

SAFR Montefoscoli Srl in liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PIETRO NENNI 30 56124 PISA (PI)
Codice Fiscale	01510720996
Numero Rea	PI 149962
P.I.	01510720996
Capitale Sociale Euro	8.276.658 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Coltivazione di uva (01.21.00)
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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	10.411	12.042
Totale immobilizzazioni (B)	10.411	12.042
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	59.343	5.295.615
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	68.840	94.308
Totale crediti	68.840	94.308
IV - Disponibilità liquide		
Totale attivo circolante (C)	665.638	6.665.694
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	676.049	6.678.215
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
IV - Riserva legale	40.744	40.340
VI - Altre riserve	(7.785.210)	(2.592.912)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.551	8.096
Totale patrimonio netto	535.743	5.732.182
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale patrimonio netto	535.743	5.732.182
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.392	694.793
Totale debiti	131.392	694.793
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	676.049	6.678.215

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.149	26.112
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(65.916)	(13.852)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(36.916)	(3.852)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(29.000)	(10.000)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	73.849
altri	5.295.736	151.218
Totale altri ricavi e proventi	5.295.736	225.067
Totale valore della produzione	5.251.969	237.327
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	455	8.403
7) per servizi	131.850	142.880
9) per il personale		
a) salari e stipendi	43.612	108.938
b) oneri sociali	7.576	18.322
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	80	271
e) altri costi	80	271
Totale costi per il personale	51.268	127.531
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.243.379	165.685
14) oneri diversi di gestione	(176.829)	(214.063)
Totale costi della produzione	5.250.123	230.436
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.846	6.891
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.705	1.205
Totale proventi diversi dai precedenti	1.705	1.205
Totale altri proventi finanziari	1.705	1.205
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.705	1.205
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	3.551	8.096
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.551	8.096

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

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 ad un Collegio di Liquidazione i poteri per la vendita del patrimonio sociale.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2023, è il sesto successivo alla nomina del Collegio di Liquidazione ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490 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 acquisti 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 5 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 2023, 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

Informativa sull'andamento della liquidazione

Premessa

In data 30 luglio 2018 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società adottata il 5 luglio 2018 con la 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 società, 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 più rapida liquidazione dell'ingente patrimonio immobiliare, risultava 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 di Pisa, 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 in euro 10.200/ha per i terreni di pianura e in 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 risultava 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 nel bilancio del 2019 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.

Con ulteriore successiva delibera del 12 agosto 2022 i soci, tenuto conto dell'offerta pervenuta per l'acquisto della quasi totalità della tenuta ancora da vendere al prezzo di euro 5.2 milioni, hanno autorizzato l'adozione dei nuovi valori di stima

determinati dalla Dott.ssa Poli anche per i terreni seminativi di pianura e di collina ricompresi nelle Unità Aziendali A1 e A2.

Conseguentemente è stato approvato l'adeguamento del piano di liquidazione con riduzione del presumibile valore di realizzo dei beni oggetto di proposta da euro 5.664.432 a euro 5.194.641 e della stima del patrimonio netto di liquidazione.

Andamento della liquidazione nell'esercizio; realizzo delle attività, estinzione delle passività

Con riguardo alla liquidazione del patrimonio immobiliare, si ricorda che in data 7 ottobre 2022 è pervenuta una proposta irrevocabile per l'acquisto di quasi tutto il compendio immobiliare di proprietà al prezzo di euro 5.200.000. A seguito dell'esito dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, constatata alla scadenza prevista per l'Invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisizione della titolarità dei beni immobili siti nel Comune di Palaia frazione Montefoscoli l'assenza di ulteriori offerte, in data 3 dicembre 2022 si è proceduto all'assegnazione definitiva dei beni oggetto di offerta alla società proponente Fattoria Villa Saletta S.r.l.

In data 25 gennaio 2023, con scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Calderoni, è stato perfezionato il contratto preliminare di compravendita con la suddetta società.

