

[REDACTED] – Reg. Fall. N. 19/2018

Curatore Fallimentare Dott. Ambrogio Botta

Iscritta alla Camera di Commercio Riviere di Liguria al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA DEL COMPENDIO AZIENDALE



Indice analitico

Premessa

1 - Dati generali ed oggetto dell'attività.

1.2 – Documentazione esaminata.

2 – Esposizione dei criteri di valutazione d'azienda più diffusi nella prassi e scelta del metodo utilizzato nella fattispecie esaminata.

3 - Sviluppo delle valutazioni.

3.1 – Immobilizzazioni.

3.2 – Quantificazione del “Goodwill”- Avviamento.

4 - Conclusioni.

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Paolo Cerruti, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], nominato
Consulente Tecnico della Procedura dal Giudice Delegato Dott.ssa Cristina Tabacchi il
15.07.2019, ha ricevuto incarico di predisporre la perizia estimativa dell'intero compendio
aziendale.

Nelle more del fallimento il Dott. Botta ha portato avanti l'iter tecnico ed amministrativo volto ad ottenere il collaudo dell'Approdo Turistico, attestazione rilasciata dalla Regione Liguria con apposito verbale del 2 dicembre 2020.

Nel verbale di collaudo di cui al punto precedente, fra l'altro, è risultato che il valore delle opere realizzate era superiore di circa il 12,5% rispetto al computo metrico su cui si basava il costo dell'opera stimato in sede di revisione della concessione demaniale del 2014.

Tutto ciò, unitamente alla necessità di garantire un periodo sufficiente a ripristinare le condizioni di remuneratività dell'attività concessoria, accrescendo quindi la sostenibilità dell'investimento per un futuro aggiudicatario, la curatela ha chiesto la proroga per un periodo di 12 anni della concessione demaniale.

Il Comune di Borghetto Santo Spirito, verificata la fondatezza dell'istanza, previo specifico nullaosta alla Regione Liguria – Settore - Demanio ha redatto il terzo atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima n. 45/2005, documento del 20 dicembre 2023, reg. conc. 11/2023, registro repertorio 1855/2023, rideterminando la durata della concessione in anni 62 a decorrere dal 01 ottobre 2005 (data dell'atto originario) e pertanto con scadenza al 30 settembre 2067.

* * *

La ██████████ in fallimento gestisce ad oggi l'approdo turistico di Borghetto Santo Spirito avente al suo attivo n. 204 posti barca di metratura compresa tra i 5 e gli 8 metri, n. 7 spazi destinati ad ospitare attività commerciali di varia natura, n. 60 posti auto (tra cui alcuni box provvisti di chiusura), n. 10 cantine. All'interno della marina è altresì presente un'area destinata alla piccola cantieristica navale ed al *refitting* delle unità da diporto.

1.2 – Documentazione esaminata.

Per la predisposizione dell'elaborato è stata acquisita ed utilizzata la seguente documentazione:

- Concessione demaniale 45/2005 rep. 1414 del 08/08/2005;
- Licenza di subingresso e modifica atto di concessione rep. 1463/2006;
- Atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1774/2014;
- Secondo atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1817/2016;
- Verbale di collaudo per l'approdo turistico del 02/12/2020;
- Atto di conferma dell'assenso alla estensione della concessione demaniale del 20/03/2023;
- Terzo atto suppletivo del 20 dicembre 2020 all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1855/2023;

- Regolamento Approdo turistico approvato in data 09/06/2014;
- Bilancio e conto profitti e perdite anni 2019-2021 e 2022;
- Registro beni ammortizzabili;
- Prezzario praticato anno 2023;
- Avvisi di accertamento IMU e TARI emessi dall'ufficio tributi del comune di Borghetto Santo Spirito e non opposti dalla società;
- Determinazione del canone di concessione demaniale e dell'imposta regionale da parte dei competenti uffici del comune di Borghetto Santo Spirito.

2 – ESPOSIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE DI AZIENDA PIÙ DIFFUSI NELLA PRASSI E SCELTA DEL METODO UTILIZZATO NELLA FATTISPECIE ESAMINATA.

Per la scelta della metodologia adeguata alla stima del valore dell'azienda, sono stati presi in considerazione diversi metodi di valutazione in uso, i quali differiscono tra loro sostanzialmente per i concetti base che assumono quali principi ispiratori:

a) Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale della Società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del Patrimonio Aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del Patrimonio Netto Rettificato (K) a valori correnti in base alla formula $W=K$.

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del Patrimonio Aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione:

- analitica perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti perché basata sui presumibili prezzi di mercato del momento;
- di sostituzione perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi non sono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali (generalmente rappresentati da valori per cifre modeste quali, ad esempio, disaggi su obbligazioni, costi di aumento di capitale, ecc.); nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

b) Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale. Tale metodo risulta altresì fondamentale per la

valutazione di complessi aziendali che non prevedano una elevata componente patrimoniale o un valore di realizzo delle immobilizzazioni.

c) Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del “goodwill”

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare nel processo valutativo sia le prospettive di reddito dell’azienda che la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell’analisi patrimoniale (valutazione dell’attivo, ivi compresi i beni e i diritti al netto dei capitali di terzi investiti in azienda) senza, tuttavia, trascurare le attese reddituali concettualmente più rappresentative del valore economico dell’azienda.

Il modello misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma del “goodwill” si presenta con due formule alternative:

- metodo dell’attualizzazione limitata del reddito differenziale medio:

$$W = K + a_n \left[\frac{R - i'' * K'}{i'} \right] * (1 - t)$$

W = valore dell’azienda

K = capitale netto rettificato

a_n = valore attuale di una rendita di n anni al tasso i

R = reddito medio atteso

K' = capitale medio investito

n = durata del reddito

i'' = tasso di rendimento normale

i' = tasso di attualizzazione del reddito

t = imposizione fiscale

- metodo della capitalizzazione illimitata del reddito differenziale medio:

$$W = K + (R - i'' * K') / i'$$

d) Metodo finanziario

Il metodo finanziario si basa sull’attualizzazione dei flussi di cassa che l’azienda sarà in grado di generare in futuro.

e) Metodi comparativi

I metodi comparativi hanno la caratteristica di rapportare il valore dell'azienda a grandezze esterne al suo contesto economico ricavandole da un confronto, significativo per caratteristiche di attività e di negoziazioni, con soggetti analoghi. La comparazione è volta ad identificare un plausibile valore di mercato, ricavabile da indicazioni tratte da transazioni ordinarie, e/o da operazioni di compravendita similari.

La scelta del metodo di stima non può prescindere da una valutazione, caso per caso, delle caratteristiche specifiche dell'azienda, sia in relazione all'attività svolta che alla composizione del patrimonio nonché delle peculiari finalità della stima commissionata (determinazione del prezzo base del compendio in ambito di una procedura di vendita competitiva e coattiva).

Nel caso in oggetto, considerata l'attività svolta in concessione demaniale – avente una scadenza fissata nel 30 settembre 2067 – e la necessità di retrocedere al Comune di Borghetto Santo Spirito tutti i fabbricati e le opere a mare al termine della concessione, è stato utilizzato un metodo misto reddituale / patrimoniale, al quale sono state apportate le seguenti necessarie modifiche:

- il reddito futuro non è costante nel tempo ma è stato via via determinato in funzione delle capacità reddituali dell'approdo;
- il valore dell'azienda oggetto di stima è stato ammortizzato nel tempo per neutralizzare la retrocessione dell'approdo al termine della concessione senza la possibilità di realizzare alcun corrispettivo;

La formula matematica per la determinazione del valore dell'azienda risulta pertanto essere

$$W = K + a \cdot \frac{R}{i^n}$$

W = valore dell'azienda

K = valore delle immobilizzazioni rettificato

$a \cdot \frac{R}{i^n}$ = valore attuale di una rendita di n anni al tasso i

R = reddito atteso per ciascuna annualità

n = durata del reddito

i' = tasso di attualizzazione del reddito



3 – SVILUPPO DELLE VALUTAZIONI.

3.1 - Immobilizzazioni

La valutazione delle immobilizzazioni è stata eseguita in funzione dell'attività aziendale, con particolare riguardo alla necessità di retrocedere tutti i fabbricati e le opere a mare al termine della concessione.

Vengono qui di seguito analizzate le varie categorie in cui sono raggruppati i beni all'interno del libro cespiti, con l'assegnazione di un loro valore di funzionamento, stima o realizzo.

Fabbricati destinati all'industria

La società ha raggruppato nella categoria tutte le spese capitalizzate per la realizzazione dell'approdo turistico quali: le opere a mare (pontili, moli, banchine etc), le autorimesse e le cantine, i negozi e tutte le opere comuni.

Tutte queste opere dovranno essere retrocesse alla Pubblica Amministrazione al termine della concessione demaniale e, pertanto, sono state valorizzate zero.

Costo Storico	10.253.491,42
Fondo ammortamento	1.960.810,11
Residuo contabile	8.292.681,31
Valutazione	zero

Macchinari ed attrezzi

La categoria è composta da attrezzatura e macchinari utilizzati per l'attività di cantiere, di cui una parte acquistata usata nel 2016 dal cantiere navale "Sciallino", altra acquistata successivamente tra il 2016 ed il 2021.

Il valore di realizzo / funzionamento è superiore rispetto al valore residuo contabile e viene stimato in complessivi euro 30.000,00.

Costo Storico	64.249,80
Fondo ammortamento	53.801,58
Residuo contabile	10.448,22
Valutazione	30.000,00

Macchine d'ufficio ed elettroniche

Trattasi di un personal computer e di un telefono cellulare. Ai fini valutativi è stato assunto il residuo valore contabile.

Costo Storico	1.720,00
---------------	----------

Fondo ammortamento	1.420,00
Residuo contabile	300,00
Valutazione	300,00

Macchinari ed attrezzi inferiori ad euro 516,00

Nella categoria sono raggruppati i cespiti acquistati nel 2016 e nel 2017 il cui costo è stato integralmente ammortizzato nell'esercizio di competenza.

Il valore di funzionamento è valutato in euro 700,00.

Costo Storico	2.031,08
Fondo ammortamento	2.031,08
Residuo contabile	-
Valutazione	700,00

Costruzioni in legno o strutture mobili

Trattasi di due monoblocco prefabbricato Simplex acquistati nel 2011 e 2014 ed utilizzati come strutture di appoggio per l'attività di cantiere, il cui valore è stimato in complessivi euro 1.000,00.

Costo Storico	7.450,00
Fondo ammortamento	7.450,00
Residuo contabile	-
Valutazione	1.000,00

Imbarcazioni ed accessori

La società nel 2016 aveva acquistato alcuni gommoni da noleggiare giornalmente nella stagione estiva. La Procedura non ha ritenuto opportuno proseguire nell'attività di noleggio, e ciò in quanto nella stagione estiva il personale dipendente era già pienamente impegnato nelle attività ordinarie e non era quindi possibile assegnare ulteriori mansioni. I gommoni sono stati ceduti nell'anno 2022.

Nella categoria residua pertanto l'imbarcazione di servizio della marina ed un motore fuoribordo, valutati complessivamente euro 1.000,00.

Costo Storico	2.507,48
Fondo ammortamento	2.507,48
Residuo contabile	-
Valutazione	1.000,00

Arredamento

Trattasi di un kit Expo per il sostegno di un'imbarcazione, montato su carrello. Ai fini valutativi è stato assunto il residuo valore contabile.

Costo Storico	4.030,00
Fondo ammortamento	1.209,00
Residuo contabile	2.821,00
Valutazione	2.821,00

Impianti di comunicazione e telesegnalazione

Nella categoria è inserito un impianto VHF nautico comprensivo di accessori.

Costo Storico	803,73
Fondo ammortamento	803,73
Residuo contabile	-
Valutazione	200,00

Autovetture, motoveicoli simili

La società come unico bene mobile registrato di proprietà ha un'Ape TM Piaggio acquistata nel 2018. Il valore di realizzo/funzionamento assegnato è di euro 500,00.

Costo Storico	2.100,00
Fondo ammortamento	2.100,00
Residuo contabile	-
Valutazione	500,00

Spese d'impianto

Nelle spese d'impianto sono state capitalizzate le spese societarie di costituzione.

Trattandosi di immobilizzazioni immateriali non alienabili, il valore di realizzo è pari a zero.

Costo Storico	6.451,13
Fondo ammortamento	6.451,13
Residuo contabile	-
Valutazione	-

* * *

Il valore di funzionamento e/o realizzo complessivo assegnato alle immobilizzazioni è pari ad **euro 36.521,00.**

3.2 – Quantificazione del “Goodwill” - Avviamento

Al fine della determinazione del flusso reddituale atteso, sono state considerate le risultanze economiche di tre annualità: anni 2019, 2021 e 2022.

Successivamente, per l’individuazione di “R” sono stati rideterminati i ricavi ed i costi in funzione di specifiche valutazioni.

Si premette sin d’ora che non vi è stata l’applicazione di alcun incremento ISTAT per le varie voci e ciò in quanto sarebbe neutralizzato dall’attualizzazione del flusso reddituale futuro.

Ricavi

I ricavi societari per la predisposizione del conto economico prospettico sono stati determinati effettuando opportune valutazioni per ciascuna delle differenti tipologie di attività.

Ricavi da concessione temporanea posti barca

Gli ormeggi presenti nella marina sono complessivamente 204, così suddivisi:

- 31 da 5 metri;
- 70 da 6 metri;
- 56 da 7 metri;
- 47 da 8 metri.

Non tutti però possono essere considerati per la quantificazione dei ricavi prospettici, infatti, 5 posti barca di diverse metrature devono essere tenuti a disposizione per la barca di servizio all’approdo, la Capitaneria di Porto, l’emergenza sanitaria ed altre necessità.

Dei restanti 199 ormeggi, 60 sono stati ceduti con contratti di lunga durata dalla società in bonis a clienti e, pertanto, non genereranno alcun ricavo per l’acquirente, se non dal momento di ritorno in capo al concessionario.

Lo scrivente ha esaminato ogni singolo contratto per verificarne la durata residua, così da poter individuare l’anno in cui il posto barca ritorna nella disponibilità della società ed adeguare i relativi ricavi di vendita dell’esercizio.

Nella seguente tabella sono riepilogati, numericamente per ciascuna annualità ed ordinati in funzione della rispettiva metratura, i posti barca che rientrano nella disponibilità della società al termine dei singoli contratti di sub-concessione a lunga durata.

Anno	5 metri	6 metri	7 metri	8 metri
2025		4	1	4
2026		1		

2027		2		
2029				2
2030			1	
2031				1
2034				1
2035	1	2		3
2040			1	

A partire dall'esercizio 2055 tutti i 199 posti barca, effettivamente utilizzabili, torneranno nella piena disponibilità della società sino al termine della concessione (ulteriori 12 anni).

I ricavi prospettici da concessione temporanea dei posti barca sono stati pertanto determinati considerando tempo per tempo la piena occupazione della marina ed applicando il seguente prezzario praticato nel 2023 dalla Società (allegato SUB K – Prezzario praticato anno 2023):

Fascia posto barca	Prezzo Lordo IVA	Corrispettivo netto IVA
5 mt	2.700,00	2.213,11
6 mt	3.000,00	2.459,02
7 mt	3.500,00	2.868,85
8 mt	4.000,00	3.278,69

Le risultanze di quanto sopra esposto sono riepilogate nella tabella (allegata SUB N – Ricavi da posto barca prospettici)

Ricavi da concessione posti auto

La marina è dotata di 60 posti auto alcuni dei quali provvisti di una serranda di chiusura. Le dimensioni dei posti auto sono differenti ed il servizio non ha mai dimostrato nel tempo la stessa appetibilità dei posti barca.

Ad oggi risultano ceduti con contratti temporanei circa la metà dei posti auto disponibili e, pertanto, la media del triennio 2019-2021 e 2022, pari ad euro 17.049,15, ben rappresenta il flusso reddituale prospettico atteso.

Ricavi da concessione cantine

La 10 cantine presenti nel porto sono state cedute dalla società in bonis a clienti sino alla scadenza originaria della concessione – *i.e.* 01 ottobre 2055 - con contratti di lunga durata e, pertanto, non genereranno alcun ricavo per l'acquirente, se non dal momento di ritorno in capo al concessionario e per gli ultimi 12 anni.

Il canone di concessione è stato stimato in euro 300,00 annui per ciascuna cantina a decorrere dal 01.10.2055 ed è stata ipotizzata la piena occupazione delle stesse, pertanto il ricavo annuo nel conto economico prospettico ammonta ad euro 3.000,00.

