

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di PESARO E URBINO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.

G8JN6Z

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	valoreimmobiliarepu@legalmail.it
Numero REA	PS - 183883
Codice fiscale	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 31/12/2016
VALOREIMMOBILIARE S.R.L.

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTONIO GRAMSCI, 4 - PESARO (PU) 61121
Codice Fiscale	02464720412
Numero Rea	PU 183883
P.I.	02464720412
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	Soc.a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	649940
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO CON SEDE IN PESARO VIA ANTONIO GRAMSCI, 4 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI PESARO: 00212000418

Gli importi presenti sono espressi in Euro

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie	35	35
Totale immobilizzazioni (B)	35	35
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.041.778	8.619.353
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.363	3.161.284
Totale crediti	62.363	3.161.284
IV - Disponibilità liquide	82.925	67.557
Totale attivo circolante (C)	7.187.066	11.848.194
D) Ratei e risconti	34	191
Totale attivo	7.187.135	11.848.420
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	11	11
VI - Altre riserve	8.393.153	8.393.154
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(968.987)	(525.315)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(952.484)	(443.672)
Totale patrimonio netto	6.481.693	7.434.178
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	705.319	4.414.225
Totale debiti	705.319	4.414.225
E) Ratei e risconti	123	17
Totale passivo	7.187.135	11.848.420

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	623.590	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	131.916	143.372
Totale altri ricavi e proventi	131.916	143.372
Totale valore della produzione	755.506	143.372
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.865	-
7) per servizi	28.850	29.812
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	308
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	308
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	308
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.577.575	216.482
14) oneri diversi di gestione	74.613	68.785
Totale costi della produzione	1.688.903	315.387
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(933.397)	(172.015)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	11	10
Totale proventi diversi dai precedenti	11	10
Totale altri proventi finanziari	11	10
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	19.098	271.667
Totale interessi e altri oneri finanziari	19.098	271.667
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(19.087)	(271.657)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(952.484)	(443.672)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(952.484)	(443.672)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Recepimento Dir. 34/2013/U.E.

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01.01.2016, si evidenzia che il D.lgs. 18.08.2015 n. 139 (c.d. "decreto bilanci"), pubblicato sulla G.U. 4.9.2015 n. 205, emanato in attuazione della Direttiva UE 26.06.2013 n. 34, ha modificato il codice civile, con lo scopo di allineare le norme ivi contenute sulla disciplina del bilancio d'esercizio delle società di capitali, alle nuove disposizioni comunitarie.

La suddetta direttiva ha sostituito la normativa comunitaria vigente, con l'obiettivo di migliorare la portata informativa del documento contabile e avviare un processo di semplificazione normativa che regola la redazione e la pubblicazione del bilancio.

In questo contesto di riforma anche l'Organismo italiano di contabilità (OIC), in conformità agli scopi istituzionali stabiliti dalla legge, ha revisionato n. 20 principi contabili, ai quali è demandata la declinazione pratica del nuovo assetto normativo.

In particolare la modifica al bilancio delle società di capitali ha interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato patrimoniale e Conto economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota integrativa.

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2016, 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 generali di redazione del bilancio

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

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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., così come modificate dal D.lgs. n. 139/2015, in particolare la nuova formulazione degli art. 2424 e 2425 C.C. ha riguardato:
 - l'eliminazione, tra le immobilizzazioni immateriali, dei costi di ricerca e pubblicità. Tali costi costituiscono costi di periodo e vengono rilevati a Conto economico nell'esercizio di sostenimento;
 - la modifica del trattamento contabile delle "azioni proprie", rilevabili in bilancio in diretta riduzione del patrimonio netto mediante iscrizione di una riserva specifica con segno negativo;
 - l'introduzione di una disciplina civilistica per la rilevazione degli strumenti finanziari derivati e delle operazioni di copertura ispirata alla prassi internazionale;
 - l'eliminazione dei conti d'ordine in calce allo Stato patrimoniale;
 - l'eliminazione delle voci di ricavo e costo relative alla sezione straordinaria del Conto economico;
- per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- 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.;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- in via generale i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, tranne per quelle poste di bilancio per le quali il D.lgs. n. 139/2015 ha modificato i criteri di valutazione. Gli effetti di tal modifica verranno indicati in dettaglio nel prosieguo della presente Nota integrativa;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente. Si tenga presente che le voci risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente interessate dalla modifica del D.lgs. 139/2015 sono state rettifiche per renderle comparabili alla nuova classificazione di bilancio.

