

Immobiliare Vallelonga S.r.l.
Situazione contabile al 31.12.2018

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 2018

Il conto economico 2018 si chiude con un risultato netto di sostanziale pareggio, in linea con l'esercizio 2018.

La *posizione finanziaria netta* presenta al 31 dicembre 2018 un saldo negativo per € 899 mila del c/c di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo, che si confronta con un saldo positivo pari a euro 170 mila di fine 2017.

Nel prosieguo della presente nota, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nell'esercizio 2018, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche delle principali voci ed aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato del 2018.

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 228mila, in linea con quello del 2017 (Euro 226 mila).

Ristrutturazione del compendio immobiliare in via Montedoro 13

Per quanto concerne l'intervento di "Restauro, recupero e rifunzionalizzazione" dell'immobile sito in **Torre del Greco alla Via Montedoro, 13**, nel corso del 2018 sono stati svolti e pressoché ultimati tutti i lavori di ristrutturazione del fabbricato. Sono state realizzate le demolizioni e le ricostruzioni, nonché parte dell'impiantistica. Sono stati, inoltre, installati gli infissi, i pavimenti e corpi illuminanti. Per quanto riguarda l'area dell'autorimessa, non facente parte del Permesso a Costruire ma insistente nell'area del plesso, si è dato corso al prosieguo dell'istanza di condono e all'avvio dei lavori di piantumazione e sistemazione del suolo circostante la proprietà. Si evidenzia che in data in data 26/10/2018 il Tribunale di Torre Annunziata ha disposto il sequestro dell'intero plesso per presunte irregolarità e violazioni delle normative edilizie riscontrate dalla polizia municipale a seguito di sopralluogo di controllo dei lavori. In conseguenza di tale accadimento si è provveduto a conferire incarico ad un legale di fiducia per approfondire la problematica e per avviare le opportune azioni legali a difesa dell'operato della Società e di confutazione/risoluzione delle violazioni contestate. In tale ottica, il nostro legale ha provveduto ad istruire la richiesta di rimozione di sigilli avvalendosi della collaborazione di un ulteriore professionista, incaricato per la parte tecnica, il quale ha provveduto ad elaborare una relazione a corredo dell'istanza di richiesta di dissequestro dell'area.

Si è quindi ottenuto un dissequestro parziale, e provvisorio, per il ripristino dello stato iniziale e, a seguito della rimozione della pavimentazione e della demolizione del sottofondo, è stato effettuato una verifica in cantiere alla presenza dei tecnici dell'Immobiliare, dei tecnici del Comune di Torre del Greco e dei Vigili dell'antiabusivismo che hanno constatato l'effettivo ripristino dei luoghi. Sono stati, pertanto, riapposti i sigilli e si è provveduto a trasmettere al GIP, unitamente alla restante documentazione a corredo, la relazione dei Vigili dell'antiabusivismo propedeutica al definitivo dissequestro e rilascio dell'immobile nella piena disponibilità della Società che, allo stato, si prevede di ottenere in tempi brevi. Una volta risolta tale problematica si provvederà a stipulare il contratto di locazione per l'affitto dell'intero compendio alla controllante Immobiliare Vallelonga.

Nel corso del 2019 si dovranno comunque ultimare, nel contempo, anche le attività di rivisitazione catastale dell'intero compendio immobiliare in coerenza con lo stato dei luoghi ridefinito a seguito degli interventi urbanistici complessivamente realizzati.

L'evoluzione dei contenziosi

Contenzioso via Montedoro 13

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

La causa pende dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli - II Sezione Civile - Cons. rel. dott.ssa Castiglione Morelli - e la prossima udienza è fissata per il 14 giugno 2019, ove verranno precisate le conclusioni.

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 7/6/2016 aveva 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.

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. Al riguardo, tenuto conto delle indicazioni del legale fiduciario, si era ritenuto non conveniente procedere con l'azione di risarcimento danni nei confronti del CTU e del Notaio (che avevano curato gli atti del trasferimento giudiziario delle proprietà) in quanto il Giudice avrebbe potuto fare applicare l'art. 1227 c.c. che pone a carico del danneggiato i danni che quest'ultimo avrebbe potuto evitare con l'ordinaria diligenza.



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.

