”

[redacted]

[redacted]

Dott. Carfora Francesco
Commercialista – Revisore legale
Via Castellammare, 168 – Gragnano (Na)
C.F. CRFFNC82D01E131T – P.I. 07159431217
Pec: francesco.carfora@odcectorreannunziata.it

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

Sommario

1. PREMESSA **2**

2. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO **3**

L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE **5**

3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA **8**

il metodo finanziario 9

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'

NEWCO S.P.A. **18**

7. CONCLUSIONI **28**

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

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 [redacted] 022) 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.

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

2. 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 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 mutamente 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.

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

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 p [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.

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

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 [redacted] to del 30/06/2022 e durata in carica per 3 anni.

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

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] le
- [redacted]
- [redacted]

Alla data della valutazione (31/10/2024) il capitale è pari ad € 5.000.000,00 integralmente sottoscritto e versato.

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

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%
[redacted]	1.606.426	32,13%
[redacted]	537.149	10,74%
[redacted]	537.149	10,74%
MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. (C.F. 00816350482)	180.723	3,61%
TOTALE	**5.000.000**	**100,00%**

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 [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;*

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

- *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.

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

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.).

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

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

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

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.

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

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):

$$W = Ra\, n \neg i$$

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 Vn (= valore del bene al tempo n) diviso per il fattore di attualizzazione al tasso "i".

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

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 similari, 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:

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

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

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

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.) mente quello empirico non dimostra nulla, ma si fonda su semplici parametri o formule dedotti dall'osservazione di transazioni

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

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).

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

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:

$$A = (R - K_i)\ a\ \overline{n}\rceil i'$$

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.

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

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;

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

- 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 SOCIETA' NEWCO S.P.A.

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

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 €*
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**€ 0**	**A) PATRIMONIO NETTO**	**€ 4.854.830**
richiamati		I – Capitale	€ 5.000.000
da richiamare		II – Riserva da sopraprezzo delle azioni	
B) IMMOBILIZZAZIONI	**€ 3.174.912**	III - Riserva di rivalutazione	
I- Immobilizzazioni immateriali	*€ 0*	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	
II - Immobilizzazioni materiali	*€ 0*	**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**	**€ 0**
1) terreni e fabbricati		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
III - Immobilizzazioni finanziarie	*€ 3.174.912*	entro 12 mesi	
1) partecipazioni in:	€ 3.174.912	oltre 12 mesi	
		C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**€ 0**
a) imprese controllate			
b) imprese collegate	€ 3.174.912	entro 12 mesi	
c) imprese controllanti		oltre 12 mesi	
d) altre imprese		**D) DEBITI**	€ 131.309
2) crediti:	€ 0	1) obbligazioni	€ 0
a) verso imprese controllate		entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		2) obbligazioni convertibili	€ 0
b) verso imprese collegate	€ 0	Entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	

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

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	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	**€ 1.811.227**	6) acconti	
I - Rimanenze	€ 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	
II – Crediti	€ 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
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ 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

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

6) altri titoli		entro 12 mesi	€ 769
IV - Disponibilità liquide	€ 4.566	oltre 12 mesi	
1) depositi bancari e postali	€ 4.566	**E) RATEI E RISCONTI**	**€ 0**
2) assegni		Ratei passivi	€ 0
3) denaro e valori in cassa		*Ratei passivi operativi*	
D) RATEI E RISCONTI	**€ 0**	*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			
TOTALE ATTIVITA'	**€ 4.986.138**	**TOTALE PASSIVITA'**	**€ 4.986.138**

CONTO ECONOMICO CIVILISTICO 2024	
	Importo in unità di €
A) Valore della produzione	**€ 0**
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) Costi della produzione	**€ 860**
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
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**-€ 860**
C) Proventi e oneri finanziari	**€ 0**
15) proventi da partecipazioni	
16) altri proventi finanziari	€ 0
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	

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

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioi	
d) proventi diversi dai precedenti	
17) interessi ed altri oneri finanziari	
17-bis) utili e perdite su cambi	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	**€ 0**
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	
E) Proventi e oneri straordinari	**€ 0**
20) proventi	
21) oneri	
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D +- E)	**-€ 860**
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate	
23) utile (perdita) dell'esercizio	**-€ 860**

Riclassificazione bilancio 2024

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
Attivo	*Importo in unità di €*	*Passivo*	*Importo in unità di €*
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	**€ 1.811.227**	**MEZZI PROPRI**	€ 4.854.830
		PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 0
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	**€ 3.174.912**		
		PASSIVITA' OPERATIVE	€ 131.309
CAPITALE INVESTITO (CI)	**€ 4.986.138**	**CAPITALE DI FINANZIAMENTO**	**€ 4.986.138**

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	
	Importo in unità di €
Ricavi delle vendite	€ 0
Produzione interna	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 0
Costi esterni operativi	€ 10

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

Valore aggiunto	-€ 10
Costi del personale	€ 0
MARGINE OPERATIVO LORDO	-€ 10
Ammortamenti e accantonamenti	€ 0
RISULTATO OPERATIVO	-€ 10
Risultato dell'area accessoria	-€ 850
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 0
EBIT NORMALIZZATO	-€ 860
Risultato dell'area straordinaria	€ 0
EBIT INTEGRALE	-€ 860
Oneri finanziari	€ 0
RISULTATO LORDO	-€ 860
Imposte sul reddito	€ 0
RISULTATO NETTO	-€ 860

Indici

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		
Margine primario di struttura	*Mezzi propri - Attivo fisso*	€ 1.680.778
Quoziente primario di struttura	*Mezzi propri / Attivo fisso*	1,53
Margine secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso*	€ 1.680.778
Quoziente secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso*	1,53

INDICI DI REDDITIVITA'		
ROE netto	*Risultato netto/Mezzi propri medi*	-0,02%
ROE lordo	*Risultato lordo/Mezzi propri medi*	-0,02%
ROI	*Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)*	0,00%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	*Attivo circolante - Passività correnti*	€ 1.680.778
Quoziente di disponibilità	*Attivo circolante / Passività correnti*	13,88
Margine di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti*	€ 1.680.778
Quoziente di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti*	13,88

***

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

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 NEWCO SPA è titolare della seguente partecipazione societaria:
  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
Immobilizzazioni materiali	**0**		**0**
Terreni e fabbricati	0		0
Impianti e macchinari	0		0
Atrezzature industriali e commerciali	0		0
Altri beni	0		0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0

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

Immobilizzazioni immateriali	**0**		**0**
Costi di impiantoe 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 immobilizzazzioni	0		**0**
Immobilizzazioni finanziarie	**3.174.912**	-173.889	**3.001.023**
Partecipazioni in mprese controllate	3.174.912	-173.889	3.001.023
Partecipazioni in imprese collegate			
Altre imprese			
Altri titoli			
ATTIVO IMMOBILIZZATO	**3.174.912**	**-173.889**	**3.001.023**
Rimanenze	**0**		**0**
Materie prime, sussisdiarie 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
Crediti	**1.806.660**		**1.806.660**
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
Disponibilità liquide	**4.566**		**4.566**
Depositi bancari e postali	4.566		4.566
Assegni	0		0