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.:

- 1) criteri di valutazione;
 - 2) movimenti delle immobilizzazioni;
 - 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);
 - 8) oneri finanziari capitalizzati;
 - 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
 - 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
 - 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
 - 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
 - 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis comma 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
 - 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
 - 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
 - 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..

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c. 7-bis, e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Con riguardo alle voci per le quali non è prevista una disciplina transitoria, il cambiamento di principio contabile è stato contabilizzato sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in commento.

Si precisa che a norma dell'art. 2435-bis c. 7 C.C., la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

Si precisa altresì come non vi siano crediti e debiti espressi all'origine in moneta non di conto "coperti" da "operazioni a termine", "pronti contro termine", "domestic swap", "option", ecc..

Si dà atto che le valutazioni di seguito illustrate sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa e che, nel corso dell'esercizio, non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri dell'Organo Amministrativo e del Sindaco e Revisore Unico, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Attività della Società

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

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 31/12/2016, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2016 è pari a euro 35.

Rispetto al passato esercizio non ha subito alcuna variazione.

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 FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 35.

Esse risultano composte da crediti immobilizzati.

Crediti immobilizzati

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti immobilizzati è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

In questa voce sono iscritti crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2016	35
Saldo al 31/12/2015	35
Variazioni	0

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

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 Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2016 è pari a euro 7.187.066. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 4.661.128. Tale riduzione, principalmente, è scaturita per effetto della riscossione del credito verso la Provincia di Pesaro e Urbino relativo al finanziamento deliberato il 31/12/2015. 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 31/12/2016, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 7.041.778.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 1.577.575.

Le rimanenze di magazzino sono costituite esclusivamente degli immobili (terreni e fabbricati) ceduti-conferiti dal socio unico "Provincia di Pesaro e Urbino", della cui proprietà è titolare la società e che sono oggetto dell'attività di cartolarizzazione; sono valutate al costo d'acquisto-conferimento, inclusivo degli oneri accessori.

Svalutazioni

Si precisa altresì che, per quanto riguarda le rimanenze, è stato effettuato nell'esercizio in esame un ulteriore accantonamento prudenziale al fondo svalutazione per un importo pari ad €. 778.198,33 per adeguare il valore dei fabbricati e terreni all'eventuale minor valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato rispetto al costo di iscrizione. Il valore di mercato è stato stimato tramite apposite relazioni effettuate dall'Ing. Mario Primavera.

I fabbricati, oggetto della svalutazione sono i seguenti:

- compendio immobiliare situato nel Comune di Pesaro in zona Parco San Bartolo, denominato ex "Podere Bruscia - Pesaro";
- complesso immobiliare relativo all'ex centro allevamento Selvaggina ubicato a Pesaro in Loc. San Bartolo;
- fabbricato denominato Palazzo Ex Sorbolonghi nel Comune di Fossombrone;
- fabbricato sede del centro ricerche floristiche ubicato a Pesaro in via Barsanti;
- fabbricato (Ex Colonia Gasparri) e relativa corte di pertinenza ubicati a Pesaro in Loc. Muraglia, via Barsanti n. 24;
- fabbricato (Ex Casa Cantoniera Anas) e relativo scoperto ubicati a Gallo di Petriano;
- fabbricato (Ex Casa Cantoniera Anas) e relativo scoperto ubicati a Fano Loc. Rosciano;
- fabbricato (Ex Caserma dei Carabinieri) ubicati a Perticara di Novafeltria.

