

Immobiliare Vallelonga S.r.l.
bilancio al 31.12.2023

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

Signor Socio,

Il conto economico dell'esercizio 2023 si chiude con un utile netto di 26.304 euro che si confronta con gli 19.553 euro di utile netto dell'esercizio 2022 (+35%).

La posizione finanziaria netta esprime un saldo negativo di 668.306 mila euro al 31 dicembre 2023 (746 mila euro al 31 dicembre 2022).

Preliminarmente si fa presente che l'assemblea dei soci del 2 gennaio 2024 ha deliberato la revoca dell'Amministratore Unico dott. Antonio D'Elia e la nomina quale nuovo Amministratore Unico del sottoscritto dott. Roberto Raiola fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2023.

Ciò posto, la sintetica illustrazione dell'operatività svolta nel 2023 nonché la dinamica dei principali aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato economico di periodo sono frutto delle attività realizzate dal precedente organo amministrativo.

Anche nel corso del 2023 le attività, come di consueto, hanno riguardato l'amministrazione del patrimonio immobiliare di proprietà, sia relativamente agli **immobili merci** che agli **immobili strumentali**.

In particolare, per quanto riguarda gli immobili merce, si fa presente che in data 7 marzo 2023, è stato ceduto fabbricato sito in Monte di Procida (NA) alla Via Panoramica n. 8, per il corrispettivo di € 60 mila, importo corrispondente alla valutazione effettuata con perizia di stima del 29/11/2022 dal tecnico incaricato Ing. Urti. L'operazione non ha generato minusvalenze in quanto, a fronte del costo di acquisto del predetto fabbricato di € 197 mila, era appostato apposito f.do di svalutazione che rendevano il valore netto contabile esattamente corrispondente al prezzo di vendita.

Con riferimento agli immobili merce residui, da collocare sul mercato, ubicati in Torre del Greco alla Via Montedoro n. 15 e n. 97 (ex 55), si evidenzia che in data 28 febbraio 2024 è stato conferito incarico al geom. Guarino di effettuare indagini ipo-catastali presso i competenti uffici della P.A., finalizzati al corretto allineamento, in banca dati catastale, della titolarità in capo alla Immobiliare Vallelonga Srl e corretto abbinamento grafo-censuario delle predette unità immobiliari in Torre del Greco alla via Montedoro n. 97 (ex 55).

Le variazioni catastali si rendono essenziali per avere una univoca identificazione del sub 4 e procedere alla sua liberazione con le opportune azioni legali.

Per quanto concerne gli immobili strumentali, locati ad uso sportello bancario alla capogruppo (Portici, Santa Maïa Capua Vetere e Torre del Greco via Spiaggia del fronte), si fa presente che nel corso del 2023 è stata ultimata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sul lastrico solare dell'immobile cielo-terra di proprietà in via Spiaggia del Fronte a Torre del Greco. L'impianto fotovoltaico è dotato anche di un sistema di gestione, controllo, monitoraggio ed efficientamento della risorsa energetica, analogamente a quanto realizzato nel 2022 per la filiale di Via Montedoro 13.

Nell'ambito del plesso di Montedoro, è stata inoltre perfezionata a gennaio 2023 l'istanza di condono del locale esterno al fabbricato (che si sviluppa su una superficie di circa 50 mq) non oggetto della precedente riqualificazione e per il quale a gennaio 2024 sono stati ultimati i lavori di ripristino di un locale box con la relativa variazione catastale.

Evoluzione dei contenziosi

Di seguito si riepiloga lo stato dei contenziosi:

- 1) Immobiliare Vallelonga c/ Monica Acampora – liberazione sub 4 e identificazione delle proprietà della società

Sul punto si richiama quanto già illustrato nel precedente paragrafo. In particolare, è stato conferito incarico al geom. Guarino per eliminare le variazioni catastali e recuperare la situazione catastale pregressa, così da avere una univoca identificazione del sub 4 e procedere alla sua liberazione. Ciò ferma la circostanza che esiste comunque sul titolo di proprietà

(decreto di trasferimento) una incongruenza sulla descrizione del piano che - ad avviso del legale incaricato - non è ostativa nel definire il bene da liberare, come finalmente identificato.

2) Immobiliare Vallelonga c/ Monica Acampora

La sig.ra Monica Acampora in virtù di sentenza passata in giudicato è debitrice della Immobiliare Vallelonga dell'importo di Euro 18.419,42 quali canoni scaduti alla data del 7.1.2012 nonché la somma relativa ai canoni da scadere fino alla data di effettivo rilascio dell'immobile, con interessi legali decorrenti dalle singole scadenze al saldo oltre ancora spese di lite. È stato notificato precetto per l'importo di € 69.498,16 rimasto senza esito. È stato avviato procedimento ex art. 492 bis c.p.c. Le informative fornite dall'Agenzia delle Entrate non evidenziano beni utilmente aggredibili. Il recupero crediti allo stato appare impossibile.

