

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. 487-2/2025

CONCORDATO PREVENTIVO

G.D. DOTT.SSA ILARIA GRIMALDI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

DOTT. DAVIDE GRASSELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE  
DETENUTE DALLA

NELLA SOCIETA'

"FARMACIA DEI VERGINI S.N.C. DI FARMA RUSSO GROUP S.A.S. DI RUSSO

GENNARO & C. - N. & H. SALUTE S.R.L.

[C.F./P.I. 08564271214]

\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STIMATORE

DOTT. LUCIANO PARENTE

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

PEC [luciano.parente2@odcecnapoli.it](mailto:luciano.parente2@odcecnapoli.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Tribunale di Napoli- VII Sezione Civile

Ill.mo G.D. dott.ssa Ilaria Grimaldi

\*\*

Il sottoscritto dott. Luciano Parente, nominato Stimatore dal Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile - nel procedimento unitario n. 487-2/2025 avente ad oggetto “*Ricorso per ammissione al concordato preventivo*” presenta la seguente

## Relazione di stima

## 1.1 PREMESSA

La \_\_\_\_\_, - Proponente - (C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_), in persona del

l.r.p.t. dr.

\_\_\_\_\_, rappresentata e difesa in virtù di procura rilasciata su foglio separato dall'avv.

Commercialisti di Napoli.

L'*Istante* ha depositato un Ricorso ex art. 39, co. 3, 40 e 44, co. 1, lettera a, 47, 84 e ss., con richiesta di misure protettive ex art. 54 comma 2, CCII rubricato dal Tribunale di Napoli con il numero 487/2025 dei Procedimenti Unitari.

Con decreto del 28.10.2025 il Tribunale di Napoli ha nominato il dr. Davide Grasselli Commissario Giudiziale e la dott.ssa Ilaria Grimaldi G.D.

La Proponente è titolare, inter alia, al 50% delle quote Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l. [c.f./p.i. 08564271214] società che esercita attività di Farmacia in Napoli, via Vergini ai civici n 63 e 39 [sedi Farmaceutiche n 65 e 66 – Decreto della Giunta della Regione Campania n 287 del 21.12.2017]

Agli atti risulta una Proposta Irrevocabile di acquisto di azienda – Farmacie dei Vergini – presentata dalla società \_\_\_\_\_ in persona del legale

rappresentate pro tempore \_\_\_\_\_ al corrispettivo di euro 2.300.000,00 incluso il valore

dei seguenti immobili strumentali di proprietà della cedente come risultanti dalle visure catastali aggiornate al 30/01/2026, e in particolare:

-Comune di Napoli, Sez. SCA/23, Foglio 1107, Particella 1, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 06, Consistenza 22 mq, Rendita catastale Euro 844,20, sito in Napoli (NA), Via dei Vergini n. 63, piano T;

Comune di Napoli, Sez. SCA/23, Foglio 1079, Particella 6, Subalterno 6, Categoria A/10, Classe 01, Consistenza 7,5 vani, Rendita catastale Eur 3. 55, sito in Napoli (NA), Via dei Vergini n. 62, piano 1.

Con propria perizia del 3 marzo 2026, commissionata dalla Società al dr. \_\_\_\_\_, la Proponente, con l'intento di fornire al Tribunale quanti più elementi possibili per rendere legittima e trasparente la vendita delle quote della La Farmacia dei Vergini s.n.c. che con la presente istanza intende domandare, ha accertato in euro 1.908.000, al netto del debitorio esistente pari ad 1.502.000,00 il valore commerciale dell'azienda "La Farmacia dei Vergini s.n.c.".