All'esito dello stesso, sulla base delle verifiche svolte in punto tecnico, il legale incaricato ha prospettato le seguenti attività, per una definitiva risoluzione, che si prevede di avviare nel corso dei prossimi mesi:

- rettifica catastale del piano dell'appartamento sub 5, che pur trovandosi al 3° piano (come indicato nel decreto di trasferimento), risulta sulla scheda catastale al 1° e sulla piantina al 2°;
- allineamento catastale dell'appartamento sub 4;
- effettuate tali operazioni, acquisire il possesso dell'appartamento sub 4 che illo tempore fu lasciato alla sig.ra Acampora in quanto le caratteristiche fisiche dell'appartamento in questione descritte nel decreto di trasferimento erano diverse da quelle reali.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	31.12.2018	31.12.2017
Immobilizzazioni materiali	5.590	4.496
Rimanenze (immobili merce)	363	394
Crediti commerciali	0	1
Crediti tributari	76	54
Disponibilità finanziarie	0	151
Totale Attivo	6.029	5.096
Passività finanziarie	898	0
Altre passività	61	66
Debiti tributari	29	30
Fondi rischi ed oneri	40	0
Capitale sociale	5.001	5.000
Riserve	0	0
Risultato netto	0	0
Totale Passivo e Patrimonio Netto	6.029	5.096

Le *immobilizzazioni materiali*, complessivamente si attestano a euro 5.590 mila (4.496 mila al 31.12.2017) in crescita di euro 1,1 milioni circa (al netto degli ammortamenti maturati per euro 71 mila) riconducibili quasi totalmente alle spese capitalizzate per i lavori di restauro e ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare di via Montedoro 13.

Il valore delle **rimanenze** costituite dagli "immobili merci" si attesta a euro 363 mila (euro 394 mila al 31.12.2017). L'importo si riduce di euro 32 per effetto della svalutazione operata ai fini di allineamento ai valori di mercato sulla base delle ultime perizie disponibili per la stima di riferimento. Le rimanenze non risultano sottoposte ad alcun vincolo di garanzia.

I **crediti tributari**, pari a euro 76 mila risultano in crescita di euro 22 mila rispetto a quelli di fine 2017 e si riferiscono allo sbilancio netto delle seguenti componenti:

- per euro 10 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 2017;
- per euro 28 mila, agli acconti per imposte IRES e IRAP (rivenienti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2017);
- per euro 38 mila, per imposte anticipate IRES e IRAP di competenza 2017 pari a euro 17 mila e per gli ulteriori euro 21 mila per imposte anticipate IRES e IRAP conteggiate nel 2018.

La **posizione finanziaria netta** (saldo di c/c di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo BCP) risulta negativa per euro 899 mila (positiva per euro 151 mila al 31.12.2017).

La voce **altri debiti e passività correnti**, pari a euro 61 mila (66 mila al 31 dicembre 2017) risulta così composta:

- euro 45 mila per risconti passivi calcolati sui canoni di locazione incassati anticipatamente;
- euro 8 mila circa per le competenze 2018 relativi ai compensi del Sindaco Unico;
- euro 6 mila circa per fatture da ricevere
- euro 2 mila per ritenute e contributi INPS da versare.

La voce **debiti tributari**, pari a euro 29 mila (euro 30 mila al 31.12.2017) esprime, per euro 24 mila, l'ammontare stanziato per le imposte di competenza dell'esercizio 2018. Ulteriori euro 5 mila attengono allo stanziamento per le imposte IRAP di competenza del 2018.

I **Fondi rischi ed Oneri** include lo stanziamento di euro 40 mila effettuato per le future spese di manutenzione ciclica e di ripristino e sanatoria urbanistica accoglie, a partire dal corrente esercizio, gli oneri stimati per spese di sanatoria e manutenzione periodica degli immobili merci da sostenersi nel prossimo futuro al fine di favorirne la rivendita e la piena funzionalità d'uso.

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



Informazioni sul Conto Economico riclassificato

Sotto il profilo reddituale la società fa registrare nel I semestre 2018 un risultato netto di sostanziale pareggio generato, in sintesi, dalle componenti evidenziate nella tabella che segue.

CONTO ECONOMICO	2018	2017
<i>Euro '000</i>		
Ricavi da locazioni	228	226
Variazione rimanenze	(32)	(58)
Ricavi operativi	196	168
Ammortamenti	(71)	(76)
Spese amministrative	(64)	(56)
Svalutazione crediti	0	(8)
Compensi Sindaco Unico e gettoni presenza Amministratori	(12)	(15)
Accantonamenti a Fondo Rischi ed Oneri	(40)	0
Oneri operativi	(187)	(155)
Oneri finanziari	(2)	-
Risultato lordo di periodo	8	13
Imposte sul reddito	(8)	(13)
Risultato netto di periodo	0	0

I **ricavi da locazioni**, provenienti interamente da locazioni infragruppo, si confermano in circa Euro 228 mila in lieve crescita rispetto a Euro 226 mila del 2017.