Ricavi da cantiere

All'interno dell'approdo vi è un'area appositamente designata per l'attività di manutenzione di imbarcazioni da diporto e piccola cantieristica. Come già descritto la società è dotata dell'attrezzatura necessaria al sollevamento ed alla messa in secca di piccole imbarcazioni, oltre agli strumenti per il *refitting* nautico.

Ad oggi tale attività non è pienamente sviluppata in quanto l'esercizio provvisorio della curatela è stato focalizzato principalmente sulla gestione dei posti barca, sulla manutenzione ordinaria e straordinaria dello specchio acqueo e dell'imboccatura portuale, sulle pratiche amministrative volte ad ottenere il collaudo dell'approdo e l'estensione della concessione demaniale.

L'acquirente, vista la costante e crescente richiesta del servizio da parte dell'utenza sia della Marina di Borghetto Santo Spirito che della vicina Marina di Loano, potrà incrementare l'offerta e la quantità di lavorazioni eseguibili.

In virtù di quanto sopra esposto si presume che il flusso reddituale futuro sia raddoppiato rispetto alla media triennale ed è conseguenzialmente stimato in euro 126.369,38 annui.

Ricavi da locazione

I locali commerciali presenti nell'approdo sono 7: nel corso dell'esercizio provvisorio la curatela ha ricevuto richieste per la loro locazione che però non ha coltivato in considerazione della provvisorietà della gestione e del suo limitato orizzonte temporale.

In un'ottica prudenziale, nella quantificazione dei ricavi da locazione prospettici sono stati considerati affittati 5 locali su 7 ad un canone fortemente ridotto rispetto ad un ipotetico valore di mercato e che rappresenta sostanzialmente una mera copertura delle relative spese generali.

Il canone mensile per negozio è stimato in euro 600,00 ed i conseguenti ricavi annui da locazione ammontano ad euro 36.000,00.

Ricavi da gestione

Nel conto "ricavi da gestione" sono contabilizzate le entrate collegate al riaddebito di parte dei costi di gestione ed amministrativi in capo agli assegnatari di lungo termine dei posti barca, dei box/posti auto e delle cantine, così come disciplinato dall'articolo 27 del Regolamento dell'Approdo.

Ad oggi la Procedura ha riaddebitato agli utenti le spese di gestione ed amministrative effettivamente sostenute, applicando criteri di quantificazione e ripartizione analoghi a quelli adottati dalla società in bonis.

In un normale esercizio futuro, nel quale saranno sostenute puntualmente anche le spese per i canoni demaniali, la Tassa Smaltimento Rifiuti, l'Imposta Municipale Unica etc. - partite già inserite tra i costi nel conto economico prospettico, ma solo parzialmente pagate in passato dalla società – l'acquirente potrà procedere, anche per tali voci, con il riaddebito in capo agli utenti sia di lunga che di breve durata.

Si stima che un incremento del 40% rispetto alla media triennale ben rappresenti l'evoluzione dei ricavi da gestione, che sono quindi quantificati in euro 70.370,05 annui.

Ricavi da mandato

I ricavi da mandato sono i corrispettivi per servizi vari richiesti specificamente dai clienti e si ritiene che la media triennale di euro 3.380,02 ben rappresenti il flusso reddituale prospettico atteso.

Ulteriori considerazioni sui ricavi

I proventi straordinari quali sopravvenienze attive o plusvalenze ed i proventi finanziari, i primi per la loro natura non ricorrente ed i secondi condizionati dalla consistenza delle attività, non sono stati valorizzati tra i futuri ricavi.

Analogamente non si è tenuto conto dei ricavi da noleggio gommoni, servizi di banchina e di porto vari in quanto non più presenti o collegati ad attività cessate.

Nella seguente tabella sono riportati i ricavi degli esercizi utilizzati per la predisposizione dell'elaborato, la media triennale ed il valore "normalizzato", ovvero il risultato dell'analisi esposta in precedenza.

RICAVI	Esercizio 2019	Esercizio 2021	Esercizio 2022	C/ec Media triennio	C/ec Normalizzato
Ricavi cessione diritti posti barca	1.171,31	27.054,56	4.467,73	10.897,87	-
Ricavi su ormeggi temporanei	257.022,31	331.737,16	316.106,02	301.621,83	370.901,64
Altri ricavi	219,00	10,83	-	76,61	-
Ricavi su cessione diritto uso posti auto	21.795,05	13.868,84	15.483,55	17.049,15	17.049,15
Ricavi su cessione diritto uso cantine				-	-
Ricavi da gestione	53.621,46	47.727,16	49.444,34	50.264,32	70.370,05
Ricavi da mandato	2.128,45	2.871,25	5.140,37	3.380,02	3.380,02
Ricavi da lavori cantiere	66.091,31	65.193,07	58.269,69	63.184,69	126.369,38
Ricavi da locazione					36.000,00
Ricavi da servizi di banchina	9.738,49	-	-	3.246,16	-
Ricavi da servizi porto vari	1.262,50	-	-	420,83	-

Ricavi da noleggio gommoni	13.696,32	-	-	4.565,44	-
Totale vendite	426.746,20	488.462,87	448.911,70	454.706,92	624.070,24
Sopravvenienze attive	-	-	41.500,00	13.833,33	-
Abbuoni attivi	-	2,00	-	0,67	-
Arrotondamenti	3,68	61,34	23,46	29,49	-
Plusvalenze cessione immobilizzazioni	-	-	12.000,00	4.000,00	-
Totale proventi straordinari	3,68	63,34	53.523,46	17.863,49	-
Interessi attivi bancari	66,76	-	1.652,25	573,00	-
Contributo in c/es. non fiscalmente imp.	-	195,00	-	65,00	-
Totale proventi finanziari	66,76	195,00	1.652,25	638,00	-
Totale ricavi	426.816,64	488.721,21	504.087,41	473.208,42	624.070,24

Costi

I costi sono stati assunti facendo riferimento alla media del triennio 2019, 2021 e 2022 – non è stato considerato l'anno 2020 in quanto caratterizzato dalla pandemia da “COVID-19”

Nella seguente tabella sono esposti i dati di ciascuna annualità, la media triennale ed i valori “normalizzati”, ossia quantificati in funzione di specifiche valutazione che saranno puntualmente descritte nel proseguo dell'elaborato.

COSTI	Anno 2019	Anno 2021	Anno 2022	C/ec Media triennio	C/ec Normalizzato
Rimanenze iniziali	7.630,74	-	-	2.543,58	-
Totale rimanenze iniziali	7.630,74	-	-	2.543,58	-
Carburanti e lubrificanti cantiere	2.369,28	332,31	364,11	1.021,90	728,22
Dragaggio	29.700,00	-	-	9.900,00	-
Sistemazioni esterne	4.549,18	-	1.500,00	2.016,39	2.016,39
Acquisto materiali manutenzione	1.038,18	176,23	136,97	450,46	450,46
Materiali manutenzione c/terzi	10.382,39	9.726,33	9.135,64	9.748,12	19.496,24
Attrezzatura di consumo	-	176,94	-	58,98	58,98
Materiali manutenzione finiti c/terzi	9.089,65	3.928,25	1.598,50	4.872,13	9.744,27
Fornitura gas gpl	435,54	-	-	145,18	-
Totale acquisti	57.564,22	14.340,06	12.735,22	28.213,17	32.494,56
Salari	111.177,80	120.936,30	117.321,41	116.478,50	129.053,55
Contributi salari	34.224,38	35.204,45	35.531,62	34.986,82	39.084,78
Contributi INAIL	3.510,62	-	4.069,63	2.526,75	4.476,59
Trattamento di fine rapporto	7.595,66	656,23	9.932,28	6.061,39	10.925,51
Abbigliamento personale	726,00	660,00	53,28	479,76	479,76
Spese corsi formazione personale	390,00	-	1.207,10	532,37	532,37
Totale costi del personale	157.624,46	157.456,98	168.115,32	161.065,59	184.552,56
Cancelleria e stampati	494,24	531,11	968,77	664,71	664,71
Spese telefoniche	989,88	980,38	999,54	989,93	989,93
Fornitura acqua potabile	3.472,77	3.877,48	197,86	2.516,04	3.675,13
Assicurazioni automezzi	478,50	-	-	159,50	159,50
Assicurazioni cantiere	1.570,59	1.666,45	-	1.079,01	1.618,52
Fornitura energia elettrica gestione	6.654,84	9.151,15	14.232,15	10.012,71	10.012,71

Assicurazioni gestione	14.536,64	21.411,50	9.699,88	15.216,01	15.216,01
Manutenzioni impianti	32.918,30	18.827,44	13.062,56	21.602,77	21.602,77
Manutenzione immobili porto	2.050,00	4.715,66	8.728,12	5.164,59	5.164,59
Manutenzione automezzi	-	-	900,00	300,00	300,00
Manutenzione opere a mare	2.079,80	46.140,90	89.531,71	45.917,47	30.000,00
Servizi di pulizia	1.225,00	4.075,00	3.825,00	3.041,67	3.041,67
Totale spese di gestione	66.470,56	111.377,07	142.145,59	106.664,41	92.445,53
Canone demaniale	-	-	39.749,63	13.249,88	31.070,20
Imp. Registro 10% canone demaniale	-	-	2.482,64	827,55	3.107,02
Esazione diritto annuale CCIAA	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Altre imposte e tasse	4,00	16,87	2,00	7,62	7,62
Totale imposte e tasse	124,00	136,87	42.354,27	14.205,05	34.304,84
Spese bancarie	988,82	1.190,16	1.272,88	1.150,62	1.150,62
Commissioni transazioni pos	583,26	2.067,64	808,84	1.153,25	1.153,25
Totale oneri finanziari	1.572,08	3.257,80	2.081,72	2.303,87	2.303,87
Amm.to avviamento valore di perizia					43.606,96
Amm.to porto in funzione	-	284.168,96	284.168,96	189.445,97	
Amm.to imbarcazioni	-	1.758,97	-	586,32	-
Amm.to macchine e attrezzi	-	6.584,60	5.422,31	4.002,30	830,02
Amm.to macchine uff. elettrocontabili	-	272,00	200,00	157,33	-
Amm.to automezzi	-	525,00	262,50	262,50	-
Totale ammortamenti	-	293.309,53	290.053,77	194.454,43	44.436,98
Arrotondamenti passivi	40,03	43,52	21,92	35,16	-
Sopravvenienze passive	-	-	58,00	19,33	-
Totale oneri straordinari	40,03	43,52	79,92	54,49	-
Spese postali	53,40	1,80	2,50	19,23	19,23
Compenso amministratore					30.000,00
Consulenza fiscale	1.248,00	2.496,00	-	1.248,00	9.000,00
Acquisto carte valori	320,00	32,00	-	117,33	117,33
Assistenza amministrativa	9.100,00	3.750,00	5.000,00	5.950,00	-
Assistenza tecnica	-	297,00	-	99,00	99,00
Analisi e ricerche	800,00	-	817,10	539,03	539,03
Cancelleria e stampati	51,80	-	-	17,27	17,27
Spese amministrative approdo	1.334,41	1.599,03	1.624,00	1.519,15	1.519,15
Consulenze coaching- sicurezza lavoro	9.180,00	2.413,00	1.470,00	4.354,33	4.354,33
Servizio controllo accesso cantiere	2.880,00	11.556,00	10.244,00	8.226,67	8.226,67
Oneri profess sogg a rit d'acc	840,00	39.563,12	19.825,28	20.076,13	-
Acquisto prodotti pulizia e igiene	592,48	815,36	849,36	752,40	752,40
Spese sorveglianza sanitaria dipendenti	345,00	455,00	500,00	433,33	433,33
Smaltimento rifiuti speciali	811,00	1.685,20	729,50	1.075,23	1.075,23
Spese amministrative fallimento	18.185,55	18.190,67	9.386,24	15.254,15	-
Consulenza ed elaborazione paghe	-	1.415,02	1.621,42	1.012,15	1.012,15
Tassa rifiuti					25.967,00
IMU					22.059,00
Totale costi e spese generali	45.741,64	84.269,20	52.069,40	60.693,41	105.191,13
Multe e verbali	621,25	62,50	-	227,92	-
Interessi e sopratasse	351,30	37,04	585,92	324,75	-
Totale costi indeducibili	972,55	99,54	585,92	552,67	-
Ires dell'esercizio					30.801,78
Irap dell'esercizio					5.005,29
Totale IRES ed IRAP	-	-	-	-	35.807,07
Totale costi	337.740,28	664.290,57	710.221,13	570.750,66	531.536,55

Nei seguenti paragrafi vengono descritte le differenti categorie dei costi del conto economico prospettico con analisi delle voci oggetto di specifiche valutazioni.

Acquisti

Nella categoria sono inserite le spese per l'acquisto di attrezzatura varia di consumo, di beni per l'approntamento delle aree esterne oltre a materiali e prodotti finiti per la manutenzione delle imbarcazioni di terzi.

Nel conto economico normalizzato sono stati raddoppiati rispetto alla media triennale i costi per l'acquisto di materiali e prodotti finiti per il servizio di manutenzione conto terzi. Tale valutazione è direttamente collegata ai maggiori ricavi prospettati per l'attività di cantiere.

Analogamente sono stati adeguati anche i costi per l'acquisto dei carburanti e lubrificanti da cantiere, in questo caso però rispetto ai valori dell'esercizio 2022, ultimo anno disponibile post dismissione dell'attività di noleggio gommoni.

Le spese per il dragaggio, inserite in questa categoria solo per l'anno 2019, per uniformità saranno descritte unitamente alla voce manutenzione opere a mare nella categoria "spese di gestione".

In aderenza alle suesposte valutazioni, il totale degli "acquisti" nel conto economico prospettico ammonta ad euro 32.494,56.

Costi del personale

Il personale dipendente attualmente in forza nella società consta di 4 unità di cui 3 a tempo pieno indeterminato ed 1 stagionale a tempo pieno.

Ai fini valutativi i costi per salari, contributi previdenziali, assistenziali ed il trattamento di fine rapporto, sono stati incrementati del 10% rispetto a quelli sostenuti nell'esercizio 2022, e ciò in conseguenza del prospettato incremento dell'offerta e dei ricavi derivanti dal servizio di cantieristica.

Per le voci non direttamente collegate alle retribuzioni è stato assunto il valore medio triennale.

Il totale dei "costi del personale" nel conto economico prospettico ammonta ad euro 184.552,56.

Spese di gestione

La categoria comprende le spese per le utenze energetiche, telefoniche ed idriche, i servizi di pulizia, i costi per i servizi assicurativi dell'automezzo, dell'attività di cantiere e la gestione della marina, nonché le manutenzioni dei beni e degli impianti.

Per tutte le voci di spesa, ad eccezione delle manutenzioni delle opere a mare, si ritiene che la media triennale ben rappresenti l'andamento prospettico del costo.

La società in bonis, negli ultimi anni di gestione dell'approdo, viste le oggettive difficoltà economiche e finanziarie che l'hanno portata al fallimento, non ha svolto una costante manutenzione delle opere a mare.

La Procedura nel corso dell'esercizio provvisorio, per mantenere la funzionalità della marina, ha dovuto quindi inevitabilmente sopperire a tale carenza, sostenendo maggiori costi rispetto ad una regolare gestione.

Nell'anno 2022 sono stati altresì effettuati interventi manutentivi straordinari per la messa in sicurezza del "Rio Burroni" (torrente che confina con il lato nord-est dell'approdo) e per la sorbonatura dell'imboccatura e di parte dello specchio acqueo portuale.

Lo scrivente, in un'ottica di costante manutenzione periodica delle opere a mare, ha stimato il costo in euro 30.000,00 annui.

In aderenza alle suesposte valutazioni, il totale delle "spese di gestione" nel conto economico prospettico ammonta ad euro 92.445,53.

Imposte e tasse

Tra le imposte e tasse è stato inserito l'ultimo canone demaniale e la relativa imposta regionale del 10%, richiesti dal Comune di Borghetto Santo Spirito per l'anno 2023 (allegato SUB M – Canone demaniale).

La differente modalità di stima si è resa necessaria per meglio rappresentare il costo futuro. Per il diritto annuale di iscrizione alla Camera di Commercio e le altre imposte e tasse è stata adottata l'usuale media triennale.

Il totale delle "imposte e tasse" nel conto economico prospettico ammonta ad euro 34.304,84.

Oneri finanziari

La media delle commissioni e spese bancarie sostenute nel triennio corrisponde al totale degli oneri finanziari indicati nel conto economico prospettico ed ammonta ad euro 2.303,87.

Ammortamenti

Gli ammortamenti così come operati dalla Procedura sono stati azzerati.