3) Immobiliare Vallelonga c/ Giovanni Acampora

Il sig. Giovanni Acampora, padre di Monica Acampora, ha convenuto in giudizio la società proponendo opposizione di terzo sostenendo che la Immobiliare aveva tentato di eseguire il rilascio dell'immobile da lui detenuto e di cui l'Immobiliare non è proprietaria. La soccombenza è possibile perché, effettivamente, sulla scorta di erronee informazioni avute e sulla confusione catastale esistente, la società ha provato ad eseguire il rilascio su un immobile di cui effettivamente non è proprietaria (sub 7 invece del sub 4). La soccombenza può condurre a una condanna alle spese di lite per 2/3 euro.

La situazione patrimoniale

STATO PATRIMONIALE ATTIVO (€/000)	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILIZZAZIONI	5.471	5.411
Terreni e fabbricati	5.381	5.342
Impianti e macchinari	75	47
Altri beni	15	15
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	7
ATTIVO CIRCOLANTE	368	442
Immobili beni merce	215	280
Crediti tributari	57	45
- Acconti IRES	28	26
- Acconti IRAP	8	7
- Acconti IVA	1	-
- Crediti inv. L.178/20 maturati	4	-
- Crediti inv. L.178/20 da maturare	16	-
- Crediti inv. L.208/15	0	12
Imposte anticipate	96	115
- Imposte anticipate - IRES	84	96
- Imposte anticipate - IRAP	12	18
Crediti verso altri	-	3
TOTALE ATTIVO	5.839	5.853

STATO PATRIMONIALE PASSIVO (€/000)	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETTO	4.950	4.923
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserva legale	2	1
Altre riserve	0	0
Utili/(perdite) portati a nuovo	(79)	(98)
Utile/(perdita) dell'esercizio	26	20

FONDO RISCHI ED ONERI	64	64
DEBITI	734	805
Debiti verso banche	668	747
- Debiti verso banche > 12 mesi	539	638
- Debiti verso banche < 12 mesi	129	109
Debiti verso fornitori	62	2
Debiti tributari	3	40
Debiti verso ist. di previdenza	0	0
Altri debiti	0	16
RATEI E RISCOINTI PASSIVI	91	60
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	5.839	5.853

L'attivo di bilancio della Immobiliare Vallelonga si attesta a 5,8 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 *spiaggia del fronte e Montedoro 13*) si attesta a 5,5 milioni in linea rispetto all'anno precedente, mentre il valore degli *immobili merce* iscritti tra le rimanenze (ubicati in Torre del Greco) si attesta a 215 mila euro, valore che al netto della vendita dell'immobile di Monte di Procida (per 60 mila euro) è in calo di 5 mila euro circa rispetto all'anno precedente per effetto delle svalutazioni operate per l'adeguamento ai valori di mercato stimati sulla base di apposita perizia di stima del 29/02/2024 realizzata dal tecnico incaricato Ing Urti, 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 riducono a 96 mila euro, in decremento di 19 mila euro rispetto all'anno precedente, di cui euro 39 mila riferibili prevalentemente alla variazione negativa relativa al riversamento delle imposte anticipate a fronte della perdita realizzata sulla vendita dell'immobile di Monte di Procida, ed alle variazioni positive generate dall'iscrizione di imposte anticipate per 19 mila euro a fronte della perdita fiscale Ires 2023 e 1 (mille) euro per svalutazioni beni merce.

Dal lato del passivo, l'esposizione per indebitamento bancario nei confronti della Capogruppo, pari a 668 mila euro al 31 dicembre 2023, si è ridotta nel complesso di 79 mila euro per l'effetto combinato del pagamento di euro 98 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 19 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 153 mila euro (118 mila euro a fine 2022), includono per la maggior parte i risconti passivi per i canoni di locazione incassati anticipatamente (51 mila euro), i risconti passivi per la quota di contributi in conto impianti di competenza degli esercizi successivi (38 mila euro), il rateo passivo per interessi (2 mila euro) e per la restante parte (62 mila euro) i debiti verso fornitori e altri debiti per spese e compensi da liquidare entro i primi mesi dell'esercizio 2023. Il fondo rischi ed oneri, pari a 64 mila euro, è risultato invariato rispetto all'anno 2022 non essendo intervenute nel 2023 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 312 mila annui.

La società fa registrare nel 2023 un utile lordo, prima delle imposte, di circa 45 mila euro, in crescita rispetto ai 39 mila euro dell'esercizio precedente.

Le principali determinanti dell'utile sono state: il *valore della produzione*, positivo per 309 mila euro, calcolato al netto della variazione delle rimanenze negativa per 65 mila euro (contro la variazione negativa di 53 mila euro del 2022), su cui ha inciso negativamente l'aggregato dei *costi operativi* per 158 mila euro (114 mila euro nel 2022) determinando un *valore aggiunto* di euro 151 mila (in crescita di euro 15 mila rispetto ai 136 mila euro del 2022) su cui ha poi l'aggregato gravato l'ammontare degli ammortamenti, per euro 79 mila, quello degli oneri finanziari pari a 17 mila euro, e oneri straordinari per 10 mila euro.

Le imposte di competenza, pari a euro 19 mila, che si confrontano con i 20 mila euro di imposte sul reddito dell'esercizio 2022, sono risultate in diminuzione di 1 mila euro, comportando la rilevazione di un utile netto di circa 26 mila euro per l'esercizio 2023 che si confronta con l'utile netto di 20 mila euro dell'esercizio 2022.

