

IMMOBILIARE PRIMULA SRL A SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	25124 BRESCIA (BS) VIA CEFALONIA, 74
Codice Fiscale	02173340171
Numero Rea	BS 327986
P.I.	02173340171
Capitale Sociale Euro	46.800 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SRL)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	14.999	19.999
II - Immobilizzazioni materiali	8.009.781	8.514.442
III - Immobilizzazioni finanziarie	8.890.878	8.787.320
Totale immobilizzazioni (B)	16.915.658	17.321.761
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	532.872	583.819
imposte anticipate	274.516	266.851
Totale crediti	807.388	850.670
IV - Disponibilità liquide	3.099.866	2.439.507
Totale attivo circolante (C)	3.907.254	3.290.177
D) Ratei e risconti	22.525	37.516
Totale attivo	20.845.437	20.649.454
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	46.800	46.800
IV - Riserva legale	10.110	10.110
VI - Altre riserve	19.435.952 ⁽¹⁾	20.046.399
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	363.340	(610.448)
Totale patrimonio netto	19.856.203	19.492.861
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	728.301	302.448
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	564.618
Totale debiti	728.301	867.066
E) Ratei e risconti	260.933	289.527
Totale passivo	20.845.437	20.649.454

(1)

Altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Riserva straordinaria		260.635
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.218.200	6.568.013
Riserva avanzo di fusione	13.217.752	13.217.752
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)

Conto economico

31-12-2024 31-12-2023

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	730.792	1.110.052
5) altri ricavi e proventi		
altri	616.384	112.389
Totale altri ricavi e proventi	616.384	112.389
Totale valore della produzione	1.347.176	1.222.441
B) Costi della produzione		
7) per servizi	415.582	554.621
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	406.413	413.892
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.000	5.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	401.413	408.892
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	36.466	2.117
Totale ammortamenti e svalutazioni	442.879	416.009
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	262.380
14) oneri diversi di gestione	210.248	267.992
Totale costi della produzione	1.068.709	1.501.002
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	278.467	(278.561)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.656	3.998
Totale proventi diversi dai precedenti	4.656	3.998
Totale altri proventi finanziari	4.656	3.998
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	11.006	1.159
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.006	1.159
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(6.350)	2.839
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	103.558	-
Totale rivalutazioni	103.558	-
19) svalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	315.143
Totale svalutazioni	-	315.143
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	103.558	(315.143)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	375.674	(590.865)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	19.999	-
imposte differite e anticipate	(7.665)	19.583
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.334	19.583
21) Utile (perdita) dell'esercizio	363.340	(610.448)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 363.340.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio si sono concluse tre vendite aventi ad oggetti n. 03 unità immobiliari adibite ad uffici con 13 posti auto facenti parte del complesso Symbol sito in Brescia, di n.01 unità abitativa con relativa pertinenza sita in Via Luini, 1 in Padova e di un posto auto sito in Rovigo; inoltre è stato stipulato un preliminare di vendita per un'unità abitativa e relativa pertinenza sita in Via Lippi 46 a Padova.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né quote proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né quote proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro compensati, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha effettuato il cambiamento dei principi contabili applicati.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e/o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

I software sono stati ammortizzati con una aliquota annua pari al 20%.

Gli altri costi aventi utilità pluriennale, iscritti nell'attivo, sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni o pari alla durata del contratto che ne regola la disponibilità.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote applicate che non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni finanziarie

Le "immobilizzazioni finanziarie" sono iscritte al costo di sottoscrizione aggiornato con apposito fondo e rappresentano un investimento duraturo da parte della società.

Crediti

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento.

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo tenendo conto delle perdite prudenzialmente stimate.

Debiti

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i debiti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte liquidate per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- gli accantonamenti per imposte anticipate in relazione alle differenze temporanee sorte nell'esercizio;
- gli utilizzi delle imposte anticipate in relazione all'assorbimento delle differenze temporanee nell'esercizio.

