

CENTRO AGRO ALIMENTARE PICENO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA VALLE PIANA N.80 - 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Codice Fiscale	00515220440
Numero Rea	AP 000000100821
P.I.	00515220440
Capitale Sociale Euro	6.289.929 i.v.
Forma giuridica	Societa' per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	280	440
II - Immobilizzazioni materiali	8.657.977	8.821.290
Totale immobilizzazioni (B)	8.658.257	8.821.730
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	582.641	674.054
esigibili oltre l'esercizio successivo	185.084	136.686
Totale crediti	767.725	810.740
IV - Disponibilità liquide	611	675
Totale attivo circolante (C)	768.336	811.415
D) Ratei e risconti	3.942	7.825
Totale attivo	9.430.535	9.640.970
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.289.929	6.289.929
VI - Altre riserve	0	607.236
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(242.025)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(225.901)	(849.260)
Totale patrimonio netto	5.822.003	6.047.905
B) Fondi per rischi e oneri	160.000	160.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	91.417	112.223
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.043.018	959.001
esigibili oltre l'esercizio successivo	988.025	1.036.526
Totale debiti	2.031.043	1.995.527
E) Ratei e risconti	1.326.072	1.325.315
Totale passivo	9.430.535	9.640.970

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	843.616	826.810
5) altri ricavi e proventi		
altri	58.182	45.130
Totale altri ricavi e proventi	58.182	45.130
Totale valore della produzione	901.798	871.940
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.422	5.469
7) per servizi	537.861	616.147
8) per godimento di beni di terzi	4.440	3.408
9) per il personale		
a) salari e stipendi	162.004	166.274
b) oneri sociali	39.690	37.556
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	13.671	16.114
c) trattamento di fine rapporto	11.752	12.992
e) altri costi	1.919	3.122
Totale costi per il personale	215.365	219.944
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	194.648	194.249
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	160	512
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	194.488	193.737
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	17.731
Totale ammortamenti e svalutazioni	194.648	211.980
14) oneri diversi di gestione	121.062	610.767
Totale costi della produzione	1.078.798	1.667.715
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(177.000)	(795.775)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	416	5.637
Totale proventi diversi dai precedenti	416	5.637
Totale altri proventi finanziari	416	5.637
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	49.317	58.632
Totale interessi e altri oneri finanziari	49.317	58.632
17-bis) utili e perdite su cambi	0	(490)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(48.901)	(53.485)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(225.901)	(849.260)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(225.901)	(849.260)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(225.901)	(849.260)
Interessi passivi/(attivi)	48.901	52.995
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(177.000)	(796.265)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	11.752	12.992
Ammortamenti delle immobilizzazioni	194.648	194.249
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	206.400	207.241
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	29.400	(589.024)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	918
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	37.960	2.523.020
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(46.217)	33.574
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.883	160.642
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	757	(49.920)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	85.546	451.964
Totale variazioni del capitale circolante netto	81.929	3.120.198
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	111.329	2.531.174
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(48.901)	(52.995)
Altri incassi/(pagamenti)	(32.558)	(1.106)
Totale altre rettifiche	(81.459)	(54.101)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	29.870	2.477.073
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(31.176)	-
Disinvestimenti	-	183.510
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.228.897)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	3
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(31.176)	(1.045.384)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	22.074	(217.615)
(Rimborso finanziamenti)	(20.833)	(1.212.725)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(1)	(1.204)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.240	(1.431.544)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(66)	145
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	92	311
Danaro e valori in cassa	584	220
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	676	531

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	159	92
Assegni	25	-
Danaro e valori in cassa	426	584
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	611	675

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro 225.901 contro una perdita di euro 849.260 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

La società ha deciso di avvalersi del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 comma 2 del Codice Civile al fine di adeguare il proprio sistema informatico alla redazione del bilancio in formato Xbrl.

Il bilancio chiuso al 31.12.2018 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt.2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Il bilancio chiuso al 31.12.2018 è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile e dall'art.2423, comma 5, del Codice Civile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione adottati sono stati determinati nel rispetto del principio della prudenza e della continuità dell'attività di impresa, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento attivo o del passivo considerato, ai sensi dell'art. 2423 bis e 2426 del Codice Civile.

Da un punto di vista generale non si è verificato alcuno scostamento dai criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente, salvo quanto espressamente specificato.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono iscritte in base al criterio generale del costo di acquisto e nella determinazione dello stesso sono stati computati gli oneri accessori. Con riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni, sono stati mantenuti gli stessi criteri adottati nei precedenti esercizi.

I valori così ottenuti sono stati ammortizzati mediante la valutazione dell'effettivo periodo di utilizzazione dei beni cui si riferiscono e nel rispetto delle disposizioni di carattere fiscale e precisamente:

terreni - aliquota 0%;

edifici - aliquota 1,5% per le strutture;

costruzioni leggere - aliquota 10%;

impianti - aliquota 7,5%;

arredamento - aliquota 15%;

impianti interni di comunicazione e telesegnalazione - aliquota 25%;

mobili e macchine ordinarie d'ufficio - aliquota 12%;

beni strumentali inferiori a euro 516,46 - aliquota 100%;

macchine d'ufficio elettroniche - aliquota 20%;

software - aliquota 33%;

costi ad utilizzazione pluriennale - aliquota 10%.