Con provvedimento del 17 marzo 2026, comunicato dalla Cancelleria in data 18 marzo 2026, il Tribunale in composizione collegiale *"ritenuta la necessità di nominare un consulente della procedura che proceda, con urgenza, alla stima del valore di mercato delle quote di partecipazione di cui si chiede la vendita, nonché delle ulteriori quote di partecipazione di titolarità della società istante, di cui nel piano di concordato si prevede la vendita; letto l'art. 94 CCII; P. Q. M. Nomina stimatore delle quote di partecipazione di cui in parte motiva il dr. Luciano Parente, concedendo allo stesso termine di giorni sette per il deposito di relazione di stima delle quote di partecipazione della \_\_\_\_\_ e termine di giorni 30 per la stima delle ulteriori partecipazioni."*

## 1.2 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione fornita della società istante è la seguente:

- a) Visura storica Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. –

N. & H. Salute s.r.l. aggiornata al 22.07.2025;

b) Atto di cessione di quote sociali della società

, Notaio Ludovico Maria Cpuano, rep. 14181 raccolta n 8126 del 15 settembre 2023;

c) Copia del Decreto della Giunta Regionale della Campania n 287 del 21.12.2017 *“Comune di Napoli sedi Farmaceutiche urbane n 65 e 66 presa atto di cessioni di quote sociali della società*

d) Perizia di stima asseverata dott. l del 3 marzo 2026;

e) Bilanci di verifica a sezioni contrapposte della Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l. annualità 2023, 2024 e 2025 firmati digitalmente dal dott. con elenco clienti/fornitori al 31.12.25;

f) Copia *“Distinta Contabile Riepilogativa (DCR)”* annualità 2023, 2024 e 2025 per entrambi le sedi Farmaceutiche;

g) Registri IVA corrispettivi Farmacia dei Vergini s.n.c. di *“Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l.”* 2022, 2023 e 20241;

h) Piano concordatario preventivo ;

i) Relazione di accompagnamento alla proposta di piano del concordato della

(in parziale continuità aziendale indiretta);

j) Relazione del professionista ex art 87 terzo comma terzo CCII ;

k) Riscontro della Regione Campania della titolarità delle sedi farmaceutiche n. 65 e 66 del 21.04.2026 con autorizzazione alla chiusura temporanea fino al 31 maggio 2026.

l) Risultanze catastali Farmacia dei Vergini;

m) Pec Avv. del 15.05.26 relativa ai due contratti di locazione relativi alla sede farmaceutica esercitata in via dei Vergini 39 e 40 risolti per grave inadempimento, a seguito della notifica delle intimazioni di sfratto per morosità.

\*\*\*

L'esponente precisa che per lo svolgimento del presente elaborato sono stati utilizzati i documenti di cui sopra forniti dall'Amministratore, non sono state adoperate procedure di revisione contabili o accertamenti circa l'eventuale esistenza di ulteriori passività diverse da quelle documentalmente indicate.

<sup>1</sup> Il predetto registro è composto da due sezionali (reg 1 e 2) nel reg. 1 sono annotati i corrispettivi della sede 39 e le DCR mentre nel reg. 2 sono annotate le DCR e corrispettivi della sede 63.

La valutazione del valore economico dell'azienda è quella che presumibilmente la società dovrebbe avere alla data del 31 dicembre 2025 ultimo bilancio di verifica disponibile.

La predetta valutazione è stata effettuata sulla base dei dati e elementi di previsione conosciuti e resi disponibili, il presente elaborato non potrà essere utilizzata per motivi diversi da quelli indicati al paragrafo n 1 della presente.

## 2.1 DESCRIZIONE DELLA SOCIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

La Farmacia dei Vegini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & C. ed N & H Salute s.r.l., con sede legale in Napoli, via Vegini n. 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Napoli n. 08564271214, costituita in data 24 gennaio 2017, ha per oggetto esclusivo la gestione di Farmacie private site in Napoli nell'ambito delle sedi farmaceutiche n 65 e 66 del Comune di Napoli.

Il valore dei conferimenti è pari ad euro 300.000,00 (trecentomila/00) è suddiviso in parti uguali tra i soci Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & C. e N & H. Salute s.r.l.

