

ECODOMUS SRL

Via Abetone n.20

41012 Carpi (MO)

ANALISI ECONOMICA E DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Per quanto riguarda i fondi necessari alla riuscita dell'intervento si ipotizza di:

- permutare un lotto, quale parziale pagamento delle opere da realizzare; qualora non si volesse dar corso alla permuta, nell'ipotesi di non vendere nessun lotto, occorre un ulteriore finanziamento soci di euro 335.000
- l'area completamente pagata e libera da gravami con un valore a magazzino del terreno * per euro 2.050.000,00
- una linea di credito ipotecaria atta a realizzare le opere per euro 750.000,00 della durata di 36 mesi di cui 24 mesi preammortamento. Il piano evidenzia erogazione tutta iniziale di euro 750.000

La marginalità, considerando di vendere i lotti in funzione alla SC realizzabile (750 euro ogni mq), è esigua ma sostenibile considerando il fatto che l'iniziativa è da considerarsi in un più ampio sviluppo immobiliare che prevede la realizzazione delle unità abitative e che l'area risulta ad oggi completamente pagata e libera da gravami

Si allega alla Presente:

- Analisi economica e piano finanziario
- Piano di ammortamento di mutuo ipotecario BPER, euro 750.000, durata 36 mesi di cui 24 mesi preammortamento.
- Bilancio al 31/12/2022 con l'esistenza di magazzino di Ecodomus
- Una visura ipotecaria sul terreno dove non si evidenzino gravami

Carpi, 07.09.2023

In Fede


ECODOMUS SRL
Il legale rappresentante

Comune di Carpi

Comparto B36

ANALISI DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI E VALORE DELLE STESSE

1	LOTTO	SF MQ	VC MQ	SC MQ	VALORE COMPLESSIVO
2	1	1.318,65	218,68	680,00	
3	2	1.318,65	218,68	680,00	
4	3	1.640,52	687,47	680,00	
5	4	1.313,22	535,64	680,00	
6	5	1.298,52	202,55	680,00	
7	6	1.298,37	202,49	680,00	
8	7	1.298,24	202,49	680,00	
5	Totale Valore Area	9.486,17	2.268,00	4.760,00	€ 2.050.000,00

DETERMINAZIONE DEL RICAVO COMMERCIALE DALL'INTERVENTO

6	FUNZIONI ABITATIVE	SC MQ	€/MQ SC	EURO
7	TOTALE RICAVI INIZIATIVA	4.760,00	€ 750,00	€ 3.570.000,00

8	CONTO ECONOMICO	TIPO DI INSERIMENTO / FORMULE	VALORE	% SUI RICAVI	NOTE
9	TOTALE RICAVI INIZIATIVA		€ 3.570.000,00	100,00%	

10	Mediazioni	% su ricavi	€ 53.550,00	1,50%	
11	Consulenze Amministrative / Legali	% su ricavi	€ 17.850,00	0,50%	
12	Progettazione Piano Particolareggiato / PSC	% su appalto	€ 44.620,89	1,25%	
13	DL Completa / PSC esecuzione	% su appalto	€ 44.620,89	1,25%	
14	Geologo / Analisi Ambientale	Valore a Corpo	€ 5.000,00	0,14%	
15	Collaudo finale	% su appalto	€ 10.499,03	0,29%	
16	Pubblicazione e Pubblicità (Marketing)	% su ricavi	€ 7.140,00	0,20%	
17	Accatastamento	Valore a Corpo	€ 4.500,00	0,13%	
18	Oneri Assicurativi	Valore a Corpo	€ 7.500,00	0,21%	
19	TOTALE COSTI TECNICI LORDI	Somma	€ 195.280,82	5,47%	