Il valore delle **rimanenze** si riduce di euro 32 mila a fine 2018 per effetto dell'allineamento ai valori stimati di mercato.

Gli **ammortamenti** del periodo si attestano a Euro 76 mila (circa 71 mila nel 2017) in crescita del 7,5%.

Le **spese amministrative**, si attestano a Euro 57 mila (circa Euro 64 mila nel 2017) in calo dell'11,5%.

I **compensi per Sindaco Unico e gettoni di presenza Amministratori** si attestano a Euro 15 mila circa, in crescita (+21%) rispetto a quelli del 2017.

L'**accantonamento per Fondo Rischi ed Oneri** attiene allo stanziamento di euro 40 mila circa stimato per l'esecuzione delle opere di manutenzione ciclica nonché di regolarizzazione urbanistica da sostenersi prevalentemente per gli immobili merci da destinare alla vendita/valorizzazione nel prossimo futuro nonché per la risoluzione delle problematiche urbanistiche insorte a fine 2018 per l'immobile in via Montedoro 13 in corso di ultimazione.

Le **imposte sul reddito**, stimate i circa Euro 8 mila per il periodo di competenza, sono state determinate sulla base della vigente normativa fiscale.

Per effetto della dinamica sopra esposta il risultato netto di periodo risulta di sostanziale pareggio.

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 31 dicembre 2018 e la data di redazione della presente relazione tali da influenzare significativamente la situazione contabile 2018 della Società.

La posizione finanziaria netta, aggiornata alla data della presente relazione, risulta positivo per euro 82 mila circa (saldo c/c di corrispondenza n. 34941) essendosi perfezionato in data 10 gennaio 2019 il regolamento di un mutuo chirografario di Euro 1 milione per la durata di anni 10 acceso con la Capogruppo BCP in relazione al programma di completamento della ristrutturazione dell'immobile di via Montedoro 13/15 e la conseguente destinazione quale sportello bancario da locare entro il primo semestre 2019 alla controllante Banca di Credito Popolare.

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, 6 febbraio 2019


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

Bilancio al 31.12.2018

(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

BDO Italia Spa	Revisione legale (DI 39/2010)
----------------	----------------------------------



B. BILANCIO al 31.12.2018

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	31/12/2018	31/12/2017
	ATTIVITÀ NON CORRENTI	-	-
1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.590.309	4.495.556
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-	-
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	5.590.309	4.495.556
	ATTIVITÀ CORRENTI	-	-
2	RIMANENZE	362.500	394.549
3	CREDITI COMMERCIALI	-	858
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
4	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	367	283
5	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	-	150.637
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	150.637
6	CREDITI TRIBUTARI	76.227	54.017
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	439.094	600.343
	TOTALE ATTIVITÀ	6.029.403	5.095.899




Nota	PASSIVITÀ	31/12/2018	31/12/2017
7	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
8	RISERVA LEGALE	363	192
9	ALTRE RISERVE	-	-
	UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-	-
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	460	171
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.000.823	5.000.363
	PASSIVITÀ	-	-
	PASSIVITÀ NON CORRENTI	-	-
	PASSIVITÀ CORRENTI	-	-
	DEBITI COMMERCIALI	-	-
10	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	61.255	66.289
	<i>di cui verso parti correlate</i>	45.049	44.691
11	DEBITI TRIBUTARI	28.783	29.247
12	PASSIVITÀ LIQUIDE	898.542	-
	<i>di cui verso parti correlate</i>	898.542	-
13	FONDO PER RISCHI ED ONERI	40.000	
	TOTALE PASSIVITÀ	1.028.580	95.536
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	6.029.403	5.095.899




