

Immobiliare Vallelonga S.r.l.
Situazione contabile al 31.12.2020
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



SINTESI DELL'OPERATIVITÀ SVOLTA NEL CORSO DEL 2020

Il conto economico del 2020 si chiude con una **perdita netta** di € 7.591 (€ 101.144 a fine 2019).

La *posizione finanziaria netta* presenta al 31 dicembre 2020 un saldo negativo per € 868 mila da ascrivere quasi interamente all'esposizione per il mutuo di liquidità contratto a gennaio 2019 con la capogruppo in relazione alla ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.

Nel prosieguo della presente nota, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nel 2020, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche delle principali voci ed aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato economico di periodo.

La gestione del patrimonio immobiliare

La gestione ordinaria del patrimonio immobiliare si è concentrata nella gestione amministrativa degli *immobili merci* in attesa di rivendita (ubicati in Torre del Greco e in Monte di Procida) e nella conduzione degli *immobili strumentali locati ad uso sportello bancario* alla capogruppo (Portici, Santa Maia Capua Vetere e Torre del Greco via Spiaggia del fronte), con un flusso reddituale per canoni di locazione *infragruppo* pari a Euro 298mila, in crescita di Euro 35 mila rispetto al 2019.

Ristrutturazione del compendio immobiliare in via Montedoro 13

Nel mese di giugno si era provveduto a regolare il saldo per l'ultimazione dei lavori di restauro e recupero conservativo del compendio immobiliare di *via Montedoro 13* in Torre del Greco locato alla capogruppo Banca di Credito Popolare a partire dal 1° luglio 2019.

In particolare, in data 15 giugno 2020 è stato perfezionato un atto di transazione sottoscritto con la ditta AR Costruzioni e Restauri Srl per regolare in via bonaria, al fine di evitare l'insorgere di futuri contenziosi, il saldo del completamento dei lavori di restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare in Torre del Greco, via Montedoro 13.

L'evoluzione dei contenziosi

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 Valielonga 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. Allo stato il giudizio è ancora nella fase di prima udienza, poiché a seguito di notifica non andata a buon fine, il Giudice nell'udienza del 7/6/2016 aveva rinviato il prosieguo al 7/3/2017 autorizzando la rinotifica, realizzata ai primi di luglio, alla controparte.



Nel corso del 2016 il legale fiduciario della Immobiliare Vallelonga aveva comunicato che nel giudizio risultavano costituite la Banca di Credito Popolare e la DoBank SpA (quale mandataria della Arena NPL One srl). Quest'ultima in particolare aveva contestato la domanda, sostenendo che i vizi sollevati dall'Immobiliare Vallelonga dovevano essere oggetto di opposizione entro 20 gg dalla scoperta, che veniva fatta sostanzialmente risalire all'immissione in possesso conseguente ai decreti di trasferimento del 2006.

Indi con atto di citazione del 16 novembre 2015, era stato introdotto il giudizio di merito, iscritto al n. 6659/2015 del R.G. del Tribunale di Torre Annunziata, che purtroppo si è concluso 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 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 e da ultimo in data 31 gennaio 2019 è stato effettuato un nuovo sopralluogo tecnico per verificare come risolvere la problematica (del sub 4), evitando 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.

A causa della emergenza epidemiologica da Covid 19, detta procedura risulta sospesa avendo il recente decreto *milleproroghe* stabilito la sospensione delle esecuzioni del provvedimento di rilascio degli immobili anche ad uso non abitativo fino al 30 giugno 2021.

Con delibera di CdA dello scorso 11 giugno, si è inoltre provveduto a rilevare uno stanziamento al Fondo Rischi ed Oneri per € 39 mila, pari al controvalore del succitato cespite individuato con il *sub 4*, in relazione alle gravi irregolarità catastali e nella consistenza, nonché per l'erronea indicazione dell'ubicazione del piano riportata nei Decreti di trasferimento numero 1157 - 1158 - 1159 del 4 settembre 2006, per effetto dei quali l'Immobiliare Vallelonga srl ne acquisiva la proprietà. Tale stanziamento si è poi adeguato in € 24 mila, con decremento di € 15 mila, per coerenza con la svalutazione operata sull'immobile ai fini dell'allineamento delle rimanenze ai valori di mercato di fine esercizio 2020.



Informazioni sullo Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	31.12.2020	31.12.2019
Immobilizzazioni materiali	5.439	5.644
Rimanenze (immobili merce)	393	275
Crediti commerciali	1	0
Crediti tributari	87	92
Disponibilità finanziarie	0	0
Totale Attivo	5.920	6.011
Passività finanziarie	868	986
Altre passività correnti	68	58
Debiti tributari	28	27
Fondi rischi ed oneri	64	40
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserve	-100	1
Risultato netto	-8	-101
Totale Passivo e Patrimonio Netto	5.920	6.011

Le **immobilizzazioni materiali**, complessivamente si attestano a euro 5.439 mila (5.644 mila al 31.12.2019) in riduzione di euro 205 mila circa per effetto degli ammortamenti maturati per euro 86 mila e del decremento derivante dalla riclassificazione del fabbricato rurale con annesso giardino da immobile ad uso strumentale a immobile merci per euro 158 mila, al netto della capitalizzazione dell'importo di Euro 39 mila relativo all'atto transattivo sottoscritto nel mese di giugno con AR Costruzioni inerente il conguaglio finale dei lavori di restauro conservativo e riqualificazione edilizia del compendio immobiliare di via Montedoro 13.