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

denaro e valori in cassa	0		0
ATTIVO CIRCOLANTE	**1.811.226**	**0**	**1.811.226**
Ratei e risconti attivi	0		0
Ratei attivi	0		0
Risconti attivi	0		0
TOTALE ATTIVO	**4.986.138**	**-173.889**	**4.812.249**

PASSIVITA'	Valore contabile netto	Rettifiche	Valore corrente
Fondo per rischi e oneri	**0**		**0**
per tratattamento di quiescenza e obblighi simili	0		0
per imposte, anche differite	0		0
altri	0		0
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**0**		**0**
Tfr	0		0
Debiti	**131.309**		**131.309**
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
Ratei r risconti	**0**		**0**
Ratei passivi	0		0
Risconti passivi	0		0

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

Patrimonio netto	**4.854.830**	-173.890	**4.680.940**
Capitale sociale + riserve	4.855.690	-173.890	4.681.800
Utile/perdita d'esercizio	-860		-860
TOTALE PASSIVO	**4.986.139**	**-173.890**	**4.812.249**

Nel dettaglio, la rettifiche 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

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

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 [redacted] 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) [1]

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
21.11.2025
18:05:47
GMT+01:00

[1] Il valore è cosi individuato: (€ 4.680.940 * 10,74%) = € 502.733
€ 502.733 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 452.460

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

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;

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

BILANCIO DI VERIFICA dal al 31/10/2024

ESERCIZIO 2024

Conto	Partitari	Descrizione	Saldi Finali	
			Dare	Avere
111		**CAPITALE E RISERVE**		**5.005.331,00**
111.01		Capitale sociale		5.000.000,00
111.05		Riserva legale		5.331,00
115		**RISULTATI PORTATI A NUOVO**	**149.640,96**	
115.03		Perdita portata a nuovo	149.640,96	
251		**PARTECIPAZIONI IMMOBILIZZATE**	**3.174.911,74**	
251.04		Partecipazione in Marina di Stabia SpA	3.174.911,74	
322		**FATTURE DA RICEVERE**		**130.540,00**
322.05		Costi da ricevere		130.540,00
418		**ALTRI CREDITI**	**1.796.000,00**	
418.02		Crediti diversi	1.796.000,00	
461		**ENTI PREVIDENZIALI**	**104,05**	
461.02		Inail	104,05	
469		**DEBITI VARI**		**768,64**
469.15		Debiti verso amministratore		768,64
531		**ERARIO C/IVA**	**10.556,18**	
531.06		Erario c/liquidazione Iva	10.556,18	
571		**BANCHE C/C**	**4.566,38**	
571.12		Monte dei Paschi di Siena	4.566,38	
727		**LOCAZIONI E CANONI**	**9,90**	
727.05		Canoni diversi	9,90	
746		**ONERI TRIBUTARI**	**636,46**	
746.05		Tassa c.c.i.a.a.	120,00	
746.25		Tassa annuale vid.libri sociali	516,46	
761		**ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE**	**213,97**	
761.05		Commissioni e spese bancarie	213,97	
Totali			**5.136.639,64**	**5.136.639,64**
Differenza di quadratura				
PERDITA			**860,33**	

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

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

NEWCO S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: NAPOLI NA VIA SANTA LUCIA 143
Codice fiscale: 04821681212
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 18
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI 21

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

NEWCO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SANTA LUCIA 143 NAPOLI NA
Codice Fiscale	04821681212
Numero Rea	NA 716312
P.I.	04821681212
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

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

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.174.912	3.174.912
Totale immobilizzazioni (B)	3.174.912	3.174.912
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.566	12.299
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.796.000	1.796.000
Totale crediti	1.807.566	1.808.299
IV - Disponibilità liquide	4.780	5.034
Totale attivo circolante (C)	1.812.346	1.813.333
Totale attivo	4.987.258	4.988.245
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
IV - Riserva legale	5.331	5.331
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(149.865)	(134.489)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	224	(15.376)
Totale patrimonio netto	4.855.690	4.855.466
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.568	132.779
Totale debiti	131.568	132.779
Totale passivo	4.987.258	4.988.245

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

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	15.873	1
Totale altri ricavi e proventi	15.873	1
Totale valore della produzione	15.873	1
B) Costi della produzione		
7) per servizi	14.634	14.636
8) per godimento di beni di terzi	10	8
9) per il personale		
b) oneri sociali	104	96
Totale costi per il personale	104	96
14) oneri diversi di gestione	637	637
Totale costi della produzione	15.385	15.377
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	488	(15.376)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	488	(15.376)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	264	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	264	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	224	(15.376)

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

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

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 Contabilit; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della societ ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico 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 stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 evidenzia un utile di esercizio di euro 224.

L'esercizio di riferimento del bilancio stato caratterizzato da una sopravvenienza attiva per la rilevazione dell'insussitenza del debito per imposta di bollo su deposito titoli relativa all'anno 2016 ed ormai prescritta.

L'Aministratore comunica agli azionisti che pervenuta comunicazione che il socio M.P.S. Capital Services Banca per le Imprese S.p,A., nel corso dell'esercizio, stata fusa per incorporazione da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Di tanto si provveder a dare comunicazione al Registro delle Imprese.

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, cos come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unit di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attivit. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario

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

- ricorrano le condizioni affinch 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 continuit 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 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 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 attivit o passivit avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione 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 pi 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

relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si attesta che negli esercizi precedenti non sono stati commessi errori tali da dover essere corretti nell'esercizio in esame

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 stata pertanto necessit di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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

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 Contabilit. 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 pi 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 societ, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalit di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.)

I valori iscritti in bilancio per Euro 3.174.912 si riferiscono alla partecipazione detenuta in Marina di Stabia S.p.A. il cui valore nominale di Euro 884.427,50.

In considerazione dell'esistenza, nel bilancio della partecipata, 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 Newco ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio del costo d'acquisto.

Nella tabella seguente viene esposto il patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato della Marina di Stabia S.p. A., relativo all'esercizio 2022

Denominazione	Citt 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	1.629.108	37.204.746	884.427	9,2757%	3.174.912

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

La societ non detiene cespiti destinati alla vendita iscrivibili in bilancio nell'attivo circolante nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita"

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Disponibilit liquide

Le disponibilit 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.

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 facolt concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La societ, 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.

