

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

### VALOREIMMOBILIARE S.R.L.



EZXT38

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PESARO (PS) VIALE ANTONIO GRAMSCI 4 CAP 61121
Indirizzo PEC	<a href="mailto:valoreimmobiliarepu@legalmail.it">valoreimmobiliarepu@legalmail.it</a>
Numero REA	PS - 183883
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02464720412
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata con unico socio

## Indice

1 Allegati .....	3
------------------	---

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO**  
**Data chiusura esercizio 31/12/2018**  
**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**

#### Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL**  
**Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
**Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	Via A. GRAMSCI 4 PESARO 61121 PU Italia
<b>Codice Fiscale</b>	02464720412
<b>Numero Rea</b>	PS 183883
<b>P.I.</b>	02464720412
<b>Capitale Sociale Euro</b>	10000.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	649940
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO CON SEDE IN PESARO VIA GRAMSCI 4 - C.F.P.IVA E REG.IMPRESA PESARO: 00212000418

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	669	892
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>669</b>	<b>892</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	5.875.448	6.484.778
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.508	61.227
<b>Totale crediti</b>	<b>62.508</b>	<b>61.227</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>	<b>63.435</b>	<b>126.237</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>6.001.391</b>	<b>6.672.242</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>58</b>	<b>9</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.002.118</b>	<b>6.673.143</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	1.189	11
VI - Altre riserve	6.494.064	6.471.683
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(588.942)	23.560
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>5.916.311</b>	<b>6.505.254</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.807	167.889
<b>Totale debiti</b>	<b>85.807</b>	<b>167.889</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.002.118</b>	<b>6.673.143</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	557.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	129.262	129.263
Totale altri ricavi e proventi	129.262	129.263
Totale valore della produzione	129.262	686.263
B) Costi della produzione		
7) per servizi	50.635	51.810
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	223	223
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	223	223
Totale ammortamenti e svalutazioni	223	223
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	609.330	557.000
14) oneri diversi di gestione	57.990	53.674
Totale costi della produzione	718.178	662.707
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(588.916)	23.556
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	16	23
Totale proventi diversi dai precedenti	16	23
Totale altri proventi finanziari	16	23
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	42	19
Totale interessi e altri oneri finanziari	42	19
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(26)	4
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(588.942)	23.560
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(588.942)	23.560

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

### Nota integrativa, parte iniziale

#### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2018, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

### Principi di redazione

#### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
  - secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
  - e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
  - n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
  - n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
  - n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
  - n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
  - n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
  - n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
  - n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
  - n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
  - n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
  - n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
  - n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
- nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.
- La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
- La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..
- Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

## **Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Si evidenzia che nella redazione del bilancio in esame non si è verificata alcuna problematica inerente la comparazione e/o adattabilità di voci di bilancio rispetto all'esercizio precedente.

## **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, senza essersi resa necessaria alcuna deroga di cui all'art. 2435-bis c. 7-bis, o prevista in altre norme del C.C..

## **Altre informazioni**

### **Attività della società**



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

La società è controllata al 100% dalla Provincia di Pesaro ed Urbino, rispetto alla quale si configura come una società veicolo di cui al D.L. n. 351 del 2001, convertito nella Legge n. 410 del 2001 nonché con riferimento alla Legge n. 289 del 2002. La costituzione è stata finalizzata alla valorizzazione e successiva dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'Ente socio unico ed ha come oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, mediante l'assunzione di finanziamenti.

**Dilazione dei termini di approvazione del bilancio**

L'organo amministrativo evidenzia che con propria determina in data 29 marzo u.s. ha assunto la decisione di posticipare la predisposizione e correlativamente l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 sulla base di quanto di seguito indicato:

- recenti disposizioni normative ed in particolare l'articolo 1, commi 125-129 della Legge n. 124/2017 in sede di prima applicazione con il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, hanno introdotto l'obbligo di evidenziare in nota integrativa del bilancio annuale le informazioni relative a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque a vantaggi economici di qualunque genere ricevuti da:

- pubbliche amministrazioni, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati;
- società da loro controllate e da società a partecipazione pubblica, ivi comprese quelle che emettono azioni quotate in mercati regolamentati;
- società da loro partecipate.

La sinteticità della norma ha comportato notevoli dubbi interpretativi ed ha esposto le imprese a seri rischi, in considerazione delle ingenti sanzioni previste, dal momento che il quarto periodo del comma 125 ha previsto che all'inosservanza di tale obbligo, consegua la restituzione delle somme ai soggetti eroganti nel termine di tre mesi.

La necessità quindi di attentamente analizzare la situazione aziendale in relazione al dettato normativo in precedenza richiamato, anche alla luce della tesi del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, ha consigliato il sottoscritto amministratore ad avvalersi del maggior termine rispetto ai quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio, per l'approvazione del bilancio annuale.

A ciò si è aggiunta altresì l'opportunità di meglio valutare il contenuto dei vari elaborati peritali delle unità immobiliari recentemente consegnati alla società dallo Studio Tecnico del Geom. Marcello Tasini, anche in relazione alla messa a bando di alcune unità immobiliari, al fine di recepire nel bilancio in esame le rettifiche di valore emerse.

In forza di tutto quanto precede, il Presidente ha pertanto assunto la determina di differire la data di convocazione dell'assemblea ordinaria dei soci per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come consentito dall'art. 2364, co. 2, del Codice Civile nonché sulla base della previsione del vigente testo dello statuto sociale.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato evidenzia, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", unicamente la sottoclasse accesa alle:

- I Immobilizzazioni immateriali.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2018 è pari a euro 669.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -223.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono unicamente i costi di impianto e di ampliamento, e risultano iscritti al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 669.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

### **Movimenti delle immobilizzazioni**

#### **B - IMMOBILIZZAZIONI**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2018	669
Saldo al 31/12/2017	892
Variazioni	-223

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	1.115	1.115
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	223	223
Valore di bilancio	892	892
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	223	223
Totale variazioni	(223)	(223)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	1.115	1.115

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

	Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	446	446
<b>Valore di bilancio</b>	669	669

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

### Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

## Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2018 è pari a euro 6.001.391. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -670.851.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

## RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

### Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 5.875.448.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -609.330.

Le rimanenze di magazzino sono costituite esclusivamente da immobili (terreni e fabbricati) acquisiti dalla società per effetto di conferimento ed acquisto in sede costitutiva della società dal socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino, della cui proprietà è titolare la società e che sono oggetto dell'attività di cartolarizzazione; gli immobili sono valutati al costo di acquisto e/o conferimento, inclusivo degli oneri accessori.

Nello specifico, si evidenzia che questo organo amministrativo si è attivato al fine di accertare che i valori delle unità immobiliari di proprietà ed iscritte a rimanenza, con riferimento alla chiusura dell'esercizio in esame, fossero ancora allineati ai valori di mercato. A tal fine ha affidato incarico allo Studio Tecnico del Geom. Marcello Tasini di Pesaro il quale ha consegnato i propri elaborati tecnici in tempo utile per essere acquisiti con riferimento alle opportune rettifiche di valore in sede di assestamento del presente bilancio. Infatti, con determina dell'8 marzo u. s., alla presenza del sindaco e revisore unico dott. Luca Ghironzi, si è prudenzialmente convenuto di iscrivere a bilancio 2018 un complessivo valore svalutativo di alcune unità immobiliari di proprietà di euro 615.780,17, come succintamente e distintamente di seguito indicato:

- Fabbricato ex Casa Cantoniera Petriano, svalutazione per euro 108.432,43;
- Fabbricato ex Casa Cantoniera di Fano, svalutazione per euro 107.565,60;
- Fabbricato Centro Selvaggina Pesaro, svalutazione per euro 128.713,59;
- Fabbricato ex Colonia Gasparri, svalutazione per euro 53.526,63, e
- Fabbricato ex podere Bruscia sub 1-2-3-4, svalutazione per euro 217.541,92.

