

# Perizia di stima azioni “C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare Spa” del sig. [REDACTED]

*Liquidazione del patrimonio [REDACTED]  
Tribunale di Torre Annunziata - R.G. 673/2022*

**Dott. Carfora Francesco**

*Commercialista – Revisore legale*

Via Castellammare, 168 – Gragnano (Na)

C.F. CRFFNC82D01E131T – P.I. 07159431217

Pec: francesco.carfora@odcectorreannunziata.it



## Sommario

### **PREMESSA**

**2**

### **1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO**

**3**

### **2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**5**

### **3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA**

**7**

il metodo finanziario ..... 8

il metodo reddituale ..... 10

il metodo patrimoniale ..... 13

il metodo misto patrimoniale - reddituale ..... 15

### **4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE**

**16**

### **5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA**

**17**

### **6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA'**

### **C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE DI STABIA SRL**

**18**

### **7. CONCLUSIONI**

**27**





## PREMESSA



Il sottoscritto Dott. Carfora Francesco, nato il 01/04/1982 a Gragnano (NA) e con studio in Gragnano alla via Castellammare, 168, 11 codice fiscale CRFFNC82D01E131T, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torre Annunziata (NA), al n°874 e al registro dei revisori legali al n.160426, ha ricevuto in data 12.09.2024 dal Tribunale di Torre Annunziata, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del sig. [REDACTED] (R.G. 673/2022) incarico di stimare il valore complessivo delle azioni della società **C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE S.P.A.** possedute dal sig. [REDACTED].



In esecuzione dell'incarico ricevuto, nella seguente relazione si procederà a stimare il valore del capitale economico della società **“C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA”** con sede in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, codice fiscale 04476140639 e partita iva 01335781215.



## 1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO

I lavori peritali sono iniziati in data 10.10.2024 con una serie di incontri con il liquidatore del patrimonio del sig. [REDACTED], il dott. Di Paolo Vincenzo e dalle successive richieste della documentazione amministrativa alla società oggetto di valutazione.

Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il capitale economico delle azioni possedute dal sig. [REDACTED] rappresentative del 0,22% del capitale sociale.

Le valutazioni espresse nel contesto del presente documento sono state formulate sulla base del presupposto che la destinazione dei beni e gli indirizzi di gestione attualmente in corso non siano sottoposti in futuro a mutamenti sostanziali rispetto alle strategie evidenziate dalla documentazione sottoposta a esame.

Per quanto attiene all'esplicazione dei criteri di valutazione generali e specifici adottati, è stato seguito il seguente criterio di rappresentazione:

- Al paragrafo dedicato alla metodologia valutativa, sono descritti i criteri generali di valutazione adottati a livello di sistema aziendale globale.
- I criteri specifici e le peculiarità valutative delle singole poste di bilancio sono stati descritti nell'ambito della valutazione delle singole voci contabili.

Per alcune immobilizzazioni materiali e immateriali si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione cosiddetto “funzionale” o del “valore d'uso” che ha determinato una valutazione dell'immobilizzazione al valore residuo da ammortizzare.

La perizia viene effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza e con doverosa prudenza.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti senza alcuna verifica, partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto differentemente indicato nel presente documento. L'esperto non ha verificato o riscontrato le informazioni finanziarie e non finanziarie fornite e, di conseguenza, non esprime alcun giudizio professionale, né rilascia alcuna garanzia sulla veridicità e sulla consistenza delle medesime.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione si basano sul presupposto che permanga l'attuale livello di competenze gestionali, e che l'integrità delle caratteristiche attuali del business sia mantenuta anche nell'eventualità di un cambiamento degli assetti proprietari e di governo.

La finalità nella presente valutazione è quella di fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto in merito alla vendite della quota di proprietà del sig. [REDACTED].

Sarebbe pertanto improprio utilizzare tale valutazione per scopi e obiettivi diversi da quelli espressi. Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte del medesimo potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.

L'esperto non è un consulente né un *auditor* della società. Egli, pertanto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali passività effettive o potenziali non indicate nella situazione contabile di riferimento consegnata.

## 2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A. è stata costituita in data 27/07/1984 ed attualmente ha sede legale in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313.

E' iscritta al Registro delle Imprese di Napoli (Sezione Ordinaria) dal 09/10/1984 con n° 04476140639 che corrisponde al codice fiscale della società.

La durata della società è fissata al 31/12/2050

La società è amministrata da un amministratore unico, Sig. [REDACTED] nato il

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] C nominato con atto del 28/04/2023 e durata per 3 esercizi.

La società è dotata di organo di controllo e nel dettaglio dal Collegio Sindacale così composto:

- Graziuso Umbeero, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Presidente del collegio sindacale;
- Signoriello Luigi, nato il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sindaco effettivo;
- Mormone Marco, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sindaco effettivo;
- La Mura Luigi Maria, [REDACTED], codice fiscale L [REDACTED], sindaco supplente;
- De Simone Giuseppe, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sindaco supplente;

Alla data della valutazione (31/10/2024) il capitale è pari ad € 1.080.000,00 integralmente sottoscritto e versato.

Il capitale sociale risulta così suddiviso:

| Socio                                                           | Valore Quote        | Percentuale |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Fervet Sud Società a Responsabilità Limitata (C.F. 05169751004) | 1.069.200,00        | 99,00%      |
| ██████████ (C.F. ██████████)                                    | 2.376,00            | 0,22%       |
| Spagnuolo Ferdinando (C.F. ██████████)                          | 2.052,00            | 0,19%       |
| Spagnuolo Maria (C.F. ██████████)                               | 2.052,00            | 0,19%       |
| La Mura Giovanni Battista (C.F. ██████████)                     | 1.026,00            | 0,10%       |
| La Mura Luigi Maria (C.F. ██████████ Z)                         | 1.026,00            | 0,10%       |
| La Mura Maria (C.F. ██████████)                                 | 1.026,00            | 0,10%       |
| La Mura Salvatore (L. ██████████)                               | 1.026,00            | 0,10%       |
| Santoro Francesco Saverio (C.F. S. ██████████)                  | 216,00              | 0,02%       |
| <b>TOTALE</b>                                                   | <b>1.080.000,00</b> | <b>100%</b> |

La società C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE S.P.A. ha il seguente oggetto sociale:

- La realizzazione, la gestione, la commercializzazione, in proprio o per conto terzi, di porti turistici ed attività connesse, fra cui quelle alberghiere, commerciali, di ristoro, di intrattenimento, di rimessaggio, cantieristiche, immobiliari e similari ed analoghe od affini, non escluse l'acquicoltura; l'esercizio e l'uso dei complessi patrimoniali termali;
- l'esercizio e l'uso dei complessi patrimoniali termali siti in Castellammare Di Stabia (NA), ivi compresa l'utilizzazione delle sorgenti interne al complesso nonché quelle esterne e cioè: "Acqua Del Muraglione", "Acqua Acidula" ed "Acqua Rossa" ed ogni altra nonché delle c.d. Nuove Terme, ed ogni attività industriale e commerciale diretta alla migliore utilizzazione e valorizzazione delle acque termali e minerali di Castellammare Di Stabia (NA).  
Potrà svolgere attività accessorie e complementari quali: la produzione ed il commercio, anche al minuto delle acque minerali e termali e di tutti i prodotti Produzione ed il commercio di oggettistica connessa alla promozione e valorizzazione del marchio termale, la fornitura a terzi di opere e servizi, a supporto dell'attività principale, tra i quali, in particolare, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti tecnologici, di giardini ed opere connesse; l'organizzazione e la gestione in genere di strutture ed infrastrutture di accoglienza, anche turistica (quali, ad esempio, alberghi) In Castellammare Di Stabia (NA), nonché' qualsiasi altra attività rivolta allo sviluppo ed al miglior utilizzo economico del centro termale stabiese. Essa potrà inoltre



*assumere e prendere in affitto esercizi e gestioni aventi finalità analoghe a quelle del compendio;*

- *la fabbricazione, la trasformazione, la riparazione, il commercio del materiale mobile, di ogni specie sia per le strade ferrate, tramviarie e ordinarie, sia per le vie d'acqua e per l'aeronautica, la produzione di carpenteria metallica, e di fusioni in ghisa normale e speciale, la lavorazione meccanica ed il commercio in genere dei metalli ferrosi e non ferrosi, delle materie plastiche e del legno, per conto proprio e per conto di terzi, la fornitura e l'installazione di manufatti vari per l'edilizia, la progettazione e l'esecuzione di lavori idraulici speciali, la progettazione, la costruzione e l'installazione di impianti ed apparecchi di sollevamento e trasporto.*

*La società potrà promuovere la costituzione od assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze, quote o partecipazioni in altre imprese, società, consorzi ed enti in genere, il tutto in via strumentale ed in misura non prevalente rispetto alle attività che costituiscono l'oggetto sociale.*

*La società potrà altresì compiere tutte le attività necessarie od utili per il conseguimento degli scopi sociali, fra cui: operazioni immobiliari, mobiliari, industriali, commerciali e finanziarie, ivi compresa la concessione di garanzie reali e personali, rilasciate nell'interesse della società, per obbligazioni sia proprie che di terzi. Tutte tali attività devono svolgersi nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio nonché nel rispetto della normativa in tema di attività riservate ad iscritti a collegi, ordini od albi professionali. In particolare le attività di natura finanziaria devono essere svolte in conformità alle leggi vigenti in materia.*

\*\*\*



La società opera presso le seguenti sedi:

Sede legale: Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313.



Svolge di fabbricazione di altri prodotti della lavorazione minerali non metalliferi.

### **3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA**

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo, è necessario individuare l'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può



essere indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In questa sede non si sono tenute conto le eventuali possibili condizioni soggettive che potrebbero influire nella determinazione del valore del capitale economico della Società oggetto di valutazione, ma si sono considerate esclusivamente le condizioni oggettive che dovrebbero permettere di esprimere un valore di sintesi **“obiettivamente”** attribuibile all'oggetto dell'analisi.

L'economia aziendale ha sviluppato diversi metodi valutativi che, alternativamente, premiano il contenuto patrimoniale, reddituale e finanziario della stima.

Questi procedimenti si basano su tre tipi di informazioni.

Due di essi attengono a fatti futuri e, precisamente, sul ritorno finanziario atteso dell'investimento (flussi di cassa che l'investimento è suscettibile di produrre nel futuro) e sui redditi che l'investimento è atto a generare. Il terzo, invece, attiene a un fatto attuale, e cioè all'odierno valore patrimoniale: questo valore corrisponderebbe ai prezzi che dovrebbero essere pagati al momento della valutazione, per acquisire i singoli elementi che compongono l'azienda e i fattori necessari al suo funzionamento (beni strumentali, concessioni, licenze, marche ecc. ).

#### IL METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si ispira al concetto di base che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro.

Questo metodo, di cui nella pratica esistono numerose varianti, è spesso presentato come procedimento di determinazione del capitale potenziale dell'azienda oggetto di

stima più aderente ai requisiti di razionalità, obiettività e generalità che sono richiesti alle formule valutative.

Mentre in linea di massima può accettarsi come vero che tale metodo risponda al primo requisito (razionalità), non sembra invece che rispetti, almeno di norma, gli altri requisiti. Infatti, il requisito della “obiettività” dei dati è fortemente messo in dubbio dalla semplice constatazione che la definizione quantitativa di molti degli elementi che, in riferimento agli anni futuri, entrano a comporre i “flussi monetari disponibili” è largamente arbitraria e convenzionale (proprio in conseguenza della estrema difficoltà di effettuare le oggettive attendibili previsioni a lungo termine che esso richiederebbe).

Questo metodo, infatti, per rendere attendibili i dati sui quali si fonda, non può fare riferimento né a condizioni odierne, né a condizioni medio-normali attese nello svolgimento della gestione, ma deve ipotizzare una serie specifica di scelte strategiche e gestionali, oltre che un determinato quadro esterno di riferimento.

Poiché proprio da queste scelte può dipendere, in sostanza, il risultato della stima, esso non ha né il carattere dell’obiettività, né quello della generalità.

Il valore dell’azienda cui pertanto tale metodo può portare è tipicamente un **“valore soggettivo”**, legato a un determinato imprenditore, al suo modo particolare di definire le politiche aziendali e di interpretare lo scenario esterno: è, insomma, un tipico valore potenziale.

Nel caso concreto, risulta evidente che non può considerarsi corretto procedere alla valutazione del capitale economico della Società in oggetto con adozione del metodo finanziario.



## IL METODO REDDITUALE



Il metodo reddituale è fondato sull'attualizzazione dei redditi attesi, con ciò esprimendo il comunemente accettato principio che un'azienda vale per i “frutti” che essa potrà generare in futuro.

I frutti attesi debbono essere riportati al momento della stima mediante un processo di attualizzazione.

Questo metodo consiste quindi nell'attualizzazione del reddito futuro atteso, cioè del reddito che si ritiene che l'azienda sia in grado di generare.

Occorre quindi procedere alla previsione:

1. dei flussi di reddito;
2. alla determinazione di un adeguato tasso di attualizzazione degli stessi, che dovrà tenere conto sia del grado di rischio dell'attività, sia delle possibili alternative offerte dal mercato monetario o finanziario. Al valore così ottenuto occorrerà, infine, aggiungere il valore residuo attualizzato del bene.

Questo è un metodo che trova larga applicazione nella pratica, anche se non è di semplice applicazione, in considerazione delle difficoltà sempre insite nella determinazione dei redditi futuri attesi e del tasso di attualizzazione.

Dal punto di vista analitico questo metodo prevede l'utilizzo di una funzione matematica di attualizzazione che, nella pratica più frequente, può assumere una delle seguenti configurazioni:

1. se i redditi futuri attesi si riferiscono a un periodo di tempo illimitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita perpetua:



$$W = \frac{R}{i}$$



Dove:

“W” (= capitale economico) è uguale a “R” (= risultato economico medio annuale) diviso “i” (tasso di attualizzazione);



2. se i redditi futuri attesi si riferiscono, invece, a un periodo di tempo limitato, la



formula applicabile è quella dell’attualizzazione di una rendita annua posticipata di durata pari al periodo di tempo previsto (n):



$$W = R \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Poiché, però, al termine del periodo limitato di tempo preso in considerazione l’azienda avrà certamente un valore residuo, occorre aggiungere a “W” tale valore attuale determinato come segue:



$$V = \frac{V_n}{(1 + i)^n}$$



Dove:



“V” (= valore attuale) è uguale a  $V_n$  (= valore del bene al tempo n) diviso per il fattore di attualizzazione al tasso “i”.



Se, in luogo di un reddito medio – normale, si disponesse di una distribuzione temporale di redditi determinati ciascuno in funzione prospettica in base ai piani economici – finanziari di medio/lungo termine, la formula da utilizzare per la determinazione del valore dell’azienda risulta essere semplicemente





quella della somma dei valori attuali delle singole frazioni di reddito; in particolare, il valore dell'azienda sarebbe così determinato:

$$W = \sum \frac{R_i}{(1+i)^i} + \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

- “ $R_i$ ” è il reddito previsto per l'iesimo anno;
- “ $i$ ” è il tasso di attualizzazione;
- “ $V_n$ ” rappresenta il valore residuo al tempo  $n$  dell'azienda.



Normalmente, come è facilmente intuibile, la scelta del tasso di attualizzazione è il problema centrale di questo procedimento.

Il criterio che è normalmente utilizzato è quello del cosiddetto “tasso – opportunità”, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.



Pertanto, occorre procedere all'individuazione di tassi eventualmente presenti sul mercato per investimenti simili, oppure (nella maggioranza dei casi) ad apportare delle variazioni in aumento a un tasso base applicabile a investimenti a rischio basso o nullo a seconda del giudizio di rischio attribuibile all'investimento.



L'altro problema focale è quello della determinazione del reddito medio atteso.

In teoria si può arrivare alla determinazione del reddito medio futuro atteso secondo uno dei seguenti tre metodi:



- 1) Sulla base dei redditi degli anni precedenti (risultati storici); oppure,
- 2) Sulla base di una proiezione dei risultati storici negli anni futuri; tenendo conto

di certi parametri revisionali assunti come probabili (risultati prospettici);

oppure, ancora,



- 3) Sulla base dei risultati futuri determinati conseguentemente ai programmi di sviluppo dell'attività aziendale (risultati programmati)

#### IL METODO PATRIMONIALE

Questo procedimento perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso l'attribuzione ai singoli elementi attivi, componenti il capitale dell'azienda, del loro valore corrente e detraendo da tale valore complessivo il valore degli elementi passivi.

La particolarità di questo metodo consiste nella riespressione a valori correnti di mercato e di stima degli elementi attivi non monetari e nella conseguente determinazione di eventuali minusvalenze e plusvalenze al netto dell'effetto fiscale.

Per la determinazione dei valori correnti, la dottrina aziendalistica ha individuato diversi criteri applicabili alle diverse caratteristiche degli elementi oggetto di valutazione (immobilizzazioni tecniche, magazzino, immobilizzazioni finanziarie, etc.).

A seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati e del modo in cui, nella prima ipotesi, lo siano, la dottrina prevalente distingue diversi metodi patrimoniali:

- *metodi patrimoniali semplici*, che prendono in considerazione solamente i beni materiali, oltre ai crediti e alle liquidità;
- *metodi patrimoniali complessi analitici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione deve essere analiticamente motivata e documentata (secondo vari procedimenti);



*metodi patrimoniali empirici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione è essenzialmente basata sui parametri o formule dedotti da comportamenti negoziali degli operatori sul mercato (prezzi fatti) o su altre formule dedotte dall'esperienza.



Mentre i metodi patrimoniali semplici sono i più noti e di comune applicazione, e conducono a determinare direttamente il capitale netto rettificato, i metodi patrimoniali complessi trovano frequente applicazione per varie categorie d'aziende nella formulazione cosiddetta empirica: banche, assicurazioni, negozi di vendita al dettaglio, ecc. In questi casi, importanti valori immateriali (individuati dagli operatori economici con varie denominazioni: valore della raccolta, valore del portafoglio premi, valore dell'autorizzazione commerciale, ect.). sono espressi come elementi patrimoniali sul fondamento di reali o supposti prezzi applicati in negoziazioni di aziende similari o su altre basi empiriche. I metodi patrimoniali complessi analitici sono invece tipicamente applicabili alle aziende industriali, dove hanno trovato più frequenti esemplificazioni e validità di riferimenti. Essi sono peraltro dotati di validità generale, nel senso che possono essere riferiti a qualsiasi tipo d'azienda.



La differenza fondamentale tra i due tipi di procedimento (empirico o analitico) sta principalmente nel fatto che il metodo analitico è una dimostrazione razionale, quindi basata su dati, del valore attribuibile a specifici beni immateriali ( del tipo: il marchio, il brevetto, il processo tecnologico, etc.) mentre quello empirico non dimostra nulla, ma si fonda su semplici parametri o formule dedotti dall'osservazione di transazioni intervenute sul mercato o su dati d'esperienza. Quest'ultimo metodo, quindi, può assumere una sua validità solamente in quei casi in cui si può fondare su un elevato



numero di transazioni omogenee, mentre nei casi non omogenei e non frequenti il suo significato è dubbio e fortemente opinabile.

#### **IL METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE**

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento è, nella prassi professionale, il più diffuso. Le ragioni vanno ricercate nell'importanza che viene riservata alla consistenza del patrimonio, pur non dimenticando la redditività futura.

Inoltre, tra i criteri di valutazione esposti, è quello più "oggettivo", presentano risultati altamente attendibili.

Il valore globale dell'azienda è dato dalla formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda  
K = Valore patrimoniale rettificato  
A = valore dell'avviamento

Il valore dell'azienda è, dunque, determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio rettificato e del valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito <<normale>>, un surplus di reddito, considerato con durata limitata o attualizzando i <<sovra – redditi>> o i <<sotto – redditi>> dei vari esercizi.

L'avviamento, calcolato come differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale e il valore dei singoli elementi del patrimonio, solitamente ha un valore positivo in funzione di un profitto positivo. In tal caso, è detto << good-will>> (o avviamento positivo), altrimenti <<badwill>> (o avviamento negativo).

L'avviamento non è un elemento rilevato dal capitale di funzionamento di un'azienda, a meno che non sia stato acquistato a titolo oneroso e, quindi, iscritto nelle attività patrimoniali.

Il calcolo del valore dell'avviamento si ottiene attualizzando il surplus di reddito futuro sulla base di un congruo tasso di valutazione.

Il << surplus >> di reddito (o sovrareddito) è il profitto in senso stretto, il profitto puro, ovvero l'insieme delle condizioni immateriali che garantiscono all'azienda un rendimento (profitto) superiore a quello del settore, cioè del rendimento <<normale>>.

L'avviamento, per questo, alcune volte viene definito <<sovrareddito>>: è un'indicazione non corretta, in quanto la differenza tra reddito effettivo e reddito normale non esaurisce il concetto di avviamento, che è un fattore che perdura nel tempo.

La differenza, il surplus di reddito, viene attualizzata.

La formula:

$$A = (R - K_i) a_{n-i'}$$

Dove:

A= valore dell'avviamento

R= Reddito medio prospettico

K= valore patrimoniale rettificato

i= tasso di valutazione <<normale>>

a= valore attuale di una rendita con durata definita

n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento

i'= tassi di valutazione "finanziario"

#### 4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo di valutazione da adottare deve essere effettuata alla luce delle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione.

Al riguardo la società “**C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA**”, in base alla documentazione contabile consegnata, si qualifica come una società titolare di sole partecipazioni societarie. Nel dettaglio, dal bilancio di verifica al 31.10.2024 non si rilevano ricavi delle vendite e delle prestazioni. Pertanto, considerato che la società di fatto detiene esclusivamente delle partecipazioni e dei crediti di natura diversa, lo scrivente ritiene opportuno applicare al caso concreto il metodo patrimoniale semplice.

In conclusione, considerando il tipo di attività svolta e la consistenza patrimoniale della società oggetto di valutazione, si giudica opportuno procedere alla determinazione del valore delle quote societarie nel seguente modo:

- **ANALISI DEL BILANCIO DI VERIFICA 2024;**
- **ANALISI DELLE SINGOLE POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE;**
- **RETTIFICA DELLE POSTE DI STATO PATRIMONIALE IN BASE AL VALORE CORRENTE;**

## **5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA**

Nell’ambito delle operazioni estimative è stata visionata e analizzata, fra l’altro, la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica al 31.10.2024;
- Bilancio d’esercizio 2023;
- Bilancio d’esercizio 2022;



- Bilancio d'esercizio 2021;
- Dichiarativi fiscali 2023 – 2022 - 2021;
- Visura camerale;



La documentazione consegnata al perito e da questi utilizzata ai fini della valutazione, è stata fornita direttamente dal mandante il quale attesta che essa è vera e reale, con dispensa al perito di esperire ulteriori indagini.

Per meglio chiarire la natura dell'incarico si fanno le seguenti precisazioni:



- a) la responsabilità della redazione dei bilanci esaminati e della correttezza delle informazioni in essi contenute, nonché della regolare tenuta delle scritture contabili, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e dell'integrità del patrimonio sociale, compete agli organi amministrativi delle società;
- b) la pianificazione e l'effettuazione dell'analisi è finalizzata ad ottenere una ragionevole sicurezza che i bilanci non siano viziati da errori significativi;
- c) il lavoro è nella sua natura e nelle modalità di esecuzione, differente da quello di una revisione contabile completa e pertanto non si esprimerà un giudizio di revisione sui bilanci da cui sono tratti i dati economici-patrimoniali esaminati.



Al fine di valutare il capitale economico della società C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA si è proceduto tenendo in considerazione il bilancio di verifica al 31.10.2024 consegnato allo scrivente dall'organo amministrativo.



## **6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE DI STABIA SRL**



Si espone di seguito il prospetto di stato patrimoniale e conto economico al 31.10.2024

**Anno 2024**

| STATO PATRIMONIALE CIVILISTICO 2024                                                    |                       |                                                              |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Attivo - Stato patrimoniale ex art. 2424                                               | Importo in unità di € | Passivo - Stato patrimoniale ex art. 2424                    | Importo in unità di € |
| <b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>                              | <b>€ 0</b>            | <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                   | <b>€ 9.871.149</b>    |
| richiamati                                                                             |                       | I – Capitale                                                 | € 1.080.000           |
| da richiamare                                                                          |                       | II – Riserva da sopraprezzo delle azioni                     |                       |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                                                             | <b>€ 14.381.328</b>   | III - Riserva di rivalutazione                               | € 9.681.156           |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>                                                | <i>€ 94.829</i>       | IV - Riserva legale                                          |                       |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                                  |                       | V - Riserva per azioni proprie in portafoglio                |                       |
| 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità                                       |                       | VI - Riserve statutarie                                      |                       |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno |                       | VII - Altre riserve                                          |                       |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       |                       | VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | -€ 837.015            |
| 5) avviamento                                                                          |                       | IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | -€ 52.992             |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 |                       | Quota dell'utile a riserva                                   |                       |
| 7) altre immobilizzazioni                                                              | € 94.829              | Quota dell'utile agli azionisti                              |                       |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>                                                 | <i>€ 1.200.150</i>    | <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                           | <b>€ 0</b>            |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | € 1.200.150           | 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili           |                       |
| 2) impianti e macchinario                                                              |                       | 2) per imposte, anche differite                              |                       |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              |                       | entro 12 mesi                                                |                       |
| 4) altri beni                                                                          |                       | Oltre 12 mesi                                                |                       |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 |                       | 3) altri                                                     | € 0                   |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>                                              | <i>€ 13.086.349</i>   | entro 12 mesi                                                |                       |
| 1) partecipazioni in:                                                                  | € 12.888.072          | oltre 12 mesi                                                |                       |
| a) imprese controllate                                                                 |                       | <b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b> | <b>€ 0</b>            |
| b) imprese collegate                                                                   | € 12.888.072          | entro 12 mesi                                                |                       |
| c) imprese controllanti                                                                |                       | oltre 12 mesi                                                |                       |
| d) altre imprese                                                                       |                       | <b>D) DEBITI</b>                                             | <b>€ 5.427.678</b>    |
| 2) crediti:                                                                            | € 198.277             | 1) obbligazioni                                              | € 0                   |
| a) verso imprese                                                                       |                       | entro 12 mesi                                                |                       |

|                                                                          |                    |                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-------------|
| controllate<br>Entro 12 mesi                                             |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | 2) obbligazioni convertibili                 | € 0         |
| b) verso imprese collegate<br>Entro 12 mesi                              | € 0                | Entro 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| c) verso controllanti<br>Entro 12 mesi                                   | € 0                | 3) debiti verso soci per finanziamenti       | € 333.897   |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                | € 333.897   |
| d) verso altri<br>entro 12 mesi                                          | € 198.277          | oltre 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            | € 198.277          | 4) debiti verso banche                       | € 1.224.011 |
| 3) altri titoli                                                          |                    | entro 12 mesi                                | € 179.209   |
| 4) azioni proprie                                                        |                    | oltre 12 mesi                                | € 1.044.802 |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>                                              | <b>€ 1.062.363</b> | 5) debiti verso altri finanziatori           | € 0         |
| <i>I - Rimanenze</i>                                                     | € 0                | entro 12 mesi                                |             |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo                               |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                       |                    | 6) acconti                                   |             |
| 3) lavori in corso su ordinazione                                        |                    | 7) debiti verso fornitori                    | € 248.851   |
| 4) prodotti finiti e merci                                               |                    | entro 12 mesi                                | € 248.851   |
| 5) acconti                                                               |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| <i>II - Crediti</i>                                                      | € 1.043.006        | 8) debiti rappresentati da titoli di credito | € 0         |
| 1) verso clienti<br>Entro 12 mesi                                        | € 0                | entro 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| 2) verso imprese controllate<br>Entro 12 mesi                            | € 0                | 9) debiti verso imprese controllate          | € 0         |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | finanziari                                   | € 0         |
| 3) verso imprese collegate<br>Entro 12 mesi                              | € 0                | entro 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| 4) verso controllanti<br>Entro 12 mesi                                   | € 0                | Non finanziari                               | € 0         |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                |             |
| 4-bis) crediti tributari                                                 | € 11.639           | oltre 12 mesi                                |             |
| entro 12 mesi                                                            | € 11.639           | 10) debiti verso imprese collegate           | € 0         |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | finanziari                                   | € 0         |
| 4-ter) imposte anticipate<br>entro 12 mesi                               | € 0                | entro 12 mesi                                |             |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                |             |
| 5) verso altri<br>Entro 12 mesi                                          | € 1.031.367        | Non finanziari                               | € 0         |
| oltre 12 mesi                                                            | € 1.031.367        | entro 12 mesi                                |             |
| <i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | € 0                | oltre 12 mesi                                |             |
|                                                                          |                    | 12) debiti tributari                         | € 5.950     |
|                                                                          |                    | entro 12 mesi                                | € 5.950     |

|                                           |                     |                                                             |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1) partecipazioni in imprese controllate  |                     | oltre 12 mesi                                               |                     |
| 2) partecipazioni in imprese collegate    |                     | 13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | € 0                 |
| 3) partecipazioni in imprese controllanti |                     | entro 12 mesi                                               |                     |
| 4) altre partecipazioni                   |                     | oltre 12 mesi                                               |                     |
| 5) azioni proprie                         |                     | 14) altri debiti                                            | € 3.614.969         |
| 6) altri titoli                           |                     | entro 12 mesi                                               | € 3.614.969         |
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>         | <b>€ 19.357</b>     | oltre 12 mesi                                               |                     |
| 1) depositi bancari e postali             | € 19.357            | <b>E) RATEI E RISCONTI</b>                                  | <b>€ 145.403</b>    |
| 2) assegni                                |                     | Ratei passivi                                               | € 145.403           |
| 3) denaro e valori in cassa               |                     | Ratei passivi operativi                                     | € 145.403           |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>                | <b>€ 540</b>        | Ratei passivi extra-operativi                               |                     |
| Ratei attivi                              | € 540               | Risconti passivi                                            | € 0                 |
| Ratei attivi operativi                    | € 540               | Risconti passivi operativi                                  |                     |
| Ratei attivi extra-operativi              |                     | Risconti passivi extra-operativi                            |                     |
| Risconti attivi                           | € 0                 | Aggio su prestiti                                           |                     |
| Risconti attivi operativi                 |                     |                                                             |                     |
| Risconti attivi extra-operativi           |                     |                                                             |                     |
| Disaggio su prestiti                      |                     |                                                             |                     |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                   | <b>€ 15.444.230</b> | <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                                    | <b>€ 15.444.230</b> |