Il successivo 8 giugno 2023, con atto notaio Claudio Calderoni di Pisa, è stata formalizzata la cessione alla società Fattoria Villa Saletta S.r.l. dell'intera "Tenuta di Montefoscoli", ad eccezione del campo di calcio e di alcuni piccoli appezzamenti di terreno per i quali era noto ai liquidatori l'interesse del Comune di Palaia e dell'immobile locato alla "Venerabile Confraternita di Misericordia di Montefoscoli"; il prezzo della cessione è stato convenuto in euro 5.200.000. Nello specifico sono stati ceduti circa 303 ettari di terreno in parte a destinazione agricola e in parte a destinazione non agricola, di cui mq 11.212 a destinazione edificabile oltre a fabbricati e relativi annessi di superficie complessiva circa mq 13.616 compresa la Villa. Atteso che la Villa risultava gravata dal vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali, la sua vendita è stata sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura ed il relativo prezzo, pari a euro 1.560.000, depositato presso il notaio autenticante.

In data 11 settembre 2023, sempre dinanzi al notaio Claudio Calderoni, essendo decorso il termine di 60 giorni senza che il Ministero della Cultura o altri soggetti legittimati avessero esercitato il diritto di prelazione ad essi spettante, è stato stipulato l'atto di avveramento della condizione cui era subordinato il definitivo trasferimento della Villa con incasso della somma residua di euro 1.560.000.

In data 29 dicembre 2023 inoltre, dinanzi al dott. Alessandro Paolini, segretario comunale del Comune di Palaia, è stato perfezionato l'atto di cessione dell'impianto sportivo "Luigi Citi" unitamente a piccoli appezzamenti di terreno al prezzo di euro 46.304,78.

Al termine dell'esercizio, per ciò che concerne il patrimonio immobiliare, oltre al bene condotto in locazione dalla "Venerabile Confraternita Misericordia di Montefoscoli", residua da liquidare un'unica particella della superficie di 2.680 metri quadrati situata in prossimità del campo sportivo del Comune di Palaia. Parte di questa particella è oggetto di interesse da parte di Inwit S.p.a. società che si occupa della gestione della copertura dei servizi di telefonia wireless con la quale sono in corso trattative per la vendita.

È proseguita nel corso dell'esercizio 2023 anche 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.

Nel corso dell'esercizio sono stati posti in essere i programmati lavori di manutenzione delle strutture a servizio del campo sportivo del Comune di Palaia e la relativa messa a norma dell'impianto elettrico.

Oltre a ciò, verificata l'esistenza dei presupposti di legge, in data 19 giugno 2023 e 16 novembre 2023 sono stati erogati ai soci ulteriori acconti sul risultato della liquidazione per euro 5.200.000. Gli acconti complessivamente erogati ammontano attualmente a euro 5.500.000.

All'esito delle cessioni sopra descritte l'attività di liquidazione del patrimonio aziendale può dirsi sostanzialmente conclusa alla data di chiusura del presente bilancio; in ragione di ciò, nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio 2023 è stata risolta gran parte dei contratti in essere.

Nota integrativa abbreviata, attivo

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.

Esse sono costituite dalle dotazioni degli uffici.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	13.403	29.683	20.598	63.684
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.817	28.643	11.213	51.673
Svalutazioni	(31)	-	-	(31)
Valore di bilancio	1.617	1.040	9.385	12.042
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	778	4.821	5.599
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.600	-	-	1.600
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	17	1.009	4.635	5.661
Altre variazioni	-	31	-	31
Totale variazioni	(1.617)	(200)	186	(1.631)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.677	13.575	18.157	33.409
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.677	12.735	8.586	22.998
Valore di bilancio	-	840	9.571	10.411

Attivo circolante

Rimanenze

Vino e Materiali di Consumo

Le rimanenze costituite da vino e materiali di consumo sono valutate al costo di acquisto e/o produzione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.461	(7.106)	3.355
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	44.919	(15.362)	29.557
Prodotti finiti e merci	22.645	(21.554)	1.091
Acconti	29.000	(29.000)	-
Totale rimanenze	107.025	(73.022)	34.003

Terreni e fabbricati

Tra le rimanenze risulta ricompreso per un valore pari a euro 59.343 il patrimonio immobiliare residuo della società destinato alla vendita.