Il valore delle **rimanenze** costituite dagli "**immobili merci**" si attesta a euro 393 mila. Le rimanenze non risultano sottoposte ad alcun vincolo di garanzia. L'incremento netto tiene conto della riclassificazione del fabbricato rudere, come sopra evidenziato, per euro 158 mila al netto delle svalutazioni operate per l'adeguamento ai valori di mercato pari ad euro 40 mila.

I **crediti tributari**, pari a euro 87 mila risultano in linea con quelli di fine 2019 e si riferiscono allo sbilancio netto delle seguenti componenti:

- per euro 7 mila, agli acconti per imposte IRES (rivenienti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2019);
- per euro 80 mila, per imposte anticipate IRES e IRAP originate dalle svalutazioni delle rimanenze degli immobili merce operate nel 2019 e nel 2020 e per gli ulteriori euro 12 mila per imposte anticipate IRES e IRAP originate dagli accantonamenti del 2019 al Fondo rischi ed oneri stanziato per far fronte a rischi legati a sanatorie urbanistiche.



La **posizione finanziaria netta** attiene esclusivamente ai rapporti finanziari in essere con la Capogruppo BCPP e risulta negativa per euro 868 mila di cui euro 827 mila relativi al residuo mutuo passivo contratto a gennaio 2019 (10Y tasso fisso 2,5%) per la ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.

La voce **altri debiti e passività correnti**, pari a euro 68 mila (59 mila a fine 2019) risulta così composta:

- euro 46 mila per risconti passivi calcolati sui canoni di locazione incassati anticipatamente;
- euro 22 mila circa per fatture da ricevere.

La voce **debiti tributari**, pari a € 28 mila al 31 dicembre 2020 (€ 26 mila circa al 31.12.2019) esprime l'ammontare da versare all'Erario per le imposte dirette, IVA e ritenute di competenza del 2020.

I **Fondi rischi ed Oneri** si attestano a Euro 64 mila e si incrementano di Euro 24 mila nel 2020 per effetto dello stanziamento effettuato a titolo cautelativo, giusta delibera di CdA dello scorso 11 giugno 2020, pari al controvalore del cespite di via Montedoro 55 individuato con il *sub 4*, al netto dell'adeguamento ai valori di mercato operato al 31 dicembre 2020, come già indicato, in relazione alle gravi irregolarità catastali, a causa di variazioni in ampliamento effettuate successivamente alla registrazione originaria, nonché per l'erronea indicazione dell'ubicazione del piano riportata nei Decreti di trasferimento numero 1157 - 1158 - 1159 del 4 settembre 2006, per effetto dei quali la Immobiliare Vallelonga srl ne acquisiva la proprietà.

In relazione a tale situazione, con delibera di CdA del 15/10/2020 è stato convenuto di riassegnare ad altro fiduciario l'incarico di avviare un'azione di responsabilità nei confronti dell'Ing. Nastro, quale CTU della richiamata procedura esecutiva, nonché nei confronti degli Eredi del Notaio D'Auria (nel frattempo deceduto) oltre che per l'azione esecutiva per sfratto di morosità.

Il capitale sociale si mantiene pari a euro 5 milioni interamente sottoscritto e versato dalla controllante unica Banca di Credito Popolare Scpa.

Informazioni sul Conto Economico riclassificato

Sotto il profilo reddituale la società fa registrare nel 2020 un risultato netto negativo pari a circa Euro 8 mila circa generato, in sintesi, dalle componenti evidenziate nella tabella che segue.

CONTO ECONOMICO	2020	2019
<i>Euro '000</i>		
Ricavi da locazioni	298	263
Variazione rimanenze	(40)	(88)
Ricavi operativi	258	175
Ammortamenti	(86)	(65)
Spese amministrative	(105)	(98)
Compensi Sindaco Unico e gettoni presenza Amministratori	(11)	(9)
Accantonamenti a Fondo Rischi ed Oneri	(24)	-
Oneri operativi	(226)	(172)
Proventi/Oneri finanziari e non ricorrenti	(22)	(103)
Risultato lordo di periodo	10	(100)
Imposte sul reddito	(18)	(1)
Risultato netto di periodo	(8)	(101)



I **ricavi da locazioni**, rivenienti interamente da locazioni infragruppo, si attestano a Euro **298 mila** in crescita di Euro 35 mila circa, rispetto ai Euro 263 mila dell'anno di raffronto, per effetto della rilevanza (a far data dal 1° luglio 2019), del contratto di locazione del compendio immobiliare in via Montedoro 13 (canone di locazione per euro 70 mila annui).

Gli **ammortamenti** del periodo si attestano a Euro **86 mila** (65 mila nel 2019) in crescita di euro 21 mila rispetto al 2019 per effetto dell'entrata in funzione del compendio immobiliare strumentale in via Montedoro 13 Torre del Greco, locato alla Capogruppo BCP a far data dal 1° luglio 2019.

Le **spese amministrative**, si attestano a circa **€ 105 mila** in crescita del 7% rispetto a quelle del 2019.

