

## 712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2016

**MARINAGRI S.P.A.**

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: POLICORO MT VIA SAN GIUSTO  
LOC.TORRE MOZZA SN  
Codice fiscale: 00568720775  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Procedure in corso: FALLIMENTO

### Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	6
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	31
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	35
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	39

## MARINAGRI SPA

### Prospetto contabile del Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO - MT
<b>Codice Fiscale</b>	00568720775
<b>Numero Rea</b>	MT 50949
<b>P.I.</b>	00568720775
<b>Capitale Sociale Euro</b>	1.118.223 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA` PER AZIONI
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	412000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	231.902	183.474
II - Immobilizzazioni materiali	73.968.905	17.333.922
III - Immobilizzazioni finanziarie	173.324	20.499.399
Totale immobilizzazioni (B)	74.374.131	38.016.795
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	31.262.715	22.600.140
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.048.862	2.380.159
Totale crediti	4.048.862	2.380.159
IV - Disponibilità liquide	97.851	2.858
Totale attivo circolante (C)	35.409.428	24.983.157
D) Ratei e risconti	10.139	1.287
Totale attivo	109.793.698	63.001.239
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.118.223	1.102.728
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	164.085	164.085
III - Riserve di rivalutazione	175.332	175.332
IV - Riserva legale	263.719	263.719
VI - Altre riserve	19.769.294	27.538.805
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(518)	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.496.256)	(2.573.724)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(620.197)	(922.533)
Totale patrimonio netto	17.373.682	25.748.412
B) Fondi per rischi e oneri	237.417	113.366
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	51.178	3.801
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.961.266	27.508.303
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.954.013	7.563.592
Totale debiti	76.915.279	35.071.895
E) Ratei e risconti	15.216.142	2.063.765
Totale passivo	109.793.698	63.001.239

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.239.687	468.781
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(3.324.651)	912.889
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.324.651)	912.889
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	194.230	0
altri	1.846.704	399.040
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>2.040.934</b>	<b>399.040</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.955.970</b>	<b>1.780.710</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	244.288	9.278
7) per servizi	825.849	1.261.770
8) per godimento di beni di terzi	24.000	169.152
9) per il personale		
a) salari e stipendi	127.153	56.564
b) oneri sociali	46.073	21.719
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	13.664	3.281
c) trattamento di fine rapporto	8.114	3.281
e) altri costi	5.550	0
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>186.890</b>	<b>81.564</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	920.738	140.112
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.204	10.477
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	895.534	129.635
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>920.738</b>	<b>140.112</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(900)	0
13) altri accantonamenti	0	5.402
14) oneri diversi di gestione	859.502	436.349
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.060.367</b>	<b>2.103.627</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>895.603</b>	<b>(322.917)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni		
altri	3.000	0
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.523	3
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>1.523</b>	<b>3</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>1.523</b>	<b>3</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.160.513	811.354
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.160.513</b>	<b>811.354</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(1.155.990)</b>	<b>(811.351)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(260.387)</b>	<b>(1.134.268)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

v.2.5.4

MARINAGRI SPA

imposte correnti	44.500	0
imposte relative a esercizi precedenti	123.471	0
imposte differite e anticipate	191.839	(198.932)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	12.803
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>359.810</b>	<b>(211.735)</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(620.197)	(922.533)

Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

## MARINAGRI SPA

VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO - MT  
Codice fiscale 00568720775  
Capitale Sociale interamente versato Euro 1.118.223,00  
Iscritta al numero 00568720775 del Reg. delle Imprese - Ufficio di MATERA  
Iscritta al numero 50949 del R.E.A.

### Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016

#### Nota integrativa parte iniziale

##### Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche ed è costituito:

- dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.);
- dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.);
- dalla presente nota integrativa (compilata in conformità all'art. 2427 e 2427 bis c.c.)

Ricorrendone i presupposti, si è optato per la redazione del bilancio in forma abbreviata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2435 bis del Codice Civile, per cui lo Stato Patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate nell'art. 2424 con lettere maiuscole e con numeri romani, con le ulteriori separate indicazioni, previste per le voci C) II) dell'attivo e D) del passivo.

Per le voci B.I - Immobilizzazioni immateriali e B.II - Immobilizzazioni materiali dello Stato patrimoniale, non è più richiesta l'indicazione esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni.

Il conto economico è stato compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.

Nel presente bilancio non è stato inserito il rendiconto finanziario, in quanto l'art. 2435-bis c. 2 c.c. ne prevede l'esonero nella forma abbreviata.

Il presente bilancio è redatto senza la relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

Sempre in virtù dell'applicazione dell'art. 2435 bis c.c., la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal c.1 dell'art. 2427 c.c., numeri 1), 2), 6), 8), 9), 13); 15), 16), 22-bis), 22-ter), 22-quater), 22-sexies) e dall'art. 2427-bis c.c., numero 1.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. L'applicazione dei nuovi principi di redazione non ha comportato modifiche sostanziali rispetto ai criteri di valutazione e classificazione utilizzati dalla società nella redazione del bilancio precedente fatta eccezione per i componenti straordinari positivi e negativi che sono confluiti nelle relative sezioni del valore e dei costi della produzione. In particolare i proventi straordinari sono stati classificati negli altri ricavi e proventi e gli oneri straordinari negli oneri diversi di gestione.

Il bilancio della società è il primo dopo la fusione per incorporazione, stipulata con atto notarile del 28.07.2016 tra la Marinagri Spa, società incorporante, e le società Marinagri Resort Spa, Marinagri Real Estate Spa, Villas Srl, società incorporate. Ai fini della redazione del presente bilancio, ciò ha comportato l'esposizione dei dati comparativi al 31 dicembre 2015 non immediatamente confrontabili con quelli del 31 dicembre 2016, in quanto reattivi a due realtà parzialmente diverse (ante e post fusione). Infatti, come previsto dall'OIC 4, i dati dell'esercizio precedente sono relativi alla sola società incorporante.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, salvo ove diversamente specificato.

A partire dal presente bilancio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Si precisa che ai sensi dell'art. 2427 primo comma 22 bis del Codice Civile, non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, si in termini di "prezzo" che in termini di motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

In aggiunta, ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del Codice Civile, non esistono accordi non risultanti dal bilancio d'esercizio, i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Infine, si evidenzia che la Società, pur essendo controllata dalla Ittica Valdagri S.p.A. non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di quest'ultima.

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

### **Principi generali di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

### **Operazione di Fusione per incorporazione Gruppo Marinagri**

L'operazione di fusione per incorporazione nella Marinagri spa delle controllate Marinagri Resort Spa, Marinagri Real Estate Spa e Villas Srl, si è conclusa con atto notarile del 28.07.2016, iscrizione nel Registro delle Imprese in data 04.08.2016 e retrodatazione al 01.01.2016 ai fini contabili e fiscali.

Come previsto dall'OIC 4 per una migliore comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione, è stata predisposta una tabella che riporta gli importi iscritti per tutte le incorporate (Marinagri Resort Spa, Marinagri Real Estate Spa e Villas Srl) al 03.08.2016.

Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

	MARINAGRI RESORT 03/08/2016	MARINAGRI REAL ESTATE 03/08/2016	VILLAS Sri 03/08/2016	RIEPILOGO GRUPPO (pre fusione) Stato patrimoniale Attivo
<b>Stato patrimoniale Attivo</b>				
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti				
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0	0	0
B) <b>Immobilizzazioni</b>				
II - <b>Immobilizzazioni materiali</b>				
1) terreni e fabbricati	46.424.705	3.303.380	2.626.500	52.354.585
2) impianti e macchinario	389.121			389.121
3) attrezzature industriali e commerciali	334.794			334.794
4) altri beni	2.212.280	9.335		2.221.615
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	2.102.920	2.102.920
Totale immobilizzazioni materiali	<b>49.360.900</b>	<b>3.312.715</b>	<b>4.729.420</b>	<b>57.403.035</b>
III - <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1) <b>partecipazioni</b>				
a) imprese controllate	165.797			165.797
Totale partecipazioni	<b>165.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>165.797</b>
2) <b>crediti</b>				
c) verso controllanti				
esigibili entro l'esercizio successivo	0			0
Totale crediti verso controllanti	<b>0</b>			<b>0</b>
Totale crediti	<b>0</b>			<b>0</b>
d) altre imprese		129.600		129.600
Totale immobilizzazioni finanziarie	<b>165.797</b>	<b>129.600</b>	<b>0</b>	<b>295.397</b>
Totale immobilizzazioni (B)	<b>49.526.697</b>	<b>3.442.315</b>	<b>4.729.420</b>	<b>57.698.432</b>
C) <b>Attivo circolante</b>				
I - <b>Rimanenze</b>				
4) prodotti finiti e merci	5.726.359	5.867.875		11.594.234
Totale rimanenze	<b>5.726.359</b>	<b>5.867.875</b>		<b>11.594.234</b>
II - <b>Crediti</b>				
1) <b>verso clienti</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	332.079	3.000		335.079
Totale crediti verso clienti	<b>332.079</b>	<b>3.000</b>		<b>335.079</b>
2) <b>verso imprese controllate</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	371.611			371.611
Totale crediti verso imprese controllate	<b>371.611</b>			<b>371.611</b>
4) <b>verso controllanti</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	132.618	804.322		936.940
Totale crediti verso controllanti	<b>132.618</b>	<b>804.322</b>		<b>936.940</b>
4-bis) <b>crediti tributari</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	7.170	84.855	653	92.678
Totale crediti tributari	<b>7.170</b>	<b>84.855</b>	<b>653</b>	<b>92.678</b>
4-ter) <b>imposte anticipate</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	1.133.358	226.835	117.605	1.477.798
Totale imposte anticipate	<b>1.133.358</b>	<b>226.835</b>	<b>117.605</b>	<b>1.477.798</b>
5) <b>verso altri</b>				
esigibili entro l'esercizio successivo	1.116.511	389.893	8.022	1.514.426
esigibili oltre l'esercizio successivo	729.357			729.357
Totale crediti verso altri	<b>1.845.868</b>	<b>389.893</b>	<b>8.022</b>	<b>2.243.783</b>
Totale crediti	<b>3.822.704</b>	<b>1.508.905</b>	<b>126.280</b>	<b>5.457.889</b>
III' - <b>Disponibilità liquide</b>				
1) depositi bancari e postali	9.435	458		9.893
3) danaro e valori in cassa	13.849	1.107	233	15.189
Totale disponibilità liquide	<b>23.284</b>	<b>1.565</b>	<b>233</b>	<b>25.082</b>
Totale attivo circolante (C)	<b>9.572.347</b>	<b>7.378.345</b>	<b>126.513</b>	<b>17.077.205</b>
D) <b>Ratei e risconti</b>				
Ratei e risconti attivi	0	0	0	0
Totale ratei e risconti (D)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>59.099.044</b>	<b>10.820.660</b>	<b>4.855.933</b>	<b>74.775.637</b>

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

Passivo				0
A)	<b>Patrimonio netto</b>			0
I -	<i>Capitale</i>	11.546.112	3.513.133	2.734.972
IV -	<i>Riserva legale</i>		155	
VII -	<i>Altre riserve, distintamente indicate</i>			155
	Valie altre riserve	1	0	-1
	Totale altre riserve	1	0	-1
VIII -	<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-4.935.776	-945.559	-827.969
IX -	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>			0
	Utile (perdita) dell'esercizio	355.948	-21.259	-10.957
	Utile (perdita) residua	355.948	-21.259	-10.957
	Totale patrimonio netto	6.966.285	2.546.470	1.896.045
B)	<b>Fondi per rischi e oneri</b>			0
3)	altri	150.583	2.000	13.633
	Totale fondi per rischi ed oneri	150.583	2.000	13.633
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	40.090	0	0
D)	<b>Debiti</b>			0
4)	<b>debiti verso banche</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	7.208.875	1.371.294	1.735.446
	esigibili oltre l'esercizio successivo	15.804.447	1.812.502	17.616.949
	Totale debiti verso banche	23.013.322	3.183.796	1.735.446
6)	<b>acconti</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.544.144	590.201	0
	Totale acconti	1.544.144	590.201	0
7)	<b>debiti verso fornitori</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	8.728.252	1.339.991	0
	Totale debiti verso fornitori	8.728.252	1.339.991	0
11)	<b>debiti verso controllanti</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	729.618	2.255.249	467.341
	Totale debiti verso controllanti	729.618	2.255.249	467.341
12)	<b>debiti tributari</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.007.916	2.556	97.508
	esigibili oltre l'esercizio successivo	53.124	0	0
	Totale debiti tributari	1.061.040	2.556	97.508
13)	<b>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	29.991	0	0
	Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.991	0	0
14)	<b>altri debiti</b>			0
	esigibili entro l'esercizio successivo	3.140.647	899.785	637.521
	esigibili oltre l'esercizio successivo	335.154	612	8.419
	Totale altri debiti	3.475.801	900.397	645.940
	Totale debiti	38.582.168	8.272.190	2.946.235
E)	<b>Ratei e risconti</b>			0
	Ratei e risconti passivi	13.359.918	0	0
	Totale ratei e risconti	13.359.918	0	0
	<b>Totale passivo</b>	59.099.044	10.820.660	4.855.933