Il fondo svalutazione al 31/12/2016 ammonta ad euro 994.680,33.-

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 62.363.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 3.098.921.

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.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 61.221, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione che coincide con il valore nominale.

Si precisa che tra i crediti verso clienti risultano iscritti crediti per fatture da emettere per €. 61.221,10 che consistono in crediti a titolo di indennizzo da riscuotere e maturati nei confronti dei soggetti che occupano parte degli immobili oggetto dell'attività di cartolarizzazione; trattasi precisamente del fabbricato situato in Comune di Pesaro, via O. Flacco angolo via Giusti denominato "Caserma di Polizia Stradale - Pesaro".

Altri Crediti

Gli altri crediti iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Si precisa che questi ultimi sono rappresentati da:

- €. 1.068,97.- nei confronti del Condominio via Roma n. 23 per un maggior versamento delle spese condominiali effettuato nell'anno 2016 relative al fabbricato denominato "Palazzo Ex Sorbolonghi" nel Comune di Fossombrone;
- €. 72,77.- per una nota di credito da ricevere dal fornitore Marche Multiservizi S.p.a..

Attività finanziarie non immobilizzate

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

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 82.925, 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 aumento pari a euro 15.368.

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 31/12/2016 ammontano a euro 34.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 157.

Oneri finanziari capitalizzati

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

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 31/12/2016 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 6.481.693 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 952.485.

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	10.000			10.000
Riserva legale	11			11
Altre riserve				
Riserva straordinar.facolt.	203			203
Versamenti in c/capitale	3.100.000			3.100.000
Varie altre riserve	5.292.950			5.292.950
Totale altre riserve	8.393.154			8.393.154
Utili (perdite) portati a nuovo	- 525.315	- 443.672		- 968.987
Utile (perdita) dell'esercizio	- 443.672		- 952.484	- 952.484
Totale patrimonio netto	7.434178			6.481.693

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	5.292.950
Totale	5.292.950

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 per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno. 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 di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.000	CAPITALE SOCIALE		
Riserva legale	11	RISERVA DI UTILI	B	11
Altre riserve				
Riserva straordin. facoltat.	203	RISERVA DI UTILI	A,B,C	203
Versamenti in c/capitale	3.100.000	RISERVA DI CAPITALE	A,B,C	3.100.000
Varie altre riserve	5.292.950	RISERVA DA CONFERIM.	A,B,C	5.292.950
Totale altre riserve	8.393.154	TOTALE ALTRE RISERVE	A,B,C	8.393.154
Totale	8.403.165			
Quota non distribuibile				11
Residua quota distribuib.				8.393.154

legenda:

A= per aumento capitale
B= per copertura perdite
C=per distribuzione soci

Si precisa che il valore " Residua quota distribuibile" per complessivi Euro 8.393.154 va ulteriormente decurtata di un importo pari alla perdita di esercizio pari ad Euro 952.484,48 e delle perdite di esercizi precedenti pari ad €. 968.986,65.

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.

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 contrattualmente o comunque concessi.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

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 705.319.

Rispetto al passato esercizio, per effetto dell'estinzione del c/c ipotecario e per la restituzione di parte del finanziamento precedentemente erogato dal socio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 3.708.906.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie, fra l'altro, i finanziamenti ricevuti:

- dalla società che esercita attività di direzione e coordinamento, ossia dalla Provincia di Pesaro e Urbino, per complessivi euro 653.950,00.-.

Il finanziamento ricevuto dal socio è infruttifero di interessi.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 760 relativo ai Debiti tributari.

I suddetti debiti sono composti esclusivamente dalle ritenute irpef su fatture di professionisti.

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.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe 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 passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 ammontano a euro 123.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E - Ratei e risconti" ha subito una variazione in aumento di euro 106.

