

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 13/09/2023

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

### VALOREIMMOBILIARE S.R.L.



ZSWG9Y

*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
Domicilio digitale/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 31/12/2022**  
**VALOREIMMOBILIARE S.R.L.**

#### Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL**  
**Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
**Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE**  
**Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI**  
**Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO )**

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	PESARO (PU) VIA ANTONIO GRAMSCI, 4 - 61121
<b>Codice Fiscale</b>	02464720412
<b>Numero Rea</b>	183883
<b>P.I.</b>	02464720412
<b>Capitale Sociale Euro</b>	10.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Soc.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 ANTONIO GRAMSCI, 4 - CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI PESARO: 00212000418

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	4.909.305	4.909.305
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	35	-
Totale crediti	35	-
IV - Disponibilità liquide	149.751	408.717
Totale attivo circolante (C)	5.059.091	5.318.022
D) Ratei e risconti	7	-
Totale attivo	5.059.098	5.318.022
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VI - Altre riserve	5.014.168	5.212.636
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	10.104	71.531
Totale patrimonio netto	5.036.272	5.296.167
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.826	21.855
Totale debiti	22.826	21.855
Totale passivo	5.059.098	5.318.022

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	410.500
5) altri ricavi e proventi		
altri	129.298	129.262
Totale altri ricavi e proventi	129.298	129.262
Totale valore della produzione	129.298	539.762
B) Costi della produzione		
7) per servizi	65.348	45.597
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	223
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	223
Totale ammortamenti e svalutazioni	-	223
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	365.980
14) oneri diversi di gestione	53.801	56.404
Totale costi della produzione	119.149	468.204
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	10.149	71.558
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	45	27
Totale interessi e altri oneri finanziari	45	27
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(45)	(27)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	10.104	71.531
21) Utile (perdita) dell'esercizio	10.104	71.531

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

### Nota integrativa, parte iniziale

#### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, 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 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;
- 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.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, poichè la società avendo come attività la valorizzazione e la dismissione del patrimonio unico della provincia di Pesaro e Urbino non si sono verificati impatti negativi.

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel budget economico e finanziario annuale. La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa.

Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale in quanto la società, attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'

impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;  
- mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, l'Organo Amministrativo ha maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022

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.4 del 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;
- 3) 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);
- 4) 8) oneri finanziari capitalizzati;
- 5) 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- 6) 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- 7) 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- 8) 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- 9) 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.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;
- 10) 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;

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.

Tuttavia stante la natura della società e la tipologia dell'attività svolta, si rende opportuno inserire unitamente al bilancio di esercizio 2022, ai sensi dell'art.6 del D.Lgs 175/2016 la Relazione sul Governo societario.

## 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, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.8, e nelle altre norme del C.C..

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

In applicazione della suddetta deroga, 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.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

## Altre informazioni

### Attività della società

La società è controllata al 100% dalla provincia di Pesaro e Urbino, rispetto alla quale si configura come una società di veicolo di cui al D.L. n. 351 del 2001, convertito nella Legge n.410 del 2001 nonchè 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 e 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 approvazione bilancio

Si precisa che, con riguardo al bilancio di esercizio in commento, l'Assemblea è stata convocata in deroga al termine ordinario di approvazione stabilito dall'art. 2364, comma 2 C.C. poichè sussistevano le speciali ragioni connesse alla necessità di porre all'attenzione del socio Provincia le vicende relative all'ex caserma di polizia stradale via Giusti ang. via Flacco.

## **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 31/12/2022, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", la seguente sottoclasse della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2022 è pari a euro 0 in quanto completamente ammortizzato.

### **Movimenti delle immobilizzazioni**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non ci sono state movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dello stato patrimoniale.

### **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 31/12/2022 è pari a euro 5.059.091. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 258.931.

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 31/12/2022, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 5.124.085,65 e sono al lordo del fondo svalutazione rimanenze pari ad euro 214.780,24, nello specifico:

ELENCO BENI	VALORE LORDO CONTABILE	SVALUTAZIONI	VALORE NETTO CONTABILE
Ex caserma polizia stradale	3.177.657,84		3.177.657,84
Centro ricerca Floristiche	612.306,19	-17.306,19	595.000
Palazzo ex Sorbolonghi	731.365,73	-5.365,73	726.000
Ex caserma Peticara Novafeltria	238.119,08	-20.119,08	218.000
Casa cantoniera Gallo di			

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

<b>Petriano</b>	364.636,81	-171.989,24	192.647,57
<b>TOTALE</b>	5.124.085,65	-214.780,24	4.909.305,41

Le rimanenze di magazzino sono costituite esclusivamente da immobili (terreni e fabbricati) acquisiti dalla società per effetto di conferimento ad acquisto in sede costitutiva dal socio unico Provincia di Pesaro e 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.

#### **CREDITI TRIBUTARI COMPENSATI**

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenzia che la società non ha compensato, nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio crediti tributari.

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

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 35.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 35.

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.

#### **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. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 **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 149.751, 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 258.966.

