Immobiliare VALLELONGA

IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. CON UNICO SOCIO

Sede legale: Via S. Giacomo, 16 - 80133 Napoli
Sede operativa: Viale Europa, 43 - 80059 Torre del Greco (Na)
Partita IVA, Codice Fiscale e Iscrizione
al Registro delle imprese di Napoli n. 04277621217

Progetto di Bilancio al 31.12.2019

(Schemi di bilancio e Nota Integrativa)
Gli importi presenti sono espressi in Euro

Attività di Direzione e Coordinamento a cura della
Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per azioni,
con sede in Torre del Greco C.F. 00423310630,
ai sensi dell'art. 2497 bis C.C.

Gruppo bancario Banca di Credito Popolare
Albo gruppi bancari n. 5142.5
Sede legale Via S Giacomo, 16 - 80133 Napoli
Sede operativa Viale Europa, 43 - 80059 Torre del Greco (NA)
Tel. 081.358.11.11 pbx – Telefax 081.849 14 87
Partita IVA, Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese n. 04277621217
Capitale sociale int. vers. € 2.000.000,00

Immobiliare VALLELONGA

A. ORGANI SOCIETARI

1. Consiglio di Amministrazione

Gennaro Moccia	Presidente
Gianfranco Busatti	Vice Presidente
Tommaso Maglione	Consigliere

2. Collegio Sindacale

Fulvio Pacenza	Sindaco Unico

3. Società di revisione

BDO Italia Spa	Revisione legale (DI 39/2010)

Immobiliare VALLELONGA

Immobiliare Vallelonga S.r.l.
Progetto di Bilancio al 31.12.2019

Attività di Direzione e Coordinamento a cura della Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per azioni, con sede in Torre del Greco C.F. 00423310630, ai sensi dell'art. 2497 bis C.C.

Sede legale: Via S. Giacomo, 16 - 80133 Napoli
Sede operativa: Viale Europa, 43 - 80059 Torre del Greco (Na)
Partita IVA, Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Napoli n. 04277621217

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

SINTESI DELL'OPERATIVITÀ SVOLTA NEL CORSO DEL 2019

L'evoluzione dei contenziosi

Contenzioso via Montedoro 13

In particolare, per quanto concerne il compendio immobiliare in ***via Montedoro 13***, si ricorda che il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza emessa nel mese di ottobre 2015 aveva respinto l'azione di rivendicazione promossa dalla Società nei confronti di una confinante per indebita occupazione di una porzione di terreno, riconoscendo l'intervenuta usucapione della porzione di fondo di metri quadrati 755 occupata dalla confinante. Ritenendo del tutto immotivato il provvedimento, la società a fine 2015 aveva provveduto a proporre gravame conferendo all'uopo incarico professionale al medesimo fiduciario che aveva seguito il Giudice di primo grado. Nel giudizio di appello la sentenza è stata sottoposta a puntuale critica chiedendo l'integrale riforma nell'interesse della società.

Nel giudizio di appello si è costituita anche la Sig.ra Sorrentino richiedendo il rigetto della domanda presentata dalla Immobiliare.

La Corte di Appello - con sentenza del 10/10/2019 - ha rigettato il gravame proposto dalla Immobiliare per diverse motivazioni, condannandola altresì al pagamento delle spese legali in favore di controparte.

Considerato che, come segnalato dal fiduciario, un eventuale ricorso per Cassazione sarebbe difficilmente favorevole per la società, si è provveduto al pagamento delle spese legali di controparte come indicato in sentenza invitando la controparte a dar corso alla regolarizzazione della parte usucapita facendosi essa carico degli oneri e delle imposte conseguenti sulla proprietà.

Contenzioso via Montedoro 55

Per quanto concerne invece i tre "*immobili merci*" siti in Torre del Greco alla ***Via Montedoro, 55*** - trasferiti alla società a seguito della partecipazione alla vendita coattiva disposta nell'ambito di un procedimento di esecuzione immobiliare promossa dalla Capogruppo - con ordinanza emessa nel mese di settembre 2015 - il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata aveva sospeso l'esecuzione e il trasferimento di uno dei tre immobili oggetto di assegnazione (*descritto Sub 4 nel decreto di trasferimento*) riconoscendone l'inesistenza catastale ed ammettendo, pertanto, il giudizio di merito volto ad accertare la nullità/annullamento dei decreti di trasferimento richiesta dalla Immobiliare Vallelonga srl.

Si ricorda che a fine 2015 si era inoltre promossa una ulteriore azione tesa a tentare di ribaltare il parziale rigetto al fine di ottenere analogo decreto di annullamento anche per i sub 3 e 5.

Tali giudizi si sono conclusi con la sentenza n. 702/2018 del 17 marzo 2018, che ha rigettato le domande perché proposte oltre il termine di 20 gg. dalla scoperta dei vizi, deliberando la definitiva aggiudicazione dei cespiti in capo alla Immobiliare Vallelonga Srl. Avverso la predetta sentenza non è stato proposto ricorso per cassazione atteso il serio rischio di un rigetto dell'impugnativa.

Pertanto si è convenuto di procedere con gli atti per l'immissione in possesso del cespite e di svolgere nel contempo gli opportuni interventi di risoluzione di talune problematiche di disallineamento catastale emerse dall'esame degli originari decreti di aggiudicazione degli immobili. A tal proposito lo scorso 27 giugno è stato conferito incarico ad un tecnico qualificato per ottenere le necessarie

rettifiche catastali – previo ulteriori verifiche alla luce anche della CTU avversa redatta dall'Arch. Terrone nel 2010, a seguito della quale il Giudice del Tribunale di Tore Annunziata non ha rilevato l'eccezione presentata dalla Immobiliare - e da ultimo in data 31 gennaio 2019 è stato effettuato un nuovo sopralluogo tecnico per verificare come risolvere la problematica (del sub 4), nell'intento ad un tempo di privare la Immobiliare Vallelonga di un cespite.

E' stato altresì conferito incarico ad una primaria agenzia immobiliare per una prima stima commerciale dei beni immobili nonché è stato richiesto ad un Notaio di fiducia un parere sulle effettive possibilità di alienazione dei cespiti stante, non solo le rilevate difformità catastali ma, in particolare, anche l'assenza dei requisiti di agibilità e di abitabilità per mancanza di allaccio alla rete idrica e fognaria pubblica.

Inoltre, in seguito ad ulteriori approfondimenti e rivedendo le precedenti decisioni assunte, si è conferito al legale di fiducia incarico di avviare un'azione di risarcimento danni nei confronti del CTU e degli eredi del Notaio (nel frattempo deceduto) che avevano curato gli atti del trasferimento giudiziario delle proprietà, stante le loro gravi responsabilità conseguenti alla mancata evidenziazione delle suddette irregolarità degli immobili.

Al predetto legale di fiducia è stato altresì conferito mandato di proseguire nella esecuzione per sfatto per morosità nei confronti della conduttrice Monica Acampora, stante la accertata indisponibilità della predetta di lasciare spontaneamente l'ultimo cespite oggetto del contratto di locazione e di agire altresì in suo danno per il recupero dei canoni insoluti rivenienti da tale contratto.

I RISULTATI DEL 2019

L'anno 2019 si chiude con una perdita netta di Euro 101 mila risentendo di taluni accadimenti e situazioni contingenti, che hanno inciso negativamente sotto il profilo reddituale, quali l'intervenuta sopravvenienza passiva, quantificata in Euro 82 mila, originata dalla soccombenza in un giudizio passivo di usucapione di una porzione di terreno del compendio immobiliare in Torre del Greco via Montedoro 13, nonché della valutazione al valore di mercato, con conseguente svalutazione per complessivi Euro 88 mila, degli *immobili merci*, operata sulla base delle perizie di stima predisposte da un qualificato operatore di mercato.

La *posizione finanziaria netta* presenta al 31 dicembre 2019 un saldo negativo per € 986 mila (€ 897 mila al 31 dicembre 2018) di cui € 918 mila per il mutuo di ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 e i restanti € 68 mila per il saldo del c/c di corrispondenza, entrambi intrattenuti con la Capogruppo BCP.

Nel prosieguo della presente nota, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nell'esercizio 2019, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche delle principali voci ed aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato del 2019.

La gestione del patrimonio immobiliare

Immobili merce

Per quanto concerne i valori patrimoniali attesi al 31 dicembre 2019, si evidenzia in primo luogo la variazione delle rimanenze, che in base ai valori di mercato, si attestano complessivamente a Euro 275 mila, in calo di Euro 88 mila rispetto ai 363 mila di fine 2018.

Immobili strumentali

Nel corso del 2019 ha avuto luogo il sostanziale completamento dei lavori, e conseguente locazione ad uso sportello bancario della capogruppo BCP, a far data dal mese di luglio, del compendio immobiliare di ***via Montedoro 13*** in Torre del Greco. Per detto compendio immobiliare si è pertanto provveduto ad effettuare una diversa allocazione dei valori di bilancio precedentemente classificati nel comparto delle *immobilizzazioni in corso*, suddividendoli secondo le nuove particelle catastali attribuite in coerenza con lo stato dei luoghi ridefinito a seguito degli interventi urbanistici complessivamente realizzati, e facendo riferimento ai valori della perizia di Stima redatta dallo Studio Falconio, inclusiva del valore del terreno oggetto di usucapione (come in precedenza accennato e come meglio illustrato nel seguito).