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

<b>Conto economico</b>				0
<b>A) Valore della produzione:</b>				0
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	539.354	315.000	0
2)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-165.043	-220.076	-385.119
5)	<b>altri ricavi e proventi</b>			0
	contributi in conto esercizio	0	0	0
	altri	481.449	0	481.449
	<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>481.449</b>	<b>0</b>	<b>481.449</b>
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>855.760</b>	<b>94.924</b>	<b>0</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>				0
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	53.207	42.624	95.831
7)	per servizi	120.764	15.626	1.236
8)	per godimento di beni di terzi	0	0	0
9)	<b>per il personale:</b>			0
a)	salari e stipendi	34.049	0	0
b)	oneri sociali	18.677	0	0
c)	natamento di fine rapporto	0	0	0
e)	altri costi	4.829	0	0
	<b>Totale costi per il personale</b>	<b>77.555</b>	<b>0</b>	<b>77.555</b>
10)	<b>ammortamenti e svalutazioni:</b>			0
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0	0
	<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11)	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6.973	0	0
13)	altri accantonamenti	0	0	0
14)	oneri diversi di gestione	89.417	13.432	9.721
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>347.916</b>	<b>71.682</b>	<b>10.957</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>507.844</b>	<b>23.242</b>	<b>-10.957</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>				0
15)	<b>proventi da partecipazioni</b>			0
	altri	1.830	0	0
	<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>1.830</b>	<b>0</b>	<b>1.830</b>
16)	<b>altri proventi finanziari:</b>			0
d)	proventi diversi dai precedenti			0
	altri	1	0	0
	<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
17)	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>			0
	altri	183.641	44.732	0
	<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>183.641</b>	<b>44.732</b>	<b>0</b>
	<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>-181.810</b>	<b>-44.732</b>	<b>0</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>				0
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>				0
20)	<b>proventi</b>			0
	altri	49.951	231	0
	<b>Totale proventi</b>	<b>49.951</b>	<b>231</b>	<b>0</b>
21)	<b>oneri</b>			0
	altri	20.037	0	0
	<b>Totale oneri</b>	<b>20.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>29.914</b>	<b>231</b>	<b>0</b>
	<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + D + - E)</b>	<b>355.948</b>	<b>-21.259</b>	<b>-10.957</b>
22)	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			0
	imposte correnti	0	0	0
	imposte anticipate	0	0	0
	<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
23)	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>355.948</b>	<b>-21.259</b>	<b>-10.957</b>

Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

**MARINAGRI GROUP 2013/2015 (AGGREGATO) - MARINAGRI 2016 (Post Fusione)**

SP	2013	2014	2015	2016
Immobilizzazioni	95.147.280	96.431.779	95.785.738	74.374.131
Rimanenze	34.646.230	33.958.170	34.586.466	31.262.715
Crediti	11.023.492	8.852.027	7.855.297	4.048.862
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>163.575</b>	<b>7.550</b>	<b>11.718</b>	<b>97.851</b>
Ratei e risconti	31.635	11.033	2.646	10.139
<b>Tot. Attivo</b>	<b>141.012.212</b>	<b>139.260.559</b>	<b>138.241.865</b>	<b>109.793.698</b>
Capitale	18.896.945	18.896.945	18.896.945	1.118.223
Riserve e risultati pregressi	26.157.403	22.917.072	19.810.353	16.875.656
Risultato di esercizio	-3.182.261	-3.096.999	-1.874.924	-620.197
<b>Patrimonio netto</b>	<b>41.872.087</b>	<b>38.717.018</b>	<b>36.832.374</b>	<b>17.373.682</b>
Fondi rischi ed oneri	440.538	293.067	279.602	237.417
TFR	81.565	83.365	50.771	51.178
Debiti vs fornitori	29.318.156	25.246.825	26.463.725	24.602.560
Acconti & Caparre da Vendite	4.616.787	4.860.471	4.734.021	3.797.962
Debiti vs banche	34.597.044	34.838.691	33.655.365	33.058.201
Debiti vs altri	15.857.170	19.263.303	20.691.623	15.456.556
Ratei e risconti	14.228.865	15.957.819	15.534.384	15.216.142
<b>Tot. Passivo</b>	<b>141.012.212</b>	<b>139.260.559</b>	<b>138.241.865</b>	<b>109.793.698</b>

  

CE	2.013	2.014	2.015	2.016
Ricavi da cessioni immobiliari	3.410.803	1.397.744	1.590.330	5.239.688
Albergo, attività ricettive servizi (fitto dal 2014)	857.918	43.326	0	0
Altri ricavi (Fitti,Attività comm.li, Porto & Cantiere, Sopravv.ze)	726.869	339.564	652.420	1.846.703
Variazione dei semilav. e prod. fin.	-1.485.146	-643.962	630.615	-3.324.651
Storno Risconto Passivo da Contributo CIPE	221.165	284.358	194.319	194.230
<b>Valore della produzione</b>	<b>3.731.609</b>	<b>1.421.030</b>	<b>3.067.684</b>	<b>3.955.970</b>
<b>Costi della produzione</b>	<b>4.869.883</b>	<b>2.431.163</b>	<b>3.661.075</b>	<b>2.139.629</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-1.138.274</b>	<b>-1.010.133</b>	<b>-593.391</b>	<b>1.816.341</b>
Amm.ti	1.255.121	988.895	957.936	920.738
Acc.ti	323.561	29.964	13.440	0
<b>EBIT</b>	<b>-2.716.956</b>	<b>-2.028.992</b>	<b>-1.564.767</b>	<b>895.603</b>
Proventi e oneri finanziari (+/-)	-1.388.553	-1.663.146	-1.854.242	-1.155.990
Proventi e oneri straordinari (+/-)	524.998	65.286	1.091.647	0
<b>EBT</b>	<b>-3.580.511</b>	<b>-3.626.852</b>	<b>-2.327.362</b>	<b>-260.387</b>
Tax (+/-)	398.250	529.853	452.438	-359.810
<b>E</b>	<b>-3.182.261</b>	<b>-3.096.999</b>	<b>-1.874.924</b>	<b>-620.197</b>

Il disavanzo da annullamento, pari a € 8.233 mila, generatosi principalmente dal maggiore costo delle partecipazioni rispetto al patrimonio netto contabile delle partecipate, è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, e più precisamente a riduzione della voce "Altre riserve", come previsto dai principi contabili di riferimento. Di seguito si illustra il dettaglio di tale disavanzo:

Società Incorporate	Capitale netto al 01/01/2016	% partecipazione	Valore partecipazione al 01/01/2016	Disavanzo da annullamento al 01/01/2016
VILLAS SRL	1.907.003	100	2.734.972	827.969
MARINAGRI REAL ESTATE SPA	2.567.729	100	3.521.039	953.310
MARINAGRI RESORT SPA	6.610.336	89,04	12.223.467	6.337.624
MARINAGRI RESORT SPA/MARINAGRI REAL ESTATE SPA	6.610.336	0,24	129.600	113.735
				<b>8.232.638</b>

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

### Presupposto della continuità aziendale

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016, nonostante un miglioramento del risultato operativo e un incremento dei ricavi per cessione di un maggior numero di unità abitative, evidenzia una perdita pari a € 620.197 (perdita aggregata di Gruppo post fusione). Tale perdita di esercizio è determinata principalmente dagli oneri finanziari maturati a fronte dei mutui ipotecari contratti con Unicredit ed MPS, oltre che sui finanziamenti soci.

Il capitale circolante netto è negativo per €33.767 mila.

Il presente bilancio è stato redatto in ossequio al principio della continuità aziendale, pur persistendo la situazione di tensione finanziaria che caratterizza la Società da qualche esercizio. Si ritiene, infatti, che tale tensione finanziaria, che trae origine dal persistere della crisi del settore immobiliare, con particolare riferimento al mercato della "seconda casa", abbia comunque natura temporanea e reversibile, attesa la elevata solidità patrimoniale della Società ed i segni di una ripresa delle compravendite delle unità residenziali già nel corso del 2016.

In particolare, si ritiene che tale tensione finanziaria potrà essere superata, con le azioni di seguito descritte, che risultano già avviate da tempo:

- l'auspicato buon esito del piano di risanamento e riequilibrio finanziario in corso di predisposizione da parte di un Advisor ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d) L.F. per la ristrutturazione del debito al 31 dicembre 2016 con banche e creditori. Tale piano prevede la valorizzazione degli assets esistenti attraverso il riposizionamento di mercato del prodotto turistico-alberghiero e l'eventuale cessione dell'albergo, l'estinzione di una rilevante parte di debito attraverso la cessione di alcune unità residenziali già realizzate o cessione di quote di partecipazione di costituende società con conferimento di rami aziendali e un accordo con il ceto bancario per la revisione dei termini contrattuali dell'indebitamento. Nei primi mesi del 2017 sono stati già sottoscritti alcuni accordi con i maggiori creditori del gruppo (Edilco Srl, Polidrica Soc Coop) per la definizione della significativa debitoria complessiva;
- l'auspicata ripresa delle cessioni del rilevante magazzino immobiliare della Società conseguente all'atteso miglioramento del contesto economico e del mercato immobiliare. L'Amministratore Unico sul punto evidenzia che già nel corso dell'esercizio 2016 e nei primi mesi dell'esercizio 2017 sono emersi i primi segnali di una ripresa del mercato immobiliare

Tali azioni di risanamento purtuttavia sono, per loro stessa natura e nell'accezione prevista dai principi contabili di riferimento, caratterizzate da "molteplici e significative incertezze", principalmente rappresentate:

- dalla definizione del piano di risanamento e dalla conclusione delle negoziazioni con gli istituti di credito finalizzati alla ristrutturazione dei debiti finanziari in essere ed alla effettiva futura definizione di accordi di dilazione di pagamento sui debiti commerciali da parte dei fornitori;
- dal superamento del periodo di generale crisi economico-finanziaria del Paese che incide sull'attività immobiliare e sulla cessione di unità abitative

Pur nella considerazione che tali "incertezze" nell'accezione prevista dai principi contabili potrebbero far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale si ritiene, allo stato, di poter con ragionevolezza prevedere la favorevole conclusione delle azioni di risanamento sopra descritte.

Tutto ciò pone la società nelle condizioni di risanamento e, pertanto, il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale.

### Attività della società

L'attività della società consiste nell'esercizio di attività turistico e immobiliare in corso di realizzazione.

### Criteri di valutazione

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri dell'Organo amministrativo o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

### Nota integrativa attivo

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

**Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere “recuperate” grazie alla redditività futura dell’impresa e nei limiti di questa.

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l’immobilizzazione.

L’ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni immateriali siano state sottoposte al processo d’ammortamento.

Per quanto concerne la “prevedibile durata economica utile” si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

In particolare, si ritiene che il valore d’iscrizione in bilancio non superi quello economicamente “recuperabile”, definibile come il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite l’alienazione e/o il valore interno d’uso.

Le spese di impianto e di ampliamento, ove esistenti, sono iscritte in base al criterio del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, inclusivo degli oneri accessori e, conformemente al parere favorevole del collegio sindacale, vengono ammortizzate nell’arco di cinque anni.

