

MOBILI E IMMOBILI VENEZIANI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE VENEZIA 3 - 30035 MIRANO (VE)
Codice Fiscale	03400180273
Numero Rea	VE 000000305130
P.I.	03400180273
Capitale Sociale Euro	110.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	9.314	9.314
Ammortamenti	9.314	9.314
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.016	17.498
Totale crediti	18.016	17.498
Totale immobilizzazioni finanziarie	18.016	17.498
Totale immobilizzazioni (B)	18.016	17.498
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	3.470.000	3.470.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	336.656	183.171
Totale crediti	336.656	183.171
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	287.004	467.085
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	5.901	47.731
Totale attivo circolante (C)	4.099.561	4.167.987
Totale attivo	4.117.577	4.185.485
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.000	110.000
IV - Riserva legale	1.569	1.569
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	82.779	82.779
Varie altre riserve	0	(1)
Totale altre riserve	82.779	82.778
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(20.166)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(230.740)	(20.166)
Utile (perdita) residua	(230.740)	(20.166)
Totale patrimonio netto	(56.558)	174.181
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	402.635	289.804
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.771.500	3.721.500
Totale debiti	4.174.135	4.011.304
Totale passivo	4.117.577	4.185.485

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
5) altri ricavi e proventi		
altri	152.813	150.062
Totale altri ricavi e proventi	152.813	150.062
Totale valore della produzione	152.813	150.062
B) Costi della produzione:		
7) per servizi		
altri	10.346	18.199
9) per il personale:		
b) oneri sociali	52	52
Totale costi per il personale	52	52
14) oneri diversi di gestione	40.590	41.553
Totale costi della produzione	50.988	59.804
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	101.825	90.258
C) Proventi e oneri finanziari:		
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	142.016	113.512
altri	229	17.107
Totale interessi e altri oneri finanziari	142.245	130.619
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(142.245)	(130.619)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	180.081	0
Totale svalutazioni	180.081	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	(180.081)	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	29.994	52.913
Totale proventi	29.994	52.913
21) oneri		
altri	2	8
Totale oneri	2	8
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	29.992	52.905
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(190.509)	12.544
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	40.231	32.710
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.231	32.710
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(230.740)	(20.166)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

PREMESSA

La società Mobili e Immobili Veneziani è soggetta alla direzione e coordinamento da parte del socio unico V.E.R.I.T.A.S. Spa ex art. 2497 c.c..

E' stata posta in liquidazione con la procedura c.d. "semplificata" iscritta presso il Registro delle Imprese della sezione di Venezia con decorrenza dal 09/05/2014 ai sensi dell'art. 2484 punto 2 del C. C..

L'attività principale della società consisteva nella compravendita e temporanea gestione di immobili, e dalla data di scioglimento attività del liquidatore si è concentrata sulla liquidazione dell'attivo per pervenire al soddisfacimento delle passività aziendali.

L'indebitamento oneroso è costituito unicamente dai finanziamenti fruttiferi effettuati dal socio unico per l'estinzione dei preesistenti debiti bancari. La persistenza della crisi del settore immobiliare non ha ancora permesso la riallocazione dei 5.000 mq. di terreno edificabile in area Mestre - Porto di Cavergnago, così come non è facilmente collocabile l'asset finanziario rappresentato dalla partecipazione nella società Vega SC, attualmente in concordato preventivo e che registra costanti perdite nei propri bilanci.

Il liquidatore in raccordo con le direttive del socio unico proseguirà nel corso del corrente anno ogni attività utile alla dismissione delle attività al fine della chiusura del processo liquidatorio.

Il bilancio chiuso al 31.12.2015 redatto con i principi di liquidazione ex art. 2490 del Codice Civile pertanto i criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti subiscono le seguenti modifiche anche in osservanza di quanto disposto dal OIC 5:

- a) il principio del going concern non è più valido;
- b) il principio del divieto di rilevazione di utili non realizzati ed il principio di competenza (quest'ultimo inteso come correlazione dei costi e ricavi) parimenti non sono più applicabili, non essendovi più un'attività produttiva e non dovendosi determinare con criteri prudenziali un utile distribuibile ai soci. Tuttavia, il principio di competenza mantiene una limitata validità per i costi di utilizzazione dei servizi e per gli accantonamenti di cui alla lett. d);
- c) tutti i costi ed oneri da sostenere ed i proventi da conseguire nella fase di liquidazione, non essendo attendibilmente stimabili, non sono stati accantonati nel bilancio iniziale di liquidazione ed iscritti nel Fondo per costi ed oneri di liquidazione, ma affluiscono al conto economico di liquidazione;
- e) i costi relativi all'utilizzo di servizi sono ridotti all'essenziale (servizi professionali) si continuano a rilevare in relazione al periodo di fruizione dei servizi;
- f) gli oneri ed i proventi finanziari e gli oneri tributari si continuano a rilevare in base alla loro competenza economica.

