

SAFR Montefoscoli Srl in liq.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PIETRO NENNI 30 - 56124 PISA (PI)
Codice Fiscale	01510720996
Numero Rea	PI 000000149962
P.I.	01510720996
Capitale Sociale Euro	8.276.658 i.v.
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	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	10.746	4.439
Totale immobilizzazioni (B)	10.746	4.439
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	7.260.343	8.156.113
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	142.610	143.678
Totale crediti	142.610	143.678
IV - Disponibilità liquide		
Totale attivo circolante (C)	8.058.751	9.489.744
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	8.070.219	9.495.244
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
IV - Riserva legale	17.369	0
VI - Altre riserve	(2.227.094)	(1.801.817)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	237.705	347.371
Totale patrimonio netto	6.304.638	6.822.212
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale patrimonio netto	1.210.648	1.482.835
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
Totale patrimonio netto	0	9.831
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	532.481	651.084
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	500.000
Totale debiti	532.481	1.151.084
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	8.070.219	9.495.244

Conto economico

31-12-2019 31-12-2018

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.130	215.242
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	29.972	15.283
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	29.972	15.283
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	111.721	174.294
altri	501.796	3.234.952
Totale altri ricavi e proventi	613.517	3.409.246
Totale valore della produzione	677.619	3.639.771
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.783	13.499
7) per servizi	336.456	356.808
8) per godimento di beni di terzi	2.373	8.304
9) per il personale		
a) salari e stipendi	104.742	132.544
b) oneri sociali	8.765	13.018
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	10.396	12.323
c) trattamento di fine rapporto	10.016	11.633
e) altri costi	380	690
Totale costi per il personale	123.903	157.885
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	4.401
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	452
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	3.949
Totale ammortamenti e svalutazioni	0	4.401
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	294.458	2.941.805
14) oneri diversi di gestione	(331.220)	(257.629)
Totale costi della produzione	441.753	3.225.073
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	235.866	414.698
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.791	1.086
Totale proventi diversi dai precedenti	3.791	1.086
Totale altri proventi finanziari	3.791	1.086
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.952	68.413
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.952	68.413
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.839	(67.327)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	237.705	347.371
21) Utile (perdita) dell'esercizio	237.705	347.371

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

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 31.12.2019, è il secondo successivo alla nomina del Collegio di Liquidazione ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4 c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5.

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 presente bilancio è stato redatto nella forma abbreviata; inoltre, tenuto conto che la Società non possiede né ha fatto acquisizioni o cessioni di quote di società controllanti, si omette la relazione sulla gestione essendone esonerati ai sensi del sesto comma del già citato art. 2435-bis.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati egualmente utilizzati gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425, c.c., con le deroghe consentite dall'art. 2435-bis c.c., come modificate dal d.lgs. 18 agosto 2015 n. 139 e interpretate dai principi contabili nazionali redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) vigenti alla data di redazione, sia perché così è previsto dall'art. 2490 c.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.

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.

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

Principi di redazione

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, 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.

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 della competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione finanziaria.

Struttura e contenuto dei Prospetti 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 direttamente desunti.

Ai sensi dell'art. 2423 ter c.c. 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.

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

Criteri di valutazione

Il Bilancio è stato redatto dal Collegio di Liquidazione secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione.

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.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 c.c., 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

ALTRE INFORMAZIONI

Informativa sull'andamento della liquidazione

Premessa

In data 29 luglio 2018 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società adottata in data 5 luglio 2018 nella quale i soci hanno fornito precise indicazioni in ordine alle modalità di svolgimento dell'attività di liquidazione stabilendo 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 debitorie della Tenuta, procedendo contestualmente alla valorizzazione degli altri assets aziendali al fine di una loro soddisfacente cessione in blocco"*.

Nella successiva riunione assembleare del 30 agosto 2018, i soci, approvando il contenuto della "Relazione preliminare" al piano di liquidazione predisposta dal Collegio, hanno stabilito che la liquidazione del patrimonio aziendale potesse avvenire anche mediante vendita frazionata della Tenuta Montefoscoli, seguendo le indicazioni fornite in un apposito studio commissionato dalla SAFR Montefoscoli, al fine di verificare la possibilità di suddividere la Tenuta in più unità aziendali autonome "tecnicamente sostenibili". La scelta di una cessione a "blocchi" dell'azienda, oltretutto funzionale ad una rapida liquidazione dell'ingente patrimonio immobiliare, risulta peraltro conforme all'indirizzo 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 dei creditori sociali.