Maggiori dettagli sono forniti nell'apposita sezione della presente nota integrativa dedicata alla fiscalità anticipata a cui si rimanda.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti dalla locazione di beni immobili propri e quelli di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi per vendite di beni sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la stipula degli atti pubblici di compravendita.

Altre informazioni

La Società adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

La società persegue una politica di salvaguardia dei valori etici e di contrasto alla commissione di reati da parte dei dipendenti e collaboratori. A tal fine le Società ha predisposto un Codice Etico ed ha adottato il Modello Organizzativo di cui al D. Lgs. 231/01, quest'ultimo in particolare individuato come strumento per ridurre il rischio che vengano commessi i reati presupposto e, nel caso questi venissero comunque commessi, per godere dell'esenzione dall'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa.

Dall'attività di controllo interno da parte delle funzioni aziendali apicali e da quella di vigilanza dell'Organismo appositamente nominato ai fini del D. Lgs. 231/01 non emergono segnalazioni di carenze del sistema organizzativo e di controllo tali da comprometterne l'idoneità del Modello a prevenire la commissione dei reati presupposto individuati dalla normativa.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	39.866	17.159.209	9.200.000	26.399.075
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.867	7.717.623		7.737.490
Svalutazioni	-	927.144	412.680	1.339.824
Valore di bilancio	19.999	8.514.442	8.787.320	17.321.761
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	169.585	-	169.585
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	727.938	-	727.938
Ammortamento dell'esercizio	5.000	401.413		406.413
Altre variazioni	-	455.105	103.558	558.663
Totale variazioni	(5.000)	(504.661)	103.558	(403.103)
Valore di fine esercizio				
Costo	39.866	16.600.856	9.200.000	25.840.722
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.867	7.664.735		7.689.602
Svalutazioni	-	926.340	309.123	1.235.463
Valore di bilancio	14.999	8.009.781	8.890.878	16.915.658

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
14.999	19.999	(5.000)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	24.999	14.867	39.866
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.000	14.867	19.867
Valore di bilancio	19.999	-	19.999
Variazioni nell'esercizio			

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamento dell'esercizio	5.000	-	5.000
Totale variazioni	(5.000)	-	(5.000)
Valore di fine esercizio			
Costo	24.999	14.867	39.866
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.000	14.867	24.867
Valore di bilancio	14.999	-	14.999

Nel corso dell'esercizio si sono avute le seguenti movimentazioni nella voce delle immobilizzazioni immateriali:

Descrizione costi	Valore 31/12/2023	Incremento dell'esercizio per effetto fusione per incorporazione	F.do Amm.to acquisito per effetto fusione per incorporazione	Acquisti dell'esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2024
Costi pluriennali	19.999				5.000	14.999
Software	0					0
Totale	19.999	0	0	0	5.000	14.999

I costi pluriennali capitalizzati rappresentano i costi sostenuti per la realizzazione dell'operazione straordinaria di fusione inversa avvenuto nel 2023 e saranno ammortizzati in 5 anni.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.009.781	8.514.442	(504.661)

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota ammortamento
Terreni	0,00%
Fabbricati	3,00%
Fabbricati Civili	0,00%
Impianti Generici	15,00%
Macchine Elettroniche da ufficio	20,00%

Si precisa inoltre che:

- i costi di manutenzione e riparazione ricorrenti sono stati imputati a conto economico;
- i costi di carattere incrementativo sono stati capitalizzati ad incremento dei cespiti pertinenti, secondo i correnti principi contabili.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	17.109.766	49.443	17.159.209
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.674.137	43.486	7.717.623
Svalutazioni	927.144	-	927.144
Valore di bilancio	8.508.485	5.957	8.514.442
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	156.769	12.816	169.585
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	715.597	12.341	727.938
Ammortamento dell'esercizio	398.170	3.243	401.413
Altre variazioni	443.072	12.033	455.105
Totale variazioni	(513.926)	9.265	(504.661)
Valore di fine esercizio			
Costo	16.550.938	49.918	16.600.856
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.630.039	34.696	7.664.735
Svalutazioni	926.340	-	926.340
Valore di bilancio	7.994.559	15.222	8.009.781

