

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ANTONIANA SRL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	252.122	252.122
Totale immobilizzazioni (B)	252.122	252.122
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.401.688	3.401.688
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.119	408.312
Totale crediti	151.119	408.312
IV - Disponibilità liquide	476.141	192.371
Totale attivo circolante (C)	4.028.948	4.002.371
D) Ratei e risconti	4.625	2.527
Totale attivo	4.285.695	4.257.020
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	310.210	310.210
II - Riserva da soprapprezzo 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	(64.239) ⁽¹⁾	(64.239)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.274.015)	(2.224.788)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(74.458)	(49.227)
Totale patrimonio netto	61.149	135.607
B) Fondi per rischi e oneri	15.020	31.660
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.209.526	4.086.849
Totale debiti	4.209.526	4.086.849
E) Ratei e risconti	-	2.904
Totale passivo	4.285.695	4.257.020

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	85.761	85.761
Rettifiche di liquidazione	(150.000)	(150.000)

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	174.404	202.005
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	10.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	10.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	112.083	22.423
Totale altri ricavi e proventi	112.083	22.423
Totale valore della produzione	286.487	234.428
B) Costi della produzione		
7) per servizi	59.566	52.489
14) oneri diversi di gestione	96.381	35.772
Totale costi della produzione	155.947	88.261
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	130.540	146.167
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3	2
Totale proventi diversi dai precedenti	3	2
Totale altri proventi finanziari	3	2
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	175.803	185.808
Totale interessi e altri oneri finanziari	175.803	185.808
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(175.800)	(185.806)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(45.260)	(39.639)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	29.830	9.588
imposte relative a esercizi precedenti	(632)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	29.198	9.588
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(74.458)	(49.227)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (74.458).

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

Sono proseguite le trattative con gli istituti di credito per la ristrutturazione del debito che tuttavia sono state rallentate dalle operazioni di cessione del credito da parte degli istituti nei confronti di società specializzate nella gestione degli NPL. In particolare la società Davis & Morgan Spa ha acquisito i crediti ipotecari e chirografari di Credit Agricole Italia Spa e Intesa San Paolo Spa mentre AMCO ha acquisito i crediti chirografari di Banca Carige Spa. Nel corso dell'esercizio la società ha chiuso una transazione con F.I.L.S.E. Spa che ha comportato una sopravvenienza attiva di circa 95 mila Euro.

Criteri di formazione

Il presente bilancio, riferito alla data del 31/12/2021, è il sesto 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 2021 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
Valore di fine esercizio		
Costo	252.122	252.122
Valore di bilancio	252.122	252.122

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
252.122	252.122	

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
Valore di fine esercizio			
Costo	250.141	1.981	252.122
Valore di bilancio	250.141	1.981	252.122

Immobilizzazioni finanziarie

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.401.688	3.401.688	

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:

- Fabbricati e aree Darsena di Pagliari Euro 738.458 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;
- Area Fornaci Euro 1.360.000 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.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Tra le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita è iscritta una unità immobiliare sita in La Spezia presso la Darsena di Pagliari precedentemente utilizzata come sede sociale.

	Variazione nell'esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	249.288

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
151.119	408.312	(257.193)

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	383.009	(260.069)	122.940	122.940
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	13.117	6.376	19.493	19.493
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.186	(3.500)	8.686	8.686
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	408.312	(257.193)	151.119	151.119

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	122.940	122.940
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.493	19.493
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.686	8.686
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	151.119	151.119

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 31/12/2020	71.750	8.411	80.161
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	(1.015)	1.015	
Saldo al 31/12/2021	70.735	9.426	80.161

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
476.141	192.371	283.770

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	192.026	283.770	475.796
Denaro e altri valori in cassa	344	-	344
Totale disponibilità liquide	192.371	283.770	476.141

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.625	2.527	2.098

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 31/12/2021, 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	2.527	2	2.529
Totale ratei e risconti attivi	2.527	2.098	4.625

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
61.149	135.607	(74.458)

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 soprapprezzo 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)	-	-		(150.000)
Totale altre riserve	(64.239)	-	-		(64.239)
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.224.788)	-	(49.227)		(2.274.015)
Utile (perdita) dell'esercizio	(49.227)	49.227	-	(74.458)	(74.458)
Totale patrimonio netto	135.607	49.227	(49.227)	(74.458)	61.149

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche di liquidazione	(150.000)
Totale	(150.000)

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 soprapprezzo delle azioni	970.250	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	1.159.720	A,B
Riserva legale	33.681	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Altre riserve		
Riserva straordinaria	85.761	A,B,C,D
Varie altre riserve	(150.000)	
Totale altre riserve	(64.239)	
Utili portati a nuovo	(2.274.015)	A,B,C,D
Totale	135.607	

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
Totale	(150.000)	

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	(111.836)	(47.220)	184.835
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi			(47.220)	47.220	
- Decrementi					
Risultato dell'esercizio precedente				(49.227)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	310.210	33.681	(159.057)	(49.227)	135.607
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi			(49.227)	49.227	
- Decrementi					
Risultato dell'esercizio corrente				(74.458)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	310.210	33.681	(208.284)	(74.458)	61.149

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
15.020	31.660	(16.640)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5.796	25.864	31.660
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	16.640	16.640
Totale variazioni	-	(16.640)	(16.640)
Valore di fine esercizio	5.796	9.224	15.020

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 5.796,39 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 16.640 si riferisce ai costi della liquidazione sostenuti nell'esercizio.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.209.526	4.086.849	122.677

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	3.877.095	236.678	4.113.773	4.113.773
Debiti verso fornitori	148.166	(134.856)	13.310	13.310
Debiti tributari	51.949	20.855	72.804	72.804
Altri debiti	9.640	-	9.640	9.640
Totale debiti	4.086.849	122.677	4.209.526	4.209.527

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 4.113.773, comprensivo delle aperture di credito garantite da ipoteca, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Come anticipato nella prima parte della nota integrativa gli istituti di credito Intesa San Paolo e Credit Agricole Italia hanno ceduto i loro crediti alla Davis & Morgan Spa mentre Banca Carige ha ceduto i crediti ad AMCO Spa.