L'acquirente dell'azienda non dovrà ammortizzare il costo per la realizzazione del porto – in quanto sostenuto dalla società in bonis e relativo ad un bene da retrocedere al termine

della concessione - ma ammortizzerà il valore di avviamento derivante dalla quantificazione del “goodwill” ed il valore attribuito ai beni acquisiti.

L’ammortamento di entrambe le voci è stato parametrato in funzione della durata residua della concessione demaniale, pari ad anni 44.

In aderenza alle suesposte valutazioni, il totale degli “ammortamenti” nel conto economico prospettico ammonta ad euro 44.436,98.

Oneri straordinari

Gli oneri straordinari, proprio per la loro caratteristica di non prevedibilità, sono stati azzerati.

Costi e spese generali

Nella categoria sono presenti, tra le altre, le medie triennali dei costi per: le spese amministrative dell’approdo, la sorveglianza sanitaria del personale dipendente, il servizio di controllo ed accesso al cantiere, le consulenze in materia di formazione e sicurezza sul lavoro, il servizio di smaltimento rifiuti speciali, l’acquisto dei prodotti per pulizia ed igiene, la consulenza ed elaborazione paghe etc.

Per alcune voci si è reso necessario l’inserimento ex novo o una valutazione specifica, nel concreto:

- le spese per “assistenza amministrativa” sono state ricomprese unitamente alla consulenza fiscale e tenuta contabilità in un’unica voce e quantificate complessivamente in euro 9.000,00 annui;
- gli oneri per consulenze professionali riguardano compensi erogati a professionisti per attività svolta in favore della procedura concorsuale e, vista la non inerenza delle stesse con la futura gestione della marina, sono state azzerate;
- le “spese amministrative fallimento” sono i costi per il collaboratore della Curatela nella gestione dell’esercizio provvisorio. Per lo stesso motivo della voce precedente, nel conto economico prospettico l’importo è stato azzerato;
- è stato stanziato un compenso per l’amministratore della società di euro 30.000,00 annui;
- la Tassa Annuale Rifiuti prevista è di euro 25.967,00, così come da ultima richiesta disponibile da parte del Comune di Borghetto Santo Spirito;
- l’Imposta Municipale Unica, di euro 22.059,00, ricalca quanto chiesto dal Comune di Borghetto Santo Spirito mediante avviso di accertamento.

Il totale dei “costi e spese generali” nel conto economico prospettico ammonta ad euro 105.191,13.

Costi indeducibili

I costi indeducibili, vista la loro natura di non inerenza od il collegamento ad eventi sanzionatori, sono stati azzerati.

IRES ed IRAP

Le imposte dirette sono state determinate applicando al reddito prospettico le aliquote attualmente vigenti, il 24% per l'IRES ed il 3,9% per l'IRAP Regione Liguria.

Per quanto riguarda l'IRAP, ai fini della deducibilità del relativo costo, il personale dipendente è stato considerato assunto con contratti di lavoro a tempo indeterminato.

Individuazione dei tassi e tempi di attualizzazione

Tasso di attualizzazione

Diverse possono essere le metodologie assunte per la scelta del tasso di attualizzazione, tutte peraltro sostanzialmente legate alla più o meno elevata incidenza, in relazione all'azienda oggetto di stima, del fattore rischio d'impresa e di mercato.

Nel caso in esame il tasso di attualizzazione del sovra reddito è stato determinato nella misura percentuale del **6,54%** ed è costituito da una componente free risk e da una componente che identifica il premio per il rischio di impresa.

La componente free risk, destinata a remunerare la sola perdita di disponibilità del capitale, è stata determinata, secondo la prassi valutativa più diffusa, facendo riferimento al rendimento di titoli del debito pubblico. Visto il particolare orizzonte temporale, ovvero l'intera concessione demaniale, non coincidente con la durata di nessun titolo di stato, si è assunto il tasso medio del rendimento ponderato dei BTP a 30 anni – emessi dal gennaio 2022 al dicembre 2023 – pari a 4,04% (Allegato SUB O – Banca d'Italia, rendimenti medi BTP a scadenza lordi).

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa è commisurata, come già detto, all'intensità del rischio di impresa gravante sul capitale proprio, il cui apprezzamento dipende da una serie di fattori riconducibili essenzialmente alle caratteristiche generali del settore di riferimento ed al profilo di rischio specifico di ciascuna singola azienda. Nel caso di specie è stato assunto un premio al rischio del 2,5%, quantificato tenendo conto della particolarità dell'attività svolta, caratterizzata da una limitata offerta, dalla richiesta di mercato e dalla ristretta concorrenza collegata alla difficoltà – se non impossibilità – di realizzazione di ulteriori approdi nel tratto di costa, quanto meno nel medio periodo.

Orizzonte temporale

La variabile tempo nell'operazione di attualizzazione dei flussi di reddito nei metodi reddituali è particolarmente complessa in quanto significa fissare l'orizzonte temporale di presunta vita utile dell'azienda. Nella prassi professionale la propensione ad adottare orizzonti indefiniti trova fondamento unicamente nei casi in cui l'azienda consegue redditi costantemente crescenti o stabilmente continui.

Nella fattispecie, trattandosi di un'attività che è svolta in concessione demaniale, la cui durata è stata prorogata al 30 settembre 2067, il periodo "n" di attualizzazione del sovra reddito viene determinato in 44 anni.

Preme evidenziare sin d'ora che, l'eventuale riduzione di un anno dell'orizzonte temporale, vista la "distanza" del flusso reddituale futuro, avrebbe un'incidenza sul valore complessivo del *goodwill* inferiore allo 0,5%, risultando pertanto non determinante ai fini valutativi.

* * *

Il valore del "goodwill" – avviamento, determinato attualizzando i flussi reddituali futuri così come quantificati nei precedenti paragrafi è pari ad **euro 1.918.706,27**.

4 – CONCLUSIONI.

Richiamata la forma di rappresentazione del metodo misto reddituale / patrimoniale su cui è fondata la stima:

$$W = K + a \cdot \frac{R}{n \cdot i}$$

dove:

W = valore dell'azienda

K = valore delle immobilizzazioni rettificato – euro 36.521,00

$a \cdot \frac{R}{n \cdot i}$ = valore attuale di una rendita di n anni al tasso i

R = reddito atteso per ciascuna annualità – come da prospetto allegato SUB P

n = durata del reddito – 44 anni

i' = tasso di attualizzazione del reddito – 6,54%

La valutazione dell'azienda determinata in funzione di quanto esposto in precedenza è la seguente:

(valori espressi in euro)

Valore delle immobilizzazioni	36.521,00
“Goodwill”	1.918.706,27
Valore dell'azienda	1.955.227,27

Con una valutazione definitiva arrotondata dell'azienda ad Euro 1.950.000,00

Savona, 14 marzo 2024

Il perito incaricato
Dott. Paolo Cerruti

Allegati:

- A. Concessione demaniale 45/2005 rep. 1414 del 08/08/2005;
- B. Licenza di subingresso e modifica atto di concessione rep. 1463/2006;
- C. Atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1774/2014;
- D. Secondo atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1817/2016;
- E. Verbale di collaudo per l'approdo turistico del 02/12/2020;
- F. Atto di conferma dell'assenso alla estensione della concessione demaniale del 20/03/2023;
- G. Terzo atto suppletivo all'atto di concessione demaniale marittima rep. 1855/2023
- H. Regolamento Approdo turistico approvato in data 09/06/2014;
- I. Bilancio e conto profitti e perdite anni 2019-2021 e 2022;
- J. Registro beni ammortizzabili;
- K. Prezzario praticato anno 2023;
- L. Avvisi di accertamento IMU e TARI emessi dall'ufficio tributi del comune di Borghetto Santo Spirito e non opposti dalla società;
- M. Determinazione del canone di concessione demaniale e dell'imposta regionale da parte dei competenti uffici del comune di Borghetto Santo Spirito;
- N. Ricavi prospettici da posti barca;
- O. Banca d'Italia, rendimenti medi BTP a scadenza lordi;
- P. Reddito prospettico atteso.

FALLIMENTO [REDACTED] eg. Fall. N. 19/2018

Curatore Fallimentare Dott. Ambrogio Botta

Iscritta alla Camera di Commercio Riviere di Liguria al n [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA ESTIMATIVA
DEL COMPENDIO AZIENDALE**

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] nominato

Consulente Tecnico della Procedura dal Giudice Delegato Dott.ssa Cristina Tabacchi il 15.07.2019, ha ricevuto incarico di predisporre la perizia estimativa dell'intero compendio aziendale.

A seguito del deposito, avvenuto in data 14 marzo 2024, il Curatore Fallimentare, Dott. Ambrogio Botta, con apposita nota del 21 maggio 2024, ha chiesto l'integrazione dell'elaborato peritale al fine di "individuare un criterio di ripartizione del valore assegnato al compendio e del conseguente prezzo di realizzo in sede di asta fallimentare tra la componente immobiliare gravata da ipoteca e la componente mobiliare non gravata da ipoteca".

* * *

La [REDACTED] in fallimento gestisce ad oggi l'approdo turistico di Borghetto Santo Spirito avente al suo attivo n. 204 posti barca di metratura compresa tra i 5 e gli 8 metri, n. 7 spazi destinati ad ospitare attività commerciali di varia natura, n. 60 posti auto (tra cui alcuni box provvisti di chiusura), n. 10 cantine. All'interno della marina è altresì presente un'area destinata alla piccola cantieristica navale ed al *refitting* delle unità da diporto.

Il metodo di valutazione adottato in perizia è stato quello denominato "misto reddituale / patrimoniale" al quale, considerata l'attività svolta in concessione demaniale – avente una scadenza fissata nel 30 settembre 2067 – e la necessità di retrocedere al Comune di Borghetto Santo Spirito tutti i fabbricati e le opere a mare al termine della concessione, sono state apportate le seguenti modifiche:

- il reddito futuro non è costante nel tempo ma è stato via via determinato in funzione delle capacità reddituali dell'approdo;
- il valore dell'azienda oggetto di stima è stato ammortizzato nel tempo per neutralizzare la retrocessione dell'approdo al termine della concessione senza la possibilità di realizzare alcun corrispettivo;

La formula matematica assunta per la determinazione del valore dell'azienda è stata:

$$W = K + a \cdot \sum_{i=1}^n R_i$$

dove:

W = valore dell'azienda

K = valore delle immobilizzazioni rettificato – euro 36.521,00

$a_{n|i}$ = valore attuale di una rendita di n anni al tasso i

R = reddito atteso per ciascuna annualità

n = durata del reddito – 44 anni

i' = tasso di attualizzazione del reddito – 6,54%

Dall'applicazione di tale formula la valutazione dell'azienda nell'elaborato peritale è stata la seguente:

(valori espressi in euro)

Valore delle immobilizzazioni	36.521,00
“Goodwill”	1.918.706,27
Valore dell'azienda	1.955.227,27

* * *

Una parte del “goodwill” – avviamento, determinato attualizzando i flussi reddituali futuri (così come illustrato nel paragrafo della perizia 3.2 - Quantificazione del “Goodwill” – Avviamento), è diretta conseguenza del sovrareddito generato dall'attività cantieristica e non può quindi essere considerato frutto civile del bene gravato da ipoteca, a differenza di quanto ritratto dalla subconcessione dei posti barca (oltre a ricavi connessi) e dalla locazione dei box, delle cantine e dei locali commerciali.

Quanto sopra viene assunto a fondamento del criterio di ripartizione del valore assegnato al compendio aziendale e del conseguente prezzo di realizzo in sede di asta fallimentare tra la componente immobiliare gravata da ipoteca e la componente mobiliare non gravata da ipoteca.

Al fine di quantificare la quota parte di goodwill inerente l'attività cantieristica sono qui di seguito analizzati i ricavi ed i costi di cui all'originale conto economico prospettico direttamente collegabili a tale attività.

Ricavi

In aderenza a quanto esposto in perizia il flusso reddituale futuro atteso è quantificato in euro 126.369,38 annui.

Costi

Nella seguente tabella sono esposti la media triennale ed i valori “normalizzati” da perizia nonché una colonna ove sono accolti i costi direttamente collegabili all'attività di cantiere, ossia quantificati in funzione di specifiche valutazioni nel proseguo descritte.

COSTI	C/ec Media triennio	C/ec Normalizzato PERIZIA	C/ec Normalizzato CANTIERE
Rimanenze iniziali	2.543,58	-	-
Totale rimanenze iniziali	2.543,58	-	-
Carburanti e lubrificanti cantiere	1.021,90	728,22	728,22
Dragaggio	9.900,00		-
Sistemazioni esterne	2.016,39	2.016,39	408,30
Acquisto materiali manutenzione	450,46	450,46	91,21
Materiali manutenzione c/terzi	9.748,12	19.496,24	19.496,24
Attrezzatura di consumo	58,98	58,98	11,94
Materiali manutenzione finiti c/terzi	4.872,13	9.744,27	9.744,27
Fornitura gas gpl	145,18	-	-
Totale acquisti	28.213,17	32.494,56	30.480,19
Salari	116.478,50	129.053,55	26.132,34
Contributi salari	34.986,82	39.084,78	7.914,37
Contributi INAIL	2.526,75	4.476,59	906,48
Trattamento di fine rapporto	6.061,39	10.925,51	2.212,33
Abbigliamento personale	479,76	479,76	97,15
Spese corsi formazione personale	532,37	532,37	107,80
Totale costi del personale	161.065,59	184.552,56	37.370,46
Cancelleria e stampati	664,71	664,71	134,60
Spese telefoniche	989,93	989,93	200,45
Fornitura acqua potabile	2.516,04	3.675,13	744,18
Assicurazioni automezzi	159,50	159,50	32,30
Assicurazioni cantiere	1.079,01	1.618,52	1.618,52
Fornitura energia elettrica gestione	10.012,71	10.012,71	2.027,50
Assicurazioni gestione	15.216,01	15.216,01	-
Manutenzioni impianti	21.602,77	21.602,77	-
Manutenzione immobili porto	5.164,59	5.164,59	1.045,79
Manutenzione automezzi	300,00	300,00	60,75
Manutenzione opere a mare	45.917,47	30.000,00	6.074,77
Servizi di pulizia	3.041,67	3.041,67	615,91
Totale spese di gestione	106.664,41	92.445,53	12.554,77
Canone demaniale	13.249,88	31.070,20	6.291,47
Imp. Registro 10% canone demaniale	827,55	3.107,02	629,15
Esazione diritto annuale CCIAA	120,00	120,00	24,30
Altre imposte e tasse	7,62	7,62	1,54
Totale imposte e tasse	14.205,05	34.304,84	6.946,46
Spese bancarie	1.150,62	1.150,62	232,99
Commissioni transazioni pos	1.153,25	1.153,25	233,52
Totale oneri finanziari	2.303,87	2.303,87	466,52
Amm.to avviamento valore di perizia		43.606,96	5.233,94
Amm.to porto in funzione	189.445,97		-
Amm.to imbarcazioni	586,32	-	-
Amm.to macchine e attrezzi	4.002,30	830,02	168,07
Amm.to macchine uff. elettrocontabili	157,33	-	-
Amm.to automezzi	262,50	-	-
Totale ammortamenti	194.454,43	44.436,98	5.402,01
Arrotondamenti passivi	35,16	-	-
Sopravvenienze passive	19,33	-	-
Totale oneri straordinari	54,49	-	-
Spese postali	19,23	19,23	3,89

Compenso amministratore		30.000,00	6.074,77
Consulenza fiscale	1.248,00	9.000,00	1.822,43
Acquisto carte valori	117,33	117,33	23,76
Assistenza amministrativa	5.950,00	-	-
Assistenza tecnica	99,00	99,00	20,05
Analisi e ricerche	539,03	539,03	109,15
Cancelleria e stampati	17,27	17,27	3,50
Spese amministrative approdo	1.519,15	1.519,15	307,62
Consulenze coaching- sicurezza lavoro	4.354,33	4.354,33	881,72
Servizio controllo accesso cantiere	8.226,67	8.226,67	1.665,84
Oneri profess sogg a rit d'acc	20.076,13	-	-
Acquisto prodotti pulizia e igiene	752,40	752,40	152,36
Spese sorveglianza sanitaria dipendenti	433,33	433,33	87,75
Smaltimento rifiuti speciali	1.075,23	1.075,23	217,73
Spese amministrative fallimento	15.254,15	-	-
Consulenza ed elaborazione paghe	1.012,15	1.012,15	204,95
Tassa rifiuti		25.967,00	5.258,12
IMU		22.059,00	-
Totale costi e spese generali	60.693,41	105.191,13	16.833,61
Multe e verbali	227,92	-	-
Interessi e sopratasse	324,75	-	-
Totale costi indeducibili	552,67	-	-
Ires dell'esercizio		30.801,78	3.915,69
Irap dell'esercizio		5.005,29	636,30
Totale IRES ed IRAP	-	35.807,07	4.551,99
Totale costi	570.750,66	531.536,55	114.606,01

I costi per i carburanti e lubrificanti da cantiere oltre a quelli per l'acquisto di materiali e prodotti finiti per il servizio di manutenzione conto terzi sono stati considerati nella loro interezza in quanto afferenti esclusivamente l'attività di cantiere.