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Terreni e Fabbricati proprietà della Società

Descrizione	Valori residui al 31/12/023	Acquisti	Vendite	Svalutazioni	Amm.ti 2024	Valori residui al 31/12/024
Terreni – Imm.li Symbol/ Forum/ Monza	1.863.597		94.549	0	0	1.769.048
Fabbricato "Forum" (terreno 1.437.505 €)	3.495.864	145.920			183.405	3.458.379
Fabbricato "Symbol" (terreno 198.333 €)	99.364		41.417	0	21.240	36.707
Fabbricato "Monza" (terreno 133.209 €)	97.242		0	0	15.985	81.256
Area in concessione P. Giovanni XXIII - Padova	500		0	0	0	500
Fabbricato civile – "Via Luini-Padova"	128.200		128.200	0	0	0
Fabbricato civile – "Via Lippi-Padova"	133.000		0	0	0	133.000
Fabbricati - Noventa Padovana: - rivalutato nel 2005 per 1.625.405 Euro - di cui terreno 436.865 Euro	1.062.071		0	0	104.910	957.161
Fabbricato – "Via Lippi-Padova" - di cui terreno 68.600 Euro	292.981				8.232	284.749
Fabbricato – Rovigo oggetto di svalutazione nel bilancio al 31/12/2019 per 926.340 Euro- di cui terreno 528.510 Euro	1.335.667	10.850	(11.298) 2.135	803	64.398	1.273.759
Totale	8.508.486	156.770	273.329	803	398.170	7.994.560

Si evidenzia che l'immobile sito in Rovigo, acquistato per effetto di una fusione per incorporazione di Praeventia sarl in Società Immobiliare Contarine srl, è stato oggetto nell'esercizio 2005 di una rivalutazione, come previsto dalla legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006), ai commi 469, 471 e 473 dell'articolo unico, per un importo pari a 1.625.405 Euro e la riserva di rivalutazione risultava esser stata affrancata ai fini fiscali nel 2006.

Descrizione	Importo
Fabbricato Rovigo (acquistato per effetto di una fusione Praeventia sarl da parte di Società Immobiliare Contarine srl) - Valore storico all'epoca della rivalutazione Euro 2.024.595 di cui 403.865 Euro di terreno	2.024.595
Rivalutazione ai sensi D.L. 266/2005	1.625.405
Totale	3.650.000

Si riepilogano nella tabella sotto riportata i movimenti avvenuti nella categoria “Fabbricati” nel corso dell'esercizio: Nel corso dell'esercizio si sono manifestate le operazioni sotto dettagliate nei singoli immobili di proprietà:

Terreni Immobili FORUM SYMBOL MONZA	Importo
Costo storico terreno Forum (Brescia)	1.437.505
Costo storico terreno Symbol (Brescia)	292.883
Costo storico terreno Monza	133.209
Saldo al 31/12/2023	1.863.597
Vendita Symbol avvenuta 05/03/2024 (residuo terreno 198.333 Euro)	(94.549)
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2024	1.769.048

Immobile FORUM - Brescia	Importo
Costo storico (Euro 1.437.505 Terreno relativo)	6.304.220
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.808.356)
Saldo al 31/12/2023	3.495.864
Acquisti dell'esercizio per Riqualficazione energetica impianto riscaldamento /raffrescamento	145.920
Ammortamento dell'esercizio	(183.405)
Saldo al 31/12/2024	3.458.379

Nell'immobile sito in Brescia denominato Symbol sono state vendute, in data 05/03/2024, n. 03 unità immobiliari A/10 e n. 13 posti auto realizzando una plusvalenza pari a 583.725 Euro.