In tal modo e nel complesso, gli immobili di proprietà risultano presenti a bilancio per un importo complessivo netto di euro 5.875.447,67 frutto di un importo di costo storico di euro 7.259.699,66 ed un fondo svalutazione di euro 1.384.251,99.

A conferma della necessaria svalutazione soccorre il risultato del bando di gara esperita in data 7/5/2019 per il quale socio unico aveva, con missiva prot. 130/2019 del 2/1/2019, determinato le seguenti valorizzazioni:

- Fabbricato ex Casa Cantoniera Petriano euro 220.000,00;
- Fabbricato ex Casa Cantoniera di Fano euro 160.000,00;
- Fabbricato Centro Selvaggina Pesaro fabbricato principale euro 380.000,00;
- Fabbricato Centro Selvaggina Pesaro fabbricato minore e accessori euro 120.000;
- Fabbricato ex Colonia Gasparri euro 200.000,00;
- Fabbricato ex podere Bruscia sub 1-2-3-4 euro 330.000,00.

Ne è risultato un solo offerente per il cespite elencato quale "Fabbricato Centro Selvaggina Pesaro fabbricato minore e accessori.

L'offerta di € 120.111,00 ha avuto il nulla osta all'assegnazione definitiva da parte del socio unico in data 16/5/2019.

Con medesima missiva il socio unico ha disposto il rinnovo del bando di gara con le medesime valorizzazioni ma con possibilità di offerta al ribasso secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 16 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 62.508.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 1.281.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

#### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali, pari ad euro 61.789, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde al valore nominale ritenendo che non siano presenti probabilità circa il mancato recupero integrale delle partite aperte.

In larga parte i crediti commerciali indicati sopra si riferiscono a fatture da emettere inerenti il credito a titolo di indennizzo da riscuotere nei confronti dei soggetti che attualmente occupano parte degli immobili oggetto dell'attività di cartolarizzazione; nello specifico trattasi del fabbricato situato nel Comune di Pesaro in Via Orazio Flacco Angolo Via Giusti denominato "Caserma di Polizia Stradale Pesaro".

#### **ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

#### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 63.435, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.  
Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -62.802.

### **Ratei e risconti attivi**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.  
I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 ammontano a euro 58.  
Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 49.

### **Oneri finanziari capitalizzati**

#### **Oneri finanziari capitalizzati**

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### **Patrimonio netto**

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I — Capitale
- II — Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III — Riserve di rivalutazione
- IV — Riserva legale
- V — Riserve statutarie
- VI — Altre riserve, distintamente indicate
- VII — Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII — Utili (perdite) portati a nuovo
- IX — Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X — Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 5.916.311 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro -588.943.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c. 4, Cod. Civi., nonché la composizione della voce "Altre riserve".

	Valore inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale Sociale	€ 10.000			€ 10.000
Riserva legale	€ 11		€ 1.178	€ 1.189
Altre riserve:				
- riserva straordinaria	€ 203		€ 22.382	€ 22.585
- versamenti conto capitale	€ 3.100.000			€ 3.100.000
- varie altre riserve	€ 3.371.479			€ 3.371.479
Totale altre riserve	€ 6.471.682			€ 6.494.064
Utili (perdite) portate a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 23.560		-€ 588.942	-€ 588.942
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>€ 6.505.253</b>			<b>€ 5.916.311</b>

Il dettaglio "Varie altre riserve" è collegato unicamente alla riserva da conferimento dell'importo indicato nel prospetto che precede.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio aumenti gratuiti di capitale). La distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci sotto forma di dividendo di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva.

In specie per quanto alla "riserva da conferimento" si annota come la medesima deriva dall'atto a rogito del Notaio Cesare Licini dell'11/12/2012 (rep. 40057) con cui il socio unico trasferiva alla società un compendio immobiliare "a titolo di conferimento in conto capitale senza obbligo di restituzione da iscrivere come dotazione patrimoniale appostata a riserva da conferimento all'interno del Patrimonio Netto".

Tale riserva da conferimento, potendosi configurare come "riserva da soprapprezzo delle quote", ai fini prudenziali e per maggiore tutela dei terzi, viene assoggettata al regime di cui all'art. 2431 del C.C. in tema di disponibilità e distribuibilità.

In specie per quanto al "versamento in c/ capitale" si annota come il medesimo derivi dalla determinazione del socio unico n. 2703 del 31/12/2015 in oggetto "trasferimento di risorse alla società Valoreimmobiliare srl per

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

estinzione del debito verso l'Istituto Bancario Intesa San Paolo". Elenca la determina come "la somma trasferita per l'estinzione del debito non dovrà essere oggetto di rimborso alla Provincia al termine del processo di valorizzazione e cartolarizzazione attuato dalla società".

Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno. Posto quanto predetto, l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto che segue:

	Importo	Origine/natura	Possibilità utilizzazione	Quota disponibile
Capitale Sociale	€ 10.000	capitale sociale		
Riserva legale	€ 1.189	riserva legale		€ 1.189
Altre riserve:				
- riserva straordinaria	€ 22.585	riserva di utili	A B C	€ 22.585
- versamenti conto capitale	€ 3.100.000	riserva di capitale	A B C	€ 3.100.000
- varie altre riserve	€ 3.371.479	riserva da conferimento	A B C	€ 3.371.479
Totale altre riserve	€ 6.494.064			€ 6.494.064
Utili (perdite) portate a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 588.942			-€ 588.942
Totale patrimonio netto	€ 5.916.311			€ 5.906.311
<b>Quota non distribuibile</b>				<b>€ 1.189</b>
<b>Residuo quota distribuibile</b>				<b>€ 5.905.122</b>

LEGENDA:

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione soci

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

#### **Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi**

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

### **Fondi per rischi e oneri**

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

### **Debiti**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 85.807.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -82.082.

**Finanziamenti effettuati dai soci alla Società (art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)**

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie tra i debiti verso controllante i finanziamenti a suo tempo ricevuti dalla Provincia di Pesaro ed Urbino che a fine esercizio residuano ad euro 75.000,00 con una riduzione di pari importo rispetto al precedente esercizio che ammontava ad euro 150.000,00 per effetto di restituzioni fatte nel corso dell'esercizio.

**Debiti tributari**

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 2.560 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

**Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.



## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

### **Valore della produzione**

Nell'esercizio in esame non sono stati realizzati ricavi imputabili all'attività caratteristica, in assenza di vendite di immobili fatte.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 129.262,15.

### **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 718.178.

### **Proventi e oneri finanziari**

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

### **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

## **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce A. del Conto economico singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionale.

Alla stessa stregua, nell'esercizio in commento la società non ha rilevato alcuna voce B/C del Conto economico, che per entità o incidenza possa essere considerata eccezionale.

