

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: SOCIETA' AGRICOLA FONDI RUSTICI
MONTEFOSCOLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede: VIA PIETRO NENNI 30 PISA PI

Capitale sociale: 8.276.658,00

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: PI

Partita IVA: 01510720996

Codice fiscale: 01510720996

Numero REA: 149962

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore di attività prevalente (ATECO): 012100

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: Provincia di Pisa

Appartenenza a un gruppo: si

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2018

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2018	31/12/2017
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	0	2.332
II - Immobilizzazioni materiali	4.439	11.089.294
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	1.260
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	4.439	11.092.886
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	8.281.631	109.353
II - Crediti	143.678	322.335

	31/12/2018	31/12/2017
esigibili entro l'esercizio successivo	143.678	322.335
IV - Disponibilità liquide	1.064.435	12.216
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>9.489.744</i>	<i>443.904</i>
D) Ratei e risconti	1.061	508
Totale attivo	9.495.244	11.537.298
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.276.658	14.171.000
VI - Altre riserve		
- Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	0
- Riserva da arrotondamento	-1	1
- Rettifiche da liquidazione	-1.905.647	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(5.525.430)
IX - Utile (perdita) del periodo	347.371	(265.082)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>6.822.212</i>	<i>8.380.489</i>
B) Fondi per rischi e oneri	1.482.835	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.831	12.768
D) Debiti	1.151.084	3.103.140
esigibili entro l'esercizio successivo	651.084	2.603.140
esigibili oltre l'esercizio successivo	500.000	500.000
E) Ratei e risconti	29.282	40.901
Totale passivo	9.495.244	11.537.298

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	215.242	290.962
2)/3) Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	15.283	(2.490)
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	15.283	(2.490)
5) Altri ricavi e proventi		-
Contributi in conto esercizio	174.294	165.974
Altri	3.237.852	41.860
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>3.412.146</i>	<i>207.834</i>
Utilizzo Fondo Liquidazione	-2.900	0
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>3.639.771</i>	<i>496.306</i>

	31/12/2018	31/12/2017
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.499	62.533
7) per servizi	356.808	270.731
8) per godimento di beni di terzi	8.304	8.849
9) per il personale	-	-
a) Salari e stipendi	132.544	150.375
b) Oneri sociali	13.018	17.316
c/d/e) Trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.323	13.811
c) Trattamento di fine rapporto	11.633	13.435
e) Altri costi	690	376
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>157.885</i>	<i>181.502</i>
10) Ammortamenti e svalutazioni		-
a/b/c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzaz.	4.401	12.595
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	452	439
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.949	12.156
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		0
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>4.401</i>	<i>12.595</i>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.941.805	2.460
14) Oneri diversi di gestione	100.889	85.286
Utilizzo Fondo Liquidazione	(358.518)	0
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>3.225.073</i>	<i>623.956</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	414.698	(127.650)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	1.086	9
d) Proventi diversi dai precedenti	1.086	9
altri		-
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.086</i>	<i>9</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>		<i>-</i>
17) Interessi ed altri oneri finanziari	95.303	137.440
altri	95.303	137.440
Utilizzo Fondo Liquidazione	(26.890)	0
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>(68.413)</i>	<i>137.440</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(67.327)</i>	<i>(137.431)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	347.371	(265.081)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	347.371	(265.081)

Nota Integrativa parte iniziale

Introduzione

I soci hanno deliberato in data 5 luglio 2018 (deliberazione iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa il 30 luglio 2018) l'anticipato scioglimento della società, attribuendo al Collegio di Liquidazione i poteri per la vendita del patrimonio sociale.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2018, è il primo successivo alla nomina del Collegio ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4 c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dall'OIC n. 5.

La presente nota integrativa riporta, in apposito allegato, il bilancio iniziale di liquidazione.

Conformemente a quanto disposto dal citato art. 2490, c.c., sono inoltre allegati al presente bilancio:

- il Rendiconto della gestione dell'Amministratore Unico nel periodo dall'1.01.2018 al 29.07.2018;
- la situazione contabile al 29.07.2018;
- il verbale delle consegne al Collegio di Liquidazione.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico del periodo iniziale di liquidazione.