I **compensi per gli Organi (Sindaco Unico e gettoni di presenza Amministratori)** si attestano a **Euro 11 mila** (euro 9 mila nel 2019).

Le **imposte sul reddito**, stimate in circa Euro **18 mila** per il periodo di competenza, sono state determinate sulla base della vigente normativa fiscale ed includono l'onere di euro 10 mila sostenuto per l'adeguamento agli indici ISA emerso in sede di predisposizione delle dichiarazioni fiscali per l'anno d'imposta 2019. Nel corso del 2021 si dovrà provvedere all'adeguamento del contratto di locazione dell'immobile strumentale di via Montedoro 13 per la congruità ai valori fiscali.

Per effetto della dinamica sopra esposta l'esercizio 2020 si chiude con una **perdita netta** di euro **8 mila** circa che si *propone di riportare a nuovo*.

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.

Non si sono verificati fatti di rilievo intercorsi tra la data del 30 giugno 2020 e la data di redazione della presente relazione tali da influenzare significativamente la situazione contabile del primo semestre 2020 della Società.

La **posizione finanziaria netta**, aggiornata alla data della presente relazione, risulta negativa per euro **868 mila** quale sommatoria tra il saldo passivo di c/c di corrispondenza con la capogruppo BCP (c/c n. 34941) pari a euro 41 mila ed il debito residuo, pari a Euro 827 mila, del mutuo passivo contratto a gennaio 2019 (Euro 1 milione 10Y tasso fisso 2,5%) in relazione alla ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.

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.

Torre del Greco, 9 febbraio 2021

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Gennaro Moccia)**



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 31.12.2020

(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.



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

KPMG Spa	Revisione legale (D.Lgs 39/2010)
----------	-------------------------------------



B. BILANCIO al 31.12.2020

1. Stato Patrimoniale
2. Conto economico
3. Prospetto della redditività complessiva
4. Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto
5. Rendiconto Finanziario

6. Nota Integrativa - Politiche Contabili
 - 6.1 Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali
 - 6.2 Principi generali di redazione
 - 6.3 Criteri di valutazione
 - 6.4 Altre Informazioni
 - 6.4.1 Eventi successivi alla data di bilancio
 - 6.4.2 Operazioni con parti correlate

7. Nota Integrativa-Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico
 - 7.1 Attività
 - 7.2 Patrimonio netto
 - 7.3 Passività
 - 7.4 Conto Economico



1. Stato Patrimoniale

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.5 della Nota integrativa a cui si rimanda.

Nota	ATTIVITÀ	31/12/2020	31/12/2019
7.1.1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.438.699	5.643.513
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	5.438.699	5.643.513
7.1.2	RIMANENZE	393.217	275.000
	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	313	313
7.1.3	CREDITI TRIBUTARI	87.280	91.707
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	480.810	367.020
	TOTALE ATTIVITÀ	5.919.509	6.010.533

Nota	PASSIVITÀ	31/12/2020	31/12/2019
	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
	RISERVA LEGALE	825	825
	UTILI / (PERDITE) PORTATI A NUOVO	(101.144)	
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(7.591)	(101.144)
7.2	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.892.090	4.899.679
7.3.1	PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	867.719 867.719	986.113 986.113
7.3.2	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	67.629 45.252	58.821 45.241
7.3.3	DEBITI TRIBUTARI	27.640	25.920
7.3.4	FONDO PER RISCHI E ONERI	64.431	40.000
7.3	TOTALE PASSIVITÀ	1.027.419	1.110.854
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	5.919.509	6.010.533



2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2020	2019
7.4.1.	RICAVI	298.371	262.944
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>298.371</i>	<i>262.944</i>
7.4.2.	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(40.000)	(87.500)
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	258.371	175.494
7.4.3.	AMMORTAMENTI	(85.730)	(64.905)
	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	(24.431)	-
7.4.4.	ALTRI COSTI	(116.170)	(107.249)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(17.240)</i>	<i>(17.240)</i>
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(226.331)	(172.154)
	TOTALE RISULTATO OPERATIVO	32.040	3.340
7.4.5.	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	38	(81.637)
7.4.6.	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(22.327)	(22.276)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(22.327)</i>	<i>(22.276)</i>
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	9.751	(100.573)
7.4.7.	IMPOSTE SUL REDDITO	(17.342)	(571)
	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(7.591)	(101.144)

3. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2020	31/12/2019
Utile / (Perdita) d'esercizio	(7.591)	(101.144)
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	(7.591)	(101.144)



4. Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2019	Allocazione risultato esercizio 2019	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2020
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	825	-			825
ALTRE RISERVE	-				-
<i>di cui riserva statutaria</i>	-				-
<i>di cui riserve IAS</i>	-				-
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-	(101.144)			(101.144)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(101.144)	101.144	-	(7.591)	(7.591)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.899.681	-	-	(7.591)	4.892.090

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	-				-
<i>di cui riserva statutaria</i>	-				-
<i>di cui riserve IAS</i>	-				-
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-				-
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	460	(460)	-	(101.144)	(101.144)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.000.825	-	-	(101.144)	4.899.681