Si evidenzia che nel 2023, così come nei passati esercizi, la società ha operato senza dipendenti propri, avvalendosi occasionalmente del supporto tecnico-amministrativo dei dipendenti della capogruppo Banca di Credito Popolare.

CONTO ECONOMICO (€/000)	2023	2022	Δ	Δ%
VALORE DELLA PRODUZIONE	374	303	71	23,3%
Ricavi delle vendite	372	303	69	22,7%
Altri ricavi	2	0	2	8509,5%
COSTI DELLA PRODUZIONE	(311)	(246)	- 66	26,8%
Compensi Organi sociali	(13)	(15)	2	-12,1%
Servizi professionali	(33)	(11)	- 22	194,0%
Servizi amministrativi	(40)	(30)	- 9	30,8%
Utenze	(20)	(6)	(14)	238,8%
Manutenzioni ordinarie	(25)	(16)	(9)	52,0%
Altri oneri	(10)	(4)	(6)	163,8%
AMMORTAMENTI	(79)	(74)	- 4	5,8%
VARIAZIONE RIMANENZE	(65)	(53)	- 12	22,1%
IMPOSTE INDIRETTE E TRIBUTI LOC.	(26)	(35)	9	-24,8%
DIFF. TRA VAL. E COSTI PRODUZIONE	63	58	5	8,5%
PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(17)	(19)	1	-6,6%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	45	39	6	15,6%
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(19)	(20)	1	-3,2%
UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	26	20	7	34,5%

Gli eventi successivi

Non si sono verificati fatti di rilievo intercorsi tra la data del 31 dicembre 2023 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, che si è comunque in parte mitigata a partire dal secondo semestre del 2023.

Per quanto attiene più specificatamente all'operatività della Immobiliare Vallelonga, non si segnalano eventi di rilievo rispetto a quanto già precedentemente illustrato.

Nel mese di marzo 2024 si è dato avvio alle opere di messa in sicurezza del rudere di Via Montedoro n. 13.

La **posizione finanziaria netta**, aggiornata alla data della presente relazione, risulta negativa per euro **668 mila** quale sommatoria tra il saldo passivo di c/c di corrispondenza con la capogruppo BCP (c/c n. 34941), pari a euro 129 mila, ed il debito residuo, pari a Euro 539 mila, del mutuo passivo contratto a gennaio 2019 (Euro 1 milione al tasso fisso 2,5%) in relazione alla ristrutturazione del compendio immobiliare di via Montedoro 13 in Torre del Greco.

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.

Proposta di distribuzione dell'utile netto

Signor Socio,

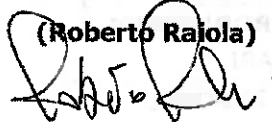
ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, sentito il Sindaco Unico, propongo per l'approvazione il seguente piano di riparto dell'utile netto dell'esercizio 2023 di euro 26.304,39:

- € 1.315,22 a *riserva legale* (in misura non inferiore al 5% dell'utile netto)
- € 24.989,17 a *utili portati a nuovo*.

Torre del Greco, 19 aprile 2024

L'Amministratore Unico

(Roberto Rajola)





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 31.12.2023

(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

Roberto Raiola	Amministratore Unico
----------------	----------------------

2. Collegio Sindacale

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

3. Società di revisione

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

9

A

R

B. BILANCIO al 31.12.2023

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 6.4.2 della Nota integrativa a cui si rimanda.

Nota	ATTIVITÀ	31/12/2023	31/12/2022
7.1.1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.470.917	5.410.733
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	5.470.917	5.410.733
7.1.2	RIMANENZE	215.000	280.000
7.1.3	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	376	2.607
7.1.4	CREDITI TRIBUTARI	152.606	159.479
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	367.982	442.086
	TOTALE ATTIVITÀ	5.838.899	5.852.819

Nota	PASSIVITÀ	31/12/2023	31/12/2022
	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
	RISERVA LEGALE	2.384	1.406
	ALTRE RISERVE	(1)	1
	UTILI / (PERDITE) PORTATI A NUOVO	(79.086)	(97.661)
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	26.304	19.553
7.2	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.949.601	4.923.299
7.3.1	PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	668.306 668.306	746.869 746.869
7.3.2	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	153.000 50.793	78.266 48.142
7.3.3	DEBITI TRIBUTARI	3.561	39.954
7.3.4	FONDO PER RISCHI E ONERI	64.431	64.431
7.3	TOTALE PASSIVITÀ	889.298	929.520
	TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	5.838.899	5.852.819

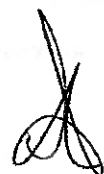



2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2023	2022
7.4.1.	RICAVI	372.124	303.307
	<i>di cui verso parti correlate</i>	312.124	303.307
7.4.2.	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(65.000)	(53.229)
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	307.124	250.078
7.4.3.	AMMORTAMENTI	(78.656)	(74.332)
	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	0	0
7.4.4.	ALTRI COSTI	(167.605)	(117.990)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(6.000)	(6.000)
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(246.261)	(192.322)
	TOTALE RISULTATO OPERATIVO	60.863	57.756
7.4.5.	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	1.808	21
7.4.6.	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(17.320)	(18.553)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(17.234)	(17.770)
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	45.351	39.224
7.4.7.	IMPOSTE SUL REDDITO	(19.047)	(19.671)
	UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	26.304	19.553

3. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2023	31/12/2022
Utile / (Perdita) d'esercizio	26.304	19.553
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	26.304	19.553


4. Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2022	Allocazione risultato esercizio 2022	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2023
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	1.406	978	-	-	2.384
ALTRE RISERVE <i>da arrotondamenti</i>	- 1		- (2)		- (1)
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	(97.661)	18.575			(79.086)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	19.553	(19.553)	-	26.304	26.304
TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.923.299	-	(2)	26.304	4.949.601

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

	31.12.2023	31.12.2022
1. Gestione	168.152	147.092
- interessi attivi incassati (+)	3	-
- interessi passivi pagati (-)	-17.323	-18.554
- altri costi (-)	-167.605	-117.990
- altri ricavi (+)	372.124	303.307
- imposte e tasse (-)	-19.047	-19.671
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-	-
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività		
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-49.050	-113.960
- debiti verso banche: a vista	-19.798	-27.767
- altre passività	-29.252	-86.193
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	119.102	33.132
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da	-	-
- vendite di attività materiali	-	-
- vendite di attività immateriali		
2. Liquidità assorbita da	-138.840	-60.959
- acquisti di attività materiali	-138.840	-60.959
- acquisti di attività immateriali		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	-138.840	-60.959
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	-19.738	-27.827
LEGENDA		
(+) generata		
(-) assorbita		

RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2023	31.12.2022
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	-109.088	-81.261
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-19.738	-27.827
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	-128.826	-109.088





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'Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione dell'impresa, così come previsto dagli IFRS.

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

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

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

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





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

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

- a) Continuità aziendale. Le valutazioni delle attività, delle passività e delle operazioni "fuori bilancio" sono effettuate nella prospettiva della continuità aziendale, sulla base dei valori di funzionamento, in quanto si hanno le ragionevoli aspettative che la 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 di tale postulato oltre all'informativa che emerge dal contenuto del bilancio e dalla relazione sulla gestione.
- b) Competenza economica. Salvo che nel rendiconto finanziario, la rilevazione dei costi e dei ricavi avviene secondo i principi di maturazione economica e di correlazione.
- c) Coerenza di presentazione. Nella relazione del bilancio al 31 dicembre 2023 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2022 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 contabile da parte della società KPMG S.p.A. in esecuzione della delibera assembleare del 30 marzo 2023 che ha stabilito l'assegnazione dell'incarico di revisione per la durata di tre esercizi con riferimento ai bilanci 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 rientranti 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 fotovoltaici	9%
• 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.

Sell'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

9

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 2023 e che continuano anche nei primi mesi del 2024 ad avere ripercussioni sull'economia del nostro paese va segnalato il conflitto Russo-Ucraino e quello Israelo-Palestinese. 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 ultimato nel 2022 (via Montedoro 13) e l'altro (via Spiaggia del Fronte) ultimato nel 2023.

Si evidenzia inoltre che in data 7 marzo 2023 è stata perfezionata la vendita dell'immobile merce di Monte di Procida, al prezzo convenuto di € 60 mila, in linea con il valore residuo di bilancio delle rimanenze al netto delle svalutazioni 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	31.12.2023	31.12.2022
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	128.826	109.088
Finanziamenti da banche (mutuo chirografario)	539.480	637.781
Altre passività	50.793	48.142

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 sconto 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	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	312.124	303.307
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(6.000)	(6.000)
Proventi/ (Oneri finanziari)	(17.233)	(17.770)

- **Informazioni sui compensi degli Amministratori e Sindaci**

	31.12.2023	31.12.2022
Amministratori	6.000	6.750
Compensi Sindaco Unico	7.284	7.284







Attività di direzione e controllo della Capogruppo

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

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

(valori in euro)

STATO PATRIMONIALE

Voci dell'attivo	31/12/2022	31/12/2021
10. Cassa e disponibilità liquide	110.732.892	197.721.129
20. Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico	228.956.801	295.625.480
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione;	1.643.858	18.420
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	227.312.943	295.607.060
30. Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività	168.996.633	174.951.919
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.779.715.004	2.623.868.125
a) crediti verso banche	186.825.943	252.709.449
b) crediti verso clientela	2.592.889.061	2.371.158.676
70. Partecipazioni	4.921.712	4.900.000
80. Attività materiali	45.528.618	46.035.934
90. Attività immateriali	-	57.040
100. Attività fiscali	40.235.642	41.178.112
a) correnti	14.561.541	13.133.987
b) anticipate	25.674.101	28.044.125
120. Altre attività	64.772.081	43.088.955
Totale dell'attivo	3.443.859.382	3.427.426.694

Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2022	31/12/2021
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	3.179.836.523	3.155.144.351
a) debiti verso banche	769.220.146	768.000.737
b) debiti verso la clientela	2.130.824.354	2.043.368.900
c) titoli in circolazione	279.792.023	343.774.715
60. Passività fiscali	407.290	359.733
a) correnti	374.933	-
b) differite	32.357	359.733
80. Altre passività	52.622.789	53.598.447
90. Trattamento di fine rapporto del personale	7.455.357	8.253.004
100. Fondi per rischi e oneri:	8.439.448	10.323.767
a) impegni e garanzie rilasciate	380.693	380.693
c) altri fondi per rischi e oneri	8.058.755	9.943.074
110. Riserve da valutazione	23.203.796	29.966.568
140. Riserve	116.043.093	114.366.886
150. Sovrapprezzi di emissione	-	-