20	Area (a magazzino)	Valore a Corpo	€ 2.050.000,00	57,42%	
21	Opere di Urbanizzazione	Valore a Corpo	€ 1.049.903,41	29,41%	
22	Finanziamento Ipotecario / perizie	Valore a Corpo	€ 5.000,00	0,14%	
23	Allacciamenti Utenze	Valore a Corpo	€ 15.000,00	0,42%	
24	TOTALE COSTO AREA URBANIZZATA	Somma	€ 3.119.903,41	86,97%	

25	TOTALE COSTO DIRETTO DELL'INIZIATIVA	Somma	€ 3.315.184,23	92,86%	
----	---	--------------	-----------------------	---------------	--

26	F.do rischi / Imprevisti	% su appalto	€ 13.123,79	0,37%	
27	Oneri Fidejussori	Valore a Corpo	€ 36.746,62	1,03%	
28	Oneri Finanziari	% Finan.	€ 113.235,20	3,17%	
29	TOTALE COSTO DELL'INIZIATIVA	Somma	€ 3.478.289,85	97,43%	

30	TOTALE COSTO DIRETTO AL MQ	Valore	€ 730,73	T escluso
----	-----------------------------------	--------	-----------------	-----------

31	RICAVO COMMERCIALE		TOTALE	
32			€ 3.570.000,00	

33	UTILE INTERVENTO	UTILE	2,64%	
34	UTILE	UTILE	€ 91.710,15	
35	UTILE SUL CAPITALE INVESTITO	UTILE	4,47%	

PIANO FINANZIARIO

8	ANALISI DELLE OPERE	VALORE	2024 CANTIERE		2025 CANTIERE		2026 CANTIERE	
9			Gennaio / Giugno	Luglio / Dicembre	Gennaio / Giugno	Luglio / Dicembre	Gennaio / Giugno	Luglio / Dicembre
10	Mediazioni	€ 53.550,00	€ 2.008,13	€ 2.008,13	€ 2.008,13	€ 2.008,13	€ 21.420,00	€ 24.097,50
11	Consulenze Amministrative / Legali	€ 17.850,00		€ 4.462,50		€ 4.462,50		€ 8.925,00
12	Progettazione Piano Particolareggiato / PSC	€ 44.620,89	€ 17.848,36	€ 17.848,36		€ 8.924,18		
13	DL Completa / PSC esecuzione	€ 44.620,89			€ 17.848,36	€ 17.848,36		€ 8.924,18
14	Geologo / Analisi Ambientale	€ 5.000,00	€ 5.000,00					€ 0,00
15	Collaudo finale	€ 10.499,03				€ 3.149,71	€ 3.149,71	€ 4.199,61
16	Pubblicazione e Pubblicità (Marketing)	€ 7.140,00	€ 1.785,00	€ 1.785,00	€ 1.785,00	€ 1.785,00		€ 0,00
17	Accatastamento	€ 4.500,00				€ 3.600,00		€ 900,00
18	Oneri Assicurativi	€ 7.500,00						€ 7.500,00
19								
20	Area (a magazzino)	€ 2.050.000,00	€ 2.050.000,00					
21	Opere di Urbanizzazione	€ 1.049.903,41	€ 209.980,68	€ 209.980,68	€ 209.980,68	€ 209.980,68	€ 209.980,68	
22	Finanziamento Ipotecario / perizie	€ 5.000,00		€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
23	Allacciamenti Utenze	€ 15.000,00				€ 15.000,00		
24								
25								
26	F.do rischi / Imprevisti	€ 13.123,79			€ 6.561,90	€ 6.561,90		€ 0,00
27	Oneri Fidejussori	€ 36.746,62					€ 36.746,62	
28	Oneri Finanziari	€ 113.235,20				€ 89.051,00	€ 12.092,10	€ 12.092,10
29	TOTALE COSTO DELL'INIZIATIVA	€ 3.478.289,85	€ 2.286.622,16	€ 237.084,66	€ 239.184,06	€ 363.371,45	€ 284.389,11	€ 67.638,39
30								
31	VENDITE	100,00%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	40,00%	45,00%
32	RICAVO COMMERCIALE	€ 3.570.000,00	€ 133.875,00	€ 133.875,00	€ 133.875,00	€ 133.875,00	€ 1.428.000,00	€ 1.606.500,00
33	FINANZIAMENTO SOCI (a magazzino)	€ 2.050.000,00	€ 2.050.000,00					-€ 2.050.000,00
34	LINEE DI CREDITO MUTUO	€ 750.000,00	€ 750.000,00					-€ 750.000,00
35	DISPONIBILITA' DI CASSA PERIODICA		€ 2.933.875,00	€ 781.127,84	€ 677.918,17	€ 572.609,11	€ 1.637.237,66	€ 159.348,55
36	DISPONIBILITA' DI CASSA RESIDUA		€ 647.252,84	€ 544.043,17	€ 438.734,11	€ 209.237,66	€ 1.352.848,55	€ 91.710,15