Informazioni sullo Stato Patrimoniale riclassificato

Importi in migliaia di euro	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Immobilizzazioni materiali	5.644	5.590
Rimanenze (immobili merce)	275	363
Crediti commerciali	0	0
Crediti tributari	92	76
Disponibilità finanziarie	0	0
Totale Attivo	**6.011**	**6.029**
Passività finanziarie	986	898
Altre passività correnti	58	61
Debiti tributari	27	29
Fondi rischi ed oneri	40	40
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserve	1	1
Risultato netto	-101	0
Totale Passivo e Patrimonio Netto	**6.011**	**6.029**

Le ***immobilizzazioni materiali,*** complessivamente si attestano a euro 5.644 mila (5.590 mila al 31.12.2018) in crescita di euro 54 mila (al netto di € 65 mila per gli ammortamenti dell'anno 2019) riconducibili quasi totalmente alle spese capitalizzate per i lavori di restauro e ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare di via Montedoro 13.

Il valore delle ***rimanenze*** costituite dagli "*immobili merci*" si attesta a euro 275 mila (euro 363 mila al 31.12.2018). L'importo si riduce di euro 88 per effetto della svalutazione operata ai fini di allineamento ai valori di mercato sulla base delle ultime perizie di stima predisposte da esperti operatori immobiliari. Le rimanenze non risultano sottoposte ad alcun vincolo di garanzia.

I ***crediti tributari***, pari a euro 92 mila risultano in crescita di euro 16 mila rispetto a quelli di fine 2018 e si riferiscono allo sbilancio netto delle seguenti componenti:

- per € 29 mila (€ 29 mila anche a fine 2018), agli acconti per imposte IRES e IRAP rivenienti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2018;
- per € 63 mila €38 mila a dine 2018), per imposte anticipate IRES e IRAP di cui € 42 mila di competenza 2019 e per gli ulteriori € 21 mila per imposte anticipate IRES e IRAP conteggiate nel 2018.
- pari a zero (€ 10 mila al 31 dicembre 2018), la posizione netta *IVA a credito* calcolata secondo il metodo del *pro-rata* in base all'applicazione del coefficiente di detraibilità, dato dal rapporto tra "operazioni di vendita esenti" e "volume d'affari" rilevati per l'esercizio 2018;

La ***posizione finanziaria netta*** (residuo mutuo passivo e saldo di c/c di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo BCP) risulta negativa per € 986 mila (899 mila al 31.12.2018).

La voce ***altri debiti e passività correnti***, pari a euro 58 mila (61 mila al 31 dicembre 2018) risulta così composta:

- € 45 mila per risconti passivi calcolati si canoni di locazione incassati anticipatamente;
- € 8 mila circa per le competenze 2019 degli Organi sociali di cui € 7 mila relativi ai compensi del Sindaco Unico);
- € 5 mila circa per fatture da ricevere.

La voce ***debiti tributari***, pari a euro 27 mila (euro 29 mila al 31.12.2019) esprime, per € 21 mila, l'ammontare stanziato per IRES di competenza 2019 e per € 5 mila per IRAP di competenza del 2019. I restanti mille € attengono a ritenute e contributi INPS da versare.

I **Fondi rischi ed Oneri** include lo stanziamento di euro 40 mila effettuato nel 2018 per le spese di manutenzione ciclica e di ripristino e sanatoria urbanistica, principalmente degli immobili merci, da sostenersi nel prossimo futuro al fine di favorirne la rivendita e la piena funzionalità d'uso.

Il ***Capitale sociale*** si mantiene pari a euro 5 milioni, interamente sottoscritto e versato dalla controllante unica Banca di Credito Popolare Scpa. In considerazione della perdita di esercizio 2019, pari a € 101 mila, il Patrimonio Netto si decrementa in misura corrispondente attestandosi a € 4.900 mila al 31 dicembre 2019.

Informazioni sul Conto Economico riclassificato

Sotto il profilo reddituale la società fa registrare nel 2019 una perdita netta di Euro xxxxx MILA generata, in sintesi, dalle componenti evidenziate nella tabella che segue.

CONTO ECONOMICO *Euro '000*	**2019**	**2018**	**dif.**	**var. %**
Ricavi da locazioni	263	228	35	15%
Variazione rimanenze	(88)	(32)	-56	175%
Ricavi operativi	**175**	**196**	**-21**	**-11%**
Ammortamenti	(65)	(71)	5	-7%
Spese amministrative	(97)	(64)	-33	52%
Compensi Organi sociali	(9)	(12)	3	-25%
Accantonamenti a Fondo Rischi ed Oneri	0	(40)	40	-100%
Oneri operativi	**(172)**	**(187)**	**-15**	**-8%**
Oneri/proventi straordinari	(81)	2	-83	...
Oneri/proventi finanziari	(22)	(2)	-20	...
Risultato lordo di periodo	**(100)**	**8**	**-108**	**...**
Imposte sul reddito	(1)	(8)	7	...
Risultato netto di periodo	**(101)**	**0**	**-101**	**...**

I ***ricavi da locazioni***, provenienti interamente da locazioni infragruppo, si attestano a Euro 263 mila in crescita di Euro 35 mila in relazione al nuovo contratto di affitto con la Capogruppo BCP per l'immobile locato, con decorrenza 1 luglio 2019, ad uso sportello bancario e uffici in via Montedoro 13.

Il valore delle ***rimanenze*** si riduce di euro **88** mila a fine 2019 per effetto dell'allineamento ai valori di mercato stimati da un primario operare specializzato nelle intermediazioni immobiliari.

Gli ***ammortamenti*** del periodo si attestano a Euro 65 mila in lieve calo rispetto a quelli del 2018.

Le ***spese amministrative***, si attestano a Euro 97 mila (Euro 64 mila nel 2018) in incremento per € 33 per le maggiori spese sostenute per assistenza legale e consulenze tecniche (€ 20 mila) nonché per i maggiori tributi locali (€ 11 mila) sostenute principalmente in relazione al completamento del lavoro di riqualificazione del compendi immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.

I ***compensi per Organi sociali*** *(Sindaco Unico e gettoni di presenza Amministratori)* si attestano a Euro 9 mila circa, in calo rispetto ai valori del 2018.

Gli **Oneri straordinari** sono riconducibili interamente alla sopravvenienza passiva pari a € 82 mila inscritta a seguito della soccombenza in un giudizio di usucapione di una porzione di terreno del compendio immobiliare in Torre del Greco via Montedoro 13. Il valore del terreno usucapito è stato determinato in base alla perizia di stima redatta da un tecnico esperto indipendente, previa configurazione della relativa particella catastale effettuata nell'ambito delle attività di regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare.

Le ***imposte sul reddito***, determinate in circa Euro mille, sono state determinate sulla base della vigente normativa fiscale.

Per effetto della dinamica sopra esposta il risultato netto di periodo fa registrare una **perdita netta** di € **101** mila.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 2497 c.c. e seguenti, nonché secondo il disposto dell'art. 30 dello Statuto Sociale, la Immobiliare Vallelonga Srl è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ad opera della Capogruppo Banca di Credito Popolare Scpa ed è tenuta all'osservanza delle disposizioni che la Capogruppo, nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento, emana anche per l'esecuzione delle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia nell'interesse della stabilità del gruppo.

Eventi successivi

Non si sono verificati fatti di rilievo intercorsi tra la data del 31 dicembre 2019 e la data di redazione della presente relazione tali da influenzare significativamente la situazione economico patrimoniale 2019 della Società.

La posizione finanziaria netta, aggiornata alla data della presente relazione, risulta negativa e pari € 1.003 mila circa di cui € 911 mila in relazione al residuo mutuo chirografario stipulato a gennaio 2019 per la durata di anni 10 con la Capogruppo BCP.

Stante l'appartenenza al gruppo bancario Banca di Credito Popolare, la società Immobiliare Vallelonga Srl non è esposta a rischio di liquidità in quanto supportata finanziariamente dalla banca Capogruppo.

PROPOSTA PER LA COPERTURA DELLA PERDITA DELL'ESERCIZIO 2019

In relazione alla perdita d'esercizio 2019, pari ad € 101.144,00 si propone di destinare la stessa alla voce di patrimonio netto "utili/perdite portate a nuovo".

In conseguenza di tale destinazione il Patrimonio Netto si attesterà a **€ 4.899.679**.

Torre del Greco, 4 febbraio 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Gennaro Mocola)

Immobiliare VALLELONGA

B. BILANCIO al 31.12.2019

1. Stato Patrimoniale
2. Conto economico
3. Prospetto di movimentazione del Patrimonio Netto
4. Prospetto della redditività complessiva
5. Rendiconto Finanziario
6. Nota Integrativa - Politiche Contabili
    - 6.1 Schemi del bilancio
    - 6.2 Principi contabili
    - 6.3 Struttura, forma e contenuto del Bilancio
    - 6.4 Criteri di valutazione
    - 6.5 Altre informazioni
        - 6.5.1 Eventi successivi alla data di bilancio
        - 6.5.2 Operazioni con parti correlate
7. Note esplicative
    - 7.1 Attività
    - 7.2 Patrimonio netto
    - 7.3 Passività
    - 7.4 Conto Economico

Immobiliare VALLELONGA

1. Stato Patrimoniale

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.5 delle Note Esplicative a cui si rimanda.