Con deliberazione assunta in data 4 luglio 2019 i soci hanno approvato il programma di liquidazione predisposto dal Collegio.

Peraltro le trattative di vendita successivamente avviate, hanno messo in evidenza che i valori attribuiti ai terreni seminativi con perizia del 22 settembre 2016 e pari a euro 16.000/ha per quelli di pianura ed euro 11.000/ha per quelli di collina, risultavano superiori rispetto alle quotazioni di mercato utilizzate nella compravendita di terreni di analoghe caratteristiche.

Questo Collegio pertanto, previa informale autorizzazione dei soci, ha provveduto a richiedere allo Studio Benvenuti Poli, già redattore della perizia del 22 settembre 2016, un aggiornamento dei valori *de quibus*.

In data 20 settembre 2019 lo Studio Benvenuti Poli con perizia giurata a firma della Dott.ssa Barbara Poli, ha effettuato la stima aggiornata del valore unitario dei terreni seminativi, di pianura e collinari, integrando le valutazioni rese nella precedente perizia.

A tal fine si è fatto riferimento agli effettivi prezzi di compravendite di terreni comparabili a quelli oggetto di valutazione ubicati nel Comune di Palaia e nell'adiacente Comune di San Miniato determinando così il nuovo valore venale unitario dei seminativi che ammonta a euro 10.200/ha per i terreni di pianura ed a euro 7.600/ha per quelli di collina.

Sulla base dei minori valori attribuiti ai terreni seminativi il presumibile complessivo valore di realizzo dei terreni risulta essere pari a euro 3.129.640, inferiore rispetto a quanto esposto nel programma di liquidazione per euro 1.160.724.

I soci, nella riunione del 19 dicembre 2019, hanno deliberato di adottare i nuovi valori determinati con perizia di stima dalla Dott.ssa Barbara Poli, esclusivamente per i seminativi di pianura e di collina situati nell'Unità Aziendale A4 rideterminando il valore di presumibile realizzo dei terreni in euro 3.688.383. Il recepimento in bilancio di tale minor valore ha determinato una rettifica di euro 601.981, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva "Rettifiche di liquidazione" iscritta nel patrimonio netto.

Andamento della liquidazione nell'esercizio

Realizzo delle attività, estinzione delle passività, nuovi e maggiori accertamenti delle attività e delle passività.

Nel corso dell'esercizio il Collegio ha proceduto alla dismissione, mediante cessione a titolo oneroso, di beni classificati nelle *Immobilizzazioni Materiali* che erano funzionali all'attività produttiva e che ormai avevano esaurito la loro utilità. La cessione di questi beni, nello specifico n. 2 autovetture e n. 2 macchine agricole, il cui costo storico era stato completamente ammortizzato, ha generato incassi complessivi per euro 2.200.

Prosegue la liquidazione del magazzino relativo ai "*Prodotti finiti*", costituito da vino imbottigliato prodotto prima della cessione dei vigneti alla Real Estate S.r.l. avvenuta nel 2018.

Come in premessa ricordato, il Collegio è stato autorizzato alla cessione della Tenuta Montefoscoli mediante frazionamento della stessa in 4 autonome Unità aziendali, stante la riscontrata difficoltà di cessione in blocco dell'intera Tenuta. A queste 4 Unità Aziendali si aggiungono diversi compendi immobiliari che possono a loro volta trovare autonoma collocazione. Si rimanda per i dettagli al Piano di liquidazione.

In data 7 agosto 2019 è stata formalizzata, la cessione di complessivi 5.240 mq di terreno agricolo della Unità Aziendale A1 al prezzo di euro 13.075.

La vendita in questione ha riguardato zone marginali che non precludono un'autonoma cessione in blocco di questa Unità Aziendale, per la quale continuano a pervenire al Collegio manifestazioni di interesse seppur ad oggi non formalizzate.

Relativamente all'Unità Aziendale A2, a seguito di avvio di procedura di evidenza pubblica, in data 9 gennaio 2019 è stata formalizzata la cessione del "Podere La Fornace" per l'importo di euro 120.000 e in data 31 gennaio 2019 è stata formalizzata la cessione del "Podere Belvedere" per l'importo di euro 242.500.

In data 7 agosto 2019, infine, è stata formalizzata la cessione di mq 3410 di terreno agricolo per il prezzo di cessione di euro 5.180.