	39.062.783	39.062.783
160. Capitale		
170. Azioni proprie (-)	20.038.700	20.038.700
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	(8.508.546)	(6.787.458)
Totale del passivo e del patrimonio netto	5.258.149	3.099.919
	3.443.859.382	3.427.426.694

CONTO ECONOMICO

VOCI	31/12/2022	31/12/2021
10. Interessi attivi e proventi assimilati	68.589.684	67.428.256
<i>di cui interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	49.518.189	44.958.076
20. Interessi passivi e oneri assimilati	(5.477.201)	(7.520.673)
30. Margine di interesse	63.112.483	59.907.583
40. Commissioni attive	41.573.172	39.025.019
50. Commissioni passive	(1.655.045)	(1.469.681)
60. Commissioni nette	39.918.126	37.555.338
70. Dividendi e proventi simili	725.105	1.949.710
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	436.708	(1.743.059)
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	1.040.700	(3.320.733)
<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	(672.517)	(7.014.844)
<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività</i>	1.716.706	3.729.691
<i>c) passività finanziarie</i>	(3.488)	(35.580)
110. Risultato netto delle altre attività e passività fin. valutate al fair value	(7.073.679)	(1.198.317)
<i>b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	(7.073.679)	(1.198.317)
120. Margine di intermediazione	98.159.444	93.150.522
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	(21.841.017)	(21.736.571)
<i>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	(21.872.570)	(21.724.840)
<i>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività</i>	31.553	(11.730)
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	(39.512)	(685.984)
150. Risultato netto della gestione finanziaria	76.278.915	70.727.968
160. Spese amministrative:	(69.741.615)	(67.107.209)
<i>a) spese per il personale</i>	(38.236.609)	(38.149.540)
<i>b) altre spese amministrative</i>	(31.505.007)	(28.957.669)
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(727.000)	(1.719.186)
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	(200.000)
<i>b) altri accantonamenti netti</i>	(727.000)	(1.519.186)
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(3.596.491)	(3.556.798)
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	-	(570)
200. Altri oneri/proventi di gestione	5.567.838	5.697.592
210. Costi operativi	(68.497.268)	(66.686.171)
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	21.712	
230. Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali		
240. Rettifiche di valore dell'avviamento		
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti		
260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	7.803.358	4.041.797
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(2.545.209)	(941.878)
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	5.258.149	3.099.919
300. Utile (Perdita) d'esercizio	5.258.149	3.099.919

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 31.12.2023.

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.

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 2023 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2022	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2023
Terreni	1.185.596	-	-	-	1.185.596
Terrano TdG/Montedoro	892.709	-	-	-	892.709
Terrano TdG/Sp. Fronte	292.887	-	-	-	292.887
Fabbricati:	4.817.389	111.083	-	-	4.928.472
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
Garage Montedoro	-	111.083	-	-	111.083
Impianti e macchinari	549.942	31.680	-	-	581.622
Impianti	503.192	-	-	-	503.192
Imp. Fotov. Montedoro	46.750	-	-	-	46.750
Imp. Fotov. Spiaggia	-	31.680	-	-	31.680
Altri beni:	116.573	2.676	-	-	119.249
Mobili e macch. d'uff.	90.959	2.676	-	-	93.635
Arredi	19.167	-	-	-	19.167
Arredi da esterno	6.447	-	-	-	6.447
Imm. in corso e acconti	6.600	-	6.600	-	-
TOTALE	6.676.100	145.439	6.600	-	6.814.939

FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2022	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2023
Terreni	-	-	-	-
Fabbricati:	660.852	72.260	-	733.112
Portici	276.148	15.467	-	291.615
SMCV	133.105	10.819	-	143.924
TDG/Spiaggia del fronte	145.013	13.278	-	158.291
TDG/Montedoro	106.586	32.696	-	139.282
Impianti e macchinari	503.192	3.529	-	506.721
Impianti	503.192	-	-	503.192
Imp. Fotov. Montedoro	-	2.103	-	2.103
Imp. Fotov. Spiaggia	-	1.426	-	1.426
Altri beni:	101.323	2.866	-	104.189
Mobili e macchine d'ufficio	90.959	268	-	91.227
Arredi	9.880	1.631	-	11.511
Arredi da esterno	484	967	-	1.451
TOTALE	1.265.367	78.655	-	1.344.022

IMMOBILIZZAZIONI MAT.	31.12.2022	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2023
TOTALE	5.410.733	138.839	78.655	5.470.917

L'importo della voce Garage Montedoro si riferisce alle spese sostenute per i lavori eseguiti a seguito del perfezionamento di un condono per un immobile di proprietà, mai valorizzato in bilancio non essendo ancora concessa la





sanatoria. L'iter della sanatoria si è perfezionato a gennaio del 2023 e a luglio 2023 sono iniziati i lavori necessari per renderlo fruibile e che si sono conclusi il 29 dicembre del 2023. L'importo esposto nella colonna "incrementi" della voce Impianti e macchinari si riferisce all'ultimazione dell'impianto fotovoltaico sull'immobile di Via Spiaggia del fronte, già iniziato nel 2022 per importo di 6.600,00 euro (presenti in immobilizzazioni in corso e acconti voce riclassificata ad ultimazione lavori girocontando l'importo a impianto Fotovoltaico Spiaggia) e ultimato a giugno 2023. L'incremento per *macchine da ufficio* si riferisce alle attrezzature necessarie per la gestione in remoto del controllo sugli impianti fotovoltaici.

