



REGINA DEL MARE S.R.L.



Bilancio di esercizio al 31-12-2024



Dati anagrafici	
Sede in	VIA S. PERTINI 17 57020 BIBBONA (LI)
Codice Fiscale	01377550494
Numero Rea	LI 122775
P.I.	01377550494
Capitale Sociale Euro	15.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Servizi di alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze (55.20.42)
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

ASTE
GIUDIZIARIE®

31-12-2024

31-12-2023

Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	3.599.020	3.723.789
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.510	302.606
Totale immobilizzazioni (B)	3.601.530	4.026.395
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	115.353	11.887
Totale crediti	115.353	11.887
IV - Disponibilità liquide	55.282	1.029
Totale attivo circolante (C)	170.635	12.916
D) Ratei e risconti	2.948	4.303
Totale attivo	3.775.113	4.043.614
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	124.144	124.144
III - Riserve di rivalutazione	5.210.458	5.210.458
IV - Riserva legale	3.000	3.000
VI - Altre riserve	507.312	481.262
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(10.428.059)	(10.162.271)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(8.221)	(265.789)
Totale patrimonio netto	(4.576.366)	(4.594.196)
B) Fondi per rischi e oneri	-	65
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	33	794
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.345.446	8.636.266
Totale debiti	8.345.446	8.636.266
E) Ratei e risconti	6.000	685
Totale passivo	3.775.113	4.043.614

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conto economico



31-12-2024 31-12-2023

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	319.171	341.953
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	2.004
altri	842.815	20.158
Totale altri ricavi e proventi	842.815	22.162
Totale valore della produzione	1.161.986	364.115
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
	13.722	15.733
7) per servizi		
	232.349	171.121
8) per godimento di beni di terzi		
	23.691	9.277
9) per il personale		
a) salari e stipendi	27.472	15.238
b) oneri sociali	8.575	4.886
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.867	1.084
c) trattamento di fine rapporto	1.867	1.084
Totale costi per il personale	37.914	21.208
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	122.769	122.527
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	122.769	122.527
Totale ammortamenti e svalutazioni	122.769	122.527
14) oneri diversi di gestione		
	55.664	62.831
Totale costi della produzione	486.109	402.697
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	675.877	(38.582)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	427.167	66.053
Totale interessi e altri oneri finanziari	427.167	66.053
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(427.167)	(66.053)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	198.987	161.154
Totale svalutazioni	198.987	161.154
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(198.987)	(161.154)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	49.723	(265.789)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	57.944	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	57.944	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(8.221)	(265.789)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio chiuso al 31.12.2024 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c..)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
 - per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;

- non si sono rese necessarie riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente;

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

- ai sensi del disposto dell'art. 2423 ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;

- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento. Inoltre i criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC);

- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;

- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

- gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono stati evidenziati;

- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 4, del codice civile:

1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

2) non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e sono state sistematicamente ammortizzate nel corso degli esercizi in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile. Al 31 dicembre 2023 risultano completamente ammortizzate.

in legge con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 5 giugno 2020 n. 40 (cd Decreto Liquidità), per un importo di euro 300.000,00 e successivamente svalutata nel 2022 per un importo di euro 218.660,00. Nel 2023 si è operato un'ulteriore svalutazione di euro 161.154 riallineando il valore della partecipazione al valore del patrimonio netto contabile della partecipata alla data del 1.01.2023.

Le altre partecipazioni sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione (art. 2426 n.1).

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Al 31.12.2024 non risultano stanziati Fondi rischi ed oneri.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa fiscale vigente, apportando al risultato del conto economico le variazioni in aumento o in diminuzione derivanti dall'applicazione del D.P.R 917/86 e applicando il dettato del D.Lgs. 446/97, nonché le indicazioni del principio contabile n. 25.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare, le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte differite, invece, non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazioni dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1 del codice civile, vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Viene omessa l'informativa in quanto le operazioni con parti correlate, pur essendo rilevanti, sono state concluse a normali condizioni di mercato, ad eccezione dei finanziamenti ricevuti dalla società controllante.

La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale nè di trasparenza fiscale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447- bis, lettera b), c.c..

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Altre informazioni

ATTIVITA' SVOLTA

La società svolge attività immobiliare e attività turistica relativa alla gestione diretta di Case Appartamenti Vacanze (CAV) di proprietà.