Immobile SYMBOL - Brescia	Importo
Costo storico (Euro 292.882 Terreno relativo)	1.189.565
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.090.201)
Saldo al 31/12/2023	99.364
Vendita avvenuta 05/03/2024 (residuo terreno 198.333 Euro)	(481.550)
Giroconto f.di amm.to per vendita	440.133
Ammortamento dell'esercizio	(21.240)
Saldo al 31/12/2024	36.707

Immobile Monza	Importo
Costo storico (Euro 133.209 Terreno relativo)	532.834
Ammortamenti esercizi precedenti	(435.592)
Saldo al 31/12/2023	97.242

Immobile Monza	Importo
Ammortamento dell'esercizio	(15.985)
Saldo al 31/12/2024	81.257

L'immobile sito in Via Luini a Padova con pertinenza è stato venduto in data 13/05/2024 realizzando una minusvalenza pari a 9.200 Euro.

Immobile Abitativo – Via Luini (Padova)	Importo
Costo storico	128.200
Ammortamenti esercizi precedenti	(0)
Saldo al 31/12/2023	128.200
Vendita avvenuta 13/05/2024	(128.200)
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2024	0

Immobile – Noventa Padovana	Importo
Costo storico di cui: - Euro 436.865 terreno non ammortizzato - Euro 1.625.405 di rivalutazione attuata nel 2005	3.933.852
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.871.782)
Saldo al 31/12/2023	1.062.071
Ammortamento dell'esercizio	(104.910)
Saldo al 31/12/2024	957.161

Immobile – Piazza S. Giovanni – In concessione	Importo
Costo storico	500
Ammortamenti esercizi precedenti	(0)
Saldo al 31/12/2023	500
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2024	500

Immobile Abitativo – Via Lippi (Padova)	Importo
Costo storico	133.000
Ammortamenti esercizi precedenti	(0)
Saldo al 31/12/2023	133.000
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2024	133.000

Immobile Strumentale – Via Lippi (Padova)	Importo
Costo storico di cui: - 68.600 terreno non ammortizzato	343.000
Ammortamenti esercizi precedenti	(50.019)
Saldo al 31/12/2023	292.981
Ammortamento dell'esercizio	(8.232)
Saldo al 31/12/2024	284.749

Nell'immobile sito in Rovigo è stato venduto un posto auto in data 06/12/2024 realizzando una plusvalenza pari a 462 Euro al netto della svalutazione stornata pari a 803 Euro.

Immobile – Rovigo	Importo
Costo storico di cui: - 530.191 terreno non ammortizzato	2.680.998
Ammortamenti esercizi precedenti	(418.187)
Svalutazione attuata al 31/12/2019	(927.144)
Saldo al 31/12/2023	1.335.667
Vendita parziale avvenuta 06/12/2024	(11.298)
Sorno svalutazione	803
Giroconto f.di amm.to per vendita	2.135
Acquisti nel corso dell'esercizio	10.850
Ammortamento dell'esercizio	(64.398)
Saldo al 31/12/2024	1.273.759

Impianti e macchinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Impianti e attrezzature	Importo
Costo storico	49.443
Ammortamenti esercizi precedenti	(43.486)
Saldo al 31/12/2023	5.957
Acquisizioni dell'esercizio	12.816
Vendite dell'esercizio	(12.341)
Sorno f.di amm.to beni venduti	12.033
Ammortamenti dell'esercizio	(3.243)
Saldo al 31/12/2024	15.222

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.890.878	8.787.320	103.558

Le immobilizzazioni finanziarie derivano dalla fusione per incorporazione e sono legate all'operazione, posta in essere dalla fusa Società Immobiliare Contarine srl in data 06/12/2022 (con atto rogato dal Notaio Zingaropoli di Milano), di apporto del complesso immobiliare “Palazzo Industria” situato in Piazza S. Giovanni XXIII a Padova al “FIA Italiano Immobiliare riservato” istituito in forma chiusa denominato “Fondo Pitagora”. L'apporto dell'immobile è stato valorizzato pari ad Euro 9.200.000 con l'attribuzione di 92.000 quote “B” di nuova emissione dal valore nominale di sottoscrizione pari ad Euro 100.000.

