

# **Immobiliare Vallelonga S.r.l.**

## **Relazione sulla Gestione al 31.12.2016**

**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 DELL'ESERCIZIO 2016**

L'esercizio 2016 si chiude con un risultato netto di pareggio, in miglioramento rispetto alla perdita di circa euro 4 mila registrata a fine 2015.

Sul risultato netto di periodo ha peraltro inciso in misura considerevole un carico fiscale di competenza (euro 24 mila) in larga parte ascrivibile alla indeducibilità di taluni rilevanti componenti negativi di reddito (svalutazione crediti e IMU) che sulla base delle vigenti norme vengono disconosciuti, in misura pressoché totale, ai fini fiscali.

La *posizione finanziaria netta* fa registrare un ulteriore deciso miglioramento, con un saldo positivo del c/c di corrispondenza con la capogruppo che si attesta a euro 99 mila contro gli euro 20 mila di giacenza liquida al 31.12.2015.

Nel prosieguo della presente nota, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nell'anno in esame, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche delle principali voci ed aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato dell'esercizio 2016.

### **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 215 mila, in crescita di euro 10 mila rispetto a quello del 2015.

Si segnala che con decorrenza 1° luglio 2016 si è locato ad uso ufficio alla capogruppo anche il primo piano dell'edificio di via Spiaggia del fronte, con canone di locazione annuo di euro 20 mila.

Per quanto concerne l'intervento di "Restauro, recupero e rifunzionalizzazione" dell'immobile sito in **Torre del Greco alla Via Montedoro, 13**, nel corso del 2016, sono proseguite le attività di progettazione e si è dato avvio alle fasi preliminari all'intervento, con la realizzazione delle indagini tecniche/ strutturali.

Si proceduto a presentare la documentazione di "Istanza del permesso a costruire" al Comune di Torre del Greco. La pratica - allo stato - ha ottenuto l'autorizzazione della competente Soprintendenza di Napoli, necessaria all'ottenimento della istanza sopracitata, pertanto l'iter è in corso di approvazione. Contestualmente, i professionisti incaricati, hanno consegnato il progetto esecutivo ed il relativo computo metrico.

Una volta ottenuto il Permesso a Costruire, si procederà alla trasmissione della pratica per l'autorizzazione sismica delle strutture al Genio Civile, integrata con il progetto strutturale ed i relativi calcoli.

## L'evoluzione dei contenziosi

Nel 2016 si sono inoltre registrati ulteriori avanzamenti delle azioni legali, riguardanti gli immobili in Torre del Greco, di cui si fornisce di seguito una breve nota di aggiornamento.

### *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. Tale giudizio, nell'udienza del 29/4/u.s., è stato rinviato al 2/3/2018 per la precisazione delle conclusioni e per l'acquisizione del fascicolo di 1° grado.

Al riguardo, in base alle ultime informative pervenute dal legale fiduciario incaricato non vi sono ulteriori aggiornamenti in merito.

### *Contenzioso via Montedoro 55*

Per quanto concerne invece i tre "immobili mercè" 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. 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/u.s., ha rinviato il prosieguo al 7/3/2017 autorizzando la rinotifica, realizzata ai primi di luglio, alla controparte.

Nel corso del 2016 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.

Al riguardo, in base alle ultime informative pervenute dal legale fiduciario incaricato non vi sono ulteriori aggiornamenti in merito.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI PATRIMONIALI

### Informazioni sullo Stato Patrimoniale riclassificato

Sotto il profilo patrimoniale la società chiude il I semestre 2016 con i saldi evidenziati nella tabella che segue in relazione ai quali si forniscono i principali commenti sulle dinamiche registrate nel 2016.

<i>importi in migliaia di euro</i>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Immobilizzazioni materiali	4.485	4.507
Rimanenze (immobili merce)	452	452
Crediti commerciali	8	38
Altri crediti	0	2
Crediti tributari netti	36	55
Disponibilità finanziarie	99	20
<b>Totale Attivo</b>	<b>5.080</b>	<b>5.074</b>
Altri debiti	55	61
Debiti tributari	25	13
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserve	0	4
Risultato netto	0	(4)
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>	<b>5.080</b>	<b>5.074</b>

Le **immobilizzazioni materiali**, complessivamente pari a euro 4.485 mila (4.507 mila al 31.12.2015) risultano diminuite di euro 22 mila rispetto al 31 dicembre 2015 per l'effetto combinato degli ammortamenti del periodo (euro 96 mila) e delle capitalizzazioni (euro 74 mila *di cui euro 9 mila derivanti dalla rideterminazione dell'effetto pro-rata IVA relativa alle spese sostenute in anni precedenti*). Per informazioni di maggior dettaglio sulla movimentazione intercorsa nel 2016 si rimanda alle *note esplicative* che accompagnano la presente relazione.