La voce "assicurazioni gestione" è stata azzerata in quanto è previsto un conto specifico per la contabilizzazione dei premi assicurativi del cantiere. Costo quest'ultimo pienamente valorizzato.

Nella voce "manutenzione impianti" sono ricompresi i costi per la manutenzione dell'impianto elettrico ed idrico a servizio dei posti barca, per la cura delle aree verdi presenti all'interno dell'approdo ed altri costi non riconducibili al cantiere. Per tale ragione l'importo è stato azzerato.

L'IMU non è considerata nei costi prospettici e ciò in quanto l'attività di cantieristica non è esercitata in un immobile catastalmente censito e quindi gravato dall'imposta.

L'ammortamento dell'avviamento è stato quantificato utilizzando lo stesso metodo indicato perizia, circoscritto però solamente al goodwill derivante dall'attività di cantiere.

Per tutte le altre voci di costo è stato assunto quale criterio di ripartizione il rapporto fra i ricavi complessivi del conto economico prospettico ed i ricavi di esclusiva competenza del cantiere.

La percentuale di ripartizione dei costi varia nell'arco dell'orizzonte temporale in esame e ciò in quanto – come già esposto in perizia - i ricavi complessivi prospettici variano in funzione del ritorno nella disponibilità del gestore dei posti barca a conclusione dei singoli contratti di subconcessione a lungo termine.

Il criterio di ripartizione dei costi così come sopra illustrato riassume nel complesso le eventuali maggiori o minori incidenze che si sarebbero riscontrate da una puntuale quantificazione di ogni singola voce.

* * *

La formula di rappresentazione della sola stima del goodwill - avviamento, applicato esclusivamente per la quantificazione del sovrareddito derivante dall'attività di cantiere è la seguente:

$$G = a \cdot \frac{R}{n \cdot i}$$

dove:

G = Goodwill "Cantiere"

$a \cdot \frac{R}{n \cdot i}$ = valore attuale di una rendita di n anni al tasso i

R = reddito atteso per ciascuna annualità dalla sola attività di cantiere - come da prospetto allegato SUB Q

n = durata del reddito – 44 anni

i' = tasso di attualizzazione del reddito – 6,54%

Il valore del goodwill – avviamento riferito esclusivamente all'attività di cantiere è pari ad **euro 230.293,29**.

Per differenza il goodwill "Residuo", relativo alla restante attività di subconcessione dei posti barca e ricavi connessi, di locazione dei box, delle cantine e dei locali commerciali, identificabile quindi quale valore dell'azienda attribuibile al creditore ipotecario, ammonta ad **euro 1.688.412,98**.

CONCLUSIONE

In considerazione delle analisi e delle valutazioni esposte il valore dell'azienda è così composto:

	Valutazione	% sul totale
Valore delle immobilizzazioni	36.521,00	1,87%
Goodwill "Cantiere"	230.293,29	11,78%
Goodwill "Residuo"	1.688.412,98	86,35%
Valore dell'azienda	1.955.227,27	100,00%

Il prezzo di realizzo in sede di asta fallimentare sarà pertanto così ripartibile tra la componente immobiliare gravata da ipoteca e la componente mobiliare libera da gravami ipotecari:

- **creditori ipotecari 86,35%**
- **restanti creditori 13,65%**

Savona, 28 maggio 2024

Il perito incaricato
Dott. Paolo Cerruti

Allegato – in prosecuzione con la numerazione assegnata alla perizia:

- Q. Reddito prospettico atteso derivante dall'attività di cantiere.



BILANCIO
E
CONTO PROFITTI E PERDITE
ESERCIZIO 2019

Ragione sociale:

Attività:

Indirizzo:

C.a.p.:

Città:

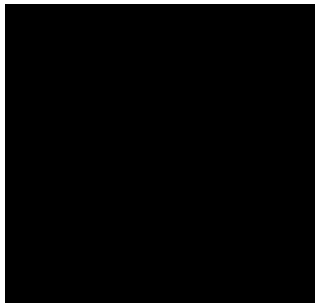
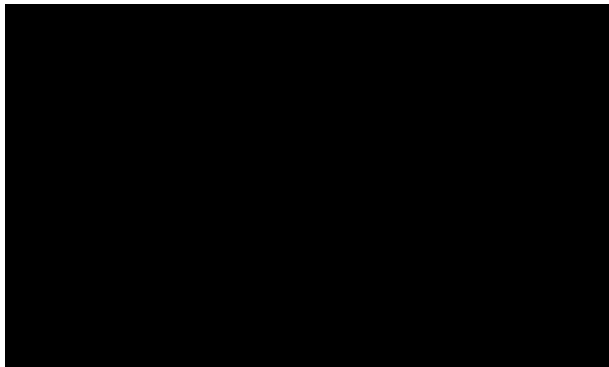
Provincia:

Partita I.v.a.:

Valuta:

Codice:

Luogo esercizio:



BILANCIO AL: 31/12/19

Mod.GE11-2A

Data elaborazione : 06/02/20

	ATTIVITA'		OSSERVAZIONI
01 00001	CASSA	2.208,15	
	CASSA	2.208,15	
03 00015	BANCA DESIO [REDACTED]	301.480,81	
	BANCHE	301.480,81	
05 00003	TITOLI BANCA D'ALBA	220,00	
	PORTAFOGLIO EFFETTI	220,00	
	TOTALE DISPONIBILITA'	303.908,96	
21 00007	ERARIO C/IRES	91,62	
21 00008	ERARIO C/IRAP	5.359,00	
21 00009	RIT FISC SU INT ATTIVI BANCARI	87,57	
21 00011	CREDITI DIVERSI	1.065,59	
21 00019	CONTO ANTICIPAZIONI CURATORE	603,35	
21 00041	ANTICIPAZIONI DIVERSE	713,68	
	CREDITORI DEBITORI DIVERSI	7.920,81	
	TOTALE CREDITI	7.920,81	
07 0000000000	CLIENTI (Vedi allegato 1)	2.682,20	
	CLIENTI	2.682,20	
	TOTALE CLIENTI	2.682,20	
13 00003	RATEI ATTIVI	23,22	
13 00008	RISCONTI RICAVI ANNI SUCCESSIVI NEGOZI	5.169,60	
13 00015	RISCONTI ATTIVI: ASSICURAZIONI	1.666,45	
13 00017	FATTURE DA EMETTERE [REDACTED]	13.606,56	
13 00018	FATTURE DA EMETTERE [REDACTED]	10.000,00	
	RATEI E RISCONTI	30.465,83	
	TOTALE RATEI E RISCONTI	30.465,83	
15 00002	SPEDE D'IMPIANTO	6.451,13	
15 00003	COSTRUZIONI LEGGERE	7.450,00	
15 00006	IMMOBILIZZAZIONI PORTO IN FUNZIONE	10.253.491,42	
15 00007	IMBARCAZIONI	18.901,05	
15 00008	MACCHINARI ED ATTREZZI	42.632,80	
15 00009	ATTREZZATURA INFERIORE A EURO 516,00	2.031,08	
15 00010	MACCHINE ELETTRONICHE	1.720,00	
15 00011	AUTOMEZZI	2.100,00	
15 00012	IMPIANTI RADIO E TELECOMUNICAZIONI	803,73	
	IMMOBILIZZI	10.335.581,21	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	10.335.581,21	
29 00002	CAUZIONI C/UTENZE	1.338,80	
	DEPOSITI CAUZIONALI	1.338,80	
	TOTALE DEPOSITI CAUZIONALI	1.338,80	
31 00007	PERDITA D'ESERCIZIO ANNI PRECEDENTI	282.420,43	
	CAPITALE NETTO	282.420,43	
	CAPITALE NETTO	282.420,43	



	Totale ATTIVITA'	10.964.318,24	
	Bilancio	10.964.318,24	

	<i>PASSIVITA'</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
17 0000000000	FORNITORI (Vedi allegato 2)	543.614,22	
	FORNITORI	543.614,22	
	TOTALE FORNITORI	543.614,22	
03 000002	CARIGE [REDACTED]	169.563,51	
03 000003	BANCA C/TRANSITORIO	500,00	
03 000004	SANPAOLO [REDACTED]	278.231,60	
	BANCHE	448.295,11	
09 000003	ERARIO C/IVA	54.773,50	
	IVA C/ERARIO	54.773,50	
21 000003	ANTICIPAZIONE AMMINISTRATORE	8.723,33	
21 000005	FINANZIAMENTO SOCI REDIMIBILE FRUTTIFERO	615.554,14	
21 000010	RITENUTE ACCONTO PROFESSIONISTI	9.392,74	
21 000012	RITENUTE ACCONTO PROFESSIO ANNI PREC	120,00	
21 000013	INPS	18.079,38	
21 000014	INAIL	4.716,23	
21 000015	CONTO DIPENDENTI	35.816,69	
21 000016	RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	31.443,78	
21 000017	INTERESSI PASSIVI BANCA SOSPESI	22.455,88	
21 000018	RATEIZZAZIONE IVA DEBITO	20.027,04	
21 000031	C/TANSITORIO GESTIONE POSTI BARCA CLIENTI	5.327,00	
	CREDITORI DEBITORI DIVERSI	771.656,21	
	TOTALE DEBITI	1.274.724,82	
22 000028	C/ANT APPRODO [REDACTED]	82.028,69	
22 000552	CAPARRA CONF [REDACTED]	19.500,00	
22 000563	CAP CONF APPR [REDACTED]	100.000,00	
22 000564	CAP CONF APPR [REDACTED]	45.000,00	
22 000565	CAP CONF APPR [REDACTED]	100.000,00	
22 000570	CAP CONF APPR [REDACTED]	106.557,38	
22 000571	CAP CONF APPR [REDACTED]	35.000,00	
22 000592	CAPARRA PENIT [REDACTED]	840,00	
22 000593	CAPARRA PENIT [REDACTED]	1.080,00	
	COMMITTENTI C/ANTICIPI	490.006,07	
	TOTALE DEB. COMM.TI C/ANTICIPO	490.006,07	
13 000001	FATTURE DA RICEVERE	375.617,60	
13 000002	RATEI PASSIVI	3.936,19	
13 000009	RISCONTO RICAVI ANNI SUCCESSIVI IMMOBILI	53.075,91	
13 000010	RISCONTO RICAVI ANNI SUCCESSIVI	1.820.231,33	
13 000012	RISCONTO RICAVI POSTI AUTO	219.572,36	
13 000016	RISCONTI ANNI SUCCESSIVI PB TEMPORANEI	68.346,78	
	RATEI E RISCONTI	2.540.780,17	
	TOTALE RATEI E RISCONTI	2.540.780,17	
23 000001	MUTUO CARIGE APPRODO NAUTICO	4.990.000,00	
	MUTUI PASSIVI	4.990.000,00	
	TOTALE FINANZIAMENTI	4.990.000,00	

25	000002	FONDO AMMORTAMENTO SPESE D'IMPIANTO	6.451,13	
25	000003	FONDO AMMORTAMENTO COSTRUZIONI LEGGERE	7.450,00	
25	000005	FONDO AMMORTAMENTO COSTRUZIONE APPR	776.285,75	
25	000007	FONDO AMMORTAMENTO IMBARCAZIONI	9.712,83	
25	000008	FONDO AMMORTAMENTO MACCHINE E ATTRE	23.472,19	
25	000009	FONDO AMMORTAMENTO MACCH E ATTR INF	2.031,08	
25	000010	FONDO AMMORTAMENTO MACCHINE D'UFFIC	360,00	
25	000011	FONDO AMMORTAMENTO IMPIANTI DI COMU	502,33	
25	000012	FONDO AMMORTAMENTO AUTOMEZZI	262,50	
		FONDI AMMORTAMENTO	826.527,81	
		TOTALE FONDI AMMORTAMENTO	826.527,81	
27	000005	FONDO INDENNITA' LICENZIAMENTO	9.588,79	
		FONDI ACCANTONAMENTO	9.588,79	
		TOTALE FONDI ACCANTONAMENTO	9.588,79	
31	000001	CAPITALE SOCIALE	200.000,00	
		CAPITALE NETTO	200.000,00	
		CAPITALE NETTO	200.000,00	
		Totale PASSIVITA'	10.875.241,88	
		UTILE DI ESERCIZIO	89.076,36	
		Bilancio	10.964.318,24	

	<i>COSTI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
50 00001	RIMANENZE INIZIALI	7.630,74	
	RIMANENZE INIZIALI	7.630,74	
	TOTALE RIMANENZE INIZIALI	7.630,74	
52 00013	CARBURANTI E LUBRIFICANTI CANTIERE	2.369,28	
52 00016	DRAGAGGIO	29.700,00	
52 00018	SISTEMAZIONI ESTERNE	4.549,18	
52 00050	ACQUISTO MATERIALI MANUTENZIONE	1.038,18	
52 00051	MATERIALI MANUTENZIONE C/TERZI	10.382,39	
52 00055	MATERIALI MANUTENZIONE FINITI C/TERZI	9.089,65	
52 00057	FORNITURA GAS GPL	435,54	
	ACQUISTI	57.564,22	
	TOTALE ACQUISTI	57.564,22	
54 00001	SALARI	111.177,80	
54 00003	CONTRIBUTI SALARI	34.224,38	
54 00005	CONTRIBUTI INAIL	3.510,62	
54 00007	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	7.595,66	
54 00010	ABBIGLIAMENTO PERSONALE	726,00	
54 00011	SPESE CORSI FORMAZIONE PERSONALE	390,00	
	COSTI DEL PERSONALE	157.624,46	
	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	157.624,46	
72 00001	CANCELLERIA E STAMPATI	494,24	
72 00003	SPESE TELEFONICHE	989,88	
72 00004	FORNITURA ACQUA POTABILE	3.472,77	
72 00008	ASSICURAZIONI AUTOMEZZI	478,50	
72 00009	ASSICURAZIONI CANTIERE	1.570,59	
72 00010	FORNITURA ENERGIA ELETTRICA GESTIONE	6.654,84	
72 00011	ASSICURAZIONI GESTIONE	14.536,64	
72 00012	MANUTENZIONI IMPIANTI	32.918,30	
72 00013	MANUTENZIONE IMMOBILI PORTO	2.050,00	
72 00015	MANUTENZIONE OPERE A MARE	2.079,80	
72 00016	SERVIZI DI PULIZIA	1.225,00	
	SPESE DI GESTIONE	66.470,56	
	TOTALE SPESE DI GESTIONE	66.470,56	
58 00015	ESAZIONE DIRITTO ANNUALE CCIAA	120,00	
58 00019	ALTRE IMPOSTE E TASSE	4,00	
	IMPOSTE E TASSE	124,00	
	TOTALE IMPOSTE E TASSE	124,00	
62 00003	SPESE BANCARIE	988,82	
62 00006	COMMISSIONI TRANSAZIONI POS	583,26	
	ONERI FINANZIARI	1.572,08	
	TOTALE ONERI FINANZIARI	1.572,08	
64 00004	ARROTONDAMENTI PASSIVI	40,03	
	ONERI STRAORDINARI	40,03	
	TOTALE ONERI STRAORDINARI	40,03	

70 00001	SPESE POSTALI	53,40	
70 00002	CONSULENZA FISCALE	1.248,00	
70 00005	ACQUISTO CARTE VALORI	320,00	
70 00007	ASSISTENZA AMMINISTRATIVA	9.100,00	
70 00009	ANALISI E RICERCHE	800,00	
70 00011	CANCELLERIA E STAMPATI	51,80	
70 00013	SPESE AMMINISTRATIVE APPRODO	1.334,41	
70 00014	CONSULENZE COACHING	9.180,00	
70 00017	SERVIZIO CONTROLLO ACCESSO CANTIERE	2.880,00	
70 00018	ONERI PROFESS SOGG A RIT D'ACC	840,00	
70 00026	ACQUISTO PRODOTTI PUIZIA E IGIENE	592,48	
70 00028	SPESE SORVEGLIANZA SANITARIA DIPENDENTI	345,00	
70 00031	SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	811,00	
70 00034	SPESE AMMINISTRATIVE FALLIMENTO	18.185,55	
	COSTI E SPESE GENERALI	45.741,64	
	TOTALE COSTI E SPESE GENERALI	45.741,64	
60 00003	MULTE E VERBALI	621,25	
60 00004	INTERESSI E SOPRATASSE	351,30	
	COSTI INDEDUCIBILI	972,55	
	TOTALE COSTI INDEDUCIBILI	972,55	
	Totale COSTI	337.740,28	
	UTILE DI ESERCIZIO	89.076,36	
	Bilancio	426.816,64	