2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2018	2017
	RICAVI	227.611	225.930
	<i>di cui verso parti correlate</i>	227.611	225.930
	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(32.049)	(57.572)
	ALTRI PROVENTI	-	-
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
12	TOTALE RICAVI OPERATIVI	195.562	168.359
13	AMMORTAMENTI	(70.806)	(76.145)
14	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	(40.000)	(7.500)
15	ALTRI COSTI	(76.282)	(71.488)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(17.240)	(14.677)
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(187.088)	(155.133)
	TOTALE RISULTATO OPERATIVO	8.474	13.225
16	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	1.695	(1.208)
17	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(1.813)	722
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(1.813)	722
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	8.355	12.739
18	IMPOSTE SUL REDDITO	(7.895)	(12.568)
	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	460	171




3. Prospetto di movimentazione del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2017	Allocazione risultato esercizio 2016	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2018
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	192	171			363
ALTRE RISERVE	-				-
<i>di cui riserva statutaria</i>	-				-
<i>di cui riserve IAS</i>	-				-
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	-				-
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	171	(171)	-	460	460
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.000.363	-	-	460	5.000.823

4. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2018	31/12/2017
Utile / (Perdita) d'esercizio	460	171
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	460	171




5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2018	31.12.2017
1. Gestione	141.693	139.535
- interessi attivi incassati (+)	269	753
- interessi passivi pagati (-)	(2.009)	-
- altri costi (-)	(76.282)	(74.391)
- altri ricavi (+)	227.611	225.930
- imposte e tasse (-)	(7.895)	(12.757)
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	(22.295)	(7.344)
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività	(22.295)	(7.344)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	895.523	(8.260)
- debiti verso banche: a vista	-	-
- altre passività	895.523	(8.260)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	1.014.922	123.931
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
2. Liquidità assorbita da	(1.165.559)	(72.535)
- acquisti di attività materiali	(1.165.559)	(72.535)
- acquisti di attività immateriali		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento		
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	(150.637)	51.395
LEGENDA		
(+) generata		
(-) assorbita		

RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2018	31.12.2017
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	150.637	99.242
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(150.637)	51.395
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	-	150.637



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 2018 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

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 bene 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 2019 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	31.12.2018	31.12.2017
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	897.049	-
Attività liquide (c/c di corrispondenza)		150.637
Altre passività	45.049	44.691

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

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	31.12.2018	31.12.2017
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	227.611	225.930
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(17.240)	(14.677)
Proventi/(Oneri finanziari)	(1.813)	722

2. Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci

	31.12.2018	31.12.2017
Amministratori	4.500	2.200
Compensi Sindaco Unico	7.800	12.688




3. Informazioni sulla controllante

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

(valori in euro)

	Voci dell'attivo	31.12.2017	31.12.2016
10.	Cassa e disponibilità liquide	15.825.579	14.498.404
20.	Attività finanziarie detenute per la negoziazione	76.870.645	110.430.126
40.	Attività finanziarie disponibili per la vendita	510.794.728	470.095.732
50.	Attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
60.	Crediti verso banche	110.320.228	183.209.378
70.	Crediti verso clientela	1.488.145.322	1.528.344.310
100.	Partecipazioni	5.000.000	5.000.000
110.	Attività materiali	40.885.977	40.668.361
120.	Attività immateriali		475.670
	di cui:	53.421	
	- avviamento		380.000
130.	Attività fiscali	50.156.833	42.151.013
	a) correnti	9.846.191	10.269.838
	b) anticipate	40.310.642	31.881.174
	di cui alla L. 214/2011	25.940.926	27.282.946
150.	Altre attività	37.951.289	47.675.837
	Totale dell'attivo	2.336.004.022	2.442.548.831

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2017	31.12.2016
10.	Debiti verso banche	134.787.252	144.580.193
20.	Debiti verso clientela	1.335.485.938	1.285.186.460
30.	Titoli in circolazione	584.005.992	671.636.710
40.	Passività finanziarie di negoziazione	49.275	9.738
80.	Passività fiscali	4.826.827	4.080.203
	a) correnti		-
	b) differite	4.826.827	4.080.203
100.	Altre passività	52.944.179	98.472.512
110.	Trattamento di fine rapporto del personale	9.637.582	10.221.679
120.	Fondi per rischi e oneri	14.173.695	4.832.692
	a) quiescenza e obblighi simili		
	b) altri fondi	14.173.695	4.832.692
130.	Riserve da valutazione	27.439.458	23.008.487
160.	Riserve	142.440.581	142.081.710
170.	Sovrapprezzi di emissione	39.871.778	39.871.778
180.	Capitale	20.113.213	20.113.213
190.	Azioni proprie (-)	(1.911.405)	(1.911.405)
200.	Utile dell'esercizio	(27.860.343)	364.861
	Totale del passivo e del patrimonio netto	2.336.004.022	2.442.548.831