Come sottolineato dal Collegio di liquidazione nella presentazione del programma di liquidazione, mentre da un lato risulta ragionevolmente probabile ultimare la cessione dei vari poderi ricompresi nell'Unità Aziendale A2, che seppur bisognosi di profonde ristrutturazioni, sono situati in un contesto paesaggistico naturalistico molto apprezzato e richiesto dal mercato immobiliare, dall'altro lato si ribadisce la difficoltà nella cessione della "Villa" atteso che l'immobile necessita di imponenti investimenti per il suo ripristino.

Nel corso dell'esercizio peraltro la precaria condizione della copertura degli immobili in commento, unita alle abbondanti piogge protrattesi fino alla stagione estiva, ha imposto la programmazione di un ulteriore intervento di manutenzione straordinaria al tetto dei locali posti lungo la via Vecchia delle colline per Legoli. Tali lavori si svolgeranno nei prossimi mesi estivi ed avranno un costo complessivo di circa euro 55.000.

In ragione di ciò, ma anche e soprattutto delle precarie condizioni manutentive del compendio immobiliare in commento, il Collegio ha ritenuto opportuno adeguare il Fondo Costi e Oneri di Liquidazione incrementando la voce "Manutenzione immobili" del complessivo importo di euro 150.000 con una corrispondente riduzione del patrimonio netto finale di liquidazione.

Per quanto riguarda gli altri compendi immobiliari che possono trovare autonoma collocazione sul mercato, nel corso del 2019 è stata presentata una offerta irrevocabile di acquisto per il "Podere Valle Olmino" a seguito della quale è stata avviata la prescritta procedura di evidenza pubblica: in data 7 agosto 2019 è stata formalizzata la cessione al prezzo di euro 101.500.

Con riferimento alla terza e ultima Unità Aziendale ancora nella disponibilità della società, la numero 4 che, lo si ricorda, risulta costituita quasi integralmente da terreni pianeggianti di forma regolare, irrigati e dotati di strade - e per questo idonei ad accogliere anche colture meccanizzate di tipo intensivo - i Liquidatori sottoscritti hanno ricevuto alcune concrete manifestazioni di interesse che dovrebbero essere formalizzate nel corso del presente esercizio.

L'entità complessiva dei debiti rispetto al 31.12.2018 si è ridotta di circa il 64%, riducendosi da euro 1.151.084 a euro 533.265.

In data 20 dicembre 2019 è stato rimborsato per euro 300.000 il finanziamento di euro 500.000 concesso dalla Provincia di Pisa con Deliberazione n. 200 del 23.12.2010. Successivamente, in data 30 dicembre 2019, sono stati rimborsati gli interessi passivi complessivamente maturati al 31 dicembre 2019 per euro 37.510.

In data 23 agosto 2020, con il pagamento dell'ultima rata, è prevista l'estinzione del mutuo concesso dalla Banca di Pescia e Cascina in data 20.04.2018 per il complessivo importo di euro 159.000.

Nel corso delle prossime settimane i Liquidatori, avvalendosi delle nuove disposizioni normative recate nella Legge di Bilancio 2020, vista l'intervenuta possibilità di avvalersi dell'istituto del *ravvedimento operoso* anche per i tributi locali, definiranno la posizione debitoria in essere con il comune di Palaia quanto a IMU e TASI relative alle annualità 2016 e 2017.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state azzerate a seguito delle rettifiche della liquidazione operate alla data del 30.07.2018.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto maggiorato degli oneri accessori e dei costi sostenuti per la messa in funzione del bene, al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Il valore iscritto in bilancio rappresenta il probabile valore di realizzo dei cespiti.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	35.051	30.325	19.427	84.803
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.033	29.999	15.331	80.363
Valore di bilancio	18	326	4.096	4.439
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.600	400	7.668	9.668
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	23.217	1.418	4.117	28.752
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	3.300	3.300
Altre variazioni	23.217	1.356	4.117	28.690
Totale variazioni	1.600	338	4.368	6.306
Valore di fine esercizio				
Costo	13.434	29.307	23.232	65.973
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.994	28.765	13.503	54.262
Valore di bilancio	1.618	664	8.464	10.746

Attivo circolante

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 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 in cui il bene può essere utilizzato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	11.422	(669)	10.753
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	114.096	4.972	119.068
Totale rimanenze	125.518	4.303	129.821

Tra le rimanenze è stato ricompreso il patrimonio immobiliare della società destinato alla vendita quale naturale evoluzione dello stato liquidatorio.