7.1.2 Rimanenze

Rimanenze	31.12.2023	31.12.2022
Immobile Monte di Procida	-	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	(198.789)	(330.339)
TOTALE	215.000	280.000

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 stima da parte di un tecnico abilitato. Il valore netto delle rimanenze fa registrare una variazione rispetto allo scorso esercizio.

Composizione storica delle svalutazioni degli immobili merce

Svalutazione rimanenze	TOTALE	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Immobile Monte di Procida	0	136.550	-1.005	-19.554	-10.000	-61.550	-19.400	-25.041
Immobile Torre del Greco Via Montedoro 55	-140.572	5.000	-25.374	-19.067	-30.000	-25.950	-12.650	-32.531
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	-43.660	0	-9.037	-6.394	-5.000	-11.061	-2.160	-10.008
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	-37.386	7.000	-4.431	0	-15.000	-11.795	-4.964	-8.196
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	-59.526	-2.000	-11.906	-12.673	-10.000	-3.094	-5.526	-14.327
Immobile Torre del Greco Via Montedoro 13 (RUDERE)	-58.217	-10.000	-26.850	-21.367	-	-	-	-
TOTALE	-198.789	131.550	-53.229	-59.988	-40.000	-87.500	-32.050	-57.572

9

[Handwritten signature]

Dettaglio storico delle rimanenze finali degli immobili merce

Rimanenze	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
Immobile Monte di Procida	0	60.000	61.005	80.559	90.559	152.109	171.509
Immobile Torre del Greco Via Montedoro 55	115.000	110.000	135.374	154.441	184.441	210.391	223.041
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	35.000	35.000	44.037	50.431	55.431	66.492	68.652
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	27.000	20.000	24.431	24.431	39.431	51.226	56.190
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	53.000	55.000	66.906	79.579	89.579	92.673	98.199
Immobile TdG Via Montedoro 13 (RUDERE)	100.000	110.000	136.850	158.217	-	-	-
VALORERIMANENZE	215.000	280.000	333.229	393.217	275.000	362.500	394.550

Si evidenzia che a gennaio 2023 è stato venduto l'immobile di Monte di Procida per 60.000,00 euro pari al valore residuo da bilancio del bene (valore storico-svalutazioni=valore corrente) ($196.550 - 136.550 = 60.000$) corrispondente al valore espresso anche dalla perizia del 22/11/2022 a cura dell'Ing. Gianluca Urti.

7.1.3. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a € **152.606** mila al 31 dicembre 2023 e si dettagliano come segue:

Crediti tributari correnti

	31.12.22	incrementi	decrementi	31.12.23
Credito INVEST. L.208/15	11.687	7.920	19.607	0
Acconti Ires	26.338	27.730	26.338	27.730
Acconti Irap	6.618	7.570	6.618	7.570
Acconto IVA	0	1.496	0	1.496
Crediti INV.L.178/20 B.Str	0	2.003	0	2.003
Crediti INV.L.178/20 All.A	0	18.018	0	18.018
Rit. su interessi da c/c	0	0	0	0
TOTALE	44.643	64.737	52.563	56.817

Il credito Investimenti L.208/15 (investimenti nel Mezzogiorno) sono crediti automatici che derivano dal 25% del costo di realizzazione dell'impianto fotovoltaico su immobile di Via Montedoro ($46.750 \times 25\% = 11.687$) per il quale si è presentato modello CIM17 ad ADE in data 30/12/2022 è divenuto utilizzabile per la compensazione in F24 dal 10/01/2023 e dal 25% del costo di realizzazione dell'impianto fotovoltaico su immobile di Via Spiaggia del fronte ($31.680 \times 25\% = 7.920$) per il quale si è presentato modello CIM23 ad ADE in data 20/10/2023 è divenuto utilizzabile in compensazione in F24 dal 01/11/2023 entrambi regolarmente presenti su cassetto fiscale. I crediti sono stati interamente utilizzati in compensazione nel luglio del 2023 e a novembre del 2023.





Per i medesimi investimenti si è provveduto a prenotare in unico 2023, nel quadro crediti, i contributi previsti per la L.178/20 (Bonus investimenti 4.0) pari al 6% degli investimenti in beni strumentali e al 40% dei beni ricompresi nell'Allegato A. Si rammenta che la fruibilità è legata all'interconnessione e si ripartisce nei 3 esercizi successivi con quote di pari importo. Per l'impianto di Montedoro si è concluso l'iter con la interconnessione nel 2023 mentre nel 2024 dovrebbe concludersi anche il secondo impianto (spiaggia del fronte).