Ai sensi dell'articolo 6 comma 4 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175, come modificato dal Decreto Legislativo n. 100/2017, è stata predisposta la Relazione sul Governo Societario.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Redazione del Bilancio

In relazione a quanto previsto dall'art. 2435-bis c.c., applicabile ai sensi dell'art. 2490, co.1, ultimo periodo, c.c., accertata la ricorrenza dei presupposti, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 è stato redatto nella forma abbreviata.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati egualmente utilizzati gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425, c.c., con le deroghe consentite dall'art. 2435-bis, c.c., sia perché così è previsto dall'art. 2490 co. 1, c.c., sia perché ciò consente di meglio apprezzare la dinamica delle componenti patrimoniali e reddituali e le modifiche subite dalla composizione del patrimonio netto sia, infine, per ragioni di opportunità fiscale.

Il conto economico al termine dell'esercizio comprende quelli relativi ai periodi precedente e successivo alla data di effetto della liquidazione. Del pari, lo Stato Patrimoniale alla data del 31.12.2018 comprende le rettifiche operate in sede di redazione del bilancio iniziale di liquidazione.

Ad integrazione dei prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico contenenti i dati riferiti alla data del 31.12.2018, confrontati con quelli relativi al 2017, si riportano di seguito le ulteriori tabelle richieste dal principio contabile OIC 5.

In particolare lo schema relativo alle componenti attive e passive contiene in apposite colonne i dati riferiti al rendiconto predisposto dall'Amministratore Unico e al bilancio iniziale di liquidazione mentre il Conto Economico è suddiviso in due periodi: quello ante e quello post liquidazione.

Stato Patrimoniale

Allegato alla Nota Integrativa

Stato patrimoniale - attivo		Bilancio al 31.12.2018	Bilancio Iniziale di Liquidazione	Variazioni	Rendiconto al 29.07.2018	Bilancio al 31.12.2017
(B)	Immobilizzazioni:					
I	Immobilizzazioni immateriali					
	Costo	0	0	-2.240	2.240	2.332
	Fondi ammortamento	0	0	0	0	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	0	0		2.240	2.332
II	Immobilizzazioni materiali:					
	Costo	84.803	277.990	-11.947.859	12.225.849	12.322.780
	Fondi ammortamento	-80.364	-268.866	849.060	-1.117.926	-1.233.486
	Totale immobilizzazioni materiali	4.439	9.124		11.107.923	11.089.294
III	Finanziarie					
	Altri Titoli	0	0	-1.260	1.260	1.260
	Totale immobilizzazioni	4.439	9.124	-11.102.299	11.111.423	11.092.886
(C)	Attivo circolante:					
I	Rimanenze	8.281.631	11.225.639	11.098.799	126.840	109.353
II	Crediti	143.678	325.512	-36.804	362.316	322.335
IV	Disponibilità liquide	1.064.435	4.864		4.864	12.216
	Totale attivo circolante	9.489.744	11.556.015	11.061.995	494.020	443.904
(D)	Ratei e risconti	1.061	3.407	0	3.407	508
	TOTALE ATTIVO	9.495.244	11.568.546	-40.304	11.608.850	11.537.298

Stato patrimoniale - passivo		Bilancio al 31.12.2018	Bilancio Iniziale di Liquidazione	Variazioni	Rendiconto al 29.07.2018	Bilancio al 31.12.2017
(A)	Patrimonio netto:					
I	Capitale Sociale	8.276.658	8.276.658		8.276.658	14.171.000
IV	Riserva Legale	0	0		0	0
vii	Altre Riserve	-1.801.817	-1.801.817		103.830	1
	- Riserva straordinaria	0	0		-1	1
	- Riserva da riduzione del capitale sociale	103.831	103.831		103.831	0
	- Riserva da arrotondamento	-1	-1		0	0
	- Rettifiche di liquidazione	1.905.647	1.905.647	-1.905.647	0	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		0	-5.525.430
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	347.371	-153.498		-153.498	-265.082
	Totale patrimonio netto	6.822.212	6.321.343	-1.905.647	8.226.990	8.380.489
(B)	Fondi per rischi e oneri					
3	Altri (Fondo Costi e Oneri della Liquidazione)	1.482.835	1.865.343	1.865.343	0	0
	Totale fondi per rischi e oneri	1.482.835	1.865.343		0	0
(C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.831	9.777		9.777	12.768
(D)	Debiti	1.151.084	3.346.706		3.346.706	3.103.140
	entro 12 mesi	1.151.084	3.346.706		3.346.706	3.103.140
	oltre 12 mesi	0	0		0	0
(E)	Ratei e risconti	29.282	25.377		25.377	40.901

