

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMMOBILIARE CISPADANA SRL UNIPERSONALE
Sede: PIAZZA MATTEOTTI 23 SAN FELICE SUL PANARO
MO
Capitale sociale: 100.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: MO
Partita IVA: 03244550368
Codice fiscale: 03244550368
Numero REA: 371030
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO): 681000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop. p.a.
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop. p.a.
Paese della capogruppo: Italia
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2018

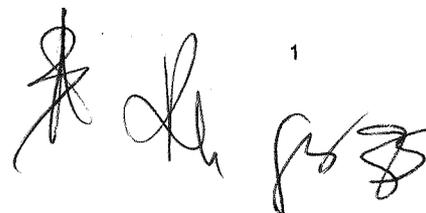
Nota integrativa, parte iniziale

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018. Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.



1

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteria di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis comma 1 punto 1-bis codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Il presente bilancio è stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale. La perdite conseguite nell'anno 2018 sono già state interamente ripianate dalla Capogruppo, come indicato successivamente nella presente nota integrativa.

Utilizzo di stime ed assunzioni nella predisposizione del bilancio

L'applicazione dei principi contabili, nell'impossibilità di valutare con precisione alcuni elementi di bilancio, comporta talora l'adozione di stime ed assunzioni in grado di incidere anche significativamente sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In particolare, sono stati adottati processi di stima a supporto del valore di iscrizione delle rimanenze dell'attivo circolante. Tali processi sono basati in larga misura su stime di recuperabilità futura dei valori iscritti secondo le regole dettate dalle norme vigenti e sono stati effettuati in un'ottica di continuità aziendale, ossia prescindendo da ipotesi di liquidazione forzata delle poste oggetto di valutazione.

Il processo valutativo, risultato particolarmente complesso in considerazione dell'attuale contesto macroeconomico e del mercato immobiliare, è stato effettuato con il supporto di società esterne specializzate e indipendenti alle quali è stato chiesto di adottare i criteri più stringenti già in uso a decorrere dal bilancio 2017 per la valutazione degli immobili. A tal proposito si segnala che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29/01/2018 ha recepito la delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo del 24/01/2018 in merito alla revisione della policy valutativa per gli immobili "merce" detenuti dalla Controllata. Sono stati previsti criteri più prudenziali che riflettano le difficoltà di smobilizzo degli immobili. Le perizie di stima, oltre al valore di mercato "base" includono un valore di mercato "in scenario avverso" che diventa il riferimento per la valutazione di bilancio. Il valore di mercato "in scenario avverso" è determinato con metodi diversi in funzione della tipologia di immobile. Per gli immobili il cui valore di mercato è determinato con il metodo comparativo il valore di mercato "in scenario avverso" approssima il valore di immediato (o pronto) realizzo, che risulta minore del valore di mercato "base" e viene definito in funzione delle distribuzioni dei prezzi di compravendita degli immobili comparabili. Per gli immobili complessi oggetto di piani di trasformazione, il cui valore di mercato è stimato facendo riferimento a metodologie di tipo finanziario, il valore "in scenario avverso" viene identificato in funzione di uno scenario peggiorativo rispetto all'orizzonte temporale di trasformazione ipotizzato in sede di definizione del valore di mercato "base"; il valutatore stabilisce l'entità dell'allungamento necessario in un range tra 12 e 36 mesi.

Per la valutazione al 31/12/2018 così come al 31/12/2017, sono stati applicati i nuovi metodi di stima che hanno portato il valore complessivo del fondo svalutazione a Euro 9.105.547 (Euro 7.251.322,86 al 31/12/2017).

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 comma 1 n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Altre informazioni

Informativa sulla società

La società opera nel settore immobiliare, mediante l'acquisizione di immobili da esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali, da altre imprese immobiliari/edili e da soggetti privati per la successiva commercializzazione di detti immobili; inoltre gestisce immobili strumentali iscritti a patrimonio e locati in parte alla Controllante e in parte a terzi.