## **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 31/12/2022 ammontano a euro 7.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 7.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

---

## **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 31/12/2022 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 sovrapprezzo 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 5.036.272 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 259.895.

### **TOTALE PATRIMONIO NETTO**

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 rammenta 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 iscriverne come dotazione patrimoniale appostata a riserva da conferimento all'interno del Patrimonio Netto".

Tale riserva da conferimento, potendosi configurare come "riserva da sovrapprezzo 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 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:

	<b>IMPORTO</b>	<b>ORIGINE NATURA</b>	<b>UTILIZZAZIONE</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Capitale sociale</b>	10.000,00	Capitale sociale	B	10.000,00
<b>Riserva Legale</b>	2.000,00	Riserva Legale	B	2.000,00
<b>Altre riserve</b>	2.206.913,51	Riserva di capitale	ABC	2.206.913,51
<b>Altre riserve</b>	2.732.944,94	Riserva da conferimento	ABC	2.732.944,94
<b>Altre riserve</b>	2.778,00	Riserva straor.da conferimento	ABC	2.778,00
<b>Altre riserve</b>	71.530,99	Riserva straordinaria	ABC	71.530,99
<b>Utile (perdite) portate a nuovo</b>				
<b>Utile (perdite) dell'esercizio</b>	10.103,71			10.103,71

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

**TOTALE PATRIMONIO NETTO** 5.036.271,67

**QUOTA NON DISTRIBUIBILE**

**QUOTA NON DISTRIBUIBILE**

2.000,00

**RESIDUO QUOTA NON  
DISTRIBUIBILE**

5.034.271,67

LEGENDA

A AUMENTO DI CAPITALE  
B PER COPERTURA PERDITE  
C PER DISTRUBUZIONE SOCI

## Fondi per rischi e oneri

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

## 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.

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 22.826.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 971.

### Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 2.085,00 relativo ai Debiti tributari è rappresentata unicamente dal Debito v/erario per iva.

### 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 31/12/2022, 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**

Il valore della produzione del corrente esercizio è formato esclusivamente dai ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria iscritti, pertanto alla voce A.5).

Tali ricavi ammontano ad euro 129.262

### **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.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 119.149.

### **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.

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato costi di entità eccezionali.

### **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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

#### **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 31/12/2022, 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
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis 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)
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- 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 agli Amministratori e ai Sindaci 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'amministratore e al sindaco sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci assunte nel momento della nomina e/o della riconferma.

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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 garanzie od 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 31/12/2022 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 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 riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- con riferimento allo stabile in via O.Flacco angolo via Giusti detenuto a sede della Divisione Personale della Questura di Pesaro e Urbino in regime di occupazione extracontrattuale, la società sta aspettando le deliberazioni del Consiglio Provinciale a seguito dell'incontro avvenuto il 15/03/2023 tra i dirigenti della Provincia e il legale rappresentante del Prefetto, dove quest'ultimo ha manifestato l'impossibilità di lasciare l'immobile entro la data prevista del 30/06/2023.

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

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 2020.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
B) Immobilizzazioni	175.603.697	172.556.203
C) Attivo circolante	48.298.216	45.189.631
D) Ratei e risconti attivi	2.120.000	-
<b>Totale attivo</b>	<b>226.021.913</b>	<b>217.745.884</b>
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	80.245.971	77.965.413
B) Fondi per rischi e oneri	2.636.503	5.107.678
D) Debiti	83.937.982	83.954.163
E) Ratei e risconti passivi	59.201.457	50.718.580
<b>Totale passivo</b>	<b>226.021.913</b>	<b>2.177.458.334</b>

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	54.675.304	57.307.288
B) Costi della produzione	52.418.044	42.488.594
C) Proventi e oneri finanziari	(1.276.826)	(1.374.463)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(188.361)	211.125
Imposte sul reddito dell'esercizio	655.659	629.943
Utile (perdita) dell'esercizio	1.674.297	11.920.336

### 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 privato.

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

#### Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 10.103,71 interamente alla riserva straordinaria, in quanto la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art. 2430 del C.C.

## 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 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 quantitativo 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 dalla Provincia di Pesaro e Urbino, incaricato della gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare.

#### RICAVI E COSTI DA CARTOLARIZZAZIONE ANNO 2022

Indennità di occupazione Pesaro	122.442,2
indennità di occupazione Novafeltria	6.819,96
rimanenze Finali	5.124.085,65
Costi patrimonio separato	<b>-59.413,90</b>
Rimanenze Iniziali	-5.124.085,65
Ricavi da cartolarizzazione	69.848,26

#### Dettaglio costi patrimonio separato

Oneri e commissioni bancarie	38,30
Spese manutenzione su immobili	15.077,91
Servizi vari	5.207,74
Imposte di Bollo	98,00
Imposta di registro	3.809,67
Ici Imu Imis	34.962,00
Multe e sanzioni	220,28
<b>TOTALE</b>	<b>59.413,90</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 (eurotrecentoventicinquemila/00).