## **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

## **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

Alla data di redazione del presente bilancio, nessuna imposizione ai fini IRES e/o IRAP è risultata dovuta, non essendo in presenza di un imponibile tassabile anche in applicazione della normativa agevolativa inerente la cartolarizzazione immobiliare.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2018, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497- bis c. 4 C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

#### **Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi all'organo amministrativo nonché al sindaco unico e revisore nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	18.720	6.916

I compensi spettanti all'organo amministrativo ed al sindaco unico e revisore sono stati attribuiti sulla base di apposite delibere di assemblea dei soci, assunte nel momento della nomina e/o della riconferma. Peraltro si evidenzia che nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi al soggetto che riveste il ruolo di amministratore nonché al sindaco unico e revisore, così come pure non risultano prestate garanzia di assunti impegni nei confronti dei medesimi soggetti.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

#### **Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

#### **Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si evidenzia che dopo la chiusura dell'esercizio non sono intervenuti fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C..

### Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

#### Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

### Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

#### Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

A partire dall'esercizio 2011, anno di costituzione della società veicolo, la stessa è soggetta alla direzione ed al coordinamento da parte dell'Ente Provincia di Pesaro ed Urbino, la quale, in forza del controllo totalitario della società ai sensi dell'art. 2359 Cod Civ. realizzato mediante l'integrale possesso della partecipazione al capitale sociale della medesima, imprime un'attività di indirizzo alla società, influenzando sulle decisioni prese dalla medesima. Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento dell'ente "Provincia di Pesaro ed Urbino" derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della società, ovvero alla redditività ed al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dell'ente "Provincia di Pesaro ed Urbino" e riferito all'esercizio 2017.

### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	213.166.885	253.358.654
C) Attivo circolante	54.101.982	68.744.074
D) Ratei e risconti attivi	0	0
<b>Totale attivo</b>	<b>267.268.867</b>	<b>322.102.728</b>
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	7.520.013	92.520.919
Riserve	96.014.372	125.541.698
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.925.439)	(18.761.767)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>96.608.945</b>	<b>199.300.850</b>
B) Fondi per rischi e oneri	2.131.888	2.241.208
D) Debiti	103.675.510	118.753.994
E) Ratei e risconti passivi	64.852.524	1.806.677
<b>Totale passivo</b>	<b>267.268.867</b>	<b>322.102.728</b>

### Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	58.370.983	64.700.227
B) Costi della produzione	64.814.108	76.973.663
C) Proventi e oneri finanziari	(2.407.761)	(2.517.678)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	802.642	(2.967.553)
Imposte sul reddito dell'esercizio	877.195	1.003.100
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.925.439)	(18.761.767)

## Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

### Commi 125, 127 – Contributi, sovvenzioni, vantaggi economici ricevuti

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni e da soggetti di cui al primo periodo del comma 125, dell'art. 1, della L. 124/2017.

### Commi 126, 127 - Atti di concessione di sovvenzioni, contributi, vantaggi economici

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, la società non ha formalizzato atti di concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici a persone fisiche ed enti pubblici e privati.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

### Proposta di copertura della perdita di esercizio

Sulla base di quanto esposto – posto l'adeguamento di legge della riserva legale con paritaria compensazione dalla riserva straordinaria, previa apposita deliberazione assembleare, si propone di ripianare la perdita di € 588.942, mediante parziale utilizzo della riserva da conferimento che risulta più che sufficiente alla necessità. Ciò in analogia a quanto già disposto per l'integrale estinzione delle perdite conseguite a tutto il 31/12/2016 con decisione dei soci del 11 maggio 2017.

Copertura della perdita che, con riferimento all'art. 1 commi 551-552 della L. 147/2013 e per quanto novato sia dall'art. 21 dal d.lgs 175/2016 che dal d.lgs 100/2017, non pregiudica il bilancio del socio unico Provincia di Pesaro ed Urbino in quanto l'accantonamento richiesto dalle norme soprarichiamate non è da effettuarsi nella considerazione che la società controllata ed in house, è dotata di un patrimonio netto sufficiente ed in grado di consentire l'integrale estinzione della perdita inerente l'esercizio duemila diciotto.

Il risultato economico negativo è comunque coerente e consequenziale con le determinazioni inerenti le valorizzazioni dei singoli cespiti come indicate dal socio unico Provincia di Pesaro e Urbino e adottate dalla società; peraltro, al di là della dichiarata eterodirezione ex art. 2497 c.c., risulterebbe arduo individuare nella società in house Valoreimmobiliare srl un centro di interessi davvero distinto dall'ente pubblico Provincia di Pesaro e Urbino che la ha costituita e per la quale essa opera.

## Nota integrativa, parte finale

### OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

La rappresentazione contabile dell'attività di cartolarizzazione immobiliare è stata realizzata nel rispetto della previsione della Legge 130/99, laddove viene indicato che "gli attivi cartolarizzati relativi a ciascuna operazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni".

Con il provvedimento del 29 marzo 2000, tenuto anche conto del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, previsto dal D. Lgs . 87/1992 e con riferimento alle operazioni della specie, la Banca d'Italia ha espressamente previsto che :

- le operazioni contabili relative a ciascuna operazione di cartolarizzazione trovino separata evidenza in appositi allegati alla nota integrativa;
- gli allegati debbano contenere tutti i dati di carattere qualitativo e quantitativo necessari per una rappresentazione chiara e completa di ciascuna operazione.

Ne risulta che i dati quantitativi e qualitativi esclusivamente inerenti alle operazioni di cartolarizzazione sono stati successivamente estrapolati rispetto ai dati complessivi della contabilità societaria e sono stati separatamente riportati in calce alla presente nota integrativa ed esposti nel capitolo "INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE".

### INFORMAZIONI RELATIVE ALLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE INFORMAZIONI QUANTITATIVE

Le poste indicate, collegate al portafoglio inerente all'attività di cartolarizzazione, corrispondono ai valori desunti dalla contabilità e/o informazioni ricevute dalla Provincia di Pesaro e Urbino, incaricato della gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare.

#### RICAVI E COSTI DA CARTOLARIZZAZIONE ANNO 2018

Indennità di occupazione Pesaro	euro	122.442,19
indennità di occupazione Novafeltria	euro	6.819,96
interessi attivi bancari	euro	12,51
rimanenze Finali	euro	7.259.699,66
Svalutazione	euro -	615.780,17
Costi professionisti	euro -	5.670,00
Costi vari	euro -	780,00
Costi patrimonio separato	euro -	47.524,98
Rimanenze Iniziali	euro -	7.253.249,66
<b>Perdita cartolarizzazione</b>	<b>euro -</b>	<b>534.030,49</b>

#### Dettaglio costi patrimonio separato

Oneri e commisioni bancarie	euro	121,25
Servizi vari	euro	4.098,36
Imposta di bollo	euro	100,00
imposta di registro	euro	2.585,24
Ici	euro	36.224,00
Tasi	euro	4.393,00
Sopravv.Pssive indeducibili	euro	3,13
<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>47.524,98</b>

### INFORMAZIONI QUALITATIVE

Si rammenta che nel corso del 2015, la società ha posto in vendita, tramite avviso pubblico di procedura negoziata ad offerte segrete senza vincolo di prezzo a base di gara, i seguenti immobili:

LOTTO 1 - "Ex Fabbricato Rurale Gasparri" – immobile in Comune di Pesaro: €. 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00).

LOTTO 2 A. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex custode": €. 660.000,00(euro seicentosessantamila/00).

LOTTO 2 B. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex sala riunioni con annessi e voliera":€. 264.000,00 (euro duecentosessantaquattromila/00).