Il bilancio si compone dei seguenti documenti:

Stato patrimoniale;
Conto economico;
Nota integrativa.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata con criteri di liquidazione e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- tenendo conto che il bilancio al 31.12.2015 è stato redatto con i principi di liquidazione per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente che era stato predisposto con presupposti di continuità, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423 - ter, c.c..

Si precisa inoltre che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nel precedente esercizio;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:
- non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile.

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

In dettaglio:

I costi di impianto e ampliamento risultano completamente ammortizzati e quindi il loro valore è già azzerato coerentemente al valore effettivo di liquidazione.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Non presenti.

B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non presenti.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I - Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo e di merci sono iscritte al costo di acquisto. Il costo di acquisto approssima l'attuale valore di presunto realizzo delle immobilizzazioni materiali.

C) II - Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al valore di presunto realizzo.

C) III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte nell'attivo circolante in quanto destinate ad essere dismesse entro breve tempo, sono valutate al minore tra il costo di acquisto o di sottoscrizione ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato (art. 2426 n. 9), tenuto conto del patrimonio netto delle partecipate.

Il valore iscritto a bilancio della partecipazione in VEGA SC risulta comparabile corrispondente frazione di patrimonio netto della partecipata, a seguito di opportuna svalutazione apportata.

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

Non presenti.

Fondi per rischi e oneri

Non presenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società non ha in essere rapporti di lavoro subordinato.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio. La società ha sottoscritto apposito contratto di consolidamento fiscale con la capogruppo Veritas spa ex art. 117 e seguenti TUIR.

Nota Integrativa Attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Attivo circolante

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati.

Descrizione	31.12.2015
Rimanenze	3.470.000
Crediti	336.656
Attività finanziarie non immobiliz.	287.004
Disponibilità liquide	5.901
Totale	4.099.561

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

Le rimanenze fanno riferimento al conferimento avvenuto il 22 luglio 2008 con atto del notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia con repertorio n. 89489 e raccolta n. 10957 e come da perizia di stima asseverata dal dott. Burighel Stefano.

L'organo amministrativo ha valutato i beni conferiti a valore di stima e sono costituiti da immobili per complessivi euro 3.470.000.

Gli immobili sono così composti:

- Ex vespasiani in zona Santa Croce e San Polo in Venezia del valore complessivo valutato in euro 20.000 e euro 30.000;
- Terreno sito in Mestre-Venezia in via Porto di Cavergnago del valore complessivo valutato in euro 3.420.000.

Descrizione conto	Saldo		Progressivi	Saldo
	Apertura	Dare		
RIMANENZE	3.470.000			3.470.000

I crediti sono rappresentati da

Descrizione conto	Saldo
	Chiusura
Clienti	183.000
Fatt. Emettere	150.000
Crediti diversi	3.656

Le attività finanziarie pari ad euro 287.004 sono rappresentate da

Descrizione conto	Saldo
	Chiusura
Att. finanz. non immobilizzate	1.314.000
(Fondo svalut. Partec.)	(1.026.996)

Si riferiscono alla partecipazione al capitale sociale per il 5,59% conferita con l'atto di cui sopra relativa alla società VEGA Parco Scientifico Tecnologico di Venezia Sc in concordato preventivo, con sede legale in via della Libertà n. 5/12 a Venezia, c.f. 02718360270. La società è in concordato preventivo dal 2014 che non si è ancora concluso.

