

# VALOREIMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	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

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	223	446
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>223</b>	<b>446</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	5.275.286	5.275.286
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	392	7
<b>Totale crediti</b>	<b>392</b>	<b>7</b>
IV - Disponibilità liquide	133.095	76.341
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>5.408.773</b>	<b>5.351.634</b>
D) Ratei e risconti	8	33
<b>Totale attivo</b>	<b>5.409.004</b>	<b>5.352.113</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VI - Altre riserve	5.325.886	5.372.700
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.251	(46.813)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>5.365.137</b>	<b>5.337.887</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.867	14.226
<b>Totale debiti</b>	<b>43.867</b>	<b>14.226</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.409.004</b>	<b>5.352.113</b>

## Conto economico

**31-12-2020 31-12-2019**

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	531.611
5) altri ricavi e proventi		
altri	129.263	129.263
Totale altri ricavi e proventi	129.263	129.263
Totale valore della produzione	129.263	660.874
B) Costi della produzione		
7) per servizi	50.879	50.906
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	223	223
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	223	223
Totale ammortamenti e svalutazioni	223	223
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	600.162
14) oneri diversi di gestione	50.895	56.372
Totale costi della produzione	101.997	707.663
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	27.266	(46.789)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	16
Totale proventi diversi dai precedenti	1	16
Totale altri proventi finanziari	1	16
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	16	40
Totale interessi e altri oneri finanziari	16	40
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(15)	(24)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	27.251	(46.813)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.251	(46.813)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

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

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

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

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

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci.
- 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, tenuto conto della valutazione degli effetti che la pandemia da Covid-19 ha

comportato sull'economia nazionale e mondiale. Ciò nonostante, infatti, poiché la società ha come attività la valorizzazione e dismissione del patrimonio unico della Provincia di Pesaro e Urbino non si sono verificati impatti negativi.

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

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

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

- n. 1) criteri di valutazione;
  - n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
  - n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
  - n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
  - n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
  - n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
  - n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
  - n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
  - n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
  - n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
  - n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C.. tuttavia stante la natura della società e la tipologia dell'attività svolta, si rende opportuno inserire nella suddetta nota una versione semplificata della relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7 al fine di evidenziare, mediante alcuni indici e margini di bilancio, la solidità, la liquidità e la redditività dell'impresa.

## **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..

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 nonché con riferimento alla Legge n.289 del 2002. La costituzione è stata finalizzata alla valorizzazione e successiva dismissione di parte del patrimonio immobiliare dell'Ente 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 all'emergenza sanitaria Covid-19.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata della 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 31/12/2020, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

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

- I Immobilizzazioni immateriali;

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2020 è pari a euro 223.

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

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

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

Le immobilizzazioni immateriali comprendono unicamente le spese di costituzione e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 223.

#### **Ammortamento**

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

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

### Movimenti delle immobilizzazioni

#### **B - IMMOBILIZZAZIONI**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020	223
Saldo al 31/12/2019	446
Variazioni	-223

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	1.115	0	-	1.115
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	669	0		669
Svalutazioni	0	0	-	-

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di bilancio	446	-	-	446
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	0	0	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Ammortamento dell'esercizio	223	0		223
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	0	-	-
<b>Totale variazioni</b>	(223)	0	0	(223)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	1.115	0	-	1.115
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	892	0		892
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	223	-	-	223

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

## Operazioni di locazione finanziaria

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

## Attivo circolante

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

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

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2020 è pari a euro 5.408.773. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 57.139.

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 31/12/2020, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale e al netto per l'importo complessivo di euro 5.275.286 e sono al netto del fondo svalutazione rimanenze di euro € 759.156.

Rispetto al passato esercizio non ha subito alcuna variazione.

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.

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

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 392, tale credito è rappresentato dal credito verso l'erario per iva. Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 385.

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

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

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

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

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

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

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

## **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 31/12/2020 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, espunte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 133.095 corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 56.754.

## **Ratei e risconti attivi**

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

Nella classe D. "Ratei e risconti", espunta 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 31/12/2020 ammontano a euro 8.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 25.

## **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 31/12/2020 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### **Patrimonio netto**

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

I — Capitale

II — Riserva da soprapprezzo delle azioni

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VI — Altre riserve, distintamente indicate

VII — Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X — Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 5.365.137 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 27.250.