Il valore delle **rimanenze** costituite dagli "immobili merci" si attesta a euro 452 mila in linea con i valori di fine 2015, adeguati ai valori di mercato desunti dai procedimenti di stima sviluppati dai competenti uffici tecnici della Capogruppo. Le rimanenze non risultano sottoposte ad alcun vincolo di garanzia. Al riguardo si segnala che a fine 2016 si è avviato una verifica di fattibilità, inclusiva di sopralluogo presso le unità interessate, finalizzata al possibile conferimento degli immobili merci (fatta eccezione per Montedoro 55 lotto 7 sub 4) ad un Fondo Immobiliare esterno, nell'ambito di una operazione di cessione, con formula dell'apporto, di garanzie immobiliari che assistono sofferenze della capogruppo BCP. L'operazione in argomento, se dovessero confermarsi i profili di fattibilità tecnica, porterebbe realizzarsi verosimilmente nel corso del 2017 con il possibile conferimento anche dei sopra indicati immobili della Immobiliare Vallelonga che verrebbero in tal modo alienati in cambio di titoli di debito consistenti in quote di Fondo Immobiliare emessi da una Sgr specializzata in tale ambito di operatività.

I **crediti commerciali** netti, pari a euro 7.500 (euro 115 mila al lordo del fondo di svalutazione pari a euro 108 mila) riguardano i residui crediti scaduti per contributi di sponsorizzazione della mostra Mirabilia Coralii edizione 2009/2010 ed i canoni di locazione, anch'essi scaduti, relativi all'immobile di proprietà sito in Torre del Greco in via Montedoro 55.

I **crediti tributari**, pari a euro 36 mila risultano diminuiti rispetto a quelli di fine 2015 (euro 55 mila) e si riferiscono allo sbilancio netto delle seguenti componenti:

- per euro 31 mila, alla 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 2015;
- per 5 mila, agli acconti per imposte IRES e IRAP di competenza 2016 (rivenienti dalla dichiarazione dell'anno d'imposta 2015).

La **posizione finanziaria netta** (saldo di c/c di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo BCP) risulta positiva per euro 99 mila (20 mila al 31.12.2015).

La voce **altri debiti e passività correnti**, pari a euro 55 mila (61 mila al 31 dicembre 2015) risulta così composta:

- euro 44 mila per risconti passivi calcolati sui canoni di locazione incassati anticipatamente;
- euro 10 mila circa per debiti relativi ai compensi del Sindaco Unico;
- euro mille per IVA e ritenute da riversare.

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

Le **riserve di patrimonio netto** risultano praticamente azzerate, in riduzione di euro 4 mila rispetto al dato di dicembre 2015 per effetto della copertura della perdita dell'esercizio 2015 e dell'azzeramento delle *Altre riserve (Statutaria e IAS)* portate a deconto della riserva legale nel corso del 2016.

### Informazioni sul Conto Economico riclassificato

Sotto il profilo reddituale, come già in precedenza indicato, la società fa registrare nel 2016 un risultato netto di sostanziale pareggio (utile netto 74 euro) generato, in sintesi, dalle componenti evidenziate nella tabella che segue.

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Euro '000</i>		
Ricavi da locazioni	215	205
<b>Ricavi operativi</b>	<b>215</b>	<b>205</b>
Ammortamenti	(96)	(105)
Spese amministrative	(49)	(65)
Svalutazione crediti	(31)	(17)
Compensi Sindaco Unico e gettoni presenza Amministratori	(14)	(14)
<b>Oneri operativi</b>	<b>(190)</b>	<b>(95)</b>
Oneri finanziari	(1)	(0)
<b>Risultato lordo di periodo</b>	<b>24</b>	<b>6</b>
Imposte sul reddito	(24)	(13)
<b>Risultato netto di periodo</b>	<b>0</b>	<b>(4)</b>

I **ricavi da locazioni**, si confermano attestano a euro 215 mila, provenienti interamente da locazioni infragruppo. Si evidenzia che dal II semestre 2016 i ricavi includono ulteriori proventi (euro 10 mila), rivenienti dalla locazione ad uso uffici alla capogruppo dell'appartamento posto al primo piano dell'edificio sito in Torre del Greco *in via Spiaggia del fronte*.

Gli **ammortamenti** del periodo si attestano a euro 96 mila (105 mila nel 2015).