L'oggetto sociale è il seguente:

*“la società nel rispetto della legge 8 novembre 1991, n. 362 e successive modifiche, ha per oggetto esclusivo la gestione di farmacie private site in Napoli, nell'ambito della sede n. 65 e sede n.66 del comune di Napoli, il tutto come meglio specificato infra nei patti sociali. La società inoltre potrà vendere farmaci da banco o di automedicazione (otc) e farmaci non soggetti a prescrizione medica (sop) potrà prestare servizio di assistenza domiciliare integrata a favore dei pazienti residenti o domiciliati nel territorio della sede di pertinenza della farmacia. La società, in via non prevalente e non nei confronti del pubblico, potrà: compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, industriali e finanziarie, purché' siano complementari, accessorie ed ausiliarie a tutte quelle innanzi indicate [...]*

## 2.2 AUTORIZZAZIONE FARMACIA NAPOLI VIA VERGINI N 39 E 63

La Società è proprietaria e titolare del relativo diritto d'esercizio, di due compendi aziendali, e precisamente due aziende di farmacia, di seguito anche denominate congiuntamente "Farmacie" e ciascuna di loro "Farmacia", correnti in Napoli e precisamente in Via Vergini n. 39 e Via Vergini n. 63, entrambe debitamente autorizzate all'esercizio della loro attività giusta decreto autorizzativo rilasciato dalla Giunta Regionale della Campania Decreto n 287 del 21.12.2017, sedi Farmaceutiche Urbane n **65** (Via Vergini n. 39) e **66** (Via Vergini n 63).

Come già riferito la Società è proprietaria dei seguenti immobili dove viene esercitata la sede

Farmaceutica n 66

-Via Vergini n. 63 di- stinta in Catasto al Foglio SCA/23, part. 1107, sub. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Consistenza 22 mq, R.C. 844,20, e Via Vergini n. 62 distinta in Catasto al Foglio SCA/23, part. 1079, sub. 6, Cat. A/10, Cl. 1, Consistenza 7,5 vani, R.C.3.563,55.

- la sede Farmaceutica n 65 di via Vergini n 39 è esercitata:

In locali di proprietà di terzi, utilizzati in forza di due contratti di locazione,

1. Via Vergini n 39, Napoli,
2. Via Vergini n 40, Napoli, contratto del 27 dicembre 2021, registrato il 4 gennaio 2022 al n. 000120-serie 3T presso Agenzia delle Entrate di Napoli 1, del locale terraneo sito nel Comune di Napoli alla via Vergini n 40.

Con pec del 15 maggio 2026 l'Avv. \_\_\_\_\_ nel riscontrare la richiesta dello scrivente ha precisato che *“Egr. CTU dr. Luciano Parente, Egr. Commissario dr. Davide Grasselli, Vi comunico, anche ai fini del completamento della CTU e per quanto di ragione rispetto alla domanda di concordato della \_\_\_\_\_ che i due contratti di locazione relativi alla sede farmaceutica esercitata in via dei Vergini 39 e 40 si sono risolti per grave inadempimento, a seguito della notifica delle intimazioni di sfratto per morosità. Ciò al di là della loro materiale esecuzione, comporta - per quel che rileva in questa sede – la risoluzione dei contratti e per l'effetto l'obbligo di restituire gli immobili agli aventi diritto nei modi e nei tempi di legge.”*

### **2.3 DESCRIZIONE DELLE SEDI FARMACEUTICHE VIA VERGINI N 39 E VIA VERGINI N 63**

Dalla documentazione agli atti non si rinvergono descrizioni dettagliate delle predette Sedi Farmaceutiche.

### **2.4 RISULTATI STORICI DELLA FARMACIA DEI VERGINI**

Di seguito si analizzano i risultati economici storici conseguiti dalla sede farmaceutiche Farmacie dei Vergini n 65 e 66. Precisando che nel corso nel 2025 l'attività, è stata sospesa.

L'esponente, pertanto, ha preso visione dei documenti descritti in precedenza con particolare riferimento ai registri IVA della Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & C. ed N & H Salute s.r.l., annualità 2023, 2024 e 2025, delle copie delle DCR inviate all'ASL NA 1 oltre ai corrispettivi estratti dal cassetto fiscale (le cui registrazioni sono riportate nei registri IVA) tutti riferibili agli ultimi tre anni di attività della sede farmaceutiche con la precisazione che la verifica ha avuto ad oggetto esclusivamente le voci di ricavo effettivamente documentate.

