

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

## **Bilancio al 31.12.2024**

**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 2024 si chiude con un utile netto di 7.134 euro che si confronta con gli 26.304 euro di utile netto dell'esercizio 2023.

La posizione finanziaria netta esprime un saldo negativo di 474 mila euro al 31 dicembre 2024 (668 mila euro al 31 dicembre 2023).

Preliminarmente si fa presente che l'assemblea dei soci del 19 aprile 2024 ha deliberato la nomina quale Amministratore Unico della società per il triennio 2024/2026 del sottoscritto dott. Roberto Raiola, già amministratore a decorrere dal 2 gennaio 2024.

Nel prosieguo della presente relazione, dopo una sintetica illustrazione dell'operatività svolta nel 2024, vengono analizzate più nel dettaglio le dinamiche dei principali aggregati economici e patrimoniali che hanno concorso alla determinazione del risultato economico di periodo.

Anche nel corso del 2024 le attività, come di consueto, hanno riguardato l'amministrazione del patrimonio immobiliare di proprietà, sia relativamente agli **immobili merci**, inclusa la prosecuzione di taluni contenziosi e le attività di risoluzione di problematiche urbanistiche, che la gestione degli **immobili strumentali** locati ad uso sportello bancario alla capogruppo (Portici, Santa Maria Capua Vetere e Torre del Greco Via Spiaggia del fronte).

In particolare, per quanto riguarda gli immobili merce, si fa presente che in data 13 settembre 2024, è stato ceduto il rudere sito in Torre del Greco (NA) alla Via Montedoro n. 15, per il corrispettivo di € 65 mila, importo inferiore rispetto al valore di realizzo iscritto nel bilancio chiuso alla data del 31/12/2023 di € 100 mila. L'accettazione della proposta di acquisto ha tenuto conto, sia del valore di stima dell'immobile aggiornato a luglio 2024 in € 80 mila con perizia commissionata dalla Capogruppo Banca di Credito Popolare alla Protos Real Estate, sia delle spese di messa in sicurezza rese improcrastinabili a causa dello stato fatiscente del rudere, che la Immobiliare Vallelonga avrebbe dovuto sostenere in caso di mancata vendita, e quantificate in un range compreso tra i 16 e 25 mila euro.

Per quanto concerne l'immobile, ubicato a Via Montedoro n. 97 (ex 55) sono ancora in corso le attività finalizzate al corretto allineamento, in banca dati catastale, della titolarità in capo alla Immobiliare Vallelonga Srl ed al corretto abbinamento grafo-censuario delle predette unità immobiliari, in ragione delle incongruenze emerse in sede di indagine presso i competenti uffici della P.A.

Per quanto concerne gli immobili strumentali, locati ad uso sportello bancario alla capogruppo (Portici, Santa Maria Capua Vetere e Torre del Greco via Spiaggia del fronte), con specifico riferimento alle attività gestionali e di valorizzazione, si fa presente a gennaio 2024 che sono stati ultimati i lavori di ripristino di un locale box con la relativa variazione catastale, presso l'immobile di Via Montedoro 13.

Nell'ambito del progetto di razionalizzazione degli sportelli bancari, la Capogruppo ha comunicato la chiusura dello sportello bancario ubicato a Torre del Greco, in Via Spiaggia del Fronte n. 9, confermando tuttavia il rapporto locativo così come stipulato il 1° luglio 2013, alle medesime condizioni contrattuali vigenti.

### **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

Fermo restando quanto rappresentato nel precedente paragrafo circa le incongruenze grafo-censuarie emerse in sede di indagine, nel mese di gennaio 2025, è stata avviata una azione esecutiva, per liberare l'appartamento identificato con il sub 4, notificando il relativo atto di precetto.

- 2) Immobiliare Vallelonga c/ Giovanni Acampora



Con riferimento all'opposizione proposta dal sig. Giovanni Acampora avverso il tentativo di esecuzione nell'appartamento da lui occupato, essa è stata definita - con provvedimento del 3 ottobre 2024 - dichiarando il G.E. la sopravvenuta carenza di interesse dell'opponente venutasi a creare poiché la Società aveva - già prima della proposizione dell'opposizione - cessato l'attività esecutiva in danno del Giovanni Acampora, avendo appurato che il tentativo di esecuzione era stato proposto, sulla scorta di erronee informazioni avute e sulla confusione catastale esistente, su un immobile di cui effettivamente non è proprietaria (sub 7 invece del sub 4). La cessazione dell'attività esecutiva ha condotto il Magistrato a compensare le spese di lite.

### 3) 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.

### La situazione patrimoniale

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO (€/000)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>5.387</b>	<b>5.471</b>
Terreni e fabbricati	5.307	5.381
Impianti e macchinari	68	75
Altri beni	12	15
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>236</b>	<b>368</b>
Immobili beni merce	115	215
Crediti tributari	40	57
- <i>Acconti IRES</i>	15	28
- <i>Acconti IRAP</i>	5	8
- <i>Acconti IVA</i>	-	1
- <i>Crediti inv. L.178/20 maturati</i>	4	4
- <i>Crediti inv. L.178/20 da maturare</i>	16	16
- <i>Crediti inv. L.208/15</i>	-	-
Imposte anticipate	79	96
- <i>Imposte anticipate - IRES</i>	70	84
- <i>Imposte anticipate - IRAP</i>	9	12
Crediti verso altri	3	0
RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>5.623</b>	<b>5.839</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO (€/000)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.957</b>	<b>4.950</b>
Capitale sociale	5.000	5.000
Riserva legale	4	2
Altre riserve	-	-
Utili/(perdite) portati a nuovo	(54)	(79)
Utile/(perdita) dell'esercizio	7	26
<b>FONDO RISCHI ED ONERI</b>	<b>64</b>	<b>64</b>