Le **spese amministrative**, si attestano a euro 49 mila (65 mila nel 2015) in calo di circa euro 16 mila soprattutto in relazione alle voci di spesa per *consulenze tecniche* (-11 mila) e *manutenzioni* locali (- 5 mila).

La voce **svalutazione crediti**, pari a euro 31 mila (17 mila nel 2015), accoglie lo stanziamento prudenziale effettuato a fronte del rischio di irrecuperabilità dei crediti commerciali e per canoni di locazione scaduti.

I **compensi per Sindaco Unico e gettoni di presenza Amministratori** si attestano a euro 14 mila, in linea con quelli registrati nel 2015.

Le **imposte sul reddito**, stimate per il periodo di competenza, si attestano a euro 24 mila (euro 13 mila nel 2015), di cui euro 21 mila circa conteggiate a fini IRES ed euro 4 mila circa ai fini IRAP.

Per effetto della dinamica sopra esposta il risultato netto di periodo risulta positivo per euro 74.

*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.*

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 Capogruppo.

Si segnala inoltre che:

- la società non ha posto in essere *attività di ricerca e sviluppo*;
- i rapporti con imprese controllanti sono stati esplicitati nel bilancio e non sono in essere rapporti con imprese collegate alla capogruppo o sottoposte al suo controllo;
- non sono possedute né sono state acquistate od alienate azioni della società controllante né tramite fiduciaria né per interposta persona.

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non si sono verificati fatti di rilievo intercorsi tra la data di fine esercizio 2016 e la data della presente relazione tali da influenzare significativamente la situazione economica e patrimoniale della Società.

La posizione finanziaria netta, aggiornata alla data della presente relazione, risulta positiva per euro 123 mila.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La società sarà impegnata per tutto l'arco del 2017 nelle sue attività istituzionali concernenti la ristrutturazione, la gestione e la locazione degli immobili di proprietà oltre che di monitoraggio sulle procedure esecutive promosse dalla Capogruppo. Si ritiene che nel corso dell'esercizio 2017 la Società sarà principalmente impegnata nei lavori di restauro dell'immobile in Torre del Greco alla via Montedoro, 13.

### **Signor Socio,**

prima della chiusura della presente relazione, un'attenzione particolare va alla Capogruppo, che assicura costantemente un concreto sostegno ai programmi di sviluppo posti in essere, permettendo in tal senso di raggiungere gli obiettivi prefissati.

Si propone quindi, l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016, dei suoi elementi patrimoniali, economici e degli allegati che costituiscono parte integrante, che chiude con una utile netto di euro **73,65** che si propone di attribuire alla voce *Riserva Legale* del Patrimonio netto.

**Torre del Greco, 1 febbraio 2017**

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Ing. Giuseppe Mazza)**

*All. Schemi di bilancio e note esplicative al 31.12.2016*

## 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

### **Bilancio al 31.12.2016**

(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.



22/05/2017 Immobiliare Vallelonga S.r.l.

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*

## A. CARICHE SOCIALI

### 1. Consiglio di Amministrazione

Giuseppe Mazza	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)
----------------	----------------------------------

## **B. BILANCIO al 31.12.2016**

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. Nota Integrativa
  - 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 delle Note Esplicative a cui si rimanda.

Nota	ATTIVITÀ	31/12/2016	31/12/2015
	ATTIVITÀ NON CORRENTI		
1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.485.037	4.506.958
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-	-
	<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>4.485.037</b>	<b>4.506.958</b>
	ATTIVITÀ CORRENTI		
2	RIMANENZE	451.572	451.572
3	CREDITI COMMERCIALI	7.500	38.500
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
4	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	193	2.583
5	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	99.242	19.649
	<i>di cui verso parti correlate</i>	99.242	19.649
6	CREDITI TRIBUTARI	36.459	54.558
	<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>594.966</b>	<b>566.862</b>
	<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>5.080.003</b>	<b>5.073.820</b>

<b>Nota</b>	<b>PASSIVITÀ</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
7	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
8	RISERVA LEGALE	119	6.288
9	ALTRE RISERVE	-	(2.287)
	UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-	-
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	74	(3.883)
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.000.192</b>	<b>5.000.118</b>
	<b>PASSIVITÀ</b>		
	PASSIVITÀ NON CORRENTI		
	PASSIVITÀ CORRENTI		
	DEBITI COMMERCIALI	-	-
10	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	55.420	60.692
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>44.250</i>	<i>44.479</i>
11	DEBITI TRIBUTARI	24.391	13.010
	PASSIVITÀ LIQUIDE	-	-
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
	<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>79.811</b>	<b>73.702</b>
	<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.080.003</b>	<b>5.073.820</b>