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

Si rimanda al punto precedente in merito alla valutazione delle partecipazioni detenute

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 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 finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912
Valore di fine esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912

Operazioni di locazione finanziaria

La societ 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

La voce comprende:

- Euro 1.796.000, quale credito verso la controllata C.M.C. S.p.A. anticipati a titolo di caparra confirmatoria su preliminare di acquisto relativo ad un complesso industriale in Castellammare di Stabia alla via dei Mugnai; tale preliminare stato risolto in data 05 maggio 2017 con l'impegno da parte della C.M.C. di restituire alla Newco l'importo anticipato con le seguenti modalit: 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. Alla data di chiusura del presente esercizio, la C.M.C. S.p.A. non ha potuto rispettare le scadenze previste, in considerazione del fatto che il contratto preliminare di compravendita dell'immobile in via dei Mugnai con la C.I.R.AUR. S.r.l., che

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

doveva perfezionarsi entro il 30/06/2019, previo rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia della convezione a costruire, stato prorogato sino 30/06/2022. A seguito del commissariamento del Comune di Castellammare di Stabia e della conseguente delibera che ha previsto, nella zona in cui insiste l'immobile oggetto del preliminare sopra citato, esclusivamente la possibilit di realizzare opere avente destinazione turistica, si risolto il preliminare di vendita sopra citato, per il venir meno della condizione sospensiva a cui era condizionato, e la CMC ha provveduto a dare mandato per la vendita a primaria agenzia immobiliare; La restituzione di tale debito legata alla vendita dell'immobile di cui al mandato di vendita conferito che ha una validit di tre anni. Si ritenuto opportuno appostare tale credito tra quelli esigibili oltre l'esercizio.

- Euro 11.566 quale credito IVA

Oneri finanziari capitalizzati

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

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Nella seguente tabella sono evidenziate le variazioni intervenute

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale sociale	5.000.000	-	-	5.000.000	-	-
Riserva legale	5.331	-	-	5.331	-	-
Perdita portata a nuovo	134.489-	15.376-	-	149.865-	15.376-	11
Utile d'esercizio	-	224	-	224	224	-
Perdita d'esercizio	15.376-	-	15.376-	-	15.376	100-
Totale	**4.855.466**	**15.152-**	**15.376-**	**4.855.690**	**224**	

Disponibilit e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine, possibilit di utilizzo e distribuibilit delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilit di utilizzazione
Capitale	5.000.000	Capitale	
Riserva legale	5.331	Riserve	
Perdite portate a nuovo	(149.865)		
Utile d'esercizio	224		Copertura perdite
Totale	**4.855.690**		
Quota non distribuibile	4.855.690		
Residua quota distribuibile			

Debiti

I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Di seguito sono dettagliate le singole voci che compongono i debiti:

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %

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

Costi da ricevere	116.160	14.380	-	130.540	14.380	12
Inail	1	105	98	8	7	700
Debiti diversi	516	-	516	-	516-	100-
Debiti per imposta di bollo su titoli	15.356	-	15.356	-	15.356-	100-
Debiti verso amministratore	744	12	-	756	12	2
debiti imposta ires	-	264	-	264	264	-
Totale	**132.777**	**14.761**	**15.970**	**131.568**	**1.209-**	

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

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	131.568	131.568

.

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

L'attivit 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'attivit economica svolta dalla societ, per la quale la stessa finalizzata.

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

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

Valore della produzione

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

Come noto agli azionisti la societ non esercita al momento alcuna attivit commerciale, e nell'esercizio 2021 non ha conseguito alcun ricavo

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 verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di propriet 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 stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si 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 Costi della Produzione

Costi per servizi	**14.634**
Contributi Cassa Previdenza	*380*
Prestazioni di servizi	*1.500*
Elaborazione dati	*3.000*
Compenso Amministratore	*5.000*
Compenso Collegio Sindacale	*4.500*
Commissioni e spese bancarie	*254*
Costi per godimento beni di terzi	***10***

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

Canoni diversi	*10*
Costi per il personale	***104***
Contributi Inail	*104*
Oneri diversi di gestione	***637***
Tassa cciaa	*121*
Tassa annuale libri sociali	*516*
Totale costi della produzione	**15.385**

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 entit o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Sopravvenienze attive	15.873	

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 entit o incidenza eccezionali.

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

La societ 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 cos 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 stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive'

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

La societ 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 societ attesta di non aver assunto impegni per conto degli amministratori o dei sindaci n ha concesso loro crediti, l'ammontare dei compensi dovuti esposto nella seguente tabella

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.000	4.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22 ter dell'art. 2427 c.c., si attesta che nel corso dell'esercizio non stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

Si attesta che non stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

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 societ non soggetta all'altrui attivit di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la societ, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie

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

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 societ 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 societ non rientra nella suddetta fattispecie.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Societ attesta che non ha ricevuto ad alcun titolo sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo

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.

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

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della societ, nonch 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, cos come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Ditta (390) - Luogo sottoscrizione, 31/03/2024

Il sottoscritto dott. Commercialista LA MURA LUIGI MARIA NATO A CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) IL 13.07.1971 ISCRITTTO ALL' ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI CIRCOSCRIZIONE DI TORRE ANNUNZIATA, PROVINCIA DI NAPOLI, (NA) AL NUMERO 540 DAL 05.02.2002 CON TESSERINO N. 298/56323 RILASCIATO IL 11.02.2002 ai sensi dell'art.31, comma 2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento conforme all'originale depositato presso la societ.

Dichiara inoltre che IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.

Segue Firma Digitale

Bollo virtuale assolto con autorizzazione NA: aut. 38220 / 80 BIS del 22/10/2001

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

VERBALE DI ASSEMBLEA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventiquattro del mese di aprile, alle ore 12 presso lo Studio La Mura, in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, ove richiesto, si è riunita l'assemblea ordinaria della società "NEWCO S.p.A.", indetta per questo giorno, ora e luogo, per discutere e deliberare sul seguente

O.D.G.

1. Approvazione bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Sono presenti, in proprio o per delega, i seguenti azionisti:

- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 537.149 azioni, in proprio;
- Saverio Barile, titolare di n. 537.149 azioni, in proprio;
- C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n. 2.138.554 azioni, rappresentata dal legale rappresentante Comm. [redacted]
- Eredi Ferdinando Spagnuolo, titolari di n. 1.606.424 azioni, in persona del rappresentante comune avv. Nicola Di Lorenzo.

Risulta assente il socio Monte dei Paschi di Siena S.p.A. titolare di n. 180.724 azioni.

E'presente l'Amministratore Unico dott. Luigi Maria La Mura.

Sono presenti i sindaci effettivi

Dott. Luigi Caputo

Dott. Marco Mormone.

E' assente il sindaco effettivo dott. Luigi Signoriello.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico, dott. Luigi Maria La Mura il quale, verificata la regolarità delle convocazioni, l'identità dei presenti, la validità delle deleghe e l'iscrizione degli aventi

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

diritto nel libro soci della società, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n. 4.819.276 azioni su 5.000.000, pari al 96,385% del capitale sociale.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario, che viene nominato [redacted]

Sul primo punto all'o.d.g. il presidente dà lettura del bilancio di esercizio, soffermandosi su tutti i punti della Nota Integrativa.