EVENTI ECCEZIONALI

Durante l'esercizio non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, codice civile

Nota integrativa abbreviata, attivo



Immobilizzazioni



Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	48.255	4.260.688	302.606	4.611.549
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.255	536.899		585.154
Valore di bilancio	-	3.723.789	302.606	4.026.395
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	(2.000)	(300.096)	(302.096)
Ammortamento dell'esercizio	-	122.769		122.769
Totale variazioni	-	(124.769)	(300.096)	(424.865)
Valore di fine esercizio				
Costo	48.255	4.259.848	201.497	4.509.600
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.255	660.828		709.083
Svalutazioni	-	-	198.987	198.987
Valore di bilancio	-	3.599.020	2.510	3.601.530

Immobilizzazioni materiali



Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.599.020	3.723.789	(124.769)



Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)



	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	4.013.344	3.672	5.008	236.664	2.000	4.260.688
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	355.910	-	1.075	179.914	-	536.899
Valore di bilancio	3.657.434	3.672	3.933	56.750	2.000	3.723.789
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	(2.000)	(2.000)
Ammortamento dell'esercizio	97.566	580	751	23.872	-	122.769
Totale variazioni	(97.566)	(580)	(751)	(23.872)	(2.000)	(124.769)
Valore di fine esercizio						
Costo	4.013.344	4.831	5.008	236.665	-	4.259.848
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	453.476	1.739	1.826	203.787	-	660.828
Valore di bilancio	3.559.868	3.092	3.182	32.878	-	3.599.020

In merito all'ammortamento dei fabbricati strumentali si precisa che, sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Non risultano quindi stanziati quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.510	302.606	(300.096)

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	166.836	6.100	172.936	1.859
Valore di bilancio	166.836	6.100	172.936	1.859
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	(166.836)	(6.100)	(172.936)	-
Totale variazioni	(166.836)	(6.100)	(172.936)	-

Valore di fine esercizio				
Costo	192.887	6.100	198.987	1.859
Svalutazioni	192.887	6.100	198.987	-
Valore di bilancio	-	-	-	1.859

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto e sono relative alla partecipazione detenuta nella società Regina Beach Srl, interamente partecipata. La partecipazione è stata completamente svalutata, tenendo conto della situazione patrimoniale e finanziaria della società partecipata, alla luce anche del fatto che nel corso dell'esercizio 2024 il mutuo ipotecario della Cassa di Risparmio di Volterra è stato passato a sofferenza e ceduto a terzi.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione e sono costituite da una quota di partecipazione al consorzio Nuovo Calabrone (5.250 euro) e al consorzio di garanzia Eurofidi (euro 850). Nel corso dell'esercizio sono state interamente svalutate per perdite durevoli di valore.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Le altre immobilizzazioni finanziarie, iscritte al costo storico e relativi oneri accessori, sono costituite da titoli della banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci (euro 1.859).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

L'elenco delle partecipazioni detenute in imprese controllate, con le informazioni previste dall'art. 2427, comma 1, punto 5, c.c., è riportato nel seguente prospetto

Denominazione	Sede	Codice Fiscale	Capitale sociale	Patrimonio netto all'ultimo bilancio appr.	Quota posseduta	Valore di bilancio
REGINA BEACH SRL	Cecina (LI) - Via Cellini, angolo Via 24 Maggio	0178744092	Euro 50.000	Euro 192.887	100%	Euro 192.887

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutati al presunto valore di realizzo, che coincide con il loro valore nominale e sono relativi:

- ai depositi cauzionali versati per le utenze dell'acqua degli appartamenti;

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in percentuale	Valore a bilancio
REGINA BEACH S.R.L.	CECINA (LI) - ITALIA	0178744092	50.000	-193.305	192.887	50.000	100	192.887

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle variazioni 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	3.910	20.957	24.867	24.867
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	84.822	84.822	84.822
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.130	(2.466)	5.664	5.664
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	(153)	153	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	11.887	103.466	115.353	115.353

I crediti sono valutati secondo il loro "presumibile valore di realizzo" che coincide con il valore nominale.