## 2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	31/12/2016	31/12/2015
	RICAVI	215.136	205.354
	<i>di cui verso parti correlate</i>	215.136	205.354
	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	-	-
	ALTRI PROVENTI	-	-
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
12	<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>215.136</b>	<b>205.354</b>
13	AMMORTAMENTI	(95.913)	(104.787)
14	SVALUTAZIONI	(31.000)	(11.705)
15	ALTRI COSTI	(64.004)	(79.077)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(14.640)	(14.640)
	<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(190.917)</b>	<b>(195.569)</b>
	<b>TOTALE RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>24.220</b>	<b>9.785</b>
	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	-	-
16	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	245	(226)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	245	(214)
	<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>24.465</b>	<b>9.559</b>
17	IMPOSTE SUL REDDITO	(24.391)	(13.442)
	<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>74</b>	<b>(3.883)</b>

### 3. Prospetto di movimentazione del Patrimonio Netto

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Allocazione risultato esercizio 2015</b>	<b>Operazioni sul patrimonio netto</b>	<b>Risultato economico di periodo</b>	<b>31/12/2016</b>
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	6.288	(3.833)	(2.287)		168
ALTRE RISERVE	(2.287)		2.287		-
<i>di cui riserva statutaria</i>	5.476		(5.476)		-
<i>di cui riserve IAS</i>	(7.763)		7.763		-
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-				-
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(3.883)	3.883	-	74	74
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.000.118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>5.000.192</b>

### 4. Prospetto della redditività complessiva

<b>Voci</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Utile / (Perdita ) d'esercizio	74	(3.833)
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
<b>Redditività complessiva</b>	<b>74</b>	<b>(3.833)</b>

## 5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2016	31.12.2015
<b>1. Gestione</b>	<b>114.879</b>	<b>112.633</b>
- interessi attivi incassati (+)	302	67
- interessi passivi pagati (-)	(18)	(245)
- altri costi (-)	(76.150)	(79.100)
- altri ricavi (+)	215.136	205.353
- imposte e tasse (-)	(24.391)	(13.442)
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>6.744</b>	<b>10.040</b>
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività	6.744	10.040
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(42.031)</b>	<b>(103.023)</b>
- debiti verso banche: a vista	(19.649)	(77.360)
- altre passività	(22.382)	(25.662)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>79.591</b>	<b>19.650</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>		
- acquisti di attività materiali		
- acquisti di attività immateriali		
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>		
<b>C. ATTIVITA' DI PROVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>		
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>79.591</b>	<b>19.650</b>
<u>LEGENDA</u>		
(+) generata		
(-) assorbita		

### RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2016	31.12.2015
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	<b>19.650</b>	-
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	79.593	19.650
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	<b>99.242</b>	<b>19.650</b>



## **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 2016 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

### **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.

## 6.5 Altre Informazioni

### 6.5.1. Eventi successivi alla data di bilancio

Non si segnalano fatti di rilievo intercorsi nei primi mesi del 2016 fino alla data di approvazione del presente 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	31.12.2016	31.12.2015
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	-	-
Attività liquide (c/c di corrispondenza)	99.242	19.649
Altri debiti	44.250	44.479

Le *Attività liquide* includono il saldo del conto corrente bancario di corrispondenza con la Controllante.

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	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	215.136	205.354
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati alla Capogruppo	(14.640)	(14.640)
Proventi/(Oneri finanziari)	245	(214)

#### 2. Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci

	31.12.2016	31.12.2015
Amministratori	1.740	1.446
Compensi Sindaco Unico	12.371	12.304

### 3. Informazioni sulla controllante

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

(valori in euro)

	<b>Voci dell'attivo</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
10.	Cassa e disponibilità liquide	13.920.073	15.913.007
20.	Attività finanziarie detenute per la negoziazione	72.680.650	106.455.693
40.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	439.524.469	277.241.422
50.	Attività finanziarie detenute sino alla scadenza	-	163.349.730
60.	Crediti verso banche	130.025.726	144.856.051
70.	Crediti verso clientela	1.509.173.349	1.535.794.412
100.	Partecipazioni	5.000.000	5.000.000
110.	Attività materiali	41.164.278	42.095.259
120.	Attività immateriali	772.173	1.346.577
	di cui:		
	- avviamento	618.000	1.118.000
130.	Attività fiscali	41.996.560	30.749.097
	a) correnti	9.190.194	3.263.162
	b) anticipate	32.806.366	27.485.935
	di cui alla L. 214/2011	27.205.367	24.767.663
150.	Altre attività	38.256.748	43.529.822
	<b>Totale dell'attivo</b>	<b>2.292.514.025</b>	<b>2.366.331.090</b>