5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2020	31.12.2019
1. Gestione	157.527	124.120
- interessi attivi incassati (+)	1	-
- interessi passivi pagati (-)	(22.325)	(22.327)
- altri costi (-)	(105.640)	(108.850)
- altri ricavi (+)	298.382	263.514
- imposte e tasse (-)	(12.891)	(9.869)
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-	(11.425)
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività		(11.425)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(118.393)	87.571
- debiti verso banche: a vista	(27.188)	-
- altre passività	(91.205)	87.571
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	39.134	200.266
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
2. Liquidità assorbita da	(39.134)	(200.266)
- acquisti di attività materiali	(39.134)	(200.266)
- 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	-	-
LEGENDA		
(+) generata		
(-) assorbita		

RICONCILIAZIONE
voci di bilancio

	31.12.2020	31.12.2019
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 Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il presente bilancio è redatto secondo gli International Financial Reporting Standard e gli International Accounting Standard emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) e i relativi documenti interpretativi dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e omologati dalla Commissione Europea (nel seguito congiuntamente "IFRS" o "IAS") secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002. Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto inoltre delle disposizioni del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38 e delle disposizioni del Codice Civile.

La società ha optato per l'adozione dei principi contabili internazionali in coerenza con i principi contabili adottati dalla Capogruppo Banca di Credito Popolare S.c.p.A..

6.2 Principi generali di redazione

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, del prospetto delle variazioni del patrimonio netto, del rendiconto finanziario e dalla integrativa. E' inoltre corredato dalla relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione dell'impresa, così come previsto dagli IFRS.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti con specifica separazione delle eventuali attività e passività possedute per la vendita. Le attività correnti, che includono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, sono quelle destinate a essere realizzate, cedute o consumate nel normale ciclo operativo della Società; le passività correnti sono quelle per le quali è prevista l'estinzione nel normale ciclo operativo della Società o nei dodici mesi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura; esso è presentato con due prospetti, il primo (Conto economico) mostra le componenti del risultato dell'esercizio; il secondo (Prospetto della redditività complessiva) invece, partendo dal risultato dell'esercizio, contiene le voci di ricavo e di costo che non sono rilevate nell'utile (perdita) del periodo, bensì nel patrimonio netto.

Il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo diretto.

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 del D. Lgs. n. 38/2005, il bilancio è redatto utilizzando l'Euro quale moneta di conto. Gli importi del presente bilancio sono espressi in unità di Euro.

Nella redazione del bilancio è stata data corretta applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1; in particolare:

a) Continuità aziendale. Le valutazioni delle attività, delle passività e delle operazioni "fuori bilancio" sono effettuate nella prospettiva della continuità aziendale, sulla base dei valori di funzionamento, in quanto si hanno le ragionevoli aspettative che la banca continuerà con la sua esistenza operativa per un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio d'esercizio. Si ritiene, inoltre, che non siano necessarie ulteriori analisi a supporto di tale postulato oltre all'informativa che emerge dal contenuto del bilancio e dalla relazione sulla gestione.

b) Competenza economica. Salvo che nel rendiconto finanziario, la rilevazione dei costi e dei ricavi avviene secondo i principi di maturazione economica e di correlazione.



c) **Coerenza di presentazione.** Nella relazione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2019 allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che il loro mutamento non sia prescritto da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure non si renda necessario per accrescere la significatività e l'affidabilità della rappresentazione contabile. Nel caso di cambiamento, il nuovo criterio – nei limiti del possibile – viene adottato retroattivamente e sono indicati la natura, la ragione e l'importo delle voci interessate dal mutamento, nonché le motivazioni ed i riflessi patrimoniali, economici e finanziari che ne conseguono.

d) **Rilevanza ed aggregazione.** Conformemente alle disposizioni impartite dalla Banca d'Italia per i bilanci delle banche le varie classi di elementi sono presentate, se significative, in modo separato. Gli elementi differenti, se rilevanti, sono invece esposti distintamente fra loro.

e) **Divieto di compensazione.** Eccetto quanto disposto o consentito dagli IFRS, le attività e le passività nonché i costi ed i ricavi non formano oggetto di compensazione.

f) **Informativa comparativa.** vengono fornite le informazioni comparative per l'esercizio precedente.

Il bilancio d'esercizio della società è sottoposto alla revisione legale da parte della società KPMG S.p.A. in esecuzione della delibera assembleare del 10 marzo 2020.

L'incarico di revisione avrà la durata di tre esercizi con riferimento ai bilanci con chiusura dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2022.

6.3 Criteri di valutazione

6.3.1 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.

6.3.2 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.



6.3.3 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.

6.3.4 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 Altre Informazioni

6.4.1. Eventi successivi alla data di bilancio

Non si segnalano fatti di rilievo intercorsi nei primi mesi del 2021 fino alla data di approvazione del presente progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione.

