

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ANTONIANA SRL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	19121 LA SPEZIA (SP) VIA DEI COLLI 9
Codice Fiscale	00995320116
Numero Rea	SP 90657
P.I.	00995320116
Capitale Sociale Euro	310210.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI (681000)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	SPEDIA S.P.A.
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	232.834	252.122
Totale immobilizzazioni (B)	232.834	252.122
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.351.312	3.401.688
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.805.598	151.119
Totale crediti	1.805.598	151.119
IV - Disponibilità liquide	429.250	476.141
Totale attivo circolante (C)	3.586.160	4.028.948
D) Ratei e risconti	2.508	4.625
Totale attivo	3.821.502	4.285.695
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	310.210	310.210
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	970.250	970.250
III - Riserve di rivalutazione	1.159.720	1.159.720
IV - Riserva legale	33.681	33.681
VI - Altre riserve	(64.238) ⁽¹⁾	(64.239)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.348.473)	(2.274.015)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	363.564	(74.458)
Totale patrimonio netto	424.714	61.149
B) Fondi per rischi e oneri	5.796	15.020
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.388.088	4.209.526
Totale debiti	3.388.088	4.209.526
E) Ratei e risconti	2.904	-
Totale passivo	3.821.502	4.285.695

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	85.761	85.761
Rettifiche di liquidazione	(150.000)	(150.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.070.222	174.404
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.050.376)	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.050.376)	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	512.478	112.083
Totale altri ricavi e proventi	512.478	112.083
Totale valore della produzione	532.324	286.487
B) Costi della produzione		
7) per servizi	86.427	59.566
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	19.288	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	19.288	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	19.288	-
14) oneri diversi di gestione	31.252	96.381
Totale costi della produzione	136.967	155.947
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	395.357	130.540
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3	3
Totale proventi diversi dai precedenti	3	3
Totale altri proventi finanziari	3	3
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	14.480	175.803
Totale interessi e altri oneri finanziari	14.480	175.803
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.477)	(175.800)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	380.880	(45.260)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	17.316	29.830
imposte relative a esercizi precedenti	-	(632)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	17.316	29.198
21) Utile (perdita) dell'esercizio	363.564	(74.458)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 363.564.

Attività svolte

La vostra Società, svolge la propria attività nel settore immobiliare ed è stata posta in liquidazione con effetto dal 2/9 /2016.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nell'esercizio 2022, è stato formalizzato l'accordo con la società finanziaria Davis & Morgan Spa che ha acquisito i crediti ipotecari e chirografari di Credit-Agricole e Intesa San Paolo mentre è stata formalizzata una transazione con AMCO Spa, acquirente dei crediti chirografari di Banca Carige.

Sono state inoltre effettuate le vendite dell'area cd. Fornaci e di due unità immobiliari nel complesso della Darsena.

E' stato inoltre stipulato il compromesso per la vendita dell'immobile ex sede della società sempre nel complesso della Darsena e a questo titolo è stata rilevata la svalutazione della immobilizzazione per adeguare il valore al prezzo di vendita.

In particolare la vendita dell'area cd. Fornaci, effettuata entro la chiusura dell'esercizio, ha consentito di ottenere un rilevante risparmio di imposta. In precedenza, infatti, si era proceduto alla valutazione, nell'attivo di bilancio, dell'area a valore di mercato (inferiore rispetto al costo sostenuto). Questa svalutazione aveva, tuttavia, valore soltanto a fini civilistici ed aveva quindi dato luogo ad una ripresa fiscale (variazione in aumento) dal momento che la perdita risulta fiscalmente riconosciuta soltanto al momento dell'effettivo realizzo. Con la cessione del bene in data 29/12/2022 la perdita si è effettivamente realizzata e conseguentemente si è provveduto alla variazione in diminuzione del reddito per recuperare la precedente variazione in aumento. Questo ha permesso di compensare, ai fini IRES, anche l'utile derivante dalla transazione AMCO.

Criteri di formazione

Il presente bilancio, riferito alla data del 31/12/2022, è il settimo bilancio intermedio della fase di liquidazione.

E' stato redatto con criteri di liquidazione tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5, in quanto la società è stata posta in liquidazione con effetto dalla data del 02/09/2016.

Il bilancio si compone dei seguenti documenti:

- Stato patrimoniale;
- Conto economico;
- Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza, nella prospettiva di liquidazione tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza; - per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

- ai sensi del disposto dell'art. 2423 ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale

La relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

I criteri di valutazione adottati, e che qui di seguito vengono illustrati, sono coerenti con quelli dell'esercizio precedente e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile, per la valutazione degli elementi attivi il presunto valore di realizzo è stato assunto in ipotesi di liquidazione.