	<b>Voci del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
10.	Debiti verso banche	56.737.285	120.995.298
20.	Debiti verso clientela	1.209.602.311	1.165.531.060
30.	Titoli in circolazione	689.197.618	757.086.586
40.	Passività finanziarie di negoziazione	15.291	42.652
80.	Passività fiscali	4.662.849	6.176.297
	a) correnti	-	1.923.633
	b) differite	4.662.849	4.252.664
100.	Altre passività	85.628.494	67.146.095
110.	Tattamento di fine rapporto del personale	10.147.228	10.586.447
120.	Fondi per rischi e oneri	7.246.946	6.930.412
	a) quiescenza e obblighi simili		
	b) altri fondi	7.246.946	6.930.412
130.	Riserve da valutazione	22.750.293	27.444.552
160.	Riserve	139.082.967	137.253.571
170.	Sovrapprezzi di emissione	39.871.778	39.871.778
180.	Capitale	20.113.213	20.113.213
190.	Azioni proprie (-)	(1.823.543)	(680.810)
200.	Utile dell'esercizio	9.281.293	7.833.940
	<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>2.292.514.025</b>	<b>2.366.331.090</b>

	<b>Voci</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	90.717.620	99.482.615
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(20.209.589)	(26.584.832)
<b>30.</b>	<b>Margine di interesse</b>	<b>70.508.030</b>	<b>72.897.783</b>
40.	Commissioni attive	34.326.544	33.561.987
50.	Commissioni passive	(739.908)	(637.133)
<b>60.</b>	<b>Commissioni nette</b>	<b>33.586.636</b>	<b>32.924.854</b>
70.	Dividendi e proventi simili	119.086	130.133
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	(1.526.322)	272.119
90.	Risultato netto dell'attività di copertura		
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	11.503.360	10.227.384
	<i>a) crediti</i>	(589.832)	
	<i>b) attività finanziarie disponibili per la vendita</i>	5.133.707	10.324.513
	<i>c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza</i>	6.996.457	
	<i>d) passività finanziarie</i>	(36.971)	(97.129)
110.	Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
<b>120.</b>	<b>Margine di intermediazione</b>	<b>114.190.790</b>	<b>116.452.273</b>
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(26.741.710)	(34.471.827)
	<i>a) crediti</i>	(26.874.556)	(33.761.635)
	<i>b) attività finanziarie disponibili per la vendita</i>		
	<i>c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza</i>		(78.533)
	<i>d) altre operazioni finanziarie</i>	132.846	(631.659)
<b>140.</b>	<b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>87.449.081</b>	<b>81.980.446</b>
150.	Spese amministrative:	(77.288.119)	(72.778.143)
	<i>a) spese per il personale</i>	(42.702.114)	(41.820.932)
	<i>b) altre spese amministrative</i>	(34.586.005)	(30.957.211)
160.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(1.494.411)	(739.597)
170.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(1.765.167)	(2.033.001)
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(78.521)	(68.650)
190.	Altri oneri/proventi di gestione	6.894.503	8.343.760
<b>200.</b>	<b>Costi operativi</b>	<b>(73.731.716)</b>	<b>(67.275.631)</b>
230.	Rettifiche di valore dell'avviamento	(500.000)	(152.000)
<b>250.</b>	<b>Utile della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>13.217.365</b>	<b>14.552.815</b>
260.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(3.936.072)	(6.718.875)
<b>270.</b>	<b>Utile della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>9.281.293</b>	<b>7.833.940</b>
<b>290.</b>	<b>Utile d'esercizio</b>	<b>9.281.293</b>	<b>7.833.940</b>

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 31.12.2016. 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 (5.080 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. Attività

#### Nota 1. Immobilizzazioni Materiali

I prospetti che seguono evidenziano la movimentazione del costo storico e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2015 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

