

Immobiliare Vallelonga S.r.l. bilancio al 31.12.2022

**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.**

Relazione dell'Amministratore Unico

**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**



Spett.le Signor Socio,

Il conto economico dell'esercizio 2022 si chiude con un utile netto di 19.553 euro che si confronta con gli 11.657 euro di utile netto dell'esercizio 2021 (+68%).

La posizione finanziaria netta esprime un saldo negativo di 747 mila euro al 31 dicembre 2022 (815 mila euro al 31 dicembre 2021).

Nel prosieguo della presente nota, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nel 2022, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche delle principali voci ed aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato economico di periodo.

Nell'anno trascorso e nei primi mesi del 2023 l'Organo amministrativo ha curato, come di consueto, l'amministrazione del patrimonio immobiliare di proprietà, concentrandosi sia nella gestione degli *immobili merci* in attesa di rivendita (ubicati in Torre del Greco e in Monte di Procida), inclusa la prosecuzione di taluni contenziosi e le attività di risoluzione di problematiche urbanistiche che insistono sugli stessi, sia la gestione e la valorizzazione degli *immobili strumentali locati ad uso sportello bancario* alla capogruppo (Portici, Santa Maia Capua Vetere e Torre del Greco via Spiaggia del fronte), proseguendo anche l'attività di riqualificazione, già avviata lo scorso esercizio, delle aree esterne del compendio immobiliare in Torre del Greco, via Montedoro 13, locato come sportello bancario alla capogruppo Banca di Credito Popolare a partire dal 1° luglio 2019.

Nel corso del 2022 si è infatti provveduto a completare il lavoro di sistemazione e riorganizzazione delle aree a verde e degli impianti energetici del compendio immobiliare di via Montedoro 13, realizzando l'installazione di attrezzature per l'esterno (giostrine per bambini e attrezzi ginnici) e del primo impianto fotovoltaico, con una potenza di 17 kw destinato ad autoconsumo, collocato sul lastrico solare del fabbricato.

L'intervento di riqualificazione sopra descritto, che si inquadra anche nella nuova politica di interventi e di iniziative di carattere ESG della capogruppo BCP, ha consentito, tra le altre cose, di rendere, quasi del tutto autosufficiente il fabbricato di via Montedoro 13, con un sensibile risparmio dei costi di energia grazie al citato nuovo impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Nel contesto delle iniziative ESG si inquadra anche l'apertura al pubblico, durante gli orari mattutini dei giorni festivi, del parco-giardino del medesimo compendio immobiliare, di cui lo scorso anno era stata già migliorata la fruibilità dei visitatori grazie alla sistemazione della prospiciente area parcheggio dove, nel 2022, è stata anche installata una colonnina di ricarica per autoveicoli elettrici, ed i due spazi dedicati ad area caffè (con installazione di un distributore automatico) ed a *bookcrossing* (per lo scambio gratuito di libri).

Nell'ambito del plesso di Montedoro, è stata perfezionata l'istanza di condono (poi ottenuto nel mese di gennaio 2023) del locale esterno al fabbricato (che si sviluppa su una superficie di circa 50 mq) non oggetto della precedente riqualificazione e per il quale si prevede il ripristino e il riutilizzo funzionale entro il 2023.

A fine 2022 è stata avviata anche la fase di progettazione per un secondo impianto fotovoltaico, di potenza e dimensioni similari a quello di via Montedoro 13, da realizzare sul lastrico solare dell'immobile cielo-terra di proprietà in via Spiaggia del Fronte a Torre del Greco, con l'obiettivo di rendere, al pari di quanto già realizzato per l'immobile via Montedoro 13, energeticamente quasi autosufficiente anche il suddetto immobile via Spiaggia del Fronte, entro l'esercizio 2023.

Infine, nel quadro delle attività di sistemazione dei titoli urbanistici degli immobili merce situati in via Montedoro 55 da destinare alla dismissione (due unità abitative ed un locale destinato ad attività commerciale), su cui vertono anche i giudizi attivi per la di cui si riferisce più dettagliatamente nel successivo paragrafo, nel corso del 2022 sono stati effettuati diversi



sopralluoghi tecnici, per il tramite di un professionista esterno specializzato, curando una accurata attività di accertamento e di riordino delle evidenze documentali presso i competenti uffici comunali. Tale attività ha consentito di poter individuare e regolarizzare i corretti riferimenti urbanistico-catastali degli immobili interessati (in particolare per l'immobile con particella sub 4) per i quali erano insorte, in sede dei citati giudizi, incertezze circa le reali consistenze catastali con conseguenti errori di forma, poi sanati, nelle azioni legali intraprese.

L'evoluzione dei contenziosi

Allo stato risultano in essere due azioni legali inerenti giudizi attivi per la banca ed una azione legale riguardante un giudizio passivo, come di seguito meglio illustrato.

Le azioni legali riguardano i giudizi promossi per lo **sfratto per morosità** nei confronti della conduttrice, e per il relativo recupero del credito per canoni di affitto non pagati, dell'immobile in via Montedoro 55. Il giudizio è in corso di svolgimento e allo stato risultano non ancora definiti i termini di rilascio dell'immobile stante la accertata indisponibilità della conduttrice di lasciare spontaneamente l'ultimo cespite oggetto del contratto di locazione. Il legale esterno incaricato, con nota di aggiornamento del 28 febbraio 2023, ci ha informati della sostanziale impossibilità, stante anche l'impossidenza della conduttrice, di un recupero del credito (già interamente azzerato nel bilancio della Immobiliare Vallelonga) mentre è del tutto confidente di poter liberare l'immobile anche se l'esecuzione appare problematica.

Collegati ai sopra descritti giudizi attivi, risulta anche una azione di risarcimento danni, intentata da uno stretto familiare della conduttrice, che lamenta una erronea iniziativa della Immobiliare Vallelonga tesa al rilascio del suo immobile confondendolo per quello occupato dalla conduttrice. Il legale esterno incaricato, con nota di aggiornamento del 28 febbraio 2023, ci ha comunicato di ritenere, allo stato, possibile il rischio di soccombenza che potrebbe condurre ad una condanna alle spese di lite per un massimo di 3 mila euro.