Tale ammontare è stato stabilito sulla base delle perizie di stima predisposte in funzione della liquidazione della società. Rispetto al 31.12.2022 hanno subito una diminuzione pari a euro 5.234.065 derivante dalla intervenuta cessione di terreni e fabbricati come sopra riferito. Le variazioni intervenute nel patrimonio immobiliare destinato alla vendita sono rappresentate nel prospetto seguente.

TERRENI E FABBRICATI	Valori al 31.12.2022	Variazioni 2023	Valori al 31.12.2023
Seminativi di pianura	297.947	-297.947	0
Seminativi di collina	852.289	-852.289	0
Bosco ceduo, terreni incolti, ecc.	338.514	-338.514	0
Vigneti	0		0
Oliveti, orti, frutteti, ecc.	195.122	-195.122	0
Pascoli	230.987	-229.379	1.608
Terreni compromessi in vendita	0		0
Aree edificabili	616.660	-616.660	0
Azienda venatoria	110.000	-110.000	0
TOTALE TERRENI	2.641.519	-2.639.911	1.608
Villa	1.560.000	-1.560.000	0
Poderi	1.091.890	-1.034.154	57.736
TOTALE FABBRICATI	2.651.890	-2.594.154	57.736
TOTALE	5.293.408	-5.234.065	59.343

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

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.

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	2.916	1.252	4.168	4.168
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.242	(5.426)	13.816	13.816
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	72.150	(21.294)	50.856	50.856
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	94.308	(25.468)	68.840	68.840

I crediti tributari sono costituiti dal credito IVA maturato al 31.12.2023 pari a euro 13.373 e da ritenute d'acconto subite su interessi attivi per euro 443.

Negli altri crediti la voce di gran lunga più rilevante attiene al credito nei confronti del Comune di Palaia per la cessione del campo di calcio perfezionata il 29.12.2023.

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	1.167.646	(665.037)	502.609
Denaro e altri valori in cassa	1.100	(257)	843
Totale disponibilità liquide	1.168.746	(665.294)	503.452

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

I movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2023 sono di seguito evidenziati.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	8.276.658	-		8.276.658
Riserva legale	40.340	404		40.744
Altre riserve				
Riserva straordinaria	766.459	7.691		774.150
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	-		103.831
Varie altre riserve	(3.463.202)	(5.199.989)		(8.663.191)
Totale altre riserve	(2.592.912)	(5.192.298)		(7.785.210)
Utile (perdita) dell'esercizio	8.096	(8.096)	3.551	3.551
Totale patrimonio netto	5.732.182	(5.199.990)	3.551	535.743

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	Possibilità di utilizzazione
Capitale	8.276.658	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	40.744	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	774.150	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	(8.663.191)	
Totale altre riserve	(7.785.210)	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	532.192	

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

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 avvenuta nel 2023 in ragione della sostanziale ultimazione della fase liquidatoria.

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.

L'accantonamento al fondo, ha un valore esclusivamente prognostico; può essere modificato e adeguato, così come accaduto nel 2019, in base alle indicazioni che pervengono, anche dai soci, in ordine alle modalità e ai tempi di attuazione della liquidazione.

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 si è reso necessario iscrivere i costi e oneri di liquidazione ed i proventi di liquidazione man mano rilevati, in base ai criteri sulla competenza economica. L'importo complessivo annuale dei costi ed oneri rilevati è stato poi neutralizzato da apposite annotazioni 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 dell'esercizio.