TOTALE PASSIVO	9.495.244	11.568.546	-40.304	11.608.850	11.537.298
-----------------------	------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Conto economico	Totale 2018	29.07.2018- 31.12.2018	01.01.2018 29.07.2018	-
(A) Valore della produzione:				
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	215.242	196.650	18.592	
2 Var.prod.in corso di lav. E finiti	15.283	-2.570	17.853	
5 Altri ricavi e proventi				
Contributi in conto esercizio	174.294	98.494	75.800	
	3.237.852	3.194.183	43.669	
Utilizzo Fondo Liquidazione	-2.900	-2.900	0	
Totale valore della produzione	3.639.771	3.483.857	155.914	
(B) Costi della produzione:				
6 Per materie di consumo e merci	13.499	4.499	9.000	
7 Per servizi	356.808	275.645	81.163	
8 Per godimento di beni di terzi	8.304	3.496	4.808	
9 Per il personale	157.885	67.688	90.197	
<i>a. Salari e stipendi</i>	<i>132.544</i>	<i>56.705</i>	<i>75.839</i>	
<i>b. Oneri sociali</i>	<i>13.018</i>	<i>4.958</i>	<i>8.060</i>	
<i>c. TFR</i>	<i>11.633</i>	<i>5.653</i>	<i>5.980</i>	
<i>e. Altri costi</i>	<i>690</i>	<i>372</i>	<i>318</i>	
10 Ammortamenti e svalutazioni	4.401	0	4.401	
<i>a. Ammortamento delle immobilizz.ni immateriali</i>	<i>452</i>	<i>0</i>	<i>452</i>	
<i>b. Ammortamento delle immobilizz.ni materiali</i>	<i>3.949</i>	<i>0</i>	<i>3.949</i>	
11 Variaz. Rim. Materie prime, sussidiarie di consumo e merci	2.941.805	2.941.439	367	
14 Oneri diversi di gestione	100.889	51.133	49.756	
Utilizzo Fondo Liquidazione	-358.518	-358.518	0	
Totale costi della produzione	3.225.073	2.985.382	239.692	
Differenza tra valore e costi della produzione	414.698	498.475	-83.778	
(C) Proventi e oneri finanziari:				
16 Altri proventi finanziari	1.086	1.085	1	
<i>d. Proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.086</i>	<i>1.085</i>	<i>1</i>	
17 Interessi ed altri oneri finanziari	-95.303	1.310	-69.723	
Utilizzo Fondo Liquidazione	26.890	0	0	
Totale proventi ed oneri finanziari	-67.327	2.395	-69.721	
Risultato prima delle imposte	347.371	500.870	-153.499	
20 Imposte sul reddito dell'esercizio:				
<i>a. Correnti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	347.371	500.870	-153.499	

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente Nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota Integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del C.C.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Si precisa, che il presente bilancio, come il bilancio di liquidazione alla data del 30.07.2018, è stato redatto secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione, mentre il bilancio al 31.12.2017 così come il rendiconto della gestione al 29.07.2018 sono stati redatti a valori di funzionamento.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Informativa sull'andamento della liquidazione

All'atto della decisione di liquidare la società i soci hanno stabilito fra l'altro che *“i liquidatori, al fine della ricerca di un necessario equilibrio tra utilità per i soci e legittime aspettative dei creditori sociali, dovranno finalizzare la propria attività alla conservazione del valore dell'impresa in vista del suo migliore realizzo, procedendo alla cessione dei beni aziendali marginali al fine di chiudere le posizioni della Tenuta, procedendo contestualmente alla valorizzazione degli altri assets aziendali al fine di una loro soddisfacente cessione in blocco”*.