Alla luce di tali considerazioni, lo scrivente reputa opportuno fondare la propria stima sulla base

dei valori reddituali realizzati nel corso del periodo 2023 e 2024 essendo il 2025 poco significativo come documentato dai valori ricapitolati nelle seguenti tabelle:

Tabella n 1

FARMACIA VERGINI NAPOLI				
DISTINTE CONTABILI RIEPILGATIVE + CORRISPETTIVI ANNO 2023				
MESI	DCR 39	DCR 63	CORRISPETTIVI 39	CORRISPETTIVI 63
Gennaio	20.776,28	23.485,19	21.642,05	25.889,40
Febbraio	22.279,69	23.944,46	19.973,20	22.445,85
Marzo	24.674,34	26.102,73	23.531,12	28.184,13
Aprile	16.239,29	21.173,10	19.805,37	23.511,35
Maggio	22.867,17	26.412,93	22.875,19	24.340,70
Giugno	27.506,64	29.546,30	21.512,57	25.303,33
Luglio	26.379,77	29.072,53	20.783,07	24.680,20
Agosto	4.201,83	13.221,27	5.377,66	9.951,31
Settembre	13.286,36	21.336,60	16.638,75	19.027,74
Ottobre	17.313,20	19.570,27	19.358,88	27.782,68
Novembre	21.520,23	22.025,56	24.271,40	35.629,14
Dicembre	23.304,76	20.824,18	33.244,38	44.174,36
<b>TOTALE</b>	<b>240.349,56</b>	<b>276.715,12</b>	<b>249.013,64</b>	<b>310.920,19</b>

Tabella n 2

FARMACIA VERGINI NAPOLI				
DISTINTE CONTABILI RIEPILGATIVE + CORRISPETTIVI ANNO 2024				
MESI	DCR 39	DCR 63	CORRISPETTIVI 39	CORRISPETTIVI 63
Gennaio	25.875,20	25.087,57	30.975,63	46.554,89
Febbraio	21.801,70	24.788,98	28.200,99	42.471,12
Marzo	27.506,71	25.343,59	31.731,99	47.726,35
Aprile	22.198,14	22.963,20	29.499,95	43.888,22
Maggio	18.000,84	30.400,90	24.537,61	44.878,45
Giugno	11.241,86	27.167,28	14.226,05	43.615,77
Luglio	8.667,05	34.493,35	25.970,57	37.147,00
Agosto	5.486,45	15.160,91	9.001,87	24.372,93
Settembre	8.302,92	30.212,63	9.229,36	39.358,56
Ottobre	7.386,21	31.965,91	10.046,60	50.366,61
Novembre	5.191,94	32.873,44	8.234,71	48.300,44
Dicembre	6.602,83	28.262,52	9.450,48	43.773,78
<b>TOTALE</b>	<b>168.261,85</b>	<b>328.720,28</b>	<b>231.105,81</b>	<b>512.454,12</b>

Tabella n 3

FARMACIA VERGINI NAPOLI				
DISTINTE CONTABILI RIEPILGATIVE + CORRISPETTIVI ANNO 2025				
MESI	DCR 39	DCR 63	CORRISPETTIVI 39	CORRISPETTIVI 63
Gennaio	5.162,20	-	6.491,70	33.335,77
Febbraio	2.507,98	11.759,73	3.811,06	21.274,98
Marzo	1.923,32	17.893,59	3.443,21	26.911,32
Aprile	492,08	13.675,77	2.486,22	23.829,89
Maggio	559,78	7.482,37	2.177,13	20.648,07
Giugno	661,51	2.802,82	1.877,14	8.594,71
Luglio	123,77	434,59	579,09	4.234,06
Agosto	-	-	-	-
Settembre	-	-	424,24	2.765,22
Ottobre	-	-	74,90	-
Novembre	-	-	-	-
Dicembre	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>11.430,64</b>	<b>54.048,87</b>	<b>21.364,69</b>	<b>141.594,02</b>

## 2.5 PERIMETRO DELL'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

Siccome il quesito prevede la *stima del valore di mercato delle quote di partecipazione di cui si chiede la vendita*, il compendio aziendale oggetto della presente valutazione è, naturalmente, costituito dall'esercizio farmaceutico descritto nei precedenti paragrafi.