6.4.2. 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	31.12.2020	31.12.2019
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	40.275	67.495
Finanziamenti da banche (mutuo chirografario per ristruttur.)	827.168	918.373
Altre passività	45.252	45.241

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 Altre passività 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	31.12.2020	31.12.2019
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	298.371	262.994
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(17.240)	(17.240)
Proventi/(Oneri finanziari)	(22.327)	(22.276)

2. Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci

	31.12.2020	31.12.2019
Amministratori	3.000	2.000
Compensi Sindaco Unico	7.280	7.020

Attività di direzione e controllo della capogruppo

L'articolo 2497 bis del Codice Civile prevede che le società sottoposte alla direzione e controllo presentino, all'interno del proprio fascicolo di bilancio, un prospetto riepilogativo dei dati salienti della Capogruppo. La controllante Banca di Credito Popolare S.c.p.A. detiene il 100% del capitale della Immobiliare Vallelonga S.r.l. ed esercita su di essa attività di controllo e coordinamento. Di seguito si presentano i dati essenziali dell'ultimo bilancio della controllante:

(valori in euro)

	Voci dell'attivo	31/12/2019	31/12/2018
10.	Cassa e disponibilità liquide	194.486.724	110.914.698
20.	Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico	173.869.118	188.179.150
	<i>a) attività finanziarie detenute per la negoziazione;</i>	10.612.316	26.771.174
	<i>b) attività finanziarie designate al fair value;</i>		
	<i>c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	163.256.801	161.407.976
30.	Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva	147.760.490	142.119.833
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.781.515.092	1.675.107.079
	<i>a) crediti verso banche</i>	166.537.753	166.056.003
	<i>b) crediti verso clientela</i>	1.614.977.339	1.509.051.076
70.	Partecipazioni	4.900.000	5.000.000
80.	Attività materiali	48.836.146	38.645.056
90.	Attività immateriali	317.750	465.720
	<i>- di cui avviamento</i>		
100.	Attività fiscali	47.937.573	52.710.846
	<i>a) correnti</i>	8.005.215	8.817.686
	<i>b) anticipate</i>	39.932.358	43.893.160
120.	Altre attività	47.977.414	43.828.478
	Totale dell'attivo	2.447.600.308	2.256.970.860

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2019	31/12/2018
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.183.560.864	2.005.407.485
	<i>a) debiti verso banche</i>	288.932.696	140.957.821
	<i>b) debiti verso la clientela</i>	1.476.072.094	1.388.853.396
	<i>c) titoli in circolazione</i>	418.556.074	475.596.268
20.	Passività finanziarie di negoziazione	654	5.079
60.	Passività fiscali	4.576.610	4.027.589
	<i>a) correnti</i>	972.227	391.078
	<i>b) differite</i>	3.604.383	3.636.511
80.	Altre passività	48.398.898	46.473.593
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	8.259.189	8.021.313
100.	Fondi per rischi e oneri:	12.741.149	13.807.414
	<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	71.571	373.391
	<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	12.669.639	13.434.023
110.	Riserve da valutazione	24.967.639	22.476.612
111.	<i>di cui relative ad attività in via di dismissione</i>		
140.	Riserve	100.588.031	95.696.820
150.	Sovrapprezzi di emissione	39.062.783	39.062.783
160.	Capitale	20.038.700	20.038.700
170.	Azioni proprie (-)	(3.057.740)	(3.057.740)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	8.463.531	5.011.211
	Totale del passivo e del patrimonio netto	2.447.600.308	2.256.970.860

Voci		31/12/2019	31/12/2018
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	68.310.877	73.271.178
11.	<i>di cui Interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	<i>46.409.648</i>	<i>49.113.856</i>
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(9.967.441)	(10.863.448)
30.	Margine di interesse	58.343.436	62.407.730
40.	Commissioni attive	35.585.095	35.987.127
50.	Commissioni passive	(1.322.598)	(1.332.141)
60.	Commissioni nette	34.262.497	34.654.985
70.	Dividendi e proventi simili	420.171	236.934
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	(3.526.061)	(1.289.906)
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	(4.585.360)	3.535.906
	<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	<i>(7.281.961)</i>	-
	<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	<i>2.808.011</i>	<i>3.598.003</i>
	<i>c) passività finanziarie</i>	<i>(111.410)</i>	<i>(62.097)</i>
110.	Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	687.911	510.041
	<i>b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	<i>687.911</i>	<i>510.041</i>
120.	Margine di intermediazione	85.602.594	100.055.691
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	(11.622.789)	(29.020.901)
	<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	<i>(11.577.439)</i>	<i>(28.971.459)</i>
	<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	<i>(45.351)</i>	<i>(49.442)</i>
140.	Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	(360.939)	
150.	Risultato netto della gestione finanziaria	73.618.865	71.034.790
160.	Spese amministrative:	(62.411.579)	(67.451.221)
	<i>a) spese per il personale</i>	<i>(36.125.939)</i>	<i>(36.136.290)</i>
	<i>b) altre spese amministrative</i>	<i>(26.285.640)</i>	<i>(31.314.931)</i>
170.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(1.309.288)	(1.668.772)
	<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	<i>301.820</i>	<i>159.258</i>
	<i>b) altri accantonamenti netti</i>	<i>(1.611.108)</i>	<i>(1.828.030)</i>
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(3.501.679)	(1.458.916)
190.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(21.486)	(33.212)
200.	Altri oneri/proventi di gestione	6.348.738	7.001.687
210.	Costi operativi	(60.895.294)	(63.610.433)
220.	Utili (Perdite) delle partecipazioni	(100.000)	
260.	Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	12.623.571	7.424.357
270.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(4.160.041)	(2.413.147)
280.	Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	8.463.531	5.011.211
290.	Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-
300.	Utile (Perdita) d'esercizio	8.463.531	5.011.211

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-Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico

La presente Nota integrativa costituisce parte integrante del Bilancio 31.12.2020. 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 (5.921 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 2020 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2019	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2020
Immobili in corso di cos.	105.461	634	(106.095)		-
TdG/Montedoro 13	105.461	634	(106.095)		-
Terreni	1.179.158	-	(52.122)		1.127.036
Terreno TdG/Montedoro	886.271	-	(52.122)		834.149
Terreno TdG/Sp. Fronte	292.887				292.887
Fabbricati:	4.777.638	38.500	-		4.816.138
Portici/Viale Tiziano	1.031.152	-	-		1.031.152
SMCV	721.302	-			721.302
TdG/Sp. del Fronte	883.976	-			883.976
TdG/Montedoro	2.141.208	38.500	-		2.179.708
Impianti e macchinari	503.192	-	-		503.192
Altri beni:	108.964	-	-		108.964
Mobili e macch. d'uff.	90.959	-	-		90.959
Arredi	18.005	-	-		18.005
TOTALE	6.674.413	39.134	(158.217)		6.555.330

L'incremento della voce *Immobilizzazioni in corso* è da ascrivere alle residue spese sostenute e capitalizzate nell'esercizio per l'attività di ristrutturazione del compendio immobiliare in Torre del Greco alla via Montedoro 13.

L'importo esposto nella colonna "incrementi" della voce *Fabbricati* si riferisce alla spesa sostenuta, inclusiva di IVA indetraibile, in relazione all'atto di transazione sottoscritto in data 15 giugno 2020 con la ditta AR Costruzioni e Restauri Srl per il completamento dei lavori di restauro e risanamento conservativo del compendio immobiliare in Torre del Greco, via Montedoro 13.

La riclassifica di Euro 158.217 è da ricondurre all'esito del verbale n. 4 del 15 ottobre 2020 del Consiglio di Amministrazione con il quale si delibera di riclassificare il fabbricato rurale con annesso giardino di Via Montedoro 15 da bene ad "uso strumentale" a "immobile merci". Per tale immobile, con perizia del 09/01/2019 dello studio Falconio, si è stimato il valore del fabbricato rurale in € 125.626 e l'area pertinenziale in € 32.591,00, per un valore complessivo in bilancio pari a € 158.217.



FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2019	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2020
Terreni	-	-	-	-
Fabbricati:	443.510	72.242	-	515.752
Portici	229.746	15.467	-	245.213
SMCV	100.646	10.819	-	111.465
TDG/Spiaggia del fronte	105.196	13.260	-	118.456
TDG/Montedoro	7.922	32.696	-	40.618
Impianti e macchinari	493.873	9.167	-	503.040
Altri beni:	93.518	4.321	-	97.839
Mobili e macchine d'ufficio	88.095	2.864	-	90.959
Arredi	5.423	1.457	-	6.880
TOTALE	1.030.901	85.730	-	1.116.631

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.12.2019	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2020
TOTALE	5.643.512	39.134	(243.947)	5.438.699

7.1.2 Rimanenze

RIMANENZE	31.12.2020	31.12.2019
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
Immobile Torre del Greco 15	158.217	
FONDO SVALUTAZIONE RIMANENZE	(217.122)	(177.172)
TOTALE	393.217	275.000

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 fa registrare una variazione netta di euro 118 mila a fine 2020 per effetto della riclassificazione del fabbricato rurale ed annesso giardino per euro 158 mila e alla riduzione di euro 40 mila dei restanti cespiti per allineamento ai valori stimati di mercato.



Svalutazione rimanenze	TOTALE	2020	2019	2018	2017
Immobile Monte di Procida	-115.991	-10.000	-61.550	-19.400	-25.041
Immobile Torre del Greco	-101.131	-30.000	-25.950	-12.650	-32.531
- Via Montedoro, 55 – Lotto 6	-28.229	-5.000	-11.061	-2.160	-10.008
- Via Montedoro, 55 – Lotto 7	-39.955	-15.000	-11.795	-4.964	-8.196
- Via Montedoro, 55 – Lotto 8	-32.947	-10.000	-3.094	-5.526	-14.327
Immobile Torre del Greco 13 - RUDERE	-	-	-	-	-
TOTALE	-217.122	-40.000	-87.500	-32.050	-57.572

Composizione storica delle svalutazioni degli immobili merce

Rimanenze	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Immobile Monte di Procida	80.559	90.559	152.109	171.509
Immobile Torre del Greco	154.441	184.441	210.391	223.041
- Via Montedoro, 55 – Lotto 6	50.431	55.431	66.492	68.652
- Via Montedoro, 55 – Lotto 7	24.431	39.431	51.226	56.190
- Via Montedoro, 55 – Lotto 8	79.579	89.579	92.673	98.199
Immobile Torre del Greco 13 - RUDERE + terreno	158.217	-	-	-
TOTALE VALORE NETTO RIMANENZE	393.217	275.000	362.500	394.550

Dettaglio storico delle rimanenze finali degli immobili merce



7.1.3. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a € 87.280 mila al 31 dicembre 2020 e si dettano come segue:

Crediti tributari correnti

	31.12.19	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.20
Credito IVA	-			-
Acconti Ires	23.746		16.833	6.913
Acconti Irap	5.011		5.011	-
Rit. su interessi da c/c	35		35	-
TOTALE	28.792		21.879	6.913

Crediti tributari differiti

	31.12.19	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.20
DTA IRES svalutazione merci	42.524	15.463		57.987
DTA IRAP svalutazione merci	8.803	1.988		10.791
DTA IRES su fondo rischi ed oneri diversi di ripristino/sanatoria urban.	9.600			9.600
DTA IRAP su fondo rischi ed oneri diversi di ripristino/sanatoria urban.	1.988			1.988
TOTALE	62.915	17.451	-	80.366

Le imposte anticipate (DTA) sono state stanziare 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 si assesta a euro 823.