Nota	ATTIVITÀ	31/12/2019	31/12/2018
7.1.1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.643.513	5.590.309
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	**5.643.513**	**5.590.309**
7.1.2	RIMANENZE	275.000	362.500
	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	313	367
7.1.3	CREDITI TRIBUTARI	91.707	76.227
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	**367.020**	**439.094**
	TOTALE ATTIVITÀ	**6.010.533**	**6.029.403**

Nota	PASSIVITÀ	31/12/2019	31/12/2018
	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
	RISERVA LEGALE	825	120
	UTILI / (PERDITE) PORTATI A NUOVO		245
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(101.144)	460
7.2	**TOTALE PATRIMONIO NETTO**	**4.899.679**	**5.000.825**
7.3.1	PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI *di cui verso parti correlate*	986.113 *986.113*	898.542 *898.542*
7.3.2	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI *di cui verso parti correlate*	58.821 *45.241*	61.255 *45.049*
7.3.3	DEBITI TRIBUTARI	25.920	28.783
7.3.4	FONDO PER RISCHI E ONERI	40.000	40.000
7.3	**TOTALE PASSIVITÀ**	**1.110.854**	**1.028.580**
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	**6.010.533**	**6.029.403**

Immobiliare VALLELONGA

2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2019	2018
7.4.1.	RICAVI	262.944	227.611
	di cui verso parti correlate	*262.944*	*227.611*
7.4.2.	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(87.500)	(32.049)
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	175.494	195.562
7.4.3.	AMMORTAMENTI	(64.905)	(70.806)
	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	-	(40.000)
7.4.4.	ALTRI COSTI	(107.249)	(76.282)
	di cui verso parti correlate	*(17.240)*	*(17.240)*
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(172.154)	(187.088)
	TOTALE RISULTATO OPERATIVO	**3.340**	**8.474**
7.4.5.	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	(81.637)	1.695
7.4.6.	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(22.276)	(1.813)
	di cui verso parti correlate	*(22.276)*	*(1.813)*
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	**(100.573)**	**8.355**
7.4.7.	IMPOSTE SUL REDDITO	(571)	(7.895)
	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	**(101.144)**	**460**

3. Prospetto di movimentazione del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2018	Allocazione risultato esercizio 2018	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2019
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	365	460			825
ALTRE RISERVE	-				-
di cui riserva statutaria	-				-
di cui riserve IAS	-				-
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-				-
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	460	(460)	-	(101.144)	(101.144)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**5.000.825**	-	-	**(101.144)**	**4.899.679**

4. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2019	31/12/2018
Utile / (Perdita) d'esercizio	(101.144)	460
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	(101.144)	460

5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2019	31.12.2018
1. Gestione	**124.120**	**141.693**
- interessi attivi incassati (+)	-	269
- interessi passivi pagati (-)	(22.276)	(2.009)
- altri costi (-)	(107.249)	(76.282)
- altri ricavi (+)	263.514	227.611
- imposte e tasse (-)	(9.869)	(7.895)
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	**(11.425)**	**(22.295)**
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività	(11.425)	(22.295)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	**87.571**	**895.523**
- debiti verso banche: a vista	-	-
- altre passività	87.571	895.523
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	**200.266**	**1.014.922**
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
2. Liquidità assorbita da	**(200.266)**	**(1.165.559)**
- acquisti di attività materiali	(200.266)	(1.165.559)
- acquisti di attività immateriali		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento		
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO		**(150.637)**
LEGENDA		
(+) generata		
(-) assorbita		

RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2019	31.12.2018
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio		
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio		

6. Nota Integrativa - Politiche Contabili

6.1 Schemi di bilancio

Il bilancio è costituito dagli schemi di stato patrimoniale, di conto economico, del rendiconto finanziario, del prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dalle note esplicative.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura.

6.2 Principi contabili

Il bilancio, redatto secondo i Principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dallo IASB, ha l'intento di presentare la veritiera e corretta situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio.

Nella relazione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2018.

6.3 Struttura, forma e contenuto del Bilancio

Il Bilancio, sottoposto a revisione legale dei conti da parte della società di revisione BDO Italia SpA, si compone di Stato patrimoniale, Conto Economico, Prospetto della redditività complessiva, Rendiconto finanziario, Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e Nota Integrativa ed è corredato della relazione sulla gestione.

Lo Stato patrimoniale presenta distintamente attività e passività correnti e non correnti sulla base del normale ciclo operativo della Società nell'anno solare.

Il Conto economico utilizza la classificazione per natura, il rendiconto finanziario è esposto secondo il metodo diretto.

6.4 Criteri di valutazione

6.4.1 Riconoscimento dei costi e ricavi

I ricavi per servizi sono riconosciuti all'atto della prestazione e sono rilevati in applicazione del principio della competenza economica, gli acquisti di merci al momento del passaggio di proprietà.

Gli interessi attivi e passivi sono rilevati in applicazione del principio della competenza economica.

Gli oneri finanziari sono riconosciuti al Conto economico per competenza e non vengono capitalizzati.

6.4.2 Fiscalità corrente e differita

Le imposte di competenza del periodo rappresentano la somma delle imposte correnti e anticipate, calcolate in base alla normativa vigente e rilevate al conto economico; quelle correnti sono basate sul risultato imponibile del periodo.

Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel Conto Economico poiché esclude componenti positivi — da assoggettare a tassazione in esercizi futuri - e negativi - che saranno deducibili in altri esercizi - e voci che non saranno mai tassabili o deducibili.

La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che in futuro vi saranno risultati fiscali imponibili che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili.
In particolare, il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto a ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentirne in tutto o in parte il recupero.

6.4.3 Attivo e passivo non corrente

Lo Stato Patrimoniale risulta dettagliato come segue.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Nella voce sono contabilizzati i beni di uso durevole detenuti per la produzione del reddito quali terreni, gli immobili, gli impianti, i mobili e gli arredi nonché gli acconti versati per l'acquisto o la ristrutturazione di beni non ancora entrati nel processo produttivo.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, ad eccezione di quelle non entrati nel processo produttivo, a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUOTA
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
- Fabbricati strumentali	1,5%
- Mobili, arredi e macchine ordinarie d'ufficio	10%
- Impianti generici	12%
- Impianti di allarme, speciali, e di sicurezza	15%
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
- Spese software	20%

Al riguardo, è da precisare che, nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore, l'immobilizzazione viene svalutata e se nei successivi esercizi venissero meno i presupposti della svalutazione verrebbe ripristinato il valore originario nei limiti degli ammortamenti cumulati.

I contratti di locazione sono classificati locazioni finanziarie ogni qualvolta i termini del contratto sono tali da trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà al locatario. Tutte le altre locazioni sono considerate operative.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) risulta inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile e le perdite di valore sono rilevate nel Conto economico.

6.4.4 Attivo e passivo corrente

Le rimanenze

Le rimanenze, costituite da "immobili merce" destinati alla vendita, sono valutate al minore tra costo di acquisto e valore netto di realizzo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Attività e Passività finanziarie

Le attività e le passività finanziarie sono rilevate in Bilancio nel momento in cui la società diviene parte delle clausole contrattuali dello strumento.

La voce passività include il conto corrente bancario intrattenuto con la controllante

Crediti Commerciali

I crediti commerciali sono esposti al valore di realizzo. Tali crediti, ove non diversamente specificato, essendo tutti a breve termine non sono stati oggetto di attualizzazione.

Altri crediti correnti

I crediti di natura non commerciale sono esposti al valore nominale ed includono anche i ratei e i risconti.

Cassa e disponibilità liquide

La voce relativa a cassa e disponibilità liquide include il numerario in cassa.

Altre passività a breve termine

Sono debiti di natura non commerciale e sono esposti al valore nominale ed includono anche i ratei e risconti.

Immobiliare VALLELONGA

6.5 Altre Informazioni

6.5.1. Eventi successivi alla data di bilancio

Non si segnalano fatti di rilievo intercorsi nei primi mesi del 2020 fino alla data di approvazione del presente progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione.

6.5.2. Operazioni con parti correlate

Nei prospetti di seguito riportati vengono riepilogati i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate, così come definite dallo IAS 24.

1. Rapporti con la controllante Banca di Credito Popolare

DATI PATRIMONIALI	31.12.2019	31.12.2018
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	67.495	897.049
Finanziamenti da banche (mutuo chirografario per ristrutt.)	918.373	
Altre passività	45.241	45.049

Le *Attività/Passività liquide* includono il saldo del conto corrente bancario di corrispondenza intrattenuto con la Controllante Banca di Credito Popolare.

La voce *Finanziamenti da banche* corrisponde al saldo residuo del finanziamento di mutuo chirografario stipulato con la controllante in data 10/01/2019.

La voce *Altri debiti* si riferisce al risconto passivo calcolato sui canoni di affitto incassati in via anticipata sugli immobili locati alla Capogruppo (Filiali di Portici e Santa Maria Capua Vetere).

DATI ECONOMICI	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	262.994	227.611
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(17.240)	(17.240)
Proventi/(Oneri finanziari)	(22.278)	(1.813)

2. Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci

	31.12.2019	31.12.2018
Amministratori	2.000	4.500
Compensi Sindaco Unico	7.020	7.800

3. *Informazioni sulla controllante*

Si riportano i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della Capogruppo Banca di Credito Popolare.