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Importo iniziale	Importo 31.12.2018	Rettifiche e adeguamenti 2019	Importo 31.12.2019	Importo 31.12.2020	Importo 31.12.2021	Utilizzi 2022	Importo 31.12.2022	Rettifiche e adeguamenti 2023	Utilizzi 2023	Importo 31.12.2023
A - Costi e oneri di Liquidazione											
Compensi ai liquidatori	383.500	351.666		274.966	198.266	121.566	76.700	44.866	-739	44.127	0
Pubblicità, inserzioni e affissioni	21.000	17.190		12.990	8.790	4.590	4.200	390	-390	0	0
Manutenzione immobili	152.000	147.150	150.000	185.150	150.634	86.071	1.360	84.711	-45.770	38.941	0

Costo del personale	629.356	561.500		438.500	315.500	192.500	123.000	69.500	0	69.500	0
Compenso revisore Unico	31.200	28.591		22.351	16.111	9.871	6.240	3.631	2.725	6.356	0
Assistenza legale e amministrativa	62.746	47.300		26.000	18.000	10.000	8.000	2.000	28.131	30.131	0
Utenze	32.711	27.535		21.135	14.735	8.335	6.400	1.935	2.444	4.379	0
Canoni e licenze software	13.500	10.004		7.804	5.604	3.404	2.200	1.204	4.173	5.377	0
Altri costi amministrativi della gestione	42.924	29.741		23.191	16.641	10.091	6.550	3.541	2.359	5.900	0
Imu e altre imposte locali	249.227	222.016		172.706	123.396	74.086	49.310	24.776	2.300	27.076	0
Costi automezzi	10.557	10.443		8.343	6.243	4.143	2.100	2.043	0	2.043	0
Coperture assicurative	45.000	39.024		30.023	21.023	12.024	9.000	3.024	4.767	7.791	0
Lavorazioni di terzi	176.956	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi passivi	39.516	12.626		4.469	2.199	1.299	850	449	0	449	0
TOTALE A	1.890.193	1.504.786	150.000	1.227.628	897.142	537.980	295.910	242.069	0	242.070	0
B - Proventi della liquidazione											
Canoni di locazione	24.850	21.950	4.970	16.980	12.011	7.040	2.070	4.970	0	4.970	0
TOTALE B	24.850	21.950	4.970	16.980	12.011	7.040	2.070	4.970	0	4.970	0
TOTALE FONDO (A-B)	1.865.343	1.482.836	145.030	1.210.648	885.131	530.940	293.840	237.099	0	237.100	0

Alla data del 31.12.2023 convenzionalmente assunta come data di ultimazione della liquidazione della società i costi sostenuti per la liquidazione (al netto dei proventi di liquidazione) sono risultati nel complesso in linea con le previsioni formulate; il fondo è risultato eccedente per quanto riguarda i costi attesi per la manutenzione degli immobili mentre si è registrata una equivalente sottostima degli oneri accantonati per le consulenze tecniche (architetto, geometra, ecc.) e di altri capitoli di spesa sia pure per importi unitariamente modesti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Dal giugno 2007 la dipendente ancora in forza alla data di chiusura del bilancio ha aderito ad un fondo pensione.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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 fornitori	61.018	(20.425)	40.593	40.593
Debiti tributari	3.691	7.887	11.578	11.578
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.441	(3.808)	633	633

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Altri debiti	625.643	(547.055)	78.588	78.588
Totale debiti	694.793	(563.401)	131.392	131.392

I "*Debiti verso fornitori*" attengono per la quasi totalità dell'importo a consulenze tecniche, contabili, amministrative e tributarie, e per una piccola parte residuale a spese di manutenzione e utenze.