Più precisamente, rientrano nel perimetro del compendio aziendale oggetto di valutazione:

- a) i beni strumentali;
- b) la voltura delle licenze ed autorizzazioni;
- c) i rapporti giuridici pendenti.

I debiti afferenti al predetto esercizio commerciale sono quelli indicati nel bilancio di verifica della Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l. [c.f./p.i. 08564271214] alla data del 31.12.2025.

## 3 METODOLOGIE DI VALUTAZIONE APPLICABILI

Le metodologie elaborate della dottrina economico aziendale per la stima del valore del capitale economico delle aziende possono essere ricondotte essenzialmente alle seguenti categorie:

- metodi analitici (patrimoniale)
- metodi sintetici (reddituale, finanziario)
- metodi di mercato (multipli)

### ***Il metodo patrimoniale semplice***

La valutazione di tipo patrimoniale consiste nello stimare separatamente i singoli elementi attivi e passivi dell'azienda: la metodologia in esame prevede, pertanto, la stima analitica delle singole componenti del patrimonio aziendale. La dottrina, in modo unanime, tende a preferire i metodi sintetici (reddituale e finanziario), in presenza di previsioni attendibili dei flussi futuri finanziari/reddituale derivanti dalla gestione.

### ***Il metodo patrimoniale complesso***

Il metodo patrimoniale complesso aggiunge al valore delle singole componenti patrimoniali anche il valore dei beni immateriali (Intangibles) tenendo conto della loro capacità di partecipare alla produzione del reddito.

I beni immateriali oggetto di autonoma valutazione sono: il know how, il portafoglio lavori, l'organizzazione, licenze e autorizzazioni, marchi, brevetti, insegne, concessioni.

Il pregio di tale metodologia consiste nell'individuazione e nella valutazione delle componenti immateriali generatrici di vantaggi competitivi rispetto alla concorrenza.

### ***Il metodo reddituale***

La metodologia reddituale stima il valore dell'impresa in funzione della redditività che questa è in

grado di generare in chiave prospettica. Il valore economico del capitale viene determinato attraverso l'attualizzazione dei redditi futuri previsti utilizzando un congruo tasso di capitalizzazione che tenga conto delle diverse componenti di rischio.

#### ***Il metodo finanziario***

Il metodo finanziario stima il valore dell'azienda in funzione della capacità futura di generare flussi di liquidità. Il valore dell'azienda è dunque stimato sulla base dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi dall'investimento.

Il pregio di tale metodo consiste nell'adozione di variabili finanziarie (flussi di cassa) che sostituiscono i valori contabili (redditi futuri) utilizzati dai metodi reddituali, applicando un approccio analogo ai metodi di valutazione degli investimenti finanziari.

#### ***I metodi di mercato***

I metodi di mercato si basano sull'ipotesi che il valore di un'azienda sia determinabile facendo riferimento al prezzo registrato sul mercato in scambi di beni simili, avvenuti nel recente passato. I metodi di mercato stimano il valore dell'azienda costruendo rapporti (multipli) fondati sugli effettivi prezzi dei titoli delle società comparabili, finalizzati ad individuare la relazione che lega il valore delle imprese con specifiche variabili aziendali, individuate come "value driver" dell'impresa.

## **4 METODO DI VALUTAZIONE: PATRIMONIALE COMPLESSO**

I criteri più affidabili per la stima del valore del capitale economico aziendali sono i metodi finanziari e reddituali, ma la condizione necessaria per la loro corretta implementazione è la disponibilità di informazioni analitiche attendibili sui flussi reddituali e finanziari dell'attività economica oggetto di valutazione.

Siccome la documentazione contabile a disposizione dello scrivente – le cui carenze sono state già evidenziate nei precedenti paragrafi – è del tutto insufficiente per una corretta applicazione dei criteri reddituali storici, in quanto:

- a) la società Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & C. ed N & H Salute s.r.l., è di recente costituzione, oltre ad essere rimasta inattiva nel 2025;
- b) i periodi oggetto di osservazione sono riferibili a una società in nome collettivo e, quindi, non soggetta all'obbligo del deposito dei bilanci d'esercizio al Registro delle Imprese;

la determinazione di valore economico della Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & C. ed N & H Salute s.r.l., si deve, necessariamente, fondare sull'implementazione del "metodo patrimoniale complesso".