(valori in euro)

	Voci dell'attivo	31/12/2018	31/12/2017
10.	Cassa e disponibilità liquide	110.914.698	64.310.324
20.	Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico	188.179.150	293.709.213
	a) attività finanziarie detenute per la negoziazione;	*26.771.174*	*99.924.412*
	b) attività finanziarie designate al fair value;		
	c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	*161.407.976*	*193.784.801*
30.	Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva	142.119.833	264.015.688
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.675.107.079	1.579.921.277
	a) crediti verso banche	*166.056.003*	*186.279.849*
	b) crediti verso clientela	*1.509.051.076*	*1.393.641.428*
70.	Partecipazioni	5.000.000	5.000.000
80.	Attività materiali	38.645.056	40.885.977
90.	Attività immateriali	465.720	53.421
	- di cui avviamento		
100.	Attività fiscali	52.710.846	50.156.833
	a) correnti	*8.817.686*	*9.846.192*
	b) anticipate	*43.893.160*	*40.310.642*
120	Altre attività	43.828.478	37.951.290
	Totale dell'attivo	**2.256.970.860**	**2.336.004.023**

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2018	31/12/2017
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.005.407.485	2.054.279.183
	a) debiti verso banche	*140.957.821*	*134.787.252*
	b) debiti verso la clientela	*1.388.853.396*	*1.335.485.938*
	c) titoli in circolazione	*475.596.268*	*584.005.992*
20.	Passività finanziarie di negoziazione	5.079	49.275
60.	Passività fiscali	4.027.589	4.826.827
	a) correnti	*391.078*	
	b) differite	*3.636.511*	*4.826.827*
80.	Altre passività	46.473.593	52.711.568
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	8.021.313	9.637.582
100.	Fondi per rischi e oneri:	13.807.414	14.406.307
	a) impegni e garanzie rilasciate	*373.391*	*232.612*
	c) altri fondi per rischi e oneri	*13.434.023*	*14.173.695*
110.	Riserve da valutazione	22.476.612	27.439.458
111	*di cui relative ad attività in via di dismissione*		
140.	Riserve	95.696.820	142.440.581
150.	Sovrapprezzi di emissione	39.062.783	39.871.778
160.	Capitale	20.038.700	20.113.213
170.	Azioni proprie (-)	(3.057.740)	(1.911.405)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	5.011.211	(27.860.343)
	Totale del passivo e del patrimonio netto	**2.256.970.860**	**2.336.004.023**

	Voci	31/12/2018	31/12/2017
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	73.271.178	81.211.304
11.	*di cui interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo*	*49.113.856*	*54.810.601*
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(10.863.448)	(15.306.051)
30.	**Margine di interesse**	**62.407.730**	**65.905.254**
40.	Commissioni attive	35.987.127	35.772.483
50.	Commissioni passive	(1.332.141)	(759.969)
60.	**Commissioni nette**	**34.654.985**	**35.012.514**
70.	Dividendi e proventi simili	236.934	90.256
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	(1.289.906)	(916.668)
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	3.535.906	6.240.835
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-	-
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	*3.598.003*	*6.309.585*
	c) passività finanziarie	*(62.097)*	*(68.750)*
110.	Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico	510.041	292.552
	a) attività e passività finanziarie designate al fair value	-	-
	b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	*510.041*	*292.552*
120.	**Margine di intermediazione**	**100.055.691**	**106.624.743**
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	**(29.020.901)**	**(67.831.356)**
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	*(28.971.459)*	*(64.654.756)*
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	*(49.442)*	*(3.176.600)*
140.	Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni		
150.	**Risultato netto della gestione finanziaria**	**71.034.790**	**38.793.387**
160.	Spese amministrative:	**(67.451.221)**	**(73.364.369)**
	a) spese per il personale	*(36.136.290)*	*(40.310.940)*
	b) altre spese amministrative	*(31.314.931)*	*(33.053.429)*
170.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(1.668.772)	(9.826.639)
	a) impegni e garanzie rilasciate	*159.258*	*30.211*
	b) altri accantonamenti netti	*(1.828.030)*	*(9.856.850)*
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(1.458.916)	(1.549.387)
190.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(33.212)	(42.248)
200.	Altri oneri/proventi di gestione	7.001.687	6.940.472
210.	**Costi operativi**	**(63.610.433)**	**(77.842.172)**
240.	Rettifiche di valore dell'avviamento	-	(380.000)
260.	**Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte**	**7.424.357**	**(39.428.785)**
270.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(2.413.147)	11.568.442
280.	**Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte**	**5.011.211**	**(27.860.343)**
290.	Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-
300.	**Utile (Perdita) d'esercizio**	**5.011.211**	**(27.860.343)**

Ai sensi degli art. 2435 comma 7 e art. 2428 comma 3 e 4 del codice civile, la società Immobiliare Vallelonga srl non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni o quote della società controllante Banca di Credito Popolare Scpa.

7. Nota Integrativa

La presente Nota integrativa costituisce parte integrante del Bilancio 31.12.2019. La Immobiliare Vallelonga srl è controllata dalla Banca di Credito Popolare Scpa che non è tenuta al momento a redigere il bilancio consolidato per la limitata significatività e rilevanza della partecipazione. Il totale dell'attivo (6.010 mila) della Immobiliare Vallelonga srl è inferiore al limite di esenzione dalle segnalazioni di vigilanza consolidate (10 milioni) previsto dalla Banca d'Italia.

7.1. ATTIVITA'

7.1.1. Immobilizzazioni Materiali

I prospetti che seguono evidenziano la movimentazione del costo storico e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2019 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2018	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2019
Immobili in corso di cos.	**2.729.777**	**178.522**	**(2.720.681)**	**(82.157)**	**105.461**
TdG/Montedoro 13	2.729.777	178.522	(2.720.681)	(82.157)	105.461
Terreni	**598.842**	**843**	**579.473**	**-**	**1.179.158**
Terreno TdG/Montedoro	306.798	843	579.473	-	886.271
Terreno TdG/Sp. Fronte	292.044			-	292.887
Fabbricati:	**2.628.841**	**7.580**	**2.141.208**	**-**	**4.777.639**
Portici/Viale Tiziano	1.028.183	2.969	-	-	1.031.152
SMCV	719.226	2.077		-	721.303
TdG/Sp. del Fronte	881.432	2.544		-	883.976
TdG/Montedoro	-		2.141.208		2.141.208
Impianti e macchinari	**503.192**	**-**	**-**	**-**	**503.192**
Altri beni:	**95.653**	**13.311**	**-**	**-**	**108.964**
Mobili e macch. d'uff.	90.959	-	-	-	90.959
Arredi	4.694	13.311	-	-	18.005
TOTALE	**6.556.305**	**200.256**	**0**	**(82.157)**	**6.674.414**

L'incremento della voce *Immobilizzazioni in corso* è da ascriversi alle spese sostenute e capitalizzate nell'esercizio per l'attività di ristrutturazione del compendio immobiliare in Torre del Greco alla via Montedoro 13. La voce riclassifiche esprime il valore del compendio immobiliare in via Montedoro 13 in Torre del Greco rilasciato in uso strumentale alla fine del primo semestre 2019 e ripartito tra terreno e fabbricato, entrami concessi in locazione alla controllante BCP con decorrenza 01/07/2019 per uso sportello e uffici per l'attività bancaria.

L'incremento delle voci *Terreni e Fabbricati,* per complessivi euro 8.433 (euro 843 terreni + euro 7.580 fabbricati) è interamente da ascriversi alla capitalizzazione IVA derivante dalla revisione del coefficiente *prorata* dell'esercizio 2018 applicabile per l'esercizio 2019.

Il decremento di Euro 82.157 è da ricondurre alla decisione della Corte di Appello di Napoli – VI Sezione Civile che con sentenza n. 4945/2019 rigetta il ricorso della Società Immobiliare Vallelonga Srl confermando la decisione del Tribunale di Torre Annunziata che, con sentenza emessa nel mese di ottobre 2015, aveva respinto l'azione promossa dalla Immobiliare, riconoscendo l'intervenuta usucapione della porzione di fondo di metri quadrati 755 occupata dalla confinante.

FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2018	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2019
Terreni	-	-	-	-
Fabbricati:	**396.041**	**47.469**	-	**443.510**
Portici	214.279	15.467	-	229.746
SMCV	89.826	10.820	-	100.646
TDG/Spiaggia del fronte	91.936	13.260	-	105.196
TDG/Montedoro	-	7.922		7.922
Impianti e macchinari	**482.893**	**10.980**	-	**493.873**
Altri beni:	**87.059**	**6.459**	-	**93.518**
Mobili e macchine d'ufficio	82.365	5.730	-	88.095
Arredi	4.694	729	-	5.423
TOTALE	**965.993**	**64.908**	-	**1.030.901**

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.12.2018	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2019
TOTALE	**5.590.309**	**200.266**	**(147.065)**	**5.643.513**

7.1.2 Rimanenze

RIMANENZE	31.12.2019	31.12.2018
Immobile Monte di Procida	196.550	196.550
Immobile Torre del Greco	255.572	255.572
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 6*	*78.660*	*78.660*
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 7*	*64.386*	*64.386*
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 8*	*112.526*	*112.526*
FONDO SVALUTAZIONE RIMANENZE	**(177.172)**	**(89.672)**
TOTALE	**275.000**	**362.500**

Gli *immobili merce* che formano le rimanenze di bilancio non sono sottoposte ad alcun vincolo di garanzia. I valori di fine esercizio sono stati oggetto di verifica in base ai prezzi di mercato individuati a seguito di monitoraggio delle quotazioni immobiliari nelle zone di riferimento. Il valore delle rimanenze si riduce di euro 88 mila a fine 2019 per effetto allineamento ai valori stimati di mercato.