<b>DEBITI</b>	<b>511</b>	<b>734</b>
Debiti verso banche	474	668
- Debiti verso banche > 12 mesi	439	539
- Debiti verso banche < 12 mesi	35	129
Debiti verso fornitori	19	62
Debiti tributari	18	3
Debiti verso ist. di previdenza	0	0
Altri debiti	-	0
<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.623</b>	<b>5.839</b>

L'attivo di bilancio della Immobiliare Vallelonga si attesta a 5,6 milioni di euro, rispetto ai 5,8 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il 96 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 5,4 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 115 mila euro, valore che al netto della vendita dell'immobile di Via Montedoro 15 (per 65 mila euro) è in calo di 100 mila euro circa rispetto all'anno precedente, e che è riferito esclusivamente all'immobile di Via Montedoro 97 (ex 55) valore di mercato stimato sulla base di apposita perizia di stima realizzata dal tecnico incaricato Ing. Urti aggiornata dalla data del 29/01/2025.

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. Dette imposte si riducono a 79 mila euro, in decremento di 17 mila euro rispetto all'anno precedente, per effetto della variazione negativa relativa al riversamento delle imposte anticipate a fronte della perdita realizzata sulla vendita dell'immobile di Via Montedoro 15.

Dal lato del passivo, l'esposizione per indebitamento bancario nei confronti della Capogruppo, pari a 474 mila euro al 31 dicembre 2024, si è ridotta nel complesso di 195 mila euro per l'effetto combinato del pagamento di euro 100 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 del decremento per circa 95 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 129 mila euro (157 mila euro a fine 2023), 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 (34 mila euro), il rateo passivo per interessi (6 mila euro) e per la restante parte (38 mila euro) i debiti verso fornitori e altri debiti per spese e compensi da liquidare entro i primi mesi dell'esercizio 2024, ed i debiti tributari. Il fondo rischi ed oneri, pari a 64 mila euro, è risultato invariato rispetto all'anno 2023 non essendo intervenute nel 2024 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 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 318 mila annui.

La società fa registrare nel 2024 un utile lordo, prima delle imposte, di circa 61 mila euro, in crescita rispetto ai 45 mila euro dell'esercizio precedente.

Le principali determinanti dell'utile sono state: il *valore della produzione* per 386 mila euro, calcolato al netto della variazione delle rimanenze negativa per 100 mila euro (contro la variazione negativa di 65 mila euro del 2023), su cui ha inciso negativamente l'aggregato dei *costi operativi* per 114 mila euro (158 mila euro nel 2023) determinando un *valore aggiunto* di euro 172 mila (in crescita di euro 21 mila rispetto ai 151 mila euro del 2023) su cui ha poi gravato l'ammontare degli ammortamenti, per euro 84 mila, quello degli oneri finanziari pari a 18 mila euro, e oneri straordinari per 9 mila euro.

Le imposte di competenza sono pari a euro 18 mila, che si confrontano con i 19 mila euro di imposte sul reddito dell'esercizio 2023, con una diminuzione di 1 mila euro. Alle imposte correnti si aggiungono le imposte di esercizi precedenti relative all'adeguamento agli ISA operato in sede di dichiarazione dei redditi per complessivi euro 19 mila. Infine, sono state iscritte le rettifiche delle imposte anticipate Ires ed Irap per ulteriori euro 17 mila.

Con riferimento al carico fiscale del biennio 2024/2025 si evidenzia che la Immobiliare Vallelonga ha aderito al Concordato Preventivo Biennale ai sensi del Dlgs n. 13/2024.

Nel 2024, 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.

<b>CONTO ECONOMICO (€/000)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Δ</b>	<b>Δ%</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>386</b>	<b>374</b>	<b>12</b>	<b>3,3%</b>
Ricavi delle vendite	383	372	11	2,8%
Altri ricavi	4	2	2	98,7%
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>(307)</b>	<b>(311)</b>	<b>4</b>	<b>-1,4%</b>
Compensi Organi sociali	(12)	(13)	1	-6,1%
Servizi professionali	(10)	(33)	23	-69,8%
Servizi amministrativi	(28)	(40)	11	-28,1%
Utenze	(21)	(20)	(1)	5,8%
Manutenzioni ordinarie	(16)	(25)	9	-35,5%
Altri oneri	(9)	(10)	1	-11,0%
AMMORTAMENTI	(84)	(79)	- 5	7,0%
VARIAZIONE RIMANENZE	(100)	(65)	- 35	53,8%
IMPOSTE INDIRECTE E TRIBUTI LOC.	(26)	(26)	1	-3,4%
<b>DIFF. TRA VAL. E COSTI PRODUZIONE</b>	<b>79</b>	<b>63</b>	<b>17</b>	<b>26,7%</b>
PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(18)	(17)	- 1	4,1%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>61</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>35,4%</b>
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(54)	(19)	(35)	184,9%
<b>UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>- 19</b>	<b>-72,9%</b>

### **Posizione finanziaria netta**

La **posizione finanziaria netta**, aggiornata alla data della presente relazione, risulta negativa per euro **474 mila** quale sommatoria tra il saldo passivo di c/c di corrispondenza con la capogruppo BCP (c/c n. 34941), pari a euro 35 mila, ed il debito residuo, pari a Euro 439 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.