Si evidenzia inoltre che, anche alla luce dell'acquisizione delle definitive evidenze documentali sull'effettiva consistenza degli immobili merce di via Montedoro 55 l'amministrazione sta valutando le azioni legali eventualmente da porre in essere al fine di promuovere l'azione di risarcimento danni che si era ipotizzata di attivare nei confronti del CTU Ing. Nastro e degli eredi del Notaio D'Auria (nel frattempo deceduto) che avevano curato gli atti del trasferimento giudiziario delle proprietà, stante le loro gravi responsabilità conseguenti alla mancata evidenziazione delle irregolarità urbanistico-catastali dei tre immobili oggetto del trasferimento.

La situazione patrimoniale

STATO PATRIMONIALE ATTIVO (€/'000)	31/12/2022	31/12/2021
IMMOBILIZZAZIONI	5.411	5.424
Terreni e fabbricati	5.342	5.414
Impianti e macchinari	47	0
Altri beni	15	10
Immobilizzazioni in corso e acconti	7	-
ATTIVO CIRCOLANTE	442	459
Immobili beni merce	280	333
Crediti tributari	45	26
- Acconti IRES	26	22
- Acconti IRAP	7	5
- Crediti inv. L.208/15	12	0
Imposte anticipate	115	99
- Imposte anticipate - IRES	96	83
- Imposte anticipate - IRAP	18	16
Crediti verso altri	3	0
TOTALE ATTIVO	5.853	5.883

STATO PATRIMONIALE PASSIVO (€/'000)	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETTO	4.923	4.904
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserva legale	1	1
Altre riserve	0	0
Utili/(perdite) portati a nuovo	(98)	(109)
Utile/(perdita) dell'esercizio	20	12
FONDO RISCHI ED ONERI	64	64
DEBITI	805	869
Debiti verso banche	747	815
- Debiti verso banche > 12 mesi	638	734
- Debiti verso banche < 12 mesi	109	81
Debiti verso fornitori	2	13
Debiti tributari	40	35
Debiti verso ist. di previdenza	0	1
Altri debiti	16	5
RATEI E RISCOINTI PASSIVI	60	46
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	5.853	5.883

L'attivo di bilancio della Immobiliare Vallelonga si attesta a 5,9 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente. Il 97 per cento è riconducibile al valore degli immobili di proprietà (immobili strumentali e immobili merce).

Il valore degli *immobili strumentali* locati alla capogruppo BCP (filiali di Portici, Santa Maria Capua Vetere e Torre del Greco *splaggia del fronte e Montedoro 13*) si attesta a 5,4 milioni in linea rispetto all'anno precedente, mentre il valore degli *immobili merce* iscritti tra le rimanenze (ubicati in Monte di Procida e in Torre del Greco) si attesta a 280 mila euro, in calo di 53 mila euro circa rispetto all'anno precedente per effetto delle svalutazioni operate per l'adeguamento ai valori di mercato stimati per tenere conto del deprezzamento dei relativi valori immobiliari influenzati dalle condizioni di vetustà e dalle problematiche tecnico-urbanistico che, allo stato, ne rendono difficilmente percorribile l'alienazione in tempi brevi.



I crediti tributari e per imposte anticipate, costituiti essenzialmente dagli acconti per imposte correnti e dalle imposte anticipate originate dalle differenze temporanee tra valori patrimoniali civilistici e valori fiscali, si portano a 159 mila euro, in crescita di 34 mila euro rispetto all'anno precedente, di cui euro 12 mila riferibili al *credito di imposta* iscritto nel 2022 in relazione all'investimento per l'impianto fotovoltaico realizzato sul lastrico solare dell'immobile di proprietà in via Montedoro 13 in Torre del Greco.

Dal lato del passivo, l'esposizione per indebitamento bancario nei confronti della Capogruppo, pari a 747 mila euro al 31 dicembre 2022, si è ridotta nel complesso di 68 mila euro per l'effetto combinato del pagamento di euro 96 mila circa per le rate del mutuo chirografario (regolato a tasso fisso annuo del 2,5%, contratto a gennaio 2019 – durata 10 anni - per la ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco) e dell'incremento, per circa 28 mila euro, dell'utilizzo della linea di credito in essere per la gestione delle spese e attività di gestione corrente. Le altre *passività correnti*, pari a 118 mila euro (100 mila euro a fine 2021), includono per la maggior parte i risconti passivi per i canoni di locazione incassati anticipatamente (60 mila euro), e per la restante parte (58 mila euro) i debiti verso fornitori e altri debiti per spese e compensi da liquidare entro i primi mesi dell'esercizio 2022. Il fondo rischi ed oneri, pari a 64 mila euro, è risultato invariato rispetto all'anno 2021 non essendo intervenute nel 2022 evoluzioni sostanziali rispetto alle sottese motivazioni che ne avevano originato gli stanziamenti.

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

La redditività

L'andamento futuro del bilancio della Immobiliare Vallelonga, così come quello della redditività, continuerà a dipendere nel prossimo futuro in misura ancora sostanziale dal flusso dei ricavi generati dalla locazione degli immobili alla capogruppo Banca di Credito Popolare, che allo stato assicura un flusso reddituale per canoni di locazione infragruppo pari a euro 303 mila annui.

La società fa registrare nel 2022 un utile lordo, prima delle imposte, di circa 39 mila euro, in crescita rispetto ai 26 mila euro dell'esercizio precedente.

Le principali determinanti dell'utile sono state: il *valore della produzione*, positivo per 250 mila euro, calcolato al netto della variazione delle rimanenze negativa per 53 mila euro (contro la variazione negativa di 60 mila euro del 2021), su cui ha inciso negativamente l'aggregato dei *costi operativi* per 114 mila euro (118 mila euro nel 2021) determinando un *valore aggiunto* di euro 136 mila (in crescita di euro 13 mila rispetto ai 123 mila euro del 2021) su cui ha poi l'aggregato gravato l'ammontare degli ammortamenti, per euro 74 mila, quello degli oneri finanziari, pari a 19 mila euro, e oneri straordinari per 4 mila euro.

Le imposte di competenza, pari a euro 20 mila, che si confrontano con i 14 mila euro di imposte sul reddito dell'esercizio 2021, sono risultate in aumento di quasi 6 mila euro, comportando la rilevazione di un utile netto di circa 20 mila euro per l'esercizio 2022 che si confronta con l'utile netto di 12 mila euro dell'esercizio 2021.

Si evidenzia che nel 2022, così come nei passati esercizi, la società ha operato senza dipendenti propri, avvalendosi occasionalmente del supporto tecnico-amministrativo delle risorse degli uffici tecnici della capogruppo Banca di Credito Popolare e di consulenti esterni per quanto concerne le attività amministrative e tecnico-urbanistiche.