Con successiva deliberazione assembleare i soci, approvando il contenuto della “Relazione preliminare” al piano di liquidazione predisposta dal Collegio hanno stabilito quale possibile modalità di liquidazione del patrimonio aziendale, la vendita frazionata della Tenuta secondo le modalità a suo tempo già elaborate in un apposito studio commissionato dalla società proprio al fine di verificare la possibilità di suddividere la Tenuta in più unità aziendali autonome “tecnicamente sostenibili”.

Lo Studio Demetra di Ponsacco, incaricato nell'anno 2012, di eseguire gli accertamenti del caso, all'esito di approfondite valutazioni di ordine tecnico-agronomico, economico, normativo e commerciale (volte queste ultime a verificare la possibilità di collocare sul mercato aziende agricole di più ridotte dimensioni), concluse formulando un'ipotesi di frazionamento dell'azienda in 4 unità produttive autonome con possibile ulteriore frazionamento in “unità poderali” di quella, fra le quattro individuate, con la più alta concentrazione di fabbricati.

In effetti la scelta di una cessione a “blocchi” dell'azienda risulta conforme all'indirizzo già espresso dai soci in assemblea all'atto della delibera di scioglimento della società tenuto conto della necessità di garantire l'equilibrio tra utilità per i soci e legittime aspettative di soddisfazione da parte dei creditori sociali. La soluzione proposta, così come a suo tempo esplicitata

dallo Studio Demetra, rappresenta allo stato la soluzione concretamente realizzabile per conseguire la “conservazione del valore dell’impresa” e la “valorizzazione degli assets aziendali”.

Al momento della stesura della presente Nota Integrativa, il Collegio, in ossequio alle indicazioni fornite dai soci, ha svolto le seguenti attività.

Si è proceduto alla dismissione, mediante cessione a titolo oneroso, di tutti quei beni materiali che erano funzionali all’attività produttiva e che con l’inizio della liquidazione hanno esaurito la loro utilità: a titolo esemplificativo, e non esaustivo sono state cedute macchine trattrici, seminatrici, aratri e rimorchi. Sono, inoltre, stati venduti 2 autoveicoli aziendali. La cessione di questi beni, il cui costo storico era stato completamente ammortizzato, ha generato plusvalenze per euro 48.492.

E’ stata perfezionata con atto Notaio Corrias del 23 novembre 2018 la cessione alla Castellani Real Estate S.r.l. del compendio immobiliare identificato come Unità Aziendale A3 per l’importo di euro 3.150.000.

L’immediato incasso del corrispettivo di cessione dell’Unità Aziendale A3 ha consentito di ridimensionare in larga misura l’esposizione debitoria della società generando un flusso di cassa di entità tale da garantire, unitamente agli ulteriori flussi attesi dalle vendite, l’adempimento delle obbligazioni già assunte e di quelle pianificate dal Collegio di Liquidazione.

Tra i debiti estinti si possono annoverare:

- Banca di Pisa e Fornacette per euro 660.000;
- Banca Popolare di Lajatico per euro 256.000;
- Vival Banca dei Credito Cooperativo per euro 314.700;
- Cambiale Agraria BPM per euro 400.002.

Sono stati pagati inoltre:

- debiti verso fornitori per euro 242.882;
- rate del mutuo chirografario per euro 29.225;
- debiti nei confronti dei dipendenti per euro 60.404;
- contributi/ritenute/agrifondo/enpaia per un totale di euro 32.532;
- altri debiti per euro 126.824.

In data 28 settembre 2018 e 2 ottobre 2018 sono, inoltre, pervenute alla Società due ulteriori offerte irrevocabili di acquisto per altrettanti compendi immobiliari, inseriti nella Unità Aziendale A2. A seguito di avvio di procedura di evidenza pubblica, nel gennaio 2019 sono state formalizzate le cessioni dei compendi immobiliari denominati “Podere Belvedere” e “Podere La Fornace” al prezzo rispettivamente di euro 242.500 e euro 120.000.