- Crediti: sono iscritti in base al valore presumibile di realizzazione. Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati crediti relativi alle procedure concorsuali che, di conseguenza, non sono state oggetto di svalutazione; negli esercizi precedenti tali valori sono stati attualizzati e rettificati tramite un fondo di svalutazione appositamente stanziato per la perdita che può essere ragionevolmente prevista in considerazione dei tempi medio-lunghi di incasso;
- disponibilità liquide: il saldo delle disponibilità liquide è stato contabilizzato al valore nominale;
- debiti: sono stati contabilizzati al loro valore nominale e sono divisi tra i debiti esigibili entro l'esercizio e quelli esigibili oltre l'esercizio;
- ratei e risconti: sono stati determinati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- i contributi sono contabilizzati sulla base del principio di competenza;
- i Fondi rischi ed oneri sono stati valutati secondo i principi della competenza e della prudenza. I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile. Tali stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, analitica o globale a seconda delle fattispecie, sulla base degli elementi a disposizione anche qualora verificatisi nel corso dell'esercizio successivo. I rischi, per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile, sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri mediante indicazione, qualora il dato risulti disponibile, della passività massima e/o quella con un maggiore grado di realizzazione;
- le partecipazioni sono state valutate al valore di presunto realizzo o al valore di mercato, e sono state pertanto di conseguenza già eliminate nel corso dell'anno 2017; il loro dettaglio comunque verrà di seguito meglio specificato;
- il TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti;
- garanzie, impegni, beni di terzi e rischi, sono stati valutati in base alla documentazione esistente.

Conversione dei valori originariamente non espressi in euro: nell'esercizio non si sono verificate operazioni con valori in valuta diversa dalla moneta di conto.

DEROGHE CASI ECCEZIONALI

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

VARIAZIONI NEI CRITERI DI VALUTAZIONE E DI CLASSIFICAZIONE

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente sulla base delle novità introdotte dal D.LGS. 139/2015.

Non sono intervenute variazioni nei criteri di classificazione nell'esercizio 2018.

Cambiamenti di principi contabili (OIC29, art. 2423-bis, punto 6 e comma 2)

Per quanto riguarda gli impatti dei cambiamenti di principi contabili sui dati comparativi dell'esercizio precedente, non è stato fattibile determinarne. Pertanto i nuovi principi contabili sono stati applicati unicamente al valore contabile delle attività e passività all'inizio dell'esercizio in corso, effettuando una rettifica corrispondente sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in corso.

Correzione di errori rilevanti

In conformità al principio contabile Oic 29 si evidenzia che i dati e le informazioni comparative dei precedenti esercizi non sono stati oggetto di correzione.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento.

ALTRE INFORMAZIONI

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nota relativa alla gestione del Condominio CAAP.

Il complesso edilizio e poliarticolato costituente il Centro Agro-Alimentare di San Benedetto del Tronto (C.A.A.), infrastruttura costituita da più mercati all'ingrosso e da insediamenti produttivi, commerciali, di servizio e direzionali autonomi, a carattere prevalentemente commerciale, ma collegati e tali da completare nel modo più organico possibile la gamma merceologica delle attività, delle funzioni e dei servizi, è gestito in maniera unitaria dalla società Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a. (C.A.A.P.).

Sono attualmente dodici i condomini proprietari di immobili che fanno parte del complesso del CAAP.

Oltre al C.A.A.P. S.p.a., dopo le vendite immobiliari dell'anno 2006 alle società Aemmegi Immobiliare S.r.l. (piattaforma alimentare Gruppo Sabelli) il 24/03/2006 ed alla società Diana '92 S.r.l. (cash & carry) il 04/01/2006 (attualmente società Unicredit Leasing Spa di Milano con atto del 29/04/2016 e utilizzatore del cash & carry con la società Multicash di Ancarano). Dopo la vendita della porzione immobiliare del mercato ittico alla società EUROMAR avvenuta il 21/12/2010, in data 16/05/2011 è avvenuta la quarta compravendita alla società SIRENA BLU S.a.s. per una porzione dell'immobile mercato ittico. In data 19/05/2014 è stata effettuata vendita alla società Ipafin Srl di una porzione di immobile del mercato ortofrutticolo, ed in data 06/08/2014 e successivo atto integrativo del 14/02/2017 alla società Italy Wine Services Srl (ex Quality Wines Srl) per l'intero fabbricato denominato "condizionamento ortofrutta - immobile Caap n. 2", il fabbricato "tettoia imballaggi - immobile Caap n.11" e la palazzina "servizi tecnici - immobile Caap n. 8". Nel 2015 si sono aggiunti due nuovi condomini proprietari, con le vendite effettuate in data 03/12/2015 alla società Tekno Made Srl di un ufficio al secondo piano presso la palazzina direzionale, ed in data 22/12/2015 ai Sig.ri Lorenzo e Tommaso Antonelli di un ufficio al piano terra della palazzina direzionale.

Nel corso del 2016 sono state portate a termine tre vendite a seguito delle quali si sono aggiunti tre nuovi condomini proprietari, ovvero la società Ortenzi Srl acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo, la società Marchefrutta di Ascani Nazzareno & C. Sas, acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo, e la società Fraer Leasing Srl (contratto di leasing il cui utilizzatore è la società Marchefrutta Sas), acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo attiguo al precedente e occupato dall'utilizzatore, la società Marchefrutta Sas, in forza di contratto di leasing.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26.11.2018, è stato approvato il preventivo delle spese condominiali e dei costi di gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni per l'anno 2019 (a titolo esemplificativo e non esaustivo, pulizia, vigilanza, gestione tecnico-amministrativa, manutenzioni ordinarie e straordinarie, ecc.), con il relativo riparto a scadenze mensili per il pagamento entro il giorno cinque di ciascun mese.