Altre Riserve

La voce *Altre Riserve*, non presenta valori.



7.3. PASSIVITA'

7.3.1. Passività finanziarie correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Mutuo chirografario BCP	827.168	918.373
c/c di corrispondenza BCP	40.551	67.740
TOTALE	867.719	986.113

Il saldo considera anche interessi passivi di competenza esigibili il primo marzo 2021 per euro 276

7.3.2. Altre passività correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Risconto passivo su fitti attivi	45.252	45.241
Debiti per compensi Sindaco Unico	7.280	7.020
Debiti verso Amministratori	-	1.099
Altri debiti	15.097	5.377
Debiti IVA	0	84
TOTALE	67.629	58.821

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

	31.12.2020	31.12.2019
IRES	21.679	20.426
IRAP	4.726	5.494
RITENUTE IRE CO.CO.CO/PRO	1.111	
ERARIO C/IVA A DEBITO	59	
RITENUTE PER ADDIZIONALI COMUNALI	7	
RITENUTE PER ADDIZIONALI REGIONALI	58	
TOTALE	27.640	25.920

I debiti tributari si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario per le imposte correnti di competenza dell'esercizio 2020, di debiti IVA e alle ritenute.



7.3.4. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.19	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.20
Fondo Rischi ed Oneri	40.000	24.431		64.431
TOTALE	40.000	24.431	-	64.431

Il fondo per *Rischi ed Oneri* stanziato per far fronte a rischi legati a sanatorie urbanistiche da sostenersi si attesta al 31 dicembre a Euro 64 mila.

Lo stanziamento di Euro 24 mila al Fondo rischi ed Oneri è da ricondurre al rischio di probabile insussistenza urbanistica dell'appartamento, classificato tra gli immobili merce, situato in Torre del Greco alla via Montedoro 55, Individuato con *sub. 4*).

Più in particolare, giusta delibera di CdA dello scorso 11 giugno, si è provveduto ad effettuare uno stanziamento pari al controvalore del caspite di via Montedoro 55, individuato con il sub 4, in relazione alle gravi irregolarità catastali, emerse solo di recente, a causa di variazioni in ampliamento effettuate successivamente alla registrazione originaria, nonché per l'erronea indicazione dell'ubicazione del piano (terzo in luogo del primo piano oltre l'ammezzato) riportata nei Decreti di trasferimento numero 1157 - 1158 - 11 59 del 4 settembre 2006, per effetto dei quali la Immobiliare Vallelonga srl ne acquisiva la proprietà.



7.4 CONTO ECONOMICO

7.4.1. Ricavi operativi

RICAVI OPERATIVI	2020	2019
Canoni di locazione per immobili affittati alla controllante		
<i>Fil. Torre del Greco – via Montedoro 13</i>	70.000	35.000
<i>Fil. Portici</i>	90.127	89.016
<i>Fil. Santa Maria Capua Vetere</i>	68.244	67.645
<i>Fil. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte</i>	70.000	70.950
TOTALE	298.371	262.994

7.4.2 Variazione delle rimanenze

Rimanenze	2020	2019
Immobile Monte di Procida	(10.000)	(61.550)
Immobile Torre del Greco	(30.000)	(25.950)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 6	(5.000)	(11.061)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 7	(15.000)	(11.795)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 8	(10.000)	(3.094)
Immobile Torre del Greco 13	-	-
TOTALE	(40.000)	(87.500)

Per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 7.1.2 della Nota Integrativa.

7.4.3. Ammortamenti

La voce, pari a euro 85.730 (euro 64.905 nel 2019), si riferisce agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali calcolate sulla base delle seguenti aliquote annue di ammortamento che approssimano la vita utile dei cespiti.

CATEGORIA	ALIQUTA
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

	2020	2019
Spese amministrative:	105.570	98.029
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	28.758	32.184
<i>Servizi amministrativi e contabili</i>	18.206	19.526
<i>Consulenze tecniche</i>	12.226	24.069
<i>Revisione contabile</i>	8.680	6.842
<i>Manutenzioni locali</i>	9.767	3.722
<i>Utenze e altri costi</i>	22.802	5.689
<i>Premi assicurativi</i>	2.471	2.471
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	2.660	3.526
Spese del personale:	10.600	9.220
<i>Compenso Amministratori</i>	3.320	2.000
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	7.280	7.220
TOTALE	116.170	107.249

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro 106 mila, con leggero incremento rispetto al 2019.