La Società ha ricevuto una quarta offerta irrevocabile di acquisto per il podere “Valle Olmino” in data 8 aprile 2018 per la quale è stata avviata la procedura di evidenza pubblica.

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell’esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell’esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all’obbligo di retrocessione a termine.

Nota Integrativa Attivo

I valori iscritti nell’attivo dello Stato Patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall’articolo 2426 del Codice Civile e in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state azzerate a seguito rettifiche della liquidazione con la data del 30.07.2018

Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di Euro zero così costituito:

Saldo al 01.01.18	Saldo al 29.07.2018	Rettifiche della liquidazione	Saldo al 31.12.2018
2.331	2.240	(2.240)	0

Immobilizzazioni immateriali	Importo
------------------------------	---------

Saldo al 01/01/2018	2.331
Dismissioni nell'esercizio	0
Acquisizione periodo 01.01.2018-29.07.2018	360
Ammortamenti periodo 01.01.2018-29.07.2018	451
Saldo al 29.07.2018	2.240
Rettifiche della liquidazione 30.07.2018	(2.240)
Saldo al 31.12.2018	0

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, N.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Dal periodo post liquidazione non sono stati eseguiti ammortamenti e i terreni e fabbricati sono stati "girocontati" nell'attivo circolante quali beni destinati alla vendita.

Terreni e fabbricati

Terreni e Fabbricati	Importo
Saldo al 01/01/2018	11.073.074
Dismissioni nell'esercizio	0
Incrementi periodo 01.01.18-29.07.2018	25.725
Ammortamenti dell'esercizio	
Svalutazioni	0
Saldo al 29.07.2018	11.098.799
Giroconto a attivo circolante	(11.098.799)
Saldo al 31.12.2018	0

Incrementi: si tratta della capitalizzazione di costi sostenuti per l'immobile sito in Via dei Fossi e concesso in locazione ventennale alla "Venerabile Confraternita di Misericordia di Montefoscoli".

Macchine e attrezzature	Importo
Saldo al 01/01/2018	12.507
Dismissioni periodo 01.01.2018 - 29.07.2018	3.147

Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	2.922
Saldo al 29.07.2018	6.438
Dismissioni periodo 30.07.2018 – 31.12.2018	6.095
Saldo al 31.12.2018	343

Sono state alienate trattrici e attrezzature con valore residuo pari a zero e trattrici e attrezzature non completamente ammortizzate.

	Importo
Macchine d'ufficio elettroniche	
Saldo al 01/01/2018	2.744
Dismissioni nell'esercizio	0
Acquisizione periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	0
Ammortamenti periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	566
Saldo al 29.07.2018	2.178
Acquisizione periodo 30.07.2018 – 31.12.2018	1.410
Saldo al 31.12.2018	3.588

Sono stati acquistati: Sistema di backup dati contabili, Gruppo continuità per PC, Hard Disk, Alimentatori PC, Lettore DVD e una calcolatrice.

	Importo
Mobili e arredi	
Saldo al 01/01/2018	378
Dismissioni nell'esercizio	
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	41
Saldo al 29.07.2018	337
Saldo al 31.12.2018	337

	Importo
Autovetture	
Saldo al 01/01/2018	590
Dismissioni nell'esercizio	0
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	419
Saldo al 29.07.2018	171
Dismissioni periodo 30.07.2018-31.12.2018	0
Saldo al 31.12.2018	171

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le Partecipazioni sono state integralmente svalutate con le rettifiche di liquidazione.

Esse erano costituite dalla partecipazione alla società consortile a responsabilità limitata denominata "Consorzio Produttori Olio delle Colline di Pisa srl" costituita in data 01.07.2008 in liquidazione dal 31 maggio 2016.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo di acquisto e/o di produzione in quanto espressione, a parere dei Liquidatori, del presumibile valore di realizzo.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile a ciascun bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Nelle rimanenze sono stati ricompresi anche i terreni e fabbricati destinati alla vendita.