CONTO ECONOMICO (€/'000)	2022	2021	Δ	Δ%
VALORE DELLA PRODUZIONE	303	301	2	0,7%
Ricavi delle vendite	303	299	4	1,5%
Altri ricavi	0	2	(2)	-99,1%
COSTI DELLA PRODUZIONE	(246)	(256)	10	-4,0%
Compensi Organi sociali	(15)	(13)	(2)	17,6%
Servizi professionali	(11)	(14)	3	-18,8%
Servizi amministrativi	(30)	(31)	1	-2,6%
Utenze	(6)	(1)	(5)	...
Manutenzioni ordinarie	(16)	(30)	14	-45,3%
Altri oneri	(4)	(3)	(0)	...
AMMORTAMENTI	(74)	(74)	0	-0,1%
VARIAZIONE RIMANENZE	(53)	(60)	7	-11,3%
IMPOSTE INDIRETTE E TRIBUTI LOC.	(35)	(30)	(6)	18,9%
DIFF. TRA VAL. E COSTI PRODUZIONE	58	45	12	27,3%
PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(19)	(20)	1	-5,4%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	39	26	13	52,2%
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(20)	(14)	(6)	39,3%
UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	20	12	8	67,7%

Gli eventi successivi

Non si sono verificati fatti di rilievo intercorsi tra la data del 31 dicembre 2022 e la data di approvazione della presente relazione tali da influenzare significativamente la situazione contabile della Società.

Si evidenzia comunque che tra i fatti di rilievo già evidenziati per il 2022 e che continuano anche nei primi mesi del 2023 ad avere ripercussioni sull'economia del nostro paese va segnalato il conflitto Russo-Ucraino. L'incremento dei prezzi delle materie energetiche sta generando ripercussioni importanti sulla nostra economia a causa di una spirale inflattiva.

Per quanto attiene più specificatamente all'operatività della Immobiliare Vallelonga, si segnala che nel mese di gennaio 2023 il Comune di Torre del Greco ha rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria che consente di regolarizzare il locale interrato destinato ad autorimessa sottoposto al parco-giardino di via Montedoro 13.

La posizione finanziaria netta, aggiornata alla data della presente relazione, risulta negativa per euro 706 mila quale sommatoria tra il saldo passivo di c/c di corrispondenza con la capogruppo BCP (c/c n. 34941), pari a euro 84 mila, ed il debito residuo, pari a euro 622 mila, del mutuo contratto a gennaio 2019 (Euro 1 milione 10Y tasso fisso 2,5%) per la ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.



La prevedibile evoluzione della gestione

Anche per il 2023 si prevede di proseguire con le attività di valorizzazione degli immobili di proprietà, di dismissione degli immobili merce e di ampliare progressivamente l'operatività sul fronte degli investimenti negli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In termini di inquadramento del mercato immobiliare, sulla base dello scenario attuale, non si intravedono segnali per una particolare crescita del settore immobiliare nel 2023, mentre potrebbe non escludersi l'avvio di una fase di flessione del mercato. A pesare su tali prospettive sta infatti crescendo un generale clima di attendismo da parte dei potenziali acquirenti e le difficoltà di accesso al mercato creditizio collegato al rialzo dei tassi di interesse, anche perché l'attività di sviluppo immobiliare implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide rivenienti dai canoni di affitto e dagli affidamenti di breve - medio periodo, nonché la copertura dei progetti di sviluppo, mediante specifiche operazioni di medio - lungo termine.

Stante l'appartenenza totalitaria 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 Banca di Credito Popolare Scpa.

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.

In data 7 marzo 2023 è inoltre prevista la vendita dell'immobile merce sito in Monte di Procida per il prezzo convenuto di euro 60 mila, pari al corrispondente valore risultante nell'ambito delle rimanenze degli immobili merce al 31 dicembre 2022.