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

Si fa presente che la variazione in aumento delle altre riserve deriva dal residuo accantonato per la copertura della perdita del bilancio al 31/12/2019 di Euro 46.813,00 con la posta f.do copertura perdite creato per tale scopo con delibera del 18/11/2019 di Euro 49.591,00.

#### **TOTALE PATRIMONIO NETTO**

Il dettaglio "varie e altre riserve" è collegato alla riserva da conferimento e dal f.do di riserva da conferimento di Euro 2.778,00 indicato nel prospetto che precede.

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

In specie per quanto alla "riserva da conferimento" si 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 iscrivere come dotazione patrimoniale appostata a riserva da conferimento all'interno del Patrimonio Netto".

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

In specie per quanto al "versamento in c/ capitale" si annota come il medesimo derivi dalla determinazione del socio unico n. 2703 del 31/12/2015 in oggetto "trasferimento di risorse alla società Valoreimmobiliare srl per 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>Possibilità di utilizzazione</b>	<b>Quota</b>
<b>disponibile</b>				
capitale sociale	€ 10.000	Capitale sociale		
capitale sociale	€ 2.000	Riserva legale	B	
capitale sociale				
Altre riserve	€ 2.590.163	Riserva di capitale	ABC	€ 2.590.163
- varie altre riserve	€ 2.732.945	Riserva da conferimento	ABC	€ 2.732.945
- f.do riser.strard.da conf.	€ 2.778	Riserva straord. da conf.	ABC	€ 2.778
<b>TOTALE RISERVE</b>				
Uti(perdite) portate a nuovo				
Uti(perdite) dell'esercizio	€ 27.251			€ 27.251
<b>TOT. PATRIMONIO NETTO</b>	<b>€ 5.365.137</b>			<b>€ 5.365.137</b>
<b>QUOTA NON DISTRIBUIBILE</b>				<b>€ 2.000</b>
<b>RESIDUO QUOTA DISTRIBUIBILE</b>				<b>€ 5.362.137</b>

Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre periodi precedenti

	<b>per copertura perdite</b>	<b>per altre ragioni</b>
Riserva di Capitale		€ 509.837
- varie altre riserve	€ 2.510.413,31	
- f.do riserv.straord.da conf.	€46.813,23	

## LEGENDA

**A= PER AUMENTO DI CAPITALE**

**B= PER COPERTURA PERDITE**

**C= PER DISTRIBUZIONE SOCI**

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

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

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

## Fondi per rischi e oneri

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 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. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

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

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 43.867.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 29.641.

### 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 31/12/2020, 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**

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

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

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

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 101.997.

### **Proventi e oneri finanziari**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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)
- 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
<b>Compensi</b>	18.720	6.916

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci, assunte nel momento della nomina e/o della riconferma.

Peraltro si evidenzia che nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi al soggetto che riveste il ruolo di amministratore nonché al sindaco unico e revisore, così come pure non risultano prestate 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 31/12/2020 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

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

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

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

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

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

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

-

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

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

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

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

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

A partire dall'esercizio 2011, anno di costituzione 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 dall'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	31/12/2020	31/12/2019
B) Immobilizzazioni	174.243.212	164.030.912
C) Attivo circolante	41.558.806	43.399.901
Totale attivo	215.802.018	207.430.813
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	70.143.410	63.715.737
B) Fondi per rischi e oneri	3.101.809	534.841
D) Debiti	90.204.613	96.177.699
E) Ratei e risconti passivi	52.352.187	47.002.537
Totale passivo	215.802.019	207.430.814

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione	45.509.895	49.458.741
B) Costi della produzione	44.458.235	45.752.927
C) Proventi e oneri finanziari	(1.390.778)	(1.266.950)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	8.219.863	-
Imposte sul reddito dell'esercizio	678.676	687.394
Utile (perdita) dell'esercizio	6.056.876	(4.835.711)

### 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 27.251 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

### STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI RELAZIONE DEL GOVERNO SOCIETARIO EX ART.6 C.4 D.LGS. 175/2016