Le *spese del personale* risultano di poco superiori a euro 10 mila. 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

	2020	2019
Altri oneri di gestione	-	(82.157)
Altri proventi di gestione	38	520
TOTALE	38	(81.637)

Si ricorda che l'onere non ricorrente del 2019 di Euro 82.157 era da ricondurre alla perdita per usucapione 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

	2020	2019
Interessi passivi c/c controllante	(22.246)	(22.315)
Interessi attivi c/c controllante	1	136
Interessi passivi altri	-	-
Oneri e commissioni bancarie ci c/c vs controllante	(82)	(97)
TOTALE	(22.327)	(22.276)



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

Componenti reddituali	31.12.2020	2019
Imposte correnti	(27.619)	(25.920)
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	(8.389)	
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	18.666	25.349
Imposte di competenza dell'esercizio	(17.342)	(571)

Le imposte correnti, pari a euro 27.619, si compongono per euro 21.679 della quota calcolata ai fini IRES e per ulteriori euro 5.940 del carico fiscale di competenza calcolato ai fini IRAP.

La variazione delle imposte correnti, pari ad euro 8.389 si compongono per euro 10.709 per adeguamento agli ISA emerso in sede dichiarazione delle imposte per l'esercizio 2019, al netto dell'effetto positivo di euro 2.320 derivante dal beneficio della sospensione dei versamenti Irap causa emergenza sanitaria. A tale riguardo nel corso del 2021 occorrerà procedere con l'adeguamento del contratto di affitto dell'immobile di Via Montedoro 13 ai valori congruenti ai fini fiscali.

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	(7.591)	(1.822)
Variazioni in aumento	114.057	27.374
- Imposte e tasse non deducibili	45.576	10.939
- Ammortamenti - quota indeducibile	4.050	972
- Accantonamenti non deducibili	24.431	5.863
- Svalutazioni merci	40.000	9.600
Variazioni in diminuzione	(16.136)	(3.873)
- Imposte e tasse deducibili	(11.828)	(2.839)
- Deducibilità Irap	(4.308)	(1.034)
Onere fiscale IRES effettivo	90.330	21.679

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)		
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IRAP (4,97%)
Onere fiscale IRAP teorico	(7.591)	(377)
Variazioni in aumento	135.103	6.715
- Costi del personale non deducibili ai fini Irap	3.320	165
- Ammortamenti indeducibili	4.050	201
- Imposte e tasse indeducibili	41.057	2.041
- Altre variazioni in aumento	22.245	1.105
- Componenti non rilevanti Irap	24.431	1.215
- Svalutazione merci	40.000	1.988



Variazioni in diminuzione	(8.000)	(398)
- <i>Deduzioni IRAP</i>	(8.000)	(398)
Onere fiscale IRAP effettivo	119.512	5.940



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 31/12/2020 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

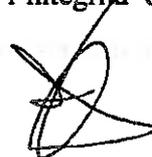
Ho vigilato sulla correttezza della gestione per gli aspetti attinenti all’osservanza delle norme di legge e di statuto.

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;



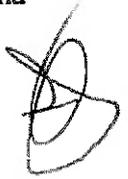
- le decisioni assunte sono coerenti con l'oggetto sociale ed osservanti gli obblighi di cui all'art. 2391 Codice civile.
- non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.;
- non sono stati rilasciati pareri.

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 suddetto, 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 Società di Revisione KMPG SpA, 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 2020 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 2020, la corrispondenza dello stesso alle risultanze delle scritture contabili;
- ha rilasciato la propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 Dicembre 2020 senza rilievi in data 24 marzo 2021.

In data 10/03/2021 il Socio Unico Banca di Credito Popolare di Torre del Greco ha fatto pervenire sia alla Società di Revisione KMPG Spa – che alla Immobiliare Vallelonga srl e per conoscenza al sindaco unico la rinuncia ai termini per il deposito presso la sede sociale del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 della società Immobiliare Vallelonga s.r.l. e della relazione della Società di Revisione incaricata di effettuare la revisione legale dei conti ai sensi del comma 3 dell'art.2429 del Codice Civile.

In tale atto il socio Unico della Immobiliare Vallelonga oltre a rinunciare ai termini di cui al comma 3 dell'art. 2429 del Codice Civile, rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione derivante dalla mancata osservanza dei termini nei confronti del Consiglio di Amministrazione e del soggetto incaricato della revisione legale, che vengono sollevati da ogni responsabilità e manlevati da ogni eventuale conseguenza.

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.

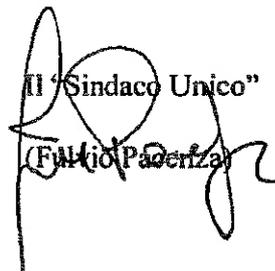
In considerazione:

- 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 31/12/2020 con la relativa proposta del Consiglio d'Amministrazione di portare a nuovo la perdita pari ad euro 7.591,00 alla voce *Utili/Perdite portate a nuovo*"

Torre del Greco, 25 Marzo 2021

Il "Sindaco Unico"
(Fabio Paoletta)





Immobiliare Vallelonga S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

24 marzo 2021



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include 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 Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2020, 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 nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Immobiliare Vallelonga S.r.l. 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti – Dati Comparativi

Il bilancio d'esercizio della immobiliare Vallelonga S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 6 marzo 2020, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Altri aspetti - Direzione e coordinamento

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco Unico della Immobiliare Vallelonga S.r.l. 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 a 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 e 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 a 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 un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a 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 a 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. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2020, incluse 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) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2020 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. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Immobiliare Vallelonga S.r.l.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 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.

Roma, 24 marzo 2021

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Riccardo De Angelis'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Riccardo' being more prominent.

Riccardo De Angelis
Socio