Proposta di distribuzione dell'utile netto

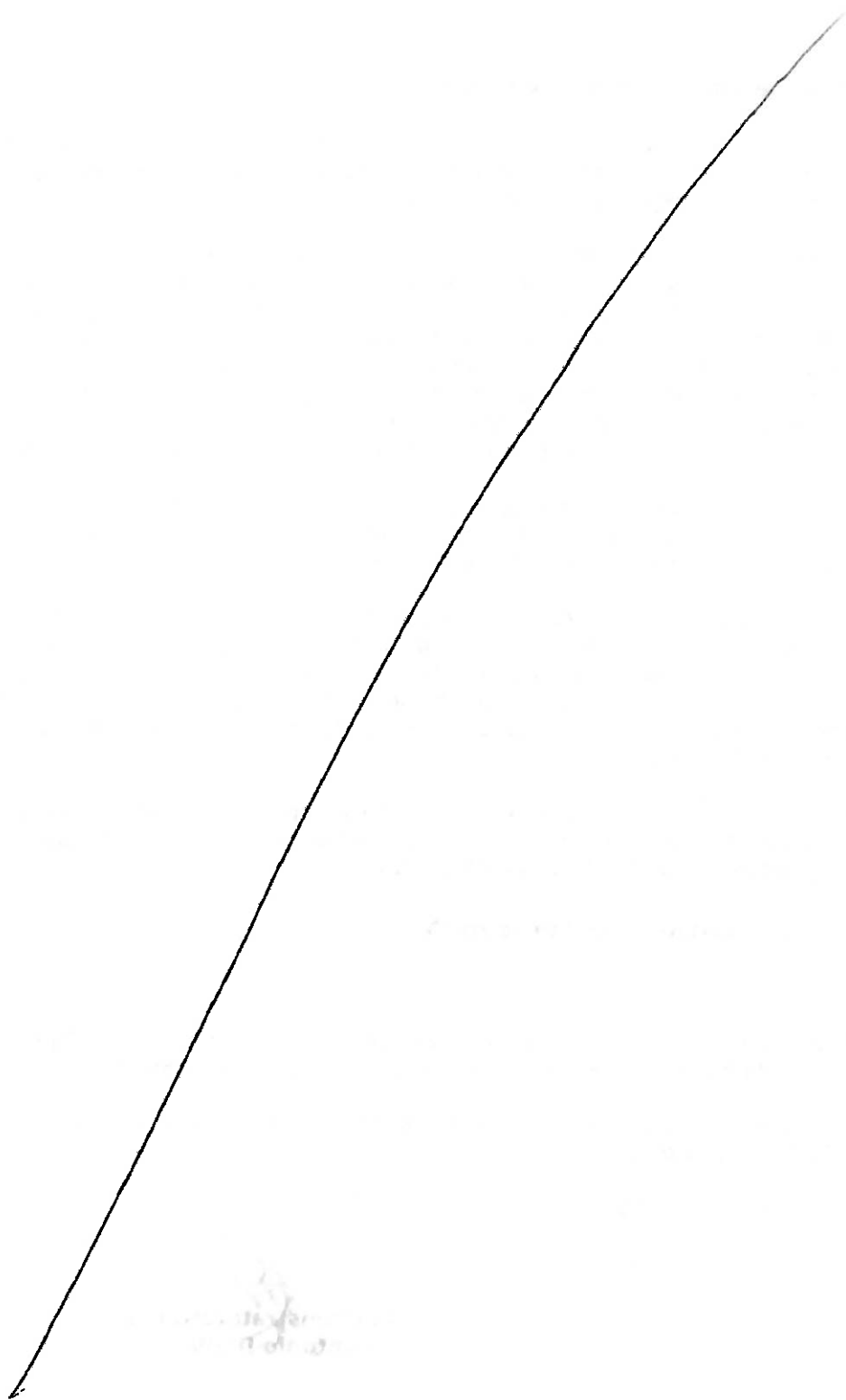
Signor Socio,

ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, sentito il Sindaco Unico, propongo per l'approvazione il seguente piano di riparto dell'utile netto dell'esercizio 2022 di euro 19.552,87:

- € 977,64 a riserva legale (in misura non inferiore al 5% dell'utile netto)
- € 18.575,23 a utili portati a nuovo.

Torre del Greco, 28 febbraio 2023


L'Amministratore Unico
(Antonio D'Elia)



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 31.12.2022

(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. Amministrazione Unico

Antonio D'Elia	Amministratore Unico
----------------	----------------------

2. Collegio Sindacale

Giuseppe Puglisi	Sindaco Unico
------------------	---------------

3. Società di revisione

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



B. BILANCIO al 31.12.2022

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

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

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



1. Stato Patrimoniale

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

Nota	ATTIVITÀ	31/12/2022	31/12/2021
7.1.1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.410.733	5.424.106
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	5.410.733	5.424.106
7.1.2	RIMANENZE	280.000	333.229
7.1.3	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	2.607	314
7.1.4	CREDITI TRIBUTARI	159.479	125.612
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	442.086	459.155
	TOTALE ATTIVITÀ	5.852.819	5.883.261

Nota	PASSIVITÀ	31/12/2022	31/12/2021
	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
	RISERVA LEGALE	1.406	823
	ALTRE RISERVE	1	(1)
	UTILI / (PERDITE) PORTATI A NUOVO	(97.661)	(108.735)
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	19.553	11.657
7.2	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.923.299	4.903.744
7.3.1	PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	746.869 746.869	814.918 814.918
7.3.2	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	78.266 48.142	64.874 45.731
7.3.3	DEBITI TRIBUTARI	39.954	35.294
7.3.4	FONDO PER RISCHI E ONERI	64.431	64.431
7.3	TOTALE PASSIVITÀ	929.520	979.517
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	5.852.819	5.883.261



2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2022	2021
7.4.1.	RICAVI	303.307	298.870
	<i>di cui verso parti correlate</i>	303.307	298.870
7.4.2.	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(53.229)	(59.988)
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	250.078	238.882
7.4.3.	AMMORTAMENTI	(74.332)	(74.403)
	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	0	0
7.4.4.	ALTRI COSTI	(117.990)	(121.479)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(6.000)	(16.093)
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(192.322)	(195.882)
	TOTALE RISULTATO OPERATIVO	57.756	43.000
7.4.5.	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	21	2.386
7.4.6.	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(18.553)	(19.611)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(17.770)	(19.611)
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	39.224	25.775
7.4.7.	IMPOSTE SUL REDDITO	(19.671)	(14.118)
	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	19.553	11.657

3. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2022	31/12/2021
Utile / (Perdita) d'esercizio	19.553	11.657
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	19.553	11.657



4. Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2021	Allocazione risultato esercizio 2021	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2022
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	823	583	-	-	1.406
ALTRE RISERVE	-		-		-
<i>da arrotondamenti</i>	(1)		2		1
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	(108.735)	11.074			(97.661)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	11.657	(11.657)	-	19.553	19.553
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.903.744	-	2	19.553	4.923.299

PATRIMONIO NETTO	31/12/2020	Allocazione risultato esercizio 2020	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2021
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	823	-	-	-	823
ALTRE RISERVE	-		-		-
<i>da arrotondamenti</i>	2		(3)		(1)
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	(101.144)	(7.591)			(108.735)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	(7.591)	7.591	-	11.657	11.657
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.892.090	-	(3)	11.657	4.903.744



5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2022	31.12.2021
1. Gestione	147.092	152.111
- Interessi attivi incassati (+)	-	2
- Interessi passivi pagati (-)	-18.554	-19.613
- altri costi (-)	-117.990	-119.015
- altri ricavi (+)	303.307	298.391
- Imposte e tasse (-)	-19.671	-7.654
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-	-
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività		-
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-86.133	-93.551
- debiti verso banche: a vista	-	-
- altre passività	-86.133	-93.551
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	60.959	58.560
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
2. Liquidità assorbita da	-60.959	-58.860
- acquisti di attività materiali	-60.959	-58.860
- acquisti di attività immateriali		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento		
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	-	-
LEGENDA		
(+) generata		
(-) assorbita		

RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2022	31.12.2021
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-	-
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio		



6. Nota Integrativa - Politiche Contabili

6.1 Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

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

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

6.2 Principi generali di redazione

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

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

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

Il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il *metodo diretto*.

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

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

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

- a) Continuità aziendale. Le valutazioni delle attività, delle passività e delle operazioni "fuori bilancio" sono effettuate nella prospettiva della continuità aziendale, sulla base dei valori di funzionamento, in quanto si hanno le ragionevoli aspettative che la società continuerà con la sua esistenza operativa per un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio d'esercizio. Si ritiene, inoltre, che non



siano necessarie ulteriori analisi a supporto ditale postulato oltre all'informativa che emerge dal contenuto del bilancio e dalla relazione sulla gestione.