### Riclassificazione bilancio 2024

| STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE       |                       |                                    |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Attivo                              | Importo in unità di € | Passivo                            | Importo in unità di € |
| <b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b> | <b>€ 2.357.882</b>    | <b>MEZZI PROPRI</b>                | <b>€ 9.871.149</b>    |
|                                     |                       |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b> | <b>€ 1.557.908</b>    |
| <b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>     | <b>€ 13.086.349</b>   |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>        | <b>€ 4.015.173</b>    |
|                                     |                       |                                    |                       |
| <b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>      | <b>€ 15.444.230</b>   | <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>   | <b>€ 15.444.230</b>   |

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO                                    |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                   | Importo in unità di € |
| Ricavi delle vendite                                              | € 0                   |
| Produzione interna                                                | € 0                   |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>                          | € 0                   |
| Costi esterni operativi                                           | € 49.054              |
| Valore aggiunto                                                   | -€ 49.054             |
| Costi del personale                                               | € 0                   |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                    | -€ 49.054             |
| Ammortamenti e accantonamenti                                     | € 0                   |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>                                        | -€ 49.054             |
| Risultato dell'area accessoria                                    | -€ 3.939              |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | € 0                   |
| <b>EBIT NORMALIZZATO</b>                                          | -€ 52.993             |
| Risultato dell'area straordinaria                                 | € 0                   |
| <b>EBIT INTEGRALE</b>                                             | -€ 52.993             |
| Oneri finanziari                                                  | € 0                   |
| <b>RISULTATO LORDO</b>                                            | -€ 52.993             |
| Imposte sul reddito                                               | € 0                   |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                                            | -€ 52.993             |

Indici

| INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI |                                                              |              |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Margine primario di struttura                      | <i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>                           | -€ 4.258.910 |
| Quoziente primario di struttura                    | <i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>                           | 0,70         |
| Margine secondario di struttura                    | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i> | -€ 3.214.107 |
| Quoziente secondario di struttura                  | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i> | 0,77         |

| INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI |                                                  |      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------|
| Quoziente di indebitamento complessivo   | <i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>                 | 1    |
| Quoziente di indebitamento finanziario   | <i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i> | 0,16 |

| INDICI DI REDDITIVITA' |                                                                    |        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| ROE netto              | <i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>                           | -0,54% |
| ROE lordo              | <i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>                           | -0,54% |
| ROI                    | <i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i> | 2,96%  |

| INDICATORI DI SOLVIBILITA' |                                               |              |
|----------------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| Margine di disponibilità   | <i>Attivo circolante - Passività correnti</i> | -€ 3.214.107 |
| Quoziente di disponibilità | <i>Attivo circolante / Passività correnti</i> | 0,28         |

|                        |                                                                       |              |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Margine di tesoreria   | $(Liquidità\ differite + Liquidità\ immediate) - Passività\ correnti$ | -€ 3.214.107 |
| Quoziente di tesoreria | $(Liquidità\ differite + Liquidità\ immediate) / Passività\ correnti$ | 0,28         |

\*\*\*

Alla luce della metodologia di valutazione adottata (metodo patrimoniale), lo scrivente, in riferimento alla procedura di rettifica hanno ritenuto di dover procedere come segue:

- le immobilizzazioni immateriali non suscettibili di valutazione in relazione alla loro futura utilizzazione e non capaci di generare autonomamente un ritorno economico (ad esempio: costi di impianto e ampliamento, spese pluriennali, costi capitalizzati, ecc) sono stati oggetto di rettifica;
- le immobilizzazioni materiali, sono state prese al valore netto contabile, avendo scontato il processo di ammortamento;
- le immobilizzazioni finanziarie, sono state considerate tenendo in considerazione il valore di stima individuato dallo scrivente con apposita perizia. Nel dettaglio, la società CMC è titolare di due partecipazioni societarie:
  1. Marina di Stabia Spa con sede legale in Castellammare di Stabia in via De Gasperi, 313, codice fiscale 04181920630, partecipazione del 31,40% del capitale sociale;
  2. Newco Spa con sede legale in Napoli alla via Santa Lucia, 143, codice fiscale 04821681212, partecipazione del 42,77% del capitale sociale;
- I crediti e debiti, e in generale il capitale circolante, sono considerati al loro valore contabile;

Si espongono di seguito le rettifiche effettuate:

| ATTIVITA'                                                                           | Valore contabile netto | Rettifiche        | Valore corrente   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>                                                   | <b>1.200.150</b>       |                   | <b>1.200.150</b>  |
| Terreni e fabbricati                                                                | 1.200.150              |                   | 1.200.150         |
| Impianti e macchinari                                                               | 0                      |                   | 0                 |
| Attrezzature industriali e commerciali                                              | 0                      |                   | 0                 |
| Altri beni                                                                          | 0                      |                   | 0                 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 0                      |                   | 0                 |
| <b>Immobilizzazioni immateriali</b>                                                 | <b>94.829</b>          | <b>-94.829</b>    | <b>0</b>          |
| Costi di impianto e di ampliamento                                                  | 0                      |                   | 0                 |
| Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità                                          | 0                      |                   | 0                 |
| Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 0                      |                   | 0                 |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       | 0                      |                   | 0                 |
| Avviamento                                                                          | 0                      |                   | 0                 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 0                      |                   | 0                 |
| Altre immobilizzazioni                                                              | 94.829                 | -94.829           | 0                 |
| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                                                 | <b>13.086.349</b>      | <b>-931.914</b>   | <b>12.154.435</b> |
| Partecipazioni in imprese controllate                                               |                        |                   | 0                 |
| Partecipazioni in imprese collegate                                                 | 12.888.072             | -931.914          | 11.956.158        |
| Altre imprese                                                                       |                        |                   |                   |
| Altri titoli                                                                        |                        |                   |                   |
| Altri crediti                                                                       | 198.277                |                   | 198.277           |
| <b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>                                                         | <b>14.381.328</b>      | <b>-1.026.743</b> | <b>13.354.585</b> |
| <b>Rimanenze</b>                                                                    | <b>0</b>               |                   | <b>0</b>          |
| Materie prime, sussidiarie e di consumo                                             | 0                      |                   | 0                 |
| Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                                     | 0                      |                   | 0                 |
| Lavori in corso su ordinazione                                                      | 0                      |                   | 0                 |
| Prodotti finiti e merci                                                             | 0                      |                   | 0                 |
| Acconti                                                                             | 0                      |                   | 0                 |
| <b>Crediti</b>                                                                      | <b>1.043.006</b>       |                   | <b>1.043.006</b>  |

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Verso clienti             | 0         | 0         |
| Verso imprese controllate | 0         | 0         |
| verso imprese collegate   | 0         | 0         |
| verso controllanti        | 0         | 0         |
| crediti tributari         | 11.639    | 11.639    |
| Imposte anticipate        | 0         | 0         |
| verso altri               | 1.031.367 | 1.031.367 |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Disponibilità liquide</b> | <b>19.357</b>    | <b>19.357</b>    |
| Depositi bancari e postali   | 19.357           | 19.357           |
| Assegni                      | 0                | 0                |
| denaro e valori in cassa     | 0                | 0                |
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>     | <b>1.062.363</b> | <b>0</b>         |
|                              |                  | <b>1.062.363</b> |

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ratei e risconti attivi</b> | <b>540</b>        | <b>540</b>        |
| Ratei attivi                   | 540               | 540               |
| Risconti attivi                | 0                 | 0                 |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>           | <b>15.444.231</b> | <b>-1.026.743</b> |
|                                |                   | <b>14.417.488</b> |

| PASSIVITA'                                                | Valore contabile netto | Rettifiche | Valore corrente  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|
| <b>Fondo per rischi e oneri</b>                           | <b>0</b>               |            | <b>0</b>         |
| per trattamento di quiescenza e obblighi simili           | 0                      |            | 0                |
| per imposte, anche differite                              | 0                      |            | 0                |
| altri                                                     | 0                      |            | 0                |
| <b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>0</b>               |            | <b>0</b>         |
| Tfr                                                       | 0                      |            | 0                |
| <b>Debiti</b>                                             | <b>5.427.678</b>       |            | <b>5.427.678</b> |
| Obbligazioni                                              | 0                      |            | 0                |
| Debiti verso soci per finanziamenti                       | 333.897                |            | 333.897          |
| Debiti verso banche                                       | 1.224.011              |            | 1.224.011        |
| Debiti verso altri finanziatori                           | 0                      |            | 0                |
| Debiti verso fornitori                                    | 248.851                |            | 248.851          |

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso imprese controllate                        | 0                 | 0                 |
| Debiti verso imprese collegate                          | 0                 | 0                 |
| Debiti tributari                                        | 5.950             | 5.950             |
| Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | 0                 | 0                 |
| Altri debiti                                            | 3.614.969         | 3.614.969         |
| <b>Ratei e risconti</b>                                 | <b>145.403</b>    | <b>145.403</b>    |
| Ratei passivi                                           | 145.403           | 145.403           |
| Risconti passivi                                        | 0                 | 0                 |
| <b>Patrimonio netto</b>                                 | <b>9.871.150</b>  | <b>8.844.407</b>  |
| Capitale sociale + riserve                              | 9.924.143         | 8.897.400         |
| Utile/perdita d'esercizio                               | -52.993           | -52.993           |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                                   | <b>15.444.231</b> | <b>14.417.488</b> |

Nel dettaglio, la rettifica effettuata riguardano:

- Le immobilizzazioni immateriali, considerando l'inoperatività della società, sono state svalutate completamente dallo scrivente;
- le partecipazioni detenute nella Marina di Stabia Spa e nella Newco Spa. Le rettifiche effettuate tengono in considerazione le valutazioni effettuate dallo scrivente del valore delle suddette partecipazioni;

A tal uopo il Patrimonio netto rettificato è pari ad euro 8.844.407

## 7. CONCLUSIONI

Alla data di riferimento della presente perizia (31/10/2024) il valore economico complessivo della società C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA è pari ad € 8.844.407.  
Pertanto, poiché l'incarico conferito è quello di stimare il valore delle azioni possedute dal sig. [REDACTED] (0,22% del capitale sociale), il sottoscritto valuta la suddetta partecipazione, applicando uno sconto del 10% trattandosi di partecipazione di minoranza, in

**Euro 17.512**

(Euro diciasettemilacinquecentododici/00)<sup>1</sup>

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

Gragnano, 19.03.2025

Il Perito  
(dott. Carfora Francesco)

FRANCESCO  
CARFORA  
19.03.2025  
17:12:15  
GMT+01:00

<sup>1</sup> Il valore è così individuato: (€ 8.844.407 \* 0,22%) = € 19.458  
€ 19.458 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 17.512



Allegati:

1. Visura camerale storica C.M.C. Cantieri Meridionali Spa;
2. Bilancio di verifica al 31.10.2024;
3. Bilancio d'esercizio 2023;
4. Bilancio d'esercizio 2022;
5. Bilancio d'esercizio 2021;
6. Partecipazioni possedute;
7. Perizia di stima Marina di Stabia Spa;
8. Perizia di stima Newco Spa



BILANCIO DI VERIFICA dal 1/01/2024 al 31/10/2024

ESERCIZIO 2024

| Conto  | Partitari | Descrizione                             | Saldi Finali  |               |
|--------|-----------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|        |           |                                         | Dare          | Avere         |
| 111    |           | CAPITALE E RISERVE                      |               | 10.761.156,34 |
| 111.01 |           | Capitale sociale                        |               | 1.080.000,00  |
| 111.16 |           | riserve in doppia sospensione           |               | 9.681.156,34  |
| 115    |           | RISULTATI PORTATI A NUOVO               | 837.013,11    |               |
| 115.03 |           | Perdita portata a nuovo                 | 837.013,11    |               |
| 151    |           | SOCI C/APPORTI                          |               | 333.897,22    |
| 151.08 |           | Soci conto finanziamento infruttifero   |               | 333.897,22    |
| 157    |           | MUTUI E FINANZIAMENTI                   |               | 1.044.802,34  |
| 157.13 |           | Mutuo Ipotecario Banca Credito Popolare |               | 1.044.802,34  |
| 215    |           | IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI IN CORSO   | 94.828,70     |               |
| 215.09 |           | Altre immobilizzazioni immateriali      | 94.828,70     |               |
| 231    |           | TERRENI E FABBRICATI                    | 1.200.150,00  |               |
| 231.08 |           | Altri fabbricati                        | 1.200.150,00  |               |
| 251    |           | PARTICIPAZIONI IMMOBILIZZATE            | 10.749.518,78 |               |
| 251.01 |           | Part.i in impr. contr.te                | 10.749.518,78 |               |
| 257    |           | FINANZIAMENTI ATTIVI                    | 198.276,87    |               |
| 257.03 |           | Fin.ti attivi a contr.nti               | 198.276,87    |               |
| 322    |           | FATTURE DA RICEVERE                     |               | 83.636,00     |
| 322.05 |           | Costi da ricevere                       |               | 83.636,00     |
| 331    |           | RATEI E RISCONTI ATTIVI                 | 540,00        |               |
| 331.05 |           | Risconti attivi                         | 540,00        |               |
| 333    |           | RATEI E RISCONTI PASSIVI                |               | 145.402,69    |
| 333.01 |           | Ratei passivi                           |               | 145.402,69    |
| 418    |           | ALTRI CREDITI                           | 1.031.367,05  |               |
| 418.13 |           | Crediti da soci                         | 1.006.367,05  |               |
| 418.27 |           | Crediti diversi                         | 25.000,00     |               |
| 451    |           | FORNITORI                               |               | 165.215,03    |
| 451.01 |           | FORNITORI                               |               | 165.215,03    |
| 469    |           | DEBITI VARI                             |               | 3.614.968,96  |
| 469.02 |           | Debiti diversi                          |               | 1.796.000,00  |
| 469.12 |           | Debiti tributari diversi                |               | 2.968,64      |
| 469.15 |           | Debiti verso amministratori             |               | 60.392,12     |
| 469.36 |           | Creditori diversi                       |               | 48.411,12     |
| 469.43 |           | debiti v/so controllate                 |               | 1.707.197,08  |
| 471    |           | DEBITI TRIBUTARI                        |               | 5.050,00      |
| 471.02 |           | debiti imposta ires                     |               | 1.969,00      |
| 471.05 |           | debiti imposte i.r.a.p.                 |               | 3.081,00      |

BILANCIO DI VERIFICA dal 1/01/2024 al 31/10/2024

ESERCIZIO 2024

| Conto                    | Partitari | Descrizione                              | Saldi Finali  |               |
|--------------------------|-----------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                          |           |                                          | Dare          | Avere         |
| 531                      |           | ERARIO C/IVA                             | 11.633,58     |               |
| 531.06                   |           | Erario c/liquidazione Iva                | 11.633,58     |               |
| 533                      |           | ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA             |               | 900,00        |
| 533.03                   |           | Erario c/rit.su redditi lav. autonomo    |               | 900,00        |
| 535                      |           | ERARIO C/RT. SUBITE E CREDITI D'IMPOSTA  | 5,55          |               |
| 535.01                   |           | Ritenute subite su interessi attivi      | 5,55          |               |
| 559                      |           | PARTECIPAZIONI NON IMMOBILIZZATE         | 2.138.554,00  |               |
| 559.02                   |           | Partecipazioni in collegate              | 2.138.554,00  |               |
| 571                      |           | BANCHE C/C                               |               | 159.851,93    |
| 571.01                   |           | Interessi passivi da liquidare           |               | 647,06        |
| 571.04                   |           | Banca stabiense                          | 19.356,62     |               |
| 571.06                   |           | Banca di credito popolare                |               | 178.561,49    |
| 725                      |           | MANUTENZIONI                             | 41.950,00     |               |
| 725.01                   |           | Manutenzione fabbricati fiscalm.strumen. | 41.950,00     |               |
| 727                      |           | LOCAZIONI E CANONI                       | 9,90          |               |
| 727.05                   |           | Canoni diversi                           | 9,90          |               |
| 735                      |           | COSTI CONSULENZE A PROFESSIONISTI        | 6.240,00      |               |
| 735.01                   |           | Consulenze tecniche                      | 6.000,00      |               |
| 735.09                   |           | Contributi 4% Cassa Previdenza           | 240,00        |               |
| 743                      |           | SPESE GENERALI                           | 854,00        |               |
| 743.01                   |           | Assicurazioni                            | 854,00        |               |
| 746                      |           | ONERI TRIBUTARI                          | 636,46        |               |
| 746.05                   |           | Tassa c.c.i.a.a.                         | 120,00        |               |
| 746.25                   |           | Tassa annuale vid.libri sociali          | 516,46        |               |
| 747                      |           | ALTRI COSTI DI ESERCIZIO                 | 400,39        |               |
| 747.05                   |           | Spese e perdite indeducibili             | 224,66        |               |
| 747.14                   |           | interessi e sanzioni su ravv.operoso     | 175,73        |               |
| 761                      |           | ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE            | 2.902,12      |               |
| 761.05                   |           | Commissioni e spese bancarie             | 2.902,12      |               |
| Totali                   |           |                                          | 16.334.237,13 | 16.334.237,13 |
| Differenza di quadratura |           |                                          |               |               |
| PERDITA                  |           |                                          | 52.992,87     |               |

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA  
Sede: VIA A.DE GASPERI,313 CASTELLAMMARE DI STABIA  
NA  
Capitale sociale: 1.080.000,00  
Capitale sociale interamente versato: sì  
Codice CCIAA: NA  
Partita IVA: 01335781215  
Codice fiscale: 04476140639  
Numero REA: 361524  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Settore di attività prevalente (ATECO): 522209

## Bilancio al 31/12/2023

### Stato Patrimoniale Abbreviato

|                                                                   | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Attivo</b>                                                     |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                        |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  | 94.829            | 94.829            |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 1.200.150         | 1.200.150         |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                | 10.987.796        | 11.060.796        |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                | <b>12.282.775</b> | <b>12.355.775</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                       |                   |                   |
| II - Crediti                                                      | 1.032.166         | 1.041.446         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 799               | 1.178             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 1.031.367         | 1.040.268         |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 2.138.554         | 2.138.554         |
| IV - Disponibilità liquide                                        | 15.169            | 32.361            |

|                                        | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>    | <b>3.185.889</b>  | <b>3.212.361</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>             | <b>1.394</b>      | <b>1.665</b>      |
| <b>Totale attivo</b>                   | <b>15.470.058</b> | <b>15.569.801</b> |
| <b>Passivo</b>                         |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>             |                   |                   |
| I - Capitale                           | 1.080.000         | 1.080.000         |
| VI - Altre riserve                     | 9.681.157         | 9.681.156         |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (845.842)         | (730.319)         |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio    | 8.829             | (115.523)         |
| <b>Totale patrimonio netto</b>         | <b>9.924.144</b>  | <b>9.915.314</b>  |
| <b>D) Debiti</b>                       | <b>5.400.511</b>  | <b>5.542.429</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 500.802           | 1.131.681         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 4.899.709         | 4.410.748         |
| <b>E) Ratei e risconti</b>             | <b>145.403</b>    | <b>112.058</b>    |
| <b>Totale passivo</b>                  | <b>15.470.058</b> | <b>15.569.801</b> |

## Conto Economico Abbreviato

|                                                               | 31/12/2023    | 31/12/2022      |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>                             |               |                 |
| 5) altri ricavi e proventi                                    | -             | -               |
| altri                                                         | 85.134        | 2               |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>                         | <b>85.134</b> | <b>2</b>        |
| <b>Totale valore della produzione</b>                         | <b>85.134</b> | <b>2</b>        |
| <b>B) Costi della produzione</b>                              |               |                 |
| 7) per servizi                                                | 19.499        | 24.971          |
| 8) per godimento di beni di terzi                             | 10            | 8               |
| 14) oneri diversi di gestione                                 | 901           | 31.938          |
| <b>Totale costi della produzione</b>                          | <b>20.410</b> | <b>56.917</b>   |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> | <b>64.724</b> | <b>(56.915)</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                         |               |                 |
| 16) altri proventi finanziari                                 | -             | -               |

|                                                                                          | 31/12/2023    | 31/12/2022       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| d) proventi diversi dai precedenti                                                       | -             | -                |
| altri                                                                                    | 21            | 9                |
| <i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>                                            | 21            | 9                |
| <i>Totale altri proventi finanziari</i>                                                  | 21            | 9                |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                                                  | -             | -                |
| altri                                                                                    | 50.866        | 58.617           |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>                                         | 50.866        | 58.617           |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>                             | (50.845)      | (58.608)         |
| <b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>                                           | <b>13.879</b> | <b>(115.523)</b> |
| 20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                 | -             | -                |
| imposte correnti                                                                         | 5.050         | -                |
| <i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i> | 5.050         | -                |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                | <b>8.829</b>  | <b>(115.523)</b> |



## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

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 31/12/2023 evidenzia un utile di esercizio di euro 8.829. L'esercizio è stato caratterizzato da due eventi positivi di natura straordinaria:

- Si è perfezionata la transazione con Intrum, società titolare del credito vantato da Banca Intesa Sanpaolo per lo scoperto di conto corrente determinato dall'imposta di bollo su deposito titoli, sinquando le azioni di Marina di Stabia su cui insiste pegno erano in custodia presso l'istituto di credito. A fronte di una pretesa di Euro 68.402, la transazione si è chiusa per Euro 25.000, con l'intervento nel pagamento da parte di Marina di Stabia, generando quindi una sopravvenienza di Euro 34.501, al netto della nostra pretesa di Euro 8.901 per errato calcolo dell'imposta di bollo;
- Si è definito, con il Comune di Castellammare di Stabia il rimborso dell'IMU versata in eccso per gli anni dal 2012 al 2016 per un totale di Euro 49.039,36. Stante l'impossibilità del Comune al rimborso del credito vantato, si è proceduto alla cessione di tale credito a favore di Marina di Stabia, in conto dei finanziamenti ricevuti.





## 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. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., 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.

## Correzione di errori rilevanti

La società attesta che non sono stati commessi errori rilevanti negli esercizi precedenti tali da dover essere rettificati nell'esercizio 2023.

## 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

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.

Si evidenzia che sull'immobile di cui al bilancio non sono stati operati ammortamenti in quanto trattasi di un immobile, al momento, inagibile.

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.



## Immobilizzazioni finanziarie



### Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo,

I valori iscritti in bilancio per euro 10.749.519, al netto dei crediti immobilizzati del valore di euro 238.277, si riferiscono alla partecipazione, pari al 31,41% del capitale, detenuta nella Marina di Stabia S.p.A., il cui valore nominale è di Euro 2.994.467,50.

In considerazione dell'esistenza, nel bilancio della collegata, di beni materiali e immateriali i cui valori correnti, periziati da tecnici esperti del settore, sono superiori rispetto a quelli contabili rappresentati in bilancio, l'organo amministrativo della C.M.C. ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio del costo d'acquisto



### Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

I crediti esposti nelle immobilizzazioni per euro 238.277 si riferiscono a finanziamenti effettuati negli anni precedenti alla controllante di diritto Fervet Sud s.r.l.

Nell'esercizio in esame la controllante di diritto ha restituito euro 73.000.



## Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate



### Introduzione



La società partecipata Marina di Stabia S.p.A. esercita l'attività di gestione di un porto turistico sito in Castellammare di Stabia.

Nel prospetto seguente si riportano i dati dell'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2022.

### Dettagli sulle partecipazioni in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

| Denominazione           | Città o Stato | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| MARINA DI STABIA S.P.A. | C.MARE DI     | 9.534.838        | 1.629.108                                | 37.204.746               | 2.994.467               | 31.4055%             | 10.749.519                                 |



| Denominazione | Città o Stato | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|---------------|---------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
|---------------|---------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|

STABIA

Si precisa che tutte le azioni della collegata Marina di Stabia S.p.a. sono direttamente possedute e sono oggetto di pegno da parte degli istituti di credito e/o finanziari intervenuti nell'accordo finanziario stipulato da Marina di Stabia nel 2019, che le ha garantito la prosecuzione della propria attività.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società nel corso dell'esercizio non ha sottoscritto alcun contratto di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

La società non detiene alcun cespite destinato alla vendita iscrivibile nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita".

### 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.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Partecipazioni

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni si riferiscono alla società Newco S.p.A.

A seguito della riduzione di capitale della suddetta società, effettuata con verbale notarile del 29/04/2015, il numero totale delle azioni è stato ridotto da Euro 8.300.000,00 ad Euro 5.000.000,00, conservando il valore originario di un euro ad azione.

Pertanto il numero delle azioni possedute dalla C.M.C. S.p.A. si è ridotto dalle originarie 3.550.000 alle attuali 2.138.554, determinando un valore di iscrizione in bilancio di Euro 2.138.554 sulla base del costo specificatamente sostenuto per l'acquisto, in quanto si ritiene che lo stesso è inferiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

## ASTE GIUDIZIARIE® **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.

## **Patrimonio netto**

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

## **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.

## **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, attivo

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

### 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<br>Immateriali | Immobilizzazioni<br>materiali | Immobilizzazioni<br>finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                       |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                                   | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.060.796                      | 12.355.775              |
| Valore di bilancio                                                      | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.060.796                      | 12.355.775              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                        |                                 |                               |                                 |                         |
| Decrementi per<br>alienazioni e dismissioni<br>(del valore di bilancio) |                                 | -                             | 73.000                          | 73.000                  |
| Totale variazioni                                                       |                                 | -                             | (73.000)                        | (73.000)                |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                         |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                                   | 94.829                          | 1.200.150                     | 10.987.796                      | 12.282.775              |
| Valore di bilancio                                                      | 94.829                          | 1.200.150                     | 10.987.796                      | 12.282.775              |

## Operazioni di locazione finanziaria

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

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

## 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.

La voce comprende:

Crediti diversi per Euro 25.000 per un credito nei confronti degli eredi di un socio deceduto.