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti

- debiti per imposta IRES; pari a Euro 18.333, 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

Non sussistono debiti di durata superiore ai cinque anni. Il debito garantito da garanzie reali su beni sociali è pari a Euro 2.146.818.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	2.146.818	2.146.818	2.062.708	4.209.526

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.146.818	2.146.818	1.966.955	4.113.773
Debiti verso fornitori	-	-	13.310	13.310
Debiti tributari	-	-	72.804	72.804
Altri debiti	-	-	9.640	9.640

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Totale debiti	2.146.818	2.146.818	2.062.708	4.209.526

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società si trova 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'ultimo periodo dopo la chiusura dell'esercizio hanno subito una accelerazione grazie alla cristallizzazione dei debiti in capo a soggetti definiti (le società che hanno acquisito i crediti dagli Istituti bancari).

Sono in fase di definizione accordi transattivi che potrebbero evitare il ricorso a procedure concorsuali.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
	2.904	(2.904)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
286.487	234.428	52.059

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	174.404	202.005	(27.601)
Variazioni rimanenze prodotti		10.000	(10.000)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	112.083	22.423	89.660
Totale	286.487	234.428	52.059

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti da Indennità di occupazione temporanea Anas per Euro 169.404 e da ricavi locazione aree ad Enel per Euro 5.000.

L'indennità di occupazione temporanea è stata rideterminata nel corso dell'esercizio in Euro 144.654 annui.

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
Indennità di occupazione temporanea e fitti attivi	174.404
Totale	174.404

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	174.404
Totale	174.404

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
155.947	88.261	67.686

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Servizi	59.566	52.489	7.077
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			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	96.381	35.772	60.609
Totale	155.947	88.261	67.686

Costi per servizi

Tra i costi per servizi si trovano in particolare il compenso al liquidatore per Euro 10.400, il compenso al Sindaco Unico per Euro 6.240, i costi amministrativi per contabilità per Euro 6.479, le spese condominiali per Euro 7.527, i premi assicurativi per Euro 6.792, le spese legali per Euro 20.831, gli oneri bancari per Euro 679.

Oneri diversi di gestione

Tra gli oneri di gestione si segnalano in particolare IMU pari a Euro 29.998 e le concessioni demaniali Regione Liguria pari a Euro 4.869, imposte di bollo Euro 409, tassa concessione governativa Euro 310, diritti camerali Euro 487 Euro. La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 60.279 per sopravvenienze passive inerenti oneri finanziari di competenza di esercizi precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(175.800)	(185.806)	10.006

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	3	2	1
(Interessi e altri oneri finanziari)	(175.803)	(185.808)	10.005
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(175.800)	(185.806)	10.006

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
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.)

La società, in seguito ad una transazione con Fi.L.S.E. Spa su posizioni anni 2012/2014 ha rilevato una sopravvenienza attiva di Euro 95.200.

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze attive	95.215
Totale	95.215

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive	60.279
IMU esercizi precedenti	244
Spese Legali	20.831
Imposte dirette esercizi precedenti	(632)
Totale	80.722

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
29.198	9.588	19.610

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	29.830	9.588	20.242
IRES	23.880	5.547	18.333
IRAP	5.950	4.041	1.909
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	29.198	9.588	19.610

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	(45.260)	
Onere fiscale teorico (%)		
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Totale		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Interessi passivi non deducibili per ROL	131.816	
Totale	131.816	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Totale		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
IMU	29.998	
Imposte non pagate canoni demaniali	4.869	
Altre variazioni in aumento	56	
IRAP quota deducibile	(595)	
IMU quota deducibile	(1.262)	
Utilizzo fondo oneri di liquidazione	(16.640)	
Perdite esercizi precedenti	(3.484)	
Totale	12.942	
Imponibile fiscale	99.498	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		23.880

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	130.540	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
IMU	29.998	
Altre variazioni in aumento	28	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Deduzione IRAP	(8.000)	
Totale	152.566	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	5.950
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	152.566	
IRAP corrente per l'esercizio		5.950

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.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
di esercizi precedenti	3.485		
Totale perdite fiscali	3.485		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	3.485	24,00%	836

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Sono in corso trattative sia sul fronte delle vendite immobiliari sia sul fronte della ristrutturazione del debito con le società creditrici Davis & Morgan Spa e Amco Spa.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 sexies), C.c..

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 coordina (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	31/12/2020	31/12/2019
B) Immobilizzazioni	3.504.804	3.539.239
C) Attivo circolante	1.666.306	1.729.100
D) Ratei e risconti attivi	6.784	624
Totale attivo	5.177.894	5.268.963
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	2.413.762	2.413.762
Riserve	2.576.941	2.442.208
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.810)	134.733
Totale patrimonio netto	4.977.893	4.990.703
B) Fondi per rischi e oneri	172.953	254.698
D) Debiti	26.157	19.174
E) Ratei e risconti passivi	891	4.388
Totale passivo	5.177.894	5.268.963

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione	104.110	143.461
B) Costi della produzione	82.502	105.646
C) Proventi e oneri finanziari	17	143.219
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(34.435)	(46.301)
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.810)	134.733

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 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.

- Transazione F.L.S.E. Spa (società in house Regione Liguria) Euro 95.200

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di riportare a nuovo la perdita 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