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

LOTTO 3 A - "Palazzina alloggio ufficiali - Appartamento piano terra": €. 215.000,00 (euroduecentoventicinquemila/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 (euroduecentosessantamila/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 conto 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 31/12/2019, 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 31/12/2019, 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.

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 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'intervento 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 al la 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 CommissioneAffari 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 all'adeguamento dello statuto per modifiche ex D.lgs 175/2016 in data 28/07/2017 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 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 - Pesaro" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio 28 - mappale 1217 (ex.924): prezzo attribuito euro 3.136.500,00 (tremilionicentotrentaseimilacinquecento/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 (unmilione trecentosettantasettemila/00) Il prezzo complessivo è di euro 4.513.500,00 (quattromilionicinquecentotredicimilacinquecento/00). L'atto dicompravendita 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 dimq. 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. 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 CASACANTONIERA": l'immobile è distinto a Catasto Fabbricati di Fano al Foglio 61 - mappale 180 sub 7,

mappale 180 sub8.

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 CANTONIERAPETRIANO" 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 denominato " 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. 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. 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 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 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: unita abitativa sita in comune di Pesaro Strada San Bartolo distinta al Fo 18 1030 sub. 2 categoria, A/3 rendita catastale 624,91.= ; unita 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.

Nell'anno 2018 non è stata effettuata alcuna operazione di vendita del patrimonio immobiliare.

Nell'anno 2019 sono state effettuate le vendite sotto riportate:

Vendita di un compendio immobiliare situato nel comune di Pesaro Strada San Bartolo denominato "ex centro selvaggina" come da atto stipulato in data 26/06/2019 presso il Notaio Nardi di Pesaro censito al catasto urbano al:

Foglio 18 particella 929 sub.5 categoria C/2 classe 2 superficie catastale mq.38 R.C. 113,41

Foglio 18 particella 929 sub.6 categoria C/2 classe 2 superficie catastale mq.182 R.C. 482,01

Foglio 18 particella 929 sub.7 bene comune non censibile

Foglio 18 particella 929 sub.8 categoria C/2 classe 2 superficie catastale mq.163= R.C 422,1

Al prezzo complessivo di euro 120.111,00

Vendita di un immobile situato nel comune di Pesaro, via Eugenio Barsanti 24, denominato " colonia ex

Gasparri" come da atto stipulato in data 05/08/2019 presso il Notaio Dario Colangeli censito al catasto urbano al:

Foglio 48 particella 456, piami T-1, categoria A/4, vani 6,5, superficie totale mq. 227 totale escluse aree scoperte mq 192, R. C. 281,99

Al prezzo complessivo di euro 160.000,00

Vendita di un immobile situato nel comune di Pesaro zona San Bartolo denominato "ex podere bruscia" come

da atto stipulato in data 31/10/2019 presso il Notaio Luisa Rossi censito al catasto urbano al:

Foglio 18 particella 1029 sub 1 categoria A/3 classe 1 vani n.4 R.C. 227,24

Foglio 18 particella 1029 sub.2 categoria E/9 R.C. 2.2520,00

Foglio 18 particella 1029 sub 3 bene non censibile

Al prezzo complessivo di euro 251.500,00.

Nel 2020 la società ha proseguito la sua attività in particolare sono andate a gara pubblica in data 30/11/2020 per la vendita di beni immobili di proprietà mediante procedura negoziata ad offerte segrete senza vincolo di prezzo a base di gara, le seguenti unità immobiliari posti in vendita con verbale di gara del 07/05/2019 a seguito di nulla osta da parte della provincia con prot.n.2019/17169 del 16/05/2019:

1. ex casa cantoniera di Gallo di Petriano - prezzo base d'asta euro 220.000,00

2. ex casa canotoniera Rosciano di Fano - prezzo base d'asta euro 160.00,00

3. ex centro allevamento selvaggina fabbricato principale sito in Strada San Bartolo - prezzo a base d'asta Euro 380.000,00

In relazione a predetti immobili si ' ricevuto offerte formalizzate in busta chiusa, di cui si da seguito:

con riferimento al punto 1 di cui sopra nessuna offerta ricevuta

con riferimento al punto 2 di cui sopra nessuna offerta ricevuta

con riferimento al punto 3 due offerte ricevute:- una offerta presentata di Euro 160.000,00 e offerta presentata di Euro 260.000,00.

1.Con riferimento all'immobile ex casa cantoniera Gallo di Petriano ad oggi non è perventa nessuna offerta.

2.Con riferimento all'immobile ex casa canotoniera Rosciano di Fano sono risultati inevasi i precedenti bandi di gara del 07/05/2019 del 17/06/2019 e del 20/09/2020 concordemente con la provincia di Pesaro e Urbino la società ha avviato una procedura "di manifestazione di interesse" che ha determinato come da verbalizzazione del 01/04/2021 cinque interessamenti. In relazione ai medesimi la Provincia di Pesaro e Urbino con missiva del 12 /4/2021 ha autorizzato la società, ai sensi e per gli effetti degli artt. 10-12- e 13 del vigente Regolamento per l' alienazione del patrimonio immobiliare del medesimo Ente a procedere all'esperimento di vendita mediante "procedura di negoziazione diretta". La procedura ha avuto luogo il 13/5/2021 ed ha determinato l'assegnazione del cespite al prezzo di euro centoquarantamila cinquecento. Valore di vendita ritenuto congruo, come da

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

comunicazione del 19/5/2021, all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino. Conseguentemente si procederà agli atti inerenti la vendita. Al 31/12/2020 il cespite è contabilizzato per l'importo di € 110.514,40.