Euro 799 di crediti tributari di cui 793 per IVA a credito ed Euro 6 per ritenute subite interessi attivi bancari;

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Di questi sono stati considerati esigibili oltre l'esercizio successivo i seguenti crediti:

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Euro 25.000 di crediti diversi.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

| Descrizione                    | Consist. iniziale | Incres.  | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decres.  | Consist. finale  | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--------------------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|----------|------------------|------------------|-----------|
| Partecipazione in Newco S.p.A. | 2.138.554         | -        | -                 | -                 | -        | 2.138.554        | -                | -         |
| <b>Totale</b>                  | <b>2.138.554</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>2.138.554</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>  |



## Oneri finanziari capitalizzati



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



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto



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



## Patrimonio netto

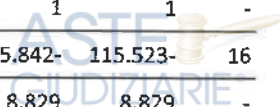
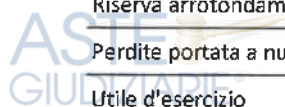


Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Nella tabella seguente sono esposte le variazioni intervenute.



| Descrizione                   | Consist. iniziale | Increment.     | Decrem.         | Consist. finale  | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------|
| Capitale sociale              | 1.080.000         | -              | -               | 1.080.000        | -                | -         |
| Riserve in doppia sospensione | 9.681.156         | -              | -               | 9.681.156        | -                | -         |
| Riserva arrotondamento        | -                 | 1              | -               | 1                | 1                | -         |
| Perdite portate a nuovo       | 730.319-          | 115.523-       | -               | 845.842-         | 115.523-         | 16        |
| Utile d'esercizio             | -                 | 8.829          | -               | 8.829            | 8.829            | -         |
| Perdita d'esercizio           | 115.523-          | -              | 115.523-        | -                | 115.523          | 100-      |
| <b>Totale</b>                 | <b>9.915.314</b>  | <b>124.353</b> | <b>115.523-</b> | <b>9.924.144</b> | <b>8.830</b>     |           |



## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto



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

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



| Descrizione | Importo | Origine/Natura | Possibilità di utilizzazione |
|-------------|---------|----------------|------------------------------|
|-------------|---------|----------------|------------------------------|



| Descrizione                 | Importo          | Origine/Natura                          | Possibilità di utilizzazione |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Capitale                    | 1.080.000        | Capitale                                |                              |
| Varie altre riserve         | 9.681.156        | Riserve in doppia sospensione d'imposta | Copertura perdite            |
| Riserva arrotondamento      | 1                | Arrotondamento                          |                              |
| Pperdite portate a nuovo    | (845.842)        | Capitale                                |                              |
| Utile d'esercizio           | 8.829            | Capitale                                | Copertura perdite            |
| <b>Totale</b>               | <b>9.924.144</b> |                                         |                              |
| Quota non distribuibile     | 9.924.144        |                                         |                              |
| Residua quota distribuibile |                  |                                         |                              |

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

La voce debiti accoglie gli importi di seguito dettagliati:

Debiti v/s società controllate per euro 1.657.197 di cui si specifica la composizione:

- l'importo di euro 147.404 al 31/12/2017 - che traeva origine dall'impegno assunto dalla CMC SpA, in qualità di socio promotore della Marina di Stabia SpA, nell'Accordo di investimento 2014, art. 3.7, a mantenere la stessa completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese della Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl, relativi al contratto di appalto del 28/06/2011, nonché in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande, diritti e pretese potessero derivare - è stato aumentato nel 2018 di euro 1.006.367 giusto lettera pec del 10/01/2019 con la quale la C.M.C. dichiara l'assunzione totale del debito nei confronti della Marina di Stabia per cui l'importo dovuto diventa di euro 1.153.771.
- l'importo di euro 460.000 è relativo alla concessione di un credito, ricevuto anch'esso nel 2018, dalla Marina di Stabia, per la conclusione dell'annosa vertenza promossa dall'ex dipendente Barretta. La C.M.C. SpA, nella citata pec del 10/01/2019 garantisce e si impegna alla restituzione dell'intero importo di euro 1.613.771 attraverso i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile di cui al paragrafo "immobilizzazioni materiali", per il quale fu sottoscritto un preliminare di vendita per euro 5.500.000. Si precisa che per il suddetto preliminare fu chiesta e ottenuta, da parte del promittente acquirente una proroga della scadenza dello stesso al trenta giugno 2022. A seguito del commissariamento del Comune di Castellammare di Stabia e della conseguente delibera che ha previsto, nella zona in cui insiste l'immobile, esclusivamente la possibilità di realizzare opere avente destinazione turistica, si è risolto il preliminare di vendita sopra citato, per il venir meno della condizione sospensiva a cui era condizionato, si è provveduto a dare mandato per la vendita a primaria agenzia immobiliare, anche su sollecitazione degli istituti bancari e finanziari

creditori, che hanno comunque mostrato una disponibilità di massima ad un rimborso "bullet" legato alla vendita dell'immobile, nel termine fissato di tre anni dal conferimento del mandato;

- l'importo di euro 67.465 è relativo a ulteriori concessioni di crediti fatte dalla collegata Marina di Stabia nell'esercizio 2019.
- Nel corso dell'esercizio in esame la Marina di Stabia S.p.A. è intervenuta quale terzo pagatore nella transazione tra la CMC e la Intrum, sopra dettagliata versando l'importo di Euro 25.000;
- Sempre nel corso del presente esercizio la società ha ceduto alla Marina di Stabia il credito vantato verso il Comune di Castellammare di Stabia per IMU relativa ad esercizi precedenti versata in eccedenza per un importo di Euro 49.039,36

Debiti diversi per euro 1.796.000: trattasi di somme ricevute dalla società Newco SpA a a titolo di caparra sull'acquisto dell'immobile di proprietà della società, il contratto con il quale la C.M.C. si impegnava a vendere il complesso industriale sito in C.Mare di Stabia via dei Mugnai, è stato risolto in data 05/05/2017 con atto Notaio Roberto Chiari con l'accordo che la società avrebbe dovuto restituire alla Newco s.p.a il suddetto importo con le seguenti modalità: euro 100.000 entro il 31 dicembre 2018, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2019, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2020 ed euro 696.000 entro il 31 dicembre 2021. Al 31/12/2021 la società non ha potuto provvedere al pagamento delle tranches dovute ma, in relazione al succitato preliminare di vendita, la Newco, su richiesta dell'amministratore della C.M.C. ha concesso una proroga della restituzione sino al momento di cessione dell'immobile oggetto del preliminare. Anche la restituzione di tale debito è legata alla vendita dell'immobile di cui al mandato di vendita sopra citato.

Debiti tributari diversi per euro 4.082: trattasi del residuo dovuto all'agenzia delle entrate a seguito di rateizzazioni di imposte non versate.

Debiti per ritenute su compensi corrisposti a lavoratori autonomi per euro 650.

Debiti per irpef e irap dell'esercizio corrente per euro 5.050.

Debiti v/s banche per euro 196.499: trattasi del saldo negativo del conto corrente in essere a fine esercizio; Nel corso dell'esercizio si è ottenuto un piano di rientro dello scoperto di conto corrente concesso da Banca di Credito Popolare, che prevede un versamento mensile di Euro 2.000, ed il saldo del restante alla vendita dell'immobile o, in caso di mancata vendita entro il 31.01.2026.

Debiti vs fornitori per fatture ricevute e da ricevere per euro 253.531.

Debiti vs banche per mutui per euro 1.044.802, di cui euro 100.000 con scadenza entro l'esercizio successivo e euro 944.802 oltre l'esercizio successivo: trattasi del dovuto alla Banca di Credito Popolare per il mutuo contratto a ottobre 2015 e finalizzato all'estinzione del mutuo precedente. Si comunica che tale mutuo è stato ceduto, nel corso del 2022 a Eudaimonia SPV, che, a sua volta, ha affidato la gestione del credito a Prelios Credit Servicing. Già nel precedente esercizio sono stati presi contatti con il creditore per una rimodulazione del piano di ammortamento, con il pagamento di una rata mensile sostenibile comprensiva di preammortamento interessi e quota capitale, ed una rata "bullet" alla vendita dell'immobile e comunque entro la scadenza del mandato a vendere, ad oggi le

trattative sono ancora in corso. L'importo da corrispondere entro l'esercizio successivo è stato determinato tenendo conto delle trattative in corso per la rimodulazione del piano di rientro.

Debiti v/s soci per finanziamenti infruttiferi per euro 333.897.

Debiti vari per euro 48.411.

Debiti verso l'amministratore per anticipi effettuati e compensi dovuti per euro 60.392.

I debiti esigibili oltre l'esercizio sono di seguito evidenziati:

Debiti diversi Euro 1.796.000;

Debiti v/s società controllate Euro 1.657.197;

Rate di mutuo Credito Popolare Euro 403.911;

Debiti tributari diversi Euro 2.598

Soci conto finanziamento infruttifero Euro 333.897

Debiti verso fornitori Euro 165.214

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

| Descrizione | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale    |
|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| DEBITI      | 1.044.802                    | 1.044.802                                 | 4.355.709                              | 5.400.511 |

## Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono relativi agli interessi sui finanziamenti bancari di competenza dell'esercizio in esame.

## Nota integrativa, 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.

## 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.

Nella seguente tabella viene dettagliata la composizione della voce "costo della produzione".

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Costi per servizi</b>              | <b>19.499</b> |
| <i>Consulenze legali</i>              | 1.000         |
| <i>Contributi 4% Cassa Previdenza</i> | 40            |
| <i>Emolumenti collegio sindacale</i>  | 5.460         |
| <i>Emolumenti amministratore</i>      | 5.000         |
| <i>Elaborazione dati</i>              | 3.000         |
| <i>Assicurazioni</i>                  | 1.239         |
| <i>Commissioni e spese bancarie</i>   | 3.760         |
| <b>Costi godimento beni di terzi</b>  | <b>10</b>     |
| <i>Canoni diversi</i>                 | 10            |
| <b>Oneri diversi di gestione</b>      | <b>901</b>    |

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| <i>Tassa cciaa</i>                   | 120           |
| <i>Tassa annuale libri sociali</i>   | 516           |
| <i>Spese e perdite indeducibili</i>  | 265           |
| <b>Totale costi della produzione</b> | <b>20.410</b> |

## Proventi e oneri finanziari

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

Nella tabella seguente sono dettagliati i proventi e gli oneri finanziari:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <i>Proventi finanziari</i>        |           |
| <i>Interessi attivi bancari</i>   | 21        |
| <b>Totale proventi finanziari</b> | <b>21</b> |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <i>Oneri finanziari</i>            |               |
| <i>Interessi passivi bancari</i>   | 16.013        |
| <i>Interessi passivi per mutui</i> | 34.829        |
| <i>Interessi di mora</i>           | 24            |
| <b>Totale oneri finanziari</b>     | <b>50.866</b> |

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

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

| Voce di ricavo        | Importo | Natura |
|-----------------------|---------|--------|
| Sopravvenienze attive | 85.134  |        |

Per la natura delle sopravvenienze si rimanda a quanto riportato in introduzione

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'

## Nota integrativa, 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

Ai sensi del n° 16 dell'art. 2427 del c.c., la società attesta di non aver assunto impegni per conto degli amministratori o dei sindaci né ha concesso loro crediti, l'ammontare dei compensi dovuti è esposto nella seguente tabella:

|          | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 5.000          | 5.460   |

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

In relazione al n° 9 dell'art. 2427 del c.c. si attesta l'assenza di impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Ai sensi del n. 22-bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che sono in essere operazioni finanziarie con le parti correlate, nella fattispecie di finanziamenti concessi alla controllante di diritto e finanziamenti ricevuti dalla collegata Marina di Stabia, specificate nei punti precedenti. Per entrambe, si tratta di operazioni effettuate senza corrisposizioni di interessi come previsto dagli accordi.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che non esistono accordi non risultanti 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**

Ai sensi del n. 22-sexies dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che la società non fa parte di alcun gruppo di imprese.

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

Ai sensi del 1° comma dell'art. 2427-bis del Codice Civile, si attesta che la società non detiene alcuno strumento finanziario derivato.

## **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 come meglio chiarito nell'introduzione.

## **Azioni proprie e di società controllanti**

Ai sensi dell'art. 2435-bis e dell'art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice Civile, si precisa che la società non possiede né ha posseduto e/o alienato nel corso dell'esercizio azioni/quote proprie o di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## **Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative**

In relazione alle informazioni richieste dall'art.25 DL 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

In relazione alle informazioni richieste dall'art.4 DL 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

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

La società dichiara di non aver ricevuto, nell'esercizio in corso, aiuti o sovvenzioni di cui dare comunicazione.



## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori azionisti, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio a copertura parziale delle perdite portate a nuovo iscritte in bilancio.



## Nota integrativa, parte finale

Signori Azionisti, 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 31/12/2023 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.





Camera di Commercio  
Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. PRA/100303/2024/CNAAUTO

NAPOLI, 30/04/2024

registroimprese.it  
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 04476140639  
DEL REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: NA-361524

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

DT. ATTO: 31/12/2023

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI  
CONFERMA ELENCO SOCI

DT. ATTO: 24/04/2024

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO  
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 30/04/2024 DATA PROTOCOLLO: 30/04/2024

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO:

LA MURA LUIGI MARIA-CSMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estremi di firma digitale

Digitally signed by Nicola Pisapia  
Date: 30/04/2024 12:09:33 CEST  
Reason: Conservatore Registro Imprese  
Location: C.C.I.A.A. di NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

**Meno costi,  
più business.**

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



impresa.italia.it  
il cassetto digitale dell'imprenditore

CAMERE DI COMMERCIO  
D'ITALIA



NARIPRA

0001003032024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA

Sede Legale VIA A. DE GASPERI N.313 - 80053 C.MARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – REA 361524 – C.F. e n. iscrizione 04476140639

Capitale sociale Euro 1.080.000,00 i.v.

Partita Iva n. 01335781215

## Relazione unitaria del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2023

Signori Azionisti,

allo scrivente Collegio Sindacale - integralmente composto da Revisori legali iscritti nel Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze - è stata attribuita sia l'attività di vigilanza, sia la funzione di revisione legale dei conti.

Tanto considerato, con il presente documento Vi rendiamo conto del nostro duplice operato, specificandoVi che esso contiene:

**A) la Relazione di revisione resa ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;**

**B) la Relazione del collegio sindacale resa ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Tanto premesso,

il Collegio sindacale ha esaminato i contenuti dei documenti costituenti il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2023, come approvato dall'organo di amministrazione, con particolare riferimento ai flussi informativi acquisiti nel corso degli incontri con l'organo amministrativo;

il progetto di bilancio e la nota integrativa risultano coerenti con i dati, le notizie e le informazioni acquisite dal collegio sindacale a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali nell'esercizio dei doveri di vigilanza;

- la società non ha fatto ricorso ad alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423 comma 5 c.c.;

- il Collegio sindacale, all'unanimità, delibera di approvare le seguenti relazioni ex art. 14 D.Lgs n. 39/2010 e quella ai sensi dell'art.2429 comma 2 al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023 da sottoporre all'assemblea dei soci.

\* \* \*

**A) RELAZIONE DI REVISIONE EX ART. 14 D. LGS. N. 39/2010**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **C.M.C. SPA** costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa al 31 dicembre 2023. Il predetto bilancio espone un utile di esercizio di euro 8.829 ed un patrimonio netto, comprensivo del risultato di esercizio, pari ad euro 9.924.144.

***Responsabilità dell'organo amministrativo sul bilancio di esercizio.***

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, compete all'organo amministrativo della Società.

**Responsabilità del revisore.**

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Gli stessi richiedono la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo e della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio professionale.

**Giudizio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Società C.M.C. SpA al 31 dicembre 2023, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429 CO. 2 C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento di Collegio Sindacale di società non quotata emanate dal Consiglio Nazionale dei dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

Di tale attività ed i risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio di esercizio al 31/12/2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un utile di esercizio di € 8.829.

| <b>STATO PATRIMONIALE</b>                | <b>IMPORTO</b>    |
|------------------------------------------|-------------------|
| Crediti verso soci per versamenti dovuti | 0                 |
| Immobilizzazioni                         | 12.282.775        |
| Attivo circolante                        | 3.185.889         |
| Ratei e risconti                         | 1.394             |
| <b>Totale attività</b>                   | <b>15.470.058</b> |
| Patrimonio netto                         | 9.924.144         |
| Fondi per rischi e oneri                 | 0                 |
| Trattamento di fine rapporto subordinato | 0                 |
| Debiti                                   | 5.400.511         |
| Ratei e risconti                         | 145.403           |
| <b>Totale passività</b>                  | <b>15.470.058</b> |

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

| <b>CONTO ECONOMICO</b>                       | <b>IMPORTO</b> |
|----------------------------------------------|----------------|
| Valore della produzione                      | 85.134         |
| Costi della produzione                       | 20.410         |
| <b>Differenza</b>                            | <b>-64.724</b> |
| Proventi e oneri finanziari                  | -50.845        |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | 0              |
| Imposte sul reddito                          | 5.050          |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>        | <b>8.829</b>   |

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e sullo statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee degli azionisti e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e sulla base delle informazioni disponibili non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo segnalazioni particolari da riferire.

Non si segnalano denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. ed ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale, ove occorrenti, pareri previsti dalla legge.

Ne corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio dell'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2023 e del risultato economico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza l'organo amministrativo non ha derogato a norma di legge ai sensi dell'art.2423 comma 5 del codice civile.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Il collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non risultano diversi da quelli dell'esercizio precedente e sono conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.; l'organo amministrativo nella nota integrativa ha illustrato i criteri di valutazione adottati per le varie voci di bilancio ed ha fornito le informazioni richieste dall'art.2427 c.c. sia sullo stato patrimoniale che sul conto economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla comprensione del bilancio medesimo. Il Collegio concorda con i criteri di valutazione adottati.

In particolare, riferiamo che tra le immobilizzazioni finanziarie figura la partecipazione nella società Marina di Stabia SpA, valutata con il criterio del costo di acquisto, inferiore al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dalla impresa partecipata Marina di Stabia SpA.

A tal proposito, anche alla luce della documentazione acquisita agli atti da questo Collegio, così come richiamati nella relazione al bilancio del decorso esercizio, e tenuto conto che non vi sono state segnalazioni che hanno determinato modifiche sostanziali ai valori periziati, il Collegio concorda con l'iscrizione della partecipazione al costo.

Il progetto di bilancio risulta conforme alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura.

E' stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa.

**B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze delle attività svolta, come indicate in precedenza, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023 così come redatto dall'organo amministrativo.

Il collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dall'amministratore nella nota integrativa.

Castellammare di Stabia, 08 aprile 2024

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Umberto Graziuso

Dott. Luigi Signoriello

Dott. Marco Mormone

## Verbale di assemblea degli azionisti

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 24 del mese di aprile, alle ore 11.15, presso lo studio La Mura in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, si è riunita l'assemblea ordinaria della società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., indetta in convocazione unica per questo giorno e luogo alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente:

O.d.g.

1. Approvazione Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2023 e documenti correlati.

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- Fervet Sud S.r.l. titolare di n. 8.910.000 azioni, in persona del legale rappresentante Giuseppe Barile;
- [redacted] titolare di n.19.800 azioni, in proprio;
- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Salvatore La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Luigi Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, per delega conferita all'avv. Salvatore La Mura;
- Eredi Ferdinando Spagnuolo, titolari di n. 17.100 azioni, in proprio, in persona del rappresentante comune avv. Nicola Di Lorenzo;
- Maria Spagnuolo, titolare di n. 17.100 azioni, per delega conferita alla d.ssa Elisabetta Spagnuolo.

Risulta assente il socio

Ch

H

- Maurizio Santoro, titolare di n. 1.800 azioni.

Per il Collegio Sindacale sono presenti:

- Dott. Umberto Graziuso, Presidente;
- Dott. Marco Mormone, Sindaco effettivo;

E' assente il dott. Luigi Signoriello.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico Comm. Saverio Barile il quale, verificata la regolarità delle convocazioni, l'identità dei presenti e la validità delle deleghe, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n.8.998.200 azioni su 9.000.000, pari al 99,81% degli azionisti.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del dott. Luigi Maria La Mura, che accetta.

Si apre la discussione ed il Presidente illustra il bilancio di esercizio 2023.

Il Presidente del Collegio Sindacale legge la relazione di accompagnamento al bilancio dell'organo di controllo.

Dopo ampia discussione il Presidente pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2023, proponendo il riporto a nuovo dell'utile di esercizio, a parziale copertura delle perdite portate a nuovo iscritte in bilancio.

L'Assemblea, col voto favorevole unanime di tutti i soci presenti, approva il bilancio di esercizio 2023, decidendo di riportare a nuovo l'utile d'esercizio a parziale copertura delle perdite portate a nuovo iscritte in bilancio.



Alle ore 11.55, non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta  
previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente



Il Segretario

/



## Informazioni generali sull'impresa

## Dati anagrafici

Denominazione: C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI  
CASTELLAMMARE SPA

Sede: VIA A.DE GASPERI,313 CASTELLAMMARE DI  
STABIA NA

Capitale sociale: 1.080.000,00

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: NA

Partita IVA: 01335781215

Codice fiscale: 04476140639

Numero REA: 361524

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 522209

## Bilancio al 31/12/2022

### Stato Patrimoniale Abbreviato

|                                                                   | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Attivo</b>                                                     |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                        |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  | 94.829            | 94.829            |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 1.200.150         | 1.200.150         |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                | 11.060.796        | 11.170.796        |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                | <b>12.355.775</b> | <b>12.465.775</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                       |                   |                   |
| II - Crediti                                                      | 1.041.446         | 1.072.486         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.178             | 1.231             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 1.040.268         | 1.071.255         |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 2.138.554         | 2.138.554         |
| IV - Disponibilità liquide                                        | 32.361            | 2.894             |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                               | <b>3.212.361</b>  | <b>3.213.934</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                        | <b>1.665</b>      | <b>1.936</b>      |
| <b>Totale attivo</b>                                              | <b>15.569.801</b> | <b>15.681.645</b> |
| <b>Passivo</b>                                                    |                   |                   |

|                                        | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) Patrimonio netto</b>             |                   |                   |
| I - Capitale                           | 1.080.000         | 1.080.000         |
| VI - Altre riserve                     | 9.681.156         | 9.681.157         |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (730.319)         | (649.835)         |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio    | (115.523)         | (80.484)          |
| <b>Totale patrimonio netto</b>         | <b>9.915.314</b>  | <b>10.030.838</b> |
| <b>D) Debiti</b>                       | <b>5.542.429</b>  | <b>5.578.685</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.131.681         | 1.257.804         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 4.410.748         | 4.320.781         |
| <b>E) Ratal e risconti</b>             | <b>112.058</b>    | <b>72.122</b>     |
| <b>Totale passivo</b>                  | <b>15.569.801</b> | <b>15.681.645</b> |

## Conto Economico Abbreviato

|                                                               | 31/12/2022      | 31/12/2021      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>                             |                 |                 |
| 5) altri ricavi e proventi                                    | -               | -               |
| altri                                                         | 2               | 673             |
| <b>Totale altri ricavi e proventi</b>                         | <b>2</b>        | <b>673</b>      |
| <b>Totale valore della produzione</b>                         | <b>2</b>        | <b>673</b>      |
| <b>B) Costi della produzione</b>                              |                 |                 |
| 7) per servizi                                                | 24.971          | 20.118          |
| 8) per godimento di beni di terzi                             | 8               | 8               |
| 14) oneri diversi di gestione                                 | 31.938          | 1.752           |
| <b>Totale costi della produzione</b>                          | <b>56.917</b>   | <b>21.878</b>   |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> | <b>(56.915)</b> | <b>(21.205)</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                         |                 |                 |
| 16) altri proventi finanziari                                 | -               | -               |
| d) proventi diversi dai precedenti                            | -               | -               |
| altri                                                         | 9               | 5               |
| <b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>                 | <b>9</b>        | <b>5</b>        |
| <b>Totale altri proventi finanziari</b>                       | <b>9</b>        | <b>5</b>        |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                       | -               | -               |

|                                                              | 31/12/2022       | 31/12/2021      |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| altri                                                        | 58.617           | 59.284          |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>             | <i>58.617</i>    | <i>59.284</i>   |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i> | <i>(58.608)</i>  | <i>(59.279)</i> |
| <b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>             | <b>(115.523)</b> | <b>(80.484)</b> |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                    | <b>(115.523)</b> | <b>(80.484)</b> |

## 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 115.523.

Si rende noto che la società, pur essendo controllata di diritto dalla Fervet Sud s.r.l. ai sensi dell'art. 2359 del C.C., non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima, in quanto le decisioni assunte dalla società non vengono influenzate dalla controllante (art. 2497 ter e sexies c.c.).

In ogni caso la copia integrale dell'ultimo Bilancio approvato della società Fervet sud s.r.l. è stata depositata presso la sede insieme al presente documento.

### 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 c.1 punto 1-bis C.C., 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.

### **Correzione di errori rilevanti**

La società attesta che non sono stati commessi errori rilevanti negli esercizi precedenti tali da dover essere rettificati nell'esercizio 2022.

### **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.

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.

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.

Si evidenzia che sull'immobile di cui al bilancio non sono stati operati ammortamenti in quanto trattasi di un immobile, al momento, inagibile.

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.

**Immobilizzazioni finanziarie****Partecipazioni**

I valori iscritti in bilancio per euro 10.749.519, al netto dei crediti immobilizzati del valore di euro 311.277, si riferiscono alla partecipazione, pari al 31,41% del capitale, detenuta nella Marina di Stabia S.p.A., il cui valore nominale è di Euro 2.994.467,50.

In considerazione dell'esistenza, nel bilancio della collegata, di beni materiali e immateriali i cui valori correnti, periziati da tecnici esperti del settore, sono superiori rispetto a quelli contabili rappresentati in bilancio, l'organo amministrativo della C.M.C. ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio del costo d'acquisto.

**Crediti**

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

I crediti esposti nelle immobilizzazioni per euro 311.277 si riferiscono a finanziamenti effettuati negli anni precedenti alla controllante di diritto Fervet Sud s.r.l.

Nell'esercizio in esame la controllante di diritto ha restituito euro 110.000.

**Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate****Introduzione**

La società partecipata Marina di Stabia S.p.A. esercita l'attività di gestione di un porto turistico sito in Castellammare di Stabia.

Nel prospetto seguente si riportano i dati dell'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2021.

**Dettagli sulle partecipazioni in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona**

| Denominazione           | Città o Stato    | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| MARINA DI STABIA S.P.A. | C.MARE DI STABIA | 9.534.838        | 334.845                                  | 35.575.636               | 2.994.467               | 31.4055%             | 10.749.519                                 |

Si precisa che tutte le azioni della collegata Marina di Stabia S.p.a. sono direttamente possedute e sono oggetto di pegno da parte degli istituti di credito e/o finanziari intervenuti nell'accordo finanziario stipulato da Marina di Stabia nel 2019, che le ha garantito la prosecuzione della propria attività.

### **Operazioni di locazione finanziaria**

La società nel corso dell'esercizio non ha sottoscritto alcun contratto di locazione finanziaria.

### **Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita**

La società non detiene alcun cespite destinato alla vendita iscrivibile nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita".

### **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.

### **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

#### *Partecipazioni*

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni si riferiscono alla società Newco S.p.a.

A seguito della riduzione di capitale della suddetta società, effettuata con verbale notarile del 29/04/2015, il numero totale delle azioni è stato ridotto da Euro 8.300.000,00 ad Euro 5.000.000,00, conservando il valore originario di un euro ad azione.

Pertanto il numero delle azioni possedute dalla C.M.C. S.p.A. si è ridotto dalle originarie 3.550.000 alle attuali 2.138.554, determinando un valore di iscrizione in bilancio di Euro 2.138.554 sulla base del costo specificatamente sostenuto per l'acquisto, in quanto si ritiene che lo stesso è inferiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

### **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.

### **Patrimonio netto**

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

### **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.

## 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, attivo

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

### 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<br>immateriali | Immobilizzazioni<br>materiali | Immobilizzazioni<br>finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                             | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.170.796                      | 12.465.775              |
| Valore di bilancio                                                | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.170.796                      | 12.465.775              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                                 |                               |                                 |                         |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | -                               | -                             | 110.000                         | 110.000                 |
| Totale variazioni                                                 | -                               | -                             | (110.000)                       | (110.000)               |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                             | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.060.796                      | 12.355.775              |
| Valore di bilancio                                                | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.060.796                      | 12.355.775              |

### Operazioni di locazione finanziaria

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

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio

### 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., essi sono stati tutti ritenuti esigibili entro il prossimo esercizio.