Il dott. Luigi Caputo dà lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Dopo ampia discussione il Presidente, ascoltato il parere favorevole del Collegio Sindacale, pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2023 ed invita i presenti a deliberare in merito al risultato d'esercizio.

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

Non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta, alle ore 12.45, previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale che viene così sottoscritto.

Il Presidente — Il Segretario

(dott. Luigi Maria La Mura) — *(Comm. Saverio Barile)*

[redacted]

2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Dichiara inoltre che IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE

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

E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.
Segue Firma Digitale
Bollo virtuale assolto con autorizzazione NA: aut. 38220 / 80 BIS del 22/10/2001

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

NEWCO S.P.A.

Sede Legale VIA S. LUCIA 143 - 80143 NAPOLI (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – C.F. e n. iscrizione 04821681212

Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.

Partita Iva n. 04821681212

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. Del 27/01/2010 n.39

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

Richiesta: IL15CBL32F3DB003D0BE del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **NEWCO 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 224 ed un patrimonio netto, comprensivo del risultato di esercizio, pari ad euro 4.855.690.

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.

****

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429 COMMA 2 DEL 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 € 224.

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

Richiesta: IL15CBL32F3DB003D0BE del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0
Immobilizzazioni	3.174.912
Attivo circolante	1.812.346
Ratei e risconti	0
Totale attività	**4.987.258**
Patrimonio netto	4.855.690
Fondi per rischi e oneri	0
Trattamento di fine rapporto subordinato	0
Debiti	131.568
Ratei e risconti	0
Totale passività	**4.987.258**

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

CONTO ECONOMICO	IMPORTO
Valore della produzione	15.873
Costi della produzione	15.385
Differenza	488
Proventi e oneri finanziari	0
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito	264
Utile (perdita) dell'esercizio	**224**

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.

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

Richiesta: IL15CBL32F3DB003D0BE del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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 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. Luigi Signoriello__

Dott. Luigi Caputo_____

Dott. Marco Mormone_____

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

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2022

NEWCO S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: NAPOLI NA VIA SANTA LUCIA 143
Codice fiscale: 04821681212
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 16
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI 18

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

NEWCO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SANTA LUCIA 143 NAPOLI NA
Codice Fiscale	04821681212
Numero Rea	NA 716312
P.I.	04821681212
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

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

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.174.912	3.174.912
Totale immobilizzazioni (B)	3.174.912	3.174.912
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.299	1.809.033
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.796.000	-
Totale crediti	1.808.299	1.809.033
IV - Disponibilità liquide	5.034	5.290
Totale attivo circolante (C)	1.813.333	1.814.323
Totale attivo	4.988.245	4.989.235
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
IV - Riserva legale	5.331	5.331
VI - Altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(134.489)	(118.956)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(15.376)	(15.533)
Totale patrimonio netto	4.855.466	4.870.843
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	132.779	118.392
Totale debiti	132.779	118.392
Totale passivo	4.988.245	4.989.235

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

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	1	-
Totale altri ricavi e proventi	1	-
Totale valore della produzione	1	0
B) Costi della produzione		
7) per servizi	14.636	14.794
8) per godimento di beni di terzi	8	8
9) per il personale		
b) oneri sociali	96	95
Totale costi per il personale	96	95
14) oneri diversi di gestione	637	636
Totale costi della produzione	15.377	15.533
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(15.376)	(15.533)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(15.376)	(15.533)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(15.376)	(15.533)

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

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico 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 stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia una perdita di esercizio di euro 15.376.

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, cos come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unit di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attivit. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci 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 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 attivit o passivit avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione 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 pi voci del prospetto di bilancio.

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

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

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

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi stata pertanto necessit 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 Contabilit. 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 pi 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 societ, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

I valori iscritti in bilancio per Euro 3.174.912 si riferiscono alla partecipazione detenuta in Marina di Stabia S.p.A. il cui valore nominale di Euro 884.427,50.

In considerazione dell'esistenza, nel bilancio della partecipata, 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 Newco ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio del costo d'acquisto.

Nella tabella seguente viene esposto il patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato della Marina di Stabia S.p. A., relativo all'esercizio 2021

Denominazione	Citt 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	884.427	9,2757%	3.174.912

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

La societ non detiene cespiti destinati alla vendita iscrivibili in bilancio nell'attivo circolante nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita"

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Disponibilit liquide

Le disponibilit 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.

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 facolt concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La societ, 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

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

Si rimanda al punto precedente in merito alla valutazione delle partecipazioni detenute

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 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 finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912
Valore di fine esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912

Operazioni di locazione finanziaria

La societ 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

La voce comprende:

- Euro 1.796.000, quale credito verso la controllata C.M.C. S.p.A. anticipati a titolo di caparra confirmatoria su preliminare di acquisto relativo ad un complesso industriale in Castellammare di Stabia alla via dei Mugnai; tale preliminare stato risolto in data 05 maggio 2017 con l'impegno da parte della C.M.C. di restituire alla Newco l'importo anticipato con le seguenti modalit: 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. Alla data di chiusura del presente esercizio, la C.M.C. S.p.A. non ha potuto rispettare le scadenze previste, in considerazione del fatto che il contratto preliminare di compravendita dell'immobile in via dei Mugnai con la C.I.R.AUR. S.r.l., che doveva perfezionarsi entro il 30/06/2019, previo rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia della convezione a costruire, stato prorogato sino 30/06/2022. A seguito del commissariamento del Comune di Castellammare di Stabia e della conseguente delibera che ha previsto, nella zona in cui insiste l'immobile oggetto del preliminare sopra citato, esclusivamente la possibilit di realizzare opere avente destinazione turistica, si risolto il

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

preliminare di vendita sopra citato, per il venir meno della condizione sospensiva a cui era condizionato, e la CMC ha provveduto a dare mandato per la vendita a primaria agenzia immobiliare; La restituzione di tale debito legata alla vendita dell'immobile di cui al mandato di vendita conferito che ha una validit di tre anni. Si ritenuto opportuno appostare tale credito tra quelli esigibili oltre l'esercizio.

- Euro 12.299 quale credito IVA

Oneri finanziari capitalizzati

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

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale sociale	5.000.000	-	-	-	-	5.000.000	-	-
Riserva legale	5.331	-	-	-	-	5.331	-	-
Altre riserve	1	-	-	-	1-	-	1-	100
Perdita portata a nuovo	118.956-	15.533-	-	-	-	134.489-	15.533-	13
Perdita d'esercizio	15.533-	15.376-	-	-	15.533	15.376-	157	1-
Totale	**4.870.843**	**30.909-**	**-**	**-**	**15.532**	**4.855.466**	**15.377-**	

Debiti

I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.
Di seguito sono dettagliate le singole voci che compongono i debiti:

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Costi da ricevere	101.780	14.380	-	-	-	116.160	14.380	14
Inail	5	96	-	-	100	1	4-	80-
Debiti diversi	516	-	-	-	-	516	-	-
Debiti per imposta di bollo su titoli	15.356	-	-	-	-	15.356	-	-
Debiti verso amministratore	735	11	-	-	-	746	11	1
Totale	**118.392**	**14.487**	**-**	**-**	**100**	**132.779**	**14.387**	

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

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	132.779	132.779

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

Valore della produzione

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

Come noto agli azionisti la societ non esercita al momento alcuna attivit commerciale, e nell'esercizio 2021 non ha conseguito alcun ricavo.