Terreni e fabbricati

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 le rimanenze di patrimonio immobiliare sono iscritte nell'attivo dello Stato Patrimoniale per un valore complessivo di euro 7.260.343. Rispetto al 31.12.2018 hanno subito una diminuzione pari a euro 895.771 derivante, quanto a euro 293.790 dalla intervenuta cessione di terreni e fabbricati come sopra riferito e quanto a euro 601.981 dall'aggiornamento dei valori unitari dei seminativi di pianura e di collina operato mediante nuova perizia giurata a firma della Dott.ssa Barbara Poli. Le variazioni intervenute nel patrimonio immobiliare destinato alla vendita sono rappresentate nel prospetto seguente.

Si rimanda alla sezione *"Informativa sull'andamento della liquidazione"* per le informazioni di dettaglio riferite alle singole cessioni.

TERRENI E FABBRICATI	Valori al 31.12.2018	Variazioni 2019	Valori di stima perizia Poli	Valori al 31.12.2019
Seminativi di pianura	2.080.000		-578.990	1.501.010
Seminativi di collina	1.369.118	-42.188	-22.991	1.303.939
Bosco ceduo, terreni incolti, ecc.	417.336			417.336
Vigneti	0			0
Oliveti, orti, frutteti, ecc.	211.516	-92.850		118.667
Pascoli	214.597	-9.019		205.578
Terreni compromessi in vendita	147.530			147.530
Aree edificabili	616.660			616.660
Azienda venatoria	110.000			110.000
TOTALE TERRENI	5.166.758	-144.056	-601.981	4.420.720
	0			
Villa	1.560.000			1.560.000
Poderi	1.429.356	-149.733		1.279.623
TOTALE FABBRICATI	2.989.356	-149.733	0	2.839.623
	0			
TOTALE	8.156.114	-293.790	-601.981	7.260.343

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti la Società si è avvalsa della facoltà prevista dal penultimo comma dell'art. 2435-bis c.c., per cui i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Tenuto conto della natura prettamente commerciale dei crediti in commento e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 15 § 79 in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423 comma 4 c.c.

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	24.941	(21.523)	3.418	3.418
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.132	18.098	26.230	26.230
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	110.606	2.356	112.962	112.962
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	143.678	(1.069)	142.610	142.610

I crediti tributari sono costituiti dal credito IVA maturato nell'anno pari a euro 20.713, dal credito Irap per euro 4.166, da ritenute d'acconto subite su interessi attivi per euro 1.269 e da un credito per somme erogate a titolo di bonus Irpef per euro 82.

Negli altri crediti la voce di gran lunga più rilevante attiene ai contributi PAC e Biologico Misura 11 maturati nel corso dell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica si sottolinea che si tratta di crediti verso soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale con riferimento a quelle presenti in cassa; il saldo dei conti correnti bancari è stato valorizzato a valore di presumibile realizzo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.061.673	(535.991)	525.682
Denaro e altri valori in cassa	2.762	(2.467)	295
Totale disponibilità liquide	1.064.435	(538.458)	525.977

Ratei e risconti attivi

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

Quelli rilevati nel presente bilancio sono relativi a quote di costi di competenza dell'anno 2020.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali.

Patrimonio netto

I movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2019 sono di seguito evidenziati.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	8.276.658	-	-	-		8.276.658
Riserva legale	0	17.369	-	-		17.369
Altre riserve						
Riserva straordinaria	-	330.003	-	-		330.003
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	-	-	-		103.831
Varie altre riserve	(1.905.647)	(755.281)	-	-		(2.660.928)
Totale altre riserve	(1.801.817)	(425.278)	-	-		(2.227.094)
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	347.370	347.370		-
Utile (perdita) dell'esercizio	347.371	-	347.371	-	237.705	237.705
Totale patrimonio netto	6.822.212	(407.909)	694.741	347.370	237.705	6.304.638

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche della Liquidazione	2.660.928
Rettifiche della Liquidazione	(2.660.928)
Totale	(2.660.928)

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.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	8.276.658	Capitale		5.790.521
Riserva legale	17.369	Utili	AB	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	330.003	Utili	AB	-
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	Utili	AB	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	
Varie altre riserve	(2.660.928)				-
Totale altre riserve	(2.227.094)				-
Totale	6.066.933				5.790.521