Si tratta di: crediti verso clienti per euro 26.722, crediti diversi per 387, credito tributari 5.664. Nella voce "crediti verso imprese controllate" sono iscritti i crediti vantati verso la società controllata Regina Beach per il contratto di tesoreria sottoscritto nel 2023 (che presenta un saldo al 31.12.2024 di euro 50.000) e per il saldo prezzo relativo alla cessione dello stabilimento balneare avvenuta con atto notarile il 5.08.2014 (euro 34.822). Su quest'ultimo credito sono stati conteggiati interessi di mora fino al 31.12.2014, dopodiché le parti hanno concordato di non applicare interessi di mora per le operazioni infragruppo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
55.282	1.029	54.253

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio per le singole voci di bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.029	54.253	55.282

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	1.029	54.253	55.282

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e /o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.948	4.303	(1.355)

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.093	(1.093)	-
Risconti attivi	3.209	(261)	2.948
Totale ratei e risconti attivi	4.303	(1.355)	2.948

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni			
Capitale	15.000	-	-	-	15.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	124.144	-	-	-	124.144
Riserve di rivalutazione	5.210.458	-	-	-	5.210.458
Riserva legale	3.000	-	-	-	3.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	211.262	-	-	-	211.262
Varie altre riserve	270.000	26.050	-	-	296.050
Totale altre riserve	481.262	26.050	-	-	507.312
Utili (perdite) portati a nuovo	(10.162.271)	(265.788)	-	-	(10.428.059)
Utile (perdita) dell'esercizio	(265.789)	265.789	(8.221)	(8.221)	(8.221)
Totale patrimonio netto	(4.594.196)	26.051	(8.221)	(8.221)	(4.576.366)

Nel patrimonio netto, in ossequio alle previsioni del Decreto Legge n. 104/2020, sono state costituite riserve indisponibili volte ad evidenziare:

l'ammontare delle rivalutazioni operare al netto dell'eventuale imposta sostitutiva corrisposta per l'ottenimento della rivalutazione stessa anche ai fini fiscali ex articolo 110:

- Riserva di rivalutazione Legge n. 185/2008 per euro 3.265.190,63;
- Riserva di rivalutazione ex art 6-bis Decreto Legge n. 23/2020 conv. in legge dalla Legge 40/2020 per euro 1.945.267,49.

Perdite esercizi in corso al 31/12/2020, al 31/12/2021 e al 31/12/2022 – sospensione degli effetti di legge cui agli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482-bis, quarto, quinto e sesto comma, 2482-ter, 2484, primo comma, numero 4) del codice civile

L'art. 6 del DL 23/2020, convertito dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, modificato dall'art. 1 della L. n. 178 del 30/12/2020 e dall'art. 3, comma 1-ter del D.L. 228/2021 e dell'art. 3, comma 9 del D.L. 198/2022, ha previsto la sospensione degli effetti previsti dai citati articoli di legge in caso di perdite sociali di entità tale da richiedere provvedimenti urgenti da parte della società.

Tale norma ha l'evidente finalità di evitare che diverse società siano costrette ad assumere provvedimenti straordinari quali la riduzione e l'aumento del capitale sociale, la trasformazione societaria o addirittura si trovino nella condizione di doversi sciogliere a causa di perdite generatesi nel periodo della pandemia da Covid-19.

Al fine di rendere la necessaria informativa alle parti interessate, il comma 4 del citato art. 6, prevede che “Le perdite di cui ai commi da 1 a 3 devono essere distintamente indicate nella nota integrativa con specificazione, in appositi prospetti, della loro origine nonché delle movimentazioni intervenute nell'esercizio”.

Il prospetto che segue dà evidenza dell'entità delle perdite degli esercizi 2020, 2021 e 2022 che beneficiano del regime di sospensione in oggetto in relazione al patrimonio netto complessivo:

	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2023
Capitale sociale	15.000	15.000
Riserva legale	3.000	3.000
Altre Riserve	5.841.915	5.815.864
Utili (perdite) di esercizi precedenti	(10.428.059)	(10.162.271)
Utili (perdita) dell'esercizio	261.947	(265.789)
Totale patrimonio netto	(4.306.197)	(4.594.196)
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - anno 2020	(5.703.581)	(5.703.581)
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - anno 2021	(307.155)	(307.155)
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - anno 2022	(4.151.535)	(4.151.535)
Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione	5.586.074	5.568.075

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	15.000	conferimenti	N.D.
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	124.144	riserva di capitale	B
Riserve di rivalutazione	5.210.458	ris.monetaria in sospensione	B
Riserva legale	3.000	riserva di utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	211.262	riserva di utili	B
Varie altre riserve	296.050		
Totale altre riserve	507.312		
Utili portati a nuovo	(10.428.059)	perdite exerc prec.	
Totale	(4.568.145)		

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti tributari	1.945.490	122.973	2.068.463	2.068.463
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	648	775	1.423	1.423
Altri debiti	4.891	18.658	23.549	23.549
Totale debiti	8.636.266	(290.820)	8.345.446	8.345.446