7.1.3. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a (€ 76.227 mila al 31 dicembre 2019) e si dettagliano come segue:

Crediti tributari correnti

	31.12.18	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.19
Credito IVA	10.353		10.353	-
Acconti Ires	23.603	143		23.746
Acconti Irap	4.635	376		5.011
Rit. su interessi da c/c	70	-	35	35
TOTALE	**38.661**	**519**	**10.388**	**28.792**

Il **credito IVA**, pari a circa euro 10 mila, al 31/12/2018 è stato compensato con i versamenti periodici IVA calcolati per il 2019.

Crediti tributari differiti

	31.12.18	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.19
DTA IRES svalutazione merci	21.524	21.000		42.524
DTA IRAP svalutazione merci	4.454	4.349		8.803
DTA IRES manut. Cicliche e oneri diversi di ripristino/sanatoria urb	9.600			9.600
DTA IRAP manut. Cicliche e oneri diversi di ripristino/sanatoria urb.	1.988			1.988
TOTALE	**37.566**	**25.349**	**-**	**62.915**

Le imposte anticipate (DTA) sono state stanziate su tutte le differenze temporanee attive e calcolate sulla base delle aliquote fiscali vigenti.

L'iscrizione di attività per imposte anticipate è effettuata nella misura in cui è probabile, sulla base di piani futuri, che sarà realizzato un reddito imponibile a fronte del quale può essere utilizzata la differenza temporanea deducibile.

7.2. PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Il Capitale sociale, paria a 5 milioni di euro, risulta interamente sottoscritto e versato dalla Capogruppo Banca di Credito Popolare Scpa.

Riserva legale

La voce, pari a euro 825 (euro 365 al 31.12.2018), si incrementa per effetto dell'imputazione dell'utile di esercizio 2018.

Altre Riserve

La voce *Altre Riserve*, non presenta valori.

7.3. PASSIVITA'

7.3.1. Passività finanziarie correnti

	31.12.2019	31.12.2018
Mutuo chirografario BCP	918.373	
c/c di corrispondenza BCP	67.740	898.542
TOTALE	**986.113**	**898.542**

Il saldo considera anche interessi passivi esigibili il primo marzo 2019 per euro 1.492

7.3.2. Altre passività correnti

	31.12.2019	31.12.2018
Risconto passivo su fitti attivi	45.241	45.049
Debiti per compensi Sindaco Unico	7.020	7.800
Debiti verso Amministratori	1.099	-
Altri debiti	5.377	8.406
Debiti IVA	84	
TOTALE	**58.821**	**61.255**

Il *risconto passivo* sui fitti attivi si riferisce ai canoni di affitto conseguiti anticipatamente dalla Capogruppo per la locazione degli immobili destinati a sportello bancario ubicati nei comuni di Portici (NA) e Santa Maria Capua Vetere (CE).

7.3.3. Debiti tributari

	31.12.2019	31.12.2018
IRES	20.426	23.780
IRAP	5.494	5.003
TOTALE	**25.920**	**28.783**

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario per le imposte correnti di competenza dell'esercizio 2019.

7.3.4. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.18	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.19
Fondo Manutenzioni cicliche	40.000			40.000
TOTALE	**40.000**		-	**40.000**

Il fondo per *Manutenzioni cicliche* è stato stanziato per le spese di manutenzione ciclica degli immobili merci da sostenersi nel prossimo futuro al fine di favorirne la rivendita e funzionalità d'uso.

7.4 CONTO ECONOMICO

7.4.1. Ricavi operativi

RICAVI OPERATIVI	2019	2018
Canoni di locazione per immobili affittati alla controllante		
Fil. Torre del Greco – via Montedoro 13	*35.000*	
Fil. Portici	*89.016*	*89.016*
Fil. Santa Maria Capua Vetere	*67.645*	*67.645*
Fil. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte	*70.950*	*70.950*
TOTALE	**262.994**	**227.611**

7.4.2 Variazione delle rimanenze

Rimanenze	2019	2018
Immobile Monte di Procida	(61.550)	(19.400)
Immobile Torre del Greco	(25.950)	(12.649)
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 6*	*(11.061)*	*(2.160)*
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 7*	*(11.795)*	*(4.963)*
- *Via Montedoro, 55 – Lotto 8*	*(3.094)*	*(5.526)*
TOTALE	**(87.500)**	**(32.049)**

Per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 2 della Nota Integrativa.

7.4.3. Ammortamenti

La voce, pari a euro 64.905 (euro 70.806 nel 2018), si riferisce agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali calcolate sulla base delle seguenti aliquote annue di ammortamento che approssimano la vita utile dei cespiti.

CATEGORIA	ALIQUOTA
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
- Fabbricati strumentali	1,5%
- Mobili, arredi e macchine ordinarie d'ufficio	10%
- Impianti generici	12%
- Impianti di allarme, speciali, e di sicurezza	15%
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
- Spese software	20%

7.4.4. Altri costi

	2019	2018
Spese amministrative:	**98.029**	**63.501**
Imposte indirette e tributi locali	32.184	20.597
Servizi amministrativi e contabili	19.526	18.570
Consulenze tecniche	24.069	996
Revisione contabile	6.842	7.513
Manutenzioni locali	3.722	4.886
Utenze e altri costi	5.689	6.311
Premi assicurativi	2.471	2.456
Canoni di licenze d'uso	3.526	2.172
Spese del personale:	**9.220**	**12.780**
Compenso Amministratori	2.000	4.500
Compenso Sindaco Unico	7.220	8.280
TOTALE	**107.249**	**76.281**

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro **98 mila** (euro 63,5 mila nel 2018), in crescita di oltre euro 34 mila (+54%) rispetto al 2018. L'incremento è essenzialmente da ascriversi alle spese per consulenze tecniche sostenute per circa Euro 24 mila nel 2019 e alle spese per imposte indirette e locali.

Le *spese del personale* risultano di poco superiori a euro 9 mila circa (in decremento rispetto al 2018). Al riguardo si precisa che la società non ha dipendenti propri ed opera avvalendosi prevalentemente dei servizi di supporto specialistico forniti dalla Controllante Banca di Credito Popolare. Le spese del personale si riferiscono pertanto esclusivamente agli emolumenti sostenuti per il Sindaco Unico e Amministratori come evidenziato in tabella.

7.4.5. Proventi/(Oneri) non ricorrenti

	2019	2018
Altri oneri di gestione	(82.157)	(762)
Altri proventi di gestione	520	2.457
TOTALE	**(81.637)**	**1.695**

L'onere non ricorrente di Euro 82.157 è da ricondurre alla perdita di porzione di terreno del compendio di Torre del Greco Via Montedoro a seguito della decisione della Corte di Appello di Napoli – VI Sezione Civile che con sentenza n. 4945/2019 rigetta il ricorso della Società Immobiliare Vallelonga Srl contro la decisione del Tribunale di Torre Annunziata del 2015.

L'immobiliare, nei confronti della confinante Signora Marzia Sorrentino aveva promosso, tramite il proprio fiduciario, un'azione di rivendicazione per indebita occupazione di una porzione di terreno del compendio immobiliare in via Montedoro 13 di proprietà della Immobiliare.

Il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza emessa nel mese di ottobre 2015 aveva respinto l'azione promossa dalla Immobiliare riconoscendo l'intervenuta usucapione della porzione di fondo di metri quadrati 755 occupata dalla confinante.

Ritenendo del tutto immotivato il provvedimento, la Immobiliare, a fine 2015, aveva provveduto a proporre gravame conferendo all'uopo incarico professionale al medesimo fiduciario che aveva seguito il Giudice di primo grado.

Nel giudizio di appello si è costituita anche la Sig.ra Sorrentino che ha richiesto il rigetto dell'appello.
Recentemente la Corte di Appello - con sentenza del 10/10/2019 - ha rigettato l'appello presentato dalla Immobiliare per diverse motivazioni ed ha condannato la società al pagamento delle spese legali.
Le possibilità di successo per la società, in ipotesi di un eventuale ricorso in Cassazione sarebbero state estremamente ridotte.

7.4.6. Proventi/(Oneri) finanziari

	2019	2018
Interessi passivi c/c controllante	(22.315)	(1.493)
Interessi attivi c/c controllante	136	269
Interessi passivi altri		(516)
Oneri e commissioni bancarie ci c/c vs controllante	(97)	(73)
TOTALE	**(22.276)**	**(1.813)**

7.4.7. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente: composizione

Componenti reddituali	31.12.2019	2018
Imposte correnti	(25.920)	(28.783)
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi		
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	25.349	20.888
Imposte di competenza dell'esercizio	**(571)**	**(7.895)**

Le imposte correnti, pari a euro 25.920, si compongono per euro 20.426 della quota calcolata ai fini IRES e per ulteriori euro 5.494 del carico fiscale di competenza calcolato ai fini IRAP.

La variazione delle imposte anticipate si riferisce alle differenze temporanee tra i valori civilistici e quelli fiscali degli immobili rimanenze. Tali imposte sono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero sulla base della capacità di generare con continuità redditi imponibili positivi.