Sia le società affittuarie e sia le società acquirenti, partecipano ai costi di gestione ordinaria delle parti ad utilizzo comune in forza delle tabelle millesimali.

Inoltre i condomini/proprietari che hanno acquistato le porzioni immobiliari, per l'esercizio delle loro attività parteciperanno ai costi di gestione straordinaria delle parti ad utilizzo comune, in forza delle tabelle millesimali, ma con le limitazioni di cui all'art.2 dei rispettivi atti pubblici di acquisto, precedentemente citati.

Conformemente alle tabelle millesimali ed ai sensi dei contratti di locazione correnti per i conduttori, ed in conformità di quanto previsto negli atti pubblici di compravendita, le quote mensili di competenza ai condomini vengono versate mediante rate mensili anticipate, entro il giorno cinque di ciascun mese.

Garanzie ricevute da terzi.

- a) Polizze assicurative ricevute a garanzia da parte dei clienti:
 - 1. polizza fidejussoria assicurativa ricevuta da Blueshark srl per euro 59.532;
 - 2. polizza fidejussoria assicurativa ricevuta da La Solefrutta Srl per euro 8.000;
 - 3. polizza fidejussoria assicurativa ricevuta da Rebez Paolo per euro 7.000;

- b) Fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta:
 - 1. ricevuta dalla Adriatica Funghi di Bucci Tonina & C. società agricola semplice per euro 12.000, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
 - 2. ricevuta dalla STR di Rossi Riccardo per euro 8.200, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
 - 3. ricevuta dalla C.A.D. Euro Pool Marche Srl per euro 3.195, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
 - 4. ricevuta dalla Ittitalia Srl per euro 24.000, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;

- c) Garanzia con titoli cambiari:
 - 1. ricevuta dalla Ittica M & G Snc per euro 30.492, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;

Nota integrativa abbreviata, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

Le voci dell'esercizio 2018 sono sostanzialmente comparabili con le voci dell'esercizio precedente, in quanto non sono stati modificati i criteri di valutazione da un anno all'altro, e non sono stati effettuati raggruppamenti per voci non omogenee, salvo quanto espressamente specificato.

Le variazioni intervenute, nelle consistenze delle voci dell'attivo e del passivo, sono qui di seguito riportate:

Immobilizzazioni

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito rispetto all'anno precedente passando da euro 8.821.730 a euro 8.658.257.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 280 (€ 440 nel precedente esercizio).

B I - 01 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
SPESE IMPIANTO E COST.	3.428		- 3.428	-
COSTI AD UTILIZZ. PLURIENNALE	2.789		- 1.989	800
TOTALE	6.217	-	- 5.417	800

B I - 02 F.DO AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	CONS. INIZIALE	% AMM.TO	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
SPESE IMPIANTO E COST.	3.428	20	-	- 3.428	-
COSTI AD UTILIZZ. PLURIENNALE	2.349	10	160	- 1.989	520
ARROTONDAMENTI	1		-	- 1	-
TOTALE	5.778		160	- 5.418	520

Le immobilizzazioni immateriali, tra cui le spese di impianto e costituzione e parte dei costi ad utilizzazione pluriennale, sono state completamente ammortizzate e pertanto eliminate dall'attivo patrimoniale.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 8.657.977 (€ 8.821.290 nel precedente esercizio).

B II - 01 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE

FABBRICATI	10.804.125	6.601	-	10.810.726
TERRENI	1.165.760	-	-	1.165.760
COSTRUZIONI LEGGERE	10.139	-	-	10.139
MACC.OPERAT. E IMP. SPEC.	1.547.073	3.410	-	1.550.483
ATTREZZ.VARIA E MINUTA	9.218	1.100	-	10.318
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	37.602	-	-	37.602
MACCHINE UFF.EL. ED ELETTR.	437.908	-	-	437.908
IMPIANTI INT.COM. E TELES.	126.819	19.676	-	146.495
ARREDAMENTO	20.042	749	-	20.791
CARTELLONI E INS.LUM.	46.234	-	-	46.234
BENI STRUM. INF. Euro 516,46	11.921	-	-	11.921
ARROTONDAMENTI	-	-	-	-
TOTALE	14.216.841	31.536	-	14.248.377

Su tutti gli immobili della Società gravano ipoteche, a fronte di finanziamenti ricevuti, di primo grado a favore della Carisap S.p.A. per il finanziamento n. 6024398 come da atto stipulato in data 08/06/2007 e successivo atto di erogazione finale del 02/07/2010, e ipoteca di secondo grado, è iscritta a favore della BCC Picena a fronte della linea di credito di euro 150.000 in conto ipotecario acceso come da atto pubblico del 06/10/2010 e successive modificazioni.