	<i>RICAVI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
80 000001	RICAVI CESSIONE DIRITTI POSTI BARCA	1.171,31	
80 000002	RICAVI SU ORMEGGI TEMPORANEI	257.022,31	
80 000003	ALTRI RICAVI	219,00	
80 000004	RICAVI SU CESSIONE DIRITTO USO POSTI AUTO	21.795,05	
80 000006	RICAVI DA GESTIONE	53.621,46	
80 000007	RICAVI DA MANDATO	2.128,45	
80 000008	RICAVI DA LAVORI CANTIERE	66.091,31	
80 000010	RICAVI DA SERVIZI DI BANCHINA	9.738,49	
80 000011	RICAVI DA SERVIZI PORTO VARI	1.262,50	
80 000012	RICAVI DA NOLEGGIO GOMMONI	13.696,32	
	VENDITE	426.746,20	
	TOTALE VENDITE	426.746,20	
82 000004	ARROTONDAMENTI	3,68	
	PROVENTI STRAORDINARI	3,68	
	TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	3,68	
84 000001	INTERESSI ATTIVI BANCARI	66,76	
	PROVENTI FINANZIARI	66,76	
	TOTALE PROVENTI FINANZIARI	66,76	
	Totale RICAVI	426.816,64	
	Bilancio	426.816,64	



BILANCIO
E
CONTO PROFITTI E PERDITE
ESERCIZIO 2021

Ragione sociale:

Attività:

Indirizzo:

C.a.p.:

Città:

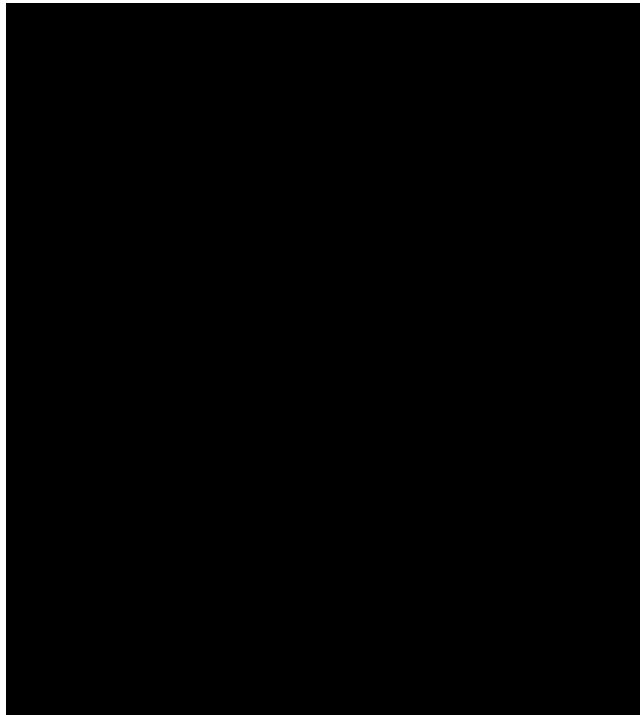
Provincia:

Partita I.v.a.:

Valuta:

Codice:

Luogo esercizio:



BILANCIO AL: 31/12/21

Mod.GE11-2A

Data elaborazione : 05/02/22

	<i>COSTI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
52 000013	CARBURANTI E LUBRIFICANTI CANTIERE	332,31	
52 000050	ACQUISTO MATERIALI MANUTENZIONE	176,23	
52 000051	MATERIALI MANUTENZIONE C/TERZI	9.726,33	
52 000053	ATTREZZATURA DI CONSUMO	176,94	
52 000055	MATERIALI MANUTENZIONE FINITI C/TERZI	3.928,25	
	ACQUISTI	14.340,06	
	TOTALE ACQUISTI	14.340,06	
54 000001	SALARI	120.936,30	
54 000003	CONTRIBUTI SALARI	35.204,45	
54 000007	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	656,23	
54 000010	ABBIGLIAMENTO PERSONALE	660,00	
	COSTI DEL PERSONALE	157.456,98	
	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	157.456,98	
72 000001	CANCELLERIA E STAMPATI	531,11	
72 000003	SPESE TELEFONICHE	980,38	
72 000004	FORNITURA ACQUA POTABILE	3.877,48	
72 000009	ASSICURAZIONI CANTIERE	1.666,45	
72 000010	FORNITURA ENERGIA ELETTRICA GESTIONE	9.151,15	
72 000011	ASSICURAZIONI GESTIONE	21.411,50	
72 000012	MANUTENZIONI IMPIANTI	18.827,44	
72 000013	MANUTENZIONE IMMOBILI PORTO	4.715,66	
72 000015	MANUTENZIONE OPERE A MARE	46.140,90	
72 000016	SERVIZI DI PULIZIA	4.075,00	
	SPESE DI GESTIONE	111.377,07	
	TOTALE SPESE DI GESTIONE	111.377,07	
58 000015	ESAZIONE DIRITTO ANNUALE CCIAA	120,00	
58 000019	ALTRE IMPOSTE E TASSE	16,87	
	IMPOSTE E TASSE	136,87	
	TOTALE IMPOSTE E TASSE	136,87	
62 000003	SPESE BANCARIE	1.190,16	
62 000006	COMMISSIONI TRANSAZIONI POS	2.067,64	
	ONERI FINANZIARI	3.257,80	
	TOTALE ONERI FINANZIARI	3.257,80	
66 000005	AMMORTAMENTO PORTO IN FUNZIONE	284.168,96	
66 000007	AMMORTAMENTO IMBARCAZIONI	1.758,97	
66 000008	AMMORTAMENTO MACCHINE E ATTREZZI	6.584,60	
66 000010	AMMORTAMENTO MACCHINE UFFICIO ELETTRICONTABILI	272,00	
66 000012	AMMORTAMENTO AUTOMEZZI	525,00	
	AMMORTAMENTI	293.309,53	
	TOTALE AMMORTAMENTI	293.309,53	
64 000004	ARROTONDAMENTI PASSIVI	43,52	
	ONERI STRAORDINARI	43,52	
	TOTALE ONERI STRAORDINARI	43,52	

70 000001	SPESE POSTALI	1,80
70 000002	CONSULENZA FISCALE	2.496,00
70 000005	ACQUISTO CARTE VALORI	32,00
70 000007	ASSISTENZA AMMINISTRATIVA	3.750,00
70 000008	ASSISTENZA TECNICA	297,00
70 000013	SPESE AMMINISTRATIVE APPRODO	1.599,03
70 000014	CONSULENZE SICUREZZA LAVORO	2.413,00
70 000017	SERVIZIO CONTROLLO ACCESSO CANTIERE	11.556,00
70 000018	ONERI PROFESS SOGG A RIT D'ACC	39.563,12
70 000026	ACQUISTO PRODOTTI PUIZIA E IGIENE	815,36
70 000028	SPESE SORVEGLIANZA SANITARIA DIPENDENTI	455,00
70 000031	SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	1.685,20
70 000034	SPESE AMMINISTRATIVE FALLIMENTO	18.190,67
70 000035	CONSULENZA ED ELABORAZIONE PAGHE	1.415,02
	COSTI E SPESE GENERALI	84.269,20
	TOTALE COSTI E SPESE GENERALI	84.269,20
60 000003	MULTE E VERBALI	62,50
60 000004	INTERESSI E SOPRATASSE	37,04
	COSTI INDEDUCIBILI	99,54
	TOTALE COSTI INDEDUCIBILI	99,54
	Totale COSTI	664.290,57
	Bilancio	664.290,57

	<i>RICAVI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
80 000001	RICAVI CESSIONE DIRITTI POSTI BARCA	27.054,56	
80 000002	RICAVI SU ORMEGGI TEMPORANEI	331.737,16	
80 000003	ALTRI RICAVI	10,83	
80 000004	RICAVI SU CESSIONE DIRITTO USO POSTI AUTO	13.868,84	
80 000006	RICAVI DA GESTIONE	47.727,16	
80 000007	RICAVI DA MANDATO	2.871,25	
80 000008	RICAVI DA LAVORI CANTIERE	65.193,07	
	VENDITE	488.462,87	
	TOTALE VENDITE	488.462,87	
82 000003	ABBUONI ATTIVI	2,00	
82 000004	ARROTONDAMENTI	61,34	
	PROVENTI STRAORDINARI	63,34	
	TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	63,34	
84 000004	Contributi in conto esercizio non fiscalmente impo	195,00	
	PROVENTI FINANZIARI	195,00	
	TOTALE PROVENTI FINANZIARI	195,00	
	Totale RICAVI	488.721,21	
	PERDITA DI ESERCIZIO	175.569,36	
	Bilancio	664.290,57	



BILANCIO
E
CONTO PROFITTI E PERDITE
ESERCIZIO 2022

Ragione sociale:

Attività:

Indirizzo:

C.a.p.:

Città:

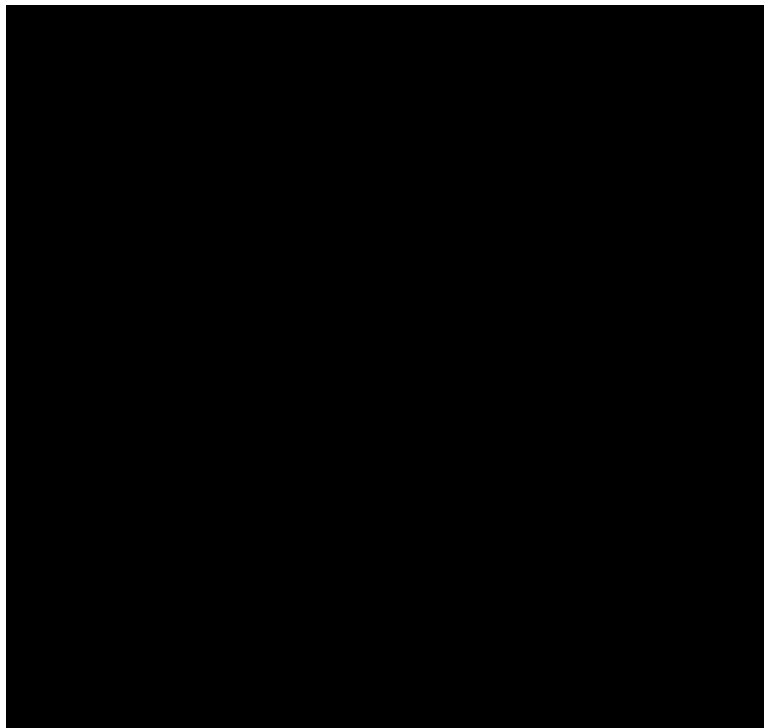
Provincia:

Partita I.v.a.:

Valuta:

Codice:

Luogo esercizio:



BILANCIO AL: 21/07/23

Mod.GE11-2A

Data elaborazione : 21/07/23

	ATTIVITA'		OSSERVAZIONI
01 00001	CASSA	973,67	
	CASSA	973,67	
03 00015	BANCA DESIO	536.881,97	
	BANCHE	536.881,97	
05 00003	TITOLI BANCA D'ALBA	220,00	
	PORTAFOGLIO EFFETTI	220,00	
	TOTALE DISPONIBILITA'	538.075,64	
21 00007	ERARIO C/IRES	91,62	
21 00008	ERARIO C/IRAP	5.359,00	
21 00009	RIT FISC SU INT ATTIVI BANCARI	534,46	
21 00011	CREDITI DIVERSI	1.065,59	
21 00014	INAIL	1.026,42	
21 00019	CONTO ANTICIPAZIONI CURATORE	1.562,47	
21 00041	ANTICIPAZIONI DIVERSE	713,68	
	CREDITORI DEBITORI DIVERSI	10.353,24	
	TOTALE CREDITI	10.353,24	
07 0000000000	CLIENTI (Vedi allegato 1)	4.038,20	
	CLIENTI	4.038,20	
	TOTALE CLIENTI	4.038,20	
13 00003	RATEI ATTIVI	23,22	
13 00008	RISCONTI RICAVI ANNI SUCCESSIVI NEGOZI	5.169,60	
13 00017	FATTURE DA EMETTERE	13.606,56	
13 00018	FATTURE DA EMETTERE O	10.000,00	
	RATEI E RISCONTI	28.799,38	
	TOTALE RATEI E RISCONTI	28.799,38	
15 00002	SPEDE D'IMPIANTO	6.451,13	
15 00003	COSTRUZIONI LEGGERE	7.450,00	
15 00006	IMMOBILIZZAZIONI PORTO IN FUNZIONE	10.253.491,42	
15 00007	IMBARCAZIONI	2.507,48	
15 00008	MACCHINARI ED ATTREZZI	68.279,80	
15 00009	ATTREZZATURA INFERIORE A EURO 516,00	2.031,08	
15 00010	MACCHINE ELETTRONICHE	1.720,00	
15 00011	AUTOMEZZI	2.100,00	
15 00012	IMPIANTI RADIO E TELECOMUNICAZIONI	803,73	
	IMMOBILIZZI	10.344.834,64	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	10.344.834,64	
29 00002	CAUZIONI C/UTENZE	35,80	
	DEPOSITI CAUZIONALI	35,80	
	TOTALE DEPOSITI CAUZIONALI	35,80	
31 00007	PERDITA D'ESERCIZIO ANNI PRECEDENTI	874.806,90	
	CAPITALE NETTO	874.806,90	
	CAPITALE NETTO	874.806,90	



	Totale ATTIVITA'	11.800.943,80	
	PERDITA DI ESERCIZIO	206.133,72	
	Bilancio	12.007.077,52	

	<i>PASSIVITA'</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
17 0000000000	FORNITORI (Vedi allegato 2)	501.775,77	
	FORNITORI	501.775,77	
	TOTALE FORNITORI	501.775,77	
03 000002	CARIG	169.563,51	
03 000004	SANPA	278.231,60	
	BANCHE	447.795,11	
09 000003	ERARIO C/IVA	56.500,65	
	IVA C/ERARIO	56.500,65	
21 000003	ANTICIPAZIONE AMMINISTRATORE	7.700,13	
21 000005	FINANZIAMENTO SOCI REDIMIBILE FRUTTIFERO	615.554,14	
21 000010	RITENUTE ACCONTO PROFESSIONISTI	7.092,74	
21 000012	RITENUTE ACCONTO PROFESSIO ANNI PREC	120,00	
21 000013	INPS	15.394,83	
21 000015	CONTO DIPENDENTI	36.125,48	
21 000016	RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	30.401,52	
21 000017	INTERESSI PASSIVI BANCA SOSPESI	22.481,43	
21 000018	RATEIZZAZIONE IVA DEBITO	20.027,04	
21 000021	ENTE BILATERALE TURISMO	28,45	
21 000031	C/TANSITORIO GESTIONE POSTI BARCA CLIENTI	13.590,20	
	CREDITORI DEBITORI DIVERSI	768.515,96	
	TOTALE DEBITI	1.272.811,72	
22 000028	C/ANT APPRODO C	82.028,69	
22 000552	CAPARRA CONFIR	19.500,00	
22 000563	CAP CONF APPRO	100.000,00	
22 000564	CAP CONF APPRO	45.000,00	
22 000565	CAP CONF APPRO	100.000,00	
22 000570	CAP CONF APPRO	106.557,38	
22 000571	CAP CONF APPRO	35.000,00	
	COMMITTENTI C/ANTICIPI	488.086,07	
	TOTALE DEB. COMM.TI C/ANTICIPO	488.086,07	
13 000001	FATTURE DA RICEVERE	366.095,60	
13 000002	RATEI PASSIVI	3.361,35	
13 000009	RISCONTO RICAVI ANNI SUCCESSIVI IMMOBILI	53.075,91	
13 000010	RISCONTO RICAVI ANNI SUCCESSIVI	1.820.231,33	
13 000012	RISCONTO RICAVI POSTI AUTO	219.572,36	
13 000016	RISCONTI ANNI SUCCESSIVI PB TEMPORANEI	68.346,78	
	RATEI E RISCONTI	2.530.683,33	
	TOTALE RATEI E RISCONTI	2.530.683,33	
23 000001	MUTUO CARIGE APPRODO NAUTICO	4.990.000,00	
	MUTUI PASSIVI	4.990.000,00	
	TOTALE FINANZIAMENTI	4.990.000,00	
25 000002	FONDO AMMORTAMENTO SPESE D'IMPIANTO	6.451,13	
25 000003	FONDO AMMORTAMENTO COSTRUZIONI LEGGERE	7.450,00	
25 000005	FONDO AMMORTAMENTO COSTRUZIONE APPR	1.912.961,59	