LOTTO 3 - "Palazzina alloggio ufficiali – Edificio intero": €. 805.000,00 (euro ottocotocinquemila/00).

LOTTO 3 A – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano terra”: €. 215.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).

LOTTO 3 B – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano primo”: €. 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00).

LOTTO 3 C – “Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano secondo”: €. 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00).

LOTTO 4 A – “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte”: €. 777.000,00 (euro settecentosettantasette/00).

LOTTO 4 B – “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Retro”: €. 600.000,00 (euro seicentomila/00).

ricevendo offerte per il solo lotto 4 A, “Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte”, per il quale nel corso dell'esercizio 2017 si è conclusa la relativa vendita.

A fronte della procedura pubblica esperita, andata deserta per quasi tutti i lotti, è stato possibile, inoltre, dare il via a procedure semplificate finalizzate all'ottenimento di manifestazioni di interesse per esperire una procedura negoziata ad inviti, come previsto dall'art.10 del vigente Regolamento provinciale per le alienazioni patrimoniali, al quale la società si conforma.

In particolare, sono state ricevute manifestazioni di interesse per il fabbricato denominato “Palazzina Alloggio Ufficiali” di via Flacco – Pesaro”. Per detto fabbricato, composto da n. 3 unità immobiliari indipendenti, la società ha provveduto ad inoltrare le formali disdette contrattuali e sta perfezionando la liberazione dei locali. Si è provveduto inoltre a richiedere un nuovo accatastamento delle proprietà nell'intento di valorizzare le singole unità, rendendole più appetibili. Da ultimo, è stata richiesta alle autorità comunali la variazione dei vincoli di ristrutturazione presenti, rendendo di fatto molto più appetibile il complesso: l'iter amministrativo è in via di definizione, a quanto consta, con esito positivo.

La Società ha inoltre proseguito, intensificandola, l'attività di valorizzazione del proprio patrimonio. In particolare, per quanto riguarda l'edificio “Ex Caserma Polizia stradale, via Flacco/via Giusti - Pesaro”, adibito oggi in parte a divisione del personale della Questura di Pesaro ed a Ufficio immigrazione, raggiunto nel 2014 l'obiettivo dell'ottenimento del definitivo provvedimento giudiziario di rilascio nei confronti della Prefettura di Pesaro e Urbino per conte del Ministero dell'Interno, sono state compiute alcune verifiche relative alla struttura oltre che sopralluoghi con ditte potenzialmente interessate all'acquisto. Si segnala che, nelle more dell'intimato rilascio dei locali – fissato al 30/06/2016, su espressa richiesta di proroga della Prefettura - la società ha da tempo concordato con la stessa un'indennità di occupazione extra-contrattuale annua di € 122.442,20.=.

Con determinazione dirigenziale n. 2703 del 31/12/2015 il socio unico Provincia di Pesaro e Urbino ha disposto verso la propria partecipata un trasferimento di risorse destinato all'estinzione del debito residuo contratto con l'Istituto bancario Intesa Sanpaolo Spa sottoforma di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria, contabilizzato nel presente bilancio a titolo di versamento in conto capitale per euro 3.100.000,00.=.

La revoca anticipata del finanziamento si è perfezionata in data 11/2/2016 come comunicato dall'Istituto finanziatore, con oneri complessivi di chiusura finali pari ad € 19.097,75, addebitati il 31/03/2016.

Contemporaneamente è stata chiesta l'estinzione semplificata, ai sensi c.d. “Legge Bersani”, dell'ipoteca immobiliare costituita a suo tempo a garanzia del finanziamento, pari ad euro 9.170.000,00.=. Al 31/03/2016 – come evidenziato da formale e definitiva comunicazione dell'Istituto finanziatore, datata 04/05/2016 - risultano estinte tutte le obbligazioni accessorie derivanti a suo tempo dalla stipula dell'apertura di credito, nonché adempite le formalità relative alla cancellazione delle ipoteche immobiliari in essere.

In merito poi al fabbricato ubicato in Pesaro, Loc. Muraglia, denominato “Centro Ricerche Floristiche”, ceduto attualmente in comodato all'Amministrazione Provinciale – e per il quale si sono avute già alcune richieste di informazioni - si è provveduto nel 2015 a concordare con il socio l'accantonamento di risorse necessarie alla predisposizione di locali idonei ad accogliere gli attuali uffici e gli archivi contenenti una preziosa raccolta di erbe e piante, in modo anche da renderle più fruibili e consultabili per la collettività, e potendo così liberare il complesso e renderlo disponibile per la vendita.

Nel 2016 la società ha proseguito la sua attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, perfezionando anche alcune alienazioni.

In particolare, relativamente all'immobile denominato “Centro Ricerche Floristiche”, come detto attualmente ceduto in comodato all'Amministrazione provinciale, prosegue con il socio unico il confronto circa il possibile trasferimento degli attuali uffici provinciali ad altra sede, consentendo in tal modo di liberare i locali e renderli disponibili per possibile procedura di alienazione.

Relativamente alle unità immobiliari del complesso denominato “Centro Allevamento Selvaggina”, in località San Bartolo, sono stati effettuati sopralluoghi con tecnici provinciali per verificare le condizioni degli stabili e valutare stime di massima di eventuali interventi manutentivi. Nel frattempo è stata ricevuta un'offerta di acquisto, relativa alla porzione “Fabbricato ex sala riunioni con annessi e voliera”, già posta in gara nel 2015 (Lotto 2B), giudicata peraltro palesemente insufficiente rispetto al valore attribuito all'area. Da segnalare che, informalmente, il socio unico – Provincia ha rappresentato l'interesse a destinare l'area a futuri progetti di natura istituzionale legati alla collaborazione con il vicino Ist. Tecnico Agrario “Cecchi”. Inoltre, si è valutata l'ipotesi alternativa di poter trasferire nel complesso gli attuali uffici provinciali e l'archivio dell'erbario ubicati attualmente nella sede del “Centro Ricerche Floristiche”.

In merito all'immobile ubicato in Fossombrone, via Roma 23, di parziale proprietà, denominato “Palazzo



ex Sorbolonghi", oltre all'attività di ordinaria gestione, sono stati condivisi interventi di straordinaria manutenzione per Euro 13.195,00 ca.

Quanto al complesso denominato "Ex Caserma Polizia Stradale", sito in Pesaro, via Giusti/angolo via Flacco, attualmente occupato da uffici della Questura di Pesaro (Ufficio Personale – Ufficio Immigrati – deposito mezzi e armi) si registra l'incasso delle indennità semestrali di occupazione a suo tempo concordate con il Ministero dell' Interno, per il tramite della locale Prefettura. Si da atto peraltro, a fronte della specifica richiesta pervenuta dalla Prefettura di Pesaro - e delle intese tra amministrazioni nel frattempo intervenute per lo spostamento dei suddetti uffici - della proroga concessa a tutto il 30/06/2018, previo accordo con il socio, dello sfratto a suo tempo convalidato in sede giudiziale. Si segnala inoltre che la Società ha ritenuto di proporre l' immobile per l'iniziativa, gestita da Ministero Economia e Finanze e Agenzia del Demanio, "Proposta immobili 2016" per valutare l'eventuale interesse ad una acquisizione statale del complesso per la futura valorizzazione e vendita, ottenendo esito negativo. E' stato inoltre proposto l'acquisto del complesso ad Invimit Sgr Spa, Fondo specializzato nell' acquisto di immobili pubblici: si è in attesa di un'eventuale manifestazione di interesse che possa portare ad una possibile trattativa di vendita, ai sensi della vigente normativa di settore.