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 verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di propriet 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 stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si 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 Costi della Produzione

Costi per servizi	**14.636**
Contributi Cassa Previdenza	*380*
Prestazioni di servizi	*1.500*
Elaborazione dati	*3.000*
Compenso Amministratore	*5.000*
Compenso Collegio Sindacale	*4.500*
Commissioni e spese bancarie	*256*
Costi per godimento beni di terzi	***8***
Canoni diversi	*8*
Costi per il personale	***96***
Contributi Inail	*96*
Oneri diversi di gestione	***636***
Tassa cciaa	*120*
Tassa annuale libri sociali	*516*
Totale costi della produzione	**15.376**

.

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

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

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

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

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

La societ 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 stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

La societ 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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Commento

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.000	4.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22 bis dell'art. 2427 c.c., si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22 ter dell'art. 2427 c.c., si attesta che nel corso dell'esercizio non stato posto in essere alcun accordo non risultante 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, non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile si attesta che la societ non fa parte di alcun gruppo di imprese.

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

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

Ai sensi del 1comma dell'art. 2427 bis del codice civile, si attesta che non stato sottoscritto alcuno strumento finanziario derivato.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la societ non soggetta all'altrui attivit di direzione e oordinamento

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la societ, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie

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

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 societ 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 societ non rientra nella suddetta fattispecie.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Societ attesta che non ha ricevuto ad alcun titolo sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo.

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.

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

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 societ, nonch il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31 /12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, cos come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

NAPOLI, 31/03/2023

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

VERBALE DI ASSEMBLEA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventotto del mese di aprile, alle ore 12.50 presso lo Studio La Mura, in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, ove richiesto, si è riunita l'assemblea ordinaria della società "NEWCO S.p.A.", indetta per questo giorno, ora e luogo, per discutere e deliberare sul seguente

O.D.G.

1. Approvazione bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Sono presenti, in proprio o per delega, i seguenti azionisti:

- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 537.149 azioni, in proprio;
- [illegible] di n. 537.149 azioni, in proprio;
- C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n. 2.138.554 azioni, rappresentata dal legale rappresentante Comm. [illegible]
- Eredi Ferdinando Spagnuolo, titolari di n. 1.606.424 azioni, per delega conferita all'Ing. Egidio Di Lorenzo.

Risulta assente il socio MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. titolare di n. 180.724 azioni.

E'presente l'Amministratore Unico dott. Luigi Maria La Mura.

Sono presenti i sindaci effettivi

Dott. Luigi Signoriello

Dott. Marco Mormone.

E' assente il sindaco effettivo dott. Luigi Caputo.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico, dott. Luigi Maria La Mura il quale, verificata la regolarità delle convocazioni, l'identità dei presenti, la validità delle deleghe e l'iscrizione degli aventi

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

diritto nel libro soci della società, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n. 4.819.276 azioni su 5.000.000, pari al 96,385% del capitale sociale.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario, che viene nominato nella persona del comm , che accetta.

Sul primo punto all'o.d.g. il presidente dà lettura del bilancio di esercizio, soffermandosi su tutti i punti della Nota Integrativa.

Il dott. Luigi Signoriello dà lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Dopo ampia discussione il Presidente, ascoltato il parere favorevole del Collegio Sindacale, pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2022 ed invita i presenti a deliberare in merito alla perdita dell'esercizio.

L'Assemblea, col voto favorevole di n. 3.212.852 azioni pari al 66,67% dei presenti, e con il voto contrario di n. 1.606.424 azioni, approva il bilancio di esercizio 2022, decidendo di riportare a nuovo il risultato di esercizio, essendo il patrimonio sufficiente ad assorbire la perdita di esercizio.

Non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta, alle ore 13.15 previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale che viene così sottoscritto.

Il presidente Il segretario

(dott

Il
(
T
d

all'originale depositato presso la società.

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

Richiesta: IL15CBL1SH6D15069882 del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

NEWCO S.P.A.

Sede Legale VIA S. LUCIA 143 - 80143 NAPOLI (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – C.F. e n. iscrizione 04821681212

Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.

Partita Iva n. 04821681212

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. Del 27/01/2010 n.39

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

Richiesta: IL15CBL1SH6D15069882 del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **NEWCO 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 15.376 ed un patrimonio netto, comprensivo del risultato di esercizio, pari ad euro 4.855.466.

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.

****

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429 COMMA 2 DEL 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 € 15.376.

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

Richiesta: IL15CBL1SH6D15069882 del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0
Immobilizzazioni	3.174.912
Attivo circolante	1.813.333
Ratei e risconti	0
Totale attività	**4.988.245**
Patrimonio netto	4.855.466
Fondi per rischi e oneri	0
Trattamento di fine rapporto subordinato	0
Debiti	132.779
Ratei e risconti	0
Totale passività	**4.988.245**

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

CONTO ECONOMICO	IMPORTO
Valore della produzione	1
Costi della produzione	15.377
Differenza	(15.376)
Proventi e oneri finanziari	0
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito	0
Utile (perdita) dell'esercizio	**(15.376)**

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.

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

Richiesta: IL15CBL1SH6D15069882 del 28/01/2025
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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;

- 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, 13 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Il sottoscritto dott. Commercialista LA MURA LUIGI MARIA NATO A

Dott. Luigi Signoriello

I,
ui

Dott. Luigi Caputo

Dott. Marco Mormone

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

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2021

NEWCO S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: NAPOLI NA VIA SANTA LUCIA 143
Codice fiscale: 04821681212
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 16
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI 20

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

NEWCO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SANTA LUCIA 143 NAPOLI NA
Codice Fiscale	04821681212
Numero Rea	NA 716312
P.I.	04821681212
Capitale Sociale Euro	5.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

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

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.174.912	3.174.912
Totale immobilizzazioni (B)	3.174.912	3.174.912
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.809.033	1.809.770
Totale crediti	1.809.033	1.809.770
IV - Disponibilità liquide	5.290	5.543
Totale attivo circolante (C)	1.814.323	1.815.313
Totale attivo	4.989.235	4.990.225
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.000.000	5.000.000
IV - Riserva legale	5.331	5.331
VI - Altre riserve	1	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(118.956)	(103.533)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(15.533)	(15.423)
Totale patrimonio netto	4.870.843	4.886.375
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.392	103.850
Totale debiti	118.392	103.850
Totale passivo	4.989.235	4.990.225

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

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	83
Totale altri ricavi e proventi	-	83
Totale valore della produzione	0	83
B) Costi della produzione		
7) per servizi	14.794	14.767
8) per godimento di beni di terzi	8	8
9) per il personale		
b) oneri sociali	95	95
Totale costi per il personale	95	95
14) oneri diversi di gestione	636	636
Totale costi della produzione	15.533	15.506
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(15.533)	(15.423)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(15.533)	(15.423)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(15.533)	(15.423)

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

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, 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 c.c., 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 15.533.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dallo Statuto 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, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423 bis comma 2 del codice civile.