25	000007	FONDO AMMORTAMENTO IMBARCAZIONI	2.507,48	
25	000008	FONDO AMMORTAMENTO MACCHINE E ATTRE	55.010,58	
25	000009	FONDO AMMORTAMENTO MACCH E ATTR INF	2.031,08	
25	000010	FONDO AMMORTAMENTO MACCHINE D'UFFIC	1.420,00	
25	000011	FONDO AMMORTAMENTO IMPIANTI DI COMU	807,73	
25	000012	FONDO AMMORTAMENTO AUTOMEZZI	2.100,00	
		FONDI AMMORTAMENTO	1.990.739,59	
		TOTALE FONDI AMMORTAMENTO	1.990.739,59	
27	000005	FONDO INDENNITA' LICENZIAMENTO	32.981,04	
		FONDI ACCANTONAMENTO	32.981,04	
		TOTALE FONDI ACCANTONAMENTO	32.981,04	
31	000001	CAPITALE SOCIALE	200.000,00	
		CAPITALE NETTO	200.000,00	
		CAPITALE NETTO	200.000,00	
		Totale PASSIVITA'	12.007.077,52	
		Bilancio	12.007.077,52	

	<i>COSTI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
52 000013	CARBURANTI E LUBRIFICANTI CANTIERE	364,11	
52 000018	SISTEMAZIONI ESTERNE	1.500,00	
52 000050	ACQUISTO MATERIALI MANUTENZIONE	136,97	
52 000051	MATERIALI MANUTENZIONE C/TERZI	9.135,64	
52 000055	MATERIALI MANUTENZIONE FINITI C/TERZI	1.598,50	
	ACQUISTI	12.735,22	
	TOTALE ACQUISTI	12.735,22	
54 000001	SALARI	117.321,41	
54 000003	CONTRIBUTI SALARI	35.531,62	
54 000005	CONTRIBUTI INAIL	4.069,63	
54 000007	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	9.932,28	
54 000010	ABBIGLIAMENTO PERSONALE	53,28	
54 000011	SPESE CORSI FORMAZIONE PERSONALE	1.207,10	
	COSTI DEL PERSONALE	168.115,32	
	TOTALE COSTI DEL PERSONALE	168.115,32	
72 000001	CANCELLERIA E STAMPATI	968,77	
72 000003	SPESE TELEFONICHE	999,54	
72 000004	FORNITURA ACQUA POTABILE	197,86	
72 000010	FORNITURA ENERGIA ELETTRICA GESTIONE	14.232,15	
72 000011	ASSICURAZIONI GESTIONE	9.699,88	
72 000012	MANUTENZIONI IMPIANTI	13.062,56	
72 000013	MANUTENZIONE IMMOBILI PORTO	8.728,12	
72 000014	MANUTENZIONE AUTOMEZZI	900,00	
72 000015	MANUTENZIONE OPERE A MARE	89.531,71	
72 000016	SERVIZI DI PULIZIA	3.825,00	
	SPESE DI GESTIONE	142.145,59	
	TOTALE SPESE DI GESTIONE	142.145,59	
58 000001	CANONE DEMANIALE	39.749,63	
58 000002	IMP REGISTRO 10% CANONE DEMANIALE	2.482,64	
58 000015	ESAZIONE DIRITTO ANNUALE CCIAA	120,00	
58 000019	ALTRE IMPOSTE E TASSE	2,00	
	IMPOSTE E TASSE	42.354,27	
	TOTALE IMPOSTE E TASSE	42.354,27	
62 000003	SPESE BANCARIE	1.272,88	
62 000006	COMMISSIONI TRANSAZIONI POS	808,84	
	ONERI FINANZIARI	2.081,72	
	TOTALE ONERI FINANZIARI	2.081,72	
66 000005	AMMORTAMENTO PORTO IN FUNZIONE	284.168,96	
66 000008	AMMORTAMENTO MACCHINE E ATTREZZI	5.422,31	
66 000010	AMMORTAMENTO MACCHINE UFFICIO ELETTRONCONTABILI	200,00	
66 000012	AMMORTAMENTO AUTOMEZZI	262,50	
	AMMORTAMENTI	290.053,77	
	TOTALE AMMORTAMENTI	290.053,77	
64 000004	ARROTONDAMENTI PASSIVI	21,92	
64 000005	SOPRAVVENIENZE PASSIVE	58,00	

	ONERI STRAORDINARI	79,92
	TOTALE ONERI STRAORDINARI	79,92
70 00001	SPESE POSTALI	2,50
70 00007	ASSISTENZA AMMINISTRATIVA	5.000,00
70 00009	ANALISI E RICERCHE	817,10
70 00013	SPESE AMMINISTRATIVE APPRODO	1.624,00
70 00014	CONSULENZE SICUREZZA LAVORO	1.470,00
70 00017	SERVIZIO CONTROLLO ACCESSO CANTIERE	10.244,00
70 00018	ONERI PROFESS SOGG A RIT D'ACC	19.825,28
70 00026	ACQUISTO PRODOTTI PUIZIA E IGIENE	849,36
70 00028	SPESE SORVEGLIANZA SANITARIA DIPENDENTI	500,00
70 00031	SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI	729,50
70 00034	SPESE AMMINISTRATIVE FALLIMENTO	9.386,24
70 00035	CONSULENZA ED ELABORAZIONE PAGHE	1.621,42
	COSTI E SPESE GENERALI	52.069,40
	TOTALE COSTI E SPESE GENERALI	52.069,40
60 00004	INTERESSI E SOPRATASSE	585,92
	COSTI INDEDUCIBILI	585,92
	TOTALE COSTI INDEDUCIBILI	585,92
	Totale COSTI	710.221,13
	Bilancio	710.221,13

	<i>RICAVI</i>		<i>OSSERVAZIONI</i>
80 000001	RICAVI CESSIONE DIRITTI POSTI BARCA	4.467,73	
80 000002	RICAVI SU ORMEGGI TEMPORANEI	316.106,02	
80 000004	RICAVI SU CESSIONE DIRITTO USO POSTI AUTO	15.483,55	
80 000006	RICAVI DA GESTIONE	49.444,34	
80 000007	RICAVI DA MANDATO	5.140,37	
80 000008	RICAVI DA LAVORI CANTIERE	58.269,69	
	VENDITE	448.911,70	
	TOTALE VENDITE	448.911,70	
82 000001	SOPRAVVENIENZE ATTIVE	41.500,00	
82 000004	ARROTONDAMENTI	23,46	
82 000007	PLUSVALENZE CESSIONE IMMOBILIZZAZIONI	12.000,00	
	PROVENTI STRAORDINARI	53.523,46	
	TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	53.523,46	
84 000001	INTERESSI ATTIVI BANCARI	1.652,25	
	PROVENTI FINANZIARI	1.652,25	
	TOTALE PROVENTI FINANZIARI	1.652,25	
	Totale RICAVI	504.087,41	
	PERDITA DI ESERCIZIO	206.133,72	
	Bilancio	710.221,13	

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite			anno fondo	Pr.	Valore bene Valore attuale	Fondo anno prec Fondo attuale	Quota ordinaria Quota indeducib.	Incrementi Decrementi	Incr/Decr		residuo
			Anno	Data ft	Protoc							Codice fornitore	Ragione_sociale	
00001	99	99	10	ATTO COSTITUTIVO IN DATA 13/01/2006	20,00	%	2.443,72	2.443,72	0,00				0,00	
			2006	20/03/06	00002	01315650992	2011	2.443,72	2.443,72			0,00		
00002	99	99	10	RISOLUZIONE ATTO COSTITUTIVO DEL 13/01/2006	20,00	%	448,50	448,50	0,00				0,00	
			2006	20/03/06	00003	01315650992	2010	448,50	448,50			0,00		
00003	99	99	10	ATTO COSTITUTIVO DEL 30/01/2006	20,00	%	3.558,91	3.558,91	0,00				0,00	
			2006	20/03/06	00004	01315650992	2011	3.558,91	3.558,91			0,00		
00004	99	01	02	MONOBLOCCO SIMPLEX 6.00X2.40X2.40H	20,00	%	4.000,00	4.000,00	0,00				0,00	
			2006	11/07/06	00010	01237920069	2011	4.000,00	4.000,00			0,00		
00005	99	01	02	MONOBLOCCO SIMPLEX 4,00X2,40X2,40H	20,00	%	3.450,00	3.450,00	0,00				0,00	
			2007	19/01/07	00002	01237920069	2014	3.450,00	3.450,00			0,00		
00008	16	01	A 01	IMMOBILIZZAZIONI COSTRUZIONI PORTO GRAT.DEVOL	3,00	%	0,00	0,00	0,00				0,00	
			2009	30/06/09	00000	99999999999	2009	0,00	0,00			0,00		
00010	16	01	A 01	IMMOBILIZ OPERE A MARE IN FUNZIONE DAL 2014	3,00	%	1.101.634,12	225.668,04	33.049,02				842.917,06	
			2014	31/12/14	00000	99999999999	2021	1.101.634,12	258.717,06			0,00		
00011	99	01	03	IMBARCAZIONE WHALY 310 MATR NL-WHA10132K414	20,00	%	1.311,48	1.311,48	0,00				0,00	
			2015	06/10/15	00250	02316120035	2020	1.311,48	1.311,48			0,00		
00012	16	01	A 04	CARRELLO C27S ASSORTITO 135 UTENSILI	20,00	%	581,50	581,50	0,00				0,00	
			2015	31/10/15	00260	03696550106	2020	581,50	581,50			0,00		
00013	16	01	A 04	ATTREZZATURA VARIA DI CANTIERE DA SCIALLINO	20,00	%	35.250,00	35.250,00	0,00				0,00	
			2016	08/01/16	00003	00835730094	2021	35.250,00	35.250,00			0,00		
00014	16	01	A 04	IDROPULTRICE K1251 TS + KIT TUBO	20,00	%	2.172,29	2.172,29	0,00				0,00	
			2016	23/02/16	00043	03696550106	2021	2.172,29	2.172,29			0,00		

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S	L	Cat	Descrizione cespite	anno fondo	Pr.	Valore bene Valore attuale	Fondo anno prec Fondo attuale	Quota ordinaria Quota indeducib.	Incrementi Decrementi	Incr/Decr Fondo res.non amm.	residuo
				Anno Data ft Protoc Codice fornitore Ragione_sociale								
00015	16	01	A 01	IMMOBILIZ OPERE A MARE IN FUNZIONE DAL 2015	3,00	%	3.441.633,33	622.005,22	103.249,00			2.716.379,11
				2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2021	N	3.441.633,33	725.254,22			0,00	
00016	16	01	A 12	COMPRESSORE AB 150/338 + TUBO E INNESTI	0,00	%	429,52	429,52	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	429,52	429,52			0,00	
00017	16	01	A 12	ASPIRATORE CTL 26E 230V	0,00	%	490,00	490,00	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	490,00	490,00			0,00	
00018	16	01	A 12	LEVIGATRICE ORBITALE ETS150/5 EQ	0,00	%	283,23	283,23	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	283,23	283,23			0,00	
00019	16	01	A 12	TRAPANO AVVITATORE BS12C2 LITIO 2 BATTERIE 2A	0,00	%	139,00	139,00	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	139,00	139,00			0,00	
00020	16	01	A 12	SMERIGLIATRICE MINIANGOLARE D.115 POTENZ 720	0,00	%	49,54	49,54	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	49,54	49,54			0,00	
00021	16	01	A 12	SEGHETTO ALTERNATIVO PS300 EQ-PLUS 230V	0,00	%	252,90	252,90	0,00			0,00
				2016 23/02/16 00043 03696550106	2016	N	252,90	252,90			0,00	
00022	16	01	A 08	pc hp intel core i3 WINDOWS 10 PRO	20,00	%	720,00	720,00	0,00			0,00
				2016 06/04/16 00072 01612600096	2021	N	720,00	720,00			0,00	
00023	99	01	03	GOMMONI LOMAC 460 E 560 CON CARRELLI E ACCESS	20,00	%	16.393,57	16.393,57	0,00	-16.393,57	-16.393,57	0,00
				2016 16/05/16 00109 01594950097	2021	N	0,00	0,00			0,00	
00023	99	01	03	VENDITA GOMMONE			0,00	0,00	0,00			0,00
Vendita				2022 27/12/22 00044 01554920627	2021	N	0,00	0,00			0,00	
00026	99	02	10	IMPIANTO VHF NAUTICO IC-M35*04 E ACCESSORI	0,00	%	803,73	803,73	0,00			0,00
				2016 13/05/16 00116 00814540159	2020	N	803,73	803,73			0,00	
00028	16	01	A 01	IMMOBILIZ CANTINE PORTO IN FUNZIONE DA 2015	3,00	%	96.394,84	17.527,50	2.891,85			75.975,49
				2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2021	N	96.394,84	20.419,35			0,00	

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite				anno fondo	Pr.	Valore bene Valore attuale	Fondo anno prec Fondo attuale	Quota ordinaria Quota indeducib.	Incrementi Decrementi	Incr/Decr Fondo res.non amm.	residuo
			Anno	Data ft	Protoc	Codice fornitore								
00029	16	01	A	01	IMMOBILIZ SERV COMUNI PORTO IN FUNZ DA 2015	3,00	%	2.802.273,31	489.508,91	84.068,20			2.228.696,20	
					2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2021	N	2.802.273,31	573.577,11			0,00		
00030	16	01	A	01	IMMOBILIZ AUTORIMESSE PORTO 2015 NON FUNZIONE	3,00	%	0,00	0,00	0,00			0,00	
					2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2016	N	0,00	0,00			0,00		
00031	16	01	A	01	IMMOBILIZ NEG E GEST PORTO 2015 NON FUNZIONE	3,00	%	548.830,57	0,00	0,00			548.830,57	
					2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2016	N	548.830,57	0,00			0,00		
00032	16	01	A	01	IMMOBILIZ OP COMUN E SERV PORTO 2015 NON FUNZ	3,00	%	232.362,35	0,00	0,00			232.362,35	
					2015 31/12/15 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2016	N	232.362,35	0,00			0,00		
00033	99	01		03	MOTORE FB YAMAHA F6CMHS MATR 6EE1014749	20,00	%	1.196,00	1.196,00	0,00			0,00	
					2016 11/10/16 00215 01107170092	2021	N	1.196,00	1.196,00			0,00		
00038	16	01	A	04	BILANCINO PER GRU VALLA MATR A,0464.16	20,00	%	1.700,00	1.700,00	0,00			0,00	
					2016 30/04/16 00099 10947440011	2021	N	1.700,00	1.700,00			0,00		
00039	16	01	A	01	IMMOBILIZ AUTORIMESSE PORTO IN FUNZIONE 2016	3,00	%	1.837.474,59	288.993,32	55.124,24			1.493.357,03	
					2016 31/12/16 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2021	N	1.837.474,59	344.117,56			0,00		
00040	16	01	A	01	IMMOBILIZ NEG E GEST PORTO IN FUNZIONE 2016	3,00	%	192.888,31	32.938,16	5.786,65			154.163,50	
					2016 31/12/16 00000 999999999999 NESSUN ACQUISTO	2021	N	192.888,31	38.724,81			0,00		
00042	16	01	A	12	NOTEBOOK PANASONIC TOUGHBOOK + WINDOWS 10	0,00	%	386,89	386,89	0,00			0,00	
					2017 18/04/17 00162 13221010153	2017	N	386,89	386,89			0,00		
00043	16	01	A	04	SABBIATRICE PERFORMANCE 460E SKID POMPA	20,00	%	2.730,00	2.457,00	273,00			0,00	
					2017 12/11/17 00234 03696550106	2021	N	2.730,00	2.730,00			0,00		
ELETTRICA A PISTONE PIU' KIT LANCIA PIU' UGELLO SINERGY														
00044	16	01	A	04	POMPA OLIO	20,00	%	199,01	179,10	19,91			0,00	
					2017 24/05/17 00088 09026730151	2021	N	199,01	199,01			0,00		

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite			anno		Valore bene	Fondo	anno prec	Quota ordinaria	Incrementi	Incr/Decr	residuo
	Anno	Data ft	Protoc	Codice fornitore	Ragione_sociale	fondo	Pr.	Valore attuale	Fondo attuale		Quota indeducib.	Decrementi	Fondo res.non amm.	
00045	99	02	15	PIAGGIO APE TM 703 TARGA DB87331			25,00	%	2.100,00	1.837,50	262,50			0,00
	2018	20/06/18	00132	00159800093		2021	N	2.100,00	2.100,00				0,00	
00046	16	01	A 08	REGISTRATORE FISCALE STAMPANTE TELEMATICA PRI			20,00	%	1.000,00	500,00	200,00			300,00
	2019	30/07/19	00146	00487430092		2021	N	1.000,00	700,00				0,00	
	PRINT GO COMPLETA DI DISPLAY E TASTIERA													
00047	16	01	A 04	IMPIANTO DEPURAZIONE CHIMICO FISSO			20,00	%	21.617,00	6.845,38	4.323,40			10.448,22
	2020	25/05/20	00088	01012950299		2021	N	21.617,00	11.168,78				0,00	
00048	99	02	07	EXPO Larghezza mm. 1.600 Montato su carrello			20,00	%	4.030,00	403,00	806,00			2.821,00
	2021	29/03/21	00057	08004980721		2021	N	4.030,00	1.209,00				0,00	
Totale	POSEIDON SRL							10.361.228,21	1.764.923,91	290.053,77	-16.393,57	-16.393,57	8.306.250,53	
								10.344.834,64	2.038.584,11					

RIEPILOGO GENERALE

Valori (indicativi)

Valore imponibile vendite

Totale dei beni completamente ammortizzati

12.000,00

64.696,22

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite	anno	Valore bene	Fondo	anno prec	Quota ordinaria	Incrementi	Incr/Decr	residuo
Anno	Data ft	Protoc	Codice fornitore	Ragione sociale	fondo	Pr.	Fondo attuale	Quota indeducib.	Decrementi	Fondo	res.non amm.