Voci		31.12.2017	31.12.2016
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	74.674.792	81.001.150
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(15.306.051)	(17.571.712)
30.	Margine di interesse	59.368.741	63.429.438
40.	Commissioni attive	35.772.483	34.106.459
50.	Commissioni passive	(759.969)	(790.270)
60.	Commissioni nette	35.012.514	33.316.189
70.	Dividendi e proventi simili	90.256	14.169
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	(916.668)	(571.361)
90.	Risultato netto dell'attività di copertura		
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	6.533.387	943.715
	a) crediti		205.177
	b) attività finanziarie disponibili per la vendita	6.602.137	814.978
	c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
	d) passività finanziarie	(68.750)	(76.440)
110.	Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value		
120.	Margine di intermediazione	100.088.230	97.132.150
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(61.264.632)	(26.794.749)
	a) crediti	(58.118.243)	(27.300.596)
	b) attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.176.600)	
	c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
	d) altre operazioni finanziarie	30.211	505.848
140.	Risultato netto della gestione finanziaria	38.823.598	70.337.401
150.	Spese amministrative:	(73.364.370)	(75.718.359)
	a) spese per il personale	(40.310.940)	(41.451.571)
	b) altre spese amministrative	(33.053.429)	(34.266.788)
160.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(9.856.850)	278.008
170.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(1.549.387)	(1.598.580)
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(42.248)	(62.163)
190.	Altri oneri/proventi di gestione	6.940.472	7.537.717
200.	Costi operativi	(77.872.383)	(69.563.377)
230.	Rettifiche di valore dell'avviamento	(380.000)	(238.000)
250.	Utile della operatività corrente al lordo delle imposte	(39.428.785)	536.025
260.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	11.568.442	(171.164)
270.	Utile della operatività corrente al netto delle imposte	(27.860.343)	364.861
290.	Utile d'esercizio	(27.860.343)	364.861

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 31.12.2018. La Immobiliare Vallelonga srl è controllata dalla Banca di Credito Popolare Scpa che non è tenuta al momento a redigere il bilancio consolidato per la limitata significatività e rilevanza della partecipazione. Il totale dell'attivo (6.029 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 2018 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2017	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2018
Immobili in corso di c.	1.573.674	1.156.101	-	-	2.729.777
TdG/Montedoro 13	1.573.674	1.156.101	-	-	2.729.777
Terreni	597.087	1.755	-	-	598.842
Terreno TdG/Montedoro	305.899	899	-	-	306.798
Terreno TdG/Sp. Fronte	291.188	856	-	-	292.044
Fabbricati:	2.621.138	7.703	-	-	2.628.840
Portici/Viale Tiziano	1.025.170	3.013	-	-	1.028.183
SMCV	717.118	2.108	-	-	719.226
TdG/Sp. del Fronte	878.850	2.582	-	-	881.432
Impianti e macchinari	503.192	-	-	-	503.192
Altri beni:	95.653	-	-	-	95.653
Mobili e macch. d'uff.	90.959	-	-	-	90.959
Arredi	4.694	-	-	-	4.694
TOTALE	5.390.744	1.165.559	-	-	6.556.304

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

L'incremento delle voci *Terreni e Fabbricati* per complessivi euro 9.458 è interamente da ascrivere alla capitalizzazione IVA derivante dalla revisione del coefficiente *prorata* dell'esercizio 2017 applicabile per l'esercizio 2018.




FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2017	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2018
Terreni	-	-	-	-
Fabbricati:	356.608	39.433	-	396.042
Portici	198.856	15.423	-	214.279
SMCV	79.038	10.788	-	89.826
TDG/Spiaggia del fronte	78.715	13.221	-	91.936
Impianti e macchinari	457.250	25.644	-	482.893
Altri beni:	81.329	5.729	-	87.060
Mobili e macchine d'ufficio	76.635	5.729	-	82.365
Arredi	4.694	-	-	4.694
TOTALE	895.187	70.806	-	965.995

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.12.2017	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2018
TOTALE	4.495.556	1.165.559	(70.806)	5.590.309

Nota 2. Rimanenze

RIMANENZE	31.12.2018	31.12.2017
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
SVALUTAZIONE RIMANENZE	(89.672)	(57.572)
TOTALE	362.500	394.550

Gli immobili merce che formano le rimanenze di bilancio non sono sottoposte ad alcun vincolo di garanzia. I valori di fine esercizio sono stati oggetto di verifica in base ai prezzi di mercato individuati a seguito di monitoraggio delle quotazioni immobiliari nelle zone di riferimento. Il valore delle rimanenze si riduce di euro 32 mila a fine 2018 per effetto allineamento ai valori stimati di mercato.