Come si è già specificato, la metodologia selezionata per la valutazione del capitale economico dell'azienda ceduta prevede la determinazione del patrimonio aziendale e dei beni immateriali in

virtù della loro capacità di partecipare alla produzione del reddito.

Tale metodologia risulta, quindi, particolarmente adatta per la stima del valore delle Farmacie in quanto l'elemento preponderante del valore complessivo è costituito dall'avviamento commerciale e dal diritto di esercizio della sede farmaceutica, che vengono stimati in via autonoma mediante l'adozione di metodologie empiriche ampiamente diffuse nella prassi.

In sintesi, il metodo patrimoniale complesso prevede l'applicazione della seguente formula:

$$W = PNR + BI$$

dove:

$W$  = valore economico del capitale;

$PNR$  = Patrimonio netto rettificato (ossia somma algebrica degli elementi attivi e passivi del capitale di funzionamento);

$BI$  = Beni immateriali.

Nel caso specifico il patrimonio netto rettificato è costituito da i beni mobili e dalle attrezzature presenti nell'esercizio farmaceutico.

I beni immateriali sono rappresentati essenzialmente dalle autorizzazioni rilasciate dalla Giunta Regionale della Campania che consentono l'esercizio del servizio pubblico farmaceutico.

Il settore farmaceutico, infatti, è contraddistinto da elevate barriere all'ingresso determinate dalla rigida regolamentazione, che non consente il libero accesso a tutti gli operatori, ma richiede delle specifiche autorizzazioni da parte degli enti competenti. Più precisamente, la Regione è l'Ente deputato a definire la pianta organica delle sedi farmaceutiche, sulla base del numero di abitanti dei singoli comuni.

Tale regolamentazione genera, quindi, un minor grado di concorrenza che ha consentito alle due aziende farmaceutiche di operare in una zona caratterizzata da una elevata densità abitativa (zona del Comune di Napoli), da oltre sei anni, consolidando in tal modo un significativo vantaggio competitivo derivante dalla fidelizzazione della clientela.

La valorizzazione dell'avviamento viene eseguita adottando il "*metodo del coefficiente moltiplicatore del fatturato*", ampiamente diffuso nella prassi per la stima del valore delle farmacie, che prevede l'applicazione di un moltiplicatore (variabile in un range 0,8-1,2) al valore del fatturato medio, come indicato nella seguente formula:

$$BI = F \times i$$

dove:

$BI$  = Beni immateriali (avviamento);

$F$  = Fatturato medio;

$i$  = coefficiente moltiplicatore di stima.

## 5 STIMA VALORE CAPITALE ECONOMICO DELLA FARMACIA DEI VERGINI

Come già indicato al precedente paragrafo, la stima del valore aziendale attraverso il metodo patrimoniale complesso prevede l'applicazione della seguente formula:

$$W = PNR + BI$$

Il valore del patrimonio netto (PN) risultante dalle scritture contabili della Farmacia dei Vergini e dalle notizie acquisite dalla lettura degli atti alla data del 31.12.2025 è pari ad Euro 60.114, 00.

Lo scrivente, in assenza di una ricognizione dello stato dei luoghi per valutare lo stato d'uso delle immobilizzazioni, reputa opportuno procedere ad una svalutazione totale delle predette anche in considerazione della sospensione degli ammortamenti sin dal 2023.

I crediti, in assenza di adeguate informazioni, sono stati svalutati. I crediti verso svalutati nella misura del 90% a seguito della proposta concordataria, gli altri crediti al 50% oppure al valore esposto nel c.p. . I crediti verso soci c/ prelevamenti sono

stati svalutati interamente come i debiti per finanziamenti .

Per i cespiti di proprietà è stato mantenuto il costo storico.

Per la valorizzazione dell'avviamento attraverso il metodo del coefficiente moltiplicatore del fatturato occorre determinare il fatturato annuo medio.