Gli "*Altri debiti*" sono costituiti per circa 57.000 euro da compensi maturati dai Liquidatori e non ancora riscossi, per circa 16.000 dal debito nei confronti di ARTEA (Azienda Regionale Toscana Erogazioni Agricoltura), per contributi agricoli erroneamente erogati alla società successivamente alla cessione dei terreni a Fattoria Villa Saletta S.r.l. e per 500 euro dal deposito cauzionale ricevuto dall'acquirente dell'autoveicolo.

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.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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

I ricavi dell'attività "caratteristica", per complessivi euro 22.148, derivano dalla vendita di erba medica per euro 15.212 e dalla vendita di vino imbottigliato per euro 6.936

In relazione ai ricavi derivanti dalla vendita di erba medica si espone quanto segue. In data 26 marzo 2018 la società aveva affidato alla Biosecamm S.S. Agricola l'esecuzione in contoterzismo di tutte le operazioni colturali necessarie per l'impianto, la manutenzione e la coltivazione di circa 200 ettari di terreno seminativo per le annate agrarie dal 2019 al 2023 al prezzo complessivo di euro 168.000 oltre Iva. Detto accordo è stato oggetto di parziale recesso unilaterale da parte della Safr Montefoscoli a seguito della cessione in data 29 gennaio 2021 (cessione Crecchi) di circa 111 ettari dei terreni oggetto del contratto. Il conseguente mancato ricavo pari a euro 46.812.38 è stato suddiviso nelle tre annate residue come di seguito evidenziato:

- euro 17.337.92 mancato ricavo 2021
- euro 16.904.47 mancato ricavo 2022
- euro 12.569.99 mancato ricavo 2023

La variazione delle rimanenze di prodotti ammonta ad euro 65.916: è data dalla variazione negativa di euro 36.916 dei prodotti finiti e dalla variazione negativa di euro 29.000 relativa alle anticipazioni colturali.

La voce "**Altri ricavi e proventi**" evidenzia in modo particolare la fase liquidatoria della società. In questa sezione sono inseriti i ricavi derivanti dalla cessione del patrimonio immobiliare che per il 2023 ammontano a euro 5.246.305.

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

<i>Altri ricavi e proventi</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Ricavi cessione terreni e fabbricati	5.246.305	114.100	5.132.205
Ricavi da locazioni	3.063	4.148	-1.085
Sopravvenienze attive	40.870	34.359	6.512
Contributi in conto esercizio	0	73.849	-73.849
Altri ricavi	10.273	683	9.591
Utilizzo Fondo Liquidazione	-4.970	-2.070	-2.900
TOTALE	5.295.542	225.068	5.070.474

Costi della produzione

I costi e gli oneri della produzione sono imputati per competenza, secondo il principio di correlazione 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 455 e sono così suddivisi:

<i>Costi per materie prime suss. di consumo e merci</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Acquisto materie prime	260	7.670	-7.410
Acquisto terreni	0	0	
Acquisto materiali di consumo	0	118	-118
Materiali di manutenzione	195	64	131
Acquisto confezioni e imballaggi	0	551	-551
TOTALE	455	8.403	-7.948

Costi per servizi

Le spese per servizi sono quelle di seguito indicate:

<i>Spese per servizi</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Lavorazioni di terzi	0	22.360	-22.360
Spese per utenze	4.379	4.591	-212
Spese di manutenzione	30.650	1.110	29.540
Spese per autovetture	450	1.474	-1.024
Consulenze legali, amministrative, fiscali e tecniche	30.131	13.357	16.774
Compenso amministratori e revisore	6.356	6.356	0
Compenso liquidatori	44.127	75.644	-31.517
Spese per assicurazioni	7.791	8.498	-707
Altre spese	7.966	9.489	-1.523
TOTALE	131.850	142.880	-11.029

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come di seguito:

<i>Oneri diversi di gestione</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Tributi locali	27.076	43.051	-15.975
Sopravvenienze passive	6.249	3.829	2.390
Sopr. pass. Per riconoscimento canoni di locazione in c/acconto prezzo cessione Casa Ilaria	0	15.000	-15.000
Multe e sanzioni	0	0	0
Altri oneri di gestione	3.349	3.013	336
Indennizzi	0	0	0
Utilizzo Fondo Liquidazione	-213.504	-278.956	65.452
TOTALE	-176.829	-214.062	37.233

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'anno 2023.