Nota 3. Crediti commerciali

	31.12.2017	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2018
Crediti verso clientela	115.195			115.195
di cui sponsorizzazione mostra	60.000			60.000
di cui canoni di locazione	55.195			55.195
Altri crediti a breve	858	-	858	-
TOTALE	116.053	-	858	115.195
Fondo svalutazione crediti	115.195			115.195
TOTALE DI BILANCIO	858	-	858	-

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

I crediti per *canoni di locazione*, pari a Euro 55 mila di valore nominale, 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.

Stante la stimata irrecuperabilità dei crediti commerciali il *Fondo svalutazione crediti*, pari a euro 115.195, risulta stanziato a loro integrale copertura.

Nota 4. Altre attività correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Credito per IMU/TASI da richiedere a rimborso	121	121
Depositi cauzionali	245	162
TOTALE	367	283

Nota 5. Disponibilità liquide

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

Alla data di riferimento il saldo del c/c di corrispondenza intrattenuto con la controllante unica BCP risulta negativo per Euro 897 mila.

	31.12.2018	31.12.2017
Saldo c/c intrattenuto presso la Controllante	-	150.637




Nota 6. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a € 76.227 (€ 54.017 mila al 31 dicembre 2017) e si dettagliano come segue:

6.1 Crediti tributari correnti

	31.12.17	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.18
Credito IVA	21.026		10.673	10.353
Acconti Ires	14.178	9.425		23.603
Acconti Irap	1.938	2.697		4.635
Rit. su interessi da c/c	196	-	126	70
TOTALE	37.338	12.122	10.799	38.611

Il credito IVA, pari a circa euro 10 mila, si riferisce alla posizione netta IVA calcolata per il 2018 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 2017.

6.2 Crediti tributari differiti

	31.12.17	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.18
DTA IRES svalutazione merci	13.815	7.707		21.521
DTA IRAP svalutazione merci	2.863	1.593		4.457
DTA IRES manut. Cicliche e oneri diversi di ripristino/sanatoria urb	-	9.600		9.600
DTA IRAP manut. Cicliche e oneri diversi di ripristino/sanatoria urb.	-	1.988		1.988
TOTALE	16.678	20.888	-	37.566

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

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 363, ha registrato un lieve incremento per effetto dell'imputazione dell'utile di esercizio 2017.

Nota 9. Altre Riserve

La voce *Altre Riserve*, non presenta valori.

7.3 Passività

Nota 10. Altre passività correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Risconto passivo su fitti attivi	45.049	44.691
Debiti per compensi Sindaco Unico	7.800	12.688
Debiti verso Amministratori	-	1.057
Altri debiti	8.406	7.513
Debiti IVA	-	341
TOTALE	61.255	66.289

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

	31.12.2018	31.12.2017
IRES	23.780	24.441
IRAP	5.003	4.806
TOTALE	28.783	29.247

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario per le imposte correnti di competenza dell'esercizio 2018.




Nota 12. Passività finanziarie correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti a breve (c/c di corrispondenza BCP)	898.542	-

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

Nota 13. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.17	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.18
Fondo per spese di manutenzione ciclica e di ripristino e sanatoria urbanistica	-	40.000		40.000
TOTALE	-	40.000	-	40.000

Il Fondo per spese di manutenzione ciclica e di ripristino e sanatoria urbanistica accoglie, a partire dal corrente esercizio, gli oneri stimati per spese di sanatoria e manutenzione periodica degli immobili merci da sostenersi nel prossimo futuro al fine di favorirne la rivendita e la piena funzionalità d'uso.