### ***Gli eventi successivi***

La Immobiliare Vallelonga avendo aderito al Concordato Preventivo Biennale, ha avuto accesso al regime di ravvedimento di cui all'art. 2-quater del D.L. n. 113 del 2024 con riferimento alle annualità dal 2018 al 2022, che consente l'esclusione dalle rettifiche del reddito d'impresa di cui all'art. 39 del DPR n. 600/1973 e all'art. 54 del DPR n. 633 del 1972, previo il pagamento di una imposta sostitutiva complessiva ai fini IRES di euro 9 mila ed ai fini IRAP di euro 2,7 mila da versare entro il 31/03/2025.

\*\*\*

Nell'ambito di una strategia di razionalizzazione e ottimizzazione delle risorse aziendali e patrimoniali del Gruppo Banca di Credito Popolare, si è pervenuti alla determinazione di procedere, entro il primo semestre dell'anno incorso, alla fusione per incorporazione della Immobiliare Vallelonga nella Banca di Credito Popolare Scpa.

La Immobiliare Vallelonga, come noto, era stata costituita a suo tempo, soprattutto nell'ottica di efficientare la gestione delle garanzie immobiliari relative agli NPL per accrescere la valorizzazione degli interventi di recupero. Tale mission non appare più coerente con l'attuale struttura degli impieghi creditizi della Banca caratterizzati da una drastica riduzione degli NPL, e dal conseguente venir meno della necessità di mantenere in essere un veicolo autonomo.

A ciò aggiungasi l'interesse contingente della Banca di perseguire obiettivi di efficienza e di *cost saving*, tra cui la razionalizzazione dei costi amministrativi, la semplificazione delle strutture operative e la gestione diretta degli asset immobiliari senza duplicazioni.

Ciò posto, in data 26 marzo 2025 gli organi amministrativi delle due società hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione.

L'iter di perfezionamento della operazione straordinaria di fusione per incorporazione che seguirebbe la procedura semplificata ex art. 2505 c.c., prevede: i) il deposito del progetto di fusione presso il registro delle imprese ottenuta la preventiva autorizzazione dell'operazione ai sensi dell'art. 57 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e s.m.i. e del titolo iii, capitolo 4, della circolare della banca d'Italia n. 229 del 21 aprile 1999 e s.m.i.; ii) la delibera di fusione da parte del Consiglio di Amministrazione della Banca e dell'assemblea dei soci della Immobiliare Vallelonga; iii) la stipula dell'atto di fusione.

Si evidenzia altresì che l'operazione non ha alcun riflesso fiscale, in quanto avverrebbe in regime di neutralità e consentirebbe l'estinzione per "confusione" del mutuo chirografario in corso, in scadenza nel 2029.

\*\*\*

*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.*

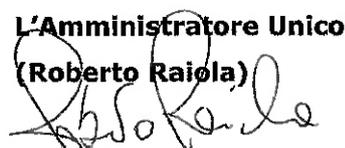
### ***Proposta di distribuzione dell'utile netto***

*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 2024 di euro 7.134:

- € 357a riserva legale (in misura non inferiore al 5% dell'utile netto)
- € 6.777 a utili portati a nuovo.

Torre del Greco, 27 marzo 2025

L'Amministratore Unico  
(Roberto Raiola)  




## **IMMOBILIARE VALLELONGA S.R.L. CON UNICO SOCIO**

Sede legale: Via S. Giacomo, 16 - 80133 Napoli  
Sede operativa: Viale Europa, 43 - 80059 Torre del Greco (Na)  
Partita IVA, Codice Fiscale e Iscrizione  
al Registro delle imprese di Napoli n. 04277621217

### **Progetto di Bilancio al 31.12.2024**

(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)
----------	-------------------------------------



## **B. BILANCIO al 31.12.2024**

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	31/12/2024	31/12/2023
7.1.1	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.387.062	5.470.917
	<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>5.387.062</b>	<b>5.470.917</b>
7.1.2	RIMANENZE	115.000	215.000
7.1.3	ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	2.961	376
7.1.4	CREDITI TRIBUTARI	118.475	152.606
	<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>236.436</b>	<b>367.982</b>
	<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>5.623.498</b>	<b>5.838.899</b>

Nota	PASSIVITÀ	31/12/2024	31/12/2023
	CAPITALE SOCIALE	5.000.000	5.000.000
	RISERVA LEGALE	3.699	2.384
	ALTRE RISERVE	(1)	(1)
	UTILI / (PERDITE) PORTATI A NUOVO	(54.097)	(79.086)
	UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	7.134	26.304
<b>7.2</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.956.735</b>	<b>4.949.601</b>
7.3.1	PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	473.743 473.743	668.306 668.306
7.3.2	ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI <i>di cui verso parti correlate</i>	110.280 50.873	153.000 50.793
7.3.3	DEBITI TRIBUTARI	18.309	3.561
7.3.4	FONDO PER RISCHI E ONERI	64.431	64.431
<b>7.3</b>	<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>666.763</b>	<b>889.298</b>
	<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.623.498</b>	<b>5.838.899</b>



## 2. Conto Economico

Nota	CONTO ECONOMICO	2024	2023
7.4.1.	RICAVI	382.672	372.124
	<i>di cui verso parti correlate</i>	317.672	312.124
7.4.2.	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(100.000)	(65.000)
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	282.672	307.124
7.4.3.	AMMORTAMENTI	(84.150)	(78.656)
	SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTO	0	0
7.4.4.	ALTRI COSTI	(122.681)	(167.605)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(6.000)	(6.000)
	TOTALE COSTI OPERATIVI	(206.831)	(246.261)
	<b>TOTALE RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>75.841</b>	<b>60.863</b>
7.4.5.	PROVENTI/(ONERI) NON RICORRENTI	3.593	1.808
7.4.6.	PROVENTI/(ONERI) FINANZIARI	(18.036)	(17.320)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(18.033)	(17.234)
	<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>61.398</b>	<b>45.351</b>
7.4.7.	IMPOSTE SUL REDDITO	(54.264)	(19.047)
	<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>7.134</b>	<b>26.304</b>