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 31/12/2016 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..

Le modifiche legislative apportate dal D.lgs. n. 139/2015, hanno riguardato, tra le altre, anche l'eliminazione dallo schema di Conto economico della sezione straordinaria. Ciò ha comportato la ricollocazione degli oneri e proventi straordinari indicati nell'esercizio precedente secondo le previgenti disposizioni civilistiche nelle altre voci di Conto economico ritenute più appropriate, sulla base della tipologia di evento che ha generato il costo o il ricavo.

L'eliminazione della distinzione tra attività ordinaria e attività straordinaria prevista dal D.lgs. n. 139/2015 ha comportato anche un riesame della distinzione tra attività caratteristica ed accessoria. In linea con l'OIC 12, si è di mantenuta tale distinzione, 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 stati iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono stati 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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e ammontano a euro 623.590.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 131.915,00.- e sono principalmente relativi alle indennità di occupazione e affitti relativi agli immobili merce.

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 imputata alla voce B14. 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.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.688.903.

Tali costi sono principalmente dati da:

- svalutazione delle rimanenze di merci per adeguarle al valore di mercato;
- riduzione delle rimanenze di merci per effetto delle vendite effettuate nell'esercizio.

Proventi e oneri finanziari

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

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.

Rispetto all'esercizio precedente la voce ha subito una riduzione sostanziale in quanto la società, a seguito dell'estinzione del c/c ipotecario, non ha maturato più interessi passivi nei confronti dell'Istituto bancario

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.

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

Non risultano alla data di chiusura dell'esercizio debiti per imposte nè ai fini IRES nè ai fini IRAP, anche in applicazione della normativa inerente alla cartolarizzazione immobiliare.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2016, 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 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)
- Società cooperative: informazioni di cui agli artt. 2513 (mutualità prevalente) e 2545-sexies (ristorni)
- Informazioni in merito alle start-up e PMI innovative
- 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 al Sindaco 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:

	Sindaci
Compensi	3.458

I compensi spettanti al sindaco sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e al sindaco, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori (e/o sindaco).

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 31/12/2016 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 degli 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 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 incorporati 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, la società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte dell'ente "Provincia di Pesaro e Urbino", la quale, in forza del controllo della società ai sensi dell'articolo 2359 C. C., realizza mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima pari al 100%, 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 e Urbino" derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dell'ente "Provincia di Pesaro e Urbino" e riferito all'esercizio 2015.

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

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2015	31/12/2014
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00
B) Immobilizzazioni	257.336.411,11	270.599.897,87
C) Attivo circolante	74.568.056,32	79.366.777,14
D) Ratei e risconti attivi	3.332,83	0,00
Totale attivo	331.907.800,26	349.996.675,01
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	92.520.918,80	92.520.918,80
Riserve	145.850.192,85	144.762.573,56
Utile (perdita) dell'esercizio	- 15.932.989,09	5.430.496,49
Totale patrimonio netto	222.438.122,56	242.713.988,85
B) Fondi per rischi e oneri	0,00	0,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0,00	0,00
D) Debiti	109.065.151,05	101.519.989,28
E) Ratei e risconti passivi	404.526,65	5.732.696,88
Totale passivo	331.907.800,26	349.966.675,01

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

Prospetto riepilogativo del Conto Economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Data dell'ultimo bilancio approvato	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2015	31/12/2014
A) Valore della produzione	69.329.213,97	87.100.674,77
B) Costi della produzione	81.840.581,67	85.242.928,78
C) Proventi e oneri finanziari	- 1.814.079,16	- 1.775.578,75
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
E) Proventi ed oneri straordinari	- 337.647,90	6.713.036,92
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.269.894,33	1.364.707,67
Utile (perdita) dell'esercizio	- 15.932.989,09	5.430.496,49

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.