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni immateriali è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni: le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2018 risultano completamente ammortizzate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano completamente ammortizzate.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato, il costo storico e i precedenti ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	663	3.142	3.805
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	663	3.142	3.805
Valore di bilancio	-	-	-
Valore di fine esercizio			
Costo	663	3.142	3.805
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	663	3.142	3.805
Valore di bilancio	-	-	-

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso. Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Mobili e arredi	12%

Altri beni

20%

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Terreni e fabbricati

Nei bilanci precedenti è stato scorporato, dal valore dei fabbricati di Bomporto, Finale Emilia e di Sermide, il valore del terreno sul quale gli stessi insistono. Lo scorporo è stato effettuato sulla base di perizie di stima del valore dell'area su cui i fabbricati insistono.

In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi, non si è provveduto a scorporare il valore del terreno sul quale insistono i fabbricati di Modena e Bologna in quanto le unità immobiliari consistono in fabbricati condominiali e la quota riferibile alla società non è rilevante.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi di ammortamento ammontano ad Euro 3.096.960; i fondi di ammortamento e svalutazione risultano essere pari ad Euro 622.191.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.907.615	23.551	2.931.166
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	384.696	14.828	399.524
Svalutazioni	150.000	-	150.000
Valore di bilancio	2.372.919	8.723	2.381.642
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	165.794	-	165.794
Ammortamento dell'esercizio	70.167	2.500	72.667
<i>Totale variazioni</i>	<i>95.627</i>	<i>(2.500)</i>	<i>93.127</i>
Valore di fine esercizio			
Costo	3.073.409	23.551	3.096.960
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	454.863	17.328	472.191
Svalutazioni	150.000	-	150.000
Valore di bilancio	2.468.546	6.223	2.474.769

Si ricorda che la voce svalutazione si riferisce all'immobile di Finale Emilia gravemente danneggiato dal sisma del 2012; esso è stato decrementato nel 2012 del valore relativo al costo di ripristino pari a Euro 150.000, secondo quanto rilevato da

apposita perizia di stima asseverata; lo stesso non viene sottoposto ad ammortamenti perché inagibile ed inutilizzato. Nel corso del 2018 sono iniziati i lavori di ristrutturazione. I lavori vengono svolti con il contributo sisma 2012 Pratica Sfinge n.cr 58437-2016 del 28/10/2016. La pratica è stata presentata unitariamente all'altro proprietario dell'immobile che risulta intestatario di tutte le fatture. Il contributo totale ottenuto per la ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare è stato di Euro 1.254.796,13 di cui di spettanza della società 34,65% pari a Euro 434.786,86. I lavori sono terminati nei primi mesi del 2019.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. In considerazione del permanere della situazione di crisi del settore immobiliare, la società ha ritenuto opportuno e prudentiale valutare gli immobili al valore del "pronto realizzo", anche se la società ritiene opportuno attendere tempi più proficui per procedere alla cessione degli immobili.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Per tutti gli immobili iscritti a rimanenza, anche se già svalutati negli esercizi precedenti, si è provveduto a far redigere nuove perizie estimative da parte di società specializzate al fine di adeguare i valori di bilancio a quelli di mercato. Alla fine dell'esercizio la svalutazione complessiva ammonta a Euro 9.105.547.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Utilizzo F.do Svalutazione	Svalutazioni 2018	Consist. finale
Prodotti finiti e merci	13.519.911	211.334	70.914	1.925.139	11.877.020
Totale	13.519.911	211.334	70.914	1.925.139	11.877.020

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	13.519.911	(1.642.891)	11.877.020
Totale	13.519.911	(1.642.891)	11.877.020

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile. Al termine dell'esercizio è stata effettuata un'analisi di tutti i crediti esposti in bilancio e si è ritenuto di non effettuare alcuna svalutazione trattandosi di crediti esigibili.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------------