## 3. Prospetto della redditività complessiva

Voci	31/12/2024	31/12/2023
Utile / (Perdita) d'esercizio	7.134	26.304
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	7.134	26.304



#### 4. Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	31/12/2023	Allocazione risultato esercizio 2022	Operazioni sul patrimonio netto	Risultato economico di periodo	31/12/2024
CAPITALE SOCIALE	5.000.000				5.000.000
RISERVA LEGALE	2.384	1.315	-	-	3.699
ALTRE RISERVE	-		-		-
<i>da arrotondamenti</i>	(1)		-		(1)
UTILI/(PERDITE) A NUOVO	(79.086)	24.989			(54.097)
UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	26.304	(26.304)	-	7.134	7.134
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.949.601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.134</b>	<b>4.956.735</b>

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
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.923.299</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>26.304</b>	<b>4.949.601</b>

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
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.903.744</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>19.553</b>	<b>4.923.299</b>



<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Allocazione risultato esercizio 2020</b>	<b>Operazioni sul patrimonio netto</b>	<b>Risultato economico di periodo</b>	<b>31/12/2021</b>
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
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.892.090</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>11.657</b>	<b>4.903.744</b>



## 5. Rendiconto finanziario con il metodo diretto

	31.12.2023	31.12.2024
<b>1. Gestione</b>	<b>168.152</b>	<b>187.691</b>
- interessi attivi incassati (+)	3	2
- interessi passivi pagati (-)	(17.323)	(18.038)
- altri costi (-)	(167.605)	(122.681)
- altri ricavi (+)	<b>372.124</b>	382.672
- imposte e tasse (-)	(19.047)	(54.264)
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	-	-
- crediti verso clientela		
- crediti verso banche: a vista		
- altre attività		-
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(49.050)</b>	<b>(93.619)</b>
- debiti verso banche: a vista	(19.798)	0
- altre passività	(29.252)	(93.619)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>119.102</b>	<b>94.072</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>	-	-
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(138.840)</b>	<b>(295)</b>
- acquisti di attività materiali	(138.840)	(295)
- acquisti di attività immateriali		
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(138.840)</b>	<b>(295)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	-	-
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>(19.738)</b>	<b>93.777</b>
<b>LEGENDA</b>		
(+) generata		
(-) assorbita		

### RICONCILIAZIONE

voci di bilancio

	31.12.2023	31.12.2024
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	<b>(109.088)</b>	<b>(128.826)</b>
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(19.738)	93.777
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	<b>(128.826)</b>	<b>(35.049)</b>

R.

## **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 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 2024 sono stati applicati gli stessi principi e criteri di redazione utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2023 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 di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 che ha rinnovato l'incarico di revisione legale per il triennio 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 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:

<b>Categoria</b>	<b>aliquota</b>
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	
• 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%
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	
• 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

Ri.

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**

La Immobiliare Vallelonga avendo aderito al Concordato Preventivo Biennale, ha avuto accesso al regime di ravvedimento di cui all'art. 2-quater del D.L. n. 113 del 2024 con riferimento alle annualità dal 2018 al 2022, che consente l'esclusione dalle rettifiche del reddito d'impresa di cui all'art. 39 del DPR n. 600/1973 e all'art. 54 del DPR n. 633 del 1972, previo il pagamento di una imposta sostitutiva complessiva ai fini IRES di euro 9 mila ed ai fini IRAP di euro 2,7 mila da versare entro il 31/03/2025.

\*\*\*

In data 26 marzo 2025, nell'ambito di una strategia di razionalizzazione e ottimizzazione delle risorse aziendali e patrimoniali del Gruppo Banca di Credito Popolare, gli organi amministrativi di Immobiliare Vallelonga S.r.l. e di Banca di Credito Popolare Scpa hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Immobiliare Vallelonga nella Banca di Credito Popolare Scpa.

L'iter di perfezionamento della operazione straordinaria di fusione per incorporazione che seguirebbe la procedura semplificata ex art. 2505 c.c., prevede: 1) il deposito del progetto di fusione presso il registro delle imprese, ottenuta la preventiva autorizzazione dell'operazione ai sensi dell'art. 57 del



d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e s.m.i. e del titolo iii, capitolo 4, della circolare della banca d'Italia n. 229 del 21 aprile 1999 e s.m.i.; ii) la delibera di fusione da parte del Consiglio di Amministrazione della controllante Banca di Credito Popolare e dell'assemblea dei soci della Immobiliare Vallelonga; iii) la stipula dell'atto di fusione.

Si evidenzia altresì che l'operazione non ha alcun riflesso fiscale, in quanto avverrebbe in regime di neutralità e consentirebbe l'estinzione per "confusione" del mutuo chirografario in corso, in scadenza nel 2029.

#### **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**

<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Passività liquide (c/c di corrispondenza)	35.049	128.826
Finanziamenti da banche (mutuo chirografario)	438.694	539.480
Altre passività	50.873	50.793

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).