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

La riduzione della riserva per rettifiche di liquidazione di euro 755.281 deriva, quanto a euro 601.981 dall'adeguamento del valore degli immobili - ed in particolare dei terreni seminativi di pianura e di collina situati nell'Unità Aziendale A4 - a quelli stimati con la perizia redatta nel corso 2019 dalla Dott.ssa Barbara Poli, quanto a euro 3.300 dall'adeguamento al valore di presumibile realizzo di alcune attrezzature acquisite nel corso dell'esercizio e per i restanti euro 150.000 dalla previsione di ulteriori costi da sostenere per la manutenzione del patrimonio immobiliare della società (cfr successivo paragrafo "Fondi per rischi e oneri").

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 forniscono 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 d'esercizio, che è giustificata dalla natura di bilanci straordinari dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

Il Fondo per costi e oneri di liquidazione figura tra le passività del bilancio iniziale di liquidazione e fra le passività di tutti i bilanci intermedi di liquidazione, fino alla completa estinzione.

La sua contropartita non è iscritta nel conto economico ma è, invece, compresa nel conto "Rettifiche di liquidazione" (imputata al Patrimonio Netto); pertanto il Fondo in questione non figura esplicitamente quale quota ideale del Netto.

Nell'ipotesi in cui, per un determinato costo/onere (o provento) venga sostenuto (conseguito) per un determinato esercizio un importo superiore a quello previsto per tale esercizio, l'utilizzo sarà indicato per l'intero importo stanziato; ove invece il costo od onere effettivamente sostenuto in quell'esercizio risulti inferiore all'importo stanziato per il medesimo esercizio (nel Fondo), la differenza, che costituisce una sopravvenienza attiva, sarà imputata al conto economico nella voce n. 5 del Valore della Produzione.

Per rispettare il principio di chiarezza del bilancio di cui all'art. 2423 c.c., che vale per tutti i bilanci annuali di liquidazione, nel conto economico di tali bilanci sarà necessario iscrivere i costi e oneri di liquidazione ed i proventi di liquidazione man mano che saranno rilevati, in base ai criteri sulla competenza economica. L'importo complessivo annuale dei costi ed oneri rilevati sarà poi neutralizzato da apposita annotazione del conto economico inserite in calce alle voci B14 e C, per un importo pari a quello stanziato per quei costi ed oneri.

Per differenza fra gli importi effettivi dei costi/oneri e proventi e gli "utilizzi" del Fondo si avranno delle eccedenze negative/positive che influiranno sul risultato economico dei successivi esercizi.

L'accantonamento al fondo ha un valore esclusivamente prognostico; difatti può essere modificato e adeguato in base alle indicazioni che perverranno, anche dai soci, in ordine alle modalità e ai tempi di attuazione della liquidazione.

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Accantonamento	Previsione	2019	Importo	Rettifiche e	Utilizzi	Importo	Utilizzi	Rettifiche e	Importo
	2018	- 2023	iniziale	adeguamenti	2018	31.12.2018	2019	adeguamenti	31.12.2019	
A - Costi e oneri di Liquidazione										
Compensi ai liquidatori	31.834	351.666	383.500		31.834	351.666	76.700			274.966
Pubblicità, inserzioni e affissioni	3.810	17.190	21.000		3.810	17.190	4.200			12.990
Manutenzione immobili	4.850	147.150	152.000		4.850	147.150	112.000	150.000		185.150

Costo del personale	67.856	561.500	629.356	67.856	561.500	123.000	438.500		
Compenso revisore Unico	2.609	28.591	31.200	2.609	28.591	6.240	22.351		
Assistenza legale e amministrativa	15.446	47.300	62.746	15.446	47.300	21.300	26.000		
Utenze	5.176	27.535	32.711	5.176	27.535	6.400	21.135		
Canoni e licenze software	3.496	10.004	13.500	3.496	10.004	2.200	7.804		
Altri costi amministrativi della gestione	13.183	29.741	42.924	13.183	29.741	6.550	23.191		
Imu e altre imposte locali	27.211	222.016	249.227	27.211	222.016	49.310	172.706		
Costi automezzi	114	10.443	10.557	114	10.443	2.100	8.343		
Coperture assicurative	5.976	39.024	45.000	5.976	39.024	9.000	30.023		
Lavorazioni di terzi	176.956	0	176.956	176.956	0	0	0		
Interessi passivi	26.890	12.627	39.516	26.890	12.627	8.157	4.470		
TOTALE A	385.407	1.504.786	1.890.193	0	385.407	1.504.786	427.157	150.000	1.227.628
B - Proventi della liquidazione									
Canoni di locazione	2.900	21.950	24.850	2.900	21.950	0	4.970	16.980	
TOTALE B	2.900	21.950	24.850	0	2.900	21.950	0	4.970	16.980
TOTALE FONDO (A-B)	382.507	1.482.836	1.865.343	0	382.507	1.482.836	427.157	145.030	1.210.648

