,00
MONITOR LCD 17" FUJITSU SIEMENS	2005	€ 240,00	€ 50,00
PC SCENIC EDITION	2005	€ 660,00	€ 100,00
PC PORTATILE HP DV5245EA CDUO	2006	€ 1.278,30	€ 250,00
GRUPPO CONTINUITA' 620 UPS F1	2007	€ 169,90	€ 50,00
MODEM INTERNO X GONG F1 + INSTALLAZ.	2007	€ 431,25	€ 50,00
REGISTRATORI DI CASSA EPSON FP 90	2008	€ 2.949,00	€ 300,00
SERVER FARMACIA VIA VERDI	2008	€ 3.705,00	€ 500,00
ESTENSIONE MEMORIA SERVER FARMACIA 1	2010	€ 85,00	€ -
STAMPANTI KYOCERA ST FS1030D	2008	€ 495,00	€ 100,00
STAMPANTE HP LASERJET P1005	2008	€ 120,00	€ 50,00
ZYXEL SWITCH 8 GIGA + ZIXEL PRESTIGE	2008	€ 330,00	€ 50,00
TERMINALI AXUS + MOUSE	2008	€ 1.240,00	€ 200,00
PISTOLE HP IMAGE	2008	€ 380,00	€ 50,00
FIJITSU FI 51200 SCANNER	2008	€ 1.146,00	€ 200,00
MONITOR PHILIPS MO 17 TFT	2009	€ 120,00	€ 50,00
MONITOR PHILIPS 19" LCD	2010	€ 115,00	€ 50,00
GATEWAY DS 10 X SISS	2010	€ 625,00	€ 100,00
MONITOR PHILIPS LCD 19" X SISS	2010	€ 144,00	€ 50,00
GATEWAY DS10 SMALL PDC	2010	€ 441,00	€ 100,00
HHP LETTORE IMAGER IT3800G USB			
MATR. 10310D0802	2011	€ 180,00	€ 50,00

Number

€ 39.338,78 € 4.350,00

MOBILI

DA CONFERIMENTO	<1995	€	7.409,71	€	1.000,00
ARREDO COMPLETO	1996	€	77.132,84	€	15.000,00
MOBILI VARI	1999	€	38.706,64	€	8.000,00
MOBILI BOTTIGELLI	2001	€	1.136,20	€	200,00
DISTRIBUTARE PROFILATTICI	2004	€	4.923,00	€	300,00
SPOGLIATOI	2005	€	427,92	€	100,00
FRIGO MEDIKA	2005	€	2.665,43	€	300,00
ARREDO DA ACQUISTO LEASING	2006	€	41.667,44	€	8.000,00
CANCELLETTO	2006	€	390,00	€	100,00
FREEZER X CELIACI VISIO 400	2011	€	2.100,00	€	1.000,00
CONGELATORE POZZETTO WIRPOOL	2011	€	282,49	€	100,00
TOTALI		€	176.841,67	€	34.100,00

ATTREZZATURE SANITARIE

BENI DA CONFERIMENTO	<1995	€	2.977,95	€	200,00
BILANCIA PESA PERSONE PESOFORMA	1996	€	3.253,68	€	300,00
CLINITEK 50	1997	€	960,99	€	100,00
ATTREZZATURA PER ANALISI PHARMALAB	2001	€	2.101,98	€	500,00
OMRON SFIGMO CON STAMPANTE	2006	€	179,40		-
REFLOTON PST PER ANALISI SANGUE	2006	€	2.500,00	€	1.000,00
TOTALI		€	11.974,00	€	2.100,00

INSEGNE

INSEGNE	2001	€	3.496,41	€	500,00
---------	------	---	----------	---	--------

IMPIANTI GENERICI

IMPIANTI	1996	€	8.160,01	€	-
INSTALLAZIONE LINEA ELETTRICA	1997	€	854,74	€	-
INSTALLAZIONE IMP. DUAL CLIMA	1998	€	2.856,01	€	-
IMPIANTO ANTIFURTO	2000	€	3.098,74	€	-
IMPIANTO APERTURA PORTA	2001	€	609,42	€	-
CALDAIA DOMINA PLUS	2003	€	1.730,00	€	-
CABLAGGIO NEW LINE	2008	€	3.300,00	€	-
IMPIANTO ELETTRICO	2011	€	39.315,60	€	-