Si riepilogano nel proseguo i **DEBITI BANCARI** al 31.12.2024:

- **Mutuo ipotecario** concesso dalla **Cassa di Risparmio di Volterra** in data 20.12.2006 per un importo iniziale di euro 10.800.000, estinto parzialmente nel 2020 a seguito della vendita del complesso turistico alberghiero. La società dopo aver regolarizzato il pagamento delle rate fino al 30.06.2020, aveva ottenuto una moratoria di due anni; per cui avrebbe dovuto riniziare a pagare le rate dalla scadenza del 30.06.2022. Dal momento che la società non ha pagato le rate alle scadenze contrattuali previste, la Cassa di Risparmio di Volterra nel 2023 ha comunicato la risoluzione del contratto e la messa a sofferenza della posizione

Il debito residuo al 31.12.2024 ammonta ad **euro 3.687.815** di cui: euro 3.223.961 in quota capitale, euro 463.855 per la mora e gli interessi maturati sulle rate scadute.

- **Mutuo ipotecario con Cassa di Risparmio di San Miniato** contratto in data 18.02.2010 per euro 1.300.000 originariamente della durata di 15 anni, da estinguersi con il pagamento di 30 rate semestrali a decorrere dal 31.12.10.

In data 10.01.2018 l'istituto bancario Carisma ha **ceduto** il suo credito a **Nostos Spv Srl** (importo nominale euro 1.204.400,73). Il 22 marzo 2021 è stato sottoscritto un **accordo transattivo, che si è perfezionato nel 2024** con l'integrale versamento dell'importo transato e dilazionato. La società ha quindi conseguito nell'esercizio un **provento finanziario di euro 754.401**, derivante dal saldo e stralcio convenuto con l'istituto di credito.

- il debito per il **mutuo fondiario** contratto in data 21.12.2006 con **Unicredit Banca di Impresa** per euro 1.000.000, originariamente della durata di 13 anni, da estinguersi con il pagamento di 26 rate semestrali posticipate. Nel 2009 è stata concessa la sospensione per dodici mesi dal pagamento della quota capitale a decorrere dalla rata in scadenza il 31.12.09.

Inoltre, in data 27 novembre 2015 è stato sottoscritto un atto modificativo del contratto di mutuo ipotecario (atto notaio Alterio repertorio 83224 raccolta 18253), ottenendo la remissione in termini in relazione alle singole quote capitali scadute e un ulteriore sospensione di un anno delle quote capitali scadenti il 31.12.2015 e il 30.06.2016. A febbraio 2017 è stato sottoscritto un nuovo atto di rinegoziazione, che prevedeva il rimborso di 6 rate semestrali di soli interessi a decorrere dal 31.12.2016 e 15 rate semestrali a partire dal 31.12.2019, con scadenza finale al 31.12.2026.

La società non ha ottemperato al piano di rientro sopra detto e pertanto con lettera del 14.10.19 l'istituto di credito ha comunicato la risoluzione e revoca di ogni finanziamento ed affidamento.

Il debito residuo al 31.12.2024, iscritto tra i debiti scadenti entro l'esercizio successivo, ammonta ad **euro 635.921**, di cui: euro 569.805 in quota capitale ed euro 66.116,45 per la mora e gli interessi maturati sulle rate scadute.

- Debiti per **scoperti di conto corrente** per un importo complessivo di euro 248.884, così suddiviso:

Unicredit Banca di Impresa euro 54.960, oltre euro 6.622 per interessi;

Banco Popolare BPM euro 193.925, oltre 68.360 per interessi.

La voce "**ALTRI FINANZIATORI**" iscritta tra i debiti nel passivo dello stato patrimoniale si riferisce:

- al **finanziamento** agevolato (a tasso zero) concesso dalla **Regione Toscana** ed erogato in data 10.10.2012 per l'importo di euro 240.391,61, rimborsabile in 14 rate semestrali costanti di euro 17.170,83 a decorrere dal 30.04.2014. Nel 2016 la società ha ottenuto la sospensione del pagamento delle rate semestrali scadenti il 30

aprile 2016 e il 31 ottobre 2016, con relativo slittamento delle scadenze del piano di rientro, alle condizioni e modalità stabilite dal punto B1) della DGR 1246/2014; e nel 2020 ha ottenuto un ulteriore sospensione delle rate scadenti nel 2020. Al 31.12.2024 risultano ancora da pagare le rate di pari importo scadenti il 30.04.2022 e il 31.10.2022 per un importo totale di **euro 34.342**;