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRES)		
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IRES (24%)
Onere fiscale IRES teorico	**(100.573)**	**(24.138)**
Variazioni in aumento	**194.728**	**46.735**
- *Imposte e tasse non deducibili*	*21.021*	5.045
- *Ammortamenti –quota indeducibile*	*4.050*	972
- *Sopravvenienze passive*	*82.157*	19.718
- *Svalutazioni merci*	*87.500*	21.000
Variazioni in diminuzione	**(9.046)**	**(2.171)**
- *Imposte e tasse deducibili*	*(8.509)*	*(2.042)*
- *Deducibilità Irap*	*(537)*	*(129)*
Onere fiscale IRES effettivo	**85.109**	**20.426**

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)		
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IRAP (4,97%)
Onere fiscale IRAP teorico	**(100.573)**	**(4.998)**
Variazioni in aumento	**219.107**	**10.889**
- *Costi del personale non deducibili ai fini Irap*	*2.200*	*109*
- *Ammortamenti indeducibili*	*4.050*	*201*
- *Imposte e tasse indeducibili*	*21.021*	*1.045*
- *Altre variazioni in aumento*	*82.157*	*4.083*
- *Componenti non rilevanti Irap*	*22.179*	*1.102*
- *Svalutazione merci*	*87.500*	*4.349*
Variazioni in diminuzione	**(8.000)**	**(398)**
- *Deduzioni IRAP*	*(8.000)*	*(398)*
Onere fiscale IRAP effettivo	**110.534**	**5.493**

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.datapredgrafik.it

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
a) Verso imprese controllate	0,00	0,00
1) Entro 12 mesi	0,00	0,00
2) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
b) Verso imprese collegate	0,00	0,00
1) Entro 12 mesi	0,00	0,00
2) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
c) Verso controllanti	0,00	0,00
1) Entro 12 mesi	0,00	0,00
2) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
d) Verso Imprese sottop. controllo di controllanti	0,00	0,00
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
d-bis) Verso altri	0,00	0,00
Esigibili entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
TOTALE 2) Crediti	0,00	0,00
3) Altri titoli	0,00	0,00
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
T O T A L E III) Immobilizzazioni Finanziarie	0,00	0,00
T O T A L E B) IMMOBILIZZAZIONI	5.643.513,00	5.590.311,00
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0,00	0,00
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavor.	0,00	0,00
3) Lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
4) Prodotti finiti e merci	275.000,00	362.500,00
154003 IMMOBILI BENI MERCI	275.000,00	362.500,00
5) Acconti	0,00	0,00
T O T A L E I) Rimanenze	275.000,00	362.500,00
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0,00	0,00
II) Crediti		
1) Verso clienti	0,00	0,00
a) Crediti vs clienti esigibili entro 12 mesi	0,00	0,00
162001 CREDITI PER FATTURE EMESSE	115.195,00	115.195,00
162007 F.DO SVAL. CREDITI V/CLIENTI (ENTRO 12 MESI)	115.195,00-	115.195,00-
2) Verso imprese controllate	0,00	0,00
3) Verso imprese collegate	0,00	0,00
4) Verso controllanti	0,00	0,00
a) Esigibili entro 12 mesi	0,00	0,00
167003 CREDITI VS CONTOLLANTE	0,00	0,00
5) Verso Imprese sottop. a controllo controllanti	0,00	0,00
5-bis) Crediti tributari	28.792,00	38.661,00
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.792,00	38.661,00
170008 ERARIO C/RIT. SU INTERESSI DA C/C BANCARI	35,00	70,00
170028 ERARIO C/RITENUTE SUBITE DIVERSE	0,00	0,00
170022 ERARIO C/ACCONTI IRES	23.746,00	23.603,00
170004 ERARIO C/IVA CREDITO	0,00	10.353,00
170023 ERARIO C/ACCONTI IRAP	5.011,00	4.635,00
170029 CREDITO IMPOSTA IRAP	0,00	0,00
5-ter) Imposte anticipate	62.915,00	37.566,00
171001 ATT. PER IMPOSTE ANTICIPATE - IRES (OLTRE 12 MESI)	52.124,00	31.124,00
171002 ATT. PER IMPOSTE ANTICIPATE - IRAP (OLTRE 12 MESI)	10.791,00	6.442,00

IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. P.IVA : 04277621217

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.dataprintgrafik.it

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
A T T I V O		
A) CREDITI V/SOCI PER VERS.ANCORA DOVUTI		
Parte richiamata	0,00	0,00
Parte da richiamare	0,00	0,00
T O T A L E A) CREDITI V/SOCI PER VERS.ANCORA DOVUTI	0,00	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) Immobilizzazioni Immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	0,00	0,00
2) Costi di sviluppo	0,00	0,00
3) Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	0,00	0,00
4) Concessioni,licenze,marchi e diritti similari	0,00	0,00
5) Avviamento	0,00	0,00
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00
7) Altre	0,00	0,00
T O T A L E I) Immobilizzazioni Immateriali	0,00	0,00
II) Immobilizzazioni Materiali		
1) Terreni e fabbricati	5.513.287,00	2.831.642,00
121002 FABBR. PORTICI	1.031.152,00	1.028.183,00
121005 TERRENo VIA SPIAGGIA DEL FRONTE	292.887,00	292.044,00
121007 FABBR. SMCV	721.303,00	719.226,00
121100 FABBR. VIA SPIAGGIA DEL FRONTE	883.976,00	881.432,00
121101 TERRENO MONTEDORO	886.271,00	306.798,00
121102 IMMOBILE VIA MONTEDORO 13	2.141.208,00	0,00
121010 F.DO AMM.TO FABBR. STRUM. PORTICI	229.746,00-	214.279,00-
121012 F.DO AMM.TO FABBR. STRUM. SMCV	100.646,00-	89.826,00-
121014 F.DO AMM.TO FABBR. STRUM. SP.FRONTE	105.196,00-	91.936,00-
121025 F.DO AMM.TO FABBR. STRUM. MONTEDORO 13	7.922,00-	0,00
2) Impianti e macchinari	9.319,00	20.298,00
122001 IMPIANTI GENERICI E SPECIFICI	307.178,00	307.178,00
122002 IMPIANTI INTERNI SPECIALI DI COMUNICAZ./TELESEGN.	79.261,00	79.261,00
122003 IMPIANTI DI ALLARME	116.753,00	116.753,00
122005 F.DO AMM.TO IMPIANTI GENERICI E SPECIFICI	297.859,00-	286.880,00-
122006 F.DO AMM.TO IMP. INTERNI SPECIALI DI COMUN./TELES.	79.261,00-	79.261,00-
122007 F.DO AMM.TO MPIANTI DI ALLARME	116.753,00-	116.753,00-
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) Altri beni	15.446,00	8.594,00
124001 MOBILI E MACCHINE ORDINARIE D'UFFICIO	90.959,00	90.959,00
124003 ARREDI	18.005,00	4.694,00
124007 F.DO AMM.TO MOBILI E MACCHINE ORD. D'UFFICIO	88.095,00-	82.365,00-
124009 F.DO AMM.TO ARREDI	5.423,00-	4.694,00-
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	105.461,00	2.729.777,00
125003 IMMOBILIZZAZ. IN CORSO MONTEDORO	105.461,00	2.729.777,00
T O T A L E II) Immobilizzazioni Materiali	5.643.513,00	5.590.311,00
III) Immobilizzazioni Finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) Imprese controllate	0,00	0,00
b) Imprese collegate	0,00	0,00
c) Imprese controllanti	0,00	0,00
d) Imprese sottop. al controllo delle controllanti	0,00	0,00
d-bis) Altre imprese	0,00	0,00
TOTALE 1) Partecipazioni in	0,00	0,00
2) Crediti		

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.datapitagrafik.it

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
5-quater) Verso altri	313,00	313,00
Esigibili entro l'esercizio successivo	313,00	313,00
174015 CREDITI DIVERSI (ENTRO 12 MESI)	121,00	121,00
174008 ACCONTI A FORNITORI PER SERVIZI	72,00	72,00
174010 DEPOSITI CAUZIONALI ENEL	120,00	120,00
T O T A L E II) Crediti	92.020,00	76.540,00
III) Attivita' finanz.che non costit.immobil.		
1) Partecipazione in imprese controllate	0,00	0,00
2) Partecipazione in imprese collegate	0,00	0,00
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0,00	0,00
3-bis) Partecip. impr. sottop. contr. controllanti	0,00	0,00
4) Altre partecipazioni	0,00	0,00
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
6) Altri titoli	0,00	0,00
Attivita' finanziarie gestione accentrata tesorer.	0,00	0,00
T O T A L E III) Attivita' finanz.che non costit.immobil.	0,00	0,00
IV) Disponibilita' liquide		
1) Depositi bancari e postali	0,00	0,00
2) Assegni	0,00	0,00
3) Denaro e valori in cassa	0,00	0,00
183001 CASSA EURO	0,00	0,00
T O T A L E IV) Disponibilita' liquide	0,00	0,00
T O T A L E C) ATTIVO CIRCOLANTE	367.020,00	439.040,00
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Ratei attivi	0,00	54,00
191001 RATEI ATTIVI	0,00	54,00
T O T A L E D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	0,00	54,00
T O T A L E A T T I V O	6.010.533,00	6.029.405,00
P A S S I V O		
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	5.000.000,00	5.000.000,00
201001 CAPITALE SOCIALE	5.000.000,00	5.000.000,00
II) Riserva da sovrapprezzo azioni	0,00	0,00
III) Riserve di rivalutazione	0,00	0,00
IV) Riserva legale	119,00	119,00
203002 RISERVA LEGALE	119,00	119,00
V) Riserve statutarie	0,00	0,00
VI - Altre riserve, distintamente indicate	1,00-	1,00
Riserva straordinaria	0,00	0,00
Riserva da deroghe ex articolo 2423 Codice Civile	0,00	0,00
Varie altre riserve	1,00-	1,00
Diff.arrot.Bil.unita` Euro	1,00-	1,00
Diff.arrot.Bil.unita` Euro	0,00	0,00
VII - Riserva operaz. copertura flussi attesi	0,00	0,00
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	705,00	245,00
205002 UTILE DELL'ESERCIZIO	705,00	245,00
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	101.144,00-	460,00