I costi ad oggi sostenuti dalla società sono sostanzialmente in linea con quanto previsto nel programma di liquidazione, ad esclusione, come dianzi riferito, dei costi di manutenzione del patrimonio immobiliare.

Con delibera assunta a inizio 2019 sono stati conferiti in appalto, previo richiesta di n. 3 preventivi, alla società Eurolegna S.r.l. lavori di messa in sicurezza e recinzione dei casolari della Tenuta con un esborso totale di euro 24.000 oltre IVA; sono stati affidati alla medesima società lavori di potatura di piante pericolanti nella zona Vignale, per un importo di euro 2.000 oltre IVA.

Con delibera dell'11 aprile 2019 i Liquidatori hanno conferito in appalto alla società Tommasini S.r.l. i lavori di messa in sicurezza delle gronde, rimozione parziale di copertura pericolante e realizzazione di copertura provvisoria in luogo di alcune parti crollate della "Villa"; il corrispettivo contrattuale è stato fissato in euro 101.336.

I Liquidatori stanno valutando alcuni preventivi per l'ulteriore messa in sicurezza di parte del fabbricato "Villa della Fattoria" la cui precarietà è continuamente messa a dura prova dagli eventi atmosferici.

La complessità e la fragilità del patrimonio immobiliare richiede continui lavori di manutenzione al fine della conservazione del valore degli immobili stessi nell'ottica di una loro profittevole collocazione sul mercato.

Per questo motivo i Liquidatori, acquisito anche il parere dei propri tecnici, hanno ritenuto opportuno incrementare il Fondo costi e oneri di liquidazione alla voce "Manutenzioni immobili" per l'importo di euro 150.000.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Dal giugno 2007 i dipendenti attualmente in forza hanno aderito ad un fondo pensione; in ragione della cessazione del rapporto di lavoro in essere con il Sig. Giovanni Radicchi l'ammontare del Fondo Tfr risulta ad oggi azzerato.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Tenuto conto della natura dei debiti e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 19 § 82 in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423 comma 4, c.c.

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale e rappresentano l'effettiva esposizione della società: non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	500.000	(300.000)	200.000	200.000
Debiti verso banche	133.879	(78.639)	55.240	55.240
Debiti verso fornitori	211.202	(144.006)	67.196	67.196
Debiti tributari	19.716	11.498	31.214	31.214
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.502	18.787	28.289	28.289
Altri debiti	276.784	(126.242)	150.542	150.542
Totale debiti	1.151.084	(618.602)	532.481	532.481

I **"Debiti verso soci per finanziamenti"** sono rappresentati dal valore residuo del finanziamento a titolo oneroso concesso dalla Provincia di Pisa con Deliberazione n. 200 del 23.10.2010 per l'importo complessivo di euro 500.000, parzialmente estinto in data 20 dicembre 2019.

I **"Debiti verso le banche"** identificano il capitale residuo del mutuo chirografario concesso dalla Banca di Pescia e Cascina la cui estinzione è prevista con il pagamento dell'ultima rata in data 23 agosto 2020. "

I **"Debiti verso fornitori"** attengono quanto a euro 20.837 a consulenze tecniche, contabili, amministrative e tributarie e per euro 38.000 sono relativi a spese sostenute per la produzione dell'erba medica.

Gli **"Altri debiti"** sono costituiti prevalentemente da tributi locali IMU e TASI non versati per le annualità 2016 /2017 e contributi associativi vari per euro 51.644, da depositi cauzionali ricevuti per euro 34.000 e da debiti vari per euro 50.605.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono quote di proventi già conseguiti ma di competenza degli esercizi futuri. Nel 2006 la SAFR Montefoscoli ha stipulato un contratto di locazione ventennale con la Venerabile Confraternita di Misericordia di Montefoscoli in ragione del quale quest'ultima si è impegnata a sostenere sull'immobile condotto in locazione spese di manutenzione per complessivi euro 56.000 da imputare in conto canoni futuri.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

I ricavi e i costi sono iscritti nel conto economico secondo il principio della competenza e nel rispetto del principio della prudenza. Sono esposti in bilancio al netto di sconti, resi ed abbuoni.