I costi di ricerca e sviluppo e le spese di pubblicità e rappresentanza, ove esistenti, sono valutate al costo di acquisto e, previo consenso del collegio sindacale, sono ammortizzate nell’arco di tre anni.

Le altre immobilizzazioni immateriali, relative ai costi sostenuti a titolo di migliorie di beni di terzi, sono ammortizzate sulla base della vita utile degli stessi.

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l’impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

I valori delle immobilizzazioni materiali sono rettificati per taluni beni in applicazione di specifiche leggi di allineamento monetario, come evidenziato in apposito dettaglio: rivalutazione di cui alla legge n.72/1983.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dall’OIC 16, in luogo del “ragguaglio a giorni” della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l’impostazione del processo di ammortamento.

L’ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l’obsolescenza tecnica, l’intensità d’uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell’utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l’esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice civile, eccedenti l’ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese “incrementative” sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e “misurabile” aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore a € 516,46 sono stati imputati a costi di esercizio in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono in conto impianti rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto impianti, ove esistenti, riferibili alle immobilizzazioni, vengono iscritti inizialmente nei risconti passivi e successivamente accreditati a conto economico in maniera correlata agli ammortamenti delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

Le aliquote di ammortamento applicate sono indicate di seguito:

- fabbricati:	3%
- impianti e macchinari:	10% - 15%
- impianto di depurazione	15%
- attrezzature:	15% - 40%
- macchine elettroniche:	20%
- mobili per ufficio:	12%

### Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

### Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato dei dazi sulla importazione, delle spese di trasporto e dei compensi relativi al montaggio ed alla posa in opera dei cespiti.

### Impianti

Gli impianti reperiti sul mercato sono iscritti al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri di trasporto e installazione sostenuti per la messa in uso dei cespiti.

Gli impianti costruiti in economia sono valutati al costo di produzione inclusivo dei costi diretti (materiale, mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne) e dei costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione sino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

### Rivalutazione dei beni ai sensi della Legge 342/2000 – Legge 350/2003 – Legge 266/2005

Si da atto che non è stata eseguita la rivalutazione facoltativa di alcuni beni aziendali ai sensi della Legge 342/2000- Legge 350/2003 e legge 266/2005.

#### Riserve di rivalutazione

Le riserve di rivalutazione, iscritte, nella voce Altre Riserve, e pari al 31/12/2016 a **€ 17.016.810**, sono costituite dai saldi attivi di rivalutazione monetaria conseguenti all'applicazione:

- della legge n. 72 del 19 marzo 1983 per euro **175.332** riveniente dal conferimento del ramo aziendale Ittica Valdagni S.p.A., principalmente costituito da un suolo.
- della rivalutazione volontaria dei terreni divenuti edificabili **per euro 15.195.819**. Tale riserva, pari originariamente a euro 28.961.870, è stata contabilizzata nel 1998 con perizia asseverata, e al 31/12/2016 risulta ridotta per effetto delle seguenti movimentazioni:

Conferimento Marinagri Real Estate S.p.A.	(3.166.390)
Conferimento Marinagri Village S.p.A.	(2.507.765)
Conferimento Marinagri Resort S.p.A.	(5.408.870)
Copertura perdite al 31.12.2002 in Bilancio 2003	( 491.650)
Quota da cessione aree residuali a Marinagri Resort S.p.A.	(177.655)
Quota plusvalenza da cessione 2011 unità residenziali I fase	(910.665)
Quota plusvalenza da cessione 2012 unità residenziali I fase	(706.697)
Quota plusvalenza da cessione 2013 unità residenziali I fase	( 98.566)
Quota plusvalenza da cessione 2014 unità residenziali I fase	( 58.072)
Quota plusvalenza da cessione 2015 unità residenziali I fase	( 9.724)
Quota plusvalenza da cessione 2016 unità residenziali I fase	(229.997)
- dalla riserva di rivalutazione relativa ai terreni divenuti edificabili e conferiti alle controllate **per euro 10.053.629**, per effetto dei conferimenti dell'esercizio 2003, in precedenza esposti e delle successive

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

movimentazioni. Nel corso del 2016 tale riserva è stata girocontata alla voce "Riserva di rivalutazione" in seguito all'operazione di fusione per incorporazione.

- dal decremento generato dal disavanzo da annullamento portato a diretta riduzione delle riserve di rivalutazione nel corso dell'esercizio e pari a € **8.232.638**.

A norma di legge il saldo attivo di rivalutazione non è tassabile, salvo in caso di distribuzione agli Azionisti. Inoltre, qualora la riserva venga utilizzata per eventuali aumenti di capitale sociale, diviene tassabile solo in caso di rimborso di capitale ai Soci.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica utile" si ribadisce come il valore d'iscrizione in bilancio non superi quello economicamente "recuperabile", definibile come il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite l'alienazione e/o il valore interno d'uso.

Nessuna delle immobilizzazioni esprime perdite durevoli di valore, né con riferimento al valore contabile netto iscritto nello stato patrimoniale alla data di chiusura dell'esercizio, né rispetto all'originario costo storico o al relativo valore di mercato.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in società controllate sono valutate con il criterio del costo. Il loro valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

I dividendi sono contabilizzati per competenza nell'esercizio in cui vengono deliberati.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

### Rimanenze

Le rimanenze finali di prodotti riguardano gli "Immobili merce" relativi alle unità residenziali ultimate e non ancora rogitate al 31/12/2016 nonché gli altri interventi immobiliari in corso di realizzazione.

Il costo di specifico di fabbricazione per lotto di costruzione comprende, oltre ai suoli, gli oneri accessori di acquisto, i costi per le opere eseguite da terzi e gli oneri finanziari ad essi riferibili. I corrispettivi della cessione di tali beni si considerano conseguiti alla data della stipulazione dell'atto di vendita.

### Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Si precisa che il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo o nel caso di bilancio redatto in forma abbreviata.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

### Disponibilità liquide

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

### Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

Per quanto riguarda i costi sospesi, si è tenuto conto delle spese riferite a prestazioni di servizi che risultano correlate a componenti positivi di reddito che avranno la propria manifestazione nell'esercizio successivo, al netto delle quote recuperate nel corso dell'esercizio corrente.

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

### Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso. La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro già cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

### Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo o nel caso di bilancio redatto in forma abbreviata.

### Imposte correnti differite e anticipate

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

### **Fiscalità differita**

Sono state stanziare imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori di iscrizione nello stato patrimoniale delle attività e passività ed i relativi valori riconosciuti ai fini fiscali (plusvalenze, contributi e spese pluriennali deducibili in esercizi futuri), nel rispetto del principio in base al quale occorre stanziare fondi per rischi ed oneri unicamente a fronte di eventi la cui esistenza sia giudicata certa o probabile.

In particolare, le imposte anticipate sono rilevate quando vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui riverseranno le differenze temporaneamente deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Alla fine di ogni esercizio la Società verificherà se, ed in quale misura, sussistano ancora le condizioni per conservare in bilancio le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite iscritte nei bilanci precedenti, oppure se possano reputarsi soddisfatte le condizioni per registrare attività e passività escluse in passato.

### **Iscrizione dei ricavi**

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti (unità residenziali) sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà al momento del rogito.

### **Iscrizione dei costi**

Sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza.

## **Commenti alle principali voci di bilancio**

### **Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

La società non vanta crediti nei confronti dei soci in quanto le quote sottoscritte sono state interamente versate.

### **Immobilizzazioni immateriali**

#### **Movimentazione delle immobilizzazioni**

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2016 risultano pari a € 231.902.

Valore di inizio esercizio	€ 183.474
Incrementi dell'esercizio	€ 73.632
Ammortamenti dell'esercizio	€ (25.204)
Valore di fine esercizio	<b>€ 231.902</b>

Le immobilizzazioni immateriali sono prevalentemente costituite dalla voce "Altre immobilizzazioni immateriali" e accolgono principalmente i costi relativi a strade, ponti ed altre opere comuni.

### **Immobilizzazioni materiali**

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2016 risultano pari a € 73.968.905.

### **Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)**

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	15.836.007	214.684	336	217.473	1.065.422	17.333.922
<b>Incrementi per fusione</b>	52.374.000	391.800	335.174	2.217.000	2.102.922	57.420.896
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	195.727	3.000		5.000		203.727
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	(61.000)			(33.106)		(94.106)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	(510.000)	(123.534)	(91.000)	(171.000)		(895.534)
<b>Valore di fine esercizio</b>	67.834.734	485.950	244.510	2.235.367	3.168.344	73.968.905

La voce "Terreni e fabbricati" include suoli oggetto di rivalutazione nel corso dei precedenti esercizi per €24.783 mila ed il valore netto contabile della struttura alberghiera e della struttura portuale rispettivamente pari ad €19.226 mila ed €19.198 mila. Le strutture portuali ed alberghiere, per la cui realizzazione è stato ottenuto un contributo in conto impianti, sono gravate da mutuo ipotecario come meglio descritto nel relativo paragrafo di nota integrativa.

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

Si precisa, inoltre, che la proprietà dei suoli, per 15 ettari complessivi, è oggetto di controversia con Alsia, in merito alla quale si ritiene remota ogni passività potenziale.

Si ribadisce come il valore d'iscrizione in bilancio non superi quello economicamente "recuperabile", definibile come il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite l'alienazione e/o il valore interno d'uso, ossia, secondo la definizione contenuta nei principi contabili di riferimento.

Si richiama in proposito quanto esposto nella presente nota in merito alle valutazioni di stima operate nell'ambito dell'operazione di fusione per incorporazione del Gruppo Marinagri.

Nonostante le perdite consuntivate dalla Società e la conseguente situazione di significativa tensione finanziaria, si ritiene interamente recuperabile il costo di tali immobilizzazioni materiali, anche sulla base delle evidenze della perizia di stima redatta da un esperto indipendente. Tale perizia, tuttavia, stima il valore dei suoli sulla base del reddito atteso dalla edificazione e successiva vendita delle unità immobiliari.

La voce "Impianti e macchinario" è principalmente costituita dall'impianto di depurazione.

La voce "Altri beni" è principalmente composta dal valore delle cabine elettriche e dagli arredi dell'hotel.

La voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" è relativa quasi esclusivamente agli oneri di urbanizzazione relativi al comparto D, oggetto di future realizzazioni di unità immobiliari.

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

**Immobilizzazioni finanziarie**

**Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate**

La partecipazione totalitaria nella società controllata Marinagri Gestioni Srl rinvia dall'operazione di fusione per incorporazione della ex controllante e consolidata Marinagri Resort spa, la cui valutazione viene effettuata al costo di acquisizione.

Per completezza si annota che il deficit patrimoniale dello scorso esercizio di detta società partecipata è stato integralmente ripianato in sede di approvazione del bilancio di esercizio dalla socio unico Marinagri spa.

Si riportano, di seguito le informazioni richieste per le società controllate (valori espressi in migliaia di Euro)

Società Controllate	Sede	% di possesso	Cap. sociale al 31/12/16 (*)	Patrimonio netto al 31/12/2016 (*)	Utile (Perdita) d'esercizio 2016 (*)	Valore di Bilancio (*)
Marinagri Gestioni S.r.l.	Policoro	100%	1	(119)	(120)	166

(\*) I dati evidenziati si riferiscono ai progetti di bilancio predisposti dall'Amministratore Unico.

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

Nonostante la perdita consuntivata dalla controllata nell'esercizio 2016 si ritiene interamente recuperabile il valore della partecipazione e non si è proceduto ad alcuna svalutazione.

**Rimanenze**

**Rimanenze finali materie prime - semilavorati - materiali di consumo - merci**

Le rimanenze finali di prodotti riguardano:

- gli "Immobili merce" relativi alle unità residenziali ultimate e non ancora rogitate al 31/12/2016;
- gli altri interventi immobiliari in corso di realizzazione
- le rimanenze di importo residuale di prodotti e merci degli esercizi commerciali (carburanti c/ rim.ze per euro 7.314,50 e Monopoli c/rimanenze per 203,80).