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.dataprintgrafik.it

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
205001 PERDITA DELL'ESERCIZIO	101.144,00-	0,00
205002 UTILE DELL'ESERCIZIO	0,00	460,00
Perdita ripianata nell'esercizio	0,00	0,00
X - Riserva negativa azioni proprie in portafoglio	0,00	0,00
T O T A L E A) PATRIMONIO NETTO	4.899.679,00	5.000.825,00
B) FONDO PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00	0,00
2) Per imposte, anche differite	0,00	0,00
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0,00	0,00
4) Altri	40.000,00	40.000,00
213017 FONDO RISCHI E ONERI	40.000,00	40.000,00
T O T A L E B) FONDO PER RISCHI E ONERI	40.000,00	40.000,00
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0,00	0,00
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	0,00	0,00
2) Obbligazioni convertibili	0,00	0,00
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0,00	0,00
4) Debiti verso banche	918.373,00	0,00
a) Entro 12 mesi	0,00	0,00
b) Oltre 12 mesi	918.373,00	0,00
225001 FINANZIAMENTI DA BANCHE (OLTRE 12 MESI)	918.373,00	0,00
5) Debiti verso altri finanziatori	0,00	0,00
6) Acconti	0,00	0,00
a) Acconti entro 12 mesi	0,00	0,00
b) Acconti oltre 12 mesi	0,00	0,00
7) Debiti verso fornitori	4.215,00	5.853,00
a) Debiti verso fornitori entro 12 mesi	4.215,00	5.853,00
231001 DEBITI PER FATTURE RICEVUTE (ENTRO 12 MESI)	681,00	2.378,00
231004 DEB. FATT.DA RICEVERE (ENTRO 12 MESI-NO ANAGR.)	3.534,00	3.475,00
b) Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	0,00	0,00
8) Debiti rappr.da titoli di credito	0,00	0,00
a) Entro 12 mesi	0,00	0,00
b) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
9) Debiti verso imprese controllate	0,00	0,00
a) Entro 12 mesi	0,00	0,00
b) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
10) Debiti verso imprese collegate	0,00	0,00
a) Entro 12 mesi	0,00	0,00
b) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
11) Debiti verso controllanti	67.740,00	898.542,00
a) Entro 12 mesi	67.740,00	898.542,00
239007 C/C BANCARI INTRATTENUTI CON CONTROLLANTI	67.495,00	897.049,00
239008 INTERESSI DEBITORI NON ANCORA ESIGIBILI	245,00	1.493,00
b) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
11-bis) Debiti v/impr. sottop. contr. controllanti	0,00	0,00
Esigibili entro l'esercizio successivo	0,00	0,00
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0,00	0,00
12) Debiti tributari	26.821,00	30.519,00
a) Entro 12 mesi	26.821,00	30.519,00
241001 ERARIO C/IRES DI COMPETENZA	20.426,00	23.780,00
241002 ERARIO C/IRAP DI COMPETENZA	5.494,00	5.003,00
245007 IVA C/VENDITE	0,00	0,00
245011 ERARIO C/IVA A DEBITO	84,00	0,00
245003 RITENUTE IRE SU REDDITI DI LAVORO AUTONOMO	60,00	70,00
245001 RITENUTE IRE CO.CO.CO/PRO	757,00	1.666,00

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.datapitagrafik.it

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
b) Oltre 12 mesi	0,00	0,00
13) Debiti v/ist. di previdenza e sic.	300,00	720,00
a) Debiti previdenziali entro 12 mesi	300,00	720,00
243002 DEBITI V/INPS CO.CO.CO/PRO	300,00	720,00
14) Altri debiti	8.164,00	7.897,00
a) Altri debiti entro 12 mesi	8.164,00	7.897,00
243010 DEBITI VS AMMINISTRATORI CO.CO.CO	1.099,00	0,00
245014 RITENUTE PER ADDIZIONALI COMUNALI	6,00	11,00
245015 RITENUTE PER ADDIZIONALI REGIONALI	39,00	86,00
245019 DEBITI PER EMOLUMENTI AMMINISTRATORI	0,00	0,00
245020 DEBITI PER EMOLUMENTI SINDACI	7.020,00	7.800,00
245031 PARTITE PASSIVE DA LIQUIDARE	0,00	0,00
245032 DEBITI DIVERSI (ENTRO 12 MESI)	0,00	0,00
T O T A L E D) DEBITI	1.025.613,00	943.531,00
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	45.241,00	45.049,00
Risconti passivi	45.241,00	45.049,00
252002 RISCONTI PASSIVI AFFITTI	45.241,00	45.049,00
T O T A L E P A S S I V O	6.010.533,00	6.029.405,00
CONTI D'ORDINE		
Sistema improprio beni terzi presso l'impresa		
T O T A L E Sistema improprio beni terzi presso l'impresa	0,00	0,00
Sistema improprio impegni assunti in azienda		
T O T A L E Sistema improprio impegni assunti in azienda	0,00	0,00
Sistema improprio rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni	0,00	0,00
Avalli	0,00	0,00
Altre garanzie personali	0,00	0,00
Garanzie reali	0,00	0,00
Altri rischi	0,00	0,00
T O T A L E Sistema improprio rischi assunti dall'impresa	0,00	0,00
Altri conti d'ordine		
T O T A L E Altri conti d'ordine	0,00	0,00
T O T A L E CONTI D'ORDINE	0,00	0,00
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	262.994,00	227.611,00
401001 VENDITE PROD. FINITI E MERCI ITALIA CON FATTURA	0,00	0,00
401008 LOCAZIONI IMMOBILI CONTROLLANTE	262.994,00	227.611,00
2) Variaz. riman. prod. in lav. semilav. e finiti	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizz. per lavori interni	0,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi	520,00	2.456,00
Altri	520,00	2.456,00
408001 RIMBORSO SPESE BOLLI	12,00	167,00
408018 SOPRAVVENIENZE ATTIVE ORDINARIE	0,00	1.013,00
442007 SOPRAVVENIENZE ATTIVE DA IMPOSTE ES. PRECED.	0,00	811,00

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.dataprintgrafik.it

C O N T O E C O N O M I C O

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
442008 SOPRAVV. ATTIVE COSTI ESERC. PRECEDENTI	8,00	0,00
408015 ARROTONDAMENTI ATTIVI	0,00	1,00
442009 CREDITO IMPOSTA IRAP	500,00	464,00
T O T A L E A) VALORE DELLA PRODUZIONE	263.514,00	230.067,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussid., di consumo e merci	0,00	0,00
7) Per servizi	70.280,00-	52.771,00-
306043 ENERGIA ELETTRICA UFFICI	2.430,00-	5.822,00-
304004 CONSUMI ACQUA	3.256,00-	489,00-
304009 SPESE DI MANUT. E RIPARAZ. SU BENI PROPRI	848,00-	0,00
306069 SPESE DI MANUTENZIONE SU FABB.STRUMENTALI	0,00	3.459,00-
306034 CONSULENZE TECNICHE	4.792,00-	630,00-
306001 EMOLUMENTI AMMINISTRATORI	2.000,00-	4.500,00-
306004 CONTRIBUTI INPS CO.CO.CO/PRO	200,00-	480,00-
306006 EMOLUMENTI COLLEGIO SINDACALE	7.020,00-	7.800,00-
306030 SPESE PER REVISIONI CONTABILI	6.842,00-	7.513,00-
306026 SPESE LEGALI E DI CONSULENZA	19.277,00-	0,00
306027 SERVIZI AMMINISTRATIVI E CONTABILI	17.240,00-	17.240,00-
306031 COMPENSI PROFESSIONALI A TERZI	0,00	366,00-
306013 ONERI E COMMISSIONI BANCARIE	0,00	1,00-
331031 ONERI E COMMISSIONI BANCARIE	97,00-	72,00-
305016 ASSICURAZIONI ALL/RISKS FABBRICATI	2.471,00-	2.456,00-
304013 CERTIFICAZIONI E COLLAUDI	380,00-	0,00
306042 SPESE PULIZIA UFFICI	2.874,00-	1.427,00-
306070 VIDIMAZIONE LIBRI SOCIALI	516,00-	516,00-
306072 SERVIZIO RINNOVO PEC	37,00-	0,00
8) Per godimento di beni di terzi	3.526,00-	2.172,00-
309016 CANONE DI LICENZE D'USO SOFTWARE	3.526,00-	2.172,00-
9) Per il personale	0,00	0,00
a) Salari e stipendi	0,00	0,00
b) Oneri sociali	0,00	0,00
c) Trattamento di fine rapporto	0,00	0,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
e) Altri costi	0,00	0,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	64.905,00-	70.806,00-
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	64.905,00-	70.806,00-
316002 AMM.TO FABBR. STRUM. NON DIRETT. UTILIZZATI	47.469,00-	39.433,00-
316009 AMM.TO IMPIANTI GENERICI E SPECIFICI	10.979,00-	25.644,00-
316016 AMM.TO MOBILI E MACCHINE ORD. D'UFFICIO	5.729,00-	5.729,00-
316018 AMM.TO ARREDI	728,00-	0,00
11) Variaz. rim.mat.prime, suss. di cons. e merci	87.500,00-	32.049,00-
320002 IMMOBILI MERCI C/RIMANENZE. INIZIALI	362.500,00-	394.549,00-
405022 RIMANENZE FINALI MERCI	275.000,00	362.500,00
12) Accantonamenti per rischi	0,00	40.000,00-
321006 ACC.TO FONDO RISCHI E ONERI	0,00	40.000,00-
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	115.697,00-	22.633,00-
323011 IMU FABBR STRUMENTALI	17.019,00-	16.397,00-
323017 IMU FABBR. BENI MERCI	4.002,00-	1.560,00-
323007 IMPOSTA DI REGISTRO	5.245,00-	2.128,00-
324022 SPESE E ONERI REGISTRAZIONE ATTI	0,00	406,00-
324011 DIRITTO ESAZIONE ANNUALE C.C.I.A.A.	155,00-	158,00-
324012 TELEMACO PAY SERVIZI CAMERALI	98,00-	0,00
324020 SOPRAVVENIENZE PASSIVE ORDINARIE	0,00	40,00-
353001 SOPRAVVENIENZE PASSIVE STRAORDINARIE	0,00	1,00-
353008 SOPRAVVENIENZE PASSIVE STRAORDINARIE NON DEDUCIBIL	82.157,00-	720,00-
323008 IMPOSTA DI BOLLO	520,00-	108,00-