Immobilizzazioni

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene e al netto degli ammortamenti precedentemente effettuati.

Tale valore è stato assunto quale valore di liquidazione.

Non si è proceduto a calcolare alcun ammortamento per l'esercizio in esame.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utili sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I – Rimanenze

Materie prime, sussidiarie e di consumo; Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati; Prodotti finiti e merci (art. 2427, nn. 1 e 4; art. 2426, nn. 9, 10 e 12).

Le rimanenze finali sono state valutate/iscritte, ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 9, al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo considerando l'ipotesi di liquidazione.

C) II – Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo in ipotesi di liquidazione che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza".

C) IV – Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Sindaco unico.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	252.122	252.122
Valore di bilancio	252.122	252.122
Variazioni nell'esercizio		
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	19.288	19.288
Altre variazioni	(1)	(1)
Totale variazioni	(19.288)	(19.288)
Valore di fine esercizio		
Costo	252.121	252.121
Svalutazioni	19.288	19.288
Valore di bilancio	232.834	232.834

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
232.834	252.122	(19.288)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	250.141	1.981	252.122
Valore di bilancio	250.141	1.981	252.122
Variazioni nell'esercizio			

Svalutazioni effettuate nell'esercizio	19.288	-	19.288
Altre variazioni	(1)	-	(1)
Totale variazioni	(19.289)	-	(19.288)
Valore di fine esercizio			
Costo	250.140	1.981	252.121
Svalutazioni	19.288	-	19.288
Valore di bilancio	230.852	1.981	232.834

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Si è provveduto alla svalutazione del fabbricato ex sede della società nel complesso della Darsena in quanto è stato formalizzato il preliminare di compravendita ad un prezzo inferiore rispetto a quanto iscritto nell'attivo. La cessione è stata formalizzata in data 22/02/2023.

Immobilizzazioni finanziarie

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.351.312	3.401.688	(2.050.376)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

In particolare le rimanenze sono così suddivise:

- Aree Darsena di Pagliari Euro 48.082 al costo sostenuto;
- Area sub 8 ex IP lotti B e D per Euro 1.293.230 al presunto valore di realizzo;
- Area sub 8 ex IP Edificio A Posto auto coperto Euro 10.000 al presunto valore di realizzo;

Per quanto concerne l'area Darsena il liquidatore ha ritenuto opportuno e prudente mantenere il criterio del costo in quanto la perizia di stima del tecnico incaricato avrebbe comportato l'iscrizione di un maggior valore determinato quasi esclusivamente dalla valutazione di aree "comuni" situate tra il fabbricato e lo specchio acqueo che si ritiene di difficile monetizzazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.653.230	(1.360.000)	1.293.230
Prodotti finiti e merci	748.458	(690.376)	58.082
Totale rimanenze	3.401.688	(2.050.376)	1.351.312

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.805.598	151.119	1.654.479

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	122.940	1.667.413	1.790.353	1.790.353
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.493	(13.696)	5.797	5.797
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.686	762	9.448	9.448
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	151.119	1.654.479	1.805.598	1.805.598

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.790.353	1.790.353
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.797	5.797
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.448	9.448
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.805.598	1.805.598

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2021	70.735	9.426	80.161
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2022	70.735	9.426	80.161

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
429.250	476.141	(46.891)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	475.796	(46.601)	429.195
Denaro e altri valori in cassa	344	(289)	55
Totale disponibilità liquide	476.141	(46.891)	429.250

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.508	4.625	(2.117)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.096	(2.096)	-
Risconti attivi	2.529	(21)	2.508
Totale ratei e risconti attivi	4.625	(2.117)	2.508

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
424.714	61.149	363.565

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	310.210	-	-		310.210
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	970.250	-	-		970.250
Riserve di rivalutazione	1.159.720	-	-		1.159.720
Riserva legale	33.681	-	-		33.681
Altre riserve					
Riserva straordinaria	85.761	-	-		85.761
Varie altre riserve	(150.000)	1	-		(149.999)
Totale altre riserve	(64.239)	1	-		(64.238)
Utile (perdite) portati a nuovo	(2.274.015)	-	(74.458)		(2.348.473)
Utile (perdita) dell'esercizio	(74.458)	74.458	-	363.564	363.564
Totale patrimonio netto	61.149	74.459	(74.458)	363.564	424.714

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	(150.000)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	(149.999)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	310.210	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	970.250	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	1.159.720	A,B
Riserva legale	33.681	A,B