Relativamente all'immobile denominato "Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte" si è conclusa la trattativa per l'alienazione. In particolare, successivamente a permuta con confinante, è stata deliberata l' acquisizione di una modesta porzione di terreno dalla Provincia di Pesaro e Urbino ai fini della definitiva valorizzazione dell'immobile. In tal modo è stato possibile richiedere un'ulteriore e definitiva offerta migliorativa all' offerente. L'offerta pervenuta, ancorché migliorativa, non raggiungendo la soglia minima preventivamente deliberata dal Socio-unico ai sensi del valore stimato dalle perizie nel frattempo aggiornate, ha richiesto un' ulteriore autorizzazione di questi. In data 17/11/2016 è stato pertanto possibile procedere all'aggiudicazione definitiva dell'immobile al prezzo di € 557.000,00, venduto poi in data 20/06/2017.

Prosegue il rapporto convenzionale con il Socio/Provincia e si segnala la definizione del rapporto economico /finanziario relativo all'annualità 2017, con l'intervenuto versamento alla Provincia della quota forfetaria di € 5.000,00 annui, e la conferma dell'impegno per la medesima somma di € 5.000,00 anche per l'esercizio 2018 e per le seguenti annualità sino a revoca. E' stato deliberato peraltro non necessario ricevere dal socio il contributo annuale (di cui all'art. 9 della vigente Convenzione) di € 380.000,00, procedendo anzi alla riduzione parziale del debito vs/socio utilizzando una parte dei proventi derivanti dalle alienazioni effettuate. A tal fine, nell'anno 2017 è stato versato alla Provincia l'importo di € 503.950,00.

Approfondimenti poi sono stati doverosamente effettuati in merito alle nuove disposizioni contenute nel D.Lgs n. 175/2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", entrato in vigore il 23/09/16: su alcune tematiche in particolare, peraltro di difficile o dubbia applicazione alla Società (adeguamenti statutari, incompatibilità e composizione organo amministrativo, proseguo dell'attività), è stato richiesto specifico confronto con il Socio, dal quale si attendono opportune direttive o comunicazioni al fine di definire le linee guida della futura gestione aziendale anche in relazione al correlato nuovo Piano di Razionalizzazione delle Partecipate. E' opportuno, peraltro, evidenziare che sia l'applicabilità della normativa in oggetto, sia la cogenza o meno delle relative tempistiche non risultano di chiara interpretazione stante l'attuale situazione di evoluzione normativa derivanti dalla sentenza della Corte Costituzione n. 251/2016, dalla correlata bozza di Parere al Decreto Correttivo pendente presso la Commissione Affari Costituzionali del Senato, nonché dalla proposta di modifica promanante dalla Conferenza Unificata Stato Regioni.

Tali incertezze normative, anche in considerazione del prospettato slittamento al 30.09.2017 dei termini per l' avvio dei Piani di Razionalizzazione, hanno pertanto indotto il Consiglio di Amministrazione a non apportare modifiche anche di natura statutaria al fine di evitare i correlati oneri in assenza di assetto normativo definitivo. Infine, si segnala la particolare attenzione rivolta dalla Società alla piena attuazione delle norme relative all' anticorruzione ed alla trasparenza (nomina del nuovo RPC), pur considerate la particolare natura rivestita da Valoreimmobiliare Srl e le conseguenti sue peculiarità operative.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la società – pur in una fase di notevole contrazione del mercato immobiliare - abbia pienamente ottemperato all'indirizzo gestionale propostole, avendo proceduto, in particolare, ad estinguere il debito verso l'Istituto creditizio finanziatore, e a porre in essere le azioni di valorizzazione ritenute essenziali per poter ipotizzare a breve/medio termine, il ripiano di buona parte del debito attualmente in essere nei confronti del socio unico.

Alla data del 31 dicembre 2017 il patrimonio separato, formatosi grazie ad atti di conferimento, di acquisto e di permuta, era costituito dai seguenti terreni e fabbricati:

Terreni e fabbricati oggetto di atto di acquisizione a titolo oneroso:

- Fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Giusti angolo via O.Flacco, denominato "Ex Caserma di Polizia Stradale – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio 28 - mappale 1217 (ex.924): prezzo attribuito euro 3.136.500,00 (tremilionicotrentaseimilacinquecento/00);

- Compendio immobiliare situato in Comune di Pesaro in zona parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 18 - mappale 919 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6; prezzo attribuito al bene in oggetto: euro 1.377.000,00 (unmilionetrecentosettantasettemila/00)

Il prezzo complessivo è di euro 4.513.500,00 (quattromilionicinquecentotredicimilacinquecento/00).



L'atto di compravendita è dell'11 dicembre 2012 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro. In tale sede le parti hanno dichiarato che il convenuto prezzo dovesse essere pagato entro il 31 dicembre 2012, mediante bonifico bancario di pari importo a favore della parte venditrice presso la Tesoreria di competenza. La società Valoreimmobiliare S.r.l. per addivenire al rispetto degli impegni contrattuali di cui sopra, ha stipulato, in data dell' 11 dicembre 2012, con "Intesa Sanpaolo S.p.A.", società capogruppo del gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, un contratto di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria di complessivi euro 4.500.000,00 (euro quattromilionicinquecentomila/00). Il contratto di finanziamento in oggetto prevedeva l'iscrizione di ipoteca di primo grado in favore della banca finanziatrice sugli immobili di seguito elencati:

fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Giusti angolo via O.Flacco denominato "Ex Caserma di Polizia Stradale – Pesaro" identificato al Catasto terreni del Comune di Pesaro al Foglio 28 - mappale 1217;

fabbricato situato in Comune di Pesaro, via Barsanti n. 24 denominato "Colonia ex Gasparri", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 48 - mappale 456;

compendio immobiliare situato in Comune di Pesaro in zona parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia – Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 18- mappale 919 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6;

fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via Orazio Flacco, denominato "Palazzina Alloggio Ufficiali" censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 28 - mappale 1216 sub.1, mappale 1216 sub 2, mappale 1216 sub 3;

complesso immobiliare situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo, denominato "Centro Allevamento Selvaggina" censito al Catasto fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio n. 18 - mappale 929 sub 1; unità immobiliare denominata "Ex Casa Bonci" censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 - mappale 940 e mappale 936;

fabbricato situato in Comune di Pesaro, località Muraglia Via Barsanti n. 18, denominato "Centro Ricerche Floristiche", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 48 - mappale 246;

fabbricato situato in Comune di Cagli, località Peperia, Strada Statale Flaminia n. 16, denominato "Ex casa cantoniera Cagli Peperia" censito al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 126 - mappale 202;

fabbricato situato in Comune di Fano, località Rosciano, denominato "Ex Casa Cantoniera Rosciano" censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 61 - mappale 180;

porzione del fabbricato situato nel Comune di Fossombrone, denominato "Palazzo ex Sorbolonghi", composto dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 115 - mappale 436 sub 18, mappale 436 sub 19, mappale 436 sub 24, mappale 436 sub 26, mappale 436 sub 30, mappale 436 sub 38;

fabbricato situato in Comune di Mercatello sul Metauro, località Casella n. 36, denominato "Fabbricato Rurale ex vivaio", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 18 - mappale 677;

fabbricato situato in Comune di Novafeltria, Via Trieste, denominato "Ex Caserma Carabinieri Perticara, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 2 - mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8, mappale 349 sub 9, mappale 349 sub 10, mappale 349 sub 11;

fabbricato situato in Comune di Petriano, via Ponte Armellina n. 43, denominato "Ex Casa Cantoniera Gallo Petriano", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 5 - mappale 616 sub 1, mappale 616 sub 2, mappale 616 sub 3;

complesso immobiliare situato in Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale n. 3 Fogliense, censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 11 - mappale 243 sub 2, mappale 243 sub 3, mappale 329.