I ricavi dell'attività "caratteristica", per complessivi euro 34.130, derivano dalla vendita di erba medica per euro 25.000, dalla vendita di vino imbottigliato per euro 8.827 e dalla vendita di altri prodotti per l'agricoltura per euro 303.

La variazione delle rimanenze di prodotti ammonta ad euro 29.972: è data dalla variazione negativa di euro 5.028 dei prodotti finiti e dalla variazione positiva di euro 35.000 relativa alle anticipazioni colturali, ossia le lavorazioni di terzi sostenute per la coltivazione dell'erba medica i cui ricavi generati dalla vendita saranno di competenza del prossimo esercizio.

<i>Altri ricavi e proventi</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Ricavi cessione terreni e fabbricati	482.255	3.150.000	-2.667.745
Ricavi da locazioni	10.453	13.185	-2.732
Sopravvenienze attive	7.310	16.531	-9.221
Contributi in conto esercizio	111.721	174.294	-62.573
Altri ricavi	6.748	58.136	-51.388
Utilizzo Fondo Liquidazione	-4.970	-2.900	-2.070
TOTALE	613.517	3.409.246	-2.795.729

La voce "**Altri ricavi e proventi**" evidenzia in modo particolare la natura liquidatoria della società. In questa sezione sono inseriti i ricavi derivanti dalla cessione del patrimonio immobiliare che per il 2019 ammontano a euro 482.255.

I contributi in conto esercizio ammontano ad euro 111.721 e si riferiscono a contributi PAC per euro 75.501 e contributi della Misura 11-biologico per euro 36.220.

Da ultimo si evidenzia l'utilizzo del Fondo di liquidazione quale storno dei proventi di competenza conseguiti nell'esercizio.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della produzione sono imputati per competenza, nel principio di correzione con i ricavi e sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci ammontano a euro 15.783 e sono così suddivise:

<i>Costi per materie prime suss. di consumo e merci</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Acquisto materie prime	14.000	9.267	4.733
Acquisto materiali di consumo	70	16	54
Materiali di manutenzione	1.053	159	894
Acquisto confezioni e imballaggi	660	4.056	-3.396
TOTALE	15.783	13.499	2.285

Costi per servizi

Le spese per servizi sono come di seguito suddivise:

<i>Spese per servizi</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Lavorazioni di terzi	47.192	198.971	-151.779
Spese per utenze	7.616	12.753	-5.137
Spese di manutenzione	136.332	4.850	131.482
Spese per autovetture	2.335	4.692	-2.358
Consulenze legali, amministrative, fiscali e tecniche	38.840	43.469	-4.629
Compenso amministratori e revisore	6.363	26.380	-20.017
Compenso liquidatori	77.837	31.833	46.004
Spese per assicurazioni	8.437	12.973	-4.536
Altre spese	11.504	20.887	-9.383
TOTALE	336.456	356.808	-20.352

Costi per godimento beni di terzi

Le spese per godimento di beni di terzi sono rappresentate dall'utilizzo delle licenze software.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come di seguito:

<i>Oneri diversi di gestione</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Tributi locali	51.528	67.535	-16.007
Sopravvenienze passive	5.865	13.054	-7.189
Multe e sanzioni	22.847	2.474	20.372
Perdite su crediti	0	14.250	-14.250
Altri oneri di gestione	3.382	3.576	-194
Utilizzo Fondo Liquidazione	-414.842	-358.518	-56.324
TOTALE	-331.220	-257.629	-73.591

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'anno 2019.

I proventi sono pari a euro 3.791 e rappresentano gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli oneri finanziari sono pari a euro 10.109 e sono dati per la maggior parte da interessi passivi maturati sul finanziamento concesso dalla Banca di Pescia e Cascina (euro 6.492) e da quelli maturati sul finanziamento concesso dalla Provincia di Pisa (euro 2.489).