La voce comprende:

Euro 33.901 di crediti diversi, di cui euro 25.000 per un credito nei confronti degli eredi di un socio deceduto e euro 8.377 per un credito sorto nei confronti della Banca Intesa relativo ad imposta su deposito titoli pagata in eccesso rispetto a quanto dovuto.

Euro 1.178 di crediti tributari per iva a credito;

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Di questi sono stati considerati esigibili oltre l'esercizio successivo i seguenti crediti:

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Euro 33.901 di crediti diversi

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

| Descrizione                                                 | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem.  | Consist. finale  | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|----------|------------------|------------------|-----------|
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 2.138.554         | -          | -                 | -                 | -        | 2.138.554        | -                | -         |
| <b>Totale</b>                                               | <b>2.138.554</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>2.138.554</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>  |

### Oneri finanziari capitalizzati

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

**Patrimonio netto**

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28. Nella tabella seguente sono espresse le variazioni intervenute.

| Descrizione                   | Consist. iniziale | Incres.         | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem.       | Consist. finale  | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|-----------|
| Capitale sociale              | 1.080.000         | -               | -                 | -                 | -             | 1.080.000        | -                | -         |
| Riserve in doppia sospensione | 9.681.157         | -               | -                 | -                 | 1-            | 9.681.156        | 1-               | -         |
| Perdita portata a nuovo       | 649.835-          | 80.484-         | -                 | -                 | -             | 730.319-         | 80.484-          | 12        |
| Perdita d'esercizio           | 80.484-           | 115.523-        | -                 | -                 | 80.484        | 115.523-         | 35.039-          | 44        |
| <b>Totale</b>                 | <b>10.030.838</b> | <b>196.007-</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>80.483</b> | <b>9.915.314</b> | <b>115.524-</b>  |           |

**Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

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

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

| Descrizione                     | Importo           | Origine/Natura                          | Possibilità di utilizzazione |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Capitale                        | 1.080.000         | Capitale                                |                              |
| Varie altre riserve             | 9.681.156         | Riserve in doppia sospensione d'imposta | Copertura perdite            |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (730.319)         | Capitale                                |                              |
| <b>Totale</b>                   | <b>10.030.838</b> |                                         |                              |
| Quota non distribuibile         | 10.030.838        |                                         |                              |
| Residua quota distribuibile     |                   |                                         |                              |

**Debiti**

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

La voce debiti accoglie gli importi di seguito dettagliati:

Debiti v/s società controllate per euro 1.681.236 di cui si specifica la composizione:

- l'importo di euro 147.404 al 31/12/2017 - che trae origine dall'impegno assunto dalla CMC SpA, in qualità di socio promotore della Marina di Stabia SpA, nell'Accordo di investimento 2014, art. 3.7, a mantenere la stessa completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese della Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna Scarl, relativi al contratto di appalto del 28/06/2011, nonché in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande, diritti e pretese potessero derivare - è stato aumentato nel 2018 di euro 1.006.367 giusto lettera pec del 10/01/2019 con la quale la C.M.C. dichiara l'assunzione totale del debito nei confronti della Marina di Stabia per cui l'importo dovuto diventa di euro 1.153.771.

- l'importo di euro 460.000 è relativo alla concessione di un credito, ricevuto anch'esso nel 2018, dalla Marina di Stabia, per la conclusione dell'annosa vertenza promossa dall'ex dipendente Barretta. La C.M.C SpA, nella citata pec del 10/01/2019 garantisce e si impegna alla restituzione dell'intero importo di euro 1.613.771 attraverso i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile di cui al paragrafo "immobilizzazioni materiali", per il quale fu sottoscritto un preliminare di vendita per euro 5.500.000. Si precisa che per il suddetto preliminare fu chiesta e ottenuta, da parte del promittente acquirente una proroga della scadenza dello stesso al trenta giugno 2022. A seguito del commissariamento del Comune di Castellammare di Stabia e della conseguente delibera che ha previsto, nella zona in cui insiste l'immobile, esclusivamente la possibilità di realizzare opere avente destinazione turistica, si è risolto il preliminare di vendita sopra citato, per il venir meno della condizione sospensiva a cui era condizionato, si è provveduto a dare mandato per la vendita a primaria agenzia immobiliare, anche su sollecitazione degli istituti bancari e finanziari creditori, che hanno comunque mostrato una disponibilità di massima ad un rimborso "bullet" legato alla vendita dell'immobile, nel termine fissato di tre anni dal conferimento del mandato;
- all'importo di euro 67.465 è relativo a ulteriori concessioni di crediti fatte dalla collegata Marina di Stabia nell'esercizio 2019.

Debiti diversi per euro 1.796.000: trattasi di somme ricevute dalla società Newco SpA a titolo di caparra sull'acquisto dell'immobile di proprietà della società, il contratto con il quale la C.M.C. si impegnava a vendere il complesso industriale sito in C.Mare di Stabia via dei Mugnai, è stato risolto in data 05/05/2017 con atto Notaio Roberto Chiari con l'accordo che la società avrebbe dovuto restituire alla Newco s.p.a il suddetto importo con le seguenti modalità: euro 100.000 entro il 31 dicembre 2018, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2019, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2020 ed euro 696.000 entro il 31 dicembre 2021. Al 31/12/2021 la società non ha potuto provvedere al pagamento delle tranches dovute ma, in relazione al succitato preliminare di vendita, la Newco, su richiesta dell'amministratore della C.M.C. ha concesso una proroga della restituzione sino al momento di cessione dell'immobile oggetto del preliminare. Anche la restituzione di tale debito è legata alla vendita dell'immobile di cui al mandato di vendita sopra citato.

Debiti tributari diversi per euro 5.907: trattasi del residuo dovuto all'agenzia delle entrate a seguito di rateizzazioni di imposte non versate.

Debiti per ritenute su compensi corrisposti a lavoratori autonomi per euro 1.136.

Debiti v/s banche per euro 257.353: trattasi dei saldi negativi dei conti correnti in essere a fine esercizio. Per il ripianamento di tali scoperti di conto corrente si è provveduto, a seguito di segnalazione a sofferenza da parte degli istituti bancari creditori, per quanto riguarda Banca Intesa a formulare una proposta transattiva, anche in considerazione delle maggiori somme da loro addebitate a titolo di imposta di bollo negli anni precedenti, mentre per quanto riguarda Banca di Credito Popolare, a richiedere un piano di rientro delle somme dovute, con il pagamento di una quota mensile sostenibile comprensiva di preammortamento e capitale ed un rimborso bullet a tre anni, data di scadenza del mandato di vendita.

Debiti vs fornitori per fatture ricevute e da ricevere per euro 248.997.

Debiti vs banche per mutui per euro 1.114.100, di cui euro 518.817 con scadenza entro l'esercizio successivo e euro 595.283 oltre l'esercizio successivo: trattasi per euro 69.298 del finanziamento concesso dalla Banca Stabiese con scadenza a fine 2023, e, per euro 1.044.802 del dovuto alla Banca di Credito Popolare per il mutuo contratto a ottobre 2015 e finalizzato all'estinzione del mutuo precedente. Si comunica che tale mutuo è stato ceduto, nel corso del 2022 a Eudaimonia SPV, che, a sua volta, ha affidato la gestione del credito a Prelios Credit Servicing. Come già detto sono stati presi contatti con il creditore per una rimodulazione del piano di ammortamento, con il pagamento di una rata mensile sostenibile comprensiva di preammortamento interessi e quota capitale, ed una rata "bullet" alla vendita dell'immobile e comunque entro la scadenza del mandato a vendere.

Debiti v/s soci per finanziamenti infruttiferi per euro 333.897.

Debiti vari per euro 48.411.

Debiti verso l'amministratore per anticipi effettuati e compensi dovuti per euro 55.392.

I debiti esigibili oltre l'esercizio sono di seguito evidenziati:

Debiti diversi Euro 1.796.000;

Debiti v/s società controllate Euro 1.681.236;

Rate di mutuo Credito Popolare Euro 595.283;

Debiti tributari diversi Euro 4.330

**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie

| Descrizione | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale    |
|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| DEBITI      | 1.044.802                    | 1.044.802                                 | 4.497.627                              | 5.542.429 |

**Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi sono relativi agli interessi sui finanziamenti bancari di competenza dell'esercizio in esame.

**Nota integrativa, 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.

Come è ben noto agli azionisti, la società non esercita al momento alcuna attività commerciale

**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

Nella seguente tabella viene dettagliata la composizione della voce "costo della produzione".

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Costi per servizi | 24.971 |
|-------------------|--------|

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <i>Consulenze legali</i>              | 4.678         |
| <i>Rimborso spese</i>                 | 1.700         |
| <i>Contributi 4% Cassa Previdenza</i> | 187           |
| <i>Emolumenti collegio sindacale</i>  | 5.460         |
| <i>Emolumenti amministratore</i>      | 5.000         |
| <i>Elaborazione dati</i>              | 3.000         |
| <i>Assicurazioni</i>                  | 1.187         |
| <i>Commissioni e spese bancarie</i>   | 3.759         |
| <b>Costi godimento beni di terzi</b>  | <b>8</b>      |
| <i>Canoni diversi</i>                 | 8             |
| <b>Oneri diversi di gestione</b>      | <b>31.938</b> |
| <i>Tassa cciaa</i>                    | 120           |
| <i>Tassa annuale libri sociali</i>    | 516           |
| <i>Perdite su crediti</i>             | 30.987        |
| <i>Sopravvenienze passive</i>         | 310           |
| <i>Arrotondamenti passivi</i>         | 5             |
| <b>Totale costi della produzione</b>  | <b>56.917</b> |

### Proventi e oneri finanziari

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

Nella tabella seguente sono dettagliati i proventi e gli oneri finanziari:

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Proventi finanziari</b>        |          |
| <i>Interessi attivi bancari</i>   | 9        |
| <b>Totale proventi finanziari</b> | <b>9</b> |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Oneri finanziari</b>            |               |
| <i>Interessi passivi bancari</i>   | 14.519        |
| <i>Interessi passivi per mutui</i> | 44.084        |
| <i>Interessi di mora</i>           | 14            |
| <b>Totale oneri finanziari</b>     | <b>58.617</b> |

## 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 seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

| Voce di costo      | Importo | Natura |
|--------------------|---------|--------|
| Perdita su crediti | 30.987  |        |

Nel presente esercizio sono stati portati a perdita su crediti gli effetti insoluti iscritti in bilancio da oltre un decennio e ritenuti inesigibili. Tale perdita ha effetto solo ai fini civilistici e non fiscali

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

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

### Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive

## Nota integrativa, 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

Ai sensi del n° 16 dell'art. 2427 del c.c., la società attesta di non aver assunto impegni per conto degli amministratori o dei sindaci né ha concesso loro crediti, l'ammontare dei compensi dovuti è esposto nella seguente tabella:

| organo amministrativo |       | Revisione legale dei conti annuali | Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione |
|-----------------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Valore                | 5.000 | 5.460                              | 10.460                                                                        |

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione al n° 9 dell'art. 2427 del c.c. si attesta l'assenza di impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22-bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che sono in essere operazioni finanziarie con le parti correlate, nella fattispecie di finanziamenti concessi alla controllante di diritto e finanziamenti ricevuti dalla collegata Marina di Stabia. Per entrambe, si tratta di operazioni effettuate senza corrisposizioni di interessi come previsto dagli accordi

### Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Ai sensi del n. 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, come già sopra specificato, si segnala che si è risolto il contratto preliminare di vendita, stipulato con la società CIRAUR., inerente l'immobile di proprietà della società, ed è stato conferito mandato all'agenzia immobiliare FRIMM per la vendita dell'immobile

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

Ai sensi del n. 22-sexies dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che la società non fa parte di alcun gruppo di imprese

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

Ai sensi del 1° comma dell'art. 2427-bis del Codice Civile, si attesta che la società non detiene alcuno strumento finanziario derivato

### 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 come meglio chiarito nell'introduzione.

### Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e dell'art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice Civile, si precisa che la società non possiede né ha posseduto e/o alienato nel corso dell'esercizio azioni/quote proprie o di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art.25 DL 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

In relazione alle informazioni richieste dall'art.4 DL 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie

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

La società dichiara di non aver ricevuto, nell'esercizio in corso, aiuti o sovvenzioni di cui dare comunicazione.

**Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Signori azionisti, 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 bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo

**Nota integrativa, parte finale**

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

CASTELLAMMARE DI STABIA, 31/03/2023





Camera di Commercio  
Napoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

registroimprese.it  
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/171228/2023/CNAAUTO

NAPOLI, 08/05/2023

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 04476140639  
DEL REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: NA-361524

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

DT. ATTO: 31/12/2022

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI  
CONFERMA ELENCO SOCI

DT. ATTO: 28/04/2023

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO  
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 08/05/2023 DATA PROTOCOLLO: 08/05/2023

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO:

LA MURA LUIGI MARIA-CSMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estremi di firma digitale

Digitally signed by NICOLA PISAPIA  
Date: 08/05/2023 09:52:44 CEST  
Reason: Conservatore Registro Imprese  
Location: C.C.I.A.A. di NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

Meno costi,  
più business.

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



impresa.italia.it  
il cassetto digitale dell'imprenditore

CAMERE DI COMMERCIO  
ITALIA



NARI PRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Verbale di assemblea degli azionisti

L'anno duemilaventitre, il giorno 28 del mese di aprile, alle ore 11.20 presso lo studio La Mura in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, si è riunita l'assemblea ordinaria della società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., indetta in convocazione unica per questo giorno e luogo alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente:

O.d.g.

1. Approvazione Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022 e documenti correlati.

2. Rinnovo cariche sociali.

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- Fervet Sud S.r.l. titolare di n. 8.910.000 azioni, in persona del legale rappresentante Giuseppe Barile;
- titolare di n.19.800 azioni, in proprio;
- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Salvatore La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio, per delega conferita al dott. Luigi Maria La Mura;
- Luigi Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, per delega conferita al dott. Luigi Maria La Mura;
- Eredi Ferdinando Spagnuolo, titolari di n. 17.100 azioni, per delega conferita all'Ing. Egidio Di Lorenzo.

Risulta assente il socio

- Maurizio Santoro, titolare di n. 1.800. azioni.
- Maria Spagnuolo, titolare di n. 17.100 azioni.

Per il Collegio Sindacale sono presenti:

- Dott. Umberto Graziuso, Presidente;
- Dott. Marco Mormone, Sindaco effettivo;

E' assente il dott. Luigi Signoriello.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico Comm.

Saverio Barile il quale, verificata la regolarità delle convocazioni,

l'identità dei presenti e la validità delle deleghe, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del

giorno, in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n.8.981.100 azioni su 9.000.000, pari al 99,79% degli azionisti.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del dott. Luigi Maria La Mura, che accetta.

Si apre la discussione ed il Presidente illustra il bilancio di esercizio 2022.

Il Presidente del Collegio Sindacale legge la relazione di accompagnamento al bilancio dell'organo di controllo.

L'Amministratore espone ai soci tutte le partite debitorie della società, e tutte le iniziative intraprese per poterle differire nel tempo: ciò richiede un intervento da parte dei soci per poter mantenere gli impegni assunti per conto della società, pertanto a breve convocherà apposita assemblea nella quale rappresenterà la situazione finanziaria della società e richiederà ai soci le risorse necessarie per poter fronteggiare la debitoria.

Il Presidente del Collegio Sindacale concorda sulla necessità dell'iniziativa che l'Amministratore ha dichiarato di intraprendere a breve.

Interviene l'Ing. Egidio Di Lorenzo, il quale dichiara che, a suo parere, la società non ha un ruolo operativo, e quindi non è impedita a svolgere lo

scopo a cui è destinata, non è a rischio default, ha avviato delle operazioni che consentono di guardare con fiducia alla situazione debitoria a breve, l'impegno per l'anno 2023 ammonta a circa euro 100.000,00 e quanto sopra viene confermato dalla restituzione di una cifra simile nel 2022 da parte della Fervet Sud, ma piuttosto chiede di intensificare lo sforzo risolutorio per procedere alla promozione della vendita dell'immobile Mulino Nuova Daunia in maniera soddisfacente vista la situazione favorevole dell'orientamento amministrativo per la destinazione dell'area ad attività alberghiera.

Dopo ampia discussione il Presidente pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, proponendo il riporto a nuovo delle perdite d'esercizio, essendovi in bilancio riserve sufficienti ad assorbire la stessa. L'Assemblea, col voto favorevole di n. 8.964.000 azioni e con il voto contrario di n. 17.100 azioni, approva il bilancio di esercizio 2022, decidendo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Sul secondo punto all'o.d.g. il presidente comunica che, è necessario procedere al rinnovo delle cariche sociali.

L'Ing. Egidio Di Lorenzo offre la propria disponibilità ad essere nominato Amministratore della società, considerate l'onerosità e le responsabilità connesse a tale incarico.

Interviene il socio La Mura Giovanni Battista, il quale dichiara che, per esigenze di continuità amministrativa dell'azienda, ritiene opportuno confermare nell'incarico l'Amministratore uscente.

Gli altri soci convengono con quanto affermato dal socio La Mura Giovanni Battista.

Pertanto l'Assemblea, pur ringraziando l'Ing. Di Lorenzo per la disponibilità offerta, con il voto favorevole di n. 8.964.000 azioni e con il

voto contrario di n. 17.100 azioni, conferma per i prossimi tre esercizi alla carica di Amministratore Unico:

dente in

fiscale

Allo stesso tempo l'assemblea, all'unanimità, decide di nominare, per i prossimi tre esercizi, quali membri del collegio sindacale, i seguenti:

Dott. Umberto Graziuso, nato a Cas

il

----- n. iscrizione al registro dei Revisori Legali

Presidente

Dott. Luigi Signoriello, nato a

Sindaco Effettivo

Dott. Marco Mormone, nato a V

te in

08/11/2005— Sindaco Effettivo

Dott. Luigi Maria La Mura, nato a Castellammare di Stabia (Na) il

ile LMR

ili 96722

Sindaco

Supplente

Sindaco Supplente.

L'Assemblea conferma per l'Amministratore ed i componenti il collegio sindacale i compensi stabiliti negli esercizi precedenti.

Alle ore 12.25, non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

Per accettazione dell'incarico

CAV. SAVERIO BARILE

DOTT. GRAZIUSO UMBERTO

DOTT. SIGNORIELLO LUIGI

DOTT. MORMONE MARCO

DOTT. LUIGI MARIA LA MURA



DOTT. DE SIMONE GIUSEPPE



# C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA

Sede Legale VIA A. DE GASPERI N.313 - 80053 C.MARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – REA 361524 – C.F. e n. iscrizione 04476140639

Capitale sociale Euro 1.080.000,00 i.v.

Partita Iva n. 01335781215

## Relazione unitaria del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2022

Signori Azionisti,

allo scrivente Collegio Sindacale - integralmente composto da Revisori legali iscritti nel Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze - è stata attribuita sia l'attività di vigilanza, sia la funzione di revisione legale dei conti.

Tanto considerato, con il presente documento Vi rendiamo conto del nostro duplice operato, specificandoVi che esso contiene:

**A) la Relazione di revisione resa ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;**

**B) la Relazione del collegio sindacale resa ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Tanto premesso,

il Collegio sindacale ha esaminato i contenuti dei documenti costituenti il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2022, come approvato dall'organo di amministrazione, con particolare riferimento ai flussi informativi acquisiti nel corso degli incontri con l'organo amministrativo;

il progetto di bilancio e la nota integrativa risultano coerenti con i dati, le notizie e le informazioni acquisite dal collegio sindacale a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali nell'esercizio dei doveri di vigilanza;

- la società non ha fatto ricorso ad alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423 comma 5 c.c.;

- il Collegio sindacale, all'unanimità, delibera di approvare le seguenti relazioni ex art. 14 D.Lgs. n. 39/2010 e quella ai sensi dell'art.2429 comma 2 al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 da sottoporre all'assemblea dei soci.

\* \* \*

**A) RELAZIONE DI REVISIONE EX ART. 14 D. LGS. N. 39/2010**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **C.M.C. SPA** costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa al 31 dicembre 2022. Il predetto bilancio espone una perdita di esercizio di euro 115.523 ed un patrimonio netto, comprensivo del risultato di esercizio, pari ad euro 9.915.314.

***Responsabilità dell'organo amministrativo sul bilancio di esercizio.***

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, compete all'organo amministrativo della Società.

**Responsabilità del revisore.**

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Gli stessi richiedono la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo e della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio professionale.

**Giudizio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Società C.M.C. SpA al 31 dicembre 2022, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429 CO. 2 C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento di Collegio Sindacale di società non quotata emanate dal Consiglio Nazionale dei dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

Di tale attività ed i risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio di esercizio al 31/12/2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita di esercizio di € 115.523.

| STATO PATRIMONIALE                       | IMPORTO           |
|------------------------------------------|-------------------|
| Crediti verso soci per versamenti dovuti | 0                 |
| Immobilizzazioni                         | 12.355.775        |
| Attivo circolante                        | 3.212.361         |
| Ratei e risconti                         | 1.665             |
| <b>Totale attività</b>                   | <b>15.569.801</b> |
| Patrimonio netto                         | 9.915.314         |
| Fondi per rischi e oneri                 | 0                 |
| Trattamento di fine rapporto subordinato | 0                 |
| Debiti                                   | 5.542.429         |
| Ratei e risconti                         | 112.058           |
| <b>Totale passività</b>                  | <b>15.569.801</b> |

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

| CONTO ECONOMICO                              | IMPORTO          |
|----------------------------------------------|------------------|
| Valore della produzione                      | 2                |
| Costi della produzione                       | 56.917           |
| <b>Differenza</b>                            | <b>-56.915</b>   |
| Proventi e oneri finanziari                  | -58.608          |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | 0                |
| Imposte sul reddito                          | 0                |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>        | <b>(115.523)</b> |

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e sullo statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee degli azionisti e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e sulla base delle informazioni disponibili non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo segnalazioni particolari da riferire.

Non si segnalano denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. ed ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale, ove occorrenti, pareri previsti dalla legge.

Ne corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio dell'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2022 e del risultato economico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza l'organo amministrativo non ha derogato a norma di legge ai sensi dell'art.2423 comma 5 del codice civile.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Il collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non risultano diversi da quelli dell'esercizio precedente e sono conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.; l'organo amministrativo nella nota integrativa ha illustrato i criteri di valutazione adottati per le varie voci di bilancio ed ha fornito le informazioni richieste dall'art.2427 c.c. sia sullo stato patrimoniale che sul conto economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla comprensione del bilancio medesimo.

In particolare riferiamo che tra le immobilizzazioni finanziarie figura la partecipazione nella società Marina di Stabia SpA, valutata con il criterio del costo di acquisto, inferiore al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dalla impresa partecipata Marina di Stabia SpA.

A tal proposito, anche alla luce della documentazione acquisita agli atti da questo Collegio nel precedente esercizio così come richiamati nella relazione al bilancio del decorso esercizio, e tenuto conto che non vi sono state segnalazioni che hanno determinato modifiche sostanziali ai valori periziati, il Collegio concorda con l'iscrizione della partecipazione al costo.

Il progetto di bilancio risulta conforme alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura.

E' stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio.**

Considerando le risultanze delle attività svolta, come indicate in precedenza, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 così come redatto dall'organo amministrativo.

Il collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dall'amministratore nella nota integrativa.

Castellammare di Stabia, 12 aprile 2023

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Umberto Graziuso

Dott. Luigi Signoriello

Dott. Marco Mormone

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI  
CASTELLAMMARE SPA

Sede: VIA A.DE GASPERI,313 CASTELLAMMARE DI  
STABIA NA

Capitale sociale: 1.080.000,00

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: NA

Partita IVA: 01335781215

Codice fiscale: 04476140639

Numero REA: 361524

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 522209

## Bilancio al 31/12/2021

### Stato Patrimoniale Abbreviato

|                                                                   | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Attivo</b>                                                     |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                        |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  | 94.829            | 94.829            |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 1.200.150         | 1.200.150         |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                | 11.170.796        | 11.274.796        |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                | <b>12.465.775</b> | <b>12.569.775</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                       |                   |                   |
| II - Crediti                                                      | 1.072.486         | 1.087.004         |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 1.231             | 1.087.004         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 1.071.255         | -                 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 2.138.554         | 2.138.554         |
| IV - Disponibilità liquide                                        | 2.894             | 632               |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                               | <b>3.213.934</b>  | <b>3.226.190</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                        | <b>1.936</b>      | <b>2.279</b>      |
| <b>Totale attivo</b>                                              | <b>15.681.645</b> | <b>15.798.244</b> |
| <b>Passivo</b>                                                    |                   |                   |

Bilancio XBRL

|                                        | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) Patrimonio netto</b>             |                   |                   |
| I - Capitale                           | 1.080.000         | 1.080.000         |
| VI - Altre riserve                     | 9.681.157         | 9.681.156         |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (649.835)         | (538.302)         |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio    | (80.484)          | (111.532)         |
| <i>Totale patrimonio netto</i>         | <i>10.030.838</i> | <i>10.111.322</i> |
| <b>D) Debiti</b>                       | <b>5.578.685</b>  | <b>5.648.420</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.257.904         | 4.732.561         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 4.320.781         | 915.859           |
| <b>E) Ratel e risconti</b>             | <b>72.122</b>     | <b>38.502</b>     |
| <i>Totale passivo</i>                  | <i>15.681.645</i> | <i>15.798.244</i> |

## Conto Economico Abbreviato

|                                                               | 31/12/2021      | 31/12/2020      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>                             |                 |                 |
| 5) altri ricavi e proventi                                    | -               | -               |
| altri                                                         | 673             | 6.134           |
| <i>Totale altri ricavi e proventi</i>                         | <i>673</i>      | <i>6.134</i>    |
| <i>Totale valore della produzione</i>                         | <i>673</i>      | <i>6.134</i>    |
| <b>B) Costi della produzione</b>                              |                 |                 |
| 7) per servizi                                                | 20.118          | 25.955          |
| 8) per godimento di beni di terzi                             | 8               | -               |
| 14) oneri diversi di gestione                                 | 1.752           | 8.212           |
| <i>Totale costi della produzione</i>                          | <i>21.878</i>   | <i>34.167</i>   |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> | <b>(21.205)</b> | <b>(28.033)</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                         |                 |                 |
| 16) altri proventi finanziari                                 | -               | -               |
| d) proventi diversi dai precedenti                            | -               | -               |
| altri                                                         | 5               | -               |
| <i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>                 | <i>5</i>        | <i>-</i>        |
| <i>Totale altri proventi finanziari</i>                       | <i>5</i>        | <i>-</i>        |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                       | -               | -               |

|                                                              | 31/12/2021      | 31/12/2020       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| altri                                                        | 59.284          | 83.499           |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>             | <i>59.284</i>   | <i>83.499</i>    |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i> | <i>(59.279)</i> | <i>(83.499)</i>  |
| <b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>               | <b>(80.484)</b> | <b>(111.532)</b> |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                    | <b>(80.484)</b> | <b>(111.532)</b> |

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.

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 31/12/2021 evidenzia una perdita di esercizio di euro 80.484.

Si rende noto che la società, pur essendo controllata di diritto dalla Fervet Sud s.r.l. ai sensi dell'art. 2359 del C.C., non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima, in quanto le decisioni assunte dalla società non vengono influenzate dalla controllante (art. 2497 ter e sexies C.C.).

In ogni caso la copia integrale dell'ultimo Bilancio approvato della società Fervet sud s.r.l. è stata depositata presso la sede insieme al presente documento.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

### 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. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente.

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

### **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.

### **Correzione di errori rilevanti**

La società attesta che non sono stati commessi errori rilevanti negli esercizi precedenti tali da dover essere rettificati nell'esercizio 2021

### **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.

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.

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.

Si evidenzia che sull'immobile di cui al bilancio non sono stati operati ammortamenti in quanto trattasi di un immobile, al momento, inagibile.

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 di valore delle immobilizzazioni materiali.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### *Partecipazioni*

I valori iscritti in bilancio per euro 10.749.519, al netto dei crediti immobilizzati del valore di euro 421.277, si riferiscono alla partecipazione, pari al 31,41% del capitale, detenuta nella Marina di Stabia S.p.A.