I proventi sono pari a euro 1.705 e rappresentano gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il costo del personale ammonta complessivamente a euro 51.268. Il numero medio dei dipendenti risulta di poco superiore a 1 a seguito delle dimissioni volontarie del sig. Andrea Del Francia con decorrenza 16 gennaio 2023 e della cessazione del rapporto di lavoro del sig. Mauro Rossi a decorrere dal 1° marzo 2023 in ragione del raggiungimento dei requisiti pensionistici.

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 si precisa che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

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

Nel mese di gennaio, come pattiziamente convenuto con la società Fattoria Villa Saletta S.r.l. acquirente dell'intero compendio immobiliare residuo, sono state ultimate le operazioni di sgombero della "Villa" e della realtiva cantina. Ciò ha comportato, fra l'altro, lo smaltimento di tutto il vino residuo in quanto inidoneo alla commercializzazione ancorchè già imbottigliato.

Si segnala inoltre che in data 16 febbraio c.a., a seguito della frana verificatasi in prossimità del fabbricato condotto in locazione dalla Misericordia di Montefoscoli, è stato eseguito un sopralluogo da parte del Dirigente Settore Viabilità, Trasporti e Protezione Civile della Provincia di Pisa alla presenza del Funzionario della Protezione Civile, del tecnico del Comune di Palaia e dell'ingegnere incaricato dalla Misericordia di Montefoscoli al fine di valutare l'entità del dissesto.

I tecnici dopo aver rilevato come lo smottamento verificatosi rientri nella sfera di fenomeni di "degradazione e arretramento delle scarpate", hanno suggerito l'esecuzione di alcuni interventi per la messa in sicurezza dell'area e della strada sottostante.

Il Collegio di Liquidazione ha incaricato propri tecnici di fiducia al fine di definire dettagliatamente la natura e l'entità dei lavori da eseguire con riferimento ai quali sarà svolta procedura di gara per il loro affidamento.

È ragionevole prevedere che le attività di ripristino e messa in sicurezza saranno portate a termine durante i mesi estivi.

Si riferisce infine che anche l'ultimo dei dipendenti della società, il cui rapporto di lavoro è cessato in data 28 febbraio u.s. ha recentemente trovato una occupazione alternativa.

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

Si riportano di seguito in forma sintetica i dati relativi al bilancio 2022 della Provincia di Pisa approvato in data 26.06.2023.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
B) Immobilizzazioni	246.451.481	259.787.098
C) Attivo circolante	108.525.373	101.580.897
Totale attivo	354.976.854	361.367.995
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	99.354.397	99.394.397
Riserve	125.148.628	121.443.790
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.945.259)	3.636.582
Totale patrimonio netto	214.557.766	224.474.769
B) Fondi per rischi e oneri	18.722.128	13.661.956
D) Debiti	45.729.324	60.066.752
E) Ratei e risconti passivi	75.967.636	63.164.518
Totale passivo	354.976.854	361.367.995

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	55.146.561	68.221.136
B) Costi della produzione	64.264.499	63.123.597
C) Proventi e oneri finanziari	(284.774)	(949.042)
Imposte sul reddito dell'esercizio	542.547	511.915
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.945.259)	3.636.582

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Con riferimento all'utile dell'esercizio pari a euro 3.551 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 177,55

- Riserva Straordinaria euro 3.373,45

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 2023 e corrisponde alle scritture contabili.

Il Collegio di Liquidazione

(dr. Giuseppe Rotunno)

(dr. Alberto Mariannelli)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto _____ ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, [il rendiconto finanziario] e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, __/__/____