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.datapitigrafi.it

C O N T O E C O N O M I C O

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
323010 TASSA RACCOLTA RIFIUTI	4.792,00-	202,00-
323015 ALTRE IMPOSTE DEDUCIBILI	606,00-	202,00-
324009 ARROTONDAMENTI PASSIVI	3,00-	0,00
324015 SPESE RILASCIO CERTIFICAZIONI E VARIE	1.100,00-	250,00-
331030 INTERESSI DA RAVVEDIMENTO OPEROSO	0,00	461,00-
T O T A L E B) COSTI DELLA PRODUZIONE	341.908,00-	220.431,00-
DIFFER. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	78.394,00-	9.636,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
da imprese controllate	0,00	0,00
da imprese collegate	0,00	0,00
da imprese controllanti	0,00	0,00
da imprese sottop. controllo controllanti	0,00	0,00
altri	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	136,00	267,00
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00
da imprese controllate	0,00	0,00
da imprese collegate	0,00	0,00
da imprese controllanti	0,00	0,00
da imprese sottop. controllo controllanti	0,00	0,00
altri	0,00	0,00
b) da titoli iscritti nelle immob. non partecip.	0,00	0,00
c) da titoli iscritti nell'att. circ. non partec.	0,00	0,00
d) Proventi diversi dai precedenti	136,00	267,00
da imprese controllate	0,00	0,00
da imprese collegate	0,00	0,00
da controllanti	0,00	0,00
da imprese sottop. controllo controllanti	0,00	0,00
Altri	136,00	267,00
414004 INTERESSI ATTIVI SU C/C V/IMPRESE CONTROLLANTI	134,00	269,00
Diff.arrot.Bil.unita` Euro	2,00	2,00-
17) Interessi e altri oneri finanziari	22.315,00-	1.548,00-
- verso imprese controllate	0,00	0,00
- verso imprese collegate	0,00	0,00
- verso imprese controllanti	245,00-	1.493,00-
331005 INTERESSI PASSIVI SU C/C V/IMP. CONTROLLANTI	245,00-	1.493,00-
- verso imprese sottop. controllo controllanti	0,00	0,00
Altri	22.070,00-	55,00-
331032 INTERESSI PASSIVI SU CHIROGRAFARIO	22.070,00-	0,00
331010 INTERESSI SU POSTICIPATO PAGAMENTO DI IMPOSTE	0,00	55,00-
17-bis) Utili e perdite su cambi	0,00	0,00
T O T A L E C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	22.179,00-	1.281,00-
D) RETTIFICHE VALORE ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00
a) di partecipazioni	0,00	0,00
b) di immobilizz.finanziarie (non partecipazioni)	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nel'attivo circ.(non part.)	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
di attivita'finanz. gestione accentrata tesoreria	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00
a) di partecipazioni	0,00	0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie (non partec.)	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'att.circol. (non partec.)	0,00	0,00

Stampato con tecnologia di stampa FISCOLASER www.dataprintpratik.it

C O N T O E C O N O M I C O

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 19/19	ESER. 18/18
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
di attivita'finanz. gestione accentrata tesoreria	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	100.573,00-	8.355,00
20) Imposte sul reddito dell'es., corr./ant./diff.	571,00-	7.895,00-
Imposte correnti	25.920,00-	28.783,00-
361001 IRES	20.426,00-	23.780,00-
361002 IRAP	5.494,00-	5.003,00-
Imposte relative ad esercizi precedenti	0,00	0,00
Imposte differite e anticipate	25.349,00	20.888,00
362007 IMPOSTE ANTICIPATE - IRES	21.000,00	0,00
442101 IRES PER IMPOSTE ANTICIPATE	0,00	17.307,00
442102 IRAP imposte anticipate	4.349,00	3.581,00
Proventi (oneri) adesione consolidato/trasparenza	0,00	0,00
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	101.144,00-	460,00
205001 PERDITA DELL'ESERCIZIO	101.144,00-	0,00
205002 UTILE DELL'ESERCIZIO	0,00	460,00

IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. con socio unico.

Via S. Giacomo 16 Napoli

Iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 04277621217

Numero R.E.A. C.C.I.A.A di Napoli 684130

"Relazione del Sindaco Unico all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Signor Socio,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2019 la mia 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

Ho vigilato sulla correttezza della gestione per gli aspetti attinenti all'osservanza delle norme di legge e di statuto.

Gli esiti delle attività di vigilanza che ora Vi riferisco sono il risultato:

- della mia partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione;
- degli incontri periodici con la Società di revisione e con il Responsabile della Direzione amministrativa-contabile;

Do atto

- che le riunioni si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari;
- le decisioni assunte dagli Organi deliberanti non sono state né imprudenti, né azzardate, né tali da compromettere l'integrità del capitale e la continuità d'impresa;

- le decisioni assunte sono coerenti con l'oggetto sociale ed osservanti gli obblighi di cui all'art. 2391 Codice civile.
- non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.;
- non sono stati rilasciati pareri.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione

Con riguardo al funzionamento del sistema amministrativo-contabile ed alla sua affidabilità ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e tramite l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire

La B.D.O, incaricata del controllo legale dei conti, non ha mai riscontrato, nell'esercizio del controllo contabile periodico, nella relazione semestrale e di fine anno, fatti anomali ne ha mai evidenziato al Sindaco l'esistenza di criticità tali da menomare l'affidabilità e l'idoneità del sistema amministrativo-contabile nel rappresentare correttamente e fedelmente i fatti di gestione.

Ho esaminato il piano delle attività di revisione ed ho scambiato periodicamente con la società di revisione reciproche informazioni. In particolare, nelle verifiche periodiche effettuate, la società di revisione non ha mai riscontrato irregolarità che dovessero essere portate a mia conoscenza.

La società di revisione:

- ha verificato nel corso dell'esercizio 2019 la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili e, in occasione del bilancio chiuso al 31 Dicembre 2019, la corrispondenza dello stesso alle risultanze delle scritture contabili;
- ha rilasciato la propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 Dicembre 2019 senza rilievi.

Bilancio d'esercizio

In ordine all'attività di vigilanza sul Bilancio di esercizio e sulla Relazione sulla gestione, che è stato messo a mia disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c, ho svolto il consueto controllo sintetico allo scopo di verificarne la corretta redazione, essendo la verifica della loro rispondenza ai dati contabili di competenza della società di revisione.

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quinto, c.c.

In funzione di quanto innanzi specificato, attesto che:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono conformi alla struttura obbligatoria fissata nella normativa di settore
- nella Nota integrativa sono stati indicati i criteri di valutazione di cui ai principi contabili internazionali, così come aggiornati e revisionati
- la Nota integrativa e la Relazione sulla gestione rispettano il contenuto obbligatorio minimale previsto. La relazione sulla gestione è chiaramente redatta e riporta le informazioni pertinenti ai fondamentali fatti di gestione.

In considerazione:

- dei risultati della suesposta vigilanza sul bilancio di esercizio e sulla Relazione sulla gestione.
- del giudizio espresso dalla Società di Revisione nella Relazione di

certificazione.

Propongo all'Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2019 con la relativa proposta del Consiglio d'Amministrazione di portare a nuovo la perdita pari ad euro **101.144,00** alla voce *Utili/Perdite portate a nuovo"*

Torre del Greco, 20 Febbraio 2020

Il "Sindaco Unico"

(Fulvio Pacenza)

Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

Prot. FGN - RC048022019BD0752

BDO

Tel: +39 081 24 71 106
www.bdo.it

Via San Tommaso d'Aquino, 15
80133 NAPOLI

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

Al Socio della
Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico (la società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal prospetto di redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10.

Gli amministratori della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2019, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Napoli, 6 marzo 2020

BDO Italia S.p.A.

Filippo Genna
Socio