Si rammenta ai sigg.ri azionisti che la citata società, nell'esercizio 2019, ha stipulato un accordo finanziario con gli Istituti Bancari di essa creditori, ai sensi dell'art. 67, comma 2, lett.d L.F. Con il suddetto accordo, predisposto in base a un piano finanziario concordato dalla PricewaterCooperhouse Advisory S.P.A. ed attestato dal Prof. Alberto Tron, la società partecipata ha posto fine a una lunga serie di azioni intraprese per ristabilire il proprio equilibrio finanziario: con esso la Marina di Stabia, oltre ad ottenere uno stralcio della propria posizione debitoria di circa euro 26 milioni, ha potuto ottenere la dilazione della restante parte di debito, pari a circa 31 milioni di euro, in rate costanti fino all'anno 2038. In tal modo ha garantito agli azionisti la prosecuzione della propria attività. In base alla suddetta garanzia e, in considerazione dell'esistenza, nel bilancio della collegata, di beni materiali e immateriali i cui valori correnti, periziati da tecnici esperti del settore, sono superiori rispetto a quelli contabili rappresentati in bilancio, l'organo amministrativo della C.M.C ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio del costo d'acquisto.

#### *Crediti*

I crediti esposti nelle immobilizzazioni per euro 421.277 si riferiscono a finanziamenti effettuati negli anni precedenti alla controllante di diritto Fervet Sud s.r.l.

Nell'esercizio in esame la controllante di diritto ha restituito euro 104.000.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

### **Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate**

#### **Introduzione**

La società partecipata Marina di Stabia S.p.A. esercita l'attività di gestione del porto turistico sito in C.Mare di Stabia, nel prospetto seguente si riportano i dati dell'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2021.

Bilancio XBRL

**Dettagli sulle partecipazioni in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona**

| Denominazione           | Città o Stato    | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| MARINA DI STABIA S.P.A. | C.MARE DI STABIA | 9.534.838        | 334.845                                  | 35.575.636               | 2.994.467               | 31,4055%             | 10.749.519                                 |

Si precisa che tutte le azioni della collegata Marina di Stabia S.p.a. sono direttamente possedute e sono oggetto di pegno da parte degli istituti di credito intervenuti nell'accordo finanziario precedentemente citato.

**Operazioni di locazione finanziaria**

La società nel corso dell'esercizio non ha sottoscritto alcun contratto di locazione finanziaria.

**Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita**

La società non detiene alcun cespite destinato alla vendita iscrivibile nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita".

**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.

**Patrimonio netto**

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

**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.

## 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, attivo

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

### 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<br>immateriali | Immobilizzazioni<br>materiali | Immobilizzazioni<br>finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                             | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.274.796                      | 12.569.775              |
| Valore di bilancio                                                | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.274.796                      | 12.569.775              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                                 |                               |                                 |                         |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | -                               | -                             | 104.000                         | 104.000                 |
| Totale variazioni                                                 | -                               | -                             | (104.000)                       | (104.000)               |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                                 |                               |                                 |                         |
| Costo                                                             | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.170.796                      | 12.465.775              |
| Valore di bilancio                                                | 94.829                          | 1.200.150                     | 11.170.796                      | 12.465.775              |

### Operazioni di locazione finanziaria

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

7

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### 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., essi sono stati tutti ritenuti esigibili entro il prossimo esercizio.

La voce comprende:

Euro 33.901 di crediti diversi, di cui euro 25.000 per un credito nei confronti degli eredi di un socio deceduto e euro 8.377 per un credito sorto nei confronti del Banco di Napoli per imposta su deposito titoli (M.d.S.), pagata in eccesso rispetto a quanto dovuto.

Euro 30.987 di effetti attivi;

Euro 586 quali anticipi a fornitori

Euro 645 di crediti tributari, di cui 644 verso l'erario per iva a credito ed euro 1 per ritenute subite su interessi attivi;

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Di questi sono stati considerati esigibili oltre l'esercizio successivo i seguenti crediti:

Euro 30.987 di effetti attivi;

Euro 1.006.367 di credito da soci.

Euro 33.901 di crediti diversi

### Disponibilità liquide

Sono costituite dal residuo liquido di cassa a fine esercizio e dal saldo attivo del conto corrente intrattenuto presso la Banca Stabiese.

## Risconti Attivi

I risconti sono relativi a polizze assicurative con effetto sino al 2025.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni si riferiscono alla società NEW.CO s.p.a.

A seguito della riduzione di capitale della suddetta società, effettuata con verbale notarile del 29/04/2015, il numero totale delle azioni è stato ridotto da 8.300.000 a 5.000.000, conservando il valore originario di un euro ad azione.

Pertanto il numero delle azioni possedute dalla C.M.C. s.p.a. si è ridotto dalle originarie 3.550.000 alle attuali 2.138.554, determinando un valore di iscrizione in bilancio di € 2.138.554 sulla base del costo specificatamente sostenuto per l'acquisto, in quanto si ritiene che lo stesso è inferiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

### Oneri finanziari capitalizzati

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

### Patrimonio netto

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

Nella tabella seguente sono esposte le variazioni intervenute.

|                                 | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni | Altre variazioni - Incrementi | Altre variazioni - Decrementi | Risultato d'esercizio | Differenza di quadratura | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Capitale                        | 1.080.000                  | -                                                              | -                             | -                             | -                     | -                        | 1.080.000                |
| Varie altre riserve             | 9.681.156                  | -                                                              | 1                             | -                             | -                     | -                        | 9.681.157                |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (538.302)                  |                                                                | (111.532)                     | -                             | -                     | (1)                      | (649.835)                |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (111.532)                  |                                                                | (80.484)                      | (111.532)                     | (80.484)              | -                        | (80.484)                 |
| <b>Totale</b>                   | <b>10.111.322</b>          |                                                                | <b>(192.015)</b>              | <b>(111.532)</b>              | <b>(80.484)</b>       | <b>(1)</b>               | <b>10.030.838</b>        |

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

| Descrizione                     | Importo           | Origine/Natura                          | Possibilità di utilizzazione |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Capitale                        | 1.080.000         | Capitale                                |                              |
| Varie altre riserve             | 9.681.157         | Riserve in doppia sospensione d'imposta | Copertura perdite            |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (649.835)         | Capitale                                |                              |
| <b>Totale</b>                   | <b>10.111.322</b> |                                         |                              |
| Quota non distribuibile         | 10.111.322        |                                         |                              |
| Residua quota distribuibile     |                   |                                         |                              |

## Debiti

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

La voce debiti accoglie gli importi di seguito dettagliati:

Debiti v/s società controllate per euro 1.681.236 di cui si specifica la composizione:

- l'importo di euro 147.404 al 31/12/2017 - che trae origine dall'impegno assunto, in qualità di uno dei soci promotori della Marina di Stabia s.p.a., nell'Accordo di investimento, art. 3.7 a mantenere la stessa completamente indenne e manlevata in relazione ai diritti, domande e pretese della Cooperativa Muratoti e Cementisti di Ravenna Scarl, relativi al contratto di appalto del 28/06/2011, nonché in relazione ai costi ed alle spese, anche legali, che da tali domande, diritti e pretese potessero derivare - è stato aumentato nel 2018 di euro 1.006.367 giusto lettera p.e.c. del 10/01/2019 con la quale la C.M.C. dichiara l'assunzione totale del debito nei confronti della Marina di Stabia per cui l'importo dovuto diventa di euro 1.153.771.
- l'importo di euro 460.000 è relativo alla concessione di un credito, ricevuto anch'esso nel precedente esercizio, da parte della stessa Marina di Stabia, per la conclusione dell'annosa vertenza promossa dall'ex dipendente Barretta. La C.M.C spa, nella citata p.e.c. del 10/01/2019 garantisce e si impegna alla restituzione dell'intero importo di euro 1.613.771 attraverso i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile di cui al paragrafo "immobilizzazioni materiali", per il quale è già stato sottoscritto un preliminare di vendita per euro 5.500.000. Si precisa che per il suddetto preliminare è stata chiesta e ottenuta, da parte del promittente acquirente una proroga della scadenza dello stesso al trenta giugno 2022.
- l'importo di euro 67.465 è relativo a ulteriori concessioni di crediti fatte dalla collegata M.d.S. nell'esercizio precedente.

Debiti diversi per euro 1.796.000: trattasi di somme ricevute dalla società Newco. s.p.a a titolo di caparra sull' acquisto dell'immobile di proprietà della società, il contratto con il quale la C.M.C. si impegnava a vendere il complesso industriale sito in C.Mare di Stabia via dei Mugnai, è stato risolto in data 05/05/2017 con atto Notaio Roberto Chiari con l'accordo che la società avrebbe dovuto restituire alla Newco s.p.a il suddetto importo con le seguenti modalità: euro 100.000 entro il 31 dicembre 2018, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2019, euro 500.000 entro il 31 dicembre 2020 ed euro 696.000 entro il 31 dicembre 2021. Al 31/12/2021 la società non ha potuto provvedere al pagamento delle tranches dovute ma, in relazione al succitato preliminare di vendita, la Newco, su richiesta dell'amministratore della C.M.C. ha concesso una proroga della restituzione sino al momento di cessione dell'immobile oggetto del preliminare.

Debiti tributari diversi per euro 7.482: trattasi del residuo dovuto all'agenzia delle entrate a seguito di rateizzazioni di imposte non versate.

Debiti per ritenute su compensi corrisposti a lavoratori autonomi per euro 200.

Debiti v/s banche per euro 239.367: trattasi dei saldi negativi dei conti correnti in essere a fine esercizio.

Debiti v/s fornitori per fatture ricevute e da ricevere per euro 241.017.

Debiti v/s banche x mutui per euro 1.180.733, di cui euro 337.188 con scadenza entro l'esercizio successivo e euro 843.545 oltre l'esercizio successivo: trattasi per euro 1.044.802 del dovuto alla Banca di Credito Popolare per il mutuo contratto a ottobre 2015 e finalizzato all'estinzione del mutuo precedente, il finanziamento in questione verrà estinto ad ottobre 2025, per euro 135.930 del finanziamento concesso dalla Banca Stabiese in trentasei rate con scadenza a fine 2023.

Debiti v/s soci per finanziamenti infruttiferi per euro 333.897.

Debiti vari per euro 48.411.

Debiti verso l'amministratore per anticipi effettuati e compensi dovuti per euro 50.342.

I debiti esigibili oltre l'esercizio sono di seguito evidenziati:

Debiti diversi Euro 1.796.000;

Debiti v/s società controllate Euro 1.681.236;

Rate di mutuo Credito Popolare Euro 779.929;

Rate di finanziamento Banca Stabiese Euro 63.616.

**Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che gli unici debiti assistiti da garanzie reali sono quelli relativi al mutuo contratto con la Banca di Credito Popolare per Euro 1.500.000 al lordo delle imposte sostitutive, su di essi grava ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà della società.

| Descrizione | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale    |
|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| DEBITI      | 1.044.802                    | 1.044.802                                 | 4.533.883                              | 5.578.685 |

**Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi sono relativi agli interessi sui finanziamenti bancari di competenza dell'esercizio in esame.

**Nota integrativa, 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.

**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.

Come è ben noto agli azionisti, la società non esercita al momento alcuna attività commerciale.

Nella seguente tabella ne viene dettagliata la composizione:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Altri ricavi e proventi      |            |
| <i>Sopravvenienze attive</i> | 673        |
| <b>Totale</b>                | <b>673</b> |

Come si evince dalla tabella i ricavi sono riferibili esclusivamente alla gestione accessoria.

**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.

Nella seguente tabella viene dettagliata la composizione della voce "costo della produzione".

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Costi per servizi</b>              | <b>20.118</b> |
| <i>Consulenze legali</i>              | 3.312         |
| <i>Rimborso spese</i>                 | 20            |
| <i>Contributi 4% Cassa Previdenza</i> | 115           |
| <i>Consulenze tecniche</i>            | 480           |
| <i>Emolumenti collegio sindacale</i>  | 5.460         |
| <i>Emolumenti amministratore</i>      | 5.000         |
| <i>Elaborazione dati</i>              | 3.000         |
| <i>Assicurazioni</i>                  | 1.177         |
| <i>Commissioni e spese bancarie</i>   | 1.554         |
| <b>Costi godimento beni di terzi</b>  | <b>8</b>      |
| <i>Canoni diversi</i>                 | 8             |
| <b>Oneri diversi di gestione</b>      | <b>1.752</b>  |
| <i>Tassa cciaa</i>                    | 120           |
| <i>Tassa annuale libri sociali</i>    | 516           |
| <i>Spese diverse</i>                  | 986           |
| <i>Sopravvenienze passive</i>         | 130           |
| <b>Totale costi della produzione</b>  | <b>21.878</b> |

### Proventi e oneri finanziari

Nella tabella seguente sono dettagliati i proventi e gli oneri finanziari:

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Proventi finanziari</b>        |          |
| <i>Interessi attivi bancari</i>   | 5        |
| <b>Totale proventi finanziari</b> | <b>5</b> |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| <b>Oneri finanziari</b>            |        |
| <i>Interessi passivi bancari</i>   | 16.804 |
| <i>Interessi passivi per mutui</i> | 40.332 |

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <i>Oneri finanziari diversi</i> | 2.110         |
| <i>Interessi di mora</i>        | 38            |
| <b>Totale oneri finanziari</b>  | <b>59.284</b> |

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**

Con riferimento all'art. 2427 del c.c. 13 si dichiara che nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati componenti di costi o di ricavi, derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

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

#### **Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive.

### **Nota integrativa, 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**

Ai sensi del n° 16 dell'art. 2427 del c.c., la società attesta di non aver assunto impegni per conto degli amministratori o dei sindaci nè ha concesso loro crediti, l'ammontare dei compensi dovuti è esposto nella seguente tabella:

| organo amministrativo | Revisione legale dei conti annuali | Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Valore                | 5.000                              | 5.460                                                                         |
|                       |                                    | 10.460                                                                        |

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

In relazione al n° 9 dell'art. 2427 del c.c. si attesta l'assenza di impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22-bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che sono in essere operazioni finanziarie con le parti correlate, nella fattispecie di finanziamenti concessi alla controllante di diritto e finanziamenti ricevuti dalla collegata Marina di Stabia. Per entrambe, si tratta di operazioni effettuate senza corrisponsioni di interessi come previsto dagli accordi.

### Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Ai sensi del n. 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che i termini del contratto preliminare di vendita, stipulato con la società CIR.AUR., e inerente l'immobile di proprietà della società, sono stati posposti di comune accordo al 30/06/2022.

Con P.E.C. ricevuta in data 20/04/2022, la società Eudaimonia SPV Srl. ha comunicato di aver acquistato il credito vantato dalla Banca di Credito Popolare relativamente al mutuo ipotecario concesso.

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

Ai sensi del n. 22-sexies dell'art. 2427 del Codice Civile, si attesta che la società non fa parte di alcun gruppo di imprese.

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

Ai sensi del 1° comma dell'art. 2427-bis del Codice Civile, si attesta che la società non detiene alcuno strumento finanziario derivato.

### 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 come meglio chiarito nell'introduzione.

### Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e dell'art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del Codice Civile, si precisa che la società non possiede né ha posseduto e/o alienato nel corso dell'esercizio azioni/quote proprie o di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art.25 DL 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

In relazione alle informazioni richieste dall'art.4 DL 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la società non rientra nella suddetta fattispecie.

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

La società dichiara di non aver ricevuto, nell'esercizio in corso, aiuti o sovvenzioni di cui dare comunicazione.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Azionisti, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

## Nota integrativa, parte finale

Signori azionisti, 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 bilancio al 31/12/2021 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Castellammare di Stabia, 29 aprile 2022

L'amministratore unico

A



Camera di Commercio  
Napoli

ri registroimprese.it  
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

N. PRA/138034/2022/CNAAUTO

NAPOLI, 04/07/2022

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO  
REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI  
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:  
C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI  
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 04476140639  
DEL REGISTRO IMPRESE DI NAPOLI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: NA-361524

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 712 BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

DT. ATTO: 31/12/2021

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI  
CONFERMA ELENCO SOCI

DT. ATTO: 30/06/2022

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO BILANCIO  
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 04/07/2022 DATA PROTOCOLLO: 04/07/2022

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO:

-LA MURA LUIGI MARIA-CSMA

Estremi di firma digitale

Digitally signed by NICOLA PISAPIA  
Date: 04/07/2022 11:34:18 CEST  
Reason: Conservatore Registro Imprese  
Location: C.C.I.A.A. di NAPOLI

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

**Meno costi,  
più business.**

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



impresa.italia.it  
il cassetto digitale dell'imprenditore



CAMERE DI COMMERCIO  
D'ITALIA



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Camera di Commercio  
Napoli



registroimprese.it  
I dati ufficiali delle Camere di Commercio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. PRA/138034/2022/CNAAUTO

NAPOLI, 04/07/2022

| DETAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI | VOCE PAG.        | MODALITA' PAG. | IMPORTO             | DATA/ORA |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|----------|
| DIRITTI DI SEGRETERIA                                    | CASSA AUTOMATICA | **62,00**      | 04/07/2022 11:34:15 |          |
| IMPOSTA DI BOLLO                                         | CASSA AUTOMATICA | **65,00**      | 04/07/2022 11:34:15 |          |
| RISULTANTI ESATTI PER:                                   |                  |                |                     |          |
| BOLLI                                                    |                  | **65,00**      | CASSA AUTOMATICA    |          |
| DIRITTI                                                  |                  | **62,00**      | CASSA AUTOMATICA    |          |
| TOTALE                                                   | EURO             | **127,00**     |                     |          |
| *** Pagamento effettuato in Euro ***                     |                  |                |                     |          |

FIRMA DELL'ADDETTO  
PROTOCOLLO AUTOMATICO ISTRUTTORIA IN CORSO

Data e ora di protocollo: 04/07/2022 11:34:15  
Data e ora di stampa della presente ricevuta: 04/07/2022 11:34:16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CASSETTO DIGITALE DELL'IMPRENDITORE

**Meno costi,  
più business.**

Accedi a visure, pratiche  
e bilanci della tua impresa,  
senza costi, sempre e ovunque.



impresa.italia.it  
il cassetto digitale dell'imprenditore

CAMERE DI COMMERCIO  
D'ITALIA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NART PRA

000138034/2022

## Verbale di assemblea degli azionisti

L'anno duemilaventidue, il giorno 30 del mese di giugno, alle ore 11.15 presso lo studio La Mura in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, si è riunita l'assemblea ordinaria della società C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., indetta in convocazione unica per questo giorno e luogo alle ore 11.00, per discutere e deliberare sul seguente:

O.d.g.

1. Approvazione Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2021 e documenti correlati.
2. Rinnovo cariche sociali.

Sono presenti, di persona o per delega depositata agli atti societari, i seguenti azionisti:

- Fervet Sud S.r.l. titolare di n. 8.910.000 azioni, in persona del legale rappresentante Giuseppe Barile;
- , titolare di n.19.800 azioni, in proprio;
- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, per delega conferita all'Avv. Salvatore La Mura;
- Salvatore La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Luigi Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, in proprio;
- Maria La Mura, titolare di n. 8.550 azioni, per delega conferita al dott. Luigi Maria La Mura;
- Maria Spagnuolo, titolare di n. 17.100 azioni, per delega conferita all'Avv. Nicola Di Lorenzo.
- Eredi Ferdinando Spagnuolo, in persona del Rappresentante Comune Avv. Nicola Di Lorenzo.

Risulta assente il socio Maurizio Santoro, titolare di n. 1.800. azioni.

Per il Collegio Sindacale sono presenti:

- Dott. Umberto Graziuso, Presidente;
- Dott. Marco Mormone, Sindaco effettivo;
- Dott. Luigi Signoriello, Sindaco effettivo, collegato telefonicamente.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico Comm. Saverio Barile il quale, verificata la regolarità delle convocazioni, l'identità dei presenti e la validità delle deleghe, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n.8.998.200 azioni su 9.000.000, pari al 99,98% degli azionisti.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario che viene nominato nella persona del dott. Luigi Maria La Mura, che accetta.

Si apre la discussione ed il Presidente illustra il bilancio di esercizio 2021.

Il Presidente del Collegio Sindacale legge la relazione di accompagnamento al bilancio dell'organo di controllo.

Dopo ampia discussione il Presidente pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2021, proponendo il riporto a nuovo delle perdite d'esercizio.

L'Assemblea, col voto favorevole di n. 8.998.200 azioni pari al 100% dei presenti, approva il bilancio di esercizio 2021, decidendo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Sul secondo punto all'o.d.g. il presidente comunica che, con l'approvazione del bilancio di esercizio 2021, si rende necessario procedere al rinnovo delle cariche sociali, essendo decorsi i tre esercizi per i quali erano stati nominati.

Dopo breve discussione, l'Assemblea, all'unanimità, decide di rinviare l'argomento al punto due all'o.d.g. ad una prossima assemblea da tenersi entro il prossimo 30 settembre

Alle ore 11.55, non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA

Sede Legale VIA A. DE GASPERI N.313 - 80053 C.MARE DI STABIA (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – REA 361524 – C.F. e n. iscrizione 04476140639

Capitale sociale Euro 1.080.000,00 i.v.

Partita Iva n. 01335781215

## Relazione unitaria del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2021

Signori Azionisti,

allo scrivente Collegio Sindacale - integralmente composto da Revisori legali iscritti nel Registro istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze - è stata attribuita sia l'attività di vigilanza, sia la funzione di revisione legale dei conti.

Tanto considerato, con il presente documento Vi rendiamo conto del nostro duplice operato, specificandoVi che esso contiene:

- A) la Relazione di revisione resa ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;
- B) la Relazione del collegio sindacale resa ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Tanto premesso,

il Collegio sindacale ha esaminato i contenuti dei documenti costituenti il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2021, come approvato dall'organo di amministrazione, con particolare riferimento ai flussi informativi acquisiti nel corso degli incontri con l'organo amministrativo;

il progetto di bilancio e la nota integrativa risultano coerenti con i dati, le notizie e le informazioni acquisite dal collegio sindacale a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali nell'esercizio dei doveri di vigilanza;

- la società non ha fatto ricorso ad alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423 comma 5 c.c.;

- il Collegio sindacale, all'unanimità, delibera di approvare le seguenti relazioni ex art. 14 D.Lgs. n. 39/2010 e quella ai sensi dell'art. 2429 comma 2 al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 da sottoporre all'assemblea dei soci.

\* \* \*

**A) RELAZIONE DI REVISIONE EX ART. 14 D. LGS. N. 39/2010**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **C.M.C. SPA** costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa al 31 dicembre 2021. Il predetto bilancio espone una perdita di esercizio di euro 80.484 ed un patrimonio netto, comprensivo del risultato di esercizio, pari ad euro 10.030.838.

***Responsabilità dell'organo amministrativo sul bilancio di esercizio.***

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, compete all'organo amministrativo della Società.

***Responsabilità del revisore.***

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Gli stessi richiedono la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo e della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio professionale.

***Giudizio***

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Società C.M.C. SPA al 31 dicembre 2021, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, nonché del risultato economico, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.



**B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429 CO. 2 C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento di Collegio Sindacale di società non quotata emanate dal Consiglio Nazionale dei dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

Di tale attività ed i risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio di esercizio al 31/12/2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita di esercizio di € 80.484.

| <b>STATO PATRIMONIALE</b>                | <b>IMPORTO</b>    |
|------------------------------------------|-------------------|
| Crediti verso soci per versamenti dovuti | 0                 |
| Immobilizzazioni                         | 12.465.775        |
| Attivo circolante                        | 3.213.934         |
| Ratei e risconti                         | 1.936             |
| <b>Totale attività</b>                   | <b>15.681.645</b> |
| Patrimonio netto                         | 10.030.838        |
| Fondi per rischi e oneri                 | 0                 |
| Trattamento di fine rapporto subordinato | 0                 |
| Debiti                                   | 5.578.685         |
| Ratei e risconti                         | 72.122            |
| <b>Totale passività</b>                  | <b>15.681.645</b> |

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

| <b>CONTO ECONOMICO</b>                       | <b>IMPORTO</b>  |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Valore della produzione                      | 673             |
| Costi della produzione                       | 21.878          |
| <b>Differenza</b>                            | <b>-21.205</b>  |
| Proventi e oneri finanziari                  | -59.279         |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | 0               |
| Imposte sul reddito                          | 0               |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>        | <b>(80.484)</b> |

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

**B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e sullo statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee degli azionisti e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore unico e sulla base delle informazioni disponibili non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo segnalazioni particolari da riferire.

Non si segnalano denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. ed ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale, ove occorrenti, pareri previsti dalla legge.

Ne corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il bilancio dell'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2021 e del risultato economico in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza l'organo amministrativo non ha derogato a norma di legge ai sensi dell'art.2423 comma 5 del codice civile.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Il collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non risultano diversi da quelli dell'esercizio precedente e sono conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.; l'organo amministrativo nella nota integrativa ha illustrato i criteri di valutazione adottati per le varie voci di bilancio ed ha fornito le informazioni richieste dall'art.2427 c.c. sia sullo stato patrimoniale che sul conto economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla comprensione del bilancio medesimo.

In particolare riferiamo che tra le immobilizzazioni finanziarie figura la partecipazione nella società Marina di Stabia SpA, valutata con il criterio del costo di acquisto superiore al valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dalla impresa partecipata Marina di Stabia SpA.

A tal proposito, anche alla luce della documentazione acquisita agli atti da questo Collegio nel precedente esercizio così come richiamati nella relazione al bilancio del decorso esercizio, e tenuto conto che non vi sono state segnalazioni che hanno determinato modifiche sostanziali ai valori periziati, il Collegio concorda con l'iscrizione della partecipazione al costo.

Il progetto di bilancio risulta conforme alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura.

E' stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa.

### B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze delle attività svolta, come indicate in precedenza, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 così come redatto dall'organo amministrativo.

Il collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dall'amministratore nella nota integrativa.