Imposte sul reddito d'esercizio, 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 31.12.2019 non sono stati conseguiti redditi imponibili ai fini Ires o Irap.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il costo del personale ammonta complessivamente euro 123.903. Il numero medio dei dipendenti è pari a n. 3 unità.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il revisore unico percepisce un compenso annuo lordo di euro 6.000.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si dichiara che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto richiesto dall'art. 2427, comma 1, n. 22-bis nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

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

Nel corso del 2019 è stata presentata una offerta irrevocabile di acquisto per l'acquisto di mq 9.908 di terreno agricolo della Unità Aziendale A1 la cui cessione è stata formalizzata in data 20 maggio 2020 al prezzo di euro 15.000.

In data 16 maggio 2020, il Collegio di liquidazione ha provvisoriamente assegnato, a seguito di avvio di procedura di evidenza pubblica, mq 45.008 di terreno agricolo situato nella Unità Aziendale A2 al prezzo di euro 35.000. Il relativo atto di compravendita sarà formalizzato nei prossimi giorni.

Come già evidenziato nella sezione dedicata all'andamento dell'attività liquidatoria dell'esercizio, la situazione precaria degli immobili unita alle abbondanti piogge ha indotto il Collegio a programmare un nuovo intervento di manutenzione straordinaria. Nel caso specifico trattasi di lavori di messa in sicurezza di parte del tetto del fabbricato "Villa Montefoscoli". A seguito della richiesta di n. 3 preventivi, è tutt'ora in corso di valutazione l'aggiudicazione dei suddetti lavori.

Risulta infine in questa sede doveroso riferire, a termini dell'art. 2427, co.1 n. 22-quater c.c. e del documento OIC 29 (§ 64-65), anche in merito alla grave emergenza epidemiologica da COVID-19 attualmente in corso atteso che i provvedimenti normativi adottati dal Governo nei mesi di marzo, aprile, maggio hanno limitato, tra l'altro, la libertà di circolazione delle persone, determinando la chiusura delle attività commerciali per una ampissima gamma di settori ed hanno impattato sui processi e sull'organizzazione del lavoro e della produzione.

Alla data di redazione del bilancio, a causa della continua e rapida evoluzione degli eventi, risulta impossibile, sia da prevedere, che quantificare eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

Risulta tuttavia probabile che, in ragione delle difficoltà economiche che investiranno larga parte della economia del nostro Paese, le attività di liquidazione del patrimonio immobiliare possano subire un rallentamento.

La Società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle Autorità - nazionali e locali - al fine di scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività. In particolare i Liquidatori hanno posto in essere con tempestività misure di mitigazione dei rischi al fine di prevenire e contenere il contagio, favorendo il ricorso allo *smart working* dei dipendenti, predisponendo nei locali la cartellonistica relativa al distanziamento minimo e all'utilizzo del gel igienizzante, informando i dipendenti sulle norme comportamentali da tenere sia all'interno degli uffici sia in caso di sintomatologia compatibile con il COVID-19.

Ai sensi dell'Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale n. 48 del 3 maggio 2020 è stato inviato alla Regione Toscana il Protocollo anti-contagio adottato dalla Società.

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

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	25/05/2020	21/02/2019
B) Immobilizzazioni	256.478.621	264.908.399
C) Attivo circolante	82.681.355	86.405.132
Totale attivo	339.159.976	351.313.531
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	99.354.397	99.354.397
Riserve	102.192.477	95.575.749
Utile (perdita) dell'esercizio	5.499.990	6.309.696
Totale patrimonio netto	207.046.864	201.239.842
B) Fondi per rischi e oneri	4.603.914	5.130.493
D) Debiti	83.539.002	100.155.102
E) Ratei e risconti passivi	43.970.196	44.788.094
Totale passivo	339.159.976	351.313.531

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	25/05/2020	21/02/2019
A) Valore della produzione	76.830.008	70.097.741
B) Costi della produzione	69.652.096	61.568.058
C) Proventi e oneri finanziari	(1.197.669)	(1.709.851)
Imposte sul reddito dell'esercizio	480.253	510.136
Utile (perdita) dell'esercizio	5.499.990	6.309.696

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Con riferimento al risultato dell'esercizio pari a euro 237.705 se ne propone l'accantonamento a riserva legale ex art. 2430 c.c. in ragione di 1/20 del suo ammontare e per il resto alla riserva straordinaria:

- Riserva Legale euro 11.885,25
- Riserva Straordinaria euro 225.819,75.

Nota integrativa, parte finale

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 2019 e corrisponde alle scritture contabili.

Il Collegio di Liquidazione

(dr. Giuseppe Rotunno)

(dr. Alberto Mariannelli)