La presente nota integrativa è stata redatta in migliaia di euro come espressamente consentito dall'art. 2423 c.6 del codice civile.

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.

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 c.c.

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.

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

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 c.2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

I valori iscritti in bilancio per Euro 3.174.912 si riferiscono alla partecipazione detenuta in Marina di Stabia S.p.A..

Si ricorda ai signori Azionisti che, nell'esercizio 2019, la società Marina di Stabia S.p.A. ha stipulato un accordo finanziario con gli Istituti Bancari suoi creditori, ai sensi dell'art. 67 comma 2 lettera d Legge Fallimentare. Con il suddetto accordo, predisposto in base ad un piano finanziario redatto dalla PriceWaterHouse Advisory S.p.A., ed attestato dal Prof. Alberto Tron, la società ha posto fine ad una lunga serie di azioni intraprese per ristabilire il proprio equilibrio finanziario; grazie a tale accordo finanziario Marina di Stabia S.p.A., oltre ad ottenere uno stralcio della propria posizione debitoria per circa 26 milioni di Euro, ha ottenuto la dilazione della restante parte di debito, pari a circa 31 milioni di Euro, in rate semestrali costanti con estinzione nell'anno 2038. Su tale presupposto, ed in considerazione dell'esistenza nel bilancio della Marina di Stabia S.p.A. di beni materiali ed immateriali i cui valori correnti, periziati da tecnici esperti del settore, sono superiori rispetto a quelli contabili rappresentati in bilancio, l'organo amministrativo della Newco ha ritenuto di non dover operare alcuna svalutazione di valori e di mantenere il criterio adottato del costo di acquisto.

Nella tabella seguente viene esposto il patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato della Marina di Stabia S.p. A., relativo all'esercizio 2021

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	884.427	9,2757%	3.174.912

Operazioni di locazione finanziaria

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

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

La società non detiene cespiti destinati alla vendita iscrivibili in bilancio nell'attivo circolante 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 c.c.

La voce comprende:

Euro 1.796.000, quale credito verso la controllata C.M.C. S.p.A. anticipati a titolo di caparra confirmatoria su preliminare di acquisto relativo ad un complesso industriale in Castellammare di Stabia alla via dei Mugnai; tale preliminare è stato risolto in data 05 maggio 2017 con l'impegno da parte della C.M.C. di restituire alla Newco l'importo anticipato 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. Alla data di chiusura del presente esercizio, la C.M.C. S.p.A. non ha potuto rispettare le scadenze previste, in considerazione del fatto che il contratto preliminare di compravendita dell'immobile in via dei Mugnai con la C.I.R.AUR. S.r.l., che doveva perfezionarsi entro il 30/06/2019, previo rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia della convezione a costruire, è stato prorogato sino 30/06/2022, alla luce del fatto che il Comune di Castellammare di Stabia non ha ancora rilasciato la convenzione a costruire. L'organo Amministrativo ha ritenuto di aderire alla proposta della C.M.C. S.p.A. di posticipare il pagamento delle rate scadute al perfezionamento della vendita dell'immobile.

Euro 13.033 quale credito IVA.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

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 c.c.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

Si rimanda al punto precedente in merito alla valutazione delle partecipazioni detenute

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 finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912
Valore di fine esercizio		
Costo	3.174.912	3.174.912
Valore di bilancio	3.174.912	3.174.912

Attivo circolante

I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Di seguito sono dettagliate le singole voci che compongono l'attivo circolante:

Crediti

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti diversi	1.796.000	-	-	1.796.000	-	-
Erario c/liquidazione Iva	13.770	1	738	13.033	737-	5-
Totale	**1.809.770**	**1**	**738**	**1.809.033**	**737-**	

Disponibilita' liquide

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Monte dei Paschi di Siena	5.543	1	-	-	254	5.290	253-	5-
Totale	**5.543**	**1**	**-**	**-**	**254**	**5.290**	**253-**	

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

Oneri finanziari capitalizzati

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

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale sociale	5.000.000	-	-	5.000.000	-	-
Riserva legale	5.331	-	-	5.331	-	-
Altre riserve	-	1		1	1	
Perdita portata a nuovo	103.533-	15.423-	-	118.956-	15.423-	15
Perdita d'esercizio	15.423-	15.533-	15.423-	15.533-	110-	1
Totale	**4.886.375**	**30.955-**	**15.423-**	**4.870.843**	**15.532-**	

Debiti

I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.
Di seguito sono dettagliate le singole voci che compongono i debiti:

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Costi da ricevere	87.240	14.540	-	101.780	14.540	17
Inail	11	95	101	5	6-	55-
Debiti diversi	516	-	-	516	-	-
Debiti per imposta di bollo su titoli	15.356	-	-	15.356	-	-
Debiti verso amministratore	725	10	-	735	10	1
Totale	**103.848**	**14.645**	**101**	**118.392**	**14.544**	

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

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	118.392	118.392

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 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 noto agli azionisti la società non esercita al momento alcuna attività commerciale, e nell'esercizio 2021 non ha conseguito alcun ricavo.

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 Costi della Produzione

Costi per servizi	**14.794**
Contributi Cassa Previdenza	*320*
Prestazioni di servizi	*1.500*
Elaborazione dati	*3.000*
Compenso Amministratore	*5.000*
Compenso Collegio Sindacale	*4.500*
Contributi diversi	*220*
Commissioni e spese bancarie	*254*
Costi per godimento beni di terzi	***8***
Canoni diversi	*8*
Costi per il personale	***95***
Contributi Inail	*95*
Oneri diversi di gestione	***636***
Tassa cciaa	*120*
Tassa annuale libri sociali	*516*
Totale costi della produzione	**15.533**

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

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

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

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

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.000	4.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del n. 22 bis dell'art. 2427 c.c., si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del n. 22 ter dell'art. 2427 c.c., si attesta che nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Ai sensi del n. 22 quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-sexies 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 non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

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

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

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che non ha ricevuto ad alcun titolo sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo.

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.