In base alla comunicazione ricevuta in base al bilancio al 31/12/2023 del F.do Pitagora il valore unitario della quota era stato fissato in 95.514,35 Euro ed era quindi stata effettuata una svalutazione pari a 412.679 Euro allocata in apposito fondo.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	9.200.000

	Altri titoli
Svalutazioni	412.680
Valore di bilancio	8.787.320
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	103.558
Totale variazioni	103.558
Valore di fine esercizio	
Costo	9.200.000
Svalutazioni	309.122
Valore di bilancio	8.890.878

Sono rappresentative di n. 92.000 quote di classe "B" del "FIA Italiano Immobiliare riservato" istituito in forma chiusa denominato "Fondo Pitagora" del valore nominale di Euro 100.000 attribuite alla incorporata Società Immobiliare Contarine srl in seguito all'apporto al Fondo Pitagora del complesso immobiliare "Palazzo Industria" sito a Padova in Piazza S. Giovanni XXIII.

In base alla comunicazione ricevuta dal F.do Pitagora il valore unitario della quota al 31/12/2024 è stato indicato pari a 96.639,984 Euro (al 31/12/2023 era pari a 95.514,35 Euro) ed è quindi stata effettuata una riduzione del fondo svalutazione delle quote pari a 103.558 Euro rispetto a quella già rilevata al 31/12/2023.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.890.878	8.787.320	103.558

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Variazione quotazione al 31/12/2024	Valore al 31/12/2024
n. 92.000 Quote F.do Pitagora del FIA	9.200.000		9.200.000
(F.do svalutazione titoli immob.ti)	(412.680)	103.558	(309.122)
Totale	8.787.320	103.558	8.890.878

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
807.388	850.670	(43.282)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	125.390	(16.120)	109.270	109.270
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	302.860	(43.780)	259.080	259.080
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	266.851	7.665	274.516	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	155.570	8.951	164.521	164.521
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	850.670	(43.282)	807.388	532.871

La voce “Crediti Tributari” rappresenta il credito IVA 2025 pari a 4.068 Euro, il credito IRES da modello SC2024 per 7.642 Euro a cui si sono aggiunte le ritenute subite su interessi attivi per 1.210 Euro ed il credito da “Ecobonus 2023” legato agli interventi condominiali di sostituzione degli impianti di condizionamento, nelle 19 unità immobiliari site nel complesso Forum, per un importo complessivo pari a 246.159 Euro utilizzabile in 09 rate annuali. In relazione al credito da “Ecobonus 2023” si evidenzia che vi è un credito con scadenza superiore a 5 anni rappresentativo delle 4 quote pari a 27.351 Euro per un totale di 109.404 Euro.

Le imposte anticipate pari ad Euro 274.516 sono relative a differenze temporanee deducibili in esercizi successivi, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa, si riferiscono alle imposte anticipate stanziata (a fine esercizio pari a 16.067 Euro) sugli accantonamenti al f.do svalutazione crediti eccedenti i limiti fiscali dello 0,50% annuo ed alle imposte anticipate pari a 258.449 Euro derivante alla fusione stanziato relativamente alla svalutazione civilistica effettuata nel 2019 sull'immobile di Rovigo.

La voce “Crediti verso altri” rappresenta un credito incorporato per effetto della fusione dei crediti maturati da Società Immobiliare Contarine srl per i lavori eseguiti dal condominio delle unità immobiliari di Rovigo per il rifacimento della facciata per 51.967 Euro e per lavori di risparmio energetico per 112.484 Euro oltre ad un deposito cauzionale legato ad una utenza pari a 70 Euro.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.) seppur non significativa essendo tutti i crediti di origine italiana.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	109.270	109.270
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	259.080	259.080
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	274.516	274.516
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	164.521	164.521
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	807.387	807.388

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2023	55.440	55.440
Utilizzo nell'esercizio	9.512	9.512
Accantonamento esercizio	36.466	36.466
Saldo al 31/12/2024	82.394	82.394

Il fondo così stanziato risulta congruo ad accogliere tutte le perdite prudentemente stimate.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.099.866	2.439.507	660.359

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.439.507	660.359	3.099.866
Totale disponibilità liquide	2.439.507	660.359	3.099.866

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
22.525	37.516	(14.991)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	144	7	151
Risconti attivi	37.371	(14.998)	22.373
Totale ratei e risconti attivi	37.516	(14.991)	22.525