In data 08/11/2016 la società Valoreimmobiliare S.r.l. ha acquistato dalla Provincia di Pesaro e Urbino i seguenti terreni di seguito descritti:

terreno agricolo sito in Pesaro (Pu) distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 18, Mappale 916, superficie di mq. 12, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,05;

terreno agricolo sito in Pesaro (Pu) distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 18, Mappale 1160 superficie di mq. 507, R.D. euro 1,44 e R.A. euro 1,70;

al prezzo pattuito pari ad euro 3.114,00 (tremilacentoquattordici/00).

Terreni e fabbricati oggetto di atto di permuta:

In data 01/04/2016 con atto a rogito Notaio Dario Nardi di Pesaro con repertorio n. 45.029 è stata effettuato l'acquisto di un terreno agricolo, sito nel comune di Pesaro, strada San Bartolo e più precisamente identificato al Catasto dei Terreni (sez. Pesaro) al Foglio 18, particella 1154 (ex. particella 1014), di mq. 152, RD. 1,57 RA €. 0,94, dal Sig. Bertozzi Fernando. Il prezzo di acquisto del terreno è stato pattuito in euro 3.590,00. Tale corrispettivo è stato permutato con il terreno venduto nel medesimo atto.

Terreni e fabbricati oggetto di atto di conferimento:

I beni oggetto di conferimento sono i seguenti:

a) Complesso immobiliare denominato "CENTRO ALLEVAMENTO SELVAGGINA" situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo n. 55, censito al C.T. del Comune di Pesaro al Foglio 18 - particella 929.

b) Fabbricato situato in Comune di Pesaro, Via O. Flacco denominato "Palazzina alloggio ufficiali", distinta

- al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 28 - mappale 1216 sub 1, mappale 1216 sub 2, mappale 1216 sub 3.
- c) Unità immobiliare situata in Comune di Pesaro all'interno del Parco della Pace, denominata "EX CASA BONCI", distinto a Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 18 - mappale 940, mappale 936.
- d) Fabbricato denominato Colonia "Ex Gasparri" situato in Comune di Pesaro, località Muraglia, Via Barsanti, n. 24, distinto al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 48 - mappale 456,
- e) Fabbricato denominato "CENTRO RICERCHE FLORISTICHE" situato in Comune di Pesaro, località Muraglia, Via Barsanti, n. 18, distinto al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 48 - mappale 246.
- f) Fabbricato situato in Comune di Fano, località Rosciano n. 105-106, denominato "EX CASA CANTONIERA": l'immobile è distinto a Catasto Fabbricati di Fano al Foglio 61 - mappale 180 sub 7, mappale 180 sub 8.
- g) Porzione di fabbricato denominato "Palazzo Ex Sorbolonghi" situato nel Comune di Fossombrone, Via Roma n. 23, distinto a Catasto Fabbricati di Fossombrone al Foglio 115 - mappale 436 sub 18, mappale 436 sub 19, mappale 436 sub 24, mappale 436 sub 29, mappale 436 sub 38, mappale 436 sub 30;
- h) Fabbricato e relativo scoperto esclusivo denominato "EX CASA CANTONIERA" situato in Comune di Cagli, località Paperia, Strada Statale Flaminia n. 16, distinto a Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 126 - mappale 202.
- i) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" situata in Comune di Mercatello sul Metauro, località Casella n. 36, distinto a Catasto Fabbricati di Mercatello sul Metauro al Foglio 18 - mappale 677.
- l) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASERMA DEI CARABINIERI", situata in Comune di Novafeltria, Viale Trieste n. 121, distinto a Catasto Fabbricati di Novafeltria al Foglio 2 - mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8, mappale 349 sub 9, mappale 349 sub 10, mappale 349 sub 11.
- m) Unità immobiliare a destinazione abitativa con relativa pertinenza denominata "CASA CANTONIERA-PETRIANO" sita in Comune di Petriano, Via Ponte Armellina n. 43, distinto a Catasto Fabbricati di Petriano al Foglio 5 - mappale 616 sub 2, mappale 616 sub 3, mappale 616 sub 1.
- n) Complesso immobiliare situato nel Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale n. 3 Fogliense, distinto al Catasto Fabbricati di Sassocorvaro al Foglio 11 - mappale 243 sub 3, mappale 329, mappale 243 sub 2.

L'atto di conferimento risale alla data dell'11 dicembre 2012 a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro, mediante acquisizione a titolo di imputazione in conto capitale a fondo perduto senza obbligo di restituzione al socio, da iscrivere come "riserva da conferimento" all'interno del Patrimonio Netto per l'importo di euro 5.292.950,00 (cinquemilioniduecentonovantaduemilanovecentocinquanta virgola zero).

Terreni e fabbricati oggetto di atto di vendita:

Nell'anno 2013 sono stati perfezionati, tramite indizione di bandi di vendita tramite asta, i seguenti atti di cessione dei seguenti immobili:

1- Vendita di un fabbricato e relativo scoperto esclusivo denominato "EX CASA CANTONIERA", come da atto stipulato in data 18/07/2013 presso il Notaio Manfucci di Cagli (Pu), unità immobiliare situata in Comune di Cagli Località Paperia, Strada Statale Flaminia n. 16, distinto al Catasto Fabbricati di Cagli al Fg 126, mapp. 202, categoria A/4, classe 4, vani 5,5 di Rendita catastale euro 196,00. Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 160.060,00=

2- Vendita in data 18/07/2013 di complesso immobiliare situato in Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale, 3, così composto:

appartamento censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fg 11 - mapp. 243 sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 6, rendita catastale euro 325,37.= ;

opificio censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fg 11 - mapp. 243 sub 3, categoria D/8, rendita catastale euro 2.844,00.= ; deposito censito al Fg 11 - mapp.329 categoria C/2 classe 1 mq. 99, rendita catastale euro 102,26.=; terreno circostante censito al C.T. di detto comune al Fg. 11 - particella 243 di mq. 8852 ente urbano e particella 329 mq. 5870 ente urbano.

Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 230.100,00=

3- Vendita in data 5/11/2013 di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata " FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" e relativo scoperto esclusivo come da atto stipulato in data odierna presso il notaio De Martino di Fano (Pu), situato in Comune di Mercatello sul Metauro (Pu) Località Casella n. 36, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg 18, mapp. 677, categoria A/4, classe 1, vani 11- Rendita catastale euro 193,15.= Il prezzo

di vendita pattuito ammonta a complessivi € 196.000,00=

4- Vendita di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASA BONCI" e relativo scoperto annesso come da atto stipulato in data 16/12/2013 presso il notaio Dario Nardi di Pesaro, situata in Comune di Pesaro, via Redipuglia s.c. distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg 18, mapp. 940, categoria A/3, di classe 1, vani 6, zona censuaria 1- Rendita catastale euro 340,86. Il prezzo di vendita pattuito tramite regolare indizione di asta è di € 391.701,00=.