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

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 31/12/2021 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

Napoli, 29/04/2022

L'Amministratore Unico, Luigi Maria La Mura

Il sottoscritto dott. Commercialista LA MURA LUIGI MARIA NATO A CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) IL 13.07.1971 ISCRITTO ALL'ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI CIRCOSCRIZIONE DI TORRE ANNUNZIATA, PROVINCIA DI NAPOLI, (NA) AL NUMERO 540 DAL 05.02.2002 CON TESSERINO N. 0958 RILASCIATO IL 09.07.2015 ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Dichiara inoltre che IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E' CONFORME AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'.

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

VERBALE DI ASSEMBLEA

L'anno duemilaventidue, il giorno trenta del mese di giugno, alle ore 12.20 presso lo Studio La Mura, in Castellammare di Stabia alla via Denza 21, ove richiesto, si è riunita l'assemblea ordinaria della società "NEWCO S.p.A.", indetta per questo giorno, ora e luogo, per discutere e deliberare sul seguente

O.D.G.

1. Approvazione bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.
2. Rinnovo cariche sociali.

Sono presenti, in proprio o per delega, i seguenti azionisti:

- Giovanni Battista La Mura, titolare di n. 537.149 azioni, per delega conferita all'Avv. Salvatore La Mura;
- , titolare di n. 537.149 azioni, in proprio;
- C.M.C. Cantieri Meridionali Castellammare S.p.A., titolare di n. 2.138.554 azioni, rappresentata dal legale rappresentante

- Eredi Ferdinando Spagnuolo, titolari di n. 1.606.424 azioni, in persona del Rappresentante Comune Avv. Nicola Di Lorenzo.

Risulta assente il socio MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. titolare di n. 180.724 azioni.

E'presente l'Amministratore Unico dott. Luigi Maria La Mura.

E' presente, il Presidente del collegio sindacale dott. Luigi Signoriello.

Risultano assenti i sindaci effettivi

Dott. Luigi Caputo.

Dott. Sergio Cesarano.

Assume la presidenza dell'assemblea, in applicazione della disciplina statutaria e per designazione assembleare, l'amministratore unico, dott. Luigi Maria La Mura il quale, verificata la regolarità delle convocazioni, .l'identità dei presenti, la validità delle deleghe e l'iscrizione degli aventi diritto nel libro soci della società, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a

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

deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno in quanto sono presenti soci titolari complessivamente di n. 4.819.276 azioni su 5.000.000, pari al 96,385% del capitale sociale.

I presenti vengono invitati ad eleggere il segretario, che viene nominato nella persona del comm. Saverio Barile, che accetta.

Sul primo punto all'o.d.g. il presidente dà lettura del bilancio di esercizio, soffermandosi su tutti i punti della Nota Integrativa.

Il dott. Luigi Signoriello dà lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Dopo ampia discussione il Presidente pone ai voti l'approvazione del bilancio di esercizio 2021 ed invita i presenti a deliberare in merito alla perdita dell'esercizio.

L'Assemblea, col voto favorevole di n. 4.819.276 azioni pari al 100% dei presenti, approva il bilancio di esercizio 2021, decidendo di riportare a nuovo il risultato di 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.

L'Assemblea, all'unanimità, nomina per i prossimi tre esercizi alla carica di Amministratore Unico:

- Dott. La Mura Luigi Maria, nato a bia (Na) il residente al viale Europa 130 codice fiscale V.

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

- Dott. Luigi Signoriello, nato a Castellammare ed ivi residente al Viale Europa, 59 codice fiscale SGNLGU69E20C129P – n. iscrizione registro revisore 54813 nominato con G.U. n. 31/bis 4° serie speciale del 21/04/1995 – Presidente
- Dott. Luigi Caputo, nato a Afragola (N

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

Via G. Amendola, 150 c 4W – n. iscrizione registro revisore 10812 nominato con G.U. n. 31/bis 4° serie speciale del 21/04/1995 - Sindaco Effettivo.

- Dott. Marco Mormone, nato a Vico Equense il 09/01/1971 e residente in Castellammare di Stabia Napoli all dei del 08/11/2005 - Sindaco Effettivo.
- Avv. Salvatore La Mura, nato a C one registro revisore 96723 nominato 02/11/1999 – Sindaco supplente
- Dott. Giuseppe De Simone, nato a con g.u. n. 47 4° serie speciale del 15/06/2007 - Sindaco Supplente

L'Assemblea conferma agli organi sociali i compensi percepiti negli esercizi precedenti.

Non essendovi altro su cui deliberare, la seduta viene tolta, alle ore 12.35 previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale che viene così sottoscritto.

Il presidente Il segretario

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

Per accettazione delle cariche

LA MURA LUIGI MARIA

SIGNORIELLO LUIGI

CAPUTO LUIGI

MORMONE MARCO

LA MURA SALVATORE

DE SIMONE GIUSEPPE

I[illegible]IA
([illegible]DI
[illegible]
TESSERINO N. 298/36925 RILASCIATO IL 11.02.2002 ai sensi dell'art.31, comma 2-quinquies, della legge 340/00, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.
Segue Firma Digitale
Bollo virtuale assolto con autorizzazione NA: aut. 38220 / 80 BIS del 22/10/2001

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

NEWCO S.P.A.

Sede Legale VIA S. LUCIA 143 - 80143 NAPOLI (NA)

Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI – C.F. e n. iscrizione 04821681212

Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.

Partita Iva n. 04821681212

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. Del 27/01/2010 n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società **NEWCO SPA** costituito da stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa al 31 dicembre 2021. Il predet bilancio espone una perdita di esercizio di euro 15.533 ed un patrimonio netto, comprensivo d risultato di esercizio, pari ad euro 4.870.843.

Responsabilità dell'organo amministrativo sul bilancio di esercizio.

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

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.

Nel 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;

- 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.

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

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.

****

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429 COMMA 2 DEL 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 € 15.533.

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
Crediti verso soci per versamenti dovuti	0
Immobilizzazioni	3.174.912
Attivo circolante	1.814.323
Ratei e risconti	0
Totale attività	4.989.235
Patrimonio netto	4.870.843
Fondi per rischi e oneri	0
Trattamento di fine rapporto subordinato	0
Debiti	118.392
Ratei e risconti	0
Totale passività	4.989.235

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

CONTO ECONOMICO	IMPORTO
Valore della produzione	0
Costi della produzione	15.533
Differenza	(15.533)
Proventi e oneri finanziari	0
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito	0
Utile (perdita) dell'esercizio	(15.533)

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

Castellammare di Stabia, 15 giugno 2022

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Signoriello

Dott. Luigi Caputo

Dott. Sergio Cesarano

Il sottoscritto dott. [illegible] iscritto [illegible] LAMURA LUIGI MARIA NATO A CASTELLAMMARE DI STABIA

540/00, dichiara che il presente documento è conforme all originale depositato presso la società.
Segue Firma Digitale
Bollo virtuale assolto con autorizzazione NA: aut. 38220 / 80 BIS del 22/10/2001

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

DOCUMENTO OTTENUTO IL 6/12/2021 DA ASTE GIUDIZIARIE®

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

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@odcectorreannunziata.it

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

Sommario

PREMESSA **2**

1. LA DESCRIZIONE DEL LAVORO **3**

2. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE **5**

3. LA METODOLOGIA VALUTATIVA **7**

il metodo finanziario 9

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' MARINA DI STABIA S.P.A. **18**

7. CONCLUSIONI **27**

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

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.