**DETTAGLIO IMMOBILI MERCE**

**Da Marinagri**

Rim.finali resid.lotto1	14.842.907,10
Rim.finali res.II fase I step	2.610.504,49
Rim.finali res.II fase II step	1.867.302,47
Rim.finali borgo	87.867,00
Rim.fin. res.II fase III step	526.259,16

**Da società incorporate**

Comparto C c/resid.finite rim.	5.425.842,27
Comparto B c/residenze c/rim.	5.894.159,11

**Crediti**

Di seguito si espone il dettaglio della voce Crediti:

	<b>31.12.2016</b>
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>417.851</b>
<b>Crediti verso controllanti</b>	<b>5.000</b>
<b>Crediti tributari</b>	<b>240.251</b>
<b>Crediti per imposte anticipate</b>	<b>2.078.206</b>
<b>Crediti verso altri</b>	<b>1.307.554</b>
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>4.048.862</b>

**Crediti commerciali**

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma cartolare, ammontano a € 417.851 e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, senza necessità di rettifiche con apposito Fondo svalutazione, come per il precedente esercizio.

**Crediti per imposte anticipate**

	Saldo al 31/12/2015	Importi dedotti fiscalmente nel 2016	Differenze Temporanee		Riprese fiscali del 2016	Saldo al 31/12/2016
			Variazioni per Cons. Fiscale	Situazione ante riprese fiscali 2016		
Compensi amministratori	1.953	(461)	-	1.492		1.492
Ammortamenti civilistici	16	-	-	16	-	16
Accantonamento Spese legali	99	-	-	99	-	99
Interessi passivi non deducibili (ROL)	5.802	-	-	5.802	614	6.416
Imposta TARES	180	-	-	180	11	191
Imposta TASI	17	-	-	17	27	44
<b>Totale</b>	<b>8.067</b>	<b>(461)</b>	<b>-</b>	<b>7.606</b>	<b>652</b>	<b>8.258</b>

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

	Crediti per imposte anticipate							
	Saldo al 31/12/2015	Aliquote 2015 %	Importi dedotti fiscalmente nel 2016	Situazione ante riprese fiscali 2016	Aliquote 2016 %	Effetto variazione Aliquota	Riprese fiscali del 2016	Saldo al 31/12/2016
Compensi amministratori	605	31,40%	(145)	469	27,90%	(68)	-	413
Ammortamenti civilistici	4	31,40%	-	5	27,90%	(1)	-	4
Accantonamento Spese legali	31	31,40%	-	31	27,90%	(3)	-	28
Interessi passivi non deducibili (ROL)	1.567	27,50%	-	1.595	24,00%	(138)	147	1.568
Imposta TARES	57	31,40%	-	57	27,90%	(6)	3	53
Imposta TASI	5	27,50%	-	5	24,00%	(1)	6	10
<b>Totale</b>	<b>2.269</b>		<b>(145)</b>	<b>2.161</b>		<b>(217)</b>	<b>157</b>	<b>2.077</b>

Alla luce delle operazioni di risanamento descritte nel paragrafo della presente nota relativo alla continuità aziendale, si ritiene che tali crediti per imposte anticipate siano interamente recuperabili nei prossimi esercizi.

### Altri crediti dell'attivo circolante

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi, quali l'erario, i dipendenti, gli altri debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

In particolare:

- i crediti tributari per € 240 mila, quasi interamente per IVA 2010 richiesta a rimborso
- i crediti verso altri per € 1.308 mila, di cui circa € 265 mila nei confronti del Consorzio Marinagri a seguito della fatturazione attiva, relativa a più esercizi, del servizio di depurazione e € 760 mila relativi a maggiori interessi attivi, formalmente rivendicati nei confronti di Unicredit per gli esercizi dal 2007 al 2010. In particolare, con missive inviate nel corso degli esercizi 2009 e 2010 la Società contesta il mancato rispetto dei tassi pattuiti e più specificatamente richiede la puntuale applicazione del differenziale di tasso dello 0,90%, a carico della Società, fra i conti correnti attivi e passivi attivati nel periodo indicato e finalizzati ad assicurare ai promissari acquirenti delle unità abitative la garanzia fideiussoria di cui al Decreto Legislativo n. 122 del 2005. Si ritiene che tali partite finanziarie saranno oggetto di definizione nell'ambito delle negoziazioni avviate con lo stesso istituto per la rimodulazione dei finanziamenti in essere.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a € 97.851 e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per € 93.741, da assegni per € 220 e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 3.890 iscritte al valore nominale.

Non vi sono assegni in cassa alla data di chiusura dell'esercizio.

### Oneri finanziari capitalizzati

Nessuna capitalizzazione di oneri finanziari.

### Nota integrativa passivo e patrimonio netto

#### Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Nessuna operazione in valuta.

### Patrimonio netto

Il capitale sociale, ammontante a € 1.118.223 è così composto:  
Numero azioni 21.650 del valore nominale di € 51,65 cad.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio trascorso ha avuto esecuzione l'aumento virtuale del capitale sociale di euro 15.500 per effetto dell'operazione di fusione (rapporto di concambio).

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

Si riporta, di seguito, il prospetto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Destinazione del risultato d'esercizio	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.102.728	15.500	(5)			1.118.223
Riserva da soprapprezzo delle azioni	164.085					164.085
Riserve di rivalutazione	175.332					175.332
Riserva legale	263.719					263.719
Riserva straordinaria o facoltativa	2.059.357					2.059.357
Altre riserve	25.479.448	693.128	(8.462.638)			17.709.938
Totale altre riserve	27.538.805	693.128	(8.462.638)			19.769.295
Riserva operazioni di copertura			(518)			(518)
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.573.724)			(922.533)		(3.496.257)
Utile (perdita) dell'esercizio	(922.533)			922.533	(620.197)	(620.197)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.748.412</b>	<b>708.628</b>	<b>(8.463.161)</b>	<b>0</b>	<b>(620.197)</b>	<b>17.373.682</b>

Il decremento delle altre riserve per € 8.232.638 si riferisce al disavanzo da annullamento in precedenza commentato. L'incremento delle altre riserve per € 693.128 si riferisce all'avanzo da concambio generatosi dalla differenza tra il valore dell'aumento del capitale sociale della società incorporante e la quota di patrimonio netto contabile della incorporata di competenza di soci terzi.

**Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

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

	Possibilità di utilizzazione	Importo
Capitale		1.118.223
Riserva da soprapprezzo delle azioni	A,B,C	164.085
Riserve di rivalutazione	A,B,C	175.332
Riserva legale	B	263.719
Riserva straordinaria o facoltativa	A,B,C	2.059.357
Altre riserve	A,B,C	17.709.938
<b>Totale</b>		<b>21.490.654</b>

Legenda:

A: per aumento capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione soci

E' stata predisposta un'apposita tabella che analizza la composizione del capitale sociale.

Descrizione	Totale	di cui per riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	1.118.223	1.118.223			
Riserva da soprapprezzo delle azioni	164.085	164.085			
Riserve di rivalutazione	175.332		175.332		
Riserva legale	263.719		263.719		
Riserva straordinaria	2.059.357		2.059.357		
Riserva avanzo di fusione	693.128		693.128		
Varie altre riserve	17.016.810		17.016.810		
Riserv per oper. Di copertura dei flussi finanziari attesi	-518		-518		
Utili (perdite) portati a nuovo	-3.496.256		-3.496.256		

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

**Informazioni sulla riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

Tra le voci del patrimonio netto è presente la nuova voce VII – Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

Trattasi di derivato, Interest Rate Swap, sottoscritto per la copertura del rischio di interesse su un mutuo Unicredit a tasso variabile, valutato di copertura ed il cui fair value al 31 dicembre 2016 è pari a -€ 518.

**Analisi delle variazioni della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi (prospetto)**

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Incremento per variazione di fair value	Decremento per variazione di fair value	Rilascio a conto economico	Rilascio a rettifica di attività/passività	Effetto fiscale differito	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi								-518

**Fondi per rischi e oneri**

Per quanto concerne gli “Altri fondi per rischi e oneri” del passivo ai sensi dell’art. 2427 punto 7) c.c., sono stati appostati oneri per eventuali soccombenze in contenziosi di natura civilistica e del lavoro, nonché sanzioni fiscali e previdenziali. Si riporta, di seguito, la composizione della voce e un’analisi delle variazioni intervenute nel corso dell’esercizio.

**Composizione voce “Fondi per rischi e oneri”**

DESCRIZIONE	IMPORTO
Fondo acc.to sanzioni	127.964
Fondo acc.to spese legali	108.284
Strumenti finanziari passivi	518
Altri fondi	651
<b>TOTALE</b>	<b>237.417</b>

**Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri (prospetto)**

	Strumenti deriv. pass.	fin.	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>			113.366	113.366
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				0
Accantonamento nell'esercizio		518	0	0
Utilizzo nell'esercizio			-37.151	-37.151
Altre variazioni			160.683	160.683
Totale variazioni		518	123.533	124.051
<b>Valore di fine esercizio</b>		518	236.899	237.417

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto ammonta a € 51.178 ed è congruo secondo i dettami dei principi contabili, in quanto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio.

**Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (prospetto)**

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	3.801
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	8.114
Utilizzo nell'esercizio	
Altre variazioni	39.263
<b>Totale variazioni</b>	47.377
Valore di fine esercizio	51.178

La voce "Altre variazioni" comprende il trattamento di fine rapporto dalle società incorporate a seguito della fusione.

**Debiti**

Nella tabella che segue si è proceduto alla esposizione delle variazioni dei debiti rispetto all'esercizio precedente.

**Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti (prospetto)**

	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
Debiti verso soci per finanziamenti	3.465.883	153.376	3.619.259	3.619.259		
Debiti verso banche	7.454.731	25.603.470	33.058.201	12.272.301	20.785.899	
Acconti	2.217.417	1.580.545	3.797.962	3.797.962		
Debiti verso fornitori	13.908.366	10.694.194	24.602.560	24.602.560		
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	164.990	164.990	164.990		
Debiti verso imprese controllate	1.154.530	-1.052.794	101.736	101.736		
Debiti verso controllanti	1.175.197	475.912	1.651.109	1.651.109		
Debiti tributari	938.071	1.354.907	2.292.979	2.129.745	163.233	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.672	36.691	50.363	50.363		
Altri debiti	4.744.028	2.832.092	7.576.120	5.571.240	2.004.880	
<b>Totale debiti</b>	<b>35.071.895</b>	<b>41.843.383</b>	<b>76.915.279</b>	<b>53.961.265</b>	<b>22.954.012</b>	

Di seguito si riporta la composizione dei debiti maggiormente significativi.