<b>COSTO STORICO</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>RICLASSIFICHE</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Immobil. in corso</b>	<b>1.736.321</b>	<b>65.149</b>	<b>(305.000)</b>	-	<b>1.496.470</b>
TdG/Montedoro 13	1.736.321	65.149	(305.000)	-	1.496.470
<b>Terreni</b>	<b>290.332</b>	-	<b>305.000</b>	-	595.332
Terreno TdG/Montedoro	-	-	305.000	-	305.000
Terreno TdG/Sp. Fronte	290.332	-	-	-	290.332
<b>Fabbricati:</b>	<b>2.604.852</b>	<b>8.583</b>	-	-	<b>2.613.435</b>
Portici/Viale Tiziano	1.021.309	848	-	-	1.022.157
SMCV	707.892	7.118	-	-	715.010
TdG/Sp. del Fronte	875.651	617	-	-	876.268
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>502.930</b>	<b>262</b>	-	-	<b>503.192</b>
<b>Altri beni:</b>	<b>95.653</b>	-	-	-	<b>95.653</b>
Mobili e macch. d'uff.	90.959	-	-	-	90.959
Arredi	4.694	-	-	-	4.694
<b>TOTALE</b>	<b>5.230.088</b>	<b>73.994</b>	-	-	<b>5.304.082</b>

L'incremento della voce *Immobilizzazioni in corso* è da ascrivere alle spese sostenute per lo studio di progettazione e per le propedeutiche attività di cantiere in corso di avvio per l'attività di ristrutturazione del compendio immobiliare in Torre del Greco alla via Montedoro 13.

A tale riguardo, Sempre in ordine al medesimo compendio immobiliare, nel corso 2016 si è anche provveduto ad operare, secondo quanto previsto dai principi contabili applicabili, lo *scorporo* del valore del terreno su cui insiste l'immobile terra-cielo, classificandolo a voce propria in previsione dei più consistenti lavori di ristrutturazione programmati per l'esercizio 2017. Detto valore di scorporo, risultato pari a euro 305 mila è stato determinato assumendo rappresentativo del *valore equo* del terreno la misura del 20% del costo di acquisto originario (peraltro in linea con la normativa fiscale applicabile).

L'incremento delle voci *Fabbricati e Impianti e macchinari* per complessivi euro 8.583 è interamente da ascrivere alla capitalizzazione IVA derivante dalla revisione del coefficiente *prorata* dell'esercizio 2015 applicabile per l'esercizio 2016.

FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2015	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2016
<b>Terreni</b>	-	-	-	-
<b>Fabbricati:</b>	<b>278.090</b>	<b>39.201</b>	-	<b>317.291</b>
Portici	168.146	15.332	-	183.478
SMCV	57.556	10.725	-	68.281
TDG/Spiaggia del fronte	52.388	13.144	-	65.532
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>375.169</b>	<b>50.982</b>	-	<b>426.151</b>
<b>Altri beni:</b>	<b>69.871</b>	<b>5.729</b>	-	<b>75.600</b>
Mobili e macchine d'ufficio	65.177	5.729	-	70.906
Arredi	4.694	-	-	4.694
<b>TOTALE</b>	<b>723.130</b>	<b>95.912</b>	-	<b>819.042</b>

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.12.2015	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2016
<b>TOTALE</b>	<b>4.506.958</b>	<b>73.732</b>	<b>(95.912)</b>	<b>4.484.777</b>

#### Nota 2. Rimanenze

RIMANENZE	31.12.2016	31.12.2015
Immobile Monte di Procida	196.400	196.400
Immobile Torre del Greco	255.172	255.172
- Via Montedoro, 55 – Lotto 6	78.510	78.510
- Via Montedoro, 55 – Lotto 7	64.286	64.286
- Via Montedoro, 55 – Lotto 8	112.376	112.376
<b>TOTALE</b>	<b>451.572</b>	<b>451.572</b>

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 puntuale monitoraggio delle quotazioni immobiliari nelle zone di riferimento. Per tutti gli immobili le verifiche effettuate hanno confermato i valori di bilancio.

Si segnala che a fine 2016 si è avviata ulteriore attività di analisi finalizzata al possibile conferimento degli immobili merci (fatta eccezione per Montedoro 55 lotto 7 sub 4) ad un Fondo Immobiliare esterno, nell'ambito di una operazione di cessione, con formula dell'apporto, di garanzie immobiliari che assistono sofferenze della capogruppo BCP.



**Nota 3. Crediti commerciali**

	<b>31.12.2015</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>31.12.2016</b>
Crediti verso clientela	115.195	-	-	115.195
<i>di cui sponsorizzazione mostra</i>	<i>60.000</i>	-	-	<i>60.000</i>
<i>di cui canoni di locazione</i>	<i>55.195</i>	-	-	<i>55.195</i>
<b>TOTALE</b>	<b>115.195</b>	-	-	<b>115.195</b>
Fondo svalutazione crediti	(76.695)	(31.000)	-	(107.695)
<b>TOTALE DI BILANCIO</b>	<b>38.500</b>	<b>(31.000)</b>	-	<b>7.500</b>

I crediti da *sponsorizzazione mostra*, pari a euro 60mila, si riferiscono ai residui crediti scaduti per contributi di sponsorizzazione della mostra "Mirabilia Coralii" tenutasi a cavallo tra la fine del 2008 e gli inizi del 2009.