Nel corso del 2015 la partecipazione è stata svalutata di ulteriori € 180.081 mediante adeguamento dell'apposito fondo svalutazione al fine di riallineare il valore iscritto a bilancio al valore del patrimonio netto contabile di VEGA e seguito delle successive perdite di esercizio 2014 e 2015.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati	17.498	518	18.016	18.016
Rimanenze	3.470.000	-	3.470.000	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	183.171	153.485	336.656	336.656
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	467.085	(180.081)	287.004	
Disponibilità liquide	47.731	(41.828)	5.901	

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad Euro 110.000, interamente sottoscritto e versato; non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi			
Capitale	110.000	-			110.000
Riserva legale	1.569	-			1.569
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	82.779	-			82.779
Varie altre riserve	(1)	1			0
Totale altre riserve	82.778	1			82.779
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-			(20.166)
Utile (perdita) dell'esercizio	(20.166)	-	(230.740)		(230.740)
Totale patrimonio netto	174.181	1	(230.740)		(56.558)

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale (o di estinzione) per complessivi euro 4.174.135.

La loro composizione è così rappresentabile:

Descrizione conto	Saldo
SOCI C/FINANZ.FRUTT.VERITAS	3.771.500
FORNITORI	334.820
ALTRI	66.567
REGIONI C/IRAP	2.129

Informazioni sulle altre voci del passivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo "debiti" e "ratei e risconti passivi".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti	4.011.304	162.831	4.174.135	402.635	3.771.500

Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(230.740)	(20.166)
Imposte sul reddito	40.231	32.710
Interessi passivi/(attivi)	142.245	130.619
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(48.264)	143.163
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	180.081	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	180.081	-
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	131.817	143.163
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	112.831	(1.101.238)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(142.245)	(130.619)
Totale variazioni del capitale circolante netto	112.831	(1.101.238)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	244.648	(958.075)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(40.231)	(32.710)
Totale altre rettifiche	(182.476)	(163.329)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	62.172	(1.121.404)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni immateriali		
Flussi da disinvestimenti	(518)	(17.498)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(518)	(17.498)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	50.000	1.164.500
Mezzi propri		
Dividendi e acconti su dividendi pagati	47.731	50.376
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	50.000	1.164.500
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	111.654	25.598
Disponibilità liquide a inizio esercizio	5.901	47.731
Disponibilità liquide a fine esercizio	5.901	47.731

Nota Integrativa Altre Informazioni

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

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività di direzione e coordinamento della Società è esercitata da V.E.R.I.T.A.S. S.p.A., società avente sede in Venezia S. Croce 489 C.F.03341820276, Capitale Sociale euro 110.973.850 i. v..

Nel rispetto della specifica disciplina in tema di gruppi societari, si riporta di seguito l'apposito prospetto contenente i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società/ente che esercita l'attività di controllo e coordinamento.

Non si segnalano operazioni effettuate a valori non conformi a quelli normali o di "mercato".

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
B) Immobilizzazioni	563.137.703	557.879.649
C) Attivo circolante	271.447.533	191.230.565
D) Ratei e risconti attivi	3.955.344	2.191.593
Totale attivo	838.540.580	751.301.807
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	110.973.850	110.973.850
Riserve	28.474.308	35.175.491
Utile (perdita) dell'esercizio	4.802.625	3.160.635
Totale patrimonio netto	144.250.783	149.309.976
B) Fondi per rischi e oneri	26.424.874	15.670.930
C) Trattamento di fine di lavoro subordinato	23.246.523	25.168.834
D) Debiti	485.322.262	396.936.161
E) Ratei e risconti passivi	159.296.138	164.215.906
Totale passivo	838.540.580	751.301.807
Garanzie, impegni e altri rischi	121.551.304	125.282.063

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione	326.759.159	310.938.281
B) Costi della produzione	308.451.449	292.544.845
C) Proventi e oneri finanziari	(2.585.918)	(4.031.145)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(158.757)	(147.000)
E) Proventi e oneri straordinari	(4.515.339)	(4.003.312)
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.245.071	7.051.344
Utile (perdita) dell'esercizio	4.802.625	3.160.635

Nota Integrativa parte finale

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2015.

Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

Venezia, 09/04/2016

L'ORGANO AMMINISTRATIVO
(Il Liquidatore ZANUTTO MASSIMO)
FIRMATO

Dichiarazione inerente l'imposta di bollo:

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Venezia autorizzata con provv. Prot. N. 18676/2000 a. s. del 24/08/2000 del Ministero delle Finanze - Dip. Delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Venezia 1.

Il sottoscritto GRAMIGNAN STEFANO, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340 /2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.