Nell'anno 2014, a seguito di nuovo frazionamento dell'intero complesso, si è proceduto alla vendita dell'unità immobiliare denominata "Ex Centro Allevamento Selvaggina - Fabbricato ex voliera-deposito" come da atto stipulato in data 22/12/2014 presso il Notaio Dario Nardi di Pesaro. L'immobile di cui sopra è situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo n. 55 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 18, Mapp.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.9.5

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

1031, categoria C/2, classe 2, zona censuaria 1 - con rendita catastale euro 352,84=. Il prezzo concordato di vendita è pari a complessivi euro 96.100,00.

Nell'anno 2015 non sono intervenute modifiche alcune.

Nell'anno 2016 sono state effettuate le vendite di fabbricati e terreni di seguito riportate:

Vendita di un terreno agricolo in data 01/04/2016, con atto a rogito Notaio Dario Nardi di Pesaro con repertorio n. 45.029, sito nel comune di Pesaro, strada San Bartolo e più precisamente identificato al Catasto dei Terreni (sez. Pesaro) al Foglio 18, particella 1018, di mq. 689, RD. 2,67 RA €. 3,20, al Sig. Bertozzi Fernando. Il prezzo di vendita del terreno è stato pattuito in euro 3.590,00. Tale corrispettivo è stato permutato con il terreno acquistato nel medesimo atto.

Vendita di un fabbricato e di un garage (qui sotto descritti), in data 23/12/2016 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro, al prezzo di euro 200.000,00.

fabbricato sito nel comune di Pesaro, via Flacco n. 23 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 232, Subalterno 11, Categoria A/2, RC euro 1.123,29;

garage sito nel comune di Pesaro, via Flacco snc identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216 sub. 13 categoria C/6, RC euro 73,60;

Vendita di un fabbricato e di un garage (qui sotto descritti), in data 23/12/2016 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro, al Sig. Viscido Francesco al prezzo di euro 285.000,00.-

fabbricato sito nel comune di Pesaro, via Flacco n. 23 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216, Subalterno 10, Categoria A/2, RC euro 1.123,39;

garage sito nel comune di Pesaro, via Flacco snc identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216 sub. 12 categoria C/6, RC euro 73,60;

Vendita di un fabbricato (qui sotto descritto), in data 23/12/2016 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro, ai Sigg.ri Viscido Francesco e Maimone Angela al prezzo di euro 135.000,00.-

fabbricato sito nel comune di Pesaro, via Flacco n. 23 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216, Subalterno 17, Categoria A/2, RC euro 1.048,41;

Nell'anno 2017 sono state effettuate le vendite sotto riportate:

Vendita di un compendio immobiliare denominato "Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia- parte Fronte", come da atto notarile del 20/6/2017 Notaio Nardi Dario di Pesaro, composto da:

- unità abitativa sita in comune di Pesaro Strada San Bartolo distinta al Fo 18 1030 sub. 2 categoria, A/3 rendita catastale 624,91.= ;
- unità immobiliare identificata al mapp. 1030 sub.1 categoria C/2 rendita catstale euro 110,11.=;
- terreno Fo 18 n.1154 R.D. euro 1.57 R.A. 0,94.=;
- terreno Fo 18 n.916 R.D. 0,04 R.A. 0,05.;
- terreno Fo 18 n. 1160 R.D. 5.07 R.A. 1,70.=

Al prezzo complessivo di euro 557.000,00

Come invece più volte evidenziato, nell'esercizio 2018 non è stata effettuata alcuna operazione di vendita del patrimonio immobiliare, essendosi la società adoperata per l'adeguamento del valore del patrimonio medesimo ai correnti valori di mercato al fine di poter avviare nel corso del corrente esercizio 2019 le procedure per le vendite competitive ed per il raggiungimento dello scopo sociale.

#### **CONCLUSIONI**

Ritengo di avere adeguatamente rappresentato il bilancio in esame con la chiarezza richiesta dall'art. 2423 Cod. Civ., rappresentando in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 e la proposta di copertura della perdita di esercizio sopra formulata.

Pesaro, lì 30 Maggio 2019

**L'AMMINISTRATORE UNICO  
DOTT. FRANCESCO GENNARI**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L. Società Unipersonale**

Sede in Pesaro Viale Antonio Gramsci n° 4

Capitale Sociale Euro 10.000,00 interamente versato

Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 02464720412

Nr. R.E.A. Pesaro e Urbino: 183883

*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di "PROVINCIA DI PESARO E URBINO" con sede in Pesaro Viale Gramsci n° 4 - Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 00212000418.*

---

## DECISIONE DEI SOCI

---

Il giorno 26 **Luglio 2019**, alle ore 11.00 presso la sede sociale in Pesaro Viale Antonio Gramsci n° 4, in seconda convocazione essendo la prima andata deserta per mancanza di numero legale come risulta dal relativo verbale, si è riunita in forma totalitaria l'assemblea dei soci della Società, per discutere e deliberare, sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

- 1. Esame ed approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 e documenti accompagnatori;**
- 2. Lettura ed approvazione della relazione del Sindaco e Revisore Unico al bilancio in esame;**
- 3. Varie ed eventuali.**

Per unanime designazione degli intervenuti assume la presidenza della riunione il **Dott. Gennari Francesco** il quale constata e dà atto che:

- la presente riunione è stata debitamente convocata mediante comunicazione inoltrata via pec e posta elettronica a tutti gli aventi diritto in data 11 Giugno u.s.;
- con determina del 28/3/2019, secondo quanto consentito dall'art. 2364, co. 2, del c.c. e dallo statuto della società, si è differito ai 180 giorni il termine ordinario di 120 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio 2018 per la convocazione dell'assemblea ordinaria dei soci per l'approvazione del bilancio a ragione sia di quanto in novità previsto dall'art. 1, commi 125-129 della L. 124/2017, sia dalla necessità di valutare il contenuto degli elaborati peritali consegnati dal Geom. Marcello Tasini relativi a vari immobili di proprietà della società al fine di recepire nel bilancio le eventuali rettifiche di valore.
- è presente il socio unico della Società, Provincia di Pesaro ed Urbino, nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore, in qualità di Presidente, Sig. Paolini Giuseppe;
- è presente altresì il Dott. Marco Domenicucci, Direttore Generale della Provincia di Pesaro ed Urbino;
- è presente l'organo amministrativo al completo nella persona di Egli comparente;
- è altresì presente il sindaco unico e revisore Dott. Luca Ghironzi;
- su invito del Presidente è presente il Rag. Massimiliano Canestrari della Società "ELDA S.r.l." tenutaria delle scritture contabili della Società nonché il Rag. Marcello Tecchi dello Studio di Consulenza "Cesaroni & Cappellini Commercialisti Associati";
- previo accertamento dell'identità e della legittimazione degli intervenuti a partecipare, come da foglio presenze all'uopo predisposto, la riunione si è quindi costituita regolarmente essendosi raggiunto il quorum costitutivo previsto;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

- viene chiamato a fungere da Segretario il Sig. **Rag. MARCELLO TECCHI** che accetta.

Aperta la discussione sul primo punto posto all'ordine del giorno in ordine al quale tutti gli intervenuti si dichiarano informati, prende la parola il Presidente il quale dopo avere riassunto l'andamento economico e finanziario dell'esercizio 2018, passa alla lettura del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 così come predisposto dall'organo amministrativo contenente la proposta per la copertura della perdita di esercizio.