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo 31/12/2024	Importo 31/12/2023
Ratei Attivi Rivalsa Spese Forum competenza 2024 fatturati nel 2025	137	137
Ratei Attivi Rivalsa Spese Via Luini competenza 2024 fatturati nel 2025	14	7
Totale Ratei Attivi	151	144
Risc. Attivo Spese condominiali MONZA		2.839
Risc. Attivo Spese condominiali FORUM	19.992	27.958
Risc. Attivo Spese condominiali SYMBOL	0	0
Risc. Attivo Altri servizi	2	0
Risc. Attivo Assicurazione Amministratori	1.182	1.183
Risc. Attivo Assicurazione Immobili	1.197	5.391
Totale Risconti Attivi	22.373	37.371
Totale	22.525	37.516

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
19.856.203	19.492.861	363.340

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	46.800	-		46.800
Riserva legale	10.110	-		10.110
Altre riserve				
Riserva straordinaria	260.635	(260.635)		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.568.013	(349.813)		6.218.200
Riserva avanzo di fusione	13.217.752	-		13.217.752
Varie altre riserve	(1)	1		-
Totale altre riserve	20.046.399	(610.447)		19.435.952
Utile (perdita) dell'esercizio	(610.448)	610.448	363.340	363.340
Totale patrimonio netto	19.492.861	1	363.340	19.856.203

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	
Capitale	46.800	B	-		-
Riserva legale	10.110	A, B	-		-
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.218.200	A, B	6.218.200		349.813
Riserva avanzo di fusione	13.217.752	A, B, C	13.217.752		-
Totale altre riserve	19.435.952		19.435.952		349.813
Totale	19.492.862		19.435.952		349.813
Residua quota distribuibile			19.435.952		

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva Straordinaria	Vers.to c /futuro aumento capitale	Riserva avanzo di fusione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio esercizio precedente	46.800	10.110	213.671	6.568.013	0	46.964	6.885.559
Altre variazioni							
- Avanzo da fusione (per incorporazione del patrimonio di Soc. Imm.re Contarine srl)					13.217.752		13.217.752
Destinazione risultato dell'esercizio			46.964			(46.964)	
Risultato dell'esercizio corrente						(610.448)	(610.448)
Altre variazioni							
Alla chiusura esercizio precedente	46.800	10.110	260.635	6.568.013	13.217.752	(610.448)	19.492.862
Destinazione risultato dell'esercizio			(260.635)	(349.813)		610.448	
Risultato dell'esercizio corrente						363.340	363.340
Alla chiusura esercizio corrente	46.800	10.110	0	6.218.200	13.217.752	363.340	19.856.203

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
728.301	867.066	(138.765)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso fornitori	43.811	(16.591)	27.220	27.220
Debiti tributari	756.267	(169.410)	586.857	586.857
Altri debiti	66.988	47.236	114.224	114.224
Totale debiti	867.066	(138.765)	728.301	728.301

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate: sono iscritti debiti verso l'erario per le ritenute d'acconto sui redditi da lavoro autonomo pari a Euro 2.459 versati in Gennaio 2025, debito IRAP2025 pari al debito complessivo pari a 19.999 Euro ridotto del credito IRAP2024 pari a 219 Euro.

E' inoltre compreso in questa voce il debito per imposta sostitutiva, pari a 564.618 Euro, conteggiata al 20% (ai sensi dell'art. 1 - commi 137/140- Legge 296 del 27.12.2006) sulla plusvalenza netta derivante dall'apporto del complesso immobiliare "Palazzo Industria" al Fondo Pitagora. Detta plusvalenza è stata determinata da Società Immobiliare Contarine srl nel bilancio chiuso al 31/12/2022 pari a 4.705.138 Euro con un'imposta sostitutiva da versare pari a 941.028. Detta imposta sostitutiva deve essere versata in 5 rate annuali, di pari importo, oltre alla maggiorazione degli interessi per le rate successive alla prima versata a Giugno 2023 per 188.206 Euro. Del residuo debito da imposta sostitutiva sono state indicate come debito tributario con scadenza oltre i 12 mesi le 2 rate residue pari a 376.4712 Euro.