**Debiti v/soci per finanziamenti**

La voce, alla data di bilancio, è così composta:

Debiti v/ soci per finanziamenti fruttiferi:	quota capitale	interessi maturati al 31.12.2106
	2.506.112	1.113.147

**Debiti v/banche assistiti da garanzie reali**

La voce al 31/12/2016, suddivisa per rapporto giuridico esistente, è così costituita:

Rate mutuo scadute	6.210.119
Rate mutuo a scadere	2.050.695
Debito v/banca x inter.mutuo	2.870.080
Unicredit c/676 (M.Resort)	391.090

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

Unicredit c/anticipazioni	320.330
Unicred. c/antic.cred.Iva	200.937
Unicredit c/c	139.992
MPS c/c 1956	60.965
Monte dei Paschi di Siena c/c	18.152
Monte Paschi di Siena c/166638	9.068
MPS (M.Real Estate)	268
B.Antonveneta c/dep.patto comp	220
MPS C/1519(M.Resort)	203
Unicredit c/6780 albergo	124
MPS c/c 2298 Albergo	50
Unicredit c/1720 (M. Resort)	9
<b>Totale entro l'esercizio</b>	<b>12.272.302</b>
Unicredit mutuo ediliz linea A	3.691.516
Unicredit mutuo ediliz linea B	999.807
Unicredit mutuo mln 2,5	1.744.022
Mutuo Unicredit mln 7,5	5.244.854
Int.mutuo 2,5 mln fine ammort.	275.263
Int.mutuo 16 mln fine ammort.	1.636.549
Int.mutuo mln 9 fine ammort.	970.541
Mutuo MPS (M.Real Estate)	1.280.000
Mutuo MPS (Mar. Spa)	4.731.875
Interessi mutuo Mps rateizzati	211.472
<b>Totale oltre l'esercizio</b>	<b>20.785.899</b>

Di seguito si riepilogano i dati essenziali dei mutui in essere al 31/12/2016:

- 1) **Banca Unicredit – mutuo ordinario linea A dell'ammontare complessivo di euro 16 mln.** Tale mutuo sottoscritto in data 31 gennaio 2006, è stato ristrutturato con atto del 7 giugno 2010 e poi frazionato in data 29 giugno 2010. Il rimborso è previsto in 30 rate semestrali posticipate a partire dall'1 agosto 2011 ad un tasso pari all'Euribor 6m 365/360 maggiorato di uno spread di punti 2 in ragione d'anno. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 3.691 mila per la parte relativa al mutuo e ad Euro 1.636 mila per le quote interessi delle rate scadute ed insolute nel corso del 2008 e del 2009 conguagliate a maggiorazione dell'ultima rata scadente il 31 luglio 2026.
- 2) **Banca Unicredit – mutuo ordinario linea B dell'ammontare complessivo di euro 9 mln.** Tale mutuo sottoscritto in data 31 gennaio 2006, è stato ristrutturato con atto del 7 giugno 2010 e poi frazionato in data 29 giugno 2010. Il rimborso è previsto in 30 rate semestrali posticipate a partire dall'1 agosto 2011 ad un tasso pari all'Euribor 6m 365/360 maggiorato di uno spread di punti 2 in ragione d'anno. A garanzia di detto mutuo unitamente a quello linea A (sopra descritto) è stata iscritta un'ipoteca per la complessiva somma di Euro 50 mln. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 1.000 mila per la parte relativa al mutuo e ad Euro 971 mila per le quote interessi delle rate scadute ed insolute nel corso del 2008 e del 2009 conguagliate a maggiorazione dell'ultima rata scadente il 30 settembre 2026.
- 3) **Banca Unicredit – mutuo ordinario dell'ammontare complessivo di euro 7,5 mln.** Tale mutuo sottoscritto in data 9 giugno 2010, prevede il rimborso entro 180 mesi dall'1 gennaio 2013 mediante rate semestrali posticipate al tasso Euribor 6m 365/360 maggiorato di 2,65 punti in ragione d'anno. A garanzia di detto mutuo è stata iscritta ipoteca per la complessiva somma di Euro 15 mln. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 5.244 mila.
- 4) **Banca Unicredit – mutuo ordinario dell'ammontare complessivo di euro 2,5 mln.** Tale mutuo sottoscritto in data 24 novembre 2006, è stato ristrutturato in data 7 giugno 2010. Il rimborso è previsto mediante rate trimestrali posticipate a partire dall'1 dicembre 2011 al tasso Euribor 3m 365/360 maggiorato di 2 punti in ragione d'anno. A garanzia di detto mutuo è stata iscritta ipoteca per la complessiva somma di Euro 5 mln. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 1.744 mila per la parte relativa al mutuo e ad Euro 275 mila per le quote interessi delle rate scadute ed insolute conguagliate a maggiorazione dell'ultima rata.
- 5) **Banca MPS:** di originari euro 17.600.000, è garantito da ipoteca immobiliare ed è funzionale all'intervento immobiliare I Fase. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 4.732 mila e € 211 mila di interessi rateizzati.

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

- 6) **Banca MPS:** di originari euro 3.500.000, è garantito da ipoteca immobiliare e a seguito della ristrutturazione del 5.09.2014 prevede il rimborso in rate semestrali da € 320.000. Il debito residuo a lungo termine al 31 dicembre 2016 è pari a Euro 1.280 mila.

Di tali mutui le quote oltre i 5 anni sono così dettagliate:

**Banca Unicredit – mutuo ordinario linea A dell'ammontare complessivo di euro 16 mln.:** euro 3.871 mila;

**Banca Unicredit – mutuo ordinario linea B dell'ammontare complessivo di euro 9 mln:** euro 1.563 mila

**Banca Unicredit – mutuo ordinario dell'ammontare complessivo di euro 7,5 mln:** euro 3.123 mila;

**Banca Unicredit – mutuo ordinario dell'ammontare complessivo di euro 2,5 mln:** euro 1.352 mila

**Banca MPS – mutuo ordinario dell'ammontare complessivo di euro 16 mln:** euro 3.165 mila

**Debiti per acconti**

I debiti, relativi alla commercializzazione delle residenze Fase I, sono così composti:

Anticipi per vendita residenze	3.671.864
Anticipi per vendita diritto usufrutto posti barca	126.098
	<u>3.797.962</u>

Sono, invece, iscritti fra gli altri debiti:

Caparre confirmatorie	1.318.134
Caparre confirmatorie posti barca	162.500
Caparre penitenziali	45.000
	<u>1.525.634</u>

Tali anticipazioni sono state ricevute principalmente negli esercizi precedenti ma, per effetto del già citato clima fiscale creatosi sul mercato della casa vacanza, i promissari acquirenti, più volte sollecitati, non hanno sottoscritto i relativi rogiti.

**Debiti verso fornitori**

La voce, alla data di bilancio, è così composta:

Fatture ricevute	9.529.613
Fatture per servizi da ricevere	8.747.710
Debito per cessione crediti Polidrica	2.443.447
Debito per cessione crediti Edilco	3.844.097
Debiti per pignoramento c/terzi	37.670
	<u>24.602.560</u>

**Debiti verso imprese controllate**

La voce è relativa ai finanziamenti ricevuti dalla Marinagri Gestioni Srl per un totale di 101.736€

**Debiti verso imprese controllanti**

La voce è interamente relativa a debiti commerciali per servizi e locazioni verso la controllante Ittica Valdagri S.p.A..

**Debiti tributari**

La voce, alla data di bilancio, è composta da debiti per euro 2.129.745, di cui 1.386.894 relativi ad Imu e Tasi di esercizi precedenti; 537.433 per IVA di cui 216.804 di esercizi precedenti, 33.901 per Ires e Irap di anni precedenti, 87.843 per Irpef da versare; ed infine per 39.312 e 5.188 rispettivamente relativi ad Irap ed Ires correnti.

L'importo di euro 2.004.880, invece, già rateizzato dal medesimo Ente di riscossione in 72 rate mensili è riportato

## Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016

nella voce di bilancio "Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo".

### Debiti verso istituti previdenziali

La voce è principalmente costituita da debiti verso Inps e Inail per complessivi euro 50.363.

### Altri debiti

La voce, alla data di bilancio, è costituita dalle seguenti voci, esigibili entro l'esercizio:

Debiti v/amministratori	1.505.148
Debiti v/Consorzio Marinagri	832.461
Debiti verso Collegio Sindacale	633.710
Debiti per caparre su unità abitative e posti barca	1.525.634
Debiti per transazione con soc. di assicurazione	429.415
Debiti v/personale	121.830
Debiti per cessione credito relativi ad esercizi precedenti	107.386
Altri debiti	415.657
	<u>5.571.240</u>

La voce oltre l'esercizio successivo è, come evidenziato in precedenza, costituita da debiti per i quali è stata ottenuta la rateizzazione da Equitalia.

### Ratei e risconti passivi

Le suindicate voci vengono dettagliate nelle seguenti tabelle:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi interessi mutui posticipati	44.486	39.064	83.550
Risconti passivi	2.019.278	2.177.310	4.196.588
Risconti passivi contr. Porto		4.603.202	4.603.202
Risconti passivi contr. Albergo		6.332.802	6.332.802
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>2.063.764</b>	<b>13.152.378</b>	<b>15.216.142</b>

### Conti ordine

Gli impegni e le garanzie sono di seguito elencati:

#### Garanzie di firma ricevute da controllanti e concesse a favore di terzi

- garanzia di firma di complessivi euro 34.580.000 su terreni lotto edificato Fase I di 218 unità residenziali a Banca MPS, corrispondente al valore nominale della garanzia a fronte della residua quota di mutuo gravante sulle unità residenziali non rogitate al 31.12.2015 (contratto di mutuo ipotecario originario Banca Antonveneta di 17,6 mln di euro contratto in data 18.9.2006);
- garanzia di firma di euro 35.000 mila ricevuta dalla controllante Ittica Valdagri S.p.A. sui mutui sottoscritti con banca Unicredit.

### Valore della produzione

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà. I proventi per le prestazioni di servizi sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con l'apposita "comunicazione" inviata al cliente. Si riporta, di seguito, un dettaglio della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni":

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Prestazioni di servizi	165.039	156.933
Vendita unità residenziali	4.461.334	197.000
Vendita posti barca	220.877	108.846
Prestazione per ormeggi	216.414	0
Carburanti c/vendita	110.527	0
Prestazioni cantiere navale	39.560	0
Noleggi e locazioni	12.368	6.000
Altri minori	13.567	2
<b>TOTALE</b>	<b>5.239.686</b>	<b>468.781</b>

Si fornisce, di seguito, un dettaglio della voce di sintesi "Altri ricavi e proventi":

**Dettaglio voce Altri ricavi e proventi**

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Contributi in conto capitale	194.230	0
<b>Contributi in conto esercizio</b>	<b>194.230</b>	<b>0</b>
Affitti, noleggi e locazioni attive	554.767	50.000
Altri ricavi e proventi diversi	130.006	3.430
Proventi di natura o incidenza eccezionali:		
a) Plusvalenze da alienazione		
- alienazione beni mobili ed immobili	486.218	11.724
b) Altri proventi straordinari		
- conseguimento di indennizzi	4.169	
- altri proventi straordinari	671.544	333.886
<b>Ricavi e proventi vari</b>	<b>1.846.704</b>	<b>399.040</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.040.934</b>	<b>399.040</b>

**Costi della produzione**

Si riporta, di seguito, un dettaglio della voce "Costi della produzione":

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Carburante c/acquisti	109.515	0
Costi realizzazione residenza	76.723	0
Acquisto materiali	14.047	3.140
Beni strumentali < 516,46€	6.792	45
Costi gestione un.res.inv.	8.489	2.005
Altri minori	28.722	4.088
<b>TOTALE</b>	<b>244.288</b>	<b>9.278</b>

Si fornisce, inoltre, un dettaglio della voce di sintesi "Costi per servizi":

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Lavori eseguiti da terzi	122.347	626.713
Illuminazione e forza motrice	49.592	6.149
Costi di progettazione	0	445.244
Compensi a terzi	124.842	45.177
Elaborazione dati contabili	44.034	10.632
Premi assicurazione	56.527	35.709
Manutenzione e riparazione	79.589	27.398
Spese legali	51.740	894
Rimborso spese	8.232	5.398
Costi gestione depuratore	26.532	588

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

Compensi ai sindaci	51.391	28.000
Spese pubblicità e propaganda	38.901	5.427
Spese di consulenza	27395	0
Canoni demaniali	47.542	0
Altri importi minori	97.185	24.441
<b>TOTALE</b>	<b>825.849</b>	<b>1.261.770</b>

Si fornisce, infine, un dettaglio della voce di sintesi "Oneri diversi di gestione" nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Imposte deducibili	2.085	2.698
IMU	203.309	59.381
TARI	22.079	17.541
Quote contributi associativi	711	516
Oneri e spese varie	595.441	279.024
<b>Oneri di natura o incidenza eccezionali:</b>		
c) Altri oneri straordinari		
- altri oneri straordinari	35.877	77.189
<b>TOTALE</b>	<b>859.502</b>	<b>436.349</b>

**Proventi e oneri finanziari**

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.  
Gli interessi passivi dell'esercizio ammontano a € 1.160.513.

**Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

Di seguito il dettaglio degli interessi e altri oneri finanziari suddivisi per tipologia di debito:

DESCRIZIONE	31/12/2016	31/12/2015
Interessi passivi banche	901.192	811.354
Altri oneri finanziari	259.321	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.160.513</b>	<b>811.354</b>

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

Nel bilancio, in ossequio alla vigente normativa, sono state rilevate imposte anticipate in precedenza commentate.  
Le imposte d'esercizio ammontano a € 39 mila relativamente all'IRAP e a € 5 mila relativamente all'IRES.