Materie prime, sussidiarie, e di consumo *Euro 11.421,89*

Prodotti finiti e semilavorati *Euro 89.095,73*

Anticipazioni colturali *Euro 25.000,00*

Terreni e Fabbricati *Euro 8.156.113,11*

CONSISTENZA INIZIALE AL 1/01/2018	109.353
Incrementi periodo 01.01.2018 – 29.07.2018	17.487
CONSISTENZA FINALE AL 29.07.2018	126.840
Incrementi periodo 30.07.2018 – 31.12.2018	8.154.791
CONSISTENZA FINALE AL 31.12.2018	8.281.631

Si espone qui di seguito il dettaglio delle rimanenze:

Vino pari a euro 89.096

Concimi pari a euro 105

Diserbanti pari a euro 348

Antiparassitari pari ad euro 173

Lubrificanti pari ad euro 1.114

Materiali per imbottigliamento vino e olio pari ad euro 9.682

Anticipazioni colturali pari a euro 25.000

Terreni e Fabbricati destinati alla vendita pari a euro 8.156.113

Attivo circolante: crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al valore di presumibile realizzo.

I crediti esposti nelle attività circolanti ammontano ad Euro 143.678 e sono così composti:

Crediti verso clienti pari ad Euro 24.940

Crediti tributari pari a euro 8.132

Altri crediti pari a euro 110.606

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle altre voci di bilancio, nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza delle stesse.

Analisi delle variazioni delle altre voci dell'attivo abbreviato

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
RIMANENZE	109.353	8.172.278	8.281.631	-
CREDITI	322.335	(178.657)	143.678	143.678
DISPONIBILITA' LIQUIDE	12.216	1.052.219	1.064.435	-
RATEI E RISCONTI	508	553	1.061	-
Totale	444.412	9.046.393	9.490.805	143.678

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

I ratei e i risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economico temporale dell'esercizio, in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

Quelli rilevati nel presente bilancio sono relativi a quote di costi di competenza dell'anno 2019.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono espone in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

In data 5 luglio 2018 l'assemblea dei soci, in applicazione dell'art. 2482-bis c.c., ha deliberato la riduzione del capitale sociale di euro 5.894.342. Il capitale sociale è stato ridotto da euro 14.171.000 a euro 8.276.658, con conseguente modifica dell'art. 5, comma 1 dello statuto sociale.

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espone le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni/decrementi	Risultato d'esercizio al 29.07.2018	Altre variazioni	Valore di fine esercizio
Capitale	14.171.000	-5.894.342			8.276.658
Riserva		103.831			103.831
Utili (perdite) portati a nuovo	-5.525.430	5.525.430			0
Riserva da arrotondamento		-1			-1
Rettifiche di liquidazione				-1.905.647	-1.905.647
Utile (perdita) dell'esercizio	-265.082	265.082	-153.499	500.870	347.371
Totale	8.380.488	0	-153.499	(1.407.777)	6.822.212

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Importo

Possibilità di

Quota disponibile

Utilizzi effettuati nei tre esercizi

	utilizzo		precedenti	
			Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale:	8.380.488		5.790.512	
Riserve di capitale:				
- riserva da riduzione del capitale sociale	103.831	A B C	103.831	
Totale			103.831	5.790.512
Quota non distribuibile			0	
Quota distribuibile			103.831	0
<i>Legenda:</i>	<i>A - per aumento di capitale</i> <i>B - per copertura perdite</i> <i>C - per distribuzione ai soci</i>			

Fondi per rischi e oneri

La funzione del fondo costi e oneri di liquidazione è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi e degli oneri che si prevede ragionevolmente di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, i quali forniscano una copertura, di norma parziale, di quei costi ed oneri.

L'iscrizione iniziale nel fondo di tali costi, oneri e proventi, costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio, che è giustificata dalla natura straordinaria dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

Si rimanda al bilancio iniziale di liquidazione per le spiegazioni in merito al suo funzionamento.