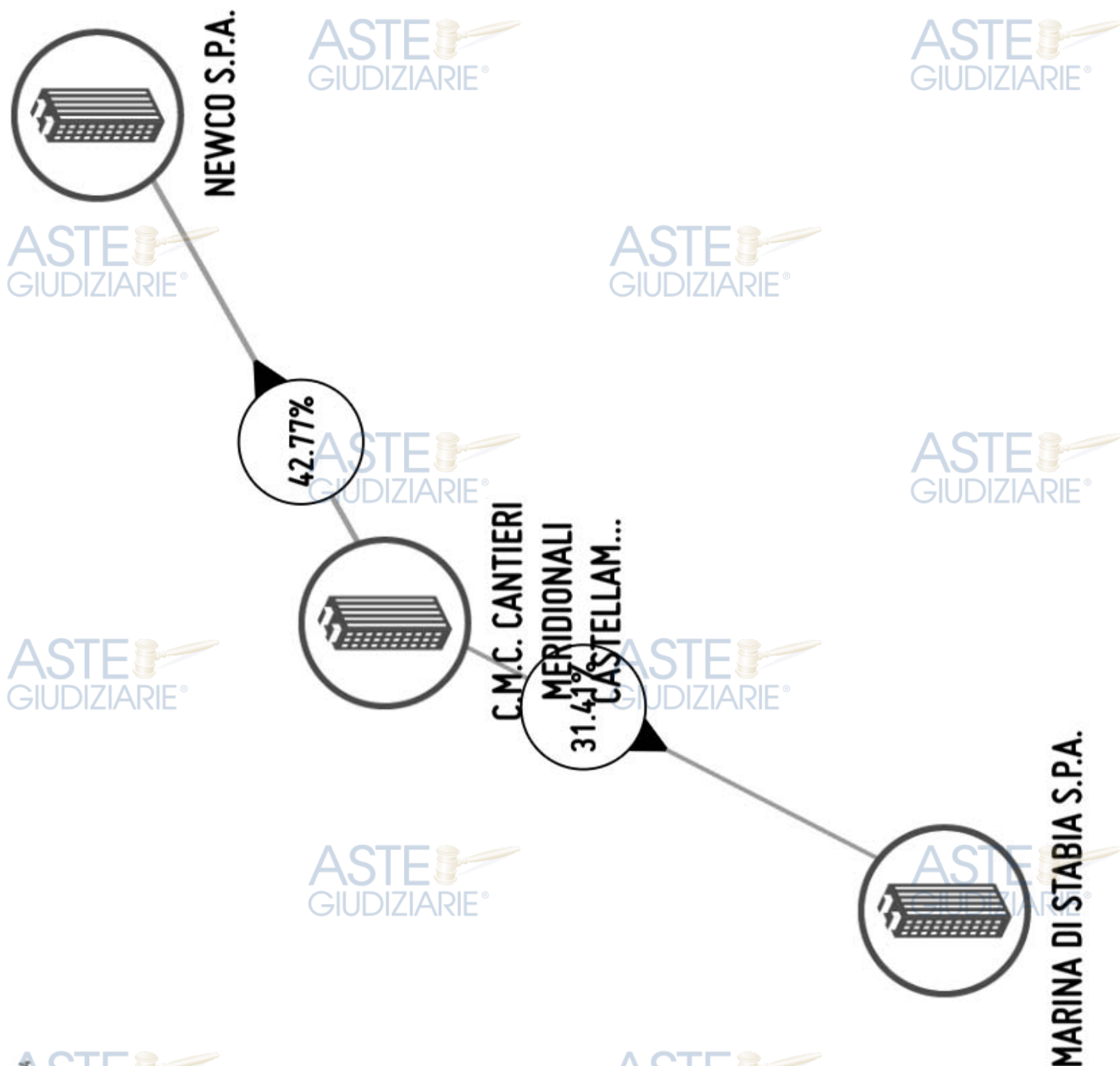
Castellammare di Stabia, 15 giugno 2022

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Umberto Graziuso

Dott. Luigi Signoriello

Dott. Marco Mormone



# Perizia di stima azioni “Marina di Stabia Spa” del sig. [REDACTED]

*Liquidazione del patrimonio [REDACTED]  
Tribunale di Torre Annunziata - R.G. 673/2022*

**Dott. Carfora Francesco**

*Commercialista – Revisore legale*

Via Castellammare, 168 – Gragnano (Na)

C.F. CRFFNC82D01E131T – P.I. 07159431217

Pec: francesco.carfora@odcettoreannunziata.it



## Sommario

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA</b>                                                | <b>2</b>  |
| <b>1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA</b>                            | <b>7</b>  |
| il metodo finanziario                                          | 9         |
| il metodo reddituale                                           | 10        |
| il metodo patrimoniale                                         | 13        |
| il metodo misto patrimoniale - reddituale                      | 15        |
| <b>4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE</b>                  | <b>16</b> |
| <b>5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA</b>                            | <b>17</b> |
| <b>6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA'</b> |           |
| <b>MARINA DI STABIA S.P.A.</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>7. CONCLUSIONI</b>                                          | <b>27</b> |





## PREMESSA



Il sottoscritto Dott. Carfora Francesco, nato il 01/04/1982 a Gragnano (NA) e con studio in Gragnano alla via Castellammare, 168, 11 codice fiscale CRFFNC82D01E131T, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torre Annunziata (NA), al n°874 e al registro dei revisori legali al n.160426, ha ricevuto in data 12.09.2024 dal Tribunale di Torre Annunziata, nell'ambito della procedura di



[REDACTED] 022) incarico di stimare il valore complessivo delle azioni della società MARINA DI STABIA S.P.A. [REDACTED]



In esecuzione dell'incarico ricevuto, nella seguente relazione si procederà a stimare il valore del capitale economico della società **"MARINA DI STABIA S.P.A."** con sede in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, codice fiscale 04181920630 e partita iva 03598141210.

La data di riferimento della perizia è il 31.10.2024.



## 1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO

I lavori peritali sono iniziati in data 10.10.2024 con una serie di incontri con il [REDACTED] Paolo Vincenzo e dalle successive richieste della documentazione amministrativa alla società oggetto di valutazione.

Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il capitale [REDACTED] sentative del 4,72% del capitale sociale.

Le valutazioni espresse nel contesto del presente documento sono state formulate sulla base del presupposto che la destinazione dei beni e gli indirizzi di gestione attualmente in corso non siano sottoposti in futuro a mutamenti sostanziali rispetto alle strategie evidenziate dalla documentazione sottoposta a esame.

Per quanto attiene all'esplicazione dei criteri di valutazione generali e specifici adottati, è stato seguito il seguente criterio di rappresentazione:

- Al paragrafo dedicato alla metodologia valutativa, sono descritti i criteri generali di valutazione adottati a livello di sistema aziendale globale.
- I criteri specifici e le peculiarità valutative delle singole poste di bilancio sono stati descritti nell'ambito della valutazione delle singole voci contabili.

Per alcune immobilizzazioni materiali e immateriali si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione cosiddetto “funzionale” o del “valore d'uso” che ha determinato una valutazione dell'immobilizzazione al valore residuo da ammortizzare.

La perizia viene effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza e con doverosa prudenza.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti senza alcuna verifica, partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto differentemente indicato nel presente documento. L'esperto non ha verificato o riscontrato le informazioni finanziarie e non finanziarie fornite e, di conseguenza, non esprime alcun giudizio professionale, né rilascia alcuna garanzia sulla veridicità e sulla consistenza delle medesime.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione si basano sul presupposto che permanga l'attuale livello di competenze gestionali, e che l'integrità delle caratteristiche attuali del business sia mantenuta anche nell'eventualità di un cambiamento degli assetti proprietari e di governo.

La finalità nella presente valutazione è quella di fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto in merito alla vendite della quota di proprietà del sig. Barile.

Sarebbe pertanto improprio utilizzare tale valutazione per scopi e obiettivi diversi da quelli espressi. Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte del medesimo potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.

L'esperto non è un consulente né un *auditor* della società. Egli, pertanto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali passività effettive o potenziali non indicate nella situazione contabile di riferimento consegnata.

## 2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La società Marina Di Stabia S.p.A. è stata costituita in data 30.06.1983 ed attualmente ha sede legale in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, pec [marinadistabia@legalmail.it](mailto:marinadistabia@legalmail.it).  
È iscritta al Registro delle Imprese di Napoli (Sezione Ordinaria) dal 19.02.1996 con n° 04181920630 che corrisponde al codice fiscale.

La durata della società è fissata al 31/12/2100.

La società è amministrata da un consiglio di amministrazione di 3 membri e così composto:

–

[REDACTED]

amministrazione;

–

[REDACTED]

–

[REDACTED]

La società è dotata di organo di controllo e nel dettaglio dal Collegio Sindacale così composto:

–

[REDACTED]

–

[REDACTED]

–

[REDACTED]

[REDACTED]

le

Ala data della valutazione (31/10/2024) il capitale è pari ad € 9.534.837,50 integralmente sottoscritto e versato.

Il capitale sociale risulta così suddiviso:

| Socio                                                  | Valore Azioni       | Percentuale |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| 639)                                                   | 2.994.467,50        | 31,40%      |
|                                                        | 407.885,00          | 4,28%       |
|                                                        | 136.735,00          | 1,43%       |
|                                                        | 136.735,00          | 1,43%       |
|                                                        | 450.297,50          | 4,72%       |
|                                                        | 136.735,00          | 1,43%       |
| – Di Lorenzo Marilin                                   |                     |             |
| – Di Lorenzo Chiara Lisa (C.F.                         | 218.877,50          | 2,30%       |
|                                                        | 70.905,00           | 0,74%       |
|                                                        | 290,00              | 0,003%      |
| Mps Capital Services S.P.A. (C.F. 00816350482)         | 927.347,50          | 9,73%       |
| Newco S.P.A. (C.F. 04821681212)                        | 884.427,50          | 9,28%       |
| Peonia Immobiliare S.R.L. (C.F. 08664571216)           | 1.000.065,00        | 10,49%      |
| Imit Immobiliare Italiana S.R.L (C.F. 80069160630)     | 2.008.395,00        | 21,06%      |
| Fratelli Aprea Sorrento 1890 S.R.L. (C.F. 07880031211) | 161.675,00          | 1,70%       |
| <b>TOTALE</b>                                          | <b>9.534.837,50</b> | <b>100%</b> |

La società MARINA DI STABIA S.P.A. ha il seguente oggetto sociale:

*La società ha per oggetto: la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, in proprio o per conto terzi, di porti turistici ed attività connesse, fra cui i quelle alberghiere, commerciali, di ristoro, di intrattenimento, di rimessaggi o, cantieristiche, immobiliari, ecc., e non esclusa l'acquicoltura. Essa può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo competente necessarie od utili al conseguimento dell'oggetto sociale e può*

*altresì assumere sia direttamente che indirettamente interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi oggetto analogo od affine o connesso al proprio.*

\*\*\*

La società opera presso le seguenti sedi:

Sede legale: Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313.

Dal 01/01/2004 svolge l'attività di gestione di porti turistici, nonché dal 11.02.2013, commercio al dettaglio di generi di monopolio.

Attività secondaria esercitata nella sede legale: realizzazione di porti turistici, dal 06/05/2009 commercio al dettaglio di autoveicoli ed imbarcazioni da diporto in genere nonché dal 19/10/2009 commercio al dettaglio di carburante per la navigazione delle acque marine comunitarie compresa la pesca nonché dal 07/09/2010 bar, ristorante e pizzeria;

La società ha le seguenti licenze/autorizzazioni:

- Agenzia delle Dogane numero Y01703Q del 06.05.2009, licenza fiscale;
- Agenzia delle Dogane numero A22060 del 19.10.2009, licenza fiscale;
- Comune di Castellammare di Stabia numero 636 del 07.09.2010, pubblico esercizio;
- Comune di Castellammare di Stabia numero 635 del 07.09.2010, ristorante;

Alla data del 30/06/2024 la società ha n. 64 dipendenti.

### 3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo, è necessario individuare l'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In questa sede non si sono tenute conto le eventuali possibili condizioni soggettive che potrebbero influire nella determinazione del valore del capitale economico della Società oggetto di valutazione, ma si sono considerate esclusivamente le condizioni oggettive che dovrebbero permettere di esprimere un valore di sintesi **“obiettivamente”** attribuibile all'oggetto dell'analisi.

L'economia aziendale ha sviluppato diversi metodi valutativi che, alternativamente, premiano il contenuto patrimoniale, reddituale e finanziario della stima.

Questi procedimenti si basano su tre tipi di informazioni.

Due di essi attengono a fatti futuri e, precisamente, sul ritorno finanziario atteso dell'investimento (flussi di cassa che l'investimento è suscettibile di produrre nel futuro) e sui redditi che l'investimento è atto a generare. Il terzo, invece, attiene a un fatto attuale, e cioè all'odierno valore patrimoniale: questo valore corrisponderebbe ai prezzi che dovrebbero essere pagati al momento della valutazione, per acquisire i singoli elementi che compongono l'azienda e i fattori necessari al suo funzionamento (beni strumentali, concessioni, licenze, marche ecc.).



## IL METODO FINANZIARIO



Il metodo finanziario si ispira al concetto di base che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro.

Questo metodo, di cui nella pratica esistono numerose varianti, è spesso presentato come procedimento di determinazione del capitale potenziale dell'azienda oggetto di stima più aderente ai requisiti di razionalità, obiettività e generalità che sono richiesti alle formule valutative.



Mentre in linea di massima può accettarsi come vero che tale metodo risponda al primo requisito (razionalità), non sembra invece che rispetti, almeno di norma, gli altri requisiti. Infatti, il requisito della "obiettività" dei dati è fortemente messo in dubbio dalla semplice constatazione che la definizione quantitativa di molti degli elementi che, in riferimento agli anni futuri, entrano a comporre i "flussi monetari disponibili" è largamente arbitraria e convenzionale (proprio in conseguenza della estrema difficoltà di effettuare le oggettive attendibili previsioni a lungo termine che esso richiederebbe).



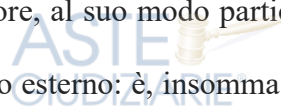
Questo metodo, infatti, per rendere attendibili i dati sui quali si fonda, non può fare riferimento né a condizioni odierne, né a condizioni medio-normali attese nello svolgimento della gestione, ma deve ipotizzare una serie specifica di scelte strategiche e gestionali, oltre che un determinato quadro esterno di riferimento.



Poiché proprio da queste scelte può dipendere, in sostanza, il risultato della stima, esso non ha né il carattere dell'obiettività, né quello della generalità.



Il valore dell'azienda cui pertanto tale metodo può portare è tipicamente un **"valore soggettivo"**, legato a un determinato imprenditore, al suo modo particolare di definire le politiche aziendali e di interpretare lo scenario esterno: è, insomma, un tipico valore potenziale.



Nel caso concreto, risulta evidente che non può considerarsi corretto procedere alla valutazione del capitale economico della Società in oggetto con adozione del metodo finanziario.

#### **IL METODO REDDITUALE**

Il metodo reddituale è fondato sull'attualizzazione dei redditi attesi, con ciò esprimendo il comunemente accettato principio che un'azienda vale per i "frutti" che essa potrà generare in futuro.

I frutti attesi debbono essere riportati al momento della stima mediante un processo di attualizzazione.

Questo metodo consiste quindi nell'attualizzazione del reddito futuro atteso, cioè del reddito che si ritiene che l'azienda sia in grado di generare.

Occorre quindi procedere alla previsione:

1. dei flussi di reddito;
2. alla determinazione di un adeguato tasso di attualizzazione degli stessi, che dovrà tenere conto sia del grado di rischio dell'attività, sia delle possibili alternative offerte dal mercato monetario o finanziario. Al valore così ottenuto occorrerà, infine, aggiungere il valore residuo attualizzato del bene.

Questo è un metodo che trova larga applicazione nella pratica, anche se non è di semplice applicazione, in considerazione delle difficoltà sempre insite nella determinazione dei redditi futuri attesi e del tasso di attualizzazione.

Dal punto di vista analitico questo metodo prevede l'utilizzo di una funzione matematica di attualizzazione che, nella pratica più frequente, può assumere una delle seguenti configurazioni:



- se i redditi futuri attesi si riferiscono a un periodo di tempo illimitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita perpetua:


$$W = \frac{R}{i}$$



Dove:

“W” (= capitale economico) è uguale a “R” (= risultato economico medio annuale) diviso “i” (tasso di attualizzazione);



- se i redditi futuri attesi si riferiscono, invece, a un periodo di tempo limitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita annua posticipata di durata pari al periodo di tempo previsto (n):


$$W = Ra_{n-i}$$



Poiché, però, al termine del periodo limitato di tempo preso in considerazione l'azienda avrà certamente un valore residuo, occorre aggiungere a “W” tale valore attuale determinato come segue:



$$V = \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

“V” (= valore attuale) è uguale a  $V_n$  (= valore del bene al tempo n) diviso per il fattore di attualizzazione al tasso “i”.



Se, in luogo di un reddito medio – normale, si disponesse di una distribuzione temporale di redditi determinati ciascuno in funzione prospettica in base ai piani economici – finanziari di medio/lungo termine, la formula da utilizzare





per la determinazione del valore dell'azienda risulta essere semplicemente quella della somma dei valori attuali delle singole frazioni di reddito; in particolare, il valore dell'azienda sarebbe così determinato:

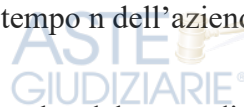


$$W = \sum \frac{R_i}{(1+i)^i} + \frac{V_n}{(1+i)^n}$$



Dove:

- “  $R_i$  ” è il reddito previsto per l' $i$ esimo anno;
- “  $i$  ” è il tasso di attualizzazione;
- “  $V_n$  ” rappresenta il valore residuo al tempo  $n$  dell'azienda.



Normalmente, come è facilmente intuibile, la scelta del tasso di attualizzazione è il problema centrale di questo procedimento.

Il criterio che è normalmente utilizzato è quello del cosiddetto “ tasso – opportunità”, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.



Pertanto, occorre procedere all'individuazione di tassi eventualmente presenti sul mercato per investimenti simili, oppure (nella maggioranza dei casi) ad apportare delle variazioni in aumento a un tasso base applicabile a investimenti a rischio basso o nullo a seconda del giudizio di rischio attribuibile all'investimento.

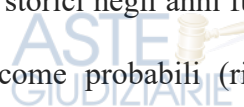


L'altro problema focale è quello della determinazione del reddito medio atteso.

In teoria si può arrivare alla determinazione del reddito medio futuro atteso secondo uno dei seguenti tre metodi:



- 1) Sulla base dei redditi degli anni precedenti (risultati storici); oppure,
- 2) Sulla base di una proiezione dei risultati storici negli anni futuri; tenendo conto di certi parametri revisionali assunti come probabili (risultati prospettici); oppure, ancora,



3) Sulla base dei risultati futuri determinati conseguentemente ai programmi di sviluppo dell'attività aziendale (risultati programmati)

#### IL METODO PATRIMONIALE

Questo procedimento perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso l'attribuzione ai singoli elementi attivi, componenti il capitale dell'azienda, del loro valore corrente e detraendo da tale valore complessivo il valore degli elementi passivi.

La particolarità di questo metodo consiste nella riespressione a valori correnti di mercato e di stima degli elementi attivi non monetari e nella conseguente determinazione di eventuali minusvalenze e plusvalenze al netto dell'effetto fiscale.

Per la determinazione dei valori correnti, la dottrina aziendalistica ha individuato diversi criteri applicabili alle diverse caratteristiche degli elementi oggetto di valutazione (immobilizzazioni tecniche, magazzino, immobilizzazioni finanziarie, etc.).

A seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati e del modo in cui, nella prima ipotesi, lo siano, la dottrina prevalente distingue diversi metodi patrimoniali:

- *metodi patrimoniali semplici*, che prendono in considerazione solamente i beni materiali, oltre ai crediti e alle liquidità;
- *metodi patrimoniali complessi analitici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione deve essere analiticamente motivata e documentata (secondo vari procedimenti);



*metodi patrimoniali empirici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione è essenzialmente basata sui parametri o formule dedotti da comportamenti negoziali degli operatori sul mercato (prezzi fatti) o su altre formule dedotte dall'esperienza.



Mentre i metodi patrimoniali semplici sono i più noti e di comune applicazione, e conducono a determinare direttamente il capitale netto rettificato, i metodi patrimoniali complessi trovano frequente applicazione per varie categorie d'aziende nella formulazione cosiddetta empirica: banche, assicurazioni, negozi di vendita al dettaglio, ecc. In questi casi, importanti valori immateriali (individuati dagli operatori economici con varie denominazioni: valore della raccolta, valore del portafoglio premi, valore dell'autorizzazione commerciale, ect.). sono espressi come elementi patrimoniali sul fondamento di reali o supposti prezzi applicati in negoziazioni di aziende similari o su altre basi empiriche. I metodi patrimoniali complessi analitici sono invece tipicamente applicabili alle aziende industriali, dove hanno trovato più frequenti esemplificazioni e validità di riferimenti. Essi sono peraltro dotati di validità generale, nel senso che possono essere riferiti a qualsiasi tipo d'azienda.



La differenza fondamentale tra i due tipi di procedimento (empirico o analitico) sta principalmente nel fatto che il metodo analitico è una dimostrazione razionale, quindi basata su dati, del valore attribuibile a specifici beni immateriali ( del tipo: il marchio, il brevetto, il processo tecnologico, etc.) mentre quello empirico non dimostra nulla, ma si fonda su semplici parametri o formule dedotti dall'osservazione di transazioni intervenute sul mercato o su dati d'esperienza. Quest'ultimo metodo, quindi, può assumere una sua validità solamente in quei casi in cui si può fondare su un elevato



numero di transazioni omogenee, mentre nei casi non omogenei e non frequenti il suo significato è dubbio e fortemente opinabile.

#### IL METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento è, nella prassi professionale, il più diffuso. Le ragioni vanno ricercate nell'importanza che viene riservata alla consistenza del patrimonio, pur non dimenticando la redditività futura.

Inoltre, tra i criteri di valutazione esposti, è quello più "oggettivo", presentano risultati altamente attendibili.

Il valore globale dell'azienda è dato dalla formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda  
K = Valore patrimoniale rettificato  
A = valore dell'avviamento

Il valore dell'azienda è, dunque, determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio rettificato e del valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito <<normale>>, un surplus di reddito, considerato con durata limitata o attualizzando i <<sovra – redditi>> o i <<sotto – redditi>> dei vari esercizi.

L'avviamento, calcolato come differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale e il valore dei singoli elementi del patrimonio, solitamente ha un valore positivo in funzione di un profitto positivo. In tal caso, è detto << good-will>> (o avviamento positivo), altrimenti <<badwill>> (o avviamento negativo).

L'avviamento non è un elemento rilevato dal capitale di funzionamento di un'azienda, a meno che non sia stato acquistato a titolo oneroso e, quindi, iscritto nelle attività patrimoniali.

Il calcolo del valore dell'avviamento si ottiene attualizzando il surplus di reddito futuro sulla base di un congruo tasso di valutazione.

Il << surplus >> di reddito (o sovrareddito) è il profitto in senso stretto, il profitto puro, ovvero l'insieme delle condizioni immateriali che garantiscono all'azienda un rendimento (profitto) superiore a quello del settore, cioè del rendimento <<normale>>.

L'avviamento, per questo, alcune volte viene definito <<sovrareddito>>: è un'indicazione non corretta, in quanto la differenza tra reddito effettivo e reddito normale non esaurisce il concetto di avviamento, che è un fattore che perdura nel tempo.

La differenza, il surplus di reddito, viene attualizzata.

La formula:

$$A = (R - K_i) a n - i'$$

Dove:

A= valore dell'avviamento

R= Reddito medio prospettico

K= valore patrimoniale rettificato

i= tasso di valutazione <<normale>>

a= valore attuale di una rendita con durata definita

n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento

i'= tassi di valutazione "finanziario"

#### 4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo di valutazione da adottare deve essere effettuata alla luce delle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione.

Al riguardo la società "**MARINA DI STABIA S.P.A.**" si qualifica come una società operante nel settore turistico e caratterizzata da un elevato patrimonio immobiliare.

Considerata l'attività svolta e la presenza di un consistente patrimonio, lo scrivente ritiene opportuno applicare al caso concreto il metodo misto (patrimoniale – reddituale).

In conclusione, considerando il tipo di attività svolta e la consistenza patrimoniale della società oggetto di valutazione, si giudica opportuno procedere alla determinazione del valore delle quote societarie nel seguente modo:

- ANALISI E RICLASSIFICAZIONE 2024;
- CALCOLO REDDITO MEDIO;
- VALORE PATRIMONIALE RETTIFICATO;
- INDIVIDUAZIONE TASSO DI VALUTAZIONE NORMALE;
- TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO;
- ATTUALIZZAZIONE CON RENDITA TEMPORANEA (3 ANNI) AL TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO;

## 5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nell'ambito delle operazioni estimative è stata visionata e analizzata, fra l'altro, la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica al 31.10.2024;
- Bilancio d'esercizio 2023;
- Bilancio d'esercizio 2022;
- Bilancio d'esercizio 2021;



- Dichiarativi fiscali 2023 – 2022 - 2021;

- Visura camerale;



La documentazione consegnata al perito e da questi utilizzata ai fini della valutazione, è stata fornita direttamente dalla società.

Per meglio chiarire la natura dell'incarico si fanno le seguenti precisazioni:

- a) la responsabilità della redazione dei bilanci esaminati e della correttezza delle informazioni in essi contenute, nonché della regolare tenuta delle scritture contabili, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e dell'integrità del patrimonio sociale, compete agli organi amministrativi delle società;
- b) la pianificazione e l'effettuazione dell'analisi è finalizzata ad ottenere una ragionevole sicurezza che i bilanci non siano viziati da errori significativi;
- c) il lavoro è nella sua natura e nelle modalità di esecuzione, differente da quello di una revisione contabile completa e pertanto non si esprimerà un giudizio di revisione sui bilanci da cui sono tratti i dati economici-patrimoniali esaminati.



## **6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' MARINA DI STABIA S.P.A.**

### **DETERMINAZIONE DEL RISULTATO OPERATIVO MEDIO**

Si espone di seguito il prospetto di stato patrimoniale e conto economico al 31.10.2024

ed i relativi indici presi come valore consuntivo di riferimento al fine di calcolare

l'utile medio previsionale del periodo 2022 / 2024



**Anno 2024**



| STATO PATRIMONIALE CIVILISTICO                                                         |                              |                                                              |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Attivo - Stato patrimoniale ex art. 2424</i>                                        | <i>Importo in unità di €</i> | <i>Passivo - Stato patrimoniale ex art. 2424</i>             | <i>Importo in unità di €</i> |
| <b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>                              | <b>€ 0</b>                   | <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                   | <b>€ 40.858.911</b>          |
| richiamati da richiamare                                                               |                              | I – Capitale                                                 | € 9.534.838                  |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                                                             | <b>€ 86.784.640</b>          | II – Riserva da sovrapprezzo delle azioni                    |                              |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>                                                | <i>€ 11.855</i>              | III - Riserva di rivalutazione                               |                              |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                                  |                              | IV - Riserva legale                                          | € 1.482.523                  |
| 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità                                       |                              | V - Riserva per azioni proprie in portafoglio                |                              |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno |                              | VI - Riserve statutarie                                      |                              |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       |                              | VII - Altre riserve                                          |                              |
| 5) avviamento                                                                          |                              | VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | € 27.909.608                 |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 |                              | IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | € 1.931.943                  |
| 7) altre immobilizzazioni                                                              | € 11.855                     | Quota dell'utile a riserva                                   |                              |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>                                                 | <i>€ 86.771.784</i>          | Quota dell'utile agli azionisti                              |                              |
| 1) terreni e fabbricati                                                                | € 29.796.296                 | <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                           | <b>€ 0</b>                   |
| 2) impianti e macchinario                                                              | € 1.038.570                  | 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili           |                              |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              | € 193.652                    | 2) per imposte, anche differite                              |                              |
| 4) altri beni                                                                          | € 50.457.764                 | entro 12 mesi                                                |                              |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | € 5.285.503                  | Oltre 12 mesi                                                |                              |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>                                              | <i>€ 1.000</i>               | 3) altri                                                     | € 0                          |
| 1) partecipazioni in:                                                                  | € 1.000                      | entro 12 mesi                                                |                              |
| a) imprese controllate                                                                 |                              | oltre 12 mesi                                                |                              |
| b) imprese collegate                                                                   |                              | <b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b> | <b>€ 376.579</b>             |
| c) imprese controllanti                                                                |                              | entro 12 mesi                                                | € 376.579                    |
| d) altre imprese                                                                       | € 1.000                      | oltre 12 mesi                                                |                              |
| 2) crediti:                                                                            | € 0                          | <b>D) DEBITI</b>                                             | <b>€ 33.508.013</b>          |
| a) verso imprese controllate                                                           |                              | 1) obbligazioni                                              | € 0                          |
| Entro 12 mesi                                                                          |                              | entro 12 mesi                                                |                              |
| oltre 12 mesi                                                                          |                              | oltre 12 mesi                                                |                              |
| b) verso imprese collegate                                                             | € 0                          | 2) obbligazioni convertibili                                 | € 0                          |
| Entro 12 mesi                                                                          |                              | entro 12 mesi                                                |                              |
| oltre 12 mesi                                                                          |                              | oltre 12 mesi                                                |                              |
| c) verso controllanti                                                                  | € 0                          | 3) debiti verso soci per finanziamenti                       | € 0                          |
| Entro 12 mesi                                                                          |                              | entro 12 mesi                                                |                              |
|                                                                                        |                              | oltre 12 mesi                                                |                              |