B II - 02 FONDO AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	CONS. INIZIALE	% AMM. TO	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
FABBRICATI	3.331.434	1,5	161.876	- 93	3.493.403
COSTRUZIONI LEGGERE	5.932	10	704	-	6.635
MACC.OPERAT. E IMP. SPEC.	1.402.434	8	16.554	- 355	1.419.343
ATTREZZ.VARIA E MINUTA	7.942	8	242	-	8.184
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	36.202	12	906	-	37.108
MACCHINE UFF.EL. ED ELETTR.	436.187	20	809	-	436.996
IMPIANTI INT.COM. E TELES.	109.802	25	10.292	86	120.008
ARREDAMENTO	11.061	15	2.603	-	13.664
CARTELLONI E INS.LUM.	42.636	10	502	-	43.138
BENI STRUM. INF. Euro 516,46	11.921	100	-	-	11.921
ARROTONDAMENTI	-	-	-	-	-
TOTALE	5.395.550		194.488	- 362	5.590.400

Gli ammortamenti, che sono esposti nel conto economico al netto dei contributi in conto impianti ad essi riferibili e commentati nello specifico paragrafo, sono stati calcolati come segue:

- i fabbricati sono stati tutti ammortizzati con aliquota pari all'1,5%; tale criterio di ammortamento è conforme a quanto effettuato negli esercizi precedenti, sulla base delle considerazioni esplicitate nei criteri di valutazione e dell'approssimazione della residua possibilità di utilizzazione del bene;
- gli impianti sono stati ammortizzati con aliquota ridotta, pari 7,5%, in considerazione della residua utilizzazione economica e dell'effettivo utilizzo.

Il fondo ammortamento fabbricati comprende la quota del fondo riferito al terreno costituita dall'ammortamento accantonato fino al 31.12.2005, pari ad euro 168.093, sulla porzione di terreno residuo dopo le cessioni con riserva di proprietà e precedentemente ricompreso nella voce "fabbricati". Si ribadisce che dall'esercizio 2006 il fondo ammortamento riferibile al

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di fine esercizio			
Costo	800	14.248.377	14.249.177
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	520	5.590.400	5.590.920
Valore di bilancio	280	8.657.977	8.658.257

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

La società non ritiene significativa la suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica.

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	3.429	2.789	6.218
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.429	2.349	5.778
Valore di bilancio	-	440	440
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	160	160
Totale variazioni	-	(160)	(160)
Valore di fine esercizio			
Costo	-	800	800
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	520	520
Valore di bilancio	-	280	280

Le immobilizzazioni immateriali, tra cui le spese di impianto e costituzione e parte dei costi ad utilizzazione pluriennale, sono state completamente ammortizzate e pertanto eliminate dall'attivo patrimoniale.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	11.980.025	1.673.892	21.139	541.785	14.216.840
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.337.366	1.512.236	19.863	526.086	5.395.550
Valore di bilancio	8.642.659	161.656	1.276	15.699	8.821.290

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	6.509	22.817	1.100	749	31.175
Ammortamento dell'esercizio	162.580	26.846	242	4.820	194.488
Totale variazioni	(156.071)	(4.029)	858	(4.071)	(163.313)
Valore di fine esercizio					
Costo	11.986.626	1.696.978	22.239	542.534	14.248.377
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.500.038	1.539.351	20.105	530.906	5.590.400
Valore di bilancio	8.486.588	157.627	2.134	11.628	8.657.977

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 767.725 (€ 810.740 nel precedente esercizio).

C II - 01 CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

	cons.iniziale	variazioni	cons. finale
crediti verso clienti	197.389	- 49.678	147.711
effetti al dopo incasso	-	-	-
effetti in portafoglio	13.906	- 13.906	-
effetti richiamati	-	-	-
anticipi a fornitori	-	1.200	1.200
titoli/libretti risparmio a garanzia	-	-	-
erario c/iva	-	-	-
- note credito da emettere	- 1.995	1.995	-
crediti tributari	-	23	23
crediti diversi	412.742	- 6.166	406.576
carta di credito prepagata	-	437	437
fatture da emettere	52.012	- 25.318	26.694
TOTALE	674.054	- 91.413	582.641

L'importo della voce "fatture da emettere" è costituito in massima parte da locazioni e servizi erogati a favore delle aziende locatarie.

L'importo dei crediti diversi pari ad euro 406.576 è relativo in massima parte agli importi risultanti a credito in base a sentenza della Corte di Appello di Ancona del 15/07/2011 in riforma parziale della precedente sentenza n. 553/2009 del Tribunale di Ascoli Piceno; tale credito si riferisce a causa in materia di lavoro con l'ex direttore Sig. Elio Spinuzzi.

CREDITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

	cons. iniziale	variazioni	cons. finale
contributi ministeriali c/interessi	-	-	-

cauzioni a fornitori	1.041	- 200	841
crediti vs. clienti morosi e fall.	801.585	-	801.585
crediti vs. clienti	30.252	38.244	68.496
effetti al dopo incasso	-	-	-
effetti in portafoglio	-	-	-
effetti insoluti	-	-	-
fatture da emettere	51.639	- 7.377	44.262
imposte a rimborso	-	-	-
crediti diversi	-	-	-
- f.do svalutazione cred.proc.conc.	- 625.352	-	- 625.352
- f.do sval.cred.e rischi su crediti e mora	- 122.479	17.731	- 104.748
TOTALE	136.686	48.398	185.084

La voce fatture da emettere (euro 44.262) è costituita esclusivamente da locazioni ancora da fatturare a società clienti in seguito a rateizzazioni di crediti pregressi.

Il Fondo Svalutazione Crediti che si ritiene congruo rispetto all'esame delle posizioni in sofferenza non è stato ulteriormente incrementato nel corso dell'esercizio.

Vi è stato un utilizzo del "fondo svalutazione crediti (civ.)" nel corso dell'esercizio per effetto della chiusura delle posizioni creditorie nei confronti dell'affittuario DAI Srl in seguito ad accordo transattivo conclusosi in data 28/11/2018.