**Dati sull'occupazione**

A seguito dell'operazione di fusione risultano n. 5 unità in servizio, rispetto all'unità dell'esercizio precedente.

Elenco dipendenti anno 2016

Cognome	Nome	Data assunzione	Data cessazione
LO DUCA	MARIA GIUSEPPINA	18/10/2012	
RICCIARDULLI	PINO	05/08/2016	
BRIAMONTE	GIUSEPPE	05/08/2016	
CAPUTO	DOMENICA	05/08/2016	
DE GIORGIO	CARLO	05/08/2016	
STRAMENTINOLI	GAETANO	05/08/2016	31/10/2016

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

**Compensi ad amministratori e sindaci**

Nessun compenso deliberato per l'Amministratore Unico.  
I compensi spettanti, nel corso dell'esercizio appena trascorso, al Collegio sindacale, costituito da 3 membri, ammontano a € 51.391

**Esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato**

La società, pur partecipando direttamente al capitale di un'altra impresa con partecipazioni di maggioranza, non è comunque tenuta alla redazione del bilancio consolidato di gruppo, stante il mancato superamento dei limiti imposti dal D.Lgs.139/2015

Possono infatti esimersi dal redigere il bilancio consolidato di gruppo le società controllanti che non abbiano emesso titoli quotati in borsa e a condizione che, unitamente alle imprese controllate, non abbiano superato, per due esercizi consecutivi, almeno due dei seguenti tre limiti:

- 20 milioni di euro nel totale degli attivi degli stati patrimoniali;
- 40 milioni di euro nel totale dei ricavi netti delle vendite e delle prestazioni;
- 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio.

**Titoli emessi dalla società**

I titoli emessi dalla società sono esposti nel prospetto seguente:

**Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

**Patrimoni destinati ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 20 c.c.**

La società non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

**Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.**

La società non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

**Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Di seguito le informazioni richieste, i cui importi sono espressi in migliaia di Euro:

	Ittica Valdagni S.p.A.				Marinagri Gestioni S.r.l.				Natuzzi Casa S.r.l.			
	Crediti		Debiti		Crediti		Debiti		Crediti		Debiti	
	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali
Crediti				5								
Debiti	320	1.651			102				2.953			

	Zores S.r.l.				ETM/Vitale			
	Crediti		Debiti		Crediti		Debiti	
	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali	Finanziari	Commerciali
Crediti								
Debiti	346					2.868		

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

**Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale - art. 2427 n. 22-ter c.c**

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Come specificato nella presente nota, la società sta predisponendo un Piano di risanamento e riequilibrio finanziario, ai sensi dell'art.67, comma 3, lettera d) L.F. per la ristrutturazione del debito al 31 dicembre 2016 con banche e creditori.

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

**Destinazione del risultato dell'esercizio**

Signori Soci,  
Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2016, comprendente la Situazione Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa.  
Si propone altresì di rinviare a nuovo la perdita di esercizio ammontante come già specificato a € 620.197.

**Marinagri Spa Bilancio 31.12.2016**

*Policoro 30.05.2017*

L'organo amministrativo.  
Amministratore Unico  
VITALE VINCENZO

**Il sottoscritto Vincenzo Vitale, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, dichiara, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti delle società.**

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera - Autorizzazione numero prot. 23650 del 04/12/2001 del Ministero delle Finanze – Dip. Delle Entrate – Agenzia delle Entrate - direzione Regionale di Basilicata.**

*Marinagri Spa*

**MARINAGRI SPA**  
**VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA**  
**75025 - POLICORO - MT**  
**Codice fiscale 00568720775**  
**Capitale Sociale interamente versato Euro 1.102.727,50**  
**Iscritta al numero 00568720775 del Reg. delle Imprese - Ufficio di MATERA**  
**Iscritta al numero 50949 del R.E.A.**

### **VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI DEL 30.06.2017**

L'anno 2017 il giorno 30 del mese di giugno, alle ore 10,30, in Policoro alla via S. Giusto – Località Torre Mozza -, a seguito di regolare convocazione, si è riunita l'assemblea ordinaria dei soci, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

#### **Ordine del giorno**

1. Presentazione del Progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2016, corredato dalle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione. Deliberazioni conseguenti;
2. Rinnovo/nomina Collegio Sindacale;
3. Varie ed eventuali

A norma di Statuto assume la presidenza dell'assemblea l'Amministratore Unico, Signor Vitale Vincenzo, il quale, su designazione dei presenti, chiama a fungere da segretario il dott. Michele Larotonda.

Il Presidente fa presente e constata:

- che l'odierna seduta è stata convocata nei termini statutari;
- che risulta presente il collegio sindacale nelle persone dei componenti effettivi dott. Fortunato Imbesi e dott. Tommaso Arciuli; assente il sindaco Trifoglio Giovanni ed il rappresentante della società di Revisione KPMG;
- che sono presenti e/o rappresentati: il socio Ittica Valdagri spa (65,58% del capitale sociale), rappresentato per delega dall'avv. Gianandrea Rizzieri, il socio Natuzzi Casa srl (29,52% del capitale sociale), rappresentato per delega dall'avv. Rapetti ed il socio Sveviapol Srl (3,28% del capitale sociale) rappresentato dal dott. Ernesto Portorico nella dichiarata qualità di liquidatore della società.

Il Presidente fa anche constatare che tutti i presenti si dichiarano edotti ed informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno, pertanto l'assemblea è validamente costituita in seconda convocazione ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Con riferimento al primo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente nel far rinvio alla Nota integrativa predisposta dall'Amministratore unico, comunica che la documentazione ivi riferita ed integrata dal Piano ex art.67 L.F., quest'ultimo documento inviato ai solo fini informativi in quanto nella medesima Nota richiamata, è stata inviata ai richiedenti soci Natuzzi Casa Srl e Marinedi Srl.

Inoltre riferisce che, come specificato nella Nota integrativa e nel Piano ex art.67 L.F. predisposto con gli advisor incaricati dalla società, le operazioni poste in essere dovrebbero permettere il risanamento nonché il riequilibrio finanziario della società. In particolare:

- la riduzione dei costi di gestione a seguito dell'operazione straordinaria di fusione del Gruppo Marinagri;
- il risultato d'esercizio anno 2016 che, rispetto agli anni precedenti del Gruppo, dimostra una rilevante inversione di tendenza;
- la regolazione della debitoria con i maggiori fornitori come in dettaglio specificato nel Piano;
- la ragionevole definizione dei termini contrattuali dell'indebitamento con il ceto bancario, anche attraverso la cessione degli assets alberghieri.

In estrema sintesi, pur ribadendo che le richiamate azioni di risanamento già concluse e da concludere con il solo ceto bancario, possono essere astrattamente caratterizzate da "incertezze", nell'accezione prevista dai principi contabili, si ritiene di poter con ragionevole prevedere la loro favorevole conclusione nella prospettiva delineata nel Piano ex art.67 L.F. (risanamento dell'esposizione debitoria e riequilibrio della situazione finanziaria).

Dopodiché invita il Collegio sindacale alla lettura della loro Relazione al Bilancio 2016. In merito i presenti dichiarano di considerarla per letta avendone avuta piena cognizione.

A questo punto chiede la parola il rappresentante della Natuzzi Casa Srl, il quale, dopo aver esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016, rileva e pone a verbale quanto segue:

*Marinagri Spa*

*“Preliminarmente rileva che nella convocazione della presente assemblea inviata a Natuzzi Casa non vi era all'ordine del giorno alcun argomento relativo al Piano di Risanamento ex art. 67 L.F. di Marinagri che si scopre oggi essere oggetto della presente assemblea, e che tale punto, data l'importanza, non può essere trattato nella voce “varie ed eventuali”.*

*In relazione a tale punto si rileva comunque che il Sig. Vincenzo Vitale non ha mai relazionato o informato i soci né il Collegio Sindacale circa il fallimento della trattativa con la società Serenissima SGR per il risanamento della società, progetto seguito per ben due anni, e al quale è stata soggetta per ben due anni la “continuità aziendale” della società.*

*Ad oggi si apprende che vi è in programma, visto il fallimento della trattativa con Serenissima SGR, un piano di risanamento ex art. 67 L.F., come richiesto e proposto da Natuzzi Casa ben due anni addietro al Sig. Vitale e come richiesto per ben 3 anni di fila nelle relazioni del Collegio Sindacale, e che il ritardo nell'intraprendere tale iniziativa ha causato alla società un rilevante danno, aggravandone lo stato di insolvenza, danno di cui il Sig. Vitale è personalmente responsabile.*

*Fermo quanto sopra, il socio Natuzzi Casa, dopo aver esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016, rileva che:*

*almeno dall'anno 2013, Marinagri S.p.A. si trova in una situazione di crisi economica e finanziaria, caratterizzata da insufficiente liquidità ed elevata esposizione debitoria. La gravità di tale situazione di crisi è “certificata” negli stessi documenti societari dai quali risulta che:*

*(i) sin dall'approvazione del bilancio 2013 la KPMG, revisore di Marinagri S.p.A., ha rilasciato una non opinion sul bilancio, sollevando una serie di rilievi in merito ai dati riportati relativi alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni di Marinagri S.p.A. e concludendo “che a causa degli effetti connessi alle incertezze evidenziate in relazione, non è in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.a. (Cfr. punto 4) né di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio Marinagri S.p.a. al 31/12/2013 (Cfr. punto 6)”;*

*(ii) nella nota integrativa al bilancio 2013 gli amministratori esprimevano esplicitamente “significativi dubbi sulla continuità aziendale”; e*

*(iii) i sindaci invitavano a risolvere la situazione di crisi finanziaria mediante un accordo per la ristrutturazione del debito con il ceto bancario e a trovare un partner finanziario, rilevando che diversamente vi sarebbe stata “la necessità e l'obbligo di fare ricorso, tra gli altri, ad uno degli istituti di composizione negoziale della crisi di impresa, previsti dalla legge fallimentare e successive variazioni e integrazioni”.*

*Da allora nessuna di tali raccomandazioni è stata attuata e il tentativo di trovare un partner finanziario nel Fondo SGR Serenissima è recentemente fallito proprio in ragione dell'evidente stato di insolvenza di Marinagri.*

*Anche nella relazione del Collegio Sindacale al bilancio 2014 si leggeva che:*

*(i) per il secondo anno di fila il revisore KPMG non ha rilasciato alcun parere sul bilancio in quanto “ha manifestato l'impossibilità di esprimere un giudizio sul Bilancio d'esercizio e sulla coerenza della Relazione sulla Gestione e considerando, altresì, che le azioni di risanamento proposte dall'Organo amministrativo alla data di stesura della presente relazione non hanno ancora prodotto il previsto effetto di reversibilità dello stato di crisi d'impresa”;*

*(ii) il Collegio Sindacale ha ritenuto “di dover evidenziare l'attuale stato di crisi d'impresa (per come interpretato anche dallo stesso Amministratore Unico alla pagina 3 della Nota Integrativa), sottolineando l'incertezza delle azioni di risanamento proposte che, non verificandosi, potrebbero far sorgere seri dubbi sulla continuità aziendale e, pertanto, suggerisce di valutare attentamente la possibilità di avvalersi di uno degli istituti di composizione negoziale della crisi d'impresa, previsti dalle attuali norme in tema di “risanamento aziendale”, come già suggerito nella relazione al bilancio chiuso al 31.12.2013 e scongiurare, così, ogni possibile rischio della cessazione definitiva dell'iniziativa d'impresa”.*

*Nella relazione del Collegio Sindacale al bilancio 2015 emergeva ancora con assoluta chiarezza lo stato di crisi e insolvenza di Marinagri S.p.A., e specificamente si leggeva che:*

*(i) per il terzo anno di fila KPMG non ha rilasciato alcun parere sul bilancio in quanto il presupposto della “continuità aziendale” veniva legato dall'Amministratore Unico Sig. Vitale al successo della trattativa con la SGR Serenissima e KPMG con articolata motivazione non ha condiviso tale impostazione, peraltro incerta (la trattativa con la SGR è poi definitivamente fallita ad inizio 2017);*