	Anno corrente 2020	Anno 2019	Anno 2018	Anno 2017
<b>STATO PATRIMONIALE</b>				
<b>Margini</b>				
Margine di tesoreria	89.620	62.122	40.137	19.574
Margine di struttura	5.364.914	5.337.410	5.915.642	6.504.361
Margine di disponibilità	5.364.914	5.337.440	5.915.642	6.504.361
<b>Indici</b>				
indice di disponibilità	123,30	376,18	69,94	39,74
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
<b>Margini</b>				
Margine operativo Lordo (MOL)	27.489	-46.556	-588.692	23.778
Risultato operativo (EBIT)	27.266	-46.789	-588.915	23.555
<b>Indici</b>				
Return on Equity (ROE)	0,51%	-0,88%	-9,95%	0,36%
Return on Investment (ROI)	0,50%	-0,87%	-9,81%	0,35%
Return on sales (ROS)	0	-8,80%	0	4,23%

**Il Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:  
(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

**Il Margine di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:  
Mezzi propri – Attivo fisso

**Il Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:  
Attivo corrente – Passività correnti

**Il Indice di disponibilità** si calcola con il rapporto di correlazione tra:  
Attivo corrente e Passività correnti

#### **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 e Mezzi propri

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

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

Il ROI è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto e 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

#### **ROS - (Return on Sales)**

Il ROS è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto e Ricavi

È 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.

#### **Relazione sulla Gestione**

##### **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.

#### **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 nei capitoli "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 2020**

Indennità di occupazione Pesaro	Euro 122.442,19
Indennità di occupazione Novafeltria	Euro 6.819,96
Rimanenze finali	Euro 6.034.442,25
Costi patrimonio separato	Euro -52.909,28
Rimanenze iniziali	Euro -6.034.442,25
Utile da cartolarizzazione	Euro 76.352,87

#### **Dettaglio costi patrimonio separato**

Spese manut.su beni immobili	Euro -3.100,00
Servizi di pubblicità	Euro -2.250,48
Oneri e comm.ni bancarie	Euro -110,97
Servizi vari	Euro -4.098,36
Spese pubblicità	Euro -150,00
Imposte di bollo	Euro -51,80
Imposta di registro	Euro -3.809,67
Ici,Imu,imis	Euro -39.338,00
<b>Totale</b>	<b>Euro 52.909,28</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 conte del Ministero dell'Interno, sono state compiute alcune verifiche relative alla struttura oltre che sopralluoghi con ditte potenzialmente interessate all'acquisto. Si segnala che, nelle more dell'intimato rilascio dei locali – fissato al 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 adempite le formalità relative alla cancellazione delle ipoteche immobiliari in essere.

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

Nel 2016 la società ha proseguito la sua attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, perfezionando anche alcune alienazioni. In particolare, relativamente all'immobile denominato "Centro Ricerche Floristiche", come detto attualmente ceduto in comodato all'Amministrazione provinciale, prosegue con il socio unico il confronto circa il possibile trasferimento degli attuali uffici provinciali ad altra sede, consentendo in tal modo di liberare i locali e renderli disponibili per possibile procedura di alienazione.

Relativamente alle unità immobiliari del complesso denominato "Centro Allevamento Selvaggina", in località San Bartolo, sono stati effettuati sopralluoghi con tecnici provinciali per verificare le condizioni degli stabili e

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

In merito all'immobile ubicato in Fossombrone, via Roma 23, di parziale proprietà, denominato "Palazzo ex Sorbolonghi", oltre all'attività di ordinaria gestione, sono stati condivisi interventi di straordinaria manutenzione per Euro 13.195,00 ca.