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	85.761	A,B,C,D
Varie altre riserve	(149.999)	
Totale altre riserve	(64.238)	
Utili portati a nuovo	(2.348.473)	A,B,C,D
Totale	61.150	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Rettifiche di liquidazione	(150.000)	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	(149.999)	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve e perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	310.210	33.681	(159.057)	(49.227)	135.607
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni				49.227	49.227
Altre variazioni					
- Incrementi			(49.227)		(49.227)
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(74.458)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	310.210	33.681	(208.284)	(74.458)	61.149
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni			1	74.458	74.459
Altre variazioni					
- Incrementi			(74.458)		(74.458)
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				363.564	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	310.210	33.681	(282.741)	363.564	424.714

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva rivalutazione ex L. 266/2005		1.159.720

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex L. 266/2005	1.159.720
	1.159.720

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva sovrapprezzo quote	970.250
	970.250

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.796	15.020	(9.224)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5.796	9.224	15.020
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	9.224	9.224
Totale variazioni	-	(9.224)	(9.224)
Valore di fine esercizio	5.796	-	5.796

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Tra i fondi imposte è iscritto un fondo per accertamenti tributari di Euro 5.796 a copertura del contenzioso pendente per l'anno 1998 in Cassazione.

Tra i fondi oneri era stato iscritto un fondo di Euro 150.000 per costi e oneri che si prevedeva di dover sostenere nell'ambito della liquidazione, al netto dei proventi che si prevedeva di conseguire. L'importo era stato stimato considerando i costi degli organi della liquidazione.

Il decremento di Euro 9.224 si riferisce ai costi della liquidazione sostenuti nell'esercizio che hanno trovato spazio nel residuo fondo.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.388.088	4.209.526	(821.438)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	4.113.773	(4.113.773)	-	-
Debiti verso altri finanziatori	-	2.930.259	2.930.259	2.930.259
Acconti	-	23.000	23.000	23.000
Debiti verso fornitori	13.310	20.560	33.870	33.870
Debiti tributari	72.804	321.914	394.718	394.718
Altri debiti	9.640	(3.400)	6.240	6.240
Totale debiti	4.209.526	(821.438)	3.388.088	3.388.087

Tra i debiti verso altri finanziatori sono iscritti i debiti verso Davis & Morgan Spa, finanziaria che ha acquisito i crediti da Banca Intesa San Paolo e Credit Agricole.

I suddetti debiti sono per euro 1.753.067 garantiti da ipoteca.

Tra gli "Acconti" è iscritta la caparra per la cessione dell'immobile ex sede della società nell'area Darsena.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I debiti tributari si riferiscono per lo più ad Iva per euro 328.882, in conseguenza delle vendite effettuate a dicembre 2022.

Nella voce debiti tributari sono iscritti inoltre

- debiti per imposta IRAP pari a Euro 11.366, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio;
- debiti verso Regione Liguria per canoni di concessione pari a Euro 54.471;

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.753.067	1.753.067	1.635.021	3.388.088

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso altri finanziatori	1.753.067	1.753.067	1.177.192	2.930.259
Acconti	-	-	23.000	23.000
Debiti verso fornitori	-	-	33.870	33.870
Debiti tributari	-	-	394.718	394.718
Altri debiti	-	-	6.240	6.240
Totale debiti	1.753.067	1.753.067	1.635.021	3.388.088

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società si è trovata in uno stato di difficoltà finanziaria ed economica a causa della perdurante difficoltà di liquidare l'attivo costituito da asset immobiliari con particolari caratteristiche. Gli oneri finanziari maturati nel corso degli anni, la crisi del settore delle costruzioni e la conseguente svalutazione del patrimonio immobiliare, per lo più formato da terreni edificabili, ha portato ad una notevole riduzione del patrimonio netto in conseguenza di perdite e ad uno stato di sofferenza nei confronti del sistema bancario soprattutto per quelle posizioni non garantite da ipoteche sui beni immobili.

La società, per questo motivo, ha avviato sin dal 2018 le trattative per porre in essere un'operazione di ristrutturazione del debito soprattutto nei confronti del sistema bancario.

Le trattative avviate negli esercizi precedenti per l'operazione di ristrutturazione del debito, nell'esercizio hanno subito una accelerazione grazie alla cristallizzazione dei debiti in capo ad una società finanziaria.

E' stato stipulato un accordo transattivo importante che ha consentito di realizzare una rilevante sopravvenienza. Negli ultimi giorni dell'esercizio sono state realizzate le vendite di due fabbricati nell'area della Darsena e della cd. Area Fornaci.

La società a questo punto non ha più debiti che diano luogo a maturazione di oneri finanziari ma deve provvedere alla vendita delle aree ex Sub8 anche al fine di saldare il debito nei confronti della società finanziaria.