ECODOMUS SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ABETONE 20 CARPI MO
Codice Fiscale	03117640361
Numero Rea	MO 359739
P.I.	03117640361
Capitale Sociale Euro	50.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	23.502	-
Totale immobilizzazioni (B)	23.502	-
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.819.341	2.811.481
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	49.505
esigibili oltre l'esercizio successivo	162.111	120.000
imposte anticipate	-	510
Totale crediti	162.111	170.015
IV - Disponibilità liquide	19.290	65.512
Totale attivo circolante (C)	3.000.742	3.047.008
D) Ratei e risconti	9.628	11.729
Totale attivo	3.033.872	3.058.737
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	10.000	10.000
VI - Altre riserve	340.820	313.253
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	17.861	(1.614)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	299.788	299.788
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(21.429)	27.565
Totale patrimonio netto	697.040	698.992
B) Fondi per rischi e oneri	5.640	2.124
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	545.640	541.330
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.784.609	1.815.728
Totale debiti	2.330.249	2.357.058
E) Ratei e risconti	943	563
Totale passivo	3.033.872	3.058.737

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	7.860	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	7.860	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	70.700
altri	18.228	48.323
Totale altri ricavi e proventi	18.228	119.023
Totale valore della produzione	26.088	119.023
B) Costi della produzione		
7) per servizi	23.197	26.121
8) per godimento di beni di terzi	-	581
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	719
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	283
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	436
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	719
14) oneri diversi di gestione	16.665	53.701
Totale costi della produzione	39.862	81.122
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(13.774)	37.901
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	2
Totale proventi diversi dai precedenti	-	2
Totale altri proventi finanziari	-	2
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	7.655	9.898
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.655	9.898
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(7.655)	(9.896)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(21.429)	28.005
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	440
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	440
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(21.429)	27.565

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia una perdita di esercizio di euro 21.429.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 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.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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 e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

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 codice civile.

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.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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.

Criteri di valutazione applicati

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. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, 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.

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene

è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Altri beni	
- Macchine d'ufficio elettroniche	20%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

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

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi; gli stessi sono comunque stati capitalizzati entro il limite del valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

I risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Altre informazioni**Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Di seguito si analizza la movimentazione delle immobilizzazioni.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	12.699	4.608	-	17.307
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.699	4.608		17.307
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	23.502	23.502
Totale variazioni	-	-	23.502	23.502
Valore di fine esercizio				
Costo	-	4.608	23.502	28.110
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	4.608		4.608
Valore di bilancio	-	-	23.502	23.502

Nel corso dell'esercizio, non sono stati effettuati nuovi investimenti né dismissioni di cespiti.