3. Con riferimento all'immobile ex centro allevamento selvaggina al fine di confermare la congruità dell'immobile ed avviare l'ulteriore fase di trattativa con l'offerente l'amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino con missiva del

13/10/2020 comunicava l'opportunità di una ricognizione tecnica da affidarsi, assumendosi l'onerosità, ad un tecnico incaricato. Gli accertamenti tecnici hanno evidenziato difformità che hanno reso necessario presentare la richiesta di un nuovo titolo edilizio in sanatoria e successiva variazione catastale in aggiornamento.

Al completamento dell'istruttoria l'immobile, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino per la cui tutela opera il comma 19 del D.L. 351/2001, si opererà l'aggiudicazione definitiva e quindi il rogito per la vendita.

Nel 2021 sono state effettuate le seguenti operazioni di vendita:

Vendita immobile, come da atto stipulato in data 23/06/2021 presso il Notaio Cafiero denominato ex casa cantoniera Rosciano situata nel comune di Fano Loc. Rosciano n.106 censito al catasto fabbricato al:

Foglio n.61 particella 180 subalterno 8 Cat A/4 classe 4 rendita cons.5,5 rendita catastale 244,28

Foglio n.61 particella 180 subalterno 7 Cat A/4 classe 4 rendita cons.6,0 rendita catastale 266,49

Al prezzo complessivo 140.500,00

Vendita immobile come da atto stipulato in data 26/11/2021 presso il Notaio Dario Nardi denominato ex centro allevamento selvaggina situato nel comune di Pesaro Strada San Bartolo n.57 censito al catasto fabbricati al:

Foglio n.18 particella 1032, subalterni 1 Cat.A/3 classe 1 vani 5,5 rendita catastale 312,46;

Foglio n.18 particella 1032, subalterni 3 Cat.A/3 classe 1 vani 5,0 rendita catastale 284,05;

Nel corso del 2022 la società non ha effettuato vendite.

**Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

v.2.14.0

VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

PESARO 30/05/2023  
L'AMMINISTRATORE UNICO  
DOTT. FRANCESCO GENNARI

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

**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 **29 Giugno 2023**, alle ore 16.30, presso la sede sociale in Pesaro Viale Gramsci n°4, debitamente convocata, si è riunita in prima convocazione ed 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 2022 e relazioni accompagnatorie;**
- 2. Lettura ed approvazione della relazione accompagnatoria al bilancio in esame del Sindaco e Revisore;**
- 3. Nomina dell'organo amministrativo e provvedimenti conseguenti;**
- 4. Varie ed eventuali.**

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

- la presente riunione è stata debitamente convocata mediante comunicazione inoltrata via pec a tutti gli aventi diritto in data 18 Giugno u.s.;
- è presente il socio unico della Società, Provincia di Pesaro ed Urbino, nella persona del Direttore Generale della Provincia di Pesaro ed Urbino, dott. Marco Domenicucci, quale delegato del Presidente sig. Giuseppe Paolini;
- 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. Marcello Tecchi dello Studio di Consulenza "Cesaroni & Cappellini Commercialisti Associati";
- come da foglio presenze all'uopo predisposto quindi, la riunione si è regolarmente costituita essendosi raggiunto il quorum costitutivo previsto;
- assume la qualifica di Segretario verbalizzante il Rag. Marcello Tecchi che accetta ed apre la seduta.

Aperta la discussione sui primi due punti posti all'ordine del giorno che per stretta attinenza verranno trattati simultaneamente ed in ordine ai quali tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati, prende la parola il Presidente il quale dopo avere riassunto l'andamento economico e finanziario dell'esercizio 2022, passa alla lettura del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2022 così come predisposto dall'organo amministrativo contenente la proposta per l'accantonamento alla riserva straordinaria dell'utile realizzato nell'esercizio.

Viene data altresì lettura della relazione sulla gestione al bilancio in esame, nonché la relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2016 n. 75.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

Il Sindaco Unico e Revisore, Dott. Luca Ghironzi, dà lettura della relazione dell'organo di controllo al Bilancio in esame ed esprime parere favorevole alla proposta dell'organo amministrativo di destinare l'intero utile realizzato alla riserva straordinaria, dal momento che la riserva legale ha già raggiunto da tempo il limite di cui all'art. 2430 Cod. Civ. Previo accertamento dei risultati della votazione, il Presidente dà atto che l'Assemblea dei Soci, dopo breve discussione ha deliberato in merito ai primi due punti all'ordine del giorno sopraindicato nel seguente modo:

1. di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2022 così come predisposto dall'organo amministrativo;
2. di approvare la relazione predisposta dall'organo di controllo;
3. di destinare interamente alla riserva straordinaria l'utile realizzato nell'esercizio.