|                                                                          |                     |                                                             |              |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| oltre 12 mesi                                                            |                     | 4) debiti verso banche                                      | € 26.470.294 |
| d) verso altri                                                           | € 0                 | entro 12 mesi                                               |              |
| entro 12 mesi                                                            |                     | oltre 12 mesi                                               | € 26.470.294 |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | 5) debiti verso altri finanziatori                          | € 0          |
| 3) altri titoli                                                          |                     | entro 12 mesi                                               |              |
| 4) azioni proprie                                                        |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| <b>C) ATTIVO</b>                                                         | <b>€ 14.061.740</b> | 6) acconti                                                  |              |
| <b>CIRCOLANTE</b>                                                        |                     | 7) debiti verso fornitori                                   | € 3.319.137  |
| <i>I - Rimanenze</i>                                                     | € 0                 | entro 12 mesi                                               | € 3.319.137  |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo                               |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                       |                     | 8) debiti rappresentati da titoli di credito                | € 0          |
| 3) lavori in corso su ordinazione                                        |                     | entro 12 mesi                                               |              |
| 4) prodotti finiti e merci                                               |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| 5) acconti                                                               |                     | 9) debiti verso imprese controllate                         | € 0          |
| <i>II - Crediti</i>                                                      | € 4.209.306         | finanziari                                                  | € 0          |
| 1) verso clienti                                                         | € 1.764.869         | entro 12 mesi                                               |              |
| Entro 12 mesi                                                            | € 1.764.869         | oltre 12 mesi                                               |              |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | Non finanziari                                              | € 0          |
| 2) verso imprese controllate                                             | € 0                 | entro 12 mesi                                               |              |
| Entro 12 mesi                                                            |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | 10) debiti verso imprese collegate                          | € 0          |
| 3) verso imprese collegate                                               | € 0                 | finanziari                                                  | € 0          |
| Entro 12 mesi                                                            |                     | entro 12 mesi                                               |              |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| 4) verso controllanti                                                    | € 1.707.197         | Non finanziari                                              | € 0          |
| Entro 12 mesi                                                            | € 1.707.197         | entro 12 mesi                                               |              |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| 4-bis) crediti tributari                                                 | € 231.824           | 11) debiti verso controllanti                               | € 0          |
| entro 12 mesi                                                            | € 231.824           | finanziari                                                  | € 0          |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | entro 12 mesi                                               |              |
| 4-ter) imposte anticipate                                                | € 0                 | oltre 12 mesi                                               |              |
| entro 12 mesi                                                            |                     | Non finanziari                                              | € 0          |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | entro 12 mesi                                               |              |
| 5) verso altri                                                           | € 505.415           | oltre 12 mesi                                               |              |
| Entro 12 mesi                                                            | € 505.415           | 12) debiti tributari                                        | € 608.535    |
| oltre 12 mesi                                                            |                     | entro 12 mesi                                               | € 608.535    |
| <i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | € 0                 | oltre 12 mesi                                               |              |
| 1) partecipazioni in imprese controllate                                 |                     | 13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | € 64.052     |
| 2) partecipazioni in imprese collegate                                   |                     | entro 12 mesi                                               | € 64.052     |
| 3) partecipazioni in imprese controllanti                                |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| 4) altre partecipazioni                                                  |                     | 14) altri debiti                                            | € 3.045.994  |
| 5) azioni proprie                                                        |                     | entro 12 mesi                                               | € 3.045.994  |
| 6) altri titoli                                                          |                     | oltre 12 mesi                                               |              |
| <i>IV - Disponibilità liquide</i>                                        | € 9.852.435         |                                                             |              |

|                                 |                      |                                  |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| 1) depositi bancari e postali   | € 9.719.339          | <b>E) RATEI E RISCONTI</b>       | <b>€ 26.163.707</b>  |
| 2) assegni                      |                      | Ratei passivi                    | € 0                  |
| 3) denaro e valori in cassa     | € 133.096            | Ratei passivi operativi          |                      |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>      | <b>€ 60.830</b>      | Ratei passivi extra-operativi    |                      |
| Ratei attivi                    | € 0                  | Risconti passivi                 | € 26.163.707         |
| Ratei attivi operativi          |                      | Risconti passivi operativi       | € 26.163.707         |
| Ratei attivi extra-operativi    |                      | Risconti passivi extra-operativi |                      |
| Risconti attivi                 | € 60.830             | Aggio su prestiti                |                      |
| Risconti attivi operativi       | € 60.830             |                                  |                      |
| Risconti attivi extra-operativi |                      |                                  |                      |
| Disaggio su prestiti            |                      |                                  |                      |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>         | <b>€ 100.907.210</b> | <b>TOTALE PASSIVITA'</b>         | <b>€ 100.907.210</b> |

| CONTO ECONOMICO CIVILISTICO 2024                                                          |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                           | Importo in unità di € |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                         | <b>€ 14.617.563</b>   |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                               | € 14.587.459          |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  |                       |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione                                          |                       |
| 4) incrementi alle immobilizzazioni per lavori interni                                    |                       |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                | € 30.104              |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                          | <b>€ 11.489.276</b>   |
| 6) per materie prime, sussidiari, di consumo e merci                                      | € 7.264.305           |
| 7) per servizi                                                                            | € 2.547.894           |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                         | € 53.985              |
| 9) per il personale                                                                       | € 1.496.523           |
| a) salari e stipendi                                                                      | € 1.490.740           |
| b) oneri sociali                                                                          |                       |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           |                       |
| d) trattamento di quiescenza e simili                                                     |                       |
| e) altri costi                                                                            | € 5.783               |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           | € 0                   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        |                       |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          |                       |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni                                              |                       |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide |                       |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | € 95.050              |
| 12) accantonamenti per rischi                                                             |                       |
| 13) altri accantonamenti                                                                  |                       |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | € 31.519              |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>€ 3.128.288</b>    |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     | <b>-€ 977.575</b>     |
| 15) proventi da partecipazioni                                                            |                       |
| 16) altri proventi finanziari                                                             | € 0                   |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni                                             |                       |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni         |                       |

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |                    |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                |                    |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                                           | € 977.575          |
| 17-bis) utili e perdite su cambi                                                  |                    |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>                            | <b>€ 0</b>         |
| 18) rivalutazioni                                                                 | € 0                |
| a) di partecipazioni                                                              |                    |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni           |                    |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |                    |
| 19) svalutazioni                                                                  | € 0                |
| a) di partecipazioni                                                              |                    |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni           |                    |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |                    |
| <b>E) Proventi e oneri straordinari</b>                                           | <b>-€ 218.769</b>  |
| 20) proventi                                                                      |                    |
| 21) oneri                                                                         | € 218.769          |
| <b>Risultato prima delle imposte ( A - B +- C +- D +- E)</b>                      | <b>€ 1.931.944</b> |
| 22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate           |                    |
| <b>23) utile (perdita) dell'esercizio</b>                                         | <b>€ 1.931.944</b> |

### Riclassificazione bilancio 2024

| STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE       |                       |                                    |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Attivo                              | Importo in unità di € | Passivo                            | Importo in unità di € |
| <b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b> | <b>€ 100.906.210</b>  | <b>MEZZI PROPRI</b>                | <b>€ 40.858.911</b>   |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b> | <b>€ 26.470.294</b>   |
| <b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>     | <b>€ 1.000</b>        | <b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>        | <b>€ 33.578.005</b>   |
|                                     |                       |                                    |                       |
| <b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>      | <b>€ 100.907.210</b>  | <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>   | <b>€ 100.907.210</b>  |

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO                                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                   | Importo in unità di<br>€ |
| Ricavi delle vendite                                              | € 14.587.459             |
| Produzione interna                                                | € 0                      |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>                          | € 14.587.459             |
| Costi esterni operativi                                           | € 9.961.234              |
| Valore aggiunto                                                   | € 4.626.226              |
| Costi del personale                                               | € 1.496.523              |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                    | € 3.129.703              |
| Ammortamenti e accantonamenti                                     | € 0                      |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>                                        | € 3.129.703              |
| Risultato dell'area accessoria                                    | -€ 1.416                 |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | € 0                      |
| <b>EBIT NORMALIZZATO</b>                                          | € 3.128.288              |
| Risultato dell'area straordinaria                                 | -€ 218.769               |
| <b>EBIT INTEGRALE</b>                                             | € 2.909.519              |
| Oneri finanziari                                                  | € 977.575                |
| <b>RISULTATO LORDO</b>                                            | € 1.931.944              |
| Imposte sul reddito                                               | € 0                      |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                                            | € 1.931.944              |

Indici

| INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI |                                                              |               |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Margine primario di struttura                      | <i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>                           | -€ 47.857.672 |
| Quoziente primario di struttura                    | <i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>                           | 0,45          |
| Margine secondario di struttura                    | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i> | -€ 21.010.799 |
| Quoziente secondario di struttura                  | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i> | 0,76          |

| INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI |                                                  |      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------|
| Quoziente di indebitamento complessivo   | <i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>                 | 2    |
| Quoziente di indebitamento finanziario   | <i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i> | 0,65 |

| INDICI DI REDDITIVITA' |                                                                    |        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| ROE netto              | <i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>                           | 4,73%  |
| ROE lordo              | <i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>                           | 4,73%  |
| ROI                    | <i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i> | 4,65%  |
| ROS                    | <i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>                      | 21,45% |

| INDICATORI DI SOLVIBILITA' |                                               |               |
|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| Margine di disponibilità   | <i>Attivo circolante - Passività correnti</i> | -€ 21.010.798 |

|                            |                                                                         |               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Quoziente di disponibilità | <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>                           | 0,40          |
| Margine di tesoreria       | <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i> | -€ 21.071.628 |
| Quoziente di tesoreria     | <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i> | 0,40          |

\*\*\*  
Ai fini del calcolo del valore economico della società con il metodo misto, si espone la seguente formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda

K = Valore patrimoniale rettificato

A = valore dell'avviamento

Dove il valore dell'avviamento è così individuato:

$$A = (R - K_i) a n \rightarrow i'$$

Dove:

A= valore dell'avviamento

R= Reddito medio prospettico

K= valore patrimoniale rettificato

i= tasso di valutazione <<normale>>

a= valore attuale di una rendita con durata definita

n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento

i'= tassi di valutazione "finanziario"

Si espone di seguito il calcolo delle singole variabili:

### **REDDITO MEDIO (R)**

Lo scrivente, considerato che l'utile provvisorio del 2024 è in linea con quello degli anni precedenti, ha ritenuto opportuno considerare il valore medio dell'utile del periodo 2022-2023.

Lo scrivente, in base ai documenti rilasciati dall'organo amministrativo e dalla valutazione complessiva delle attività svolte negli esercizi precedenti, ritiene congrui e fattibili i valori espressi nel bilancio d'esercizio 2022-2023.

Si espone di seguito il calcolo effettuato per individuare l'utile netto del periodo 2022/2023:



|             | 2022      | 2023      | MEDIA     |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Utile netto | 1.629.108 | 1.722.224 | 1.675.666 |

### **PATRIMONIO RETTIFICATO (K)**

Ai fini dell'applicazione del metodo misto patrimoniale – reddituale, si necessita di individuare il valore del patrimonio della società a valori correnti. Lo scrivente ritiene opportuno, in questa sede, di considerare a titolo prudenziale i valori espressi dal bilancio di verifica al 31.10.2024

A tal fine, si rileva che la società ha consegnato allo scrivente una perizia di valutazione dei beni immobili di proprietà della suddetta società. I valori espressi nella perizia immobiliare sono in linea con quanto indicato nel bilancio di verifica del 2024.

Patrimonio sociale al 31.10.2024 (Attivo – Passivo) = 40.858.911

### **TASSO DI VALUTAZIONE NORMALE**

Il tasso di valutazione normale consiste nel rendimento che un investitore stima di percepire, tenendo in considerazione il rischio legato all'impresa, al settore di riferimento. Nel caso che ci interessa, trattandosi di attività turistica e caratterizzata dall'utilizzo anche di beni di natura demaniale, lo scrivente ritiene opportuno

considerare a titolo prudenziale il tasso rischi paese (Italia) e individuato nel 8,33%<sup>1</sup>

Il suddetto tasso viene applicato al patrimonio netto rettificato al fine di individuare l'esistenza, nel caso specifico, di un avviamento positivo / negativo

### **TASSO DI VALUTAZIONE FINANZIARIO**

<sup>1</sup> Fonte: Damodaran On Line, luglio 2023).

Il tasso di valutazione finanziario consiste nel tasso privo di rischio, al fine di attualizzare il valore dell'avviamento, in base al periodo di riferimento considerato.

Nel caso che ci interessa, lo scrivente ha considerato quale periodo di attualizzazione un periodo di 3 anni. Per quanto riguarda il tasso privo di rischio, lo scrivente ha considerato il rendimento del BTP a 5 anni pari al 2,95% che al netto degli oneri fiscali è pari ad € 2,58%

#### CALCOLO VALORE ECONOMICO METODO MISTO (W)

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Valori patrimoniali (K)                                     | 40.858.911   |
| Tasso di valutazione finanziario                            | 2,58% BTP 5Y |
| Coefficiente di attualizzazione - rendita temporanea 3 anni | 2,85         |
| Tasso di valutazione normale                                | 8,33%        |

Avviamento =  $(1.675.666 - (40.858.911 * 8,33\%)) * 2,85 =$   
**-4.927.121 (avviamento negativo)**

Valore Economico =  $40.858.911 - 4.927.121 =$  **35.931.790**

Pertanto, il valore del capitale economico della società “**MARINA DI STABIA S.P.A.**” è stimato in

**Euro 35.931.790**

## 7. CONCLUSIONI

Alla data di riferimento della presente perizia (31/10/2024) il valore economico complessivo della società MARINA DI STABIA S.P.A. è pari ad € 35.931.790

Pertanto, poiché l'incarico conferito è quello di stimare il valore delle azioni possedute

critto valuta la suddetta

partecipazione, applicando uno sconto del 10% trattandosi di partecipazione di minoranza, in

**Euro 1.526.382**

**(Euro unmilione cinquecentoventisei milatrecentottantadue/00)<sup>2</sup>**

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

Gragnano, 19.03.2025

Il Perito  
(dott. Carfora Francesco)

<sup>2</sup> Il valore è così individuato: (€ 35.931.790 \* 4,72%) = € 1.695.981  
€ 1.695.981 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 1.526.382

# Perizia di stima azioni “NEWCO Spa” del sig. [REDACTED]

*Liquidazione del patrimonio [REDACTED]  
Tribunale di Torre Annunziata - R.G. 673/2022*

**Dott. Carfora Francesco**

*Commercialista – Revisore legale*

Via Castellammare, 168 – Gragnano (Na)

C.F. CRFFNC82D01E131T – P.I. 07159431217

Pec: francesco.carfora@odcectorreannunziata.it



## Sommario

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREMESSA</b>                                             | <b>2</b>  |
| <b>2. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA</b>                            | <b>8</b>  |
| il metodo finanziario .....                                    | 9         |
| il metodo reddituale .....                                     | 10        |
| il metodo patrimoniale .....                                   | 13        |
| il metodo misto patrimoniale - reddituale .....                | 15        |
| <b>4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE</b>                  | <b>16</b> |
| <b>5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA</b>                            | <b>17</b> |
| <b>6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA'</b> |           |
| <b>NEWCO S.P.A.</b>                                            | <b>18</b> |
| <b>7. CONCLUSIONI</b>                                          | <b>28</b> |





## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Carfora Francesco, nato il 01/04/1982 a Gragnano (NA) e con studio in Gragnano alla via Castellammare, 168, 11 codice fiscale CRFFNC82D01E131T, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torre Annunziata (NA), al n°874 e al registro dei revisori legali al n.160426, ha ricevuto in data 12.09.2024 dal Tribunale di Torre Annunziata, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del sig. [REDACTED] (R.G. 673/2022) incarico di stimare il valore complessivo delle azioni della società NEWCO SPA S.P.A. possedute dal sig. [REDACTED].

In esecuzione dell'incarico ricevuto, nella seguente relazione si procederà a stimare il valore del capitale economico della società **"NEWCO S.P.A."** con sede in Napoli (Na) alla Via Santa Lucia, 143, codice fiscale e partita iva 04821681212.

La data di riferimento della perizia è il 31/10/2024.



## 2. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO

I lavori peritali sono iniziati in data 10.10.2024 con una serie di incontri con il liquidatore del patrimonio del sig. [REDACTED], il dott. Di Paolo Vincenzo e dalle successive richieste della documentazione amministrativa alla società oggetto di valutazione.

Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il capitale economico delle azioni possedute dal sig. [REDACTED] rappresentative del 10,74% del capitale sociale.

Le valutazioni espresse nel contesto del presente documento sono state formulate sulla base del presupposto che la destinazione dei beni e gli indirizzi di gestione attualmente in corso non siano sottoposti in futuro a mutamenti sostanziali rispetto alle strategie evidenziate dalla documentazione sottoposta a esame.

Per quanto attiene all'esplicazione dei criteri di valutazione generali e specifici adottati, è stato seguito il seguente criterio di rappresentazione:

- Al paragrafo dedicato alla metodologia valutativa, sono descritti i criteri generali di valutazione adottati a livello di sistema aziendale globale.
- I criteri specifici e le peculiarità valutative delle singole poste di bilancio sono stati descritti nell'ambito della valutazione delle singole voci contabili.

Per alcune immobilizzazioni materiali e immateriali si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione cosiddetto “funzionale” o del “valore d'uso” che ha determinato una valutazione dell'immobilizzazione al valore residuo da ammortizzare.

La perizia viene effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza e con doverosa prudenza.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti senza alcuna verifica, partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto differentemente indicato nel presente documento. L'esperto non ha verificato o riscontrato le informazioni finanziarie e non finanziarie fornite e, di conseguenza, non esprime alcun giudizio professionale, né rilascia alcuna garanzia sulla veridicità e sulla consistenza delle medesime.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione si basano sul presupposto che permanga l'attuale livello di competenze gestionali, e che l'integrità delle caratteristiche attuali del business sia mantenuta anche nell'eventualità di un cambiamento degli assetti proprietari e di governo.

La finalità nella presente valutazione è quella di fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto in merito alla vendite della quota di proprietà del sig. [REDACTED].

Sarebbe pertanto improprio utilizzare tale valutazione per scopi e obiettivi diversi da quelli espressi. Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte del medesimo potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.

L'esperto non è un consulente né un *auditor* della società. Egli, pertanto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali passività effettive o potenziali non indicate nella situazione contabile di riferimento consegnata.

## L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La società Newco S.p.A. è stata costituita in data 22.06.2004 ed attualmente ha sede legale in Napoli alla via Santa Lucia, 143

E' iscritta al Registro delle Imprese di Napoli (Sezione Ordinaria) dal 30.06.2004 con n° 04821681212 che corrisponde al codice fiscale e partita iva della società.

La durata della società è fissata al 31/12/2040.

La società è amministrata da un amministratore unico, Sig. La Mura Luigi Maria nato

il [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e durata in carica per 3 anni.

La società è dotata di organo di controllo e nel dettaglio dal Collegio Sindacale così composto:

- Signoriello Luigi, [REDACTED]

[REDACTED] P, presidente del collegio sindacale;

- Caputo Luigi, nato [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED], sindaco effettivo;

- Mormone Marco, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] G, sindaco effettivo;

- La Mura Salvatore, nato [REDACTED], codice

fiscale [REDACTED], sindaco supplente;

- De Simone Giuseppe, [REDACTED], codice

fiscale [REDACTED], sindaco supplente;

Alla data della valutazione (31/10/2024) il capitale è pari ad € 5.000.000,00 integralmente sottoscritto e versato.

Il capitale sociale è così suddiviso:

| Socio                                                            | Valore Azioni    | Percentuale    |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| C.M.C. CANTIERI MERIDIONALI CASTELLAMMARE SPA (C.F. 04821681212) | 2.138.553        | 42,77%         |
| SPAGNUOLO FERDINANDO (C.F. [REDACTED])                           | 1.606.426        | 32,13%         |
| [REDACTED] (C.F. [REDACTED])                                     | 537.149          | 10,74%         |
| LA MURA GIOVANNI BATTISTA (C.F. [REDACTED])                      | 537.149          | 10,74%         |
| MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. (C.F. 00816350482)                   | 180.723          | 3,61%          |
| <b>TOTALE</b>                                                    | <b>5.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Si rileva che dalla visura camerale risulta, nella parte relativa ai soci, un capitale sociale di € 8.300.000

A seguito di richiesta chiarimenti all'organo amministrativo, si rileva che trattasi di mero errore nella comunicazione dei dati al registro delle imprese. A tal fine, la società, con comunicazione pec del 18.03.2025, inviava allo scrivente un verbale d'assemblea straordinaria del 29.04.2015 con cui si riduceva il capitale sociale per perdite ad € 5.000.000

La suindicata riduzione avveniva a carico dei singoli soci in proporzione alle proprie percentuali di partecipazione.

Pertanto, ai fini della presente perizia, tale discordanza presente al registro delle imprese, non incide sul calcolo del valore della partecipazione della partecipazione del sig. [REDACTED]

La società NEWCO S.P.A. ha il seguente oggetto sociale:

– la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, in proprio o per conto terzi, di porti turistici ed attività connesse, fra cui quelle alberghiere, commerciali, di ristoro, di intrattenimento, di rimessaggio, cantieristiche, immobiliari e similari ed analoghe od affini, non esclusa l'acquicoltura;



- l'acquisto, la vendita, la permuta e cessione di immobili, la ristrutturazione di immobili anche al fine di mutarne la destinazione d'uso, la locazione - non finanziaria- anche in regime di proprietà comune turnaria indivisa nonché' la gestione di immobili propri;*
- l'esercizio, l'uso e la gestione di complessi patrimoniali termali, anche mediante lo svolgimento di attività accessorie e complementari quali: la produzione ed il commercio, anche al minuto delle acque minerali e di tutti i prodotti da esse derivanti, ivi compresi preparati chimici, farmacologici e cosmetici;*
  - la produzione ed il commercio di oggettistica connessa alla promozione e valorizzazione del marchio termale, la fornitura a terzi di opere e servizi, a supporto dell'attività principale, tra i quali, in particolare, la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti tecnologici, di giardini ed opere connesse;*
  - l'organizzazione e la gestione in genere di strutture ed infrastrutture di accoglienza, anche turistica (quali, ad esempio, alberghi) nonché' qualsiasi altra attività rivolta allo sviluppo ed al miglior utilizzo economico del complesso termale.*



*La società potrà promuovere la costituzione od assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze, quote o partecipazioni in altre imprese, società, consorzi ed enti in genere, il tutto in via strumentale ed in misura non prevalente rispetto alle attività che costituiscono l'oggetto sociale.*

*La società potrà altresì compiere tutte le attività necessarie od utili per il conseguimento degli scopi sociali, fra cui: operazioni immobiliari, mobiliari, industriali, commerciali e finanziarie, ivi compresa la concessione di garanzie reali e personali, rilasciate nell'interesse della società, per obbligazioni sia proprie che di terzi.*



*Tutte tali attività devono svolgersi nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio nonché' nel rispetto della normativa in tema di attività riservate ad iscritti a collegi, ordini od albi professionali. In particolare le attività di natura finanziaria devono essere svolte in conformità alle leggi vigenti in materia.*

\*\*\*

La società opera presso le seguenti sedi:

- Sede legale: Napoli (Na) – Viale Santa Lucia, 143.



La società svolge l'attività di sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione.



### 3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo, è necessario individuare l'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In questa sede non si sono tenute conto le eventuali possibili condizioni soggettive che potrebbero influire nella determinazione del valore del capitale economico della Società oggetto di valutazione, ma si sono considerate esclusivamente le condizioni oggettive che dovrebbero permettere di esprimere un valore di sintesi **“obiettivamente”** attribuibile all'oggetto dell'analisi.

L'economia aziendale ha sviluppato diversi metodi valutativi che, alternativamente, premiano il contenuto patrimoniale, reddituale e finanziario della stima.

Questi procedimenti si basano su tre tipi di informazioni.

Due di essi attengono a fatti futuri e, precisamente, sul ritorno finanziario atteso dell'investimento (flussi di cassa che l'investimento è suscettibile di produrre nel futuro) e sui redditi che l'investimento è atto a generare. Il terzo, invece, attiene a un fatto attuale, e cioè all'odierno valore patrimoniale: questo valore corrisponderebbe ai prezzi che dovrebbero essere pagati al momento della valutazione, per acquisire i singoli elementi che compongono l'azienda e i fattori necessari al suo funzionamento (beni strumentali, concessioni, licenze, marche ecc. ).



## IL METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si ispira al concetto di base che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro.

Questo metodo, di cui nella pratica esistono numerose varianti, è spesso presentato come procedimento di determinazione del capitale potenziale dell'azienda oggetto di stima più aderente ai requisiti di razionalità, obiettività e generalità che sono richiesti alle formule valutative.

Mentre in linea di massima può accettarsi come vero che tale metodo risponda al primo requisito (razionalità), non sembra invece che rispetti, almeno di norma, gli altri requisiti. Infatti, il requisito della "obiettività" dei dati è fortemente messo in dubbio dalla semplice constatazione che la definizione quantitativa di molti degli elementi che, in riferimento agli anni futuri, entrano a comporre i "flussi monetari disponibili" è largamente arbitraria e convenzionale (proprio in conseguenza della estrema difficoltà di effettuare le oggettive attendibili previsioni a lungo termine che esso richiederebbe).

Questo metodo, infatti, per rendere attendibili i dati sui quali si fonda, non può fare riferimento né a condizioni odierne, né a condizioni medio-normali attese nello svolgimento della gestione, ma deve ipotizzare una serie specifica di scelte strategiche e gestionali, oltre che un determinato quadro esterno di riferimento.

Poiché proprio da queste scelte può dipendere, in sostanza, il risultato della stima, esso non ha né il carattere dell'obiettività, né quello della generalità.

Il valore dell'azienda cui pertanto tale metodo può portare è tipicamente un "**valore soggettivo**", legato a un determinato imprenditore, al suo modo particolare di definire

le politiche aziendali e di interpretare lo scenario esterno: è, insomma, un tipico valore potenziale.

Nel caso concreto, risulta evidente che non può considerarsi corretto procedere alla valutazione del capitale economico della Società in oggetto con adozione del metodo finanziario.

#### **IL METODO REDDITUALE**

Il metodo reddituale è fondato sull'attualizzazione dei redditi attesi, con ciò esprimendo il comunemente accettato principio che un'azienda vale per i "frutti" che essa potrà generare in futuro.

I frutti attesi debbono essere riportati al momento della stima mediante un processo di attualizzazione.

Questo metodo consiste quindi nell'attualizzazione del reddito futuro atteso, cioè del reddito che si ritiene che l'azienda sia in grado di generare.

Occorre quindi procedere alla previsione:

1. dei flussi di reddito;
2. alla determinazione di un adeguato tasso di attualizzazione degli stessi, che dovrà tenere conto sia del grado di rischio dell'attività, sia delle possibili alternative offerte dal mercato monetario o finanziario. Al valore così ottenuto occorrerà, infine, aggiungere il valore residuo attualizzato del bene.

Questo è un metodo che trova larga applicazione nella pratica, anche se non è di semplice applicazione, in considerazione delle difficoltà sempre insite nella determinazione dei redditi futuri attesi e del tasso di attualizzazione.

Dal punto di vista analitico questo metodo prevede l'utilizzo di una funzione matematica di attualizzazione che, nella pratica più frequente, può assumere una delle seguenti configurazioni:

1. se i redditi futuri attesi si riferiscono a un periodo di tempo illimitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita perpetua:

$$W = \frac{R}{i}$$

Dove:

“W” (= capitale economico) è uguale a “R” (= risultato economico medio annuale) diviso “i” (tasso di attualizzazione);

2. se i redditi futuri attesi si riferiscono, invece, a un periodo di tempo limitato, la formula applicabile è quella dell'attualizzazione di una rendita annua posticipata di durata pari al periodo di tempo previsto (n):

$$W = R \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

Poiché, però, al termine del periodo limitato di tempo preso in considerazione l'azienda avrà certamente un valore residuo, occorre aggiungere a “W” tale valore attuale determinato come segue:

$$V = \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

“V” (= valore attuale) è uguale a  $V_n$  (= valore del bene al tempo n) diviso per il fattore di attualizzazione al tasso “i”.



Se, in luogo di un reddito medio – normale, si disponesse di una distribuzione temporale di redditi determinati ciascuno in funzione prospettica in base ai piani economici – finanziari di medio/lungo termine, la formula da utilizzare per la determinazione del valore dell'azienda risulta essere semplicemente quella della somma dei valori attuali delle singole frazioni di reddito; in particolare, il valore dell'azienda sarebbe così determinato:



$$W = \sum \frac{R_i}{(1+i)^i} + \frac{V_n}{(1+i)^n}$$

Dove:

- “  $R_i$  ” è il reddito previsto per l'iesimo anno;
- “  $i$  ” è il tasso di attualizzazione;
- “  $V_n$  ” rappresenta il valore residuo al tempo n dell'azienda.

Normalmente, come è facilmente intuibile, la scelta del tasso di attualizzazione è il problema centrale di questo procedimento.

Il criterio che è normalmente utilizzato è quello del cosiddetto “ tasso – opportunità”, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.