Crediti tributari differiti

	31.12.22	incrementi	decrementi	31.12.23
DTA IRES svalutazione merci	85.159	1.200	32.772	53.587
DTA IRAP svalutazione merci	16.417	249	6.787	9.879
DTA per perdite fiscali	0	19.063		19.063
DTA IRES da Co.Co.Co.	1.672			1.672
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	114.836	20.512	39.559	95.789

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, pari 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 2.384.

Altre Riserve

La voce *Altre Riserve* deriva da arrotondamenti per la riclassificazione del bilancio e da risultati di esercizi precedenti portati a nuovo.





7.3. PASSIVITA'

7.3.1. Passività finanziarie correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Mutuo chirografario BCP	539.480	637.781
c/c di corrispondenza BCP	128.826	109.088
TOTALE	668.306	746.869

7.3.2. Altre passività correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Risconto passivo su fitti attivi	50.793	48.142
Risconto passivo contributi L.208/15	18.725	-
Risconto passivo contributi L.178/20 B.strum.	1.913	-
Risconto passivo contributi L.178/20 All. A	17.207	-
Risconto passivo per interessi	2.413	-
Debiti per fatture da ricevere	61.583	-
Debiti verso Amministratori	-	558
Altri debiti	366	29.566
TOTALE	153.000	78.266

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

	31.12.2023	31.12.2022
IRES	-	27.730
IRAP	-	7.570
RITENUTE IRE CO.CO.CO/PRO E PROVV	3.333	2.726
ERARIO C/IVA A DEBITO	-	1.700
RITENUTE PER ADDIZIONALI COMUNALI	44	44
RITENUTE PER ADDIZIONALI REGIONALI	184	184
TOTALE	3.561	39.954

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare da versare all'Erario ritenute.




7.3.4. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.22	incrementi	decrementi	31.12.23
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	2023	2022
Canoni di locazione per immobili in locazione a BCP		
Fl. Torre del Greco - via Montedoro 13	70.000	70.000
Fl. Portici	97.839	92.775
Fl. Santa Maria Capua Vetere	74.285	70.532
Fl. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte	70.000	70.000
TOTALE	312.124	303.307

7.4.2 Variazione delle rimanenze

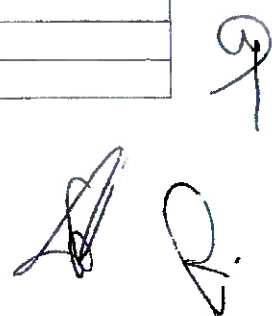
Rimanenze	2023	2022
Immobile Monte di Procida	(60.000)	(1.005)
Immobile Torre del Greco via Montedoro 55	5.000	(25.374)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 6	0	(9.037)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 7	7.000	(4.431)
• Via Montedoro, 55 - Lotto 8	(2.000)	(11.906)
Immobile Torre del Greco via Montedoro 13	(10.000)	(26.850)
TOTALE	(65.000)	(53.229)

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 fotovoltaici	9%
• Impianti di allarme, speciali, e di sicurezza	15%
Immobilizzazioni Immateriali	
• Spese software	20%



7.4.4. Altri costi

	2023	2022
Spese amministrative:	154.325	103.956
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	26.468	35.217
<i>Servizi commerciali, amministrativi e contabili</i>	25.052	29.556
<i>Consulenze tecniche</i>	33.416	11.366
<i>Revisione contabile</i>	14.486	360
<i>Manutenzioni locali</i>	24.968	16.421
<i>Utenze</i>	20.273	5.984
<i>Premi assicurativi</i>	2.281	2.501
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	7.381	2.551
Spese del personale:	13.280	14.034
<i>Compenso Amministratori</i>	6.000	6.750
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	7.280	7.284
TOTALE	167.605	117.990

Le *spese amministrative* si attestano a circa euro 154 mila. Il forte incremento è legato in gran parte alle spese legate agli investimenti realizzati nel corso dell'anno.

Le *spese del personale* sono poco più di euro 13 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.

7.4.5. Proventi/(Oneri) non ricorrenti

	2023	2022
Altri oneri di gestione	-	-
Altri proventi di gestione	1.808	21
TOTALE	1.808	21

Nella voce altri proventi di gestione sono ricomprese le quote di contributi di competenza dell'esercizio contabilizzati con il metodo indiretto. Nel dettaglio contributi L.208 per 882 euro, L.178 beni strumentali per 90 euro, L.178 per beni allegato A per 811 euro.

7.4.6. Proventi/(Oneri) finanziari

	2023	2022
Interessi passivi c/c controllante	(17.236)	(17.770)
Interessi attivi c/c controllante	2	1
Interessi passivi altri	(86)	(784)
TOTALE	(17.320)	(18.553)





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

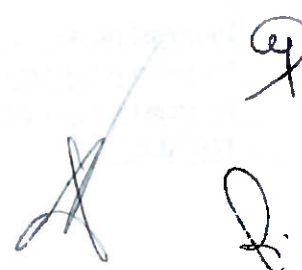
Componenti reddituali	31.12.2023	31.12.2022
Imposte correnti	-	(35.300)
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	-
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	(19.047)	15.629
Imposte di competenza dell'esercizio	(19.047)	(19.671)

Non vi sono imposte correnti.