<b>Dati economici</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ricavi delle vendite delle prestazioni - Fitti attivi	317.672	312.124
Altri ricavi	-	-
Costi per servizi amministrativi prestati dalla Capogruppo	(6.000)	(6.000)
Proventi/ (Oneri finanziari)	(18.033)	(17.234)

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Amministratori	5.329	6.000
Compensi Sindaco Unico	7.141	7.280



## 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:

### Stato Patrimoniale

(valori in euro)

Voci dell'attivo	31/12/2023	31/12/2022*
10. Cassa e disponibilità liquide	240.185.177	110.732.892
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	214.019.378	334.920.081
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione;	912.508	1.643.858
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	213.106.870	333.276.223
30. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	202.396.684	168.996.633
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.623.464.164	2.653.272.906
a) crediti verso banche	208.350.691	186.825.943
b) crediti verso clientela	2.415.113.473	2.466.446.963
70. Partecipazioni	4.921.712	4.921.712
80. Attività materiali	48.006.368	45.528.618
90. Attività immateriali	1.304.088	
100. Attività fiscali	55.283.383	45.936.322
a) correnti	13.680.222	14.561.541
b) anticipate	41.603.161	31.374.781
120. Altre attività	129.511.942	64.553.311
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>3.519.092.895</b>	<b>3.428.862.475</b>

(\* Valori riesposti considerando le variazioni effettuate in conformità alle disposizioni dello IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori)

(valori in euro)

Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2023	31/12/2022*
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	3.245.063.646	3.179.836.523
a) debiti verso banche	666.995.241	769.220.146
b) debiti verso la clientela	2.302.853.205	2.130.824.354
c) titoli in circolazione	275.215.200	279.792.023
20. Passività finanziarie di negoziazione	3.901	-
40. Derivati di copertura	135.047	-
60. Passività fiscali	2.202.042	32.357
a) correnti		
b) differite	2.202.042	32.357
80. Altre passività	90.442.350	52.622.789
90. Trattamento di fine rapporto del personale	7.459.289	7.455.357
100. Fondi per rischi e oneri:	7.491.023	8.439.448
a) impegni e garanzie rilasciate	708.756	380.693
c) altri fondi per rischi e oneri	6.782.267	8.058.755
110. Riserve da valutazione	27.476.081	23.203.796



140. Riserve	104.685.238	115.319.509
150. Sovrapprezzi di emissione	39.062.783	39.062.783
160. Capitale	20.038.700	20.038.700
170. Azioni proprie (-)	-8.398.153	-8.508.546
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	-16.569.052	-8.640.242
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>3.519.092.895</b>	<b>3.428.862.475</b>

(\*) Valori riesposti considerando le variazioni effettuate in conformità alle disposizioni dello IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori)



**Conto Economico**
*(valori in euro)*

Voci	31/12/2023	31/12/2022*
10. Interessi attivi e proventi assimilati	115.296.615	74.191.915
11. <i>di cui interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	108.965.229	67.230.426
20. Interessi passivi e oneri assimilati	-38.733.239	-5.477.201
<b>30. Margine di interesse</b>	<b>76.563.376</b>	<b>68.714.713</b>
40. Commissioni attive	43.371.437	41.573.172
50. Commissioni passive	-2.298.769	-1.655.045
<b>60. Commissioni nette</b>	<b>41.072.668</b>	<b>39.918.126</b>
70. Dividendi e proventi simili	470.392	725.105
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	1.564.260	436.708
90. Risultato netto dell'attività di copertura	-16.088	
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	-8.160.189	-5.367.300
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	-8.220.464	-7.080.517
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	55.043	1.716.706
c) <i>passività finanziarie</i>	5.232	-3.488
110. Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	-14.642.297	-25.811.827
b) <i>altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	-14.642.297	-25.811.827
<b>120. Margine di intermediazione</b>	<b>96.852.123</b>	<b>78.615.526</b>
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	-44.021.826	-21.936.084
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	-43.822.783	-21.967.637
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	-199.043	31.553
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	-233.023	-39.512
<b>150. Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>52.597.273</b>	<b>56.639.929</b>
160. Spese amministrative:	-77.652.761	-69.741.615
a) <i>spese per il personale</i>	-42.382.343	-38.236.609
b) <i>altre spese amministrative</i>	-35.270.418	-31.505.007
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-1.423.146	-727.000
a) <i>impegni e garanzie rilasciate</i>	-168.011	0
b) <i>altri accantonamenti netti</i>	-1.255.135	-727.000
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	-3.942.316	-3.596.491
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	-412.847	
200. Altri oneri/proventi di gestione	8.186.283	5.567.838
<b>210. Costi operativi</b>	<b>-75.244.788</b>	<b>-68.497.268</b>
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	-	21.712
<b>260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>-22.647.514</b>	<b>-11.835.627</b>
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	6.078.463	3.195.385
<b>280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>-16.569.052</b>	<b>-8.640.242</b>
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-
<b>300. Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>-16.569.052</b>	<b>-8.640.242</b>

(\*) Valori riepilogati considerando le variazioni effettuate in conformità alle disposizioni dello IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori)



**Prospetto della redditività complessiva**

(valori in euro)

Voci	31/12/2023	31/12/2022*
10. Utile (Perdita) d'esercizio	-16.569.052	-8.640.242
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>	<b>-105.451</b>	<b>655.071</b>
20. Titoli di capitale designati al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva	22.683	-49.085
50. Attività materiali	0	0
70. Piani a benefici definiti	-128.134	704.156
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>	<b>4.377.735</b>	<b>-7.417.842</b>
140. Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva	4.377.735	-7.417.842
<b>170. Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>4.272.285</b>	<b>-6.762.771</b>
<b>180. Redditività complessiva (Voce 10 + 170)</b>	<b>-12.296.767</b>	<b>-15.403.013</b>

(\*) Valori riesposti considerando le variazioni effettuate in conformità alle disposizioni dello IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori)

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 31.12.2024.

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 2024 per ciascuna categoria di immobilizzazioni materiali.