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	10.079	(474)	9.605	9.605	-
Crediti verso controllanti	3.954.900	(457.208)	3.497.692	3.497.692	-
Crediti tributari	332.379	(101.104)	231.275	231.275	-
Imposte anticipate	417.509	-	417.509	-	-
Crediti verso altri	62.029	(50.844)	11.185	11.061	124
Totale	4.776.896	(609.630)	4.167.266	3.749.633	124

I crediti verso la Controllante sono relativi:

- Per Euro 37.257 al credito fiscale trasferito alla controllante in quanto dal 2010 è stato optato per il regime del "Consolidato fiscale nazionale" disciplinato dagli artt. 117 - 129 del TUIR introdotto dal Dlgs 344/2003 e successive modifiche. L'opzione è stata rinnovata anche per il triennio 2016/2018.
- Per Euro 3.460.435 al saldo del c/c bancario utilizzato per il normale svolgimento dell'attività di impresa e che rientra nell'attività tipica della Controllante, trattandosi di istituto bancario.

I crediti tributari si riferiscono quasi esclusivamente al credito Iva così come risulta dalla dichiarazione Iva.

Si precisa che i crediti verso altri sono costituiti da:

- Acconti a fornitori e fornitori saldo dare per Euro 10.956;
- Depositi cauzionali per Euro 124.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
danaro e valori in cassa	243	(38)	205
Totale	243	(38)	205

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi comuni a due o più esercizi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.329	3.210	5.539
Totale ratei e risconti attivi	2.329	3.210	5.539

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci in oggetto:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
-------------	-----------	----------------------------

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Ratei e risconti attivi		
	Risconto attivo spese condominiali	1.816
	Risconti attivi su spese bancarie	104
	Risconti attivi su spese revisione	3.619
	Totale	5.539

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espresse le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	100.000			0	100.000
Riserva legale	20.000			0	20.000
Versamenti a copertura perdite	6.203.822	2.350.000	6.203.822	0	2.350.000
Riserva straordinaria	281.133		62.401		218.732
Totale altre riserve	6.484.955	2.350.000	6.266.223	0	2.568.732
Utile (perdita) dell'esercizio	-6.266.223	0	-6.266.223	-2.319.958	-2.319.958
Totale	338.732	2.350.000	0	-2.319.958	368.774

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
Capitale	100.000	Capitale		-	-
Riserva legale	20.000	Utili	A;B	20.000	-
Versamenti a copertura perdite	2.350.000	Capitale	B	2.350.000	8.500.000
Riserva straordinaria	218.731	Utili	A;B;C	218.731	62.401
Totale	2.688.731			2.588.731	8.562.401
Quota non distribuibile				2.370.000	
Residua quota distribuibile				218.731	

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis codice civile.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	69.740	12.614	82.354	82.354	-
Debiti verso imprese controllanti	20.035.753	(2.103.571)	17.932.182	17.932.182	-
Debiti tributari	2.838	(2.369)	469	469	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.400	(2.400)	-	-	-
Altri debiti	170.527	(70.776)	99.751	-	99.751
Totale	20.281.258	(2.166.502)	18.114.756	18.015.005	99.751

Altri debiti

Tutti i debiti hanno una scadenza inferiore all'esercizio successivo ad eccezione degli "altri debiti" costituiti da depositi cauzionali di Euro 26.269 e caparre incassate di Euro 73.483 che si riferiscono a cessioni di immobili che avverranno oltre l'esercizio.