Sul terzo ed ultimo punto all'ordine del giorno, il Presidente evidenzia che il mandato triennale dell'organo amministrativo è giunto a scadenza ed occorre in questa sede provvedere di conseguenza.

Prende la parola il dott. Marco Domenicucci per riferire agli intervenuti che la volontà del socio unico è quella di procedere alla riconferma del mandato all'attuale Amministratore Unico dott. Francesco Gennari, fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, confermando al medesimo un compenso lordo annuo di euro 18.000,00 (diciottomila/00).

Il Dott. Francesco Gennari, dando quindi atto di quanto l'assemblea ha testè deliberato, ringrazia il Socio Unico Provincia di Pesaro ed Urbino per la fiducia accordata e dichiara altresì di accettare la prosecuzione dell'incarico nonchè di provvedere a rendere le prescritte comunicazioni previste dalla Legge.

Al termine, nessuno degli intervenuti chiedendo la parola sulle "Varie ed eventuali" e null'altro essendovi da discutere e deliberare, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 17:30, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale nonchè 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 SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

**Rag. MARCELLO TECCHI**

**Dott. GENNARI FRANCESCO**

Il sottoscritto amministratore GENNARI FRANCESCO, dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, che il presente documento costituisce copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di PESARO E URBINO - PS: prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

**VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE**

**Sede in** ,PESARO (PU) VIA ANTONIO GRAMSCI 4

**Capitale sociale euro** 10.000,00

**interamente versato**

**Cod. Fiscale** 02464720412

**Iscritta al Registro delle Imprese di** PESARO e URBINO **nr.** 02464720412

**Nr. R.E.A.** 183883

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

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

**al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022**

ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

**esercizio dal 01/01/2022 al 31/12/2022**

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

Signori soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2022 , che hanno portato un utile di euro 10.104 .

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2022 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

L'assemblea è stata convocata in deroga al termine ordinario di approvazione, stabilito dall'art. 2364, comma 2 C.C, poiché sussisteva la seguente causa di differimento ovvero di portare nella relazione al bilancio e quindi alla attenzione della assemblea la determinazione del socio Provincia in merito all'ex caserma di polizia stradale che presumibilmente, sospendendo ogni attività finalizzata alla vendita, porterà il prolungamento dell'occupazione precaria per altri tre anni da parte della Questura di Pesaro e Urbino.

### **Storia della società**

---

La società è controllata al 100% dalla provincia di Pesaro e Urbino, rispetto alla quale si configura come una società di veicolo.

La costituzione è stata finalizzata alla valorizzazione e successiva dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'Ente e 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.

### **Struttura di governo e assetto societario**

---

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea degli soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il Consiglio di Amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;
- Amministratore unico;
- Collegio Sindacale;

L'amministratore unico riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed

organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

Il Collegio Sindacale è composto da 1 Sindaco effettivo, nominato dall'assemblea degli azionisti/soci, che dura in carica tre esercizi, è rieleggibile e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

## **Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione**

---

### **Caratteristiche della società in generale**

#### **Descrizione contesto e risultati**

L'esercizio oggetto della presente relazione è stato un anno in cui la società non ha prodotto vendite ha però proseguito la sua attività di valorizzazione dei beni residui e la promozione di aste per la vendita degli stessi.

#### **Fatti di rilievo dell'esercizio**

Nel corso dell'esercizio in oggetto la società non ha effettuato vendite.

#### **Situazione generale della società**

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 5.036.272.

La struttura del capitale investito evidenzia una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 149.751 , mentre le rimanenze di merci sono valutate in euro 4.909.305.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio non presenta delle passività a breve termine, non avendo esposizione nei confronti né dei fornitori né delle banche.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta nullo ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Escludendo dall'attivo circolante le rimanenze finali e le immobilizzazioni destinate alla vendita, si ottiene un valore pari a euro 149.786 . Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo la buona struttura patrimoniale della società.

Infatti gli impegni a breve termine sono interamente coperti da denaro in cassa e da crediti a breve termine verso i clienti e banche.

A garanzia di tale solvibilità viene in aiuto la bassissima percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata

nella nostra società.

La situazione economica presenta aspetti positivi, anche se non di dimensione eclatante.

Il fatturato complessivo ammonta a euro 129.298.

I costi di produzione, sostenuti per euro 119.149.

### **Situazione economica, patrimoniale e finanziaria**

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

Questi, sono misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

### **Indicatori finanziari**

Con il termine "indicatori finanziari" si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità**, ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa.

Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

### **Analisi della redditività**

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

<b>Conto economico riclassificato</b>	<b>31/12/2022</b>
Ricavi delle vendite	-0
Produzione interna	-0
Altri ricavi e proventi	129.298
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>129.298</b>
Costi esterni operativi	-65.348
<b>Valore aggiunto</b>	<b>63.950</b>
Costi del personale	-0
Oneri diversi di gestione tipici	-53.801
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>-119.149</b>
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>10.149</b>
Ammortamenti e accantonamenti	-0
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>10.149</b>
Risultato dell'area finanziaria	-45
<b>Risultato corrente</b>	<b>10.104</b>
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-0

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

Componenti straordinari	-0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>10.104</b>
Imposte sul reddito	-0
<b>Risultato netto</b>	<b>10.104</b>

### **Indici economici**

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
<b>ROE</b> - (Return on Equity)	0,20 %	1,35 %
<b>ROI</b> - (Return on Investment)	0,20 %	1,35 %
<b>ROA</b> - Return on Assets)	0,20 %	1,35 %
<b>ROS</b> - (Return on Sales)	7,85 %	17,49 %

Commento agli indici sopra riportati:

#### **ROE - (Return on Equity)**

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
Mezzi propri

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti/soci (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

#### **ROI - (Return on Investment)**

Il *ROI* (*Return on Investment*), è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Capitale operativo investito

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

#### **ROA - (Return on Assets)**

Il *ROA* indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. E' definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
-------------------------

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

Totale attivo

### ROS - (Return on Sales)

Il ROS (Return on Sales), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo

Ricavi

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

### Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Margine di struttura	5.036.237	5.296.168
Autocopertura del capitale fisso	143.893	0,00
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	5.036.237	5.296.168
Indice di copertura del capitale fisso	143.893	0,00

**Il Margine di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri - Attivo fisso

**L'Autocopertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri

Attivo fisso

**Il Capitale circolante netto di medio e lungo periodo** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

**L'Indice di copertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
Attivo fisso

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo	0,00	0,00
Quoziente di indebitamento finanziario	0,00	0,00

**Il Quoziente di indebitamento complessivo** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività consolidate + Passività correnti
Mezzi propri

**Il Quoziente di indebitamento finanziario** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività di finanziamento
Mezzi propri

#### **Indicatori di solvibilità (o liquidità)**

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità	54.036.237	5.296.167
Quoziente di disponibilità	0,00	0,00
Margine di tesoreria	126.295	386.862
Quoziente di tesoreria	6,56	18,70

**Il Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

**Il Quoziente di disponibilità** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

**Il Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) - \text{Passività correnti}$$

**Il Quoziente di tesoreria** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate})}{\text{Passività correnti}}$$

### **Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide**

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario, nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni sui rischi:

#### **Rischi di credito**

Le attività finanziarie della società hanno una buona qualità creditizia e non necessita di coperture particolari dei rischi finanziari.

#### **Rischio di Liquidità**

Attualmente, alla chiusura dell'esercizio in esame il saldo delle disponibilità liquide è ampiamente positivo e si ritiene di poterne disporre a semplice richiesta.

#### **Rischio di mercato**

Il rischio di mercato e delle sue turbolenze è piuttosto contenuto non avendo la Società avuto impatto negativo in termini di interessamenti sugli immobili messi a bando.

#### **Rischi di tassi di interesse**

Avendo la società una buona liquidità, riesce a fare un ricorso minimo al sistema bancario o ad altre fonti di finanziamento e quindi il rischio tassi di interesse è irrisorio.

#### **Protocolli di sicurezza**

Si dà atto che la Società, sino al termine del periodo emergenziale, ha adottato tutte le misure di sicurezza previste per il contrasto e il contenimento della diffusione del coronavirus in tutti gli ambienti di lavoro. L'obiettivo prioritario è stato quello di coniugare la prosecuzione delle attività produttive con la garanzia di ottenere condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità lavorative prevedendo, al contempo, nuove procedure e regole di condotta condivise e rese più efficaci dal contributo di esperienza delle persone che lavorano nella nostra azienda, tenuto conto delle specificità della nostra realtà produttiva.

#### **Informazioni circa gli adeguati assetti organizzativi e presupposto di continuità aziendale**

Come noto, l'evoluzione prevedibile della gestione si basa sulla definizione degli obiettivi che l'impresa si pone per il futuro e su tutte le azioni che dovranno essere attuate per raggiungere gli stessi nel contesto più sopra descritto.

Con l'introduzione del Codice della crisi d'impresa, le note prospettive sull'evoluzione prevedibile della gestione dell'impresa hanno assunto una maggiore rilevanza poiché, in un'ottica di potenziale crisi, occorrerà dimostrare la capacità di salvare la continuità aziendale nonché la sostenibilità dell'indebitamento in un'ottica anche previsionale. A tal fine, nel corso dell'esercizio in commento i sottoscritti amministratori si sono impegnati nel definire i piani strategici dell'impresa con un orizzonte temporale di medio-lungo termine, analizzandone i conseguenti riflessi economico-finanziari. Si è inoltre continuato ad implementare e perfezionare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili della società che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

Particolare attenzione è stata inoltre riservata al sistema informativo aziendale in quanto ritenuto un supporto indispensabile per la trasformazione dei dati (contabili ed amministrativi) in flussi di informazioni indispensabili per supportare il processo decisionale del management aziendale favorendo, al contempo, l'acquisizione di informazioni utili a intercettare e a fronteggiare i segnali di crisi.