La voce "Altri Debiti" rappresenta i debiti che risultano così costituiti:

Descrizione	
Depositi cauzionali fruttiferi di interessi per contratti d'affitto	15.945
Depositi cauzionali infruttiferi di interessi per contratti d'affitto	53.963
Debiti v/amministratori	30
Clients c/caparre	15.000
Clients c/acconto prezzo	25.000
Debiti per congruagli spese condominiali eccedenti consuntivo	3.856
Debiti per interessi maturati al 31/12/2023 su depositi cauzionali	398
Debito INAIL	32
Totale	114.224

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	728.301	728.301

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	27.220	27.220
Debiti tributari	586.857	586.857
Altri debiti	114.224	114.224
Totale debiti	728.301	728.301

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
260.933	289.527	(28.594)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.680	7.487	25.167
Risconti passivi	271.847	(36.081)	235.766
Totale ratei e risconti passivi	289.527	(28.594)	260.933

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per Oneri bancari	191
Ratei Passivi – Compenso CoCoCo	6.032
Ratei Passivi – Spese Condominiali Monza	567
Ratei Passivi – Spese Condominiali Symbol	14.195
Ratei Passivi – Spese Condominiali Imm.le Via Lippi	2.284
Ratei Passivi – Spese Condominiali Imm.le Rovigo	1.898
	25.167

Descrizione	Importo
Risconti Passivi per canoni di locazione fatturati anticipati	16.959
Risconti Passivi entro 12 mesi – Credito Ecobonus 2023	27.350
Risconti Passivi oltre 12 mesi – Credito Ecobonus 2023	191.457
	235.766
Totale	260.933

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.347.176	1.222.441	124.735

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	730.792	1.110.052	(379.260)
Altri ricavi e proventi	616.384	112.389	503.995
Totale	1.347.176	1.222.441	124.735

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni immobili abitativi	2.657
Locazioni beni strumentali	728.135
Totale	730.792

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	730.792
Totale	730.792

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.068.709	1.501.002	(432.293)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Servizi	415.582	554.621	(139.039)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.000	5.000	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	401.413	408.892	(7.479)
Svalutazioni crediti attivo circolante	36.466	2.117	34.349
Variazione rimanenze materie prime		262.380	(262.380)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Oneri diversi di gestione	210.248	267.992	(57.744)
Totale	1.068.709	1.501.002	(432.293)

Costi per servizi

Sono strettamente correlati all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

La società non ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(6.350)	2.839	(9.189)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	4.656	3.998	658
(Interessi e altri oneri finanziari)	(11.006)	(1.159)	(9.847)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(6.350)	2.839	(9.189)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					4.656	4.656
Totale					4.656	4.656

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
103.558	(315.143)	418.701

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie	103.558		103.558
Totale	103.558		103.558

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie		315.143	(315.143)
Totale		315.143	(315.143)

In base alla comunicazione ricevuta dal F.do Pitagora il valore unitario delle quote al 31/12/2024 è stato indicato pari a 96.639,98 Euro, a fronte di una quotazione al 31/12/2023 pari a 95.514,35 Euro, ed è quindi stata effettuata una rivalutazione pari a 103.558 Euro sulle 92 quote possedute.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.334	19.583	(7.249)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	19.999		19.999
IRES			
IRAP	19.999		19.999
Imposte differite (anticipate)	(7.665)	19.583	(27.248)
IRES	(7.665)	19.583	(27.248)
Totale	12.334	19.583	(7.249)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.:

- IRAP redditi 2024 19.999 Euro
- Storno fiscalità anticipata per utilizzo f.do sval. Crediti (2.635 Euro – 24%) 632 Euro
- Storno fiscalità anticipata sulla svalutazione degli immobili di Rovigo (803 Euro – 27,9%) 224 Euro
- Acc.to fiscalità su acc.ti svalutazione crediti eccedenti limite fiscale (35.508 Euro – 24%) 8.521 Euro.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità anticipata.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità anticipata è espressa dall'accantonamento di 8.521 Euro conteggiato sull'accantonamento al f.do svalutazione crediti tassato di 35.508 Euro e dall'utilizzo di Euro 2.635, con l'assorbimento della fiscalità pari a 632 Euro.