- b) Competenza economica. Salvo che nel rendiconto finanziario, la rilevazione dei costi e dei ricavi avviene secondo i principi di maturazione economica e di correlazione.
- c) Coerenza di presentazione. Nella relazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che il loro mutamento non sia prescritto da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure non si renda necessario per accrescere la significatività e l'affidabilità della rappresentazione contabile. Nel caso di cambiamento, il nuovo criterio – nei limiti del possibile – viene adottato retroattivamente e sono indicati la natura, la ragione e l'importo delle voci interessate dal mutamento, nonché le motivazioni e di riflessi patrimoniali, economici e finanziari che ne conseguono.
- d) Rilevanza ed aggregazione. Conformemente alle disposizioni impartite dalla Banca d'Italia per i bilanci delle banche le varie classi di elementi sono presentate, se significative, in modo separato. Gli elementi differenti, se rilevanti, sono invece esposti distintamente fra loro.
- e) Divieto di compensazione. Eccetto quanto disposto o consentito dagli IFRS, le attività e le passività nonché i costi ed i ricavi non formano oggetto di compensazione.
- f) Informativa comparativa. vengono fornite le informazioni comparative per l'esercizio precedente.

Il bilancio d'esercizio della società è sottoposto alla revisione legale da parte della società KPMG S.p.A. in esecuzione della delibera assembleare del 10 marzo 2020 che ha stabilito l'assegnazione dell'incarico di revisione per la durata di tre esercizi con riferimento ai bilanci con chiusura dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2022.

Con l'assemblea di approvazione del presente bilancio d'esercizio si procederà quindi ad assegnare, l'incarico di revisione legale per il prossimo triennio con riferimento ai bilanci d'esercizio con chiusura dal 31 dicembre 2023 al 31 dicembre 2025.

6.3 Criteri di valutazione

6.3.1 Attivo e passivo non corrente

Lo Stato Patrimoniale risulta dettagliato come segue.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	aliquota
Immobilizzazioni Materiali	
• Fabbricati strumentali	1,5%
• Mobili, arredi e macchine ordinarie d'ufficio	10%
• Impianti generici	12%
• Impianti di allarme, speciali, e di sicurezza	15%
Immobilizzazioni Immateriali	
• Spese software	20%

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

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

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

6.3.2 Attivo e passivo corrente

Le rimanenze

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

Attività e Passività finanziarie

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

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

Crediti Commerciali

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

Altri crediti correnti

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

Cassa e disponibilità liquide

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

Altre passività a breve termine

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

6.3.3 Fiscalità corrente e differita

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

Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel Conto Economico poiché esclude componenti positivi — da assoggettare a tassazione in esercizi futuri - e negativi - che saranno deducibili in altri esercizi - e voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che in futuro vi saranno risultati fiscali imponibili che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili.

In particolare, il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto a ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentirne in tutto o in parte il recupero.

6.3.4 Riconoscimento dei costi e ricavi

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

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

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

6.4 Altre Informazioni

6.4.1. Eventi successivi alla data di bilancio

Tra i fatti di rilievo già evidenziati per il 2022 e che continuano anche nei primi mesi del 2023 ad avere ripercussioni sull'economia del nostro paese va segnalato il conflitto Russo-Ucraino. L'incremento dei prezzi delle materie energetiche sta generando ripercussioni importanti sulla nostra economia a causa di una spirale inflattiva.



In tale contesto si inseriscono anche gli investimenti ESG relativi alla realizzazione di due impianti fotovoltaici di cui uno sostanzialmente ultimato nel 2022 (via Montedoro 13) e l'altro (via Spiaggia del Fronte) programmato per la messa in funzione entro il 2023.

Si evidenzia inoltre che in data 7 marzo 2023 è prevista la vendita dell'immobile merce di Monte di Procida, al prezzo convenuto di € 60 mila, in linea con il valore di bilancio delle rimanenze e con il valore di perizia redatto da esperto indipendente a novembre 2022.

6.4.2. Operazioni con parti correlate

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

• Rapporti con la controllante Banca di Credito Popolare

Dati patrimoniali	31.12.2022	31.12.2021
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	109.088	81.261
Finanziamenti da banche (mutuo chirografario)	637.781	733.657
Altre passività	48.142	45.731

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

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

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

Dati economici	31.12.2022	31.12.2021
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	303.307	298.870
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(6.000)	(16.093)
Proventi/ (Oneri finanziari)	(17.770)	(19.611)

• Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci

	31.12.2022	31.12.2021
Amministratori	6.750	5.250
Compensi Sindaco Unico	7.284	6.760



Attività di direzione e controllo della Capogruppo

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

Di seguito si presentano i dati essenziali dell'ultimo bilancio della controllante:

(valori in euro)

Voci dell'attivo	31/12/2021	31/12/2020
10. Cassa e disponibilità liquide	197.721.129	229.664.328
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	295.625.480	217.355.756
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione;	18.420	619.090
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	295.607.060	216.736.666
30. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività	174.951.919	135.077.546
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.623.868.125	2.233.508.352
a) crediti verso banche	252.709.449	172.791.946
b) crediti verso clientela	2.371.158.676	2.060.716.405
70. Partecipazioni	4.900.000	4.900.000
80. Attività materiali	46.035.934	47.508.494
90. Attività immateriali	57.040	187.100
100. Attività fiscali	41.178.112	43.309.940
a) correnti	13.133.987	12.454.517
b) anticipate	28.044.125	30.855.423
120. Altre attività	43.088.955	37.431.379
Totale dell'attivo	3.427.426.694	2.948.942.894

Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2021	31/12/2020
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	3.155.144.351	2.681.797.829
a) debiti verso banche	768.000.737	562.482.486
b) debiti verso la clientela	2.043.368.900	1.735.203.340
c) titoli in circolazione	343.774.715	384.112.003
20. Passività finanziarie di negoziazione	-	15.675
60. Passività fiscali	359.733	4.196.198
a) correnti	-	-
b) differite	359.733	4.196.198
80. Altre passività	53.598.447	44.137.719
90. Trattamento di fine rapporto del personale	8.253.004	8.207.409
100. Fondi per rischi e oneri:	10.323.767	11.997.148
a) impegni e garanzie rilasciate	380.693	180.693
c) altri fondi per rischi e oneri	9.943.074	11.816.455
110. Riserve da valutazione	29.966.568	28.040.294
140. Riserve	114.366.880	108.994.600
150. Sovrapprezzi di emissione	39.062.783	39.062.783
160. Capitale	20.038.700	20.038.700
170. Azioni proprie (-)	(6.787.458)	(3.057.740)
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	3.099.919	5.512.279
Totale del passivo e del patrimonio netto	3.427.426.694	2.948.942.894