COSTO STORICO	31.12.2023	INCREMENTI	RICLASSIFICHE	DECREMENTI	31.12.2024
<b>Terreni</b>	<b>1.185.596</b>	-	-	-	<b>1.185.596</b>
Terreno TdG/Montedoro	892.709	-	-	-	892.709
Terreno TdG/Sp. Fronte	292.887	-	-	-	292.887
<b>Fabbricati:</b>	<b>4.928.472</b>	-	-	-	<b>4.928.472</b>
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
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>581.622</b>	-	-	-	<b>581.622</b>
Impianti	503.192	-	-	-	503.192
Imp. Fotov. Montedoro	46.750	-	-	-	46.750
Imp. Fotov. Spiaggia	31.680	-	-	-	31.680
<b>Altri beni:</b>	<b>119.249</b>	<b>293</b>	-	-	<b>119.542</b>
Mobili e macch. d'uff.	93.635	293	-	-	93.928
Arredi	19.167	-	-	-	19.167
Arredi da esterno	6.447	-	-	-	6.447
<b>Imm. in corso e acconti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.814.939</b>	<b>293</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.815.232</b>



FONDO AMMORTAMENTO	31.12.2023	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2024
Terreni	-	-	-	-
<b>Fabbricati:</b>	<b>733.112</b>	<b>73.928</b>	-	<b>807.040</b>
Portici	291.615	15.468	-	307.083
SMCV	143.924	10.820	-	154.744
TDG/Spiaggia del fronte	158.291	13.278	-	171.569
TDG/Montedoro	139.282	32.696	-	171.978
Garage Montedoro	0	1.666	-	1.666
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>506.721</b>	<b>7.059</b>	-	<b>513.780</b>
Impianti	503.192	-	-	503.192
Imp. Fotov. Montedoro	2.103	4.208	-	6.311
Imp. Fotov. Spiaggia	1.426	2.851	-	4.277
<b>Altri beni:</b>	<b>104.189</b>	<b>3.161</b>	-	<b>107.350</b>
Mobili e macchine d'ufficio	91.227	563	-	91.790
Arredi	11.511	1.631	-	13.142
Arredi da esterno	1.451	967	-	2.418
<b>TOTALE</b>	<b>1.344.022</b>	<b>84.148</b>	-	<b>1.428.170</b>

IMMOBILIZZAZIONI MAT.	31.12.2023	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2024
<b>TOTALE</b>	<b>5.470.917</b>	<b>293</b>	<b>84.148</b>	<b>5.387.062</b>

### 7.1.2 Rimanenze

Rimanenze	31.12.2024	31.12.2023
Immobile Monte di Procida	-	-
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
<b>FONDO SVALUTAZIONE RIMANENZE</b>	<b>(140.572)</b>	<b>(198.789)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>115.000</b>	<b>215.000</b>

*Pi*

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	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Immobile Monte di Procida</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>136.550</b>	<b>-1.005</b>	<b>-19.554</b>	<b>-10.000</b>	<b>-61.550</b>	<b>-19.400</b>	<b>-25.041</b>
<b>Immobile Torre del Greco Via Montedoro 55</b>	<b>-140.572</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>-25.374</b>	<b>-19.067</b>	<b>-30.000</b>	<b>-25.950</b>	<b>-12.650</b>	<b>-32.531</b>
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	-43.660	0	0	-9.037	-6.394	-5.000	-11.061	-2.160	-10.008
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	-37.386	0	7.000	-4.431	0	-15.000	-11.795	-4.964	-8.196
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	-59.526	0	-2.000	-11.906	-12.673	-10.000	-3.094	-5.526	-14.327
<b>Immobile Torre del Greco Via Montedoro 13 (RUDERE)</b>	<b>0</b>	<b>58.217</b>	<b>-10.000</b>	<b>-26.850</b>	<b>-21.367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>-140.572</b>	<b>58.217</b>	<b>131.550</b>	<b>-53.229</b>	<b>-59.988</b>	<b>-40.000</b>	<b>-87.500</b>	<b>-32.050</b>	<b>-57.572</b>

### **Dettaglio storico delle rimanenze finali degli immobili merce**

Rimanenze	31.12.24	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.18	31.12.17
<b>Immobile Monte di Procida</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60.000</b>	<b>61.005</b>	<b>80.559</b>	<b>90.559</b>	<b>152.109</b>	<b>171.509</b>
<b>Immobile Torre del Greco Via Montedoro 55</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>110.000</b>	<b>135.374</b>	<b>154.441</b>	<b>184.441</b>	<b>210.391</b>	<b>223.041</b>
- Via Montedoro, 55 - Lotto 6	35.000	35.000	35.000	44.037	50.431	55.431	66.492	68.652
- Via Montedoro, 55 - Lotto 7	27.000	27.000	20.000	24.431	24.431	39.431	51.226	56.190
- Via Montedoro, 55 - Lotto 8	53.000	53.000	55.000	66.906	79.579	89.579	92.673	98.199
<b>Immobile TdG Via Montedoro 13 (RUDERE)</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>110.000</b>	<b>136.850</b>	<b>158.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALORERIMANENZE</b>	<b>115.000</b>	<b>215.000</b>	<b>280.000</b>	<b>333.229</b>	<b>393.217</b>	<b>275.000</b>	<b>362.500</b>	<b>394.550</b>

Si evidenzia che a settembre 2024 è stato venduto l'immobile di Montedoro per 65.000,00 euro generando una riduzione di valore delle rimanenze pari a 35.000 sul valore netto residuo da bilancio del bene (valore storico-svalutazioni=valore corrente) ( $158.217 - 58.217 = 100.000$ ) (valore corrente - prezzo di vendita = riduzione rimanenze ( $100.000 - 65.000 = 35.000$ )).