*(ii) il Collegio Sindacale ha ritenuto di dover evidenziare:*

*a. “una inesistente capacità della società sia ad affrontare impegni finanziari a breve termine sia di autofinanziarsi”;*

*b. “l'attuale incapacità dell'impresa di far fronte, nel breve termine, agli impegni di pagamento c.d. correnti”;*

*c. che Marinagri sia “senza dubbio in uno stato di crisi d'impresa sottolineando l'incertezza delle azioni di risanamento proposte che, non verificandosi, potrebbero far sorgere seri dubbi sulla continuità aziendale”.*

*A fronte dell'aggravarsi del già preoccupante e cronico livello di indebitamento della Società sono poi state pure intraprese varie azioni giudiziali dai creditori e da soggetti terzi (tra cui si segnala l'azione intrapresa da Alsia davanti il Tribunale di Matera, R.G. 782/2013, con cui viene rivendicata la proprietà di intere aree già edificate di Marinagri e l'azione*

*Marinagri Spa*

*intrapresa dal CIPE per la restituzione di contributi per un importo pari a Euro 25 milioni) che rendono ancor più evidente l'irreversibilità della situazione di insolvenza di Marinagri.*

*Anche in relazione al bilancio 2016 KPMG - che per l'ennesimo anno ha visto un risultato economico negativo - ha espresso, ancora un altro anno, una non opinion sul bilancio, sollevando una serie di rilievi in merito ai dati riportati relativi a immobilizzazioni materiali e crediti e concludendo "che a causa degli effetti connessi alle incertezze evidenziate in relazione, non è in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.a. al 31/12/2016" ed evidenziando "significativi dubbi sulla continuità aziendale".*

*Pure il Collegio sindacale ha evidenziato pure per il bilancio 2016, analogamente ai precedenti - "senza dubbio uno stato di crisi d'impresa", "una preoccupante tensione finanziaria", "una notevole massa di indebitamento", "una inesistente capacità della società sia di affrontare impegni finanziari a breve termine sia di autofinanziarsi", ha rilevato che le "azioni di risanamento proposte dall'amministratore unico sono caratterizzate da molteplici e significative incertezze" e "l'attuale incapacità dell'impresa di far fronte, nel breve termine, agli impegni di pagamento correnti".*

*Il Collegio insomma per un altro anno ancora ha evidenziato seri dubbi sulla continuità aziendale e ha concluso ritenendo che "l'esistenza di uno stato di ritenuta solidità patrimoniale, se non accompagnato da altri positivi indici gestionali, non consente di superare le manifestate criticità".*

*Tali valutazioni sono del tutto condivise da Natuzzi Casa che ritiene che la società sia ormai da anni insolvente e che l'Amministratore Unico Sig. Vitale stia volutamente ignorando i vari rilievi in proposito effettuati da Natuzzi Casa e dal Collegio Sindacale gli scorsi anni per poter continuare a gestire in solitaria e in conflitto di interessi Marinagri, aggravando così il dissesto di tale società.*

*In ragione di tutto quanto l'Avv. Luca Rapetti in rappresentanza del socio Natuzzi Casa S.rl. esprime voto contrario all'approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2016.*

*L'Avv. Luca Rapetti poi rileva e denuncia al Collegio Sindacale che ad oggi il Sig. Vitale ha ignorato la richiesta di convocazione di assemblea formulata nel verbale di assemblea del 26.5.2017, richiesta di convocazione relativa alla delibera inerente la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 78 c.p.c. che proceda in giudizio nell'interesse di Marinagri S.p.A. per l'annullamento per conflitto di interessi dei contratti di compravendita di immobili tra Marinagri S.p.A. da una parte e il Signor Marco Vitale e i Signori Larotonda dall'altra.*

*L'Avv. Rapetti insiste perché venga messa all'ordine del giorno tale delibera.*

*In ragione di tutto quanto l'avv. Rapetti in rappresentanza del socio Natuzzi Casa S.rl. esprime voto contrario all'approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2016."*

*Riprende la parola il Presidente che invita il Collegio sindacale a riferire sull'addebito formulato dal rappresentante Natuzzi in merito alla mancata convocazione dell'assemblea con all'ordine del giorno la nomina di un curatore speciale ex art.78 c.p.c..*

*IL Presidente del Collegio sindacale dott. Imbesi precisa che già dal verbale di assemblea del 26 maggio 2017, risulta l'intenzione del Collegio di attivarsi per rispondere alla richiesta del socio Natuzzi Casa e che in data 26 giugno 2017, e come da apposito verbale, il Collegio sindacale si è riunito al fine di deliberare in merito all'incarico di conferire all'ing. Fabio Mazzilli, scelto tra i componenti del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Matera, per rispondere in merito alla rispondenza ed alla congruità dei compensi liquidati all'ing. Marco Vitale. Il collegio precisa altresì che, sentita la disponibilità del predetto ingegnere ha redatto un fac simile di convenzione da sottoscrivere tra Marinagri ed il professionista. Poi in riferimento specifico al rilievo relativo alla congruità dei prezzi pagati dall'ing. Marco Vitale, coniugi Larotonda e Larotonda Domenico, il collegio si riserva di formalizzare le proprie valutazioni in un unico contesto ed unitamente alla problematica relativa alla congruità dei compensi dovuti all'ing. Marco Vitale.*

*L'avv. Rizzieri, rappresentante del socio Ittica Valdagri spa, osserva come le criticità reiteratamente sollevate dal socio Natuzzi Casa sembrano superate tanto dalla relazione del Collegio sindacale in data 12 aprile 2017, quanto dal più volte Piano di ristrutturazione finanziaria oggi in itinere.*

*Dopo gli opportuni chiarimenti, informazioni e delucidazioni del caso, il Presidente pone in votazione l'argomento indicato al primo punto all'ordine del giorno, ricordando che in riferimento alle denunce ex art. 2408 cod.civ. presentate dal socio Natuzzi Casa, esse sono state riscontrate dal Collegio sindacale con dichiarazione unanime di assenza di "aspetti specificamente censurabili che abbiano creato tantomeno intenzionalmente dimostrati danni al patrimonio sociale".*

*L'Assemblea dei soci con il voto favorevole del socio Ittica Valdagri spa, l'astensione del socio Sveviapol srl e quello contrario del socio Natuzzi Casa srl approva a maggioranza il Bilancio al 31.12.2016 e gli altri documenti ad esso correlati, unitamente alla proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata*

*Marinagri Spa*

dall'organo amministrativo

Sul secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che deve procedersi alla nomina del Collegio sindacale per scadenza del triennio, proponendo il suo integrale rinnovo.

L'assemblea all'unanimità delibera:

1. di confermare per gli esercizi 2017/2019 e quindi fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2019, i seguenti componenti del Collegio sindacale :

- Dott. Imbesi Fortunato, Presidente
- Rag. Trifoglio Giovanni, Componente;
- Dott. Arciuli Tommaso, Componente ;
- Dott.ssa Parziale Gianna, supplente;
- Rag. Comparato Antonio, supplente.

2. di attribuire per il triennio i seguenti compensi annuali: al Presidente euro 12.000,00 ed ai componenti euro 8.000,00, oltre il rimborso spese sostenute per motivo della carica.

I nominati componenti del Collegio sindacale presenti in assemblea dichiarano di accettare la carica.

L'Assemblea viene sciolta alle ore 12,15.

Il Segretario  
Michele Larotonda

Il Presidente  
Vincenzo Vitale

**Il sottoscritto Vincenzo Vitale, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, dichiara, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti delle società.**

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera - Autorizzazione numero prot. 23650 del 04/12/2001 del Ministero delle Finanze – Dip. Delle Entrate – Agenzia delle Entrate - direzione Regionale di Basilicata.**

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti della  
Marinagri S.p.A.

### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.A., redatto in forma abbreviata secondo quanto disposto dall'art. 2435-bis del Codice Civile e costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### ***Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio d'esercizio***

L'Amministratore Unico della Marinagri S.p.A. è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### ***Responsabilità della società di revisione***

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Tuttavia, a causa degli aspetti descritti nel paragrafo "Elementi alla base della

**Marinagri S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
31 dicembre 2016

dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio”, non siamo stati in grado di formarci un giudizio sul bilancio d'esercizio.

**Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio**

*Limitazione alle procedure di revisione*

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 della Marinagri S.p.A. (di seguito anche “Società”) espone alla voce “Crediti” l'importo, pari a €265 mila, verso il Consorzio Marinagri e alla voce “Debiti” l'importo di €832 mila verso lo stesso Consorzio prevalentemente relativi a rendiconti non ancora approvati.

Alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto sufficienti ed appropriati elementi probativi a supporto dei saldi sopra indicati. Conseguentemente, non siamo stati in grado di determinare se eventuali rettifiche al valore dei “Crediti” e “Debiti” sopra descritti, alla correlata informativa di bilancio e al risultato dell'esercizio si sarebbero potute rendere necessarie.

*Significative incertezze*

Il bilancio di esercizio della Marinagri S.p.A. al 31 dicembre 2016 espone alla voce “Immobilizzazioni materiali” l'ammontare di €73.969 mila che include suoli oggetto di rivalutazione nel corso dei precedenti esercizi per €24.783 mila ed il valore netto contabile della struttura alberghiera e della struttura portuale rispettivamente pari ad €19.226 mila ed €19.198 mila. Come descritto in nota integrativa, l'Amministratore Unico, nonostante le perdite consuntivate dalla Società e la conseguente situazione di significativa tensione finanziaria, ritiene interamente recuperabile il costo di tali immobilizzazioni materiali, anche sulla base delle evidenze della perizia di stima redatta da un esperto indipendente. Tale perizia, tuttavia, stima il valore dei suoli sulla base del reddito atteso dalla edificazione e successiva vendita delle unità immobiliari e il valore delle suddette strutture alberghiere e portuali sulla base dei redditi attesi a fronte dell'utilizzo a regime delle stesse. Allo stato attuale, tuttavia, la situazione di tensione finanziaria della Società non consente l'avvio di ulteriori interventi edificatori, se non a seguito del buon esito delle azioni di risanamento di seguito descritte, caratterizzate da significative incertezze.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 della Marinagri S.p.A. espone, inoltre, alla voce “Crediti” l'ammontare di €760 mila, invariato rispetto agli esercizi precedenti, a titolo di maggiori interessi attivi formalmente rivendicati dalla Società nei confronti di un istituto di credito per gli esercizi dal 2007 al 2010. In particolare, con missive inviate nel corso degli esercizi 2009 e 2010, la Società contesta il mancato rispetto dei tassi pattuiti e più specificatamente richiede la puntuale applicazione del differenziale di tasso dello 0,90%, a carico della Società, fra i conti correnti attivi e passivi attivati nel periodo indicato e finalizzati ad assicurare ai promissari acquirenti delle unità abitative la garanzia fideiussoria di cui al Decreto Legislativo n. 122 del 2005. L'Amministratore Unico valuta che tali partite finanziarie saranno oggetto di definizione nell'ambito delle negoziazioni, di seguito descritte, avviate con lo stesso istituto anche per la ristrutturazione dei finanziamenti in essere. Conseguentemente, l'Amministratore Unico ritiene interamente recuperabili tali crediti.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 della Marinagri S.p.A. evidenzia altresì “Crediti per imposte anticipate” pari a €2.078 mila, valutate dall'Amministratore Unico pienamente recuperabili, sulla base delle azioni di risanamento di seguito descritte.

**Marinagri S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
31 dicembre 2016

Il bilancio al 31 dicembre 2016 della Marinagri S.p.A. evidenzia un risultato economico negativo pari ad €620 mila, un patrimonio netto al 31 dicembre 2016 pari ad €17.374 mila, comprensivo di riserve di rivalutazione per €17.017 mila, nonché un capitale circolante netto negativo per €33.767 mila.

L'Amministratore Unico, in nota integrativa, indica che la perdita di esercizio è determinata principalmente dagli oneri finanziari maturati a fronte dei finanziamenti in essere alla data di bilancio.