I crediti per *canoni di locazione* riguardano i canoni di affitto scaduti dell'immobile di proprietà ubicato alla via Montedoro, 55 nel comune di Torre del Greco, per il quale si è conclusa l'azione esecutiva di sfratto per morosità con il rientro in possesso dell'immobile.

Il *Fondo svalutazione crediti* pari a euro 107.695 a fine esercizio risulta stanziato per euro 60 mila ad integrale copertura dei crediti da sponsorizzazione (riguardanti le posizioni "Parco del Sole" e "Pompei TechWorld") e per i residui euro 47.695 a parziale presidio del credito per canoni di locazione scaduti.

**Nota 4. Altre attività correnti**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Credito per IMU/TASI da richiedere a rimborso	121	94
Acconto per anticipo lavori	72	-
Risconti Attivi	-	2.489
<b>TOTALE</b>	<b>193</b>	<b>2.583</b>

**Nota 5. Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa.

Alla data di riferimento il saldo è costituito esclusivamente dalla giacenza positiva del c/c di corrispondenza intrattenuto con la controllante unica BCP.

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Saldo c/c intrattenuto presso la Controllante	<b>99.242</b>	<b>19.649</b>

**Nota 6. Crediti tributari**

	<b>31.12.15</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>31.12.16</b>
Credito IVA	40.386	-	(9.458)	30.928
Acconti Ires	12.047	4.854	(12.047)	4.854
Acconti Irap	2.123	597	(2.123)	597
Rit. su interessi da c/c	2	81	(2)	81
<b>TOTALE</b>	<b>54.558</b>	<b>5.531</b>	<b>(23.630)</b>	<b>36.459</b>

I **crediti iva**, pari a euro 31 mila circa, si riferiscono alla posizione netta IVA calcolata per il 2016 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 2015.

Gli Acconti (Ires e Irap) si riferiscono all'ammontare dei versamenti effettuati a titolo di acconto di imposte nel corso del 2016 (giugno e novembre) a valere per il periodo di imposta 2017, conteggiati in misura pari al 100% dell'onere fiscale effettivo riportato nella dichiarazione dei redditi presentata per l'esercizio 2015.

## 7.2. Patrimonio netto

**Nota 7. Capitale sociale**

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

**Nota 8. Riserva legale**

La voce, pari a euro 119, ha registrato una diminuzione per effetto del ripianamento della perdita dell'esercizio 2015 pari a euro 3.833 e dell'annullamento delle altre riserve negative pari a euro 2.286.

**Nota 9. Altre Riserve**

La voce *Altre Riserve*, non presenta valori per effetto dell'assorbimento nella riserva legale (vedi nota 8) avvenuto nel corso del 2016 (negativa per euro 2.286 a fine 2015).

### 7.3 Passività

#### **Nota 10. Altre passività correnti**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Risconto passivo su fitti attivi	44.250	44.479
Debiti per compensi Sindaco Unico	9.750	10.389
Debiti verso consulenti legali	-	2.500
Contributi Inps Amministratori e Sindaci	360	294
Debiti verso società di revisione	-	1.716
Debiti IVA 2016	443	-
Ritenute da riversare	617	1.314
<b>TOTALE</b>	<b>55.420</b>	<b>60.691</b>

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).

#### **Nota 11. Debiti tributari**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
IRES	20.807	11.161
IRAP	3.584	1.849
<b>TOTALE</b>	<b>24.391</b>	<b>13.010</b>

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario per le imposte correnti di competenza dell'esercizio 2016.

## 7.4 Conto Economico

### Nota 12. Ricavi operativi

RICAVI OPERATIVI	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione per immobili affittati alla controllante	215.137	205.354
<i>Portici</i>	88.427	88.623
<i>Santa Maria Capua Vetere</i>	66.709	66.731
<i>Torre del Greco - Spiaggia del Fronte (1)</i>	60.000	50.000
<b>TOTALE</b>	<b>215.137</b>	<b>205.354</b>

(1) Si segnala che a far data dal 1° luglio 2016 si è provveduto alla locazione alla capogruppo BCP degli uffici posti al piano primo dell'edificio. Il canone di locazione è stato fissato nella misura di euro 20 mila annui.

### Nota 13. Ammortamenti

La voce, pari a euro 95.912 (euro 104.787 nel 2015), 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%

### Nota 14. Svalutazioni

Le svalutazioni, iscritte nel 2016 per euro 31 mila (17 mila nel 2015), si riferiscono alle *rettifiche di valore su crediti* per l'ammontare valutato irrecuperabile.