Conto Economico

(valori in euro)

Voci	2021	2020
10. Interessi attivi e proventi assimilati	67.428.256	66.417.481
11. <i>di cui interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	44.958.076	45.693.284
20. Interessi passivi e oneri assimilati	(7.520.673)	(8.071.512)
30. Margine di interesse	59.907.583	58.345.969
40. Commissioni attive	39.025.019	36.200.106
50. Commissioni passive	(1.469.681)	(1.168.568)
60. Commissioni nette	37.555.338	35.031.538
70. Dividendi e proventi simili	1.949.710	776.936
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	(1.743.059)	(1.500.820)
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	(3.320.733)	(3.852.285)
<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	<i>(7.014.844)</i>	<i>(6.890.928)</i>
<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività</i>	<i>3.729.691</i>	<i>3.043.881</i>
<i>c) passività finanziarie</i>	<i>(35.580)</i>	<i>(5.238)</i>
110. Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair	(1.198.317)	2.447.268
<i>b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	<i>(1.198.317)</i>	<i>2.447.268</i>
120. Margine di intermediazione	93.150.522	91.248.607
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	(21.736.571)	(18.993.603)
<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	<i>(21.724.840)</i>	<i>(18.823.256)</i>
<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività</i>	<i>(11.730)</i>	<i>(170.347)</i>
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	(685.984)	(1.006.957)
150. Risultato netto della gestione finanziaria	70.727.968	71.248.048
160. Spese amministrative:	(67.107.209)	(63.827.863)
<i>a) spese per il personale</i>	<i>(38.149.540)</i>	<i>(36.496.643)</i>
<i>b) altre spese amministrative</i>	<i>(28.957.669)</i>	<i>(27.331.221)</i>
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(1.719.186)	(1.300.405)
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	<i>(200.000)</i>	<i>(109.122)</i>
<i>b) altri accantonamenti netti</i>	<i>(1.519.186)</i>	<i>(1.191.283)</i>
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(3.556.798)	(3.696.614)
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(570)	(1.160)
200. Altri oneri/proventi di gestione	5.697.592	6.182.642
210. Costi operativi	(66.686.171)	(62.643.401)
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	-	-
260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	4.041.797	8.604.647
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(941.878)	(3.092.368)
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	3.099.919	5.512.279
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-
300. Utile (Perdita) d'esercizio	3.099.919	5.512.279

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 S.c.p.a.



7. Nota integrativa - Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico

La presente Nota integrativa costituisce parte integrante del Bilancio 31.12.2022. La Immobiliare Vallelonga srl è controllata totalitaria dalla Banca di Credito Popolare S.c.p.a. che non è tenuta al momento a redigere il bilancio consolidato per la limitata significatività e rilevanza della partecipazione. Il totale dell'attivo (5.853 mila) della Immobiliare Vallelonga srl è inferiore al limite di esenzione dalle segnalazioni di vigilanza consolidate (€ 1.0 milioni) previsto dalla Banca d'Italia.

7.1. ATTIVITA'

7.1.1. Immobilizzazioni Materiali

I prospetti che seguono evidenziano la movimentazione del costo storico e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2022 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2021	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2022
Terreni	1.185.596	-	-	-	1.185.596
Terreno TdG/Montedoro	892.709	-	-	-	892.709
Terreno TdG/Sp. Fronte	292.887	-	-	-	292.887
Fabbricati:	4.817.389	-	-	-	4.817.389
Portici/Viale Tiziano	1.031.152	-	-	-	1.031.152
SMCV	721.303	-	-	-	721.303
TdG/Sp. del Fronte	885.226	-	-	-	885.226
TdG/Montedoro	2.179.708	-	-	-	2.179.708
Impianti e macchinari	503.192	46.750	-	-	549.942
Altri beni:	108.963	-	-	-	116.573
Mobili e macch. d'uff.	90.959	-	-	-	90.959
Arredi	18.004	1.163	-	-	19.167
Arredi da esterno	-	6.447	-	-	6.447
Imm. in corso e acconti	-	6.600	-	-	6.600
TOTALE	6.615.140	60.960	-	-	6.676.100

L'importo esposto nella colonna "incrementi" della voce Impianti e macchinari si riferisce alla realizzazione di un impianto fotovoltaico sul fabbricato di via Montedoro. Tale impianto, ultimato e collaudato a fine dicembre 2022, è entrato in funzione a inizi 2023. Quello relativo a *Immobilizzazioni in corso e acconti* si riferisce agli acconti versati per la realizzazione di un impianto fotovoltaico su immobile di Via Spiaggia del Fronte. L'incremento per *arredi da esterno* si riferisce alle attrezzature e gioiste da giardino acquistate per il parco giardino dell'area esterna dell'immobile di via Montedoro, 13 in Torre del Greco.

FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2021	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2022
Terreni	-	-	-	-
Fabbricati:	588.590	72.262	-	660.852
Portici	260.680	15.468	-	276.148
SMCV	122.285	10.820	-	133.105
TDG/Spiaggia del fronte	131.734	13.279	-	145.013
TDG/Montedoro	73.891	32.695	-	106.586
Impianti e macchinari	503.148	43	-	503.191
Altri beni:	99.295	2.027	-	101.322
Mobili e macchine d'ufficio	90.959	-	-	90.959
Arredi	8.336	1.544	-	9.880
Arredi da esterno	-	483	-	483
TOTALE	1.191.033	74.332	-	1.265.365

IMMOBILIZZAZIONI MAT.	31.12.2021	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2022
TOTALE	5.424.107	60.960	74.332	5.410.735

7.1.2 Rimanenze

Rimanenze	31.12.2022	31.12.2021
Immobile Monte di Procida	196.550	196.550
Immobile Torre del Greco	255.572	255.572
• Via Montedoro, 55 - Lotto 6	78.660	78.660
• Via Montedoro, 55 - Lotto 7	64.386	64.386
• Via Montedoro, 55 - Lotto 8	112.526	112.526
Immobile Torre del Greco 15	158.217	158.217
FONDO SVALUTAZIONE RIMANENZE	(330.339)	(277.110)
TOTALE	280.000	333.229

Gli immobili merce che formano le rimanenze di bilancio non sono sottoposti ad alcun vincolo di garanzia. I valori di fine esercizio sono stati oggetto di verifica in base ai prezzi di mercato individuati a seguito di monitoraggio delle quotazioni immobiliari nelle zone di riferimento. Il valore delle rimanenze fa registrare una variazione netta di euro 53.229 a fine 2022 per effetto della riduzione dei cespiti per allineamento ai valori stimati di mercato.