Il Sindaco Unico e Revisore, Dott. Luca Ghironzi, legge la relazione dell'organo di controllo al Bilancio in esame confermando, ai fini della copertura della perdita di esercizio, la necessità ex art. 2431 cc. di adeguare la riserva legale al venti per cento del capitale sociale (art. 2430 cc) prelevando l'importo di € 811,31 dal Fondo di riserva straordinario.

Il Presidente invita quindi i partecipanti ad esprimere la propria manifestazione di voto in ordine alla proposta deliberazione di approvazione del bilancio in esame.

Previo accertamento dei risultati della votazione, il Presidente dà atto che l'Assemblea dei Soci, dopo breve discussione ha deliberato in merito al primo punto all'ordine del giorno sopraindicato nel seguente modo:

1. di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 così come predisposto dall'organo amministrativo;
2. di approvare la relazione predisposta dall'organo di controllo;
3. di adeguare la riserva legale al venti per cento del capitale sociale (art. 2430 cc) prelevando l'importo di € 811,31 dal Fondo di riserva straordinario nonché di coprire la perdita di esercizio di € 588.942,18 mediante l'utilizzo parziale della riserva da conferimento.

Al termine, nessuno degli intervenuti chiedendo ulteriormente la parola e null'altro essendovi da discutere e deliberare, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 12:30, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale nonché del prospetto redatto ai sensi del primo comma art. 2375 C.C., in cui sono identificati i soggetti partecipanti all'assemblea ed il voto da loro espresso, prospetto che viene acquisito agli atti sociali.

IL PRESIDENTE

**Dott. GENNARI FRANCESCO** \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO

**Rag. MARCELLO TECCHI** \_\_\_\_\_

Il sottoscritto amministratore, 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

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di CCIAA DELLE MARCHE (AN SEDE) - PS: prot. AGEDRMAR n. 27601 del 24.10.2018.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**  
Codice fiscale: 02464720412

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**

Società Unipersonale

Sede in Pesaro – PU 61121, Viale Antonio Gramsci n°4

Capitale Sociale Euro 10.000,00 interamente versato

Codice Fiscale e Numero Iscrizione

Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 02464720412

Nr. R.E.A. Pesaro e Urbino: PU 183883

*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di "PROVINCIA DI PESARO E URBINO" con sede in Pesaro Viale Gramsci n°4 - Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 00212000418.*

**RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO E REVISORE UNICO**  
**ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**  
**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2018**

**All'Assemblea dei Soci della Società**  
**VALOREIMMOBILIARE S.r.l. Unipersonale**

**Premessa**

Il Sindaco e Revisore Unico, nominato dall'Assemblea dei soci in data 16 maggio 2018, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

Il Sindaco e Revisore Legale Unico, premesso che la società:

1. come risulta dallo Statuto sociale, è stata costituita in data 16/11/2011, ai sensi dell'art. 2463 cod. civ. e dell'art. 84 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289 visto il D.L. n. 351 del 2001 ed ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del socio unico Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti;
2. è a capitale interamente pubblico (c.d. *partecipazione pubblica totalitaria*);
3. svolge la propria attività a favore del socio unico Provincia di Pesaro e Urbino (c.d. *prevalenza dell'attività*);
4. è sottoposta ad un controllo, da parte del proprio socio, analogo a quello che il socio stesso esercita sui propri servizi (c.d. *controllo analogo*),

dà atto del rispetto, nel corso dell'esercizio 2018, della vigente normativa in ordine a:

- Adeguamento dello statuto sociale e osservanza delle prescrizioni del D.Lgs 175 del 2016 come modificato ed integrato dal D.Lgs. n.100 del 16 giugno 2017 ("TUSP" - testo unico in materia di società a partecipazione pubblica);



- osservanza degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 39/2013 in materia di inconferibilità e incompatibilità di incarichi presso le pubbliche amministrazioni e presso gli enti privati in controllo pubblico per gli organi di indirizzo;
- osservanza statutaria degli obblighi di cui al DPR 30 novembre 2012 n. 254, attuativo dell'art. 3 comma 2 L.120/2011, in materia di equilibrata proporzione tra i generi ("parità di genere") come confermati dall'art. 11, comma 4 del TUSP.

In materia di corruzione ai sensi della L. 190/2012, come integrato dal D.Lgs. 97/2016, il Sindaco e Revisore Unico prende atto che la società ha provveduto alla redazione di un proprio ed autonomo Piano Triennale Integrato per di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e l'Integrità e ha rispettato l'obbligo di nomina del Responsabile Unico della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

In materia di trasparenza ai sensi del D.Lgs. 33/2013, come integrato dal D.Lgs. 97/2016, il Sindaco e Revisore Unico prende atto che la società ha provveduto ai relativi obblighi mediante pubblicazione, sulla pagina "Amministrazione Trasparente" del sito internet della società, delle informazioni e dei dati richiesti dalla norma in oggetto.

\* \* \* \* \*

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

#### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39 del 27.01.10**

##### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

###### **Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società ValoreImmobiliare Srl unipersonale, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa, essendo redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile.

**A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ValoreImmobiliare Srl unipersonale al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.**

###### ***Elementi alla base del giudizio***

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ai sensi dell'art. 11, del D.Lgs. n. 39/2010. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in

conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

#### ***Richiamo di informativa***

Nel presente paragrafo, come espressamente previsto dal principio (ISA Italia) 706, si ritiene utile portare all'attenzione degli utilizzatori del presente bilancio, alcuni aspetti - correttamente trattati nella redazione dello stesso da parte dell'Organo Amministrativo - sui quali il revisore non ha nulla da eccepire nella formulazione del proprio giudizio finale.

#### ***Rimanenze di immobili***

A titolo di richiamo di informativa, come già indicato nella precedente relazione e come adeguatamente illustrato e motivato in nota integrativa a pag. 08, il Sindaco e Revisore Unico richiama l'attenzione del lettore sul fatto che la società, in merito alla valorizzazione dei beni immobili iscritti tra le rimanenze, ha proceduto prudenzialmente ad un ulteriore accantonamento in apposito fondo svalutazione per adeguare il relativo ammontare al valore di presumibile realizzo, come risultante da apposite perizie tecniche aggiornate nell'esercizio corrente.

Si evidenzia che il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

#### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

#### ***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.***

I miei 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 mio 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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;
- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'assenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto 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 mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione e non sussistono eventi o circostanze successivi che possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho 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;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Si segnala che la società è esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 7, c.c. come risulta dalla nota integrativa.

### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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, nel rispetto delle quali ho effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per me medesimo.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni dell'organo amministrativo, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico e legale rappresentante, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c..

Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal sindaco unico pareri previsti dalla legge.

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

#### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2018

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.


### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività svolta, **il Sindaco e Revisore Unico propone alla Assemblea dei Soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.**

Il Sindaco e Revisore Unico concorda con la proposta di copertura della perdita di esercizio pari ad Euro 588.942, mediante parziale utilizzo della riserva da conferimento/riserva da sovrapprezzo quote.

Pesaro, li 14 giugno 2019

#### **Il Sindaco e Revisore Unico**

Dott. Luca Ghironzi  


Il sottoscritto amministratore, 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

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di CCIAA DELLE MARCHE (AN SEDE) - PS: prot. AGEDRMAR n. 27601 del 24.10.2018.