Lo stanziamento effettuato da Società Immobiliare Contarine srl era riferita alle imposte anticipate stanziare relativamente alla svalutazione civilistica effettuata nel 2019 sull'immobile di Rovigo, pari a 927.143 Euro, conteggiata al 27,90% pari a 258.673. Nel corso del 2024 per effetto della cessione di un posto auto è stato stornato il f.do svalutazione per 803, quindi anche la fiscalità anticipata è stata stornata per 224 Euro.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Imposte anticipate:	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12/2024	esercizio 31/12/2024	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2023
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES 24%	Effetto fiscale IRAP 3,9%	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES 24%	Effetto fiscale IRAP 3.9%
F.do svalutazione crediti tassato	34.074	8.178		34.074	8.178	
Utilizzo nel 2024 di f.do sval. tassato	(2.635)	(632)				
Acc.to sval. crediti 2024 tassato	35.508	8.521				
F.do svalutazione immobile di Rovigo 01/01/2024	927.143	222.514	36.159	936.113	224.667	36.509
Riduzione F.do svalutazione immobile di Rovigo per vendita unità immobiliari 2024	(803)	(193)	(31)	(8.969)	(2.153)	(350)
Totale Imposte (anticipate) nette	993.287	238.388	36.128	961.218	230.692	36.159

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Sindaci
Compensi	8.840

Ai sensi di legge si evidenzia che non sono erogati compensi al Consiglio di amministrazione, salvo il rimborso delle spese di trasferta sostenute dall'Amministratore Delegato e Vice-Presidente, in base alle tariffe ACI, per l'adempimento del proprio incarico.

Si evidenzia inoltre che non esistono anticipazioni, né crediti concessi agli amministratori e che la società non ha assunto impegni per conto dei membri del Consiglio di amministrazione non avendo prestato alcun tipo di garanzia.

Ugualmente nei confronti dei membri del Collegio Sindacale non esistono anticipazioni, né crediti a questi concessi e che la società non ha assunto impegni per loro conto non avendo prestato alcun tipo di garanzia.

L'importo sopra esposto è comprensivo del compenso per la revisione legale sotto riportato.

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal Collegio Sindacale: corrispettivo annuo spettante per la revisione legale dei conti ammonta ad Euro 4.250.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.250
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.250

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti nello stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

In data 28/03/2025 è stato stipulato il rogito di vendita per l'unità abitativa e relativa pertinenza, sita in Via Lippi 46 a Padova, il cui preliminare era stato redatto ad Ottobre 2024.

Gli amministratori hanno attentamente valutato il presupposto della continuità aziendale nell'arco dei prossimi mesi, la posizione finanziaria netta della società alla data di chiusura dell'esercizio 2024 che ammonta a 3.099.866 Euro e considerati i pagamenti che normalmente vengono effettuati nell'esercizio (che riguardano sostanzialmente professionisti, imposte regionali ed Imu), non si ritiene ragionevolmente possano sorgere dubbi sulla capacità della società di adempiere ai propri impegni nei prossimi 12 mesi.

Con riguardo all'andamento economico, anche volendo prudenzialmente ipotizzare la più sfavorevole delle situazioni e ipotizzare che parte dei conduttori non adempiano, per scelta o per necessità, agli obblighi contrattuali i minori ricavi da locazione e le eventuali perdite su crediti produrrebbero una perdita d'esercizio che troverebbe comunque ampio spazio di copertura nel patrimonio netto alla data del 31/12/2024 che ammonta a Euro 19.856.203.

Per queste ragioni non sembrano ragionevolmente esservi elementi tali da far sorgere dubbi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni diversi da quelli rilevabili dal Registro Nazionale degli aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2024	Euro	363.340
a riserva straordinaria	Euro	363.340

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Casagrande

Brescia, 31 Marzo 2025