Pertanto, occorre procedere all'individuazione di tassi eventualmente presenti sul mercato per investimenti simili, oppure (nella maggioranza dei casi) ad apportare delle variazioni in aumento a un tasso base applicabile a investimenti a rischio basso o nullo a seconda del giudizio di rischio attribuibile all'investimento.

L'altro problema focale è quello della determinazione del reddito medio atteso.



In teoria si può arrivare alla determinazione del reddito medio futuro atteso secondo uno dei seguenti tre metodi:



- 1) Sulla base dei redditi degli anni precedenti (risultati storici); oppure,
- 2) Sulla base di una proiezione dei risultati storici negli anni futuri; tenendo conto di certi parametri revisionali assunti come probabili (risultati prospettici); oppure, ancora,
- 3) Sulla base dei risultati futuri determinati conseguentemente ai programmi di sviluppo dell'attività aziendale (risultati programmati)

#### IL METODO PATRIMONIALE

Questo procedimento perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso l'attribuzione ai singoli elementi attivi, componenti il capitale dell'azienda, del loro valore corrente e detraendo da tale valore complessivo il valore degli elementi passivi.

La particolarità di questo metodo consiste nella riespressione a valori correnti di mercato e di stima degli elementi attivi non monetari e nella conseguente determinazione di eventuali minusvalenze e plusvalenze al netto dell'effetto fiscale.

Per la determinazione dei valori correnti, la dottrina aziendalistica ha individuato diversi criteri applicabili alle diverse caratteristiche degli elementi oggetto di valutazione (immobilizzazioni tecniche, magazzino, immobilizzazioni finanziarie, etc.).

A seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati e del modo in cui, nella prima ipotesi, lo siano, la dottrina prevalente distingue diversi metodi patrimoniali:

- *metodi patrimoniali semplici*, che prendono in considerazione solamente i beni materiali, oltre ai crediti e alle liquidità;
- *metodi patrimoniali complessi analitici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o

più) beni immateriali, la cui valutazione deve essere analiticamente motivata e documentata (secondo vari procedimenti);

- *metodi patrimoniali empirici*, che comprendono, oltre alla valorizzazione dei beni materiali, dei crediti e delle liquidità, anche (uno o più) beni immateriali, la cui valutazione è essenzialmente basata sui parametri o formule dedotti da comportamenti negoziali degli operatori sul mercato (prezzi fatti) o su altre formule dedotte dall'esperienza.

Mentre i metodi patrimoniali semplici sono i più noti e di comune applicazione, e conducono a determinare direttamente il capitale netto rettificato, i metodi patrimoniali complessi trovano frequente applicazione per varie categorie d'aziende nella formulazione cosiddetta empirica: banche, assicurazioni, negozi di vendita al dettaglio, ecc. In questi casi, importanti valori immateriali (individuati dagli operatori economici con varie denominazioni: valore della raccolta, valore del portafoglio premi, valore dell'autorizzazione commerciale, ect.). sono espressi come elementi patrimoniali sul fondamento di reali o supposti prezzi applicati in negoziazioni di aziende simili o su altre basi empiriche. I metodi patrimoniali complessi analitici sono invece tipicamente applicabili alle aziende industriali, dove hanno trovato più frequenti esemplificazioni e validità di riferimenti. Essi sono peraltro dotati di validità generale, nel senso che possono essere riferiti a qualsiasi tipo d'azienda.

La differenza fondamentale tra i due tipi di procedimento (empirico o analitico) sta principalmente nel fatto che il metodo analitico è una dimostrazione razionale, quindi basata su dati, del valore attribuibile a specifici beni immateriali ( del tipo: il marchio, il brevetto, il processo tecnologico, etc.) mentre quello empirico non dimostra nulla, ma si fonda su semplici parametri o formule dedotti dall'osservazione di transazioni

intervenute sul mercato o su dati d'esperienza. Quest'ultimo metodo, quindi, può assumere una sua validità solamente in quei casi in cui si può fondare su un elevato numero di transazioni omogenee, mentre nei casi non omogenei e non frequenti il suo significato è dubbio e fortemente opinabile.

#### **IL METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE**

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento è, nella prassi professionale, il più diffuso. Le ragioni vanno ricercate nell'importanza che viene riservata alla consistenza del patrimonio, pur non dimenticando la redditività futura.

Inoltre, tra i criteri di valutazione esposti, è quello più "oggettivo", presentano risultati altamente attendibili.

Il valore globale dell'azienda è dato dalla formula:

$$W = K + A$$

W = valore economico azienda

K = Valore patrimoniale rettificato

A = valore dell'avviamento

Il valore dell'azienda è, dunque, determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio rettificato e del valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito <<normale>>, un surplus di reddito, considerato con durata limitata o attualizzando i <<sovra – redditi>> o i <<sotto – redditi>> dei vari esercizi.

L'avviamento, calcolato come differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale e il valore dei singoli elementi del patrimonio, solitamente ha un valore positivo in funzione di un profitto positivo. In tal caso, è detto <<good-will>> (o avviamento positivo), altrimenti <<badwill>> (o avviamento negativo).

L'avviamento non è un elemento rilevato dal capitale di funzionamento di un'azienda, a meno che non sia stato acquistato a titolo oneroso e, quindi, iscritto nelle attività patrimoniali.

Il calcolo del valore dell'avviamento si ottiene attualizzando il surplus di reddito futuro sulla base di un congruo tasso di valutazione.

Il << surplus >> di reddito (o sovrareddito) è il profitto in senso stretto, il profitto puro, ovvero l'insieme delle condizioni immateriali che garantiscono all'azienda un rendimento (profitto) superiore a quello del settore, cioè del rendimento <<normale>>.

L'avviamento, per questo, alcune volte viene definito <<sovrareddito>>: è un'indicazione non corretta, in quanto la differenza tra reddito effettivo e reddito normale non esaurisce il concetto di avviamento, che è un fattore che perdura nel tempo.

La differenza, il surplus di reddito, viene attualizzata.

La formula:

$$A = (R - K_i) a n - i'$$

Dove:

A= valore dell'avviamento

R= Reddito medio prospettico

K= valore patrimoniale rettificato

i= tasso di valutazione <<normale>>

a= valore attuale di una rendita con durata definita

n= numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento

i'= tassi di valutazione "finanziario"

#### 4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo di valutazione da adottare deve essere effettuata alla luce delle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione.

Al riguardo la società “**NEWCO S.P.A.**” , in base alla documentazione contabile consegnata, si qualifica come una società titolare di sole partecipazioni societarie. Nel dettaglio, dal bilancio di verifica al 31.10.2024 non si rilevano ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Pertanto, considerato che la società di fatto detiene esclusivamente delle partecipazioni e dei crediti di natura diversa, lo scrivente ritiene opportuno applicare al caso concreto il metodo patrimoniale semplice.

In conclusione, considerando il tipo di attività svolta e la consistenza patrimoniale della società oggetto di valutazione, si giudica opportuno procedere alla determinazione del valore delle quote societarie nel seguente modo:

- **ANALISI DEL BILANCIO DI VERIFICA 2024;**
- **ANALISI DELLE SINGOLE POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE;**
- **RETTIFICA DELLE POSTE DI STATO PATRIMONIALE IN BASE AL VALORE CORRENTE;**

## **5. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA**

Nell’ambito delle operazioni estimative è stata visionata e analizzata, fra l’altro, la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica al 31.10.2024;
- Bilancio d’esercizio 2023;
- Bilancio d’esercizio 2022;



- Bilancio d'esercizio 2021;
- Dichiarativi fiscali 2023 – 2022 - 2021;
- Visura camerale;



La documentazione consegnata al perito e da questi utilizzata ai fini della valutazione, è stata fornita direttamente dal mandante il quale attesta che essa è vera e reale, con dispensa al perito di esperire ulteriori indagini.



Per meglio chiarire la natura dell'incarico si fanno le seguenti precisazioni:

- a) la responsabilità della redazione dei bilanci esaminati e della correttezza delle informazioni in essi contenute, nonché della regolare tenuta delle scritture contabili, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e dell'integrità del patrimonio sociale, compete agli organi amministrativi delle società;
- b) la pianificazione e l'effettuazione dell'analisi è finalizzata ad ottenere una ragionevole sicurezza che i bilanci non siano viziati da errori significativi;
- c) il lavoro è nella sua natura e nelle modalità di esecuzione, differente da quello di una revisione contabile completa e pertanto non si esprimerà un giudizio di revisione sui bilanci da cui sono tratti i dati economici-patrimoniali esaminati.



Al fine di valutare il capitale economico della società NEWCO S.P.A. si è proceduto tenendo in considerazione il bilancio di verifica al 31.10.2024 consegnato allo scrivente dall'organo amministrativo.



## **6. DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETÀ NEWCO S.P.A.**



Si espone di seguito il prospetto di stato patrimoniale e conto economico al 31.10.2024

**Anno 2024**

| STATO PATRIMONIALE CIVILISTICO 2024                                                    |                       |                                                              |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Attivo - Stato patrimoniale ex art. 2424                                               | Importo in unità di € | Passivo - Stato patrimoniale ex art. 2424                    | Importo in unità di € |
| <b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>                              | <b>€ 0</b>            | <b>A) PATRIMONIO NETTO</b>                                   | <b>€ 4.854.830</b>    |
| richiamati                                                                             |                       | I – Capitale                                                 | € 5.000.000           |
| da richiamare                                                                          |                       | II – Riserva da sopraprezzo delle azioni                     |                       |
| <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>                                                             | <b>€ 3.174.912</b>    | III - Riserva di rivalutazione                               |                       |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>                                                | <i>€ 0</i>            | IV - Riserva legale                                          | € 5.331               |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                                  |                       | V - Riserva per azioni proprie in portafoglio                |                       |
| 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità                                       |                       | VI - Riserve statutarie                                      |                       |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno |                       | VII - Altre riserve                                          |                       |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       |                       | VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | -€ 149.641            |
| 5) avviamento                                                                          |                       | IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | -€ 860                |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 |                       | Quota dell'utile a riserva                                   |                       |
| 7) altre immobilizzazioni                                                              |                       | Quota dell'utile agli azionisti                              |                       |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>                                                 | <i>€ 0</i>            | <b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>                           | <b>€ 0</b>            |
| 1) terreni e fabbricati                                                                |                       | 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili           |                       |
| 2) impianti e macchinario                                                              |                       | 2) per imposte, anche differite entro 12 mesi                |                       |
| 3) attrezzature industriali e commerciali                                              |                       | Oltre 12 mesi                                                |                       |
| 4) altri beni                                                                          |                       | 3) altri                                                     | € 0                   |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti                                                 |                       | entro 12 mesi                                                |                       |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>                                              | <i>€ 3.174.912</i>    | oltre 12 mesi                                                |                       |
| 1) partecipazioni in:                                                                  | € 3.174.912           | <b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b> | <b>€ 0</b>            |
| a) imprese controllate                                                                 |                       | entro 12 mesi                                                |                       |
| b) imprese collegate                                                                   | € 3.174.912           | oltre 12 mesi                                                |                       |
| c) imprese controllanti                                                                |                       | <b>D) DEBITI</b>                                             | <b>€ 131.309</b>      |
| d) altre imprese                                                                       |                       | 1) obbligazioni                                              | € 0                   |
| 2) crediti:                                                                            | € 0                   | entro 12 mesi                                                |                       |
| a) verso imprese controllate                                                           |                       | oltre 12 mesi                                                |                       |
| Entro 12 mesi                                                                          |                       | 2) obbligazioni convertibili                                 | € 0                   |
| oltre 12 mesi                                                                          |                       | Entro 12 mesi                                                |                       |
| b) verso imprese collegate                                                             | € 0                   | oltre 12 mesi                                                |                       |
| Entro 12 mesi                                                                          |                       |                                                              |                       |

|                                                                          |                    |                                                             |           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| oltre 12 mesi                                                            |                    | 3) debiti verso soci per finanziamenti                      | € 0       |
| c) verso controllanti                                                    | € 0                | entro 12 mesi                                               |           |
| Entro 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | 4) debiti verso banche                                      | € 0       |
| d) verso altri                                                           | € 0                | entro 12 mesi                                               |           |
| entro 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | 5) debiti verso altri finanziatori                          | € 0       |
| 3) altri titoli                                                          |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| 4) azioni proprie                                                        |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>                                              | <b>€ 1.811.227</b> | 6) acconti                                                  |           |
| <i>I - Rimanenze</i>                                                     | € 0                | 7) debiti verso fornitori                                   | € 130.540 |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo                               |                    | entro 12 mesi                                               | € 130.540 |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                       |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| 3) lavori in corso su ordinazione                                        |                    | 8) debiti rappresentati da titoli di credito                | € 0       |
| 4) prodotti finiti e merci                                               |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| 5) acconti                                                               |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| <i>II - Crediti</i>                                                      | € 1.806.660        | 9) debiti verso imprese controllate                         | € 0       |
| 1) verso clienti                                                         | € 0                | finanziari                                                  | € 0       |
| Entro 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| 2) verso imprese controllate                                             | € 0                | Non finanziari                                              | € 0       |
| Entro 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| 3) verso imprese collegate                                               | € 0                | 10) debiti verso imprese collegate                          | € 0       |
| Entro 12 mesi                                                            |                    | finanziari                                                  | € 0       |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| 4) verso controllanti                                                    | € 0                | oltre 12 mesi                                               |           |
| Entro 12 mesi                                                            |                    | Non finanziari                                              | € 0       |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| 4-bis) crediti tributari                                                 | € 10.556           | oltre 12 mesi                                               |           |
| entro 12 mesi                                                            | € 10.556           | 11) debiti verso controllanti                               | € 0       |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | finanziari                                                  | € 0       |
| 4-ter) imposte anticipate                                                | € 0                | entro 12 mesi                                               |           |
| entro 12 mesi                                                            |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | Non finanziari                                              | € 0       |
| 5) verso altri                                                           | € 1.796.104        | entro 12 mesi                                               |           |
| Entro 12 mesi                                                            | € 1.796.104        | oltre 12 mesi                                               |           |
| oltre 12 mesi                                                            |                    | 12) debiti tributari                                        | € 0       |
| <i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | € 0                | entro 12 mesi                                               |           |
| 1) partecipazioni in imprese controllate                                 |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| 2) partecipazioni in imprese collegate                                   |                    | 13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | € 0       |
| 3) partecipazioni in imprese controllanti                                |                    | entro 12 mesi                                               |           |
| 4) altre partecipazioni                                                  |                    | oltre 12 mesi                                               |           |
| 5) azioni proprie                                                        |                    | 14) altri debiti                                            | € 769     |

|                                 |                    |                                  |                    |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| 6) altri titoli                 |                    | entro 12 mesi                    | € 769              |
| IV - Disponibilità liquide      | € 4.566            | oltre 12 mesi                    |                    |
| 1) depositi bancari e postali   | € 4.566            | <b>E) RATEI E RISCONTI</b>       | <b>€ 0</b>         |
| 2) assegni                      |                    | Ratei passivi                    | € 0                |
| 3) denaro e valori in cassa     |                    | Ratei passivi operativi          |                    |
| <b>D) RATEI E RISCONTI</b>      | <b>€ 0</b>         | Ratei passivi extra-operativi    |                    |
| Ratei attivi                    | € 0                | Risconti passivi                 | € 0                |
| Ratei attivi operativi          |                    | Risconti passivi operativi       |                    |
| Ratei attivi extra-operativi    |                    | Risconti passivi extra-operativi |                    |
| Risconti attivi                 | € 0                | Aggio su prestiti                |                    |
| Risconti attivi operativi       |                    |                                  |                    |
| Risconti attivi extra-operativi |                    |                                  |                    |
| Disaggio su prestiti            |                    |                                  |                    |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>         | <b>€ 4.986.138</b> | <b>TOTALE PASSIVITA'</b>         | <b>€ 4.986.138</b> |

| CONTO ECONOMICO CIVILISTICO 2024                                                          |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                           | Importo in unità di € |
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                         | <b>€ 0</b>            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                               |                       |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  |                       |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione                                          |                       |
| 4) incrementi alle immobilizzazioni per lavori interni                                    |                       |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                |                       |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                          | <b>€ 860</b>          |
| 6) per materie prime, sussidiari, di consumo e merci                                      |                       |
| 7) per servizi                                                                            | € 10                  |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                         |                       |
| 9) per il personale                                                                       | € 0                   |
| a) salari e stipendi                                                                      |                       |
| b) oneri sociali                                                                          |                       |
| c) trattamento di fine rapporto                                                           |                       |
| d) trattamento di quiescenza e simili                                                     |                       |
| e) altri costi                                                                            |                       |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                           | € 0                   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                        |                       |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                          |                       |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni                                              |                       |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide |                       |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          |                       |
| 12) accantonamenti per rischi                                                             |                       |
| 13) altri accantonamenti                                                                  |                       |
| 14) oneri diversi di gestione                                                             | € 850                 |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>-€ 860</b>         |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                     | <b>€ 0</b>            |
| 15) proventi da partecipazioni                                                            |                       |
| 16) altri proventi finanziari                                                             | € 0                   |
| a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni                                             |                       |

|                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni |               |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |               |
| d) proventi diversi dai precedenti                                                |               |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                                           |               |
| 17-bis) utili e perdite su cambi                                                  |               |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>                            | <b>€ 0</b>    |
| 18) rivalutazioni                                                                 | € 0           |
| a) di partecipazioni                                                              |               |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni           |               |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |               |
| 19) svalutazioni                                                                  | € 0           |
| a) di partecipazioni                                                              |               |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni           |               |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni |               |
| <b>E) Proventi e oneri straordinari</b>                                           | <b>€ 0</b>    |
| 20) proventi                                                                      |               |
| 21) oneri                                                                         |               |
| <b>Risultato prima delle imposte ( A - B +- C +- D +- E)</b>                      | <b>-€ 860</b> |
| 22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate           |               |
| <b>23) utile (perdita) dell'esercizio</b>                                         | <b>-€ 860</b> |

Riclassificazione bilancio 2024

| STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE       |                       |                                    |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Attivo                              | Importo in unità di € | Passivo                            | Importo in unità di € |
| <b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b> | <b>€ 1.811.227</b>    | <b>MEZZI PROPRI</b>                | <b>€ 4.854.830</b>    |
|                                     |                       |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b> | <b>€ 0</b>            |
| <b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>     | <b>€ 3.174.912</b>    |                                    |                       |
|                                     |                       | <b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>        | <b>€ 131.309</b>      |
|                                     |                       |                                    |                       |
| <b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>      | <b>€ 4.986.138</b>    | <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>   | <b>€ 4.986.138</b>    |

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO           |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
|                                          | Importo in unità di € |
| Ricavi delle vendite                     | € 0                   |
| Produzione interna                       | € 0                   |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b> | <b>€ 0</b>            |
| Costi esterni operativi                  | € 10                  |

|                                                                   |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| Valore aggiunto                                                   | -€ 10  |
| Costi del personale                                               | € 0    |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                    | -€ 10  |
| Ammortamenti e accantonamenti                                     | € 0    |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>                                        | -€ 10  |
| Risultato dell'area accessoria                                    | -€ 850 |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | € 0    |
| <b>EBIT NORMALIZZATO</b>                                          | -€ 860 |
| Risultato dell'area straordinaria                                 | € 0    |
| <b>EBIT INTEGRALE</b>                                             | -€ 860 |
| Oneri finanziari                                                  | € 0    |
| <b>RISULTATO LORDO</b>                                            | -€ 860 |
| Imposte sul reddito                                               | € 0    |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                                            | -€ 860 |

## Indici

| INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI |                                                              |             |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Margine primario di struttura                      | <i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>                           | € 1.680.778 |
| Quoziente primario di struttura                    | <i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>                           | 1,53        |
| Margine secondario di struttura                    | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i> | € 1.680.778 |
| Quoziente secondario di struttura                  | <i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i> | 1,53        |

| INDICI DI REDDITIVITA' |                                                                    |        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| ROE netto              | <i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>                           | -0,02% |
| ROE lordo              | <i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>                           | -0,02% |
| ROI                    | <i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i> | 0,00%  |

| INDICATORI DI SOLVIBILITA' |                                                                         |             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Margine di disponibilità   | <i>Attivo circolante - Passività correnti</i>                           | € 1.680.778 |
| Quoziente di disponibilità | <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>                           | 13,88       |
| Margine di tesoreria       | <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i> | € 1.680.778 |
| Quoziente di tesoreria     | <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i> | 13,88       |

\*\*\*

Alla luce della metodologia di valutazione adottata (metodo patrimoniale), lo scrivente, in riferimento alla procedura di rettifica hanno ritenuto di dover procedere come segue:

- le immobilizzazioni immateriali non suscettibili di valutazione in relazione alla loro futura utilizzazione e non capaci di generare autonomamente un ritorno economico (ad esempio: costi di impianto e ampliamento, spese pluriennali, costi capitalizzati, ecc) sono stati oggetto di rettifica;
- le immobilizzazioni materiali, sono state prese al valore netto contabile, avendo scontato il processo di ammortamento;
- le immobilizzazioni finanziarie, sono state considerate tenendo in considerazione il valore di stima individuato dallo scrivente. Nel dettaglio, la società CMC è titolare di due partecipazioni societarie:
  1. Marina di Stabia Spa con sede legale in Castellammare di Stabia in via De Gasperi, 313, codice fiscale 04181920630, partecipazione del 9,28% del capitale sociale;
- I crediti e debiti, e in generale il capitale circolante, sono considerati al loro valore contabile;

Si espongono di seguito le rettifiche effettuate:

| ATTIVITA'                              | Valore contabile netto | Rettifiche | Valore corrente |
|----------------------------------------|------------------------|------------|-----------------|
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>      | <b>0</b>               |            | <b>0</b>        |
| Terreni e fabbricati                   | 0                      |            | 0               |
| Impianti e macchinari                  | 0                      |            | 0               |
| Attrezzature industriali e commerciali | 0                      |            | 0               |
| Altri beni                             | 0                      |            | 0               |
| Immobilizzazioni in corso e acconti    | 0                      |            | 0               |

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Immobilizzazioni immateriali</b>                                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Costi di impianto e di ampliamento                                                  | 0                | 0                |
| Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità                                          | 0                | 0                |
| Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 0                | <b>0</b>         |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       | 0                | <b>0</b>         |
| Avviamento                                                                          | 0                | <b>0</b>         |
| Immobilizzazioni in corso e acconti                                                 | 0                | <b>0</b>         |
| Altre immobilizzazioni                                                              | 0                | <b>0</b>         |
| <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>                                                 | <b>3.174.912</b> | <b>3.001.023</b> |
| Partecipazioni in imprese controllate                                               | 3.174.912        | 3.001.023        |
| Partecipazioni in imprese collegate                                                 |                  |                  |
| Altre imprese                                                                       |                  |                  |
| Altri titoli                                                                        |                  |                  |
| <b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>                                                         | <b>3.174.912</b> | <b>3.001.023</b> |
| <b>Rimanenze</b>                                                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Materie prime, sussidiarie e di consumo                                             | 0                | 0                |
| Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati                                     | 0                | 0                |
| Lavori in corso su ordinazione                                                      | 0                | 0                |
| Prodotti finiti e merci                                                             | 0                | 0                |
| Acconti                                                                             | 0                | 0                |
| <b>Crediti</b>                                                                      | <b>1.806.660</b> | <b>1.806.660</b> |
| Verso clienti                                                                       | 0                | 0                |
| Verso imprese controllate                                                           | 0                | 0                |
| verso imprese collegate                                                             | 0                | 0                |
| verso controllanti                                                                  | 0                | 0                |
| crediti tributari                                                                   | 10.556           | 10.556           |
| Imposte anticipate                                                                  | 0                | 0                |
| verso altri                                                                         | 1.796.104        | 1.796.104        |
| <b>Disponibilità liquide</b>                                                        | <b>4.566</b>     | <b>4.566</b>     |
| Depositi bancari e postali                                                          | 4.566            | 4.566            |
| Assegni                                                                             | 0                | 0                |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

denaro e valori in cassa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

0 0

|                          |                  |          |                  |
|--------------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b> | <b>1.811.226</b> | <b>0</b> | <b>1.811.226</b> |
|--------------------------|------------------|----------|------------------|

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| <b>Ratei e risconti attivi</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Ratei attivi                   | 0        | 0        |
| Risconti attivi                | 0        | 0        |

|                      |                  |                 |                  |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>TOTALE ATTIVO</b> | <b>4.986.138</b> | <b>-173.889</b> | <b>4.812.249</b> |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------|

| <b>PASSIVITA'</b> | <b>Valore contabile netto</b> | <b>Rettifiche</b> | <b>Valore corrente</b> |
|-------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|
|-------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|

|                                                           |          |  |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|--|----------|
| <b>Fondo per rischi e oneri</b>                           | <b>0</b> |  | <b>0</b> |
| per trattamento di quiescenza e obblighi simili           | 0        |  | 0        |
| per imposte, anche differite                              | 0        |  | 0        |
| altri                                                     | 0        |  | 0        |
| <b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>0</b> |  | <b>0</b> |
| Tfr                                                       | 0        |  | 0        |

|                                                         |                |  |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|--|----------------|
| <b>Debiti</b>                                           | <b>131.309</b> |  | <b>131.309</b> |
| Obbligazioni                                            | 0              |  | 0              |
| Debiti verso soci per finanziamenti                     | 0              |  | 0              |
| Debiti verso banche                                     | 130.540        |  | 130.540        |
| Debiti verso altri finanziatori                         | 0              |  | 0              |
| Debiti verso fornitori                                  | 0              |  | 0              |
| Debiti verso imprese controllate                        | 0              |  | 0              |
| Debiti verso imprese collegate                          | 0              |  | 0              |
| Debiti tributari                                        | 0              |  | 0              |
| Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale | 0              |  | 0              |
| Altri debiti                                            | 769            |  | 769            |

|                         |          |  |          |
|-------------------------|----------|--|----------|
| <b>Ratei e risconti</b> | <b>0</b> |  | <b>0</b> |
| Ratei passivi           | 0        |  | 0        |
| Risconti passivi        | 0        |  | 0        |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                              |                  |                 |                  |
|------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Patrimonio netto</b>      | <b>4.854.830</b> | <b>-173.890</b> | <b>4.680.940</b> |
| Capitale sociale + riserve   | 4.855.690        | -173.890        | 4.681.800        |
| Utile/perdita d'esercizio    | -860             |                 | -860             |
| <b><u>TOTALE PASSIVO</u></b> | <b>4.986.139</b> | <b>-173.890</b> | <b>4.812.249</b> |

Nel dettaglio, la rettifica effettuata riguardano, esclusivamente, la partecipazione detenuta dalla Newco Spa per una percentuale del 9,28% nella società Marina di Stabia Spa con sede in Castellammare Di Stabia (Na) alla Via A. De Gasperi, 313, codice fiscale 04181920630 e partita iva 03598141210.

La rettifica è stata effettuata tenendo in considerazione il valore economico della società partecipata Marina di Stabia Spa, in base alla valutazione effettuata dallo scrivente con apposita perizia.

A tal uopo il Patrimonio netto rettificato è pari ad euro 4.680.940

## 7. CONCLUSIONI

Alla data di riferimento della presente perizia (31/10/2024) il valore economico complessivo della società NEWCO SPA è pari ad € 4.680.940

Pertanto, poiché l'incarico conferito è quello di stimare il valore delle azioni possedute dal sig. [REDACTED] (10,74% del capitale sociale), il sottoscritto valuta la suddetta partecipazione, applicando uno sconto del 10% trattandosi di partecipazione di minoranza, in

**Euro 452.460**

**(Euro quattrocentocinquantaduemilaquattrocentosessanta/00) <sup>1</sup>**

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

La presente perizia di stima è stata redatta con scienza, coscienza ed in piena indipendenza di giudizio.

Gragnano, 19.03.2025

Il Perito  
(dott. Carfora Francesco)

<sup>1</sup>Il valore è così individuato: (€ 4.680.940 \* 10,74%) = € 502.733  
€ 502.733 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 452.460



Si allega:

1. Visura camerale storica Newco Spa;
2. Bilancio di verifica al 31.10.2024;
3. Bilancio d'esercizio 2023;
4. Bilancio d'esercizio 2022;
5. Bilancio d'esercizio 2021;
6. Partecipazioni possedute;
7. Perizia di stima Marina di Stabia Spa;