Si ritiene che il suddetto assetto organizzativo, amministrativo e contabile, che nel tempo continuerà ad essere migliorato, sia in grado di intercettare tempestivamente ed in modo più efficace un eventuale stato di crisi.

Pertanto, alla luce di quanto sin qui illustrato e tenuto conto degli indici e degli indicatori di natura finanziaria, economica, gestionale e qualitativa più sopra rappresentati, i sottoscritti amministratori hanno maturato un ragionevole convincimento rispetto alla capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, di conseguenza, detto bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale. Dunque, i criteri di valutazione adottati sono coerenti con tale presupposto e rispondono ai principi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

di competenza, di rilevanza e significatività dell'informazione contabile e di prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica. Tali criteri non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

#### **Rimando a Nota integrativa**

Per ulteriori dettagli circa gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici dei suddetti fatti si rimanda a quanto evidenziato in Nota integrativa.

---

### **Uso di strumenti finanziari**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 6-bis) del Codice civile si precisa che nel corso del periodo in chiusura non sono stati utilizzati strumenti finanziari rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

---

### **Risultato di esercizio**

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, gli amministratori ritengono di formulare la seguente proposta di destinazione dell'utile d'esercizio ammontante a euro 10.104 interamente alla riserva straordinaria in quanto la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art. 2430 C.C.;

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2022 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Luogo e data  
PESARO IL 30/05/2023

L'amministratore Unico  
**GENNARI FRANCESCO**

Il sottoscritto amministratore GENNARI FRANCESCO, dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, che il presente documento costituisce copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di PESARO E URBINO - PS:  
prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

**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 31/12/2022**

#### **Al Socio Unico della Società VALOREIMMOBILIARE S.r.l.**

##### **Premessa**

Il Sindaco e Revisore Unico è stato nominato dall'Assemblea dei soci in data 06 luglio 2021 e, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2477 c.c.

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

1. come risulta dallo Statuto sociale, è stata costituita in data 16 novembre 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 pubblico, analogo a quello che il medesimo socio stesso esercita sui propri servizi (c.d. *controllo analogo*),  
dà atto del rispetto, nel corso dell'esercizio 2022, della vigente normativa in ordine a:
  - Adeguamento dello statuto e osservanza del D.Lgs. n. 175 del 2016 come modificato ed integrato ("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 in materia di corruzione ai sensi della L. 190/2012, come integrato dal D.Lgs. 97/2016 e ss, dell'obbligo di redazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza e osservanza dell'obbligo di nomina del Responsabile Unico della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;
- Osservanza della L. 130/99 e ss.mm. in relazione alla costituzione di un patrimonio separato in merito agli immobili oggetto di cartolarizzazione con dettaglio delle relative informazioni quantitative e qualitative.

\* \* \* \* \*

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 del bilancio d'esercizio della società ValoreImmobiliare Srl unipersonale, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, 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 2022 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. 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 nel paragrafo "Rimanenze di Magazzino", 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 accantonare un apposito "fondo svalutazione" per adeguare il relativo ammontare al valore di presumibile realizzo.

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

#### ***Responsabilità degli amministratori e del sindaco unico 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 2022 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**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 e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Ho partecipato alle Assemblee del Socio e ho incontrato l'Amministratore Unico, e 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, anche 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 ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, e in ordine alle misure adottate dall'amministratore unico anche per fronteggiare le eventuali conseguenze della difficile congiuntura economica derivante dal perdurare della guerra in Ucraina, anche tramite la raccolta di informazioni dal responsabile delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire, ad eccezione dell'implementazione dell'assetto organizzativo in merito agli adempimenti in materia di trasparenza ai sensi del D.Lgs. 33/2013, come integrato dal D.Lgs. 97/2016.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti sui sistemi informatici e telematici, 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.

Nel corso dell'esercizio:

- non sono dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- 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.;
- non ho effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.
- non ho ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

VALOREIMMOBILIARE S.R.L.  
Codice fiscale: 02464720412

- non ho ricevuto segnalazioni da parte di banche o intermediari finanziari ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-decies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;  
- non ho rilasciato pareri e osservazioni 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**

Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.  
In considerazione dell'espressa previsione statutaria, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio con le relative motivazioni.  
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 da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte del Socio Unico Provincia di Pesaro e Urbino, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall'Amministratore Unico.  
Il Sindaco e Revisore Unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico in nota integrativa e consistente nella destinazione dell'utile di esercizio pari ad Euro 10.104 interamente a riserva straordinaria.

Pesaro, li 13 giugno 2023

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

Dott. Luca Ghironzi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

## **Relazione sul Governo Societario ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n.175**

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175, "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica, è stato emanato in attuazione dell'articolo 18 della Legge 7 agosto 2015 n. 124 "Deleghe al governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" e contiene un riordino della disciplina delle partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche.