Fra i predetti crediti sono compresi:

"crediti verso clienti proc.conc." iscritti per € 132.489 (pari a nominali € 797.327 al netto della svalutazione di € 664.838), già svalutati per circa l'ottanta per cento nei precedenti esercizi, svalutazione pari al valore imponibile iva, sono di seguito specificati:

Crediti clienti proc.concors.al 31/12/2018	valore nomin.	accantonamento
IL PESCATORE srl	123.539	106.616
COOP.SOC.ARCOBALENO	172.756	149.090
LE STAGIONI FRUTTA IOZZI A.	43.845	37.839
FGF FRUTTA	6.362	5.490
FRUCTA NOVA SRL	21.850	18.209
PESCE FRESCO ADRIATICO SRL	198.176	165.147
SPELL.PALOMBO DEI F.LLI LEPORI SNC	6.584	5.487
DINAMICA 2000 SRL	92.826	81.976
SNAL SRL IN LIQUIDAZIONE	27.999	15.166
SIRENA BLU SRL	38.834	32.178
VIRGILI ORTOFRUTTA SRL	21.844	8.284
ASTERIA	41.770	39.188
altri	942	168
TOTALE	797.327	664.838

Le "cauzioni a fornitori" sono relative ai contratti di fornitura di servizi per utenze, euro 293, ed al diritto di attraversamento ferroviario, euro 548, ed hanno durata residua superiore a cinque anni.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

--	--	--	--	--	--	--

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	396.957	-38.309	358.648	174.405	184.243	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	23	23	23	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	413.783	-4.729	409.054	408.213	0	841
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	810.740	-43.015	767.725	582.641	184.243	841

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La società non ritiene significativa la suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 611 (€ 675 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	92	68	159
Assegni	-	25	25
Denaro e altri valori in cassa	584	(157)	426
Totale disponibilità liquide	675	(64)	611

I conti bancari, se presenti, non hanno particolari vincoli.

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 3.942 (€7.825 nel precedente esercizio).

RISCONTI ATTIVI	IMPORTO
assicurazioni	3.942
spese telefoniche	-
spese di manutenzione	-
spese partecipazione convegni	-
totale	3.942

I risconti attivi hanno tutti durata residua inferiore a cinque anni.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.513	(2.513)	-
Risconti attivi	5.311	(1.369)	3.942
Totale ratei e risconti attivi	7.825	(3.882)	3.942

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento dei valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A I - CAPITALE

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio
movimentazioni anno 2017	8.280.495	-	1.990.566	6.289.929
movimentazioni anno 2018	6.289.929	-		6.289.929

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio..

A IV - RISERVA LEGALE (ORDINARIA)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
movimentazioni anno 2017	-	-	-
movimentazioni anno 2018	-	-	-

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio.

A V - RISERVE STATUTARIE (STRAORDINARIE)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
movimentazioni anno 2017	-	-	-
movimentazioni anno 2018	-	-	-

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio.

A VII - ALTRE RISERVE

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio
Riserva sovrapprezzo azioni 2017	0	0	0	0
Riserva conversione euro 2017	0	0	0	0
Riserva riduz.vol. cap.sociale 2017	0	607.235	0	607.235
Riserva sovrapprezzo azioni 2018	0	0	0	0
Riserva conversione euro 2018	0	0	0	0
Riserva riduz.vol. cap.sociale 2018	607.235	0	607.235	0

La riserva per riduzione volontaria del capitale sociale, costituita nel corso dell'esercizio 2017, è stata interamente utilizzata a parziale copertura della perdita riportata nel corso dell'esercizio stesso, come da delibera dell'assemblea dei soci del 29.06.2018.

A VIII - UTILI (- PERDITE) PORTATI A NUOVO

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio
Utile/Perdita es.2017 a nuovo	- 1.382.125	- 849.260	- 1.382.125	- 849.260
Utile/Perdita es.2018 a nuovo	- 849.260	- 225.901	- 607.235	- 467.926

Le variazioni dell'esercizio sono relative al riporto della perdita residua dell'esercizio precedente dopo la parziale copertura mediante utilizzo della riserva per riduzione volontaria del capitale sociale come sopra evidenziato.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce `Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	6.289.929	-	-		6.289.929
Altre riserve					
Riserva straordinaria	607.235	-	607.235		-
Totale altre riserve	607.236	-	607.235		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	242.025		(242.025)
Utile (perdita) dell'esercizio	(849.260)	849.260	-	(225.901)	(225.901)
Totale patrimonio netto	6.047.905	849.260	849.260	(225.901)	5.822.003

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

La società non dispone di riserve per cui non si ritiene necessario fornire le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Non ci sono variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 160.000 (€ 160.000 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio
FONDO RISCHI ONERI 2017	160.000	-	-	160.000

FONDO IMPOSTE 2017	-	-	-	-
	<u>160.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160.000</u>
	-	-	-	-
FONDO RISCHI ONERI 2018	160.000	-	-	160.000
FONDO IMPOSTE 2018	-	-	-	-
	<u>160.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160.000</u>

Il fondo rischi ed oneri è costituito sulla base di stime per presunti futuri oneri e rischi incombenti sulla società. Il fondo rischi ed oneri è stimato alla fine dell'esercizio 2018 in circa euro 160.000 . L'importo deriva da una ricognizione complessiva dei rischi e contenziosi, in via prudenziale, connessi all'attività.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 112.223 (€ 112.223 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio
FONDO T.F.R. 2017	100.337	11.886		112.223
FONDO T.F.R. 2018	112.223	9.601	30.407	91.417

Il Fondo TFR è stato movimentato per effetto dell'accantonamento commisurato alle retribuzioni corrisposte al personale dipendente nel 2018, secondo la normativa vigente. L'utilizzo del fondo è riferito all'imputazione degli utilizzi imposte secondo legge.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	112.223
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.601
Utilizzo nell'esercizio	30.407
Totale variazioni	(20.807)
Valore di fine esercizio	91.417

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.031.043 (€ 1.995.127 nel precedente esercizio).