I debiti verso la Controllante sono rappresentati da un finanziamento bancario di Euro 17.000.000 rientrante nell'attività tipica della controllante, trattandosi di istituto di credito e da un finanziamento infruttifero di Euro 900.000.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci, ai sensi dell'art.2467 codice civile ad eccezione di quelli indicati nel punto precedente.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	51.892	(15.132)	36.760
Risconti passivi	9.139	(4.630)	4.509
Totale ratei e risconti passivi	61.031	(19.762)	41.269

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci in oggetto:

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Ratei e risconti passivi</i>		
	Ratei passivi int. passivi mutui	35.514
	Ratei passivi spese condominiali	1.246
	Risconto passivo su locazioni capogruppo	3.118
	Risconto passivo su locazioni	1.391
	Totale	41.269

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
ricavi delle vendite e delle prestazioni						
	Affitti di imm.a controllante	34.381	34.381	-	-	-
	Rimb.spese su immobili civili affittati	220	220	-	-	-
	Incasso caparra per prel.non concluso	75.000	75.000	-	-	-
	Rimb Spese e uenze	5.067	5.067	-	-	-
	Affitti di imm.ad altre imprese	163.669	163.669	-	-	-
	Rimb.spese su immob.affittati	1.130	1.130	-	-	-
	Totale	279.467	279.467	-	-	-

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari, con specifica suddivisione tra quelli relativi a debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Descrizione	Dettaglio	Importo
Altri		
	Interessi mutui passivi	-241.267
	Commissioni e on. bancari di nat.finanz.	-5.680
	Interessi diversi	-61
	Fidejussioni di natura finanziaria	-112
	Totale	-247.120

Nel seguente prospetto viene indicata la ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari:

	Debiti verso controllante	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	246.947	173	247.120

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuativi, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società non ha iscritto nuove imposte anticipate in quanto le analisi effettuate hanno confermato la recuperabilità delle stesse nei soli limiti di quelle già iscritte in bilancio al 31/12/2016.

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo
Svalutazione merce	1.669.518
Interessi passivi ind ex Art. 96 Tuir (anno 2009)	70.108
Totale	1.739.626

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Si precisa che nel conto economico sono stati contabilizzati oneri sociali sul compenso dell'amministratore per un importo pari a Euro 751.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	4.694	10.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	9.108	9.108

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dall'art. 2427 n. 9 del codice civile, si attesta che non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio, sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva. Le operazioni consistono: in finanziamenti bancari erogati per sostenere l'attività sociale, in servizi contabili e amministrativi in forza di contratto di service stipulato con la controllante e affitti di beni immobili.

Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli

Il presente punto non viene trattato in quanto la società ha forma giuridica diversa da Società per Azioni e da Società in Accomandita per Azioni.

Azioni proprie e della società controllante

Le informazioni relative ai punti 3) e 4) dell'art. 2428 del codice civile non vengono fornite in quanto non sussistono le specifiche casistiche.

Patrimoni destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del codice civile.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che possano incidere in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa

Con riferimento al punto 22-quinquies e sexies dell'art. 2427 del codice civile si riporta il nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata.

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE
Città (se in Italia) o stato estero	SAN FELICE SUL PANARO (MO)
Codice fiscale (per imprese italiane)	00264720368
Luogo di deposito del bilancio consolidato	PIAZZA MATTEOTTI, 23 SAN FELICE SUL PANARO

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**Bilancio separato della società al 31/12/2017**

STATO PATRIMONIALE				
Voci dell'attivo			31/12/2017	31/12/2016
10.	Cassa e disponibilità liquide		115.704.583	15.894.469
40.	Attività finanziarie disponibili per la vendita		225.907.461	342.003.367
60.	Crediti verso banche		26.682.574	26.872.453
70.	Crediti verso clientela		803.191.818	737.376.770
100.	Partecipazioni		1.308.345	1.308.345
110.	Attività materiali		35.457.664	38.079.614
120.	Attività immateriali		26.175	21.175
130.	Attività fiscali		21.160.475	19.667.443
	a) correnti	10.159.832		8.432.058
	b) anticipate	11.000.643		11.235.385
	di cui L. 214/2011	9.488.377		9.488.377
150.	Altre attività		9.263.692	7.968.211
TOTALE DELL'ATTIVO			1.238.702.787	1.189.191.847
Voci del passivo e del patrimonio netto			31/12/2017	31/12/2016
10.	Debiti verso Banche		148.577.316	150.661.110
20.	Debiti verso clientela		785.388.927	682.876.372
30.	Titoli in circolazione		201.022.100	227.802.073
80.	Passività fiscali		402.994	400.250
	a) correnti	-		-
	b) differite	402.994		400.250
100.	Altre passività		21.144.785	21.233.471
110.	Trattamento di fine rapporto del personale		1.859.700	2.052.260
120.	Fondi per rischi e oneri:		254.364	236.450
	b) altri fondi	254.364		236.450
130.	Riserve da valutazione		5.068.973	3.968.632
160.	Riserve		19.005.824	18.722.127
170.	Sovrapprezzi di emissione		74.482.687	74.482.687
180.	Capitale		6.472.719	6.472.719
200.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)		-24.977.602	283.696
TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO			1.238.702.787	1.189.191.847