### 7.1.3. Crediti tributari

I crediti tributari si attestano a € **118.475** mila e si dettagliano come segue:

#### Crediti tributari correnti

	31.12.23	incrementi	decrementi	31.12.2024
Credito INVEST. L.208/15	0	0	0	0
Acconti Ires	27.730	14.641	27.730	14.641
Acconti Irap	7.570	4.889	7.570	4.889
Acconto IVA	1.496	0	1.496	0
Crediti INV.L.178/20 B.Str	2.003	0	0	2.003
Crediti INV.L.178/20 All.A	18.018	0	0	18.018
Rit. su interessi da c/c	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>56.817</b>	<b>19.530</b>	<b>36.796</b>	<b>39.551</b>

Il credito Investimenti L.208/15 (investimenti nel Mezzogiorno) e 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 sono crediti maturati a seguito della realizzazione dei due impianti fotovoltaici di Montedoro e Spiaggia del Fronte i cui dettagli sono stati forniti negli anni precedenti.

#### Crediti tributari differiti

	31.12.23	incrementi	decrementi	31.12.24
DTA IRES svalutazione merci	53.587	0	13.972	39.615
DTA IRAP svalutazione merci	9.879	0	2.893	6.986
DTA per perdite fiscali	19.063	0		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
<b>TOTALE</b>	<b>95.789</b>	<b>0</b>	<b>16.865</b>	<b>78.924</b>

R.

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 3.699.

### **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**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Mutuo chirografario BCP	438.694	539.480
c/c di corrispondenza BCP	35.049	128.826
<b>TOTALE</b>	<b>473.743</b>	<b>668.306</b>

### **7.3.2. Altre passività correnti**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Risconto passivo su fitti attivi	50.873	50.793
Risconto passivo contributi L.208/15	16.960	18.725
Risconto passivo contributi L.178/20 B. strum.	1.733	1.913
Risconto passivo contributi L.178/20 All. A	15.586	17.207
Rateo passivo per interessi	5.696	2.413
Debiti per fatture da ricevere	19.425	61.583
Debiti verso Amministratori	-	-



Altri debiti	7	366
<b>TOTALE</b>	<b>110.280</b>	<b>153.000</b>

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

### 7.3.3. Debiti tributari

	31.12.2024	31.12.2023
IRES	13.256	-
IRAP	4.613	-
RITENUTE IRE CO.CO.CO/PRO E PROV	440	3.333
ERARIO C/IVA A DEBITO	-	-
RITENUTE PER ADDIZIONALI COMUNALI	-	44
RITENUTE PER ADDIZIONALI REGIONALI	-	184
<b>TOTALE</b>	<b>18.309</b>	<b>3.561</b>

I *debiti tributari* si riferiscono all'ammontare delle imposte e a ritenute.

### 7.3.4. Fondo per rischi ed oneri

	31.12.23	incrementi	decrementi	31.12.24
Fondo Rischi ed Oneri	64.431	-		64.431
<b>TOTALE</b>	<b>64.431</b>	-	-	<b>64.431</b>

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.

*P.*

## 7.4 CONTO ECONOMICO

### 7.4.1. Ricavi operativi

Ricavi operativi	2024	2023
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>	101.182	97.839
<i>Fil. Santa Maria Capua Vetere</i>	76.490	74.285
<i>Fil. Torre del Greco - Spiaggia del Fronte</i>	70.000	70.000
<b>TOTALE</b>	<b>317.672</b>	<b>312.124</b>

### 7.4.2. Variazione delle rimanenze

Rimanenze	2024	2023
<b>Immobile Monte di Procida</b>	<b>0</b>	<b>(60.000)</b>
<b>Immobile Torre del Greco via Montedoro 55</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>
• <i>Via Montedoro, 55 - Lotto 6</i>	0	0
• <i>Via Montedoro, 55 - Lotto 7</i>	0	7.000
• <i>Via Montedoro, 55 - Lotto 8</i>	0	(2.000)
<b>Immobile Torre del Greco via Montedoro 13</b>	<b>(100.000)</b>	<b>(10.000)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(100.000)</b>	<b>(65.000)</b>

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

### 7.4.3. Ammortamenti

La voce, pari a euro 84.148, 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

	2024	2023
<b>Spese amministrative:</b>	<b>110.211</b>	<b>154.325</b>
<i>Imposte indirette e tributi locali</i>	25.576	26.468
<i>Servizi commerciali, amministrativi e contabili</i>	22.989	25.052
<i>Consulenze tecniche</i>	10.085	33.416
<i>Revisione contabile</i>	5.424	14.486
<i>Manutenzioni locali</i>	16.094	24.968
<i>Utenze</i>	21.445	20.273
<i>Premi assicurativi</i>	1.999	2.281
<i>Canoni di licenze d'uso</i>	6.599	7.381
<b>Spese del personale:</b>	<b>12.470</b>	<b>13.280</b>
<i>Compenso Amministratori</i>	5.329	6.000
<i>Compenso Sindaco Unico</i>	7.141	7.280
<b>TOTALE</b>	<b>122.681</b>	<b>167.605</b>

Le spese amministrative si attestano a circa euro 122mila. Il decremento è legato in gran parte alla riduzione delle spese legate agli investimenti realizzati nell'anno precedente. Le spese del personale sono poco più di euro 12 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

	2024	2023
Altri oneri di gestione	-	-
Altri proventi di gestione	3.593	1.808
<b>TOTALE</b>	<b>3.593</b>	<b>1.808</b>

*R.*

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 1.765 euro, L.178 beni strumentali per 180 euro, L.178 per beni allegato A per 1.622 euro. Bolli su fatture per 26 euro.