RIEPILOGO DEI GRUPPI

000004

16 1A 1	89	03,00	FABBRICATI DESTINATI ALL'INDUSTRIA		10.253.491,42		1.676.641,15	284.168,96	0,00	0,00	8.292.681,31
					10.253.491,42		1.960.810,11				
16 1A 4	89	20,00	MACCHINARI E ATTREZZI		64.249,80		49.185,27	4.616,31	0,00	0,00	10.448,22
					64.249,80		53.801,58				
16 1A 8	89	20,00	MACCHINE D'UFFICIO ELETTROMECCANICHE ED ELETTRONICHE		1.720,00		1.220,00	200,00	0,00	0,00	300,00
					1.720,00		1.420,00				
16 1A12	89	00,00	MACCHINARI E ATTREZZI INFERIORI A EURO 516		2.031,08		2.031,08	0,00	0,00	0,00	0,00
					2.031,08		2.031,08				

Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite	anno	Valore bene	Fondo	anno prec	Quota ordinaria	Incrementi	Incr/Decr	residuo
Anno	Data ft	Protoc	Codice fornitore	Ragione_sociale	fondo	Pr.	Fondo attuale	Quota indeducib.	Decrementi	Fondo	res.non amm.

000004											
99 1 2 89	20,00		COSTRUZIONI IN LEGNO O STRUTTURE MOBILI		7.450,00		7.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					7.450,00		7.450,00				
99 1 3 89	20,00		IMBARCAZIONI E ACCESSORI		18.901,05		18.901,05	0,00	-16.393,57	-16.393,57	0,00
					2.507,48		2.507,48				
99 2 7 89	20,00		ARREDAMENTO		4.030,00		403,00	806,00	0,00	0,00	2.821,00
					4.030,00		1.209,00				
99 2 10 89	25,00		IMPIANTI INTERNI SPECIALI DI COMUNICAZIONE E TELESEGNALAZIONE		803,73		803,73	0,00	0,00	0,00	0,00
					803,73		803,73				
99 2 15 89	25,00		AUTOVETTURE, MOTOVEICOLI E SIMILI		2.100,00		1.837,50	262,50	0,00	0,00	0,00
					2.100,00		2.100,00				

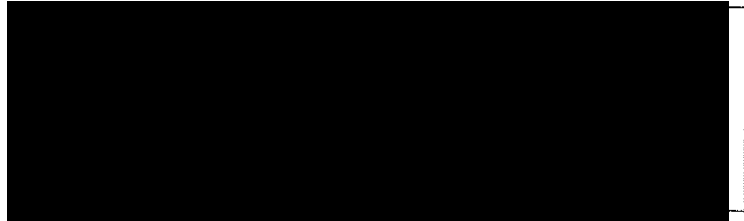
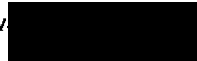
Dettaglio cespiti al: 31/12/2022

Data elaborazione: 21/07/2023

Num. Gruppo	S L	Cat	Descrizione cespite			anno	Valore bene	Fondo	anno prec	Quota ordinaria	Incrementi	Incr/Decr	residuo
Anno	Data ft	Protoc	Codice fornitore	Ragione_sociale	fondo	Pr.	Valore attuale	Fondo attuale	Quota indeducib.	Decrementi	Fondo	res.non amm.	
000004													
9999	10	89	20,00	SPESE D'IMPIANTO			6.451,13	6.451,13	0,00	0,00	0,00	0,00	
							6.451,13	6.451,13					
Totale							10.361.228,21	1.764.923,91	290.053,77	-16.393,57	-16.393,57	8.306.250,53	
							10.344.834,64	2.038.584,11					



Codice Fiscale/Part. Iv
Codice Contribuente



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) - ANNO 2017
AVVISO DI ACCERTAMENTO N. 9 DEL 12/09/2018

Il Funzionario Responsabile per la gestione dell'Imposta Municipale Propria e dell'Imposta Unica Comunale:

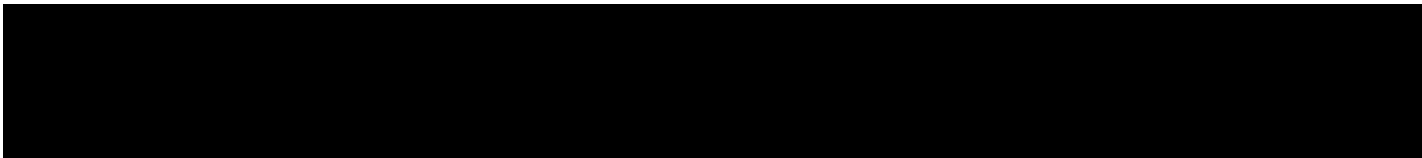
- Visto la legge 27/12/2013, n. 147 commi 639 e seguenti, istitutivo della IUC;
- Visto il Regolamento per l'applicazione della I.U.C. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 6/8/2014 e ss.mm.ii
- Visto l'art. 1, comma 380, lettera f), della legge 24/12/2012, n. 228;
- Visto l'art. 1, comma 703 della l. 147/2013 che salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;
- VISTO l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO in particolare l'originario comma 11 del sopra citato art. 13 ai sensi del quale anche "le attività di accertamento dell'imposta di competenza erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni";
- VISTI gli artt. 7, 8 e 9 del D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011;
- VISTO il D.Lgs. n. 504/1992 nelle parti applicabili in quanto richiamate dalla normativa sopra citata;
- VISTI i commi 161, 162 e 165 dell'art. 1 della Legge n. 296 del 27/12/2006 che hanno disciplinato l'emissione degli avvisi di accertamento per i tributi locali;
- VISTO il D.Lgs. 18/12/1997 n. 472 ed in particolare gli artt. 16 e 17;
- VISTO l'art. 13, comma 1, del D.Lgs. 18/12/1997, n. 471;
- VISTO l'art. 52 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446;
- VISTO il Regolamento per l'applicazione dell' I.M.U. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 06/08/2014 ;
- VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14/07/2015 con la quale sono state approvate le aliquote e le detrazioni dell'imposta per l'anno 2017
- Preso atto della Risoluzione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 2/DF del 13/12/2012;
- Preso atto della Circolare del Ministero dell'Economia e Finanze n. 3/DF del 18/05/2012;
- VISTO il comma 12 bis del sopra citato art. 13 del D.Lgs.201/2011 che ha stabilito i seguenti termini ultimi per l'effettuazione del versamento:
Acconto 16/06/2017 . Saldo 18/12/2017 ;
- visti i versamenti risultanti nella banca dati del Comune pari a quanto indicato nella scheda allegata al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

Considerate le dichiarazioni o comunicazioni presentate dal contribuente, l'eventuale documentazione presentata per la richiesta dell'applicazione di aliquote agevolate, le dichiarazioni di successione trasmesse dall'Agenzia delle Entrate, le risultanze relative al possesso degli immobili trascritte presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i versamenti effettuati.

A C C E R T A l'imposta dovuta per l'anno 2017 come di seguito riportato:

Termine ultimo per l'effettuazione del versamento	A C C E R T A	
	ACCONTO	SALDO
	16/06/2017	18/12/2017
IMPOSTA DOVUTA	€ 11.030,00	11.029,00
IMPOSTA VERSATA (Importi eventualmente ridistribuiti rispetto ai versamenti originari)	€	
DIFFERENZA D'IMPOSTA	€ 11.030,00	11.029,00
SANZIONI TARDIVO VERSAMENTO Art. 13, comma 1, D.Lgs. 471/1997 modificato dall' art. 15 c.8 let O DLgs 158/15 modificato da art.1 c.133 L.208/15	€	
SANZIONI OMESSO/PARZIALE VERSAMENTO (Art.13, comma 1, D.Lgs. 471/1997: Parziale/omesso 30%)	€ 3.309,00	3.308,70
RECUPERO DIFFERENZA RENDITE PER ATTRIBUZIONE RENDITA DEFINITIVA sulla differenza rendite non sono applicate sanzioni e interessi (Art. 74 L. 342/2000)	€	
TOTALE SANZIONI AMMINISTRATIVE	€ 3.309,00	3.308,70
INTERESSI MORATORI	€ 29,10	23,51
SPESE DI NOTIFICA ED EMISSIONE ATTO (di 5,18 €) +/-ARROTONDAMENTO	€ 4,69	
IMPOSTA VERSATA in RAVVEDIMENTO OPEROSO	€	
IMPORTO TOTALE DA PAGARE (Arrotondato ai sensi dell'art. 1, comma 166 della L. 296/2006)	€ 28.734,00	

Note:



MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI

Vengono calcolate sulla base dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs. 18/12/1997, n. 471, 472 e 473.

Le sanzioni applicate in acconto sono le seguenti: - IMU - controllo versato omesso versamento 30 %.

Le sanzioni applicate a saldo sono le seguenti: - IMU - controllo versato omesso versamento 30 %.

MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INTERESSI MORATORI

Vengono calcolati sulla base dei termini per il versamento dell'imposta sopra indicati, rispetto alla data di emissione del provvedimento, con maturazione giorno per giorno (art. 1, c. 165 della L296/2006).

Interessi per tardivo versamento calcolati in acconto *nessuno*, a saldo *nessuno*

Interessi per parziale/omesso versamento calcolati in acconto *tasso di interesse del 0,10% dal 17/06/2017 al 31/12/2017 (gg 198) - tasso di interesse del 0,30% dal 01/01/2018 al 12/09/2018 (gg 255)*, a saldo *tasso di interesse del 0,10% dal 19/12/2017 al 31/12/2017 (gg 13) - tasso di interesse del 0,30% dal 01/01/2018 al 12/09/2018 (gg 255)*

MODALITA' PER IL PAGAMENTO

Il pagamento dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 60 gg. dalla data di notificazione del presente atto a mezzo dell'allegato modello F24. In caso di mancato pagamento del presente provvedimento si provvederà alla riscossione coattiva della somma dovuta, maggiorata degli ulteriori interessi moratori e delle spese, in unica soluzione.

AUTOTUTELA

Qualora la S.V. riscontrasse errati gli elementi accertati potrà presentare, nel termine di 30 giorni dalla data di notifica, istanza formale in autotutela per promuovere un riesame anche nel merito dell'atto, allegando la documentazione utile a comprovare l'errore. Tale istanza potrà essere presentata al - .

RICORSO

Avverso il presente avviso, ai sensi degli artt. 19 e 20 del decreto legislativo n. 546 del 1992, è ammesso il ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Savona.

Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla notifica, l'eventuale ricorso, va proposto, mediante notifica al Comune di Borghetto Santo Spirito a mezzo consegna diretta ovvero spedizione postale in plico raccomandato - senza busta - con avviso di ricevimento (commi 2 e 3 dell'art. 16 del richiamato decreto legislativo n. 546 del 1992) ovvero a mezzo Ufficiale giudiziario.

Per i ricorsi proposti a partire dal 1° gennaio 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17-bis del decreto legislativo n. 546 del 1992, per le controversie di valore non superiore ad € 20.000,00, calcolato secondo la predetta disposizione legislativa, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa.

Il ricorrente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di consegna, spedizione o notifica del ricorso deve costituirsi in giudizio mediante deposito del ricorso e dei documenti che intende produrre presso la Segreteria della Commissione tributaria adita secondo le modalità di cui all'art. 22 del decreto legislativo n. 546 del 1992. In ipotesi di reclamo, il predetto termine di 30 giorni decorre dalla scadenza del periodo di 90 giorni previsti per la conclusione del procedimento di reclamo.

Se l'importo del tributo liquidato con il presente atto è superiore ad € 2.582,28 è necessario che, ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo n. 546 del 1992, il ricorrente dia mandato ad un difensore abilitato all'assistenza tecnica nel processo tributario; il predetto importo è elevato ad € 3.000,00 per i ricorsi proposti a partire dal 1° gennaio 2016.

AVVERTENZE

Ai sensi dell'art. 5 e seguenti della Legge n. 241/1990, nonché all'articolo 9, comma 7 del D.lgs. 23/2011, avente ad oggetto "applicazione dell'imposta municipale propria" che rinvia espressamente all'art. 11, comma 4, del D.lgs. 504/1992, il responsabile del procedimento è il sottoscritto Funzionario.

In assenza di adesione formale o di ricorso, l'accertamento diverrà definitivo nelle cifre indicate precedentemente ed i relativi importi saranno recuperati coattivamente, maggiorati degli oneri previsti.

Dalla Residenza Municipale, il
Protocollo Numero

Il Funzionario Responsabile

(documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del d. Lgs n. 92/2005)

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2017
SCHEDA DI ACCERTAMENTO PER L'ANNO 2017**

ANALISI DOVUTO VERSATO											
		TOTALE	Abit Princ	Fabbr Rur	Terreni	Aree Fabbr	Altri Fabbr	Fabbr Cat D		Detrazioni	
			3912 Comune	3913 Comune	3914 Comune	3916 Comune	3918 Comune	3925 Stato	3930 Comune	Abit. Princ.	Figli
ACCONTO	DOVUTO	11.030,00					6.601,00	4.330,00	99,00		
	VERSATO										
	N. FABBR.	10					6	4			
SALDO	DOVUTO	11.029,00					6.601,00	4.329,00	99,00		
	VERSATO										
	N. FABBR.	10					6	4			
	DOVUTO										
	VERSATO										
	N. FABBR.	0									

Recupero detrazione su pertinenza

Situazione versato	
Omesso versamento in acconto	11.030,00
Omesso versamento a saldo	11.029,00

RIEPILOGO CONTROLLO VERSATO					
ESITO DEL CALCOLO		*** Da Accertare (Acconto/Saldo) ***			
		DOVUTO	VERSATO	RICALCOLO VERSATO	ACCERTATO
ACCONTO	COMUNE	6.700,00			6.700,00
	STATO	4.330,00			4.330,00
	TOTALE	11.030,00			11.030,00
SALDO	COMUNE	6.700,00			6.700,00
	STATO	4.329,00			4.329,00
	TOTALE	11.029,00			11.029,00
	COMUNE				
	TOTALE				

Recupero differenza rendite per attribuzione rendita definitiva

- ACCONTO
- SALDO

Riepilogo Immobili Attivi

Elenco Fabbricati

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501002			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		107,07				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0012	D01		148,00		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				D01	0	148,00	Consist. (Mc)		0		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	da sub.10-affi.11.10.16	

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501003			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		0,00				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0013	D01		196,00		100,00	12	12		S	S	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				D01	0	196,00	Consist. (Mc)		0		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	da sub.10-affi.11.10.16	

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501005			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		8.157,59				Aliquota		7,6 ‰ D LOCATI/ATTIV			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0003	D08		15.727,00		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				D08	0	15.727,00	Consist. (Mc)		0		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	ATTI 1.6.16 - NOT.3.6.16	

Fabbricato Rendita Presunta						Identificativo			002501007			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		2.048,65				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0004	C01	4	3.346,64		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				C01	4	3.346,64	Consist. (Mq)		54		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	ATTI 1.6.16-NOT.3.6.16	

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501009			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		1.631,33				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0005	C01	4	2.664,92		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				C01	4	2.664,92	Consist. (Mq)		43		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	ATTI 1.6.16 NOT.3.6.16	

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501011			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		4.704,30				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0006	C01	4	7.684,88		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									
Dati Catasto - Partita - Zona 0				C01	4	7.684,88	Consist. (Mq)		124		Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
Commento																	ATTI 1.6.16-NOT.3.6.16	

Fabbricato Rendita Definitiva						Identificativo			002501013			Anno inizio possesso				2016		
Imposta		1.669,27				Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria			Ubicazione			LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC				
											Mesi			Situazione al 31/12				Imm. Storico
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa			
	0004	00997	0007	C01	4	2.726,89		100,00	12			S	N	N	N			
Rendita Definitiva						Anno attrib.			Differenza Imp.									