Come già anticipato al precedente paragrafo, in virtù della base informativa a disposizione lo scrivente reputa opportuno prendere in considerazione esclusivamente i valori rilevati dai documenti esaminati al paragrafo n. 2.4 della presente riferiti alle annualità 2023 e 2024, in quanto ritenuti affidabili e rappresentativi della capacità economica dell'azienda Farmaceutica Dei Vergini. Più precisamente, lo scrivente ha determinato il fatturato medio annuo meglio descritto nella tabella seguente:

*Tabella n 6 – Fatturato medio annuo sede Farmaceutiche 65 e 66*

FARMACIA DEI VERGINI NAPOLI	
FATTURATO MEDIO ANNI 2023, 2024, 2025	
Volume vendite 2023	1.133.435,74
Volume vendite 2024	1.489.159,97
Volume vendite 2025	261.726,51
Valore medio annuo vendite	961.440,74
Valore medio 2023 -2024	1.311.297,86

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del contesto competitivo in cui opera l'azienda, della sua localizzazione, del fatturato che appare in crescita, ma anche dello stato attuale delle sedi Farmaceutiche che risultano inattive, dello sfratto della sede farmaceutica n 65 di via Vergini n 39/40 e, quindi, dall'incertezza dei tempi di recupero della clientela l'esponente ritiene che il coefficiente del moltiplicatore di stima che meglio possa rappresentare le potenzialità della Farmacia possa essere pari a 1,0 sempre che l'azienda tenga fede a tutte le condizioni poste alla base della valutazione, ovvero che l'attività venga riattivata nei termini disposti dagli Organi

competenti e soprattutto dell'effettiva disponibilità dei locali commerciali.

Pertanto, attraverso l'applicazione del metodo del coefficiente moltiplicatore del fatturato, l'avviamento viene stimato in misura pari ad Euro 1.311.297,86.

Sulla scorta delle valutazioni esposte nel presente paragrafo è possibile quantificare il valore complessivo del capitale economico lordo dell'azienda come illustrato nella seguente tabella:

Tabella n 7- Valore economico Farmacia dei Vergini al netto dei debiti da BDV al 31.12.2025

VALORE ECONOMICO FARMACIA DEI VERGINI	
AVVIAMENTO	1.311.297,86
IMMOBILE	460.000,00
BENI NETTO AMM.TO	
CREDITI CLIENTI	127.495,30
CREDITI VS ASL	28.664,54
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.927.457,70</b>
<b>DEBITI F. DEI VERGINI BDV 31.12.25</b>	<b>1.757.284,36</b>
<b>VALORE NETTO</b>	<b>170.173,34</b>

## 5 CONCLUSIONI

L'esponente sulla base della documentazione versata agli atti e di quella richiamata nel proprio elaborato, nel riportarsi integralmente a quanto dedotto nei paragrafi precedenti, rassegna le seguenti conclusioni ai quesiti posto:

Lo scrivente ha utilizzato i valori rilevati dalla contabilità della quote Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l. [c.f./p.i. 08564271214] come meglio rappresentato nei paragrafi precedenti utilizzando, esclusivamente, i dati reddituali documentati in quanto ritenuti affidabili e rappresentativi della capacità economiche delle aziende. Attraverso l'applicazione del metodo patrimoniale complesso, il valore dell'azienda Farmacia dei Vergini, al netto dei debiti desunti dal bilancio di verifica. alla data del 31.12.2025, viene stimato in misura, anche arrotondata, di Euro 170.173,00.

Tale valore rappresenta la stima del valore di mercato dell'intera azienda quindi le quote di partecipazione detenute dalla \_\_\_\_\_ nella società quote Farmacia dei Vergini s.n.c. di Farma Russo Group s.a.s. di Russo Gennaro & c. – N. & H. Salute s.r.l. [c.f./p.i. 08564271214] di cui si chiede la vendita sono pari ad euro 85.086,67

L'esponente consulente, nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, 20 maggio 2026

Con osservanza

IL CTU  
PARENTE LUCIANO  
Doc. 2026.05.20.17.47.45  
Parente  
CN=PARENTE LUCIANO  
C=IT  
2.5.4.4=PARENTE  
2.5.4.42=LUCIANO