#### **7.4.6. Proventi/(Oneri) finanziari**

	2024	2023
Interessi passivi c/c controllante	(18.033)	(17.236)
Interessi attivi c/c controllante	0	2
Interessi attivi	2	0
Interessi passivi altri	(5)	(86)
<b>TOTALE</b>	<b>(18.036)</b>	<b>(17.320)</b>

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

Componenti reddituali	31.12.2024	31.12.2023
Imposte correnti	(17.869)	-
Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	(19.530)	-
Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio		
Variazione delle imposte anticipate	(16.865)	(19.047)
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>(54.264)</b>	<b>(19.047)</b>

Per l'anno 2024 la società ha aderito al CPB proposto da ADE determinando quindi IRES ed IRAP dell'esercizio in base all'imponibile concordato

BASE IMPONIBILE IRES (55.234,00) x 24% = IRES 2024 (13.256,00)

BASE IMPONIBILE IRAP (92.821,00) x 4,97% = IRAP 2024 (4.613,00)

Risulta pertanto superflua la riconciliazione tra onere fiscale e teorico.

Per le imposte anticipate e differite sono legate alla vendita di un bene merce di cui negli anni precedenti si era provveduto ad una svalutazione pari a euro 58.217 come specificato al punto 7.1.2 della presente nota.

in dettaglio:

Storno crediti IRES antic. su svalutaz. rimanenze per alienazione cespite	13.972
Storno crediti IRAP antic. su svalutaz. rimanenze per alienazione cespite	<u>2.893</u>
<b>TOTALE</b>	<b>16.865</b>



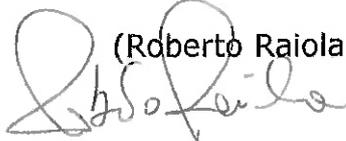


Infine le imposte relative ad esercizio precedente sono le differenze IRES (14.641,00) ed IRAP (4.889,00) dovute a seguito dell'adeguamento agli ISA per anno 2023.

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, 27 marzo 2025

L'Amministratore Unico

(Roberto Raiola)  




# Immobiliare Vallelonga S.r.l.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

13 aprile 2025



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Curtatone, 3  
00185 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 2024, 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e 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 2024

### **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 ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e 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;
- 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



**Immobiliare Vallelonga S.r.l.**  
Relazione della società di revisione  
31 dicembre 2024

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

### **Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10**

L'Amministratore Unico della Immobiliare Vallelonga S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Vallelonga S.r.l. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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 2025

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 31/12/2024 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.

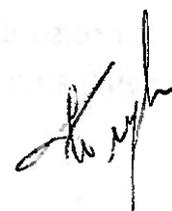
In particolare:

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 13 settembre 2024 è stato venduto l’immobile sito in Torre del Greco Via Montedoro n. 15 per il corrispettivo di €. 65 mila, importo inferiore al valore di bilancio al 31.12.2023 di €. 100 mila. La Capogruppo BCP prima della vendita ha commissionato perizia per determinare il valore di stima dell’immobile alla Protos Real Estate.

**-Per gli immobili strumentali**, locati ad uso sportello bancario alla Capogruppo in Portici, Santa Maria Capua Vetere e Torre del Greco alla Via Spiaggia del Fronte e Via Montedoro, la Capogruppo ha comunicato la chiusura dello sportello bancario di Via Spiaggia del Fronte n. 9 ma lasciando in essere il rapporto locativo così come stipulato il 1.7.2013.



**Circa i contenziosi in corso** si evidenzia che nel mese di Gennaio 2025 è stata avviata azione esecutiva a danno della Signora Monica Acampora per la liberazione dell'immobile di Via Montedoro di cui al sub 4 ed è stato notificato atto di recetto per l'importo di €, 69.498,16. Le informative dell'Agenzia delle Entrate non evidenziano beni ulteriormente aggredibili per cui l'amministratore ritiene impossibile il recupero del credito.

**Circa i fatti salienti avvenuti nel corrente esercizio si evidenzia che:**

- la società ha aderito al Concordato Biennale Preventivo ed alla Sanatoria per gli anni 2018/2022

-in data 26 marzo 2025 gli organi amministrativi della Capogruppo e della Immobiliare Vallelonga hanno deliberato l'approvazione di un progetto di fusione; trattasi di una operazione di fusione per incorporazione con procedura semplificata ex art. 2505 c.c.

L'operazione nasce dall'interesse della Capogruppo di perseguire obiettivi di efficienza e cost saving, oltre alla gestione diretta degli asset immobiliari.

Fiscalmente l'operazione di fusione così come deliberata non ha nessun riflesso fiscale in quanto avverrebbe in regime di neutralità e consentirebbe l'estinzione per confusione del mutuo chirografaro della Immobiliare in scadenza nel 2029.

Sull'operazione di Fusione è stato espresso parere favorevole del CRO ( chief risk officer ) della capogruppo.

**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,

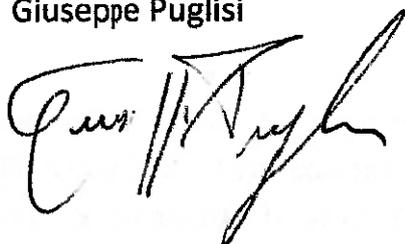
**propongo all'Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2024 con la relativa proposta dell'amministratore unico di destinazione dell'utile dell'esercizio 2024 pari a €. 7.134 come di seguito indicato:**

- €. 357 a riserva legale
- €. 6.777 a utili portati a nuovo

Torre del Greco, 14.4.2025

**Il "Sindaco Unico"**

Giuseppe Puglisi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Puglisi', written in a cursive style.