Per quanto concerne le immobilizzazioni finanziarie, trattasi della variazione positiva di fair value, alla data di chiusura dell'esercizio, degli strumenti finanziari derivati: tale voce rappresenta un'attività finanziaria da iscriversi tra le immobilizzazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

Si procede all'analisi delle voci che costituiscono l'attivo circolante.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Rimanenze	2.811.481	2.819.341	-	-	2.811.481	2.819.341	7.860	-
Totale	2.811.481	2.819.341	-	-	2.811.481	2.819.341	7.860	-

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

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 abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(1.614)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	19.475
Valore di fine esercizio	17.861

La società nell'esercizio 2020 ha sottoscritto strumenti derivati a copertura tassi correlati al finanziamento bancario.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1, n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

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

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'Organo Amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si forniscono di seguito le opportune informazioni.

La società in data 24/11/2020 un contratto derivato OTC a copertura del rischio su tassi di interesse finanziari con scadenza 06/10/2026 su un capitale nozionale di euro 500.000.

Il valore a fine esercizio MTM indicato dall'istituto di credito (trattandosi di derivati non quotati) è di euro 23.502.

Sono state accantonate riserve a copertura di flussi finanziari attesi per euro 19.475 nonché un fondo imposte differite per euro 5.640 la cui rilevazione non ha transitato per il conto economico.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nell'esercizio in esame non ha ricevuto "sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33".

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita di esercizio, che ammonta ad euro 21.429, mediante l'utilizzo della riserva straordinaria, che presenta la necessaria disponibilità.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci,

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'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Firmato

L'Amministratore Unico

Unterthurner Alois

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta Pederzoli Francesca, dottore commercialista, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della L. 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D. Lgs. n.82/2005.

Direzione Provinciale di MODENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2023 Ora 15:09:32
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T227163 del 07/09/2023

per immobile

Richiedente RGHSRN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARPI (MO)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 34 - Particella 189
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 06/09/2023

Elenco immobili

Comune di CARPI (MO) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0034 Particella 00189 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 2633
Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 36341/11236 del 30/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

 2. ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 506 Registro Generale 2634
Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 36342/11237 del 30/12/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1750 del 07/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 5017 del 24/12/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)
 3. Comunicazione n. 672 del 19/02/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2020.
Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

BPER:

Banca

00002874

SIMULAZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO

DATA 07/09/2023
FOGLIO 001 DI 001

GRU PAZ PRESTITI AZIENDALI
SGR 050 PRESTITO AZIENDALE B/T

AMMORTAMENTO : TIPO 01 RATA COSTANTE FRANCESE
DURATA MESI 012 PERIODICITA' 01 MENSILE
% VARIAB. Q.C. RATA RATA COSTANTE

N.RATE 012

IMPORTO 750.000,00 INIZIO AMM. 08/09/2025 SCADENZA 1^ RATA 07/10/2025
TASSO AMMORTAMENTO 5,900 TASSO DI INGRESSO 0,000 TAEG 6,070

N.RO	SCADENZA	Q. INTERESSI	Q. CAPITALE	TOTALE RATA	DEB. RESIDUO	CONTRIBUTI
001	07/10/2025	3.687,50	60.827,85	153.568,34	689.172,15	
002	07/11/2025	3.388,43	61.126,92	64.517,35	628.045,23	
003	07/12/2025	3.087,89	61.427,46	64.517,35	566.617,77	
004	07/01/2026	2.785,87	61.729,48	64.517,35	504.888,29	
005	07/02/2026	2.482,37	62.032,98	64.517,35	442.855,31	
006	07/03/2026	2.177,37	62.337,98	64.517,35	380.517,33	
007	07/04/2026	1.870,88	62.644,47	64.517,35	317.872,86	
008	07/05/2026	1.562,87	62.952,48	64.517,35	254.920,38	
009	07/06/2026	1.253,36	63.261,99	64.517,35	191.658,39	
010	07/07/2026	942,32	63.573,03	64.517,35	128.085,36	
011	07/08/2026	629,75	63.885,60	64.517,35	64.199,76	
012	07/09/2026	315,59	64.199,76	64.517,35		

TOTALI

24.184,20 750.000,00 863.259,19