

VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	46100 MANTOVA (MN) VIA G.DI CAPI 10/B
Codice Fiscale	01229630205
Numero Rea	MN 179970
P.I.	01229630205
Capitale Sociale Euro	872.664 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI EFFETTUATA SU BENI PROPRI (681000)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	4.240	7.497
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	9.240	12.497
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	13.938.999	13.941.870
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.236	38.318
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.519	8.519
Totale crediti	73.755	46.837
IV - Disponibilità liquide	869.094	1.606.323
Totale attivo circolante (C)	14.881.848	15.595.030
Totale attivo	14.891.088	15.607.527
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	872.664	872.664
VI - Altre riserve	(1) ⁽¹⁾	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(12.510.727)	(10.545.705)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(965.833)	(1.965.023)
Totale patrimonio netto	(12.603.897)	(11.638.064)
B) Fondi per rischi e oneri	26.202	64.257
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.976	22.252
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.403.522	27.104.917
Totale debiti	27.403.522	27.104.917
E) Ratei e risconti	54.285	54.165
Totale passivo	14.891.088	15.607.527

(1)

Altre riserve	31/12/2016	31/12/2015
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	320.330	1.574.380
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.871)	(1.339.172)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.871)	(1.339.172)
5) altri ricavi e proventi		
altri	25.317	154.733
Totale altri ricavi e proventi	25.317	154.733
Totale valore della produzione	342.776	389.941
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	178.212	29.096
7) per servizi	53.424	456.307
8) per godimento di beni di terzi	68.543	69.042
9) per il personale		
a) salari e stipendi	70.364	104.569
b) oneri sociali	22.319	31.147
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.486	8.379
c) trattamento di fine rapporto	5.486	8.379
Totale costi per il personale	98.169	144.095
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.258	4.765
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.258	4.765
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.258	4.765
12) accantonamenti per rischi	-	38.055
14) oneri diversi di gestione	212.437	312.500
Totale costi della produzione	614.043	1.053.860
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(271.267)	(663.919)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	30	24
Totale proventi diversi dai precedenti	30	24
Totale altri proventi finanziari	30	24
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	694.596	1.301.128
Totale interessi e altri oneri finanziari	694.596	1.301.128
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(694.566)	(1.301.104)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(965.833)	(1.965.023)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(965.833)	(1.965.023)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (965.833)=.

L'adozione del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio si è resa indispensabile al fine di poter effettuare le valutazioni necessarie, in pendenza di omologa, connesse al Piano ex art. 182bis L.F. di cui appresso.

Attività svolte

La Società ha lo scopo di provvedere alla realizzazione di nuove aree per gli insediamenti produttivi e favorire il processo di ripresa economica, di sviluppo intermodale e di occupazione del territorio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2016 la Società ha proseguito nella negoziazione con gli istituti di credito per addivenire all'accordo di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e segg. L.F.. Nel contempo la Società ha stipulato due contratti preliminari – subordinati al verificarsi di alcune condizioni sospensive, tra cui l'omologa del piano – il primo per c.a 400.000 mq. nel PIP di San Giorgio di Mantova con il Gruppo Rossetto per un corrispettivo di euro 8 milioni oltre IVA; il secondo per c.a 250.000 mq. nel PIP di Mantova con il Gruppo Paganella per un corrispettivo di euro 4,8 milioni oltre IVA.

In data 7 aprile 2017 è stato omologato il piano di ristrutturazione del debito ex artt. 182 bis e segg. L.F. fondato sull'accordo formalizzato, in data 14 febbraio 2017, con gli istituti di credito.

Il piano prevede che, nell'arco del quadriennio 2016-2019, la Società proceda alla vendita di tutte le aree possedute e con gli incassi derivanti proceda al pagamento (i) dei *running cost* e dei costi per la realizzazione delle opere necessarie per il completamento dei PIP, (ii) di tutti i debiti nei confronti di creditori privilegiati e chirografari entro 120 giorni dall'omologa del piano, (iii) di € 100.000 a saldo e stralcio del debito nei confronti della società di leasing entro e non oltre 120 giorni dall'omologa del piano e (iv) dell'indebitamento verso gli istituti di credito in misura parziale, con falciatura che verrà concretamente consumata al termine del piano in ragione di quanto effettivamente incassato dagli istituti stessi dopo la cessione delle ultime aree rimaste alla Società.