TOTALE GENERALE € 231.650,86 € 41.050,00

NOTE: LE LICENZE D'USO NON POSSONO ESSERE CEDUTE PER TANTO NON SONO OGGETTO DI

VALUTAZIONE

GLI IMPIANTI SPECIFICI E CABLAGGI SONO ELEMENTI STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI E NON SONO OGGETTO DI VALUTAZIONE

F 2 IMMOBILIZZAZIONI

MACCHINE ELETTRONICHE

	ANNO ACQ.	VAL.STORICO	VAL. CORRENTE
DA CONFERIMENTO	<1995	€ 5.667,07	€ 500,00
COMPUTER E PROGRAMMI	2005	€ 4.913,00	€ 500,00
ROUTER ADSL 652 ZYXEL	2005	€ 265,00	€ 100,00
TERM RLEV PRESENZE BADGE + MODEM	2005	€ 850,00	€ 200,00
MISURATORE FISCALE VANDONI DT 2000	1997	€ 929,62	€ 100,00
T/OS AT/386 6	1997	€ 1.704,31	€ 100,00
OROLOGIO PRESENZE MEMOR 3835	1997	€ 568,10	€ 50,00
SERVER FARMACIA COMPLETO	1997	€ 6.811,29	€ 250,00
PISTOLA SPECTRA QUICKSCAN 6000	1997	€ 658,48	€ 50,00
MODEM LEONARDO V34 DIGICOM	1997	€ 511,29	€ 50,00
FOTOCOPIATRICE MITA	2000	€ 1.136,21	€ 100,00
SERVER FARMACIA COMPLETO 2001	2001	€ 4.449,02	€ 300,00
TERMINALE AXEL CON MONITOR GEO 12,1 + TASTIERA	2002	€ 827,00	€ 100,00
PC NEC FLEX ML5 + MONITOR PHILIPS 17TFT	2004	€ 1.575,00	€ 300,00
PHILIPS MO 15" TFT LCD NR. SERIE : BZ000519330513	2005	€ 220,00	€ 50,00
TERMINALE TK - 775 + HHP IMAGE 3800 LETTORE E TASTIERA	2006	€ 255,00	€ 50,00
MISURATORE FISCALE EPSON FP90	2008	€ 2.123,50	€ 300,00
NEC SERVER 110EK XEON 3040	2008	€ 3.430,25	€ 500,00
PISTOLE HP IMAGE 3800G	2008	€ 380,00	€ 50,00
ZYXEL SWITCH 8 GIGA	2008	€ 95,00	-
TERMINALI AXUS CON MOUSE	2008	€ 720,00	€ 100,00
SCANNER FUJITSU FI 6130C	2008	€ 1.605,00	€ 300,00
NEC PC MT ML 470 SERIAL N. 212190110005	2009	€ 690,00	€ 200,00
PC GATEWAY DS 10	2011	€ 684,00	€ 200,00
TOTALI		€ 41.068,14	€ 4.450,00

MOBILI

DA CONFERIMENTO	<1995	€ 5.817,37	€ 1.000,00
MOBILI FARMACIA	1995	€ 66.656,51	€ 11.000,00
TENDE DA SOLE + VARIE	1996	€ 2.432,51	€ 500,00
TOTALI		€ 74.906,39	€ 12.500,00

ATTREZZATURE SANITARIE

DA CONFERIMENTO	<1995	€ 1.863,90	€ 100,00
REFLOTRON PST PER ANALISI SANGUE	2006	€ 2.500,00	€ 1.000,00
TOTALI		€ 4.363,90	€ 1.100,00

TOTALE GENERALE € **120.338,43** € **18.050,00**

N. 10338 di repertorio-----

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno ventisette gennaio duemiladodici-----

-----27 gennaio 2012-----

a Milano in viale Bianca Maria n. 24,-----

davanti a me LUCA BARASSI residente a Milano, iscritto al collegio notarile di Milano, è presente:-----

- UBERTI FABIO, nato a Bergamo il 17 maggio 1956, residente a Milano, in via Osti n. 3, codice fiscale BRTFBA56E17A794N,----- della cui identità personale sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.-----

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il comparente che presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".-----

Di quest'atto ho dato lettura alla parte.-----

Consta di un foglio scritto per parte di una pagina da me e da persona di mia fiducia.-----

Luca Barassi
Luca Barassi