Fabbricato Rendita Definitiva				Identificativo		002501015		Anno inizio possesso		2016							
Imposta				1.631,33		Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC					
								Mesi		Situazione al 31/12		Imm. Storico					
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa		
	0004	00997	0008	C01	4	2.664,92		100,00	12			S	N	N	N		
Rendita Definitiva				C01		4		Anno attrib.		Differenza Imp.							
Dati Catasto - Partita - Zona 0				C01		4		2.664,92		Consist. (Mq)		43		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC	
Commento				ATTI 1.6.16-NOT.3.6.16													

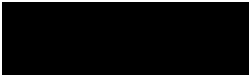
Fabbricato Rendita Definitiva				Identificativo		002501017		Anno inizio possesso		2016							
Imposta				1.517,52		Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC					
								Mesi		Situazione al 31/12		Imm. Storico					
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa		
	0004	00997	0009	C01	4	2.478,99		100,00	12			S	N	N	N		
Rendita Definitiva				C01		4		Anno attrib.		Differenza Imp.							
Dati Catasto - Partita - Zona 0				C01		4		2.478,99		Consist. (Mq)		40		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC	
Commento				ATTI 1.6.16-NOT.3.6.16													

Fabbricato Rendita Definitiva				Identificativo		002501019		Anno inizio possesso		2016							
Imposta				592,51		Aliquota		10,6 ‰ Ordinaria		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC					
								Mesi		Situazione al 31/12		Imm. Storico					
Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita	Detr.	% Poss	Pos	Ese	Rid	Pos	Ese	Rid	1° Casa		
	0004	01030		D08		819,00		100,00	12			S	N	N	N		
Rendita Definitiva				D08				Anno attrib.		Differenza Imp.							
Dati Catasto - Partita - Zona 0				D08		0		819,00		Consist. (Mc)		0		Ubicazione		LUNGOMARE TOBAGI WALTER N.SNC	
Commento				ATTI 1.6.16-NOT.3.6.16													



Avviso numero 6 del 08/02/2018

Prot. del



Oggetto: Accertamento Tassa Rifiuti (TARI) – Anno Imposta 2017

Questo servizio tributario ha svolto l'attività di controllo delle superfici, così come disposto dalla vigente normativa, mediante l'incrocio con i dati comunicati dall'Agenzia del Territorio, con particolare riferimento alla superficie catastale.

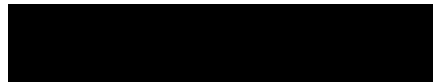
La predetta normativa stabilisce, tra l'altro, che, ai fini dell'iscrizione a ruolo della tassa rifiuti, l'entità delle superfici non può essere inferiore all'80% delle superfici risultanti in catasto.

L'avviso d'accertamento allegato, parte integrante e sostanziale, è il risultato di tali controlli e verifiche, risultato emerso tra quanto dichiarato dal contribuente in indirizzo e la situazione catastale nel rispetto del limite di cui sopra.

Per qualsiasi informazioni e/o evidenza di errore materiale la S.V. Potrà:

- rivolgersi, personalmente, al Servizio Tributi nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30;
- comunicare a mezzo fax. [redacted], a mezzo mail all'indirizzo [redacted] ovvero a mezzo pec all'indirizzo [redacted] difformità rilevate;
- richiedere informazioni al numero 0182-970000 limitatamente ai giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30;

Distinti Saluti.



Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005



Avviso numero 6 del 08/02/2018

TASSA RIFIUTI (TARI)
AVVISO DI ACCERTAMENTO N. 6 del 08/02/2018

ANNO IMPOSTA: 2017
Il Funzionario Responsabile

Premesso che:

- **Visto** il D.P.R. n. 158 del 27 aprile 1999 – Regolamento recante norme per l'elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani;
- **Vista** la legge n. 147 del 27.12.2013 (legge di stabilità 2014), in particolare i commi da 641 a 668
- **Visti** i Decreti Legislativi 471, 472 e 473 del 18/12/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, che hanno dettato nuove disposizioni in materia di sanzioni tributarie;
- **Visto** l'articolo unico, comma 169, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- **Visti** i commi dal 692 al 702 dell'art. 1 Legge n. 147 del 27.12.2013 (legge di stabilità 2014) in materia di verifica e accertamento d'imposta, sulla base dei versamenti dovuti/effettuati e delle relative dichiarazioni;
- **Visto** il Regolamento comunale per l'applicazione della **IUC-componente TARI**, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 6 agosto 2014, esecutiva ai sensi di legge, e ss.mm.ii.;
- **Viste** le Tariffe per la Tassa sui Rifiuti (TARI) così determinate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 6 agosto 2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 14 luglio 2015, e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 28 aprile 2016;
- **Vista** la delibera della Giunta Comunale n. 65 del 22 novembre 2017 con la quale è stato designato il Funzionario Responsabile (ai sensi dell'art. 1, comma 692 L. 147/2013);
- **Visto** l'art. 1, comma 340 della L. 311/2004 (Legge di Finanziaria 2005) ai sensi del quale *per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento non può in ogni caso essere inferiore al 80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al D.P.R. 138/1998;*
- **Visto** il sopra citato Decreto del Presidente della Repubblica 23/3/1998, n. 138;
- **Vista** la Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 9/8/2005 e la Circolare n. 13 del 7/12/2005;

CONSIDERATO

- Che un incrocio con la banca dati dell'Agenzia del Territorio ha consentito di acquisire i dati sulle superfici catastali determinate in base ai criteri stabiliti dall'allegato C del D.P.R. 138/1998 e ai criteri operativi contenuti nell'allegato A della Determinazione del 9/8/2005;
- Che dalla verifica delle superfici che devono essere soggette a tassazione per la tassa rifiuti è stato possibile accertare, per il contribuente notificato, la violazione di omessa denuncia per i locali sottoindicati;
- Che i controlli sopra descritti hanno permesso di ricostruire, per il contribuente notificato, la seguente SCHEDA DI ACCERTAMENTO (che si allega al presente atto per costituire parte integrante e sostanziale) relativa ai locali di cui è risultato essere detentore per gli anni accertati;

NOTE:

ACCERTA

Il debito per la Tassa sui Rifiuti - TARI, pari a:

Periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2017					
Ubicazione L.MARE W. TOBAGI - SPECCHIO ACQUEO ENTRO 100 M.					
Categoria			ACCERTATO		
			4.1 STRUTTURE DEL PORTO		
Importo Tariffa			1,2400	1,4700	
Riduzione % parte fissa/var					
Riduzione zona					
Mq			8438		
Nro Componenti			0		
Dati Catastali	sezione	foglio	numero		
	1	0004	00997		
Imposta	Anno	gg	Mq	Imposta	
	2017	365	8438	22866,98	1143,35

Periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2017					
Ubicazione L.MARE W. TOBAGI - PONTILI GALLEGGIANTI					
Importo Tariffa			ACCERTATO		
			4.1 STRUTTURE DEL PORTO		
Importo Tariffa			1,2400	1,4700	
Riduzione % parte fissa/var					
Riduzione zona					
Mq			483		
Nro Componenti			0		
Dati Catastali	sezione	foglio	numero	sub	
	2	0004	00997		
Imposta	Anno	gg	Mq	Imposta	TEFA
	2017	365	483	1308,93	65,45

Periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2017					
Ubicazione L.MARE W. TOBAGI					
Importo Tariffa			ACCERTATO		
			11 UFFICI-AGENZIE E STUDI PROFESSIONALI		
Importo Tariffa			2,1400	2,5400	
Riduzione % parte fissa/var					
Riduzione zona					
Mq			39		
Nro Componenti			0		
Dati Catastali	sezione	foglio	numero	c/c	
		0004	00997	0009	C01
Imposta	Anno	gg	Mq	Imposta	TEFA
	2017	365	39	182,52	9,13

Periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2017

Ubicazione L.MARE W. TOBAGI

Categoria	ACCERTATO	
	03 AUTORIMESSE E MAGAZZINI SENZA VENDITA DIRETTA	
Importo Tariffa	P.F.	
	0,8400	1,0000
Riduzione % parte fissa/var		
Riduzione zona		
Mq		42
Nro Componenti		0

Dati Catastali	sezione	foglio	numero	sub
		0004	00997	0008

Imposta	Anno	gg	Mq	Imposta	
	2017	365	42	77,28	3,86

Periodo dal 01/01/2017 al 31/12/2017

Ubicazione L.MARE W. TOBAGI

Categoria	ACCERTATO	
	11 UFFICI-AGENZIE E STUDI PROFESSIONALI	
Importo Tariffa	P.V.	
	2,1400	2,5400
Riduzione % parte fissa/var		
Riduzione zona		
Mq		63
Nro Componenti		0

Dati Catastali	sezione	foglio	numero	sub	categoria
		0004	00997	0003	

Imposta	Anno	gg	Mq	Imposta	TEFA
	2017	365	63	294,84	14,74

P.F.: Parte Fissa

P.V.: Parte Variabile

TEFA (Tributo Provinciale): 5%

NOTIFICA

Che risultano dovuti i seguenti importi:

Anno	Imposta	TEFA	Sanzione Calcolata	Sanzione Applicata (*)	Interessi	TOTALE
2017	24730,55	1236,53	0,00	0,00	0,00	25967,08

(*)**Sanzioni:** si applicano le sanzioni previste dall'art. 12, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 473/1997 e successive modificazioni che, nel caso di omessa denuncia, sono pari al 100% dell'imposta recuperata con un minimo edittale di Euro 50,00 (D.L. 201/2011 art. 14)

Interessi: ai sensi dell'art. 1, comma 165, Legge 296/2006 sono calcolati, con maturazione giorno per giorno, ai tassi legali del 1% dal 1/1/2010 ai sensi del DM 4/12/2009, del 1,5% dal 1/1/2011 ai sensi della Legge 220/2010, del 2,5% dal 1/1/2012 ai sensi del D.M. del 12/12/2011, del 1% dal 1/1/2014 ai sensi del DM del 12/12/2013, del 0,5% dal 1/1/2015 ai sensi del DM del 11/12/2014, del 0,2% dal 1/1/2016 ai sensi del D.Lgs. Del 11/12/2015, del 0,10% dal 01/01/2017 ai sensi del DM del 07/12/2016 e del 0,30% dal 01/01/2018 ai sensi del DM del 13/12/2017;

Per un totale:

SPESE NOTIFICA	IMPOSTA	TEFA	SANZIONI	INTERESSI	TOTALE
0,00	24730,55	1236,53	0,00	0,00	25967,00

AUTOTUTELA

Qualora la S.V. riscontrasse errati gli elementi accertati potrà presentare, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di notifica, istanza formale in autotutela per promuovere un riesame, anche nel merito, dell'atto allegando documentazione utile a comprovare l'errore. Tale istanza potrà essere presentata al Servizio Tributi – piazza Italia Borghetto S. Spirito (SV) – tributi@comune.borghettosantospirito.sv.it

MODALITA' PER IL RICORSO

Ai sensi del D.Lgs. 546/92 contro il presente atto è ammesso ricorso, entro 60 giorni dalla sua notificazione, alla Commissione Tributaria Provinciale di Savona Il ricorso, previo pagamento del contributo unificato di cui all'art. 37 comma 6 del D.L. 98/2011 come convertito dalla Legge 111/2011, redatto in duplice esemplare, è proposto con una delle seguenti modalità:

- a mezzo Ufficiale Giudiziario, secondo le norme degli artt. 137 e ss. del codice di procedura civile;
- mediante consegna diretta presso Comune di Borghetto Santo Spirito, che provvederà a rilasciare ricevuta;
- a mezzo del servizio postale mediante spedizione dell'originale in plico raccomandato, senza busta, con avviso di ricevimento, indirizzato a Comune di Borghetto Santo Spirito - Piazza Italia n. 1

Per i ricorsi proposti a partire dal 1 gennaio 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17Bis del D.Lgs. n. 546/92, per le controversie di valore non superiore ad euro 50.000,00= (cinquantamila), calcolato secondo la predetta disposizione legislativa, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa.

Il ricorrente entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di consegna, spedizione o notifica del ricorso deve costituirsi in giudizio mediante deposito del ricorso e dei documenti che intende produrre presso la segreteria della Commissione Tributaria adita secondo le modalità di cui all'art. 22 del D.Lgs n. 546/92. In ipotesi di reclamo, il predetto termine di trenta giorni decorre dalla scadenza del periodo di novanta giorni previsti per la conclusione del procedimento di reclamo.

Se l'importo del tributo liquidato con il presente atto è superiore ad euro 3.000,00= è necessario che, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 546/92, il ricorrente dia mandato ad un difensore abilitato all'assistenza tecnica nel processo tributario.

AVVERTENZE

A norma dell'art. 8 della legge 241/1990 si rende noto che il Responsabile del procedimento è il sottoscritto funzionario

Il Funzionario Responsabile



Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005

Ricavi prospettici da posti barca

Legenda:

Colonna "Z" - Posti barca disponibili alla concessione nell'anno 2024

Colonna "N" - Ulteriore posto barca disponibile alla concessione nell'anno di riferimento

Colonna "K" - Totale posti barca disponibili alla concessione dall'anno 2056

	Prezzo annuo netto IVA	Anno 2024		Anno 2025		Anno 2026		Anno 2027		Anno 2028		Anno 2029		Anno 2030	
		Z	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi
Da 5 metri	2.213,11	25	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87
Da 6 metri	2.459,02	52	127.868,85	4	137.704,92	1	140.163,93	2	145.081,97	0	145.081,97	0	145.081,97	0	145.081,97
Da 7 metri	2.868,85	38	109.016,39	1	111.885,25	0	111.885,25	0	111.885,25	0	111.885,25	0	111.885,25	1	114.754,10
Da 8 metri	3.278,69	24	78.688,52	4	91.803,28	0	91.803,28	0	91.803,28	0	91.803,28	2	98.360,66	0	98.360,66
Totale ricavi annui da posti barca		139	370.901,64		396.721,31		399.180,33		404.098,36		404.098,36		410.655,74		413.524,59

	Prezzo annuo netto IVA	Anno 2031		Anno 2032		Anno 2033		Anno 2034		Anno 2035		Anno 2036		Anno 2037	
		N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi
Da 5 metri	2.213,11	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	0	55.327,87	1	57.540,98	0	57.540,98	0	57.540,98
Da 6 metri	2.459,02	0	145.081,97	0	145.081,97	0	145.081,97	0	145.081,97	2	150.000,00	0	150.000,00	0	150.000,00
Da 7 metri	2.868,85	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10
Da 8 metri	3.278,69	1	101.639,34	0	101.639,34	0	101.639,34	1	104.918,03	3	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10
Totale ricavi annui da posti barca			416.803,28		416.803,28		416.803,28		420.081,97		437.049,18		437.049,18		437.049,18

	Prezzo annuo netto IVA	Anno 2038		Anno 2039		Anno 2040		Anni 2041-2055		Anni 2056-2067	
		N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	N	Ricavi	K	Ricavi
Da 5 metri	2.213,11	0	57.540,98	0	57.540,98	0	57.540,98	0	57.540,98	31	68.606,56
Da 6 metri	2.459,02	0	150.000,00	0	150.000,00	0	150.000,00	0	150.000,00	69	169.672,13
Da 7 metri	2.868,85	0	114.754,10	0	114.754,10	1	117.622,95	0	117.622,95	53	152.049,18
Da 8 metri	3.278,69	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	0	114.754,10	46	150.819,67
Totale ricavi annui da posti barca			437.049,18		437.049,18		439.918,03		439.918,03		541.147,54