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

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 economico delle azioni possedute dal sig. Barile Saverio rappresentative 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 mutamente 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.

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

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 p [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.

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

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

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]
- Salzano Luciano, nato il 25.02.1948 in Napoli, codice fiscale [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] le [redacted]

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

- Di Martino Orazio, nato il 24.08.1965 in Castellammare di Stabia, codice [redacted]
- De Simone Giuseppe, nato il 03.02.1971 in Castellammare di Stabia, codice [redacted]

Alla 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
[redacted] 639)	2.994.467,50	31,40%
[redacted]	407.885,00	4,28%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted]	450.297,50	4,72%
[redacted]	136.735,00	1,43%
[redacted] – Di Lorenzo Marilin [redacted] – Di Lorenzo Chiara Lisa (C.F. [redacted]	218.877,50	2,30%
[redacted]	70.905,00	0,74%
[redacted]	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%
TOTALE	**9.534.837,50**	**100%**

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 cu 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

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

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

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

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.).

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

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.

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

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:

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

- 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):

$$W = Ra\, n \neg i$$

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 Vn (= 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

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

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 similari, 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,

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

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);

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

- *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.) mente 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

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

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.

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

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:

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

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.

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

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;

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

- 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

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

STATO PATRIMONIALE CIVILISTICO			
Attivo - Stato patrimoniale ex art. 2424	*Importo in unità di €*	*Passivo - Stato patrimoniale ex art. 2424*	*Importo in unità di €*
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	**€ 0**	**A) PATRIMONIO NETTO**	**€ 40.858.911**
richiamati		I – Capitale	€ 9.534.838
da richiamare		II – Riserva da sopraprezzo delle azioni	
B) IMMOBILIZZAZIONI	**€ 86.784.640**	III - Riserva di rivalutazione	
I- Immobilizzazioni immateriali	*€ 11.855*	IV - Riserva legale	€ 1.482.523
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	€ 27.909.608
5) avviamento		IX - Utile (perdita) dell'esercizio	€ 1.931.943
6) immobilizzazioni in corso e acconti		Quota dell'utile a riserva	
7) altre immobilizzazioni	€ 11.855	Quota dell'utile agli azionisti	
II - Immobilizzazioni materiali	*€ 86.771.784*	**B) FONDI PER RISCHI E ONERI**	**€ 0**
1) terreni e fabbricati	€ 29.796.296	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	
2) impianti e macchinario	€ 1.038.570	2) per imposte, anche differite	
3) attrezzature industriali e commerciali	€ 193.652	entro 12 mesi	
4) altri beni	€ 50.457.764	Oltre 12 mesi	
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€ 5.285.503	3) altri	€ 0
III - Immobilizzazioni finanziarie	*€ 1.000*	entro 12 mesi	
1) partecipazioni in:	€ 1.000	oltre 12 mesi	
a) imprese controllate		**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**	**€ 376.579**
b) imprese collegate		entro 12 mesi	
c) imprese controllanti		oltre 12 mesi	€ 376.579
d) altre imprese	€ 1.000	**D) DEBITI**	€ 33.508.013
2) crediti:	€ 0	1) obbligazioni	€ 0
a) verso imprese controllate		entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		2) obbligazioni convertibili	€ 0
b) verso imprese collegate	€ 0	Entro 12 mesi	
Entro 12 mesi		oltre 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	

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

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	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	**€ 14.061.740**	6) acconti	
I - Rimanenze	€ 0	7) debiti verso fornitori	€ 3.319.137
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		entro 12 mesi	€ 3.319.137
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	
II – Crediti	€ 4.209.306	9) debiti verso imprese controllate	€ 0
1) verso clienti	€ 1.764.869	finanziari	€ 0
Entro 12 mesi	€ 1.764.869	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	€ 1.707.197	oltre 12 mesi	
Entro 12 mesi	€ 1.707.197	Non finanziari	€ 0
oltre 12 mesi		entro 12 mesi	
4-bis) crediti tributari	€ 231.824	oltre 12 mesi	
entro 12 mesi	€ 231.824	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	€ 505.415	entro 12 mesi	
Entro 12 mesi	€ 505.415	oltre 12 mesi	
oltre 12 mesi		12) debiti tributari	€ 608.535
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ 0	entro 12 mesi	€ 608.535
1) partecipazioni in imprese controllate		oltre 12 mesi	
2) partecipazioni in imprese collegate		13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	€ 64.052
3) partecipazioni in imprese controllanti		entro 12 mesi	€ 64.052
4) altre partecipazioni		oltre 12 mesi	
5) azioni proprie		14) altri debiti	€ 3.045.994
6) altri titoli		entro 12 mesi	€ 3.045.994
IV - Disponibilità liquide	€ 9.852.435	oltre 12 mesi	

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

1) depositi bancari e postali	€ 9.719.339	**E) RATEI E RISCONTI**	**€ 26.163.707**
2) assegni		Ratei passivi	€ 0
3) denaro e valori in cassa	€ 133.096	*Ratei passivi operativi*	
D) RATEI E RISCONTI	**€ 60.830**	*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			
TOTALE ATTIVITA'	**€ 100.907.210**	**TOTALE PASSIVITA'**	**€ 100.907.210**

CONTO ECONOMICO CIVILISTICO 2024	
	Importo in unità di €
A) Valore della produzione	**€ 14.617.563**
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) Costi della produzione	**€ 11.489.276**
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
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**€ 3.128.288**
C) Proventi e oneri finanziari	**-€ 977.575**
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	

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

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

Riclassificazione bilancio 2024

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

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

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

Indici

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

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

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

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		
Margine di disponibilità	*Attivo circolante - Passività correnti*	-€ 21.010.798

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

Quoziente di disponibilità	*Attivo circolante / Passività correnti*	0,40
Margine di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti*	-€ 21.071.628
Quoziente di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti*	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:

$$A = (R - K_i) \text{ a } n\neg i'$$

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:

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

	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 necessità 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%[1]

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

[1] Fonte: Damodaran On Line, luglio 2023).

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

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

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

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 [redacted] critto valuta la suddetta partecipazione, applicando uno sconto del 10% trattandosi di partecipazione di minoranza, in

Euro 1.526.382

(Euro unmilionecinquecentoventiseimilatrecentottantadue/00)[2]

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)

[2] Il valore è cosi individuato: (€ 35.931.790 * 4,72%) = € 1.695.981
€ 1.695.981 – 10% (sconto partecipazione minoranza) = € 1.526.382

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