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 / COSTI DA CARTOLARIZZAZIONE

CONTO	EURO
Indennità di occupazione Pesaro	€ 122.442,20
Indennità di occupazione Comune di Novafeltria	€ 6.819,96
Affitti attivi	€ 2.560,44
Altri ricavi e proventi	€ 91,98
Fabbricati/terreni c/vendite	€ 623.590,00
Interessi attivi c/c bancari	€ 5,70
Rimanenze finali	€ 8.036.458,17
Svalutazione	-€ 778.198,33
Costi patrimonio separato	-€ 98.975,63
Rimanenze iniziali	-€ 8.835.835,05
Perdita da cartolarizzazione	-€ 921.040,56

DETTAGLIO COSTI CARTOLARIZZAZIONE

CONTO	EURO
merci c/acquisti	€ 3.590,00
spese accessorie su acquisti	€ 1.161,00
acquisto terr.non edificabili	€ 3.114,00
utenze energia elettrica	€ 187,21
utenze acquedotto	€ 194,40

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

servizio postale	€ 12,00
oneri e commissioni servizi bancari	€ 656,75
assicurazioni diverse	€ 461,98
servizi vari	€ 4.098,36
prestazioni di professionisti	€ 1.148,31
spese condominiali	€ 13.194,38
imposte di bollo	€ 100,00
imposta di registro	€ 2.652,24
i.m.u.	€ 42.029,00
sopravvenienze passive indeducibili	€ 16,25
costi indeducibili	€ 25,00
spese varie documentate	€ 1.442,00
t.a.s.i.	€ 5.795,00
interessi passivi bancari	€ 19.097,75
Totale costi da cartolarizzazione	€ 98.975,63

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:

1. LOTTO 1 - "Ex Fabbricato Rurale Gasparri" – immobile in Comune di Pesaro: €. 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00).
2. LOTTO 2 A. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex custode": €. 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00).
3. LOTTO 2 B. - "Ex Centro Allevamento Selvaggina – Fabbricato ex sala riunioni con annessi e voliera": €. 264.000,00 (euro duecentosessantaquattromila/00).
4. LOTTO 3 - "Palazzina alloggio ufficiali – Edificio intero": €. 805.000,00 (euro ottocentocinquemila/00).
5. LOTTO 3 A – "Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano terra": €. 215.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00).
6. LOTTO 3 B – "Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano primo": €. 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00).
7. LOTTO 3 C – "Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano secondo": €. 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00).
8. LOTTO 4 A – "Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia - parte Fronte": €. 777.000,00 (euro settecentosettantasette/00).
9. 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 è stata avviata un'ulteriore fase di negoziazione finalizzata al miglioramento di una delle due offerte pervenute, quella risultata più conveniente, attualmente in corso, con buone prospettive di esito favorevole, in considerazione anche di alcune valorizzazioni che si stanno portando a termine con i proprietari confinanti.

In ogni caso, in considerazione della notevole contrazione del mercato immobiliare consolidatasi negli ultimi anni – peraltro rispecchiata dal numero di procedure eseguite senza esito e dalla presentazione di recenti offerte di entità notevolmente inferiore all'importo a base di gara - il valore di mercato della suddetta unità immobiliare, a seguito di frazionamento, risulta ridimensionato rispetto al valore di acquisto (euro 777.000,00.=) ed all'attuale valore contabile di bilancio (euro 786.482,00) con una stima che attualmente risulta pari ad euro 570.000,00.=, che genera pertanto una conseguente svalutazione pari ad euro 216.482,00.=

Pur non avendo perfezionato alienazioni, 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 adempiute 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 31/12/2016, 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" è proseguita la trattativa già in essere 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 per il CdA procedere all'aggiudicazione definitiva dell'immobile al prezzo di € 557.000,00.