I valori minimi di riferimento per determinare i prezzi di vendita delle aree cedibili sono rinvenibili nella perizia di stima redatta dall'Ing. Alberto Marinelli.

Il piano non prevede erogazione di nuova finanza da parte degli istituti di credito; l'indebitamento bancario consolidato al 31 dicembre 2015 sarà infruttifero nell'arco del piano.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda al piano ed ai suoi allegati depositati presso il Tribunale di Mantova.

In data 24 maggio 2017 la Società ha dato esecuzione al preliminare con il Gruppo Paganella, cedendo l'area sita nel PIP di Mantova ed incassando il relativo corrispettivo.

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 azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni 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.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE e per i cui effetti sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC. Essi sono stati adottati - ove compatibili - nel rispetto delle raccomandazioni contenute nel documento OIC 5 "Bilanci di liquidazione", se ritenute utili e necessarie ai fini di una corretta comprensione del bilancio e compatibili con la natura, finalità e stato della liquidazione.

Per quanto riguarda l'applicazione degli stessi in fase di transizione alle nuove norme, il decreto consente di applicare in modo prospettico - cioè senza modificare i dati di apertura - i cambiamenti nei criteri di valutazione di alcune voci.

Per effetto dell'introduzione di nuovi schemi di bilancio, ai fini della comparabilità, si evidenzia inoltre che in seguito all'eliminazione dell'area straordinaria le corrispondenti voci sono state riclassificate per natura ed iscritte tra i ricavi e costi della produzione nel rispetto delle indicazioni dell'OIC 12, evidenziando se richiesto l'importo e la natura dei singoli elementi di entità o incidenza eccezionali.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, comportando la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività. L'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, comprendendovi altresì tutti i potenziali rischi o perdite di natura anche prospettica derivanti dalla gestione della liquidazione. La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

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

La Società si è avvalsa della facoltà, prevista per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo ed i debiti al valore nominale, senza applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali OIC.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Si evidenzia che la Società ha sottoscritto alcune convenzioni con gli enti preposti alla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie alla fruibilità delle aree e alla valorizzazione delle stesse. Recentemente è iniziata la realizzazione di alcune di queste opere.

Da parte sua, Valdaro s.p.a. ha comunicato formalmente sia l'impossibilità di proseguire il rapporto nei termini delle originarie convenzioni, invitando le controparti a tenerne conto in caso di nuovi appalti, sia il diniego a future erogazioni, la cui eventuale richiesta sarebbe respinta con eccezione di inadempimento, impregiudicata ogni eventuale ulteriore domanda, anche di natura risarcitoria.

In ogni caso, ad oggi, non è possibile quantificare l'ammontare di un eventuale impegno a carico della Società. La Società, inoltre, ha previsto nel piano l'esecuzione delle seguenti opere indispensabili per la cessione delle aree possedute:

Opere di completamento previste nel piano	
Opere PIP Mantova - lavori da aggiudicare	1.141.580
Opere PIP San Giorgio - lavori già aggiudicati	600.000
Collettore - contratto già sottoscritto	1.040.500
	2.782.080

Nota integrativa abbreviata, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0	0	0

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	63.302	5.000	68.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	55.805		55.805
Valore di bilancio	7.497	5.000	12.497
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1	-	1
Ammortamento dell'esercizio	3.258		3.258
Totale variazioni	(3.257)	-	(3.257)
Valore di fine esercizio			
Costo	63.303	5.000	68.303
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	59.063		59.063
Valore di bilancio	4.240	5.000	9.240

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0	0	0

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Non si sono verificati presupposti per la svalutazione, mantenendosi il valore di iscrizione al costo di acquisto, rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento, non superiore ai loro valori di realizzo.