D 01 - DEBITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

	consistenza iniziale	variazioni	consistenza finale
debiti (capit.) finanziamento ipotecario Carisap	42.122	- 20.833	21.289
conto corrente banca dell'adriatico	30.758	4.267	35.025
conto corrente ipotecario banca bcc picena	106.380	17.807	124.187
conto corrente ordinario banca bcc picena	-	-	-
iva ns. debito	-	-	-

- erario c/iva	876	9.567	10.443
debiti tributari Irap esercizio	-	-	-
debiti tributari Ires esercizio	-	-	-
debiti tributari di cui:	324.372	57.687	382.059
- imu	324.372	57.687	382.059
- ires	-	-	-
- irap	-	-	-
fornitori	94.973	- 6.213	88.760
- fornitori c/anticipi	-	-	-
- note credito da ricevere	-	-	-
clienti c/anticipi	-	-	-
fatture da ricevere	125.136	8.497	133.633
caparra confirmatoria	-	-	-
debiti v/dipendenti	7.590	93	7.683
debiti v/amministratori	-	4.092	4.092
debiti per ferie non godute	-	-	-
debiti per 13^ e 14 ^ non godute	9.457	- 430	9.027
debiti v/istituti previdenziali	7.301	581	7.882
erario c/ritenute irpef lav.dip.	6.706	- 3.262	3.444
erario c/ritenute professionisti	2.481	- 2.295	186
erario c/addizionali in acconto	-	-	-
debiti per trattenute sindacali	-	-	-
debiti v/inail	-	-	-
debiti interessi depositi cauzionali	39.263	174	39.437
depositi cauzionali contratto locaz.	161.586	6.980	168.566
debiti diversi	-	7.304	7.304
TOTALE	959.001	84.016	1.043.017

Riguardo ai debiti per conto corrente si specifica in dettaglio l'utilizzo degli affidamenti concessi dagli istituti di credito:

	consistenza finale	affidamento	quota percentuale di utilizzo
conto corrente Banca Intesa	35.025	50.000	70%
conto corrente ipotecario BCC del Piceno	124.187	150.000	83%
TOTALE	159.212	200.000	80%

I "debiti (capit.) finanziamento ipotecario Carisap" entro l'esercizio si riferiscono al debito in linea capitale, del mutuo ventennale in ammortamento dal 2010, relativo alle rate in scadenza nel 2019, euro 21.289.

Fra le "fatture da ricevere" sono comprese competenze legali per euro 28.429, utenze elettriche/idriche e telefoniche per euro 41.496, competenze del Collegio sindacale per euro 27.184, residuo euro 36.524 per altre competenze, manutenzioni e servizi.

D 02 - DEBITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

	CONSIST. INIZIALE	VARIAZIONE	CONSIST. FINALE
deposito cauzionale contratti locaz.	25.600	-	25.600
cauzioni procedure concorsuali	18.654	-	18.654
altri depositi cauzionali	2.358	-	2.358
garanzie su esatto adempimento pag.	2.876	-	2.876
ritenute cauzionali	-	-	-
fornitori	-	-	-
fatture da ricevere	78.501	- 48.501	30.000
quote (capit.) finanziamento ipot. Carisap	908.537	-	908.537

arrotondamenti	-	-	-
TOTALE	1.036.526	-	48.501

I debiti in linea capitale per il finanziamento Carisap si riferiscono al mutuo ventennale ipotecario stipulato con atto pubblico in data 08 giugno 2007 per una linea di credito complessiva di euro 3.500.000 utilizzabile in più erogazioni. Il predetto finanziamento, erogato con atto finale il 02/07/2010 per complessive euro 3.060.000, verrà rimborsato secondo il piano di ammortamento di quaranta rate semestrali di cui la prima è stata pagata con scadenza 01 febbraio 2011 e l'ultima il 01/08/2034.

Le "fatture da ricevere", si riferiscono a competenze derivanti dal contratto del 25/06/2001 con UNICAM /ASTERIA.

Rispetto al debito iniziale di € 78.501, a seguito di accordo transattivo del 20.12.2018, euro 10.000 sono state inserite nei "Debiti entro l'esercizio" ed il residuo di euro 30.000 nelle fatture da ricevere "Oltre l'esercizio".

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.087.797	1.240	1.089.037	180.501	908.537	694.740
Debiti verso fornitori	298.610	-46.217	252.393	222.393	30.000	0
Debiti tributari	324.372	57.687	382.059	382.059	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.301	581	7.882	7.882	0	0
Altri debiti	277.447	22.224	299.671	250.182	49.488	0
Totale debiti	1.995.527	35.515	2.031.042	1.043.017	988.025	694.740

Suddivisione dei debiti per area geografica

La società non ritiene significativa la suddivisione dei debiti per area geografica.

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

I debiti con durata residua superiore ai cinque anni sono rappresentati dal mutuo stipulato con Carisap (oggi Banca Intesa San Paolo) erogato con atto finale del 02/07/2010 per euro 3.060.000 ed avente scadenza 01/08/2030, è garantito da:

- garanzia da ipoteca immobiliare di quarto grado (di fatto di primo grado) sugli immobili, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, diritti, ragioni anche condominiali, adiacenze, immobili per destinazione, nuove costruzioni, aggiunzioni e migliorie nulla escluso o riservato, per Euro 5.250.000, di cui euro 3.500.000 per sorte capitale ed euro 1.750.000 per accessori.