Composizione storica delle svalutazioni degli immobili merce

Svalutazione rimanenze	TOTALE	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Immobile Monte di Procida	-136.550	-1.005	-19.554	-10.000	-61.550	-19.400	-25.041
Immobile Torre del Greco	-145.572	-25.374	-19.067	-30.000	-25.950	-12.650	-32.531
Via Montedoro 55							
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	-43.660	-9.037	-6.394	-5.000	-11.061	-2.160	-10.008
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	-44.386	-4.431	0	-15.000	-11.795	-4.964	-8.196
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	-57.526	-11.906	-12.673	-10.000	-3.094	-5.526	-14.327
Immobile Torre del Greco	-48.217	-26.850	-21.367	-	-	-	-
Via Montedoro 13 (RUDERE)							
TOTALE	-330.339	-53.229	-59.988	-40.000	-87.500	-32.050	-57.572

Dettaglio storico delle rimanenze finali degli immobili merce

Rimanenze	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Immobile Monte di Procida	60.000	61.005	80.559	90.559	152.109	171.509
Immobile Torre del Greco	110.000	135.374	154.441	184.441	210.391	223.041
Via Montedoro 55						
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	35.000	44.037	50.431	55.431	66.492	68.652
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	20.000	24.431	24.431	39.431	51.226	56.190
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	55.000	66.906	79.579	89.579	92.673	98.199
Immobile Torre del Greco	110.000	136.850	158.217	-	-	-
Via Montedoro 13 (RUDERE)						
VALORE RIMANENZE	280.000	333.229	393.217	275.000	362.500	394.550



7.1.3. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a € 159.478 mila al 31 dicembre 2022 e si dettagliano come segue:

Crediti tributari correnti

	31.12.21	incrementi	decrementi	31.12.22
Credito INVEST. L.208/15	-	11.687	-	11.687
Acconti Ires	21.680	26.338	21.680	26.338
Acconti Irap	4.725	6.618	4.725	6.618
Rit. su interessi da c/c	1	0	1	0
TOTALE	26.406	44.643	26.406	44.643

Il credito Investimenti L.208/15 (investimenti nel Mezzogiorno) pari al 25% del costo di realizzazione dell'impianto fotovoltaico su immobile di Via Montedoro (46.750 x 25%) per il quale si è presentato modello CIN17 ad ADE in data 30/12/2022 è divenuto utilizzabile per la compensazione in F24 dal 9/01/2023 con evidenza su cassetto fiscale.

Tale impianto risulta ultimato e collaudato nel 2022, Resta ultima fase che è rappresentata dalla interconnessione che deve essere perfezionata entro il 30/06/2023.

Crediti tributari differiti

	31.12.21	Incrementi	decrementi	31.12.22
DTA IRES svalutazione merci	72.384	12.775		85.159
DTA IRAP svalutazione merci	13.772	2.645		16.417
DTA IRES da Co.Co.Co.	1.462	209		1.671
DTA IRES su fondo rischi ed oneri diversi di ripristino/sanatoria urbanistica	9.600			9.600
DTA IRAP su fondo rischi ed oneri diversi di ripristino/sanatoria urbanistica	1.988			1.988
TOTALE	99.206	15.629	-	114.835

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

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

7.2. PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

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

Riserva legale

La voce si assesta a euro 1.406.

Altre Riserve

La voce Altre Riserve deriva da arrotondamenti per la riclassificazione del bilancio.

7.3. PASSIVITA'

7.3.1. Passività finanziarie correnti

	31.12.2022	31.12.2021
Mutuo chirografario BCP	637.781	733.657
c/c di corrispondenza BCP	109.088	81.261
TOTALE	746.869	814.918

7.3.2. Altre passività correnti

	31.12.2022	31.12.2021
Risconto passivo su fitti attivi	48.142	45.731
Debiti per compensi Sindaco Unico	-	-
Debiti verso Amministratori	558	2.554
Altri debiti	29.566	16.589
TOTALE	78.266	64.874

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

7.3.3. Debiti tributari

	31.12.2022	31.12.2021
IRES	27.730	26.339
IRAP	7.570	6.619
RITENUTE IRE CO.CO.CO/PRO E PROVV	2.726	2.077
ERARIO C/IVA A DEBITO	1.700	59
RITENUTE PER ADDIZIONALI COMUNALI	44	39
RITENUTE PER ADDIZIONALI REGIONALI	184	161
TOTALE	39.954	35.294

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario per le imposte correnti di competenza dell'esercizio 2022, di debiti IVA e alle ritenute.

7.3.4. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.21	incrementi	decrementi	31.12.22
Fondo Rischi ed Oneri	64.431	-		64.431
TOTALE	64.431	-	-	64.431

Il fondo per *Rischi ed Oneri* stanziato per far fronte a rischi legati a sanatorie urbanistiche da sostenersi, si attesta al 31 dicembre a euro **64 mila** e per questo esercizio non è stato necessario incrementarlo o utilizzarlo.



7.4 CONTO ECONOMICO

7.4.1. Ricavi operativi

Ricavi operativi	2022	2021
Canoni di locazione per immobili in locazione a BCP		
<i>Fil. Torre del Greco - via Montedoro 13</i>	70.000	70.000
<i>Fil. Portici</i>	92.775	90.466
<i>Fil. Santa Maria Capua Vetere</i>	70.532	68.404
<i>Fil. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte</i>	70.000	70.000
TOTALE	303.307	298.870

7.4.2 Variazione delle rimanenze

Rimanenze	2022	2021
Immobile Monte di Procida	(1.005)	(19.554)
Immobile Torre del Greco via Montedoro 55	(25.374)	(19.067)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 6	(9.037)	(6.394)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 7	(4.431)	(0)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 8	(11.906)	(12.673)
Immobile Torre del Greco via Montedoro 13	(26.850)	(21.367)
TOTALE	(53.229)	(59.988)

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

7.4.3. Ammortamenti

La voce, pari a euro 74.332, si riferisce agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali calcolate sulla base delle seguenti aliquote annue di ammortamento che approssimano la vita utile dei cespiti.