- ai finanziamenti concessi da persone fisiche ricollegabili alla compagine sociale per un importo complessivo di **euro 520.671**

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

In bilancio risultano iscritti i seguenti debiti bancari assistiti da garanzia ipotecaria sui beni sociali:

- mutuo fondiario con Cassa di Risparmio di Volterra per un importo iniziale di euro 10.800.000, il debito residuo al 31.12.24 è pari ad euro 3.687.815. Il debito è garantito da un'ipoteca sui beni sociali identificati al catasto urbano del Comune di Pisa al Foglio 113 particella 11 subalterni dal 228 al 234 e dal 288 al 295 (n. 15 appartamenti utilizzati per l'esercizio dell'attività di gestione Case Appartamenti Vacanze);

- mutuo fondiario con Unicredit Banca di Impresa per un importo iniziale di euro 1.000.000, il debito residuo al 31.12.24 è pari ad euro 635.921. Il debito è garantito da un'ipoteca sui beni sociali identificati al catasto urbano del Comune di Pisa al Foglio 113 particella 11 subalterni 209 e ex 211 (ora 301, 319 e 320).

Finanziamenti effettuati da soci della società

In tale voce, sono iscritti i debiti della società nei confronti dei soci per i finanziamenti dagli stessi ottenuti (importo euro 750.168). Trattasi di finanziamenti infruttiferi, per i quali non sono stati definiti i termini e i modi di rimborso.

Ratei e risconti passivi

I ratei e i risconti sono tali da riflettere la competenza economica e temporale dei costi e dei ricavi dell'esercizio in chiusura ed il loro ammontare è tale da soddisfare la previsione di cui all'articolo 2424-bis, quinto comma, del codice civile.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.000	685	5.315

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	685	5.315	6.000
Totale ratei e risconti passivi	685	5.315	6.000

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

I ricavi conseguiti dalla società sono relativi ai soggiorni dei clienti presso le C.A.V. (Case e Appartamenti per le Vacanze) di proprietà della società e gestiti dalla stessa, in forza di un'apposita autorizzazione amministrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
486.109	402.697	83.412

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	13.722	15.733	(2.011)
Servizi	232.349	171.121	61.228
Godimento di beni di terzi	23.691	9.277	14.414
Salari e stipendi	27.472	15.238	12.234
Oneri sociali	8.575	4.886	3.689
Trattamento di fine rapporto	1.867	1.084	783
Ammortamento immobilizzazioni materiali	122.769	122.527	242
Oneri diversi di gestione	55.664	62.831	(7.167)
Totale	486.109	402.697	83.412

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Nel corso dell'esercizio la società ha perfezionato con Nostos Spv Srl, l'accordo di transattivo di saldo e stralcio del debito relativo al mutuo ipotecario concesso da Cassa di Risparmio di San Miniato, che prevedeva un pagamento rateale dell'importo complessivo di euro 450.000,00. Nel corso dell'esercizio la società ha saldato l'importo transato e conseguendo una sopravvenienza attiva di euro 754.401

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

Nel corso dell'esercizio la società si è avvalsa dell'opera di due dipendenti part time addetti alle pulizie e all'assistenza dei clienti delle C.A.V.

Nota integrativa, parte finale

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

Non sono stati attribuiti compensi e/o anticipazioni agli amministratori e non risultano crediti concessi ad essi. La società non è soggetta al controllo da parte di un Collegio sindacale

Titoli emessi dalla società

Non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società.

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

Nel corso dell'esercizio la società ha presentato ricorso ex artt. 44 CCII con richiesta di misure protettive ex art. 54 CCII. La procedura è stata poi rinunciata, con l'intenzione di perfezionare gli accordi con un investitore terzo, in modo da poter accedere ad uno strumento della crisi con una proposta supportata da un apporto finanziario di un terzo. La società è nell'imminenza di presentare domanda di accesso alla composizione negoziata della crisi ex art 12 CCII.

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

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente al risultato di esercizio l'organo amministrativo propone di riportare a nuovo la perdita conseguita.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili. L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2024.

L'Amministratore Unico



Dichiarazione di conformità del bilancio



Il sottoscritto legale rappresentante dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL è conforme a quello acquisito agli atti (che verrà trascritto e sottoscritto a termini di legge) sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Livorno - Autorizzazione n. 11333 /2000, rep. II del 22/01/2001.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.