Quanto al complesso denominato "Ex Caserma Polizia Stradale", sito in Pesaro, via Giusti/angolo via Flacco, attualmente occupato da uffici della Questura di Pesaro (Ufficio Personale – Ufficio Immigrati – deposito mezzi e armi) si registra l'incasso delle indennità semestrali di occupazione a suo tempo concordate con il Ministero dell' Interno, per il tramite della locale Prefettura. Si da atto peraltro, a fronte della specifica richiesta pervenuta dalla Prefettura di Pesaro - e delle intese tra amministrazioni nel frattempo intervenute per lo spostamento dei suddetti uffici - della proroga concessa a tutto il 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'intervenuto versamento alla Provincia della quota forfetaria di € 5.000,00 annui, e la conferma dell'impegno per la medesima somma di € 5.000,00 anche per l'esercizio 2018 e per le seguenti annualità sino a revoca. E' stato deliberato peraltro non necessario ricevere dal socio il contributo annuale (di cui all'art.9 della vigente Convenzione) di € 380.000,00, procedendo anzi alla riduzione parziale del debito vs/socio utilizzando una parte dei proventi derivanti dalle alienazioni effettuate. A tal fine, nell'anno 2017 è stato versato alla Provincia l'importo di € 503.950,00. Approfondimenti poi sono stati doverosamente effettuati in merito alle nuove disposizioni contenute nel D.Lgs n. 175/2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", entrato in vigore il 23 /09/16: su alcune tematiche in particolare, peraltro di difficile o dubbia applicazione alla Società (adeguamenti statutari, incompatibilità e composizione organo amministrativo, proseguo dell'attività), è stato richiesto specifico confronto con il Socio, dal quale si attendono opportune direttive o comunicazioni al fine di definire le linee guida della futura gestione aziendale anche in relazione al correlato nuovo Piano di Razionalizzazione delle Partecipate. E' opportuno, peraltro, evidenziare che sia l'applicabilità della normativa in oggetto, sia la cogenza o meno delle relative tempistiche non risultano di chiara interpretazione stante l'attuale situazione di evoluzione normativa derivanti dalla sentenza della Corte Costituzionale 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 Stradale
- 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 (unmilionetrecentosettantasettemila/00)

Il prezzo complessivo è di euro 4.513.500,00 (quattromilionicinquecentotredicimilacinquecento/00). L'atto di compravendita è dell'11 dicembre 2012 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro. In tale sede le parti hanno dichiarato che il convenuto prezzo dovesse essere pagato entro il 31 dicembre 2012, mediante bonifico bancario di pari importo a favore della parte venditrice presso la Tesoreria di competenza. La società Valoreimmobiliare S.r.l. per addivenire al rispetto degli impegni contrattuali di cui sopra, ha stipulato, in data dell'11 dicembre 2012, con “Intesa Sanpaolo S.p.A.”, società capogruppo del gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156, un contratto di apertura di credito non rotativa con garanzia ipotecaria di complessivi euro 4.500.000,00 (euro quattromilionicinquecentomila/00). Il contratto di finanziamento in oggetto prevedeva l'iscrizione di ipoteca di primo grado in favore della banca finanziatrice sugli immobili di seguito elencati:

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

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

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

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

complesso immobiliare situato in Comune di Pesaro, Strada San Bartolo, denominato “Centro Allevamento Selvaggina” censito al Catasto fabbricati del Comune di Pesaro al Foglio n. 18 - mappale 929 sub 1;

unità immobiliare denominata “Ex Casa Bonci” censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18- mappale 940 e mappale 936;

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

fabbricato situato in Comune di Cagli,localitàPeperia, 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 Peticara,censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 2 - mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8,mappale 349 sub 9, mappale349 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 sub 8.
- g) Porzione di fabbricato denominato "Palazzo Ex Sorbolonghi" situato nel Comune di Fossombrone, Via Roma n. 23, distinto a Catasto Fabbricati di Fossombrone al Foglio 115 - mappale 436 sub 18, mappale 436 sub 19, mappale 436 sub 24, mappale 436 sub 29, mappale 436 sub 38, mappale 436 sub 30;
- h) Fabbricato e relativo scoperto esclusivo denominato "EX CASA CANTONIERA" situato in Comune di Cagli, località Paperia, Strada Statale Flaminia n. 16, distinto a Catasto Fabbricati di Cagli al Foglio 126 - mappale 202.
- i) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" situata in Comune di Mercatello sul Metauro, località Casella n. 36, distinto a Catasto Fabbricati di Mercatello sul Metauro al Foglio 18 - mappale 677.
- l) Unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASERMA DEI CARABINIERI", situata in Comune di Novafeltria, Viale Trieste n. 121, distinto a Catasto Fabbricati di Novafeltria al Foglio 2 - mappale 349 sub 7, mappale 349 sub 8, mappale 349 sub 9, mappale 349 sub 10, mappale 349 sub 11.
- m) Unità immobiliare a destinazione abitativa con relativa pertinenza denominata "CASA CANTONIERA PETRIANO" sita in Comune di Petriano, Via Ponte Armellina n. 43, distinto a Catasto Fabbricati di Petriano al Foglio 5 - mappale 616 sub 2, mappale 616 sub 3, mappale 616 sub 1.
- n) Complesso immobiliare situato nel Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale n. 3 Fogliense, distinto al Catasto Fabbricati di Sassocorvaro al Foglio 11 - mappale 243 sub 3, mappale 329, mappale 243 sub 2.