Le imposte anticipate e differite sono in dettaglio:

IRES anticipata su svalutazione rimanenze	- 1.200
IRAP anticipata su svalutazione rimanenze	- 248
Storno crediti IRES antic. su svalutaz. rimanenze per alienazione cespiti	32.772
Storno crediti IRAP antic. su svalutaz. rimanenze per alienazione cespiti	6.786
IRES anticipata per perdite fiscali	- 19.063
TOTALE	19.047

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRES)		
Descrizione	Imponibile	Ires (24%)
Onere fiscale IRES teorico	26.304	6.313
Variazioni in aumento	72.005	17.282
• Imposte e tasse non deducibili (IMU)	22.998	5.520
• Ammortamenti - quota indeducibile	4.050	972
• Svalutazione Rimanenze	5.000	1.200
• Utilizzo Accantonamento per imposte IRES ANT	32.772	7.865
• Utilizzo Accantonamento per imposte IRAP ANT	6.786	1.629
• Altre variazioni non deducibili	399	96
Variazioni in diminuzione	(177.741)	(42.658)
• Imposte e tasse deducibili (IMU)	(19.684)	(4.724)
• Contributi L.178/20	(901)	(216)
• Decremento Svalutazione Rimanenze	(136.550)	(32.772)
• Ires per perdite fiscali ANT	(19.063)	(4.575)
• Ires per svalutazione rimanenze ANT	(1.200)	(288)
• IRAP per svalutazione rimanenze ANT	(248)	(60)
• 10% Deducibilità Irap	(95)	(23)
Onere fiscale IRES effettivo	(79.432)	(19.063)

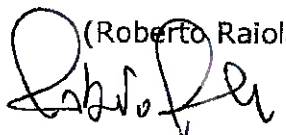


RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE BILANCIO E ONERE TEORICO (IRAP)		
Descrizione	Imponibile	Irap (4,97%)
Onere fiscale IRAP teorico	26.304	1.309
Variazioni in aumento	75.793	3.765
• <i>Costi del personale non deducibili ai fini Irap</i>	7.065	351
• <i>Ammortamenti indeducibili</i>	4.050	201
• <i>Imposte e tasse indeducibili</i>	22.998	1.143
• <i>Imposte ANT nette</i>	19.047	946
• <i>Altre variazioni in aumento</i>	312	15
• <i>Variazione rimanenze</i>	5.000	248
• <i>Componenti non rilevanti Irap (prov. e on. fin.)</i>	17.321	861
Variazioni in diminuzione	(144.655)	(7.189)
• <i>Decremento Svalutazione rimanenze</i>	(136.550)	(6.786)
• <i>Deduzioni IRAP</i>	(8.000)	(398)
• <i>Deduzione INAIL</i>	(105)	(5)
Onere fiscale IRAP effettivo	(42.558)	(2.115)

Il sottoscritto Roberto Raiola, 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, 19 aprile 2024

L'Amministratore Unico

(Roberto Raiola)






Immobiliare Vallelonga S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

13 aprile 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a loop.



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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, 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 2023, 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 2023

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 Valledonga S.r.l.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2023

- 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 Valledonga S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Valledonga S.r.l. al 31 dicembre 2023, 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 Valledonga S.r.l. al 31 dicembre 2023 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 Valledonga S.r.l. al 31 dicembre 2023 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, 13 aprile 2024

KPMG S.p.A.

Mario Sanges
Socio

IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. con socio unico

Via S. Giacomo n.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 del Codice Civile**

Signor Socio,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2023 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.

In particolare:

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

Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, sono stato periodicamente informato dall'amministratore sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa è emerso che oltre alla normale attività gestoria del patrimonio immobiliare di proprietà, le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, possono così riassumersi:

-Per gli immobili merce in data 7 marzo 2023 è stato venduto l'immobile sito in Monte di Procida alla Via Panoramica n. 8 per il corrispettivo di €. 60.000,00 corrispondente al valore di perizia di stima dell'ing. Urti.

-Per gli immobili strumentali in Portici, Santa Maria Capua Vetere e Torre del Greco alla Via Spiaggia del Fronte, locati alla capogruppo è stata ultimata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico con sistema di gestione ad efficientamento energetico, dell'immobile in Torre del Greco alla Via Spiaggia del Fronte e per l'immobile sempre in Torre del Greco alla Via Montedoro 13 è stata perfezionata l'istanza di condono del locale di circa mq. 50 esterno al fabbricato ed a Gennaio 2024 sono stati ultimati i lavori di ripristino del locale box auto e della relativa variazione catastale.

Posso ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente impudenti, azzardate, o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.



L'assemblea dei soci il 2 gennaio 2024 ha deliberato la revoca dell'amministratore Unico dott. Della Antonio e la nomina del dott. Raiola Roberto ad amministratore unico della società.

La revoca è stata deliberata non per fatti o accadimenti riguardanti la gestione della Società.

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

Do atto che :

- 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. o esposti;
- non sono stati rilasciati pareri ai sensi di legge;

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.

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 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 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.

Per quanto precede,

propongo all'Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2023 con la relativa proposta dell'amministratore unico di destinazione dell'utile dell'esercizio 2023 pari a € 26.304,39 come di seguito indicato:

- € 1.315,22 a riserva legale
- € 24.989,17 a utili portati a nuovo

Torre del Greco, 15.4.2024

Il "Sindaco Unico"

Giuseppe Puglisi