In particolare, l'articolo 6 - "Principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico" ha introdotto nuovi adempimenti in materia di governance delle società a controllo pubblico.

Più precisamente, i commi da 2 a 5 dell'art. 6 del T.U. dettano una serie di disposizioni finalizzate all'introduzione di best practice gestionali.

A tal proposito si precisa che la Società 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 e/o l'emissione di titoli.

Attualmente la Società è amministrata da un Amministratore Unico nella persona del Dr Gennari Francesco, nominato dal Socio Unico con decreto ex art.2449 c.c. del 13 novembre 2017, e approvazione da parte dell'Assemblea del 04 agosto 2017.

### **Organizzazione interna**

**Si evidenzia che la Società** non ha alcun dipendente e, in conformità alla prassi di mercato per realizzare le operazioni di cartolarizzazione la Società si avvale di specifici:

- "services provider", quali: il cedente e gestore degli immobili che si impegna a porre in essere tutte le azioni per consentire la migliore esecuzione delle attività oggetto della Società, si impegna a mantenere le polizze assicurative ed infine si impegna ad intervenire, dove si renda necessario, su richiesta della società, sia attraverso azioni di propria competenza, sia sollecitando l'adozione di atti e provvedimenti da parte di soggetti competenti.
  - Servicer per altri servizi per la gestione contabile e amministrativa della Società.
- La Società deve svolgere tutte le attività finalizzate alla migliore valorizzazione e vendita degli immobili, la procedura di vendita in particolare comprende:
- a) redazione della stima del bene da parte di professionista abilitato;
  - b) analisi di mercato e azioni di marketing;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

- c) predisposizione delle procedure di alienazione, dei documenti e certificazioni necessari;
- d) eventuali atti di aggiornamento o variazione catastale necessari;
- e) espletamento delle procedure ad evidenza pubblica di alienazione;
- f) stipula degli atti di alienazione.

#### **Adempimenti ex art.6, comma 2 -Programmi di valutazione del rischio**

I principali fattori di rischio sono legati alla vendita degli immobili e alla conservazione dello stato di agibilità degli stessi.

#### **Adempimenti ex art.6, comma 3-Strumenti di governo societario**

Con riferimento agli strumenti di cui al l 'art. 6, comma 3. vista la dimensione e l 'attività della Società, al momento non si è ravvisata l'opportunità di procedere alla loro adozione.

#### **Altre informazioni**

##### **A. Attività di ricerca e sviluppo**

In considerazione dell'attività esercitata non sono svolte attività di ricerca e sviluppo

##### **B. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime.**

La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte a controllo di queste ultime.

##### **C. Quote e/o azioni proprie e/o di società controllanti**

La società non possiede né direttamente, né indirettamente quote proprie e/o azioni di società controllanti.

##### **D. Gestione dei rischi**

Le informazioni di seguito indicate fanno riferimento alla gestione societaria

##### **Rischio di liquidità**

La Società ad oggi dispone di disponibilità liquide sufficienti a far fronte alle scadenze previste e di tutti gli impegni finanziari.

##### **Rischi o tasso di interesse**

La Società non ha attività e passività finanziarie che la esponano a significativi tassi di interesse

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

#### Rischio di cambio

La Società è attiva solo a livello domestico e non risulta conseguentemente esposta a rischio di cambio.

#### Rischio di prezzo

La Società non è esposta a rischi di prezzo significativi.

#### Rischio di credito

La Società non presenta crediti irrecuperabili nel proprio patrimonio.

#### **F. Direzione e coordinamento**

La Società è sottoposta a direzione e coordinamento, da parte della Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile.

#### **G. Altre informazioni**

Si segnala che la Società, ha seguito l'orientamento prevalente fondato sul provvedimento di Banca d'Italia n.14890 del 29/03/2000, confermato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8/E del 06.02.2003, avente come oggetto il trattamento fiscale del patrimonio separato delle società costituite per la cartolarizzazione dei crediti, secondo la quale i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato, nel corso delle realizzazioni delle operazioni in esame, non rientrano nella disponibilità della società, e di conseguenza rimanendo quest'ultima estranea ad essi, viene esclusa l'imponibilità in capo alla società stessa di eventuali spread. Tale assunto risulta in linea con quanto disposto dalla Banca D'Italia nel citato provvedimento del 29.03.2000. Rimane fermo il concetto che l'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato, e di cui la società risulti destinataria, deve essere attratto tassazione, in quanto rientrerà nella disponibilità giuridica della società e quindi concorrerà a formare il suo reddito imponibile.

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 che chiude in utile, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e corredato dalla relativa Nora Integrativa, nonché dalla presente Relazione sulla Gestione.

Pesaro 30/05/2023

L'Amministratore Unico

Gennari Francesco

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

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

Il sottoscritto amministratore GENNARI FRANCESCO, dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, che il presente documento costituisce copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di commercio di PESARO E URBINO -  
PS: prot. AGEDRMAR n. 0009611 del 15.04.2019