Ciò determina una situazione di tensione finanziaria da cui consegue una rilevante difficoltà ad adempiere alle proprie obbligazioni commerciali, finanziarie, contributive e fiscali. Tale tensione finanziaria è ritenuta temporanea dall'Amministratore Unico, in virtù delle iniziative previste, di seguito descritte, alcune delle quali già avviate:

- l'auspicato buon esito del piano di risanamento e riequilibrio finanziario in corso di predisposizione da parte di un Advisor ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d) L.F. per la ristrutturazione del debito al 31 dicembre 2016 con banche e creditori. Sul punto l'Amministratore Unico informa che tale piano prevede la valorizzazione degli assets esistenti attraverso il riposizionamento di mercato del prodotto turistico-alberghiero e l'eventuale cessione dell'albergo, l'estinzione di una rilevante parte di debito attraverso la cessione di alcune unità residenziali già realizzate o cessione di quote di partecipazione di costituende società con conferimento di rami aziendali e un accordo con il ceto bancario per la revisione dei termini contrattuali dell'indebitamento;
- l'auspicata ripresa delle cessioni del rilevante magazzino immobiliare della Società conseguente all'atteso miglioramento del contesto economico e del mercato immobiliare. L'Amministratore Unico sul punto evidenzia che già nel corso dell'esercizio 2016 sono emersi i primi segnali di una ripresa del mercato immobiliare.

Tuttavia, lo stesso Amministratore Unico, con riferimento alla situazione economica e finanziaria della Società ed alla realizzabilità delle iniziative sopra descritte, nella nota integrativa evidenzia le correlate molteplici significative incertezze, sostanzialmente riferite:

- alla definizione del piano di risanamento di cui sopra e alla conclusione delle negoziazioni con gli istituti di credito finalizzati alla ristrutturazione dei debiti finanziari in essere ed alla effettiva futura definizione di accordi di dilazione di pagamento sui debiti commerciali da parte dei fornitori;
- al superamento del periodo di generale crisi economico-finanziaria del Paese che incide sull'attività immobiliare e sulla cessione di unità abitative.

L'Amministratore Unico indica che, sebbene tali circostanze rappresentino delle molteplici significative incertezze che possono far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale, è confidente nel buon esito delle iniziative intraprese. Per tale ragione, ha ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 della Marinagri S.p.A..

Quanto sopra descritto evidenzia che il presupposto della continuità aziendale è soggetto a molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio.

**Marinagri S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2016

**Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio**

A causa degli effetti connessi alle incertezze descritte nel paragrafo “Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio”, non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d’esercizio della Marinagri S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Bari, 14 giugno 2017

KPMG S.p.A.

Alberto Longo  
Socio

**Il sottoscritto Vincenzo Vitale, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, dichiara, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti delle società.**

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera - Autorizzazione numero prot. 23650 del 04/12/2001 del Ministero delle Finanze – Dip. Delle Entrate – Agenzia delle Entrate - direzione Regionale di Basilicata.**

**MARINAGRI SPA**  
**VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO (MT)**  
**Codice fiscale: 00568720775**  
**Capitale sociale sottoscritto Euro 1.118.223 parte versata Euro 1.118.223**  
**Registro Imprese n° 00568720775 – R.E.A. n° 50949 – Ufficio di MATERA**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2016**

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2429, 2° comma del C.C.

Ai signori soci

Nel corso dell'esercizio chiuso il **31/12/2016** la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**Attività di vigilanza**

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e, in relazione alle operazioni deliberate, sulla base delle informazioni disponibili ed acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello Statuto.

In merito alle operazioni in potenziale conflitto di interesse evidenziamo che sono state effettuate vendite ai Signori Marco Vitale (figlio dell'amministratore unico) ed ai Signori Larotonda Domenico e Larotonda Angela (nipoti dell'amministratore unico), delle quali il collegio, invero non è stato preventivamente informato ai sensi dell'art. 2391, comma 1, del C.C..

Sul punto precisiamo che abbiamo preso nota di dette operazioni dall'esame dei rogiti notarili relativi alle vendite effettuate nell'anno 2016, in occasione del controllo programmato in merito alla congruità di tutte le operazioni di cessioni di immobili, come riportato nel verbale del Collegio del 3 marzo 2017.

Segnaliamo, altresì, che il socio Natuzzi Casa S.r.l. ha successivamente fatto denuncia al Collegio, ex art. 2408 C.C., nella seduta assembleare del 10 marzo 2017, chiedendo indagini in merito alla congruità dei prezzi praticati e dalle relative modalità di pagamento, con approfondimento in merito ai crediti vantati dall'Ing. Marco Vitale.

Il Collegio, esperite le relative indagini, ha prontamente risposto alla richiamata denuncia con una dettagliata relazione ed ha chiesto all'amministratore unico di indire l'assemblea dei soci, con apposito punto all'ordine del giorno. Cosa avvenuta in data 26 maggio 2017.

In tale occasione il socio Natuzzi Casa S.r.l. ha espresso dubbi sulle valutazioni effettuate dal Collegio Sindacale. A tale riguardo il Collegio si è riservato di relazionare e, nelle more, ha chiesto al Consiglio Prov.le dell'Ordine degli Ingegneri di Matera i nominativi di tutti i consiglieri, al fine di poter conferire ad uno di Questi l'incarico di consulenza a carattere privato in merito a talune contestazioni del socio Natuzzi Casa S.r.l.

Successivamente è stato contattato il consigliere Ing. Fabio Mazzilli e, sulla base della disponibilità del predetto, ha fissato un primo incontro per il giorno 17 giugno 2017 al fine di renderlo edotto sull'oggetto della prestazione richiesta e concordare l'affidamento dell'incarico mediante apposita convenzione.

Abbiamo acquisito dall'Organo Gestorio, durante gli incontri svolti, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla Marinagri S.p.A. e dalle ex società controllate, sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire, ad eccezione delle operazioni prima descritte.

Abbiamo, del pari, acquisito informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire, ad eccezione di quanto più avanti riportato.

Abbiamo effettuato con la KPMG S.p.A., società incaricata della revisione legale, lo scambio di informazioni.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dalla società incaricata della Revisione Legale dei Conti e tramite l'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati né richiesti, né rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

## Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 C.C., che si riepiloga nei seguenti valori:

### STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	109.793.698
Passivo e patrimonio netto	€	109.793.698
Risultato netto di esercizio	€	-620.197

### CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	3.955.970
Costi della produzione	€	3.060.367
Proventi ed oneri finanziari	€	-1.155.990
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	-260.387
Imposte sul reddito d'esercizio	€	359.810
Risultato netto di esercizio	€	-620.197

A tal fine riferiamo quanto segue:

Non essendo a noi demandato la Revisione Legale, in quanto affidata alla KPMG S.p.A., abbiamo vigilato sull'impostazione generale del Bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La società, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 2435 bis – bilancio in forma abbreviata – del C.C. non ha predisposto la Relazione sulla Gestione ed il Rendiconto Finanziario.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Organo Gestorio, nella redazione del Bilancio, non ha derogato alle norme di legge, ai sensi dell'art. 2423, comma 4, C.C. ed ha tenuto conto delle modifiche normative introdotte dal D. Lgs. n. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016.

Vi precisiamo che il bilancio sottoposto alla Vs approvazione è il primo dopo l'operazione di fusione per incorporazione di cui al rogito notarile del 28/07/2016 (società incorporate Marinagri Resort S.p.a., Marinagri Real Estate S.p.a., Villas S.r.l.) iscritto nel Registro delle Imprese di Matera in data 04/08/2016 con retro datazione ai fini contabili e fiscali alla data del 01/01/2016.

Riteniamo doveroso riferire all'Assemblea in merito ai **rischi di "tensione finanziaria"** cui è esposta la società Marinagri Spa, peraltro opportunamente evidenziati dall'Amministratore Unico nella Nota Integrativa, causati principalmente dal persistere della crisi del settore immobiliare, con particolare riferimento al mercato della "seconda casa".

Tale tensione finanziaria determina una inesistente capacità della società sia ad affrontare impegni finanziari a breve termine sia di autofinanziarsi.

Ciò nonostante l'amministratore unico ritiene temporanea la situazione di tensione finanziaria in virtù delle seguenti iniziative previste, alcune delle quali già avviate:

- *L'auspicato buon esito del piano di risanamento e riequilibrio finanziario in corso di predisposizione da parte di un advisor ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d) L.F. per la ristrutturazione del debito al 31/12/2016 con banche e creditori;*
- *L'auspicata ripresa delle cessioni del rilevante magazzino immobiliare della Società conseguente all'atteso miglioramento del contesto economico e del mercato immobiliare.*

*Tale piano prevede la valorizzazione degli assets esistenti attraverso il riposizionamento di mercato del prodotto turistico-alberghiero e l'eventuale cessione dell'albergo, l'estinzione di una rilevante parte di debito attraverso la cessione di alcune unità residenziali già realizzate o cessione di quote di partecipazione di costituende società con conferimento di rami aziendali e un accordo con il ceto bancario per la revisione dei termini contrattuali dell'indebitamento.*

Tale azioni di risanamento pur tuttavia sono caratterizzate da "molteplici e significative incertezze", principalmente rappresentate:

- dalla definizione del citato piano di risanamento;
- dalla negoziazione con gli istituti di credito finalizzate alla ristrutturazione dei debiti finanziari in essere, ed alla effettiva futura definizione di accordi di dilazioni di pagamento sui debiti commerciali da parte dei fornitori;
- dal superamento del periodo di generale crisi economico-finanziaria del paese che incide sull'attività immobiliare sulla cessione di unità abitative.

L'amministratore unico, pur nella considerazione che tale incertezze possano far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale è confidente del buon esito delle iniziative intraprese.

Per tale motivo, ha ritenuto appropriato redigere il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016 sul presupposto della continuità aziendale.

Tutto ciò premesso e precisato, il Collegio Sindacale, tenuto conto degli accertamenti effettuati mediante riscontri a campione, delle informative dell'Amministratore Unico riportate nella Nota Integrativa, delle ipotesi di risanamento programmate dall'Organo Gestorio, dettagliatamente descritte, pur considerando la solidità patrimoniale della società Marinagri S.p.A., deve evidenziare all'attenzione dei Soci il permanere dell'esistenza di una preoccupante **tensione finanziaria**, desumibile dalla notevole massa di indebitamento, in particolare a breve (per le ripercussioni immediate nell'esercizio a seguire), rispetto alle attività immobilizzate che denotano *-senza dubbio-* uno **stato di crisi d'impresa**.

Va, peraltro, considerato che, in generale, l'esistenza di uno stato di ritenuta solidità patrimoniale, se non accompagnato da altri positivi indici gestionali, non consente di superare le manifestate criticità. E, d'altronde, si è soliti verificare la solidità patrimoniale (quale attitudine dell'impresa a far fronte agli impegni di pagamento complessivamente e definitivamente, in un futuro a medio-lungo termine, non a breve), non isolatamente ma unitamente ad altri parametri, quali, ad esempio, la liquidità.

Tuttavia, attualmente, per quanto rappresentato dallo stesso Amministratore Unico, si desume l'attuale incapacità dell'impresa di far fronte, nel breve termine, agli impegni di pagamento c.d. correnti.

### **Conclusioni**

Il Collegio Sindacale, alla luce di quanto rappresentato nella presente relazione, all'unanimità dei suoi componenti, in merito al bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, condivide le conclusioni alle quali è pervenuta la società KPMG S.p.a., incaricata alla revisione legale dei conti, la quale ha dichiarato l'impossibilità di esprimere un giudizio a causa degli effetti connessi alle incertezze relative alla continuità aziendale.

Policoro, lì 14 giugno 2017

Il Collegio Sindacale

Presidente: IMBESI FORTUNATO

Componente: TRIFOGLIO GIOVANNI

Componente: ARCIULI TOMMASO

**Il sottoscritto Vincenzo Vitale, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, dichiara, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti delle società.**

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera - Autorizzazione numero prot. 23650 del 04/12/2001 del Ministero delle Finanze – Dip. Delle Entrate – Agenzia delle Entrate - direzione Regionale di Basilicata.**