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

Terreni e fabbricati oggetto di atto di vendita:

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

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

2- Vendita in data 18/07/2013 di complesso immobiliare situato in Comune di Sassocorvaro, località Ripa Cavagna, Strada Provinciale, 3, così composto: appartamento censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fg 11 - mapp. 243 sub 2 categoria A/2 classe 1 vani 6, rendita catastale euro 325,37.= ; opificio censito al catasto fabbricati di Sassocorvaro al Fg 11 - mapp. 243 sub 3, categoria D/8, rendita catastale euro 2.844,00.= ; deposito censito al Fg 11 - mapp. 329 categoria C/2 classe 1 mq. 99, rendita catastale euro 102,26.=; terreno circostante censito al C.T. di detto comune al Fg. 11 - particella 243 di mq. 8852 ente urbano e particella 329 mq. 5870 ente urbano. Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 230.100,00=

3- Vendita in data 5/11/2013 di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata " FABBRICATO RURALE EX VIVAIO" e relativo scoperto esclusivo come da atto stipulato in data odierna presso il notaio De Martino di Fano (Pu), situato in Comune di Mercatello sul Metauro (Pu) Località Casella n. 36, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg 18, mapp. 677, categoria A/4, classe 1, vani 11- Rendita catastale euro 193,15.=. Il prezzo di vendita pattuito ammonta a complessivi € 196.000,00=.

4- Vendita di unità immobiliare a destinazione abitativa denominata "EX CASA BONCI" e relativo scoperto annesso come da atto stipulato in data 16/12/2013 presso il notaio Dario Nardi di Pesaro, situata in Comune di Pesaro, via Redipuglia s.c. distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg 18, mapp. 940, categoria A/3, di classe 1, vani 6, zona censuaria 1- Rendita catastale euro 340,86. Il prezzo di vendita pattuito tramite regolare indicazione 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 Flacco snc identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216 sub. 12 categoria C/6, RC euro 73,60;

Vendita di un fabbricato (qui sotto descritto), in data 23/12/2016 con atto a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro al prezzo di euro 135.000,00.- fabbricato sito nel comune di Pesaro, via Flacco n. 23 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, mappale 1216, Subalterno 17, Categoria A/2, RC euro 1.048,41;

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

Vendita di un compendio immobiliare denominato "Ex Fabbricato Rurale Podere Bruscia- parte Fronte" come da atto notarile del 20/6/2017 Notaio Nardi Dario di Pesaro, composto da: unità abitativa sita in comune di Pesaro Strada San Bartolo distinta al Fo 18 1030 sub. 2 categoria, A/3 rendita catastale 624,91.= ;

unità immobiliare identificata al mapp. 1030 sub.1 categoria C/2 rendita catstale euro 110,11.=;

terreno Fo 18 n.1154 R.D. euro 1.57 R.A. 0,94.=;

terreno Fo 18 n.916 R.D. 0,04 R.A. 0,05.;

terreno Fo 18 n. 1160 R.D. 5.07 R.A. 1,70.=

al prezzo complessivo di euro 557.000,00.

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 avvtao 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 comunicazione del 19/5/2021, dall'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 anno 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 Dl.351/2001, si opererà l'aggiudicazione definitiva e quindi il rogito per la vendita.

Si fa presente, inoltre, che lo stabile in Via O.Flacco/Via Giusti sarà detenuto a sede della Divisione Personale della Questura di Pesaro e Urbino in regime di occupazione extracontrattuale fino alla previsionale data del 30/06 /2023.

## CONCLUSIONI

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

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite , vi invito ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'amministratore unico.

Pesaro, lì 28 Maggio 2021  
L'AMMINISTRATORE UNICO  
DOTT. FRANCESCO GENNARI