CONTO ECONOMICO		31/12/2017	31/12/2016
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	24.530.766	23.356.080
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(9.166.974)	(8.977.797)
30.	Margine d'interesse	15.363.792	14.378.283
40	Commissioni attive	9.475.663	8.203.049
50.	Commissioni passive	(506.085)	(483.854)
60.	Commissioni nette	8.969.578	7.719.195
70	Dividendi e proventi simili	710.702	507.478
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	23.913	29.747
100.	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	3.451.926	3.945.791
	a) crediti	(193.681)	43.263
	b) attività finanziarie disponibili per la vendita	3.691.593	4.148.942
	d) passività finanziarie	(45.986)	(246.414)
120.	Margine di intermediazione	28.519.911	26.580.494
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(29.300.994)	(7.958.573)
	a) crediti	(25.561.982)	(7.148.960)
	b) attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.739.012)	(809.073)
	d) altre operazioni finanziarie	0	(540)
140.	Risultato netto delle gestione finanziaria	-781.083	18.621.921
150.	Spese amministrative:	(19.675.246)	(20.044.637)
	a) spese per il personale	(11.548.276)	(12.002.717)
	b) altre spese amministrative	(8.126.970)	(8.041.920)
160.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	124	62.174
170.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(1.100.766)	(1.145.659)
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(7.458)	(5.479)
190.	Altri oneri/proventi di gestione	3.772.580	4.966.156
200.	Costi operativi	(17.010.766)	(16.167.445)
210.	Utile (Perdite) delle partecipazioni	(6.000.000)	(1.300.000)
220.	Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	(1.649.020)	2.904
240.	Utili (Perdite) da cessione di investimenti	(263)	(37.177)
250	Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	(25.441.132)	1.120.203
260	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	463.530	(836.507)
270	Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	(24.977.602)	283.696
290	Utile (Perdita) d'esercizio	(24.977.602)	283.696

Inoltre, si informa che dalla data del 10/06/2011 la società risulta iscritta nell'albo di vigilanza tenuto dalla Banca d'Italia in quanto appartenente al Gruppo Bancario SanFelice 1893 Banca Popolare.

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

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della legge 4/08/2017 su informa che la società ha ottenuto un contributo per la ristrutturazione dell'immobile di Finale Emilia gravemente danneggiato dal sisma del 2012 per un importo di Euro

434.786,86 tale importo non è stato contabilizzato perché la procedura "Sfinge" per la ricostruzione prevede che i lavori vengono direttamente pagati alle imprese che effettuano i lavori di ristrutturazione e non ai proprietari dell'immobile.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo propone di coprire la perdita d'esercizio mediante l'utilizzo del versamento a copertura perdite.

Nota integrativa, parte finale

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 31/12/2018 unitamente con la proposta di copertura della perdita d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

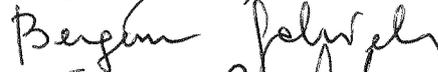
Il bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

San Felice Sul Panaro (MO) 19/03/2019

Alberto Bergamini, Presidente



Gabriele Bergamini, Consigliere



Simone Brighenti, Consigliere