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Accantonamento 2018	Previsione 2019 - 2023	Importo iniziale	Rettifiche e adeguamenti	Utilizzi 2018	Importo finale
A - Costi e oneri di Liquidazione						
Compensi ai liquidatori	31.834	351.666	383.500		31.834	351.666
Pubblicità, inserzioni e affissioni	3.810	17.190	21.000		3.810	17.190
Manutenzione immobili	4.850	147.150	152.000		4.850	147.150
Costo del personale	67.856	561.500	629.356		67.856	561.500
Compenso revisore Unico	2.610	28.590	31.200		2.610	28.590
Assistenza legale e amministrativa	15.446	47.300	62.746		15.446	47.300
Utenze	5.176	27.535	32.711		5.176	27.535
Canoni e licenze software	3.496	10.004	13.500		3.496	10.004
Altri costi amministrativi della gestione	13.183	29.741	42.924		13.183	29.741
Imu e altre imposte locali	27.211	222.016	249.227		27.211	222.016
Costi automezzi	114	10.443	10.557		114	10.443
Coperture assicurative	5.976	39.024	45.000		5.976	39.024
Lavorazioni di terzi	176.956	0	176.956		176.956	0
Interessi passivi	26.890	12.627	39.516		26.890	12.627
TOTALE A	385.408	1.504.785	1.890.193	0	385.408	1.504.785

B - Proventi della liquidazione

Canoni di locazione	2.900	21.950	24.850		2.900	21.950
---------------------	-------	--------	--------	--	-------	--------

TOTALE B	2.900	21.950	24.850	0	2.900	21.950
TOTALE FONDO (A-B)	382.508	1.482.835	1.865.343	0	382.508	1.482.835

Le spese sostenute fino al 31.12.2018 sono in linea con i costi ipotizzati all'inizio della liquidazione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Fino dal mese di giugno del 2007 i dipendenti hanno aderito ad un fondo pensione e quindi le variazioni di esercizio riguardano solamente le rivalutazioni Istat delle somme disponibili presso la società.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore al 29.07.2018	Variazioni	Valore al 31.12.2018
DEBITI	3.103.140	243.566	3.346.706	(2.195.622)	1.151.084
RATEI E RISCONTI	40.901	(15.524)	25.377	4.605	29.982
Totale	3.144.041	228.042	3.372.083	(2.191.017)	1.181.066

Il dettaglio dei debiti è il seguente:

Fatture da ricevere da fornitori per Euro 64.986

Debiti verso fornitori per Euro 146.216

Debiti verso enti previdenziali per Euro 9.502

Debiti verso il personale per Euro 14.490

Debiti verso Erario per ritenute pari ad Euro 19.717

Finanziamento socio Provincia di Pisa pari ad Euro 500.000

Mutuo chirografario banca di Pescia e Cascina pari a Euro 133.879

Debiti per caparre confirmatorie pari a euro 80.000

Altri debiti pari ad Euro 182.294.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci

Si segnala che è ancora in essere il prestito a titolo oneroso pari a euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) concesso dalla Provincia di Pisa.

Ratei e Risconti Passivi

I ratei e i risconti passivi sono così composti:

- risconti passivi pari a euro 29.982

I risconti passivi si riferiscono ad affitti di competenza anno 2019 e incremento dei lavori di sistemazione del fabbricato sito in Montefoscoli, Via dei Fossi che la nostra società ha concesso in affitto ventennale alla "Venerabile Confraternita di Misericordia di Montefoscoli". Il relativo contratto di locazione prevede infatti che il canone annuo non sia corrisposto dall'affittuaria fino a concorrenza dei lavori che sono stati sostenuti dall'affittuaria.

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti d'ordine

Non esistono conti d'ordine iscritti in bilancio, né altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Nota Integrativa Conto economico

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, in particolare per quanto concerne:

- le cessioni di beni: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di consegna o spedizione dei beni;
- le prestazioni di servizi: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione;
- le prestazioni di servizi continuative: i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

I ricavi dell'attività caratteristica, per complessivi euro 215.242, derivano dalla vendita di uva in pianta per euro 185.000, dalla vendita olive in pianta per euro 4.300, dalla vendita soprassuolo boschivo pari a euro 11.000, dalla vendita vino sia imbottigliato che in bag in box pari a euro 11.019, dalla vendita dell'olio pari a euro 1.134, e dalla vendita di altri prodotti dell'agricoltura pari a euro 2.789.