Con le predette operazioni di ristrutturazione del debito e con le vendite effettuate si ritiene comunque scongiurato il ricorso a procedure concorsuali.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.904		2.904

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.904	2.904
Totale ratei e risconti passivi	2.904	2.904

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
532.324	286.487	245.837

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.070.222	174.404	1.895.818
Variazioni rimanenze prodotti	(2.050.376)		(2.050.376)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	512.478	112.083	400.395
Totale	532.324	286.487	245.837

Tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni sono inclusi:

Vendita Area ex Fornaci euro 1.521.568;

- Vendita di due fabbricati e di un'area scoperta nel complesso Darsena Pagliari euro 399.000;
- Indennità occupazione temporanea ANAS euro 144.654
- Locazione immobile Enel euro 5.000

Tra gli altri ricavi e proventi si segnalano sopravvenienze attive per euro 503.254 conseguenti a transazione con AMCO Spa su crediti di origine bancaria.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite immobili e aree	1.920.568
Indennità occupazione temporanea ANAS	144.654
Fitti attivi	5.000
Totale	2.070.222

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.070.222
Totale	2.070.222

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 503.254. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
136.967	155.947	(18.980)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			
Servizi	86.427	59.566	26.861
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi			
Oneri sociali			
Trattamento di fine rapporto			
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	19.288		19.288
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	31.252	96.381	(65.129)
Totale	136.967	155.947	(18.980)

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Avendo stipulato contratto preliminare per la cessione dell'immobile ex sede della società nel complesso della Darsena per l'importo di euro 230.000 si è reso necessario contabilizzare la svalutazione della immobilizzazione materiale per euro 19.288.

Oneri diversi di gestione

Tra gli oneri di gestione si segnalano in particolare l'IMU pari a Euro 29.351.
La società ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 102 per sopravvenienze passive.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(14.477)	(175.800)	161.323

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	3	3	
(Interessi e altri oneri finanziari)	(14.480)	(175.803)	161.323
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(14.477)	(175.800)	161.323

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					3	3
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Totale					3	3

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze attive per transazione debito bancario	503.254
Totale	503.254

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive	102
Totale	102

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
17.316	29.198	(11.882)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	17.316	29.830	(12.514)
IRES		23.880	(23.880)
IRAP	17.316	5.950	11.366
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti		(632)	632
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	17.316	29.198	(11.882)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	380.880	
Onere fiscale teorico (%)	24	91.411
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Totale		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Variazione in aumento rimanenze finali prod.lavoraz.	741.873	
Variazione in diminuzione rimanenze iniziali prod.lavoraz.	(1.496.311)	
Recupero interessi passivi ROL anni precedenti	(115.759)	
Totale	(870.197)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Interessi passivi non deducibili	160	
IMU	29.351	
Altri costi indetraibili	111	
Svalutazione immobilizz.materiali	19.288	
IRAP 10% deducibile	(595)	
IMU deducibile immobili strumentali	(1.299)	
Utilizzo fondo oneri liquidazione	(9.224)	
Totale	37.792	
Imponibile fiscale	(451.525)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	414.645	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
IMU	29.351	
Altri costi indetraibili	9	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Totale	444.005	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	17.316
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	444.005	
IRAP corrente per l'esercizio		17.316

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non vi sono differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite.

Non sono state rilevate imposte anticipate su interessi passivi non deducibili per ROL, su variazione fiscale rimanenze, e su perdite fiscali da riportare a nuovo.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente
	Ammontare
Perdite fiscali	
dell'esercizio	451.525
Totale perdite fiscali	451.525

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 108.366, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	10.400	6.240

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non si segnalano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 22 febbraio 2023 è stato ceduto l'ultimo fabbricato posseduto dalla società nel complesso della Darsena di Pagliari.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La vostra società è una Società soggetta a direzione e coordinamento di SPEDIA S.P.A..

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.).

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	3.504.804	3.504.804
C) Attivo circolante	1.609.826	1.666.306
D) Ratei e risconti attivi	624	6.784
Totale attivo	5.115.254	5.177.894
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	2.413.762	2.413.762
Riserve	2.422.196	2.576.941
Utile (perdita) dell'esercizio	16.371	(12.810)
Totale patrimonio netto	4.852.329	4.977.893
B) Fondi per rischi e oneri	235.355	172.953
D) Debiti	26.583	26.157
E) Ratei e risconti passivi	987	891
Totale passivo	5.115.254	5.177.894

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	101.778	104.110
B) Costi della produzione	85.407	82.502
C) Proventi e oneri finanziari	-	17
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	(34.435)
Utile (perdita) dell'esercizio	16.371	(12.810)

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, da società controllate, di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, da pubbliche amministrazioni, comprese le società con azioni quotate e le loro partecipate oppure da società a partecipazione pubblica, comprese quelle che emettono azioni quotate e dalle loro partecipate.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio in attesa di chiudere la procedura di liquidazione.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Liquidatore
Dott. Simone Mannelli