Anche per la "Palazzina Alloggio ufficiale" sita in Pesaro, Via Flacco 23, composta da n. 3 unità immobiliari distinte, è proseguita la trattativa privata in essere, che ha portato alla definitiva aggiudicazione a due acquirenti per un valore complessivo di € 620.000,00. Anche in questo caso si è resa necessaria un'ulteriore autorizzazione del socio unico in considerazione del valore complessivo delle offerte rispetto alla soglia minima preventivamente deliberata. Le ulteriori offerte migliorative ottenute sono state il frutto anche di una nuova soluzione di accatastamento nel frattempo studiata dalla società e proposta agli offerenti, che ha contribuito a rendere più compatibili le proposte e gli interessi per le singole unità immobiliari.

Accanto all'attività summenzionata va rimarcato - in attuazione di un preciso impegno assunto dall'organo amministrativo e in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare che continua a registrare una contrazione dei valori delle transazioni, pur indicando una modesta ripresa delle vendite - anche l'aggiornamento delle valutazioni di buona parte degli immobili costituenti il patrimonio sociale, completatosi entro il 31/12/2016, onde poter valutare in tempo utile i provvedimenti conseguenti legati all'impatto che le nuove stime sono in grado di produrre sul presente bilancio d'esercizio, vista la necessità di registrare nuove svalutazioni.

Prosegue il rapporto convenzionale con il Socio/Provincia. In particolare, si deve segnalare la definizione dei rapporti economico/finanziari relativi alle annualità 2014 e 2015, con l'intervenuto versamento alla Provincia della quota forfetaria di €10.000 (€ 5.000,00 annui), e la conferma dell'impegno per la medesima somma di € 5.000,00 anche per l'esercizio 2016. 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 2016 è stato versato alla Provincia l'importo di € 600.000,00.

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 statuari, 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 coerenza o meno delle relative tempistiche non risultano di chiara interpretazione stante l'attuale situazione di evoluzione normativa derivanti dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 251/2016, dalla correlata bozza di Parere al Decreto Correttivo pendente presso la Commissione Affari Costituzionali del Senato, nonché dalla proposta di modifica proponente 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 propositole, 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 2016 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 (tre milioni centotrentaseimilacinquecento/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, sub3, sub 4, sub 5, sub 6; prezzo attribuito al bene in oggetto: euro 1.377.000,00 (un milione trecentosettantasettemila/00). Il prezzo complessivo è di euro 4.513.500,00 (quattromilioni cinquecentotredicimilacinquecento/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:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. unità immobiliare denominata "Ex Casa Bonci" censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 - mappale 940 e mappale 936;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. 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", distinto 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 (cinquemilioniduecentonovantadueemilanovecentocinquanta 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 deiseguenti 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=

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

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. 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, ai Sigg.ri Christian Giaccaglia e Iacomucci Benedetta 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 Flaccosnc 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;

REGIME IMPOSITIVO:

In base al disposto del 6° comma dell'art. 2 del Decreto legge 351/2001 il patrimonio separato non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di copertura della perdita di esercizio

Sulla base di quanto esposto, si propone di **riparare la perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 952.484,48.-, mediante l'utilizzo della riserva da conferimento che risulta capiente allo scopo.

Inoltre si propone la copertura delle perdite, conseguite fino al 31/12/2015, per un importo complessivo pari ad euro 968.986,65.-, mediante lo scomputo della riserva da conferimento.

Le presenti coperture, con riferimento all' Art. 1 comma 551-552 della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, non pregiudicano il bilancio della Provincia di Pesaro e Urbino in quanto l'accantonamento richiesto dalla legge sopracitata non è da effettuarsi visto che la società ha un patrimonio netto tale da coprire tutte le perdite conseguite fino al 31/12/2016.

Pesaro, li 28/03/2017

Il Consiglio di Amministrazione

BACCHESCHI FABIO _____

FAZI ENZO _____

OMICCIOLI PATRIZIA _____

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2016

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.
Codice fiscale: 02464720412

v.2.5.3

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BACCHESCHI FABIO dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.