La variazione fra le rimanenze iniziali e quelle finali ammonta, quale componente positivo di reddito, ad euro 15.283.

Gli altri ricavi pari a euro 3.412.146 derivano dalla vendita di parte dei terreni e fabbricati pari a euro 3.150.000 (atto Castellani Real Estate S.r.l.), dalla locazione di immobili e terreni pari a euro 7.166, dalla concessione in uso della riserva venatoria pari a euro 6.020, da contributi in conto esercizio pari a euro 174.294, da plusvalenze per cessione cespiti pari a euro 48.941, da sopravvenienze attive pari a euro 16.531 e da altri ricavi diversi per euro 9.194.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci ammontano ad euro 13.499 e sono così suddivisi:

Acquisto materie prime e oneri pari a euro 7.575

Acquisto merci per la rivendita pari a euro 1.692

Acquisto confezioni e imballi pari a euro 4.056

Acquisto materiali di consumo pari a euro 17

Acquisto materiali manutenzione impianti e macchinari pari a euro 159

Spese per servizi

Le spese per servizi, pari ad euro 356.808, sono così suddivise:

Costi per utenze pari a euro 12.753

Prestazioni tecniche, legali, professionali e del lavoro autonomo e di terzi pari a euro 43.470

Lavorazione di terzi pari a euro 198.971

Manutenzioni immobili pari a euro 4.850

Compensi Organi sociali pari a euro 58.212

Spese commerciali e amministrative pari a euro 10.062

Spese per assicurazioni pari a euro 12.973

Spese per assicurazione tratrici pari a euro 119

Spese per autovetture pari a euro 4.573

Spese per trasporti pari a euro 337

Costi diversi pari a euro 5.892

Commissioni e servizi bancari pari a euro 4.596

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi, pari a euro 8.304, sono così suddivise:

Canoni locazione locali stoccaggio vino pari a euro 6.000

Utilizzo licenze software pari a euro 2.304

Costi del personale

La società ha impiegato nell'anno 2018 n. 4 dipendenti di cui:

n. 3 impiegati a tempo indeterminato a tempo pieno

n. 1 operaio a tempo indeterminato a tempo pieno

Le relative spese, pari ad euro 157.885, sono così suddivise:

Salari e stipendi lordi pari ad euro 132.545

Oneri sociali ed Inail pari ad euro 13.018

Accantonamento TFR pari a euro 11.632

Altri costi per il personale pari a euro 690

Oneri diversi di gestione

Sono pari ad Euro 100.889 e nella voce sono compresi:

Oneri tributari vari pari a euro 68.933

Sopravvenienze passive, perdite e sanzioni pari a euro 22.855

Altre spese generali e varie pari a euro 9.101

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'anno 2018.

Commento

La voce relativa agli interessi e altri oneri finanziari è pari a euro 95.303

La voce relativa agli interessi attivi di conto corrente è pari a euro 1.086

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Gli stanziamenti per le imposte a carico dell'esercizio sono calcolati sulla base degli oneri previsti dall'applicazione della vigente normativa fiscale.

Nell'esercizio chiuso al 31.12.2017 non sono stati conseguiti redditi imponibili ai fini IRES o IRAP.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis e 2428 n. 3 e 4 Codice Civile.

Compensi revisore legale o società di revisione

La società ha un revisore unico che percepisce un compenso annuo lordo di euro 6.000

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Patrimoni destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Con riferimento al risultato dell'esercizio pari a euro 347.371,06 se ne propone l'accantonamento a riserva legale ex. art. 2430 c.c. in ragione di 1/20 del loro ammontare e per il resto alla riserva straordinaria:

- Riserva Legale euro 17.368,55
- Riserva Straordinaria euro 330.002,51

Nota Integrativa parte finale

Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'anno 2018 e corrisponde alle scritture contabili.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Pisa, 24.05.2019

Il Collegio di Liquidazione

(dr. Giuseppe Rotunno)

(dr. Alberto Mariannelli)