Categoria	aliquota
Immobilizzazioni materiali	
• Fabbricati strumentali	1,5%
• Mobili, arredi e macchine ordinarie d'ufficio	10%
• Impianti generici	12%
• Impianti di allarme, speciali, e di sicurezza	15%
Immobilizzazioni Immateriali	
• Spese software	20%

7.4.4. Altri costi

	2022	2021
Spese amministrative:	103.956	108.629
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	35.217	27.845
<i>Servizi commerciali, amministrativi e contabili</i>	29.456	21.323
<i>Consulenze tecniche</i>	11.366	13.989
<i>Revisione contabile</i>	360	9.997
<i>Manutenzioni locali</i>	16.421	30.186
<i>Utenze</i>	5.984	376
<i>Premi assicurativi</i>	2.601	2.436
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	2.551	2.477
Spese del personale:	15.114	12.850
<i>Compenso Amministratori</i>	7.830	6.090
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	7.284	6.760
TOTALE	119.070	121.479

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro 104 mila, in leggero decremento rispetto a quelle dell'esercizio 2021.

Le *spese del personale* sono poco più di euro 15 mila. Al riguardo si precisa che la società non ha dipendenti propri ed opera avvalendosi prevalentemente dei servizi di supporto specialistico forniti dalla Controllante Banca di Credito Popolare. Le spese del personale si riferiscono pertanto esclusivamente agli emolumenti lordi sostenuti per il Sindaco Unico e Amministratore Unico come evidenziato in tabella. I compensi per Amministratore e Sindaco unico si incrementano di € 2.264 (+18%) in quanto nel 2022 si sono liquidati importi arretrati per gettoni presenza di precedenti amministratori oltre a maggiori gettoni di presenza di competenza 2022 consuntivati in base al rendiconto del Sindaco unico.

7.4.5. Proventi/(Oneri) non ricorrenti

	2022	2021
<i>Altri oneri di gestione</i>	-	-
<i>Altri proventi di gestione</i>	21	2.386
TOTALE	21	2.386

7.4.6. Proventi/(Oneri) finanziari

	2022	2021
<i>Interessi passivi c/c controllante</i>	(17.770)	(19.613)
<i>Interessi attivi c/c controllante</i>	1	2
<i>Interessi passivi altri</i>	(784)	-
TOTALE	(18.553)	(19.611)



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

Componenti reddituali	31.12.2022	31.12.2021
Imposte correnti	(35.300)	(32.958)
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	-
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	15.629	18.840
Imposte di competenza dell'esercizio	(19.671)	(14.118)

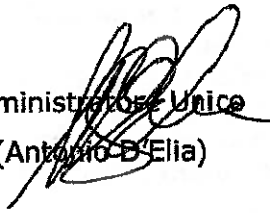
Le imposte correnti, pari a euro 35.300, si compongono per euro 27.730 della quota calcolata ai fini IRES e per ulteriori euro 7.570 del carico fiscale di competenza calcolato ai fini IRAP. La variazione delle imposte anticipate si riferisce prevalentemente alle differenze temporanee tra i valori civilistici 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	19.553	4.693
Variazioni in aumento	131.669	31.600
• Imposte e tasse non deducibili	59.015	14.163
• Ammortamenti - quota indeducibile	4.050	972
• Altre variazioni non deducibili	14.505	3.481
• Co.Co.Co/Pro. Indeducibili (ANT)	870	209
• Svalutazioni merci (ANT)	53.229	12.775
Variazioni in diminuzione	(35.679)	(8.563)
• Imposte e tasse deducibili	(34.828)	(8.359)
• 10% Deducibilità Irap	(851)	(204)
Onere fiscale IRES effettivo	115.543	27.730

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)		
Descrizione	Imponibile	Irap (4,97%)
Onere fiscale IRAP teorico	19.553	972
Variazioni in aumento	140.770	6.996
• Costi del personale non deducibili ai fini Irap	7.830	389
• Ammortamenti indeducibili	4.050	201
• Imposte e tasse indeducibili	43.386	2.156
• Altre variazioni in aumento	14.505	721
• Componenti non rilevanti Irap	17.770	883
• Svalutazione merci (ANT)	53.229	2.646
Variazioni in diminuzione	(8.000)	(398)
• Deduzioni IRAP	(8.000)	(398)
Onere fiscale IRAP effettivo	152.323	7.570

Il sottoscritto Antonio D'Elia, in qualità di Amministratore Unico, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Torre del Greco, 28 febbraio 2023


L'Amministratore Unico
(Antonio D'Elia)

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 31/12/2022 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 ai sensi dell’art. 2429, comma 2, c.c.

Ho vigilato sulla correttezza della gestione per gli aspetti attinenti all’osservanza della legge e dello statuto nel rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Gli esiti delle attività di vigilanza che ora Vi riferisco sono il risultato delle verifiche effettuate.

Do atto

- 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'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021

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

Con riguardo al funzionamento del sistema amministrativo-contabile ed alla sua affidabilità ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del suddetto, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e tramite l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

La KPMG Spa, incaricata del controllo legale dei conti, non ha 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.

La società di revisione:

- ha rilasciato la propria relazione sul bilancio di esercizio al 31 Dicembre 2022 senza rilievi.

Bilancio d'esercizio

In ordine all'attività di vigilanza sul Bilancio di esercizio e sulla Relazione dell'amministratore unico sulla gestione, 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, l'amministratore, nella redazione del bilancio, non ha 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
- il rendiconto finanziario elaborato con il metodo diretto rispetta quanto previsto dalla vigente normativa
- 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 dell'amministratore sulla gestione rispettano il contenuto obbligatorio minimale previsto. La relazione dell'amministratore sulla gestione 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 31/12/2022 con la relativa proposta dell'amministrazione unico di

riparto dell'utile dell'esercizio 2022 pari a € 19.552,87 come di seguito indicato:

- € 977,64 a riserva legale;
- € 18.575,23 a utili portati a nuovo

Torre del Greco, 15/03/2023

Il “Sindaco Unico”

Giuseppe Puglisi



Immobiliare Vallelonga S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

15 marzo 2023



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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti - Direzione e coordinamento

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



Immobiliare Vallelonga S.r.l.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2022

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Sindaco Unico della Immobiliare Vallelonga S.r.l. per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile 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 dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Sindaco Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;



Immobiliare Valleslonga S.r.l.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2022

- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

L'Amministratore Unico della Immobiliare Valleslonga S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Valleslonga S.r.l. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Valleslonga S.r.l. al 31 dicembre 2022 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 Valleslonga S.r.l. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 15 marzo 2023

KPMG S.p.A.

Riccardo De Angelis
Socio