**Nota 15. Altri costi**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Spese amministrative:</b>	<b>48.280</b>	<b>65.327</b>
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	22.363	23.709
<i>Servizi amministrativi e contabili</i>	14.640	14.640
<i>Consulenze tecniche</i>	1.285	12.434
<i>Revisione contabile</i>	5.331	5.259
<i>Manutenzione locali</i>	-	4.624
<i>Utenze e altri costi</i>	1.613	-
<i>Premi assicurativi</i>	2.470	2.470
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	2.191	2.191
<b>Spese del personale:</b>	<b>14.111</b>	<b>13.750</b>
<i>Compenso Amministratori</i>	1.740	1.446
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	12.371	12.304
<b>TOTALE</b>	<b>64.004</b>	<b>79.077</b>

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro 48 mila (euro 65 mila nel 2015), in calo di circa euro 17 mila rispetto al 2015.

Le *spese del personale* risultano pari a euro 14 mila circa (in lieve incremento rispetto al 2015). 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.

**Nota 16. Proventi/(Oneri) finanziari**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Interessi passivi c/c controllante	-	(233)
Interessi attivi c/c controllante	301	67
Interessi su posticipato pagamento	(17)	(12)
Oneri e commissioni bancarie vs controllante	(39)	(48)
<b>TOTALE</b>	<b>245</b>	<b>(226)</b>

**Nota 17. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente: composizione**

<b>Componenti reddituali</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Imposte correnti	24.391	13.442
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi		
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate		
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>24.391</b>	<b>13.442</b>

Le imposte correnti, pari a euro 24.391, si compongono per euro 20.807 della quota calcolata ai fini IRES e per ulteriori euro 3.584 del carico fiscale di competenza calcolato ai fini IRAP.

<b>RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRES)</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IRES (27,5%)</b>
Onere fiscale IRES teorico	<b>24.465</b>	<b>6.728</b>
Variazioni in aumento	<b>54.262</b>	<b>14.920</b>
- <i>Imposte e tasse non deducibili</i>	18.948	5.211
- <i>Ammortamenti –quota indeducibile</i>	4.093	1.125
- <i>Svalutazioni crediti</i>	31.000	8.525
- <i>Altre variazioni in aumento</i>	221	59
Variazioni in diminuzione	<b>(3.058)</b>	<b>(841)</b>
- <i>Imposte e tasse deducibili</i>	(2.870)	(789)
- <i>Deducibilità Irap</i>	(188)	(52)
<b>Onere fiscale IRES effettivo</b>	<b>75.668</b>	<b>20.807</b>

<b>RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IRAP (4,97%)</b>
Onere fiscale IRAP teorico	<b>24.465</b>	<b>1.216</b>
Variazioni in aumento	<b>55.763</b>	<b>2.765</b>
- <i>Costi del personale non deducibili ai fini Irap</i>	1.740	80
- <i>Ammortamenti indeducibili</i>	4.093	203
- <i>Imposte e tasse indeducibili</i>	18.931	941
- <i>Svalutazione crediti</i>	31.000	1.541
Variazioni in diminuzione	<b>(8.000)</b>	<b>(398)</b>
- <i>Deduzioni IRAP</i>	(8.000)	(398)
<b>Onere fiscale IRAP effettivo</b>	<b>72.228</b>	<b>3.584</b>





IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. CON SOCIO UNICO

*Relazione della Società di Revisione Indipendente  
sul bilancio al 31.12.2016*



## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.14 DEL DLGS 39/2010

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

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Unico Socio, costituito dalla situazione patrimoniale finanziaria al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

### *Responsabilità degli amministratori 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.

### *Responsabilità della società di revisione*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art.11, del Dlgs.39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Unico Socio al 31 dicembre 2016, 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.



## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Unico Socio, con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Unico Socio al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Unico Socio al 31 dicembre 2016.

Napoli, 7 febbraio 2017

BDO Italia S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Filippo Genna'.

Filippo Genna  
Socio

**Allegato D**

**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 31/12/2016 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 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 2016 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 2016, la corrispondenza dello stesso alle risultanze delle scritture contabili;
- ha rilasciato la propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 Dicembre 2016 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 31/12/2016 con la relativa proposta del Consiglio d'Amministrazione di accantonare l'utile pari ad euro **73,65** alla voce *Riserva Legale del Patrimonio Netto*.

Torre del Greco, 28 Febbraio 2017

Il "Sindaco Unico"

(Fulvio Pacenza)