7.4 Conto Economico

Nota 14. Ricavi operativi

Tab. 14.a Ricavi tipici

RICAVI OPERATIVI	2018	2017
Canoni di locazione per immobili affittati alla controllante	227.611	225.930
<i>Fil. Portici</i>	89.016	88.335
<i>Fil. Santa Maria Capua Vetere</i>	67.645	67.245
<i>Fil. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte</i>	70.950	70.350
TOTALE	227.611	225.930

Tab. 14.b Variazione delle rimanenze

Rimanenze	2018	2017
Immobile Monte di Procida	(19.400)	(25.041)
Immobile Torre del Greco	(12.649)	(32.531)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 6	(2.160)	(10.008)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 7	(4.963)	(8.196)
- Via Montedoro, 55 – Lotto 8	(5.526)	(14.327)
TOTALE	(32.049)	(57.572)

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

Nota 15. Ammortamenti

La voce, pari a euro 70.806 (euro 76.145 nel 2017), 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 16. Svalutazioni ed accantonamenti

Nel corso del 2018 sono stati accantonati Euro 40.000 al Fondo oneri futuri (cfr. nota 13).

Nota 17. Altri costi

	31.12.2018	31.12.2017
Spese amministrative:	63.982	56.598
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	20.598	23.834
<i>Servizi amministrativi e contabili</i>	17.240	14.677
<i>Consulenze tecniche</i>	996	5.128
<i>Revisione contabile</i>	7.513	7.125
<i>Manutenzioni locali</i>	9.549	-
<i>Utenze e altri costi</i>	1.209	1.207
<i>Premi assicurativi</i>	2.456	2.456
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	2.172	2.172
Spese del personale:	12.300	14.888
<i>Compenso Amministratori</i>	4.500	2.200
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	7.800	12.688
TOTALE	76.282	71.486

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro 64 mila (euro 56,6 mila nel 2017), in crescita di oltre euro 8 mila (+13%) rispetto al 2017. L'incremento è essenzialmente da ascrivere alle spese di manutenzione ordinaria sostenute per circa Euro 10 mila nel 2018.

Le *spese del personale* risultano di poco superiori a euro 12 mila circa (in lieve decremento rispetto al 2017). 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 18. Proventi/(Oneri) non ricorrenti

	31.12.2018	31.12.2017
Altri oneri di gestione	(762)	(2.621)
Altri proventi di gestione	2.457	1.413
TOTALE	1.695	(1.208)

Nota 19. Proventi/(Oneri) finanziari

	31.12.2018	31.12.2017
Interessi passivi c/c controllante	(1.493)	-
Interessi attivi c/c controllante	269	753
Interessi passivi altri	(516)	-
Oneri e commissioni bancarie ci c/c vs controllante	(73)	(31)
TOTALE	(1.813)	722

Nota 20. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente: composizione

Componenti reddituali	31.12.2018	31.12.2017
Imposte correnti	(28.783)	(29.247)
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi		
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	20.888	16.678
Imposte di competenza dell'esercizio	(7.895)	(12.568)

Le imposte correnti, pari a euro 28.783, si compongono per euro 23.780 della quota calcolata ai fini IRES e per ulteriori euro 5.003 del carico fiscale di competenza calcolato ai fini IRAP.

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

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRES)		
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IRES (24%)
Onere fiscale IRES teorico	29.243	2.005
Variazioni in aumento	91.052	21.775
- <i>Imposte e tasse non deducibili</i>	14.732	3.536
- <i>Ammortamenti - quota indeducibile</i>	4.050	972
- <i>Accantonamento a fondo rischi ed oneri</i>	40.000	9.600
- <i>Svalutazioni merci</i>	32.049	7.667
Variazioni in diminuzione	-	-
- <i>Imposte e tasse deducibili</i>	-	-
- <i>Deducibilità Irap</i>	-	-
Onere fiscale IRES effettivo	99.187	23.780

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)		
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IRAP (4,97%)
Onere fiscale IRAP teorico	8.355	415
Variazioni in aumento	100.306	4.985
- <i>Costi del personale non deducibili ai fini Irap</i>	4.980	248
- <i>Ammortamenti indeducibili</i>	4.050	201
- <i>Imposte e tasse indeducibili</i>	17.957	892
- <i>Altre variazioni in aumento</i>	1.270	63
- <i>Accantonamento a fondo rischi ed oneri</i>	40.000	1.988
- <i>Svalutazione merci</i>	32.049	1.593
Variazioni in diminuzione	(8.000)	(398)
- <i>Deduzioni IRAP</i>	(8.000)	(398)
Onere fiscale IRAP effettivo	100.661	5.003



Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

Protocollo RC048022018BD0720

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico (la società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal prospetto di redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2018, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. con Socio Unico al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Napoli, 8 marzo 2019

BDO Italia S.p.A.



Filippo Genna
Socio