I debiti con garanzia reale sui beni, pur se di durata residua inferiore ai cinque anni, sono rappresentati da:

linea di credito di euro 150.000 mediante apertura di c/c ipotecario concesso in data 06/10/2010 dalla banca BCC del Piceno con atto del Notaio Pietro Caserta: tale linea di credito è assistita da garanzie reali tramite ipoteca su edifici con annesse aree pertinenziali denominati "mercato e condizionamento ortofrutta" e "direzionale - servizi generali" ed estesa a tutte le ragioni, diritti, accessioni, dipendenze e pertinenze degli immobili descritti e colpirà oltre a tutte le costruzioni esistenti, anche quelle erigende.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.326.072 (€ 1.325.315 nel precedente esercizio).

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

RISCONTI PASSIVI			euro
	<i>cons. iniziale</i>	<i>variaz.</i>	<i>cons. finale</i>
altri risconti passivi (canoni di locazione)	163	361	524
altri risconti passivi (altri proventi)	-	-	-
altri risconti passivi (servizi condominiali)	-	25.000	25.000
Sub totale	163	25.361	25.524
contributo c/impianti terr.sospeso	143.262	0	143.262
contributo c/impianti	1.164.731	- 24.248	1.140.483
SubTotale	1.307.993	- 24.248	1.283.745
TOTALE RISCONTI PASSIVI 2018	1.308.156		1.309.270
RATEI PASSIVI			
ratei passivi (interessi passivi mutuo ipot.)	17.159	- 357	16.802
altri ratei passivi	-	-	-
TOTALE RATEI PASSIVI 2018	17.159		16.802
Arrotondamenti			-
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	1.325.315	757	1.326.072

I risconti "altri risconti" hanno durata residua inferiore a cinque anni.

Il risconto contributo c/impianti, per la parte di durata residua superiore ai cinque anni è pari ad euro 1.019.244.

Il risconto per contributo c/impianti terreno sospeso, è di durata residua superiore ai cinque anni e si riferisce alla parte del contributo correlato al terreno residuo non più ammortizzato.

La variazione del risconto contributi in conto impianti, euro 24.248, è determinata dalla quota di competenza dell'esercizio imputata in diminuzione delle quote di ammortamento dell'esercizio.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.159	(357)	16.802
Risconti passivi	1.308.156	1.114	1.309.270
Totale ratei e risconti passivi	1.325.315	757	1.326.072

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	ESERCIZIO 2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	ESERCIZIO 2018
AFFITTI ATTIVI	554.505	29.094	-	583.599
ALTRE PRESTAZIONI	13.095	-	- 12.360	735
RICAVI RECUPERO SERV.IMP.	4.182	1.155	-	5.337
CORRISPETTIVI PER SERVIZI	-	1.500	-	1.500
AFFITTI CELLE FRIGORIFERE	-	6.380	-	6.380
SERVIZI CONDOMINIALI	146.984	-	- 10.411	136.573
SERVIZI PESATURA E FOTOC.	128	142	-	270
SERVIZI ENERGIA ELETTRICA	67.408	3.706	-	71.114
SERVIZI METANO	-	-	-	-
SERVIZI UTENZE IDRICHE	40.506	-	- 2.398	38.108
ARROTONDAMENTO EURO	2			
TOTALE	826.810	41.977	- 25.169	843.616

Altri ricavi e proventi

	ESERCIZIO 2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	ESERCIZIO 2018
ALTRI PROVENTI	-	-	-	-
ALTRI RICAVI RECUPERO SERV.IMP.	-	-	-	-
SOPRAVV.ATTIVE	12.491	20.372	-	32.863
INDENNITA' RISARCITORIE ASSIC.	-	1.061	-	1.061
RICAVI DIVERSI	-	-	-	-
CONTRIBUTI	-	-	-	-
RISCONTO CONTRIB. IN C/IMPIANTI	24.248	-	-	24.248
PLUSVALENZE DA VENDITA IMMOBILI	5.199	-	- 5.199	-
SOPRAVV. ATTIVE IMP. ESER. PREC.	-	-	-	-
ARROTONDAMENTI E ABBUONI	3.191	-	- 3.181	10
TOTALE	45.129	21.433	- 8.380	58.182

Nel corso dell'esercizio 2018 la società non ha percepito sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e soggetti assimilati.

Costi della produzione

COSTI PER SERVIZI

La voce costi per servizi di cui al punto B7) include, oltre agli altri costi per servizi, anche i seguenti oneri:

ONERI LEGALI	31/12/2018
Costi dell'esercizio	8.900
Costi dell'esercizio (ricorsi)	735
Competenze legali per cause avviate in esercizi precedenti	14.320
TOTALE	23.955

ALTRE COMPETENZE TECNICHE	31/12/2018
Costi consulenze ed elaborati tecnici	4.282
Costi consulenze tecniche e fiscali	11.544
Costi notarili	-
Altri costi consulenze tecniche	3.720
TOTALE	19.546

COMPENSO AMMINISTRATORI E SINDACI

	ESERCIZIO 2017	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2018
AMMINISTRATORI	45.065	- 11.499	33.566
CONTRIBUTI INPS AMMIN.	6.597	- 3.383	3.214
SINDACI	28.731	- 1.547	27.184
TOTALE	80.393	- 16.429	63.964

Proventi e oneri finanziari

La voce Interessi ed altri oneri finanziari, di cui al punto C) 17) del bilancio, è composto dai conti di seguito elencati:

Interessi Passivi ed oneri finanziari da:	Esercizio 2017	Variazione	Esercizio 2018
interessi per debiti v/banche	56.562	-8.527	48.035
Interessi verso banche, di mora	-	-	-
interessi su depositi cauzionali	176	314	490
altri interessi passivi	1.868	-1.077	791
interessi indeducibili imposte	25	-25	-
arrotondamenti	1	-	1
TOTALE	58.632	-9.315	49.317

La voce interessi debiti v/banche, iscritta in bilancio per Euro 48.035, sono così composti:

Interessi passivi di c/c	Euro 7.304
Interessi passivi su mutui	Euro 40.731
TOTALE	Euro 48.035

La variazione intervenuta nella voce interessi per debiti verso banche è dovuta ad una generale diminuzione dei tassi di interesse sui debiti applicati dalle banche e ad un generale minor utilizzo degli affidamenti bancari in essere.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate.

La società possiede partecipazioni nel C.O.M.A.I.S., nella A.S.TE.R.I.A. s.c.p.a. e nel consorzio INFOMERCATI.

Tali partecipazioni sono state eliminate dal bilancio societario già nel precedente esercizio vista la modesta entità ed il fatto che tutte le società e consorzi si trovano in stato di liquidazione o in procedura concorsuale. Pertanto tale eliminazione non ha prodotto risultati rilevanti sul bilancio di esercizio poiché tali partecipazioni erano già state svalutate negli esercizi precedenti.

Il dettaglio di dette partecipazioni è già stato specificato in precedenza nella sezione relativa alle Immobilizzazioni finanziarie.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003) redigendo apposita autocertificazione e adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	N. UNITA' INIZIALI	AUMENTI	DECREMENTI	N. UNITA' FINALI
IMPIEGATI	4	0	1	3
OPERAI	1	0	0	1
TOTALE	5	0	1	4

La diminuzione di n.1 unità lavorativa avvenuta nel corso dell'anno 2018 fa riferimento alla cessazione del rapporto di lavoro con una dipendente per il raggiungimento dei requisiti di accesso alla pensione.

Si specifica in dettaglio il costo sostenuto per il personale in forza:

	ESERCIZIO 2017	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2018
SALARI E STIPENDI	166.274	-25.235	141.039
COSTI PER SOMMINISTRAZIONE PERSONALE	-	20.965	20.965
ONERI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI	36.338	2.108	38.446
INAIL	1.217	27	1.244
ACCANTONAMENTO TFR	12.991	-1.239	11.752
ALTRI COSTI PER IL PERSONALE	3.122	-1.203	1.919
TOTALE	219.942	-4.577	215.365

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

COMPENSO AMMINISTRATORI E SINDACI

	ESERCIZIO 2017	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2018
AMMINISTRATORI	45.065	- 11.499	33.566
CONTRIBUTI INPS AMMIN.	6.597	- 3.383	3.214
SINDACI	28.731	- 1.547	27.184
TOTALE	80.393	- 16.429	63.964

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.780	27.184

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Il bilancio non è interessato da tali voci.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento alla gestione dell'esercizio 2018 la società si è posta come obiettivo primario il rispetto delle indicazioni fornite dai Soci, non dimenticando di occuparsi quotidianamente dell'attività specifica del CAAP cercando inoltre di implementare l'attività di gestione immobiliare e di organizzazione di fiere ed eventi. L'attività è stata orientata, essenzialmente, alla razionalizzazione ed al contenimento dei costi di gestione con l'obiettivo di ridurre le spese che sistematicamente l'azienda aveva sostenuto negli ultimi esercizi.

Sin dall'inizio dell'anno 2019 il CdA si è reso conto che, nonostante le attività effettuate ed i correttivi già messi in atto sarebbe risultato di difficile attuazione il pareggio di bilancio; a seguito di tale considerazione il CdA si è immediatamente attivato per la predisposizione di un Piano di risanamento aziendale; tale Piano è stato completato in data 27 Marzo 2019 e portato all'attenzione di tutti i soci sia mediante suo invio tramite posta elettronica certificata sia mediante sua esposizione nell'assemblea dei soci del 14 Maggio 2019.

La sua concreta applicazione, nelle intenzioni e nelle concrete applicazioni, porterebbe ad un utile di bilancio sin dall'esercizio 2019 non prevedendo alcuna vendita immobiliare.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Proventi da partecipazione

Non si sono verificati movimenti contabili relativi ai proventi da partecipazioni.

Finanziamenti effettuati dai soci alla Società con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione Art. 2427, n. 19-bis Codice Civile

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

**Operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto
Art. 2427, n. 22 Codice Civile**

Il bilancio non è interessato da tali operazioni.

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

Il bilancio non è interessato da tali operazioni.

Informazioni relative alle cooperative

Il bilancio non è interessato da tali voci.

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

Il bilancio non è interessato da tali voci.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, Il Consiglio di Amministrazione propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio, pari ad euro 225.901.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

San Benedetto del Tronto, 31 maggio 2019

Il Presidente del CdA
Giacomini Roberto

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio, e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto Giacomini Roberto, Legale Rappresentante dell'impresa dichiara, a norma del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47, che il presente documento corrisponde a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio delle Marche autorizzazione prot. AGEDRMAR n. 27601 in data 24 ottobre 2018.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
F. to Dott. Roberto Giacomini

Il sottoscritto Giacomini Roberto, Legale Rappresentante dell'impresa dichiara che lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile".

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Roberto Giacomini