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, ad aliquote non modificate rispetto all'esercizio precedente.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.240	7.497	(3.257)

	Costo storico 31/12/15	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Fondo Amm. 31/12/2016	Valore 31/12/16
Macchinari e apparecchi	5.874	0	0	5.874	0
Macchine elettroniche uff.	23.106	0	830	22.827	279
Attrezzature e impianti	1.783	0	0	1.783	0
Arredamento	32.538	0	2.428	28.578	3.960
Altri beni	0	0	0	0	0
Arrotondamento	1	0	0	0	1
	63.302	0	3.258	59.062	4.240

La variazione corrisponde all'ammortamento dell'esercizio.

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. Attese la finalità liquidatoria della gestione e gli accordi derivanti dalla procedura di ristrutturazione del debito, non si ritiene necessario evidenziare in apposita sezione della nota integrativa le informazioni complementari relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

La società ha in essere un contratto di locazione finanziaria immobiliare per il quale, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- Contratto di leasing n. 19074/IM del 3 marzo 2006;
- decorrenza 14 ottobre 2007;
- durata del contratto di leasing: mesi 180;
- bene utilizzato: palazzina polifunzionale su terreno censito in Comune di Mantova, località Valdaro;
- costo sostenuto dal concedente: Euro 1.276.866= + Iva;
- importo richiesto per il riscatto: Euro 255.373= + Iva;
- importo maxicanone: Euro 130.572=;
- numero rate complessive escluso maxicanone: 59 rate a periodicità trimestrale.

Come sopra ricordato, in esecuzione del piano omologato, la Società dovrà restituire l'immobile alla società di leasing oltre al pagamento della somma di euro 100mila a saldo e stralcio del debito accumulato.

Immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
5.000	5.000	0

Le partecipazioni in altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Trattasi di partecipazione al capitale di Immobiliindustria Spa con sede in Mantova, pari a n. 10 azioni dal valore nominale di Euro 250,00= cadauna, oltre a sovrapprezzo di pari importo, sottoscritta negli esercizi 2002 e 2003. Tale partecipazione, iscritta al costo di sottoscrizione e senza variazioni rispetto agli esercizi precedenti, è riservata alle aziende aderenti all'Associazione Industriali.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.000	5.000
Valore di bilancio	5.000	5.000
Valore di fine esercizio		
Costo	5.000	5.000
Valore di bilancio	5.000	5.000

Attivo circolante

Rimanenze

Le giacenze finali, costituite da terreni non ancora alienati, sono prudenzialmente iscritte ad un valore non superiore a quello di pronto realizzo, inferiore al loro costo di carico, come determinato dalla perizia di stima originariamente redatta dall'Ing. Marinelli e nel rispetto di quanto previsto dal documento OIC 13. Limitatamente all'area promessa in vendita al Gruppo Rossetto, la valutazione è stata incrementata per gli oneri sostenuti nell'esercizio, come di seguito evidenziato.

L'adozione del valore di pronto realizzo, inferiore al costo di carico (ex art. 2426 n. 9 Codice Civile), riflette la continuità nella scelta contabile adottata nel bilancio dei precedenti esercizi. Si rammenta che la perizia di stima redatta dall'Ing. Marinelli evidenziava un valore di pronto realizzo pari ad euro 15,281 milioni ed un valore in ipotesi fallimentare o concordataria di euro 9,5 milioni.

Per le rimanenze, precedentemente svalutate, relativamente alle quali verranno meno le ragioni che hanno reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si procederà al ripristino del costo originario.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.938.999	13.941.870	(2.871)

L'andamento del valore delle rimanenze tiene conto, da un lato, dei lavori eseguiti, e dall'altro, delle cessioni eseguite nel corso dell'esercizio. Il valore di scarico delle aree vendute avviene in ragione dei mq. ceduti, tenuto conto del valore di carico come sopra determinato, in conformità al principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

Descrizione	
- Valore al 01/01/2016	13.941.870
- Aree acquistate nell'esercizio	0
- Costi per opere sostenute nell'esercizio	177.231
- Valore aree cedute nell'esercizio	(180.102)
- Svalutazione	0
- Valore al 31/12/2016	13.938.999

Le opere per completamento dei PIP sono stanziato nel presente esercizio per la quota effettivamente sostenuta. Nel piano sono previste ulteriori opere, da realizzarsi nel corso del successivo periodo, a seguito dell'omologa e del realizzo degli incassi derivanti dalle cessioni in corso di perfezionamento nel 2017:

Costi per opere sostenute nell'esercizio	177.231
Indagini archeologiche	167.081
Varie	10.150
Ulteriori opere previste nel piano	
Opere completamento PIP Mantova	1.141.580
Opere completamento PIP San Giorgio	600.000
Collettore	1.040.500
	2.782.080

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari al valore delle aree costituenti rimanenze.
Non sussistono - alla data di chiusura dell'esercizio - gravami ipotecari di natura volontaria, legale o giudiziaria od altri diritti reali di garanzia sulle stesse.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in particolare considerazione - oltre alle condizioni economiche generali e di settore - anche il rischio di mancato realizzo derivante dalla procedura in corso.

Per la natura e la scadenza dei crediti iscritti in bilancio, nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 15, non si è resa necessaria l'applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
73.755	46.837	26.918

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti verso clienti al 31/12/2016 ammontano ad Euro 52.887=, al lordo di quanto accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 49.629=.

Tra i crediti tributari risultano iscritti crediti verso Erario per IVA, pari ad Euro 61.847=, relativi all'esercizio 2016, in corso di detrazione nel corso del 2017. Quanto all'importo con scadenza oltre i dodici mesi, pari ad Euro 8.148=, sono iscritte residue somme per IRES a rimborso relativa agli esercizi dal 2007 al 2011, ex art. 4 D.L. 16/2012.

I crediti verso altri sono costituiti da depositi cauzionali.

Non sono state effettuate operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica non è significativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	38.251	(34.993)	3.258	3.258	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8.215	61.808	70.023	61.875	8.148
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	371	103	474	103	371
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	46.837	26.918	73.755	65.236	8.519

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo 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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015	48.000	1.629	49.629
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	0	0	0
Saldo al 31/12/2016	48.000	1.629	49.629

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0	0	0

Disponibilità liquide**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
869.094	1.606.323	(737.229)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	868.890	1.606.123
Assegni	0	0
Denaro e altri valori in cassa	204	200
	869.094	1.606.323

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0	0	0

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2016 (12.603.897)	Saldo al 31/12/2015 (11.638.064)	Variazioni (965.833)
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------

Nell'esercizio non si registrano variazioni alle voci di patrimonio netto. La perdita relativa all'esercizio precedente, pari ad Euro (11.638.064)=, è stata portata a nuovo giusta delibera dell'Assemblea dei Soci in data 27 giugno 2016.

Il capitale sociale, alla data di redazione del presente bilancio, è pari a complessivi Euro 872.664,36=, interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 16.899 azioni da nominali euro 51,64= cadauna.

La società è stata posta in liquidazione con atto del 11/12/2014 a ministero Notaio Molinari in Mantova, n. rep. 76504, iscritta in data 05/01/2015 al competente Registro delle Imprese, a seguito dell'intera perdita del capitale sociale non ricostituito dai Soci.

Nel patrimonio netto sono presenti perdite di esercizi precedenti per complessivi Euro (12.510.727=), di cui Euro (666.798=), relative all'esercizio 2012 interessato da eventi sismici, che, per effetto di quanto previsto all'art. 6 octies del D.L. 26 aprile 2013 n. 43 convertito dalla Legge 24 giugno 2013 n. 71, non rilevano ai fini degli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile nell'esercizio in cui si realizzano e nei quattro successivi.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	872.664	-	-		872.664
Altre riserve					
Vario altre riserve	-	(1)	-		(1)
Totale altre riserve	-	(1)	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(10.545.705)	(1.965.022)	-		(12.510.727)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.965.023)	(965.833)	(1.965.023)	(965.833)	(965.833)
Totale patrimonio netto	(11.638.064)	(2.930.856)	(1.965.023)	(965.833)	(12.603.897)

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2016 26.202	Saldo al 31/12/2015 64.257	Variazioni (38.055)
-------------------------------	-------------------------------	------------------------

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	64.257	64.257
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	38.055	38.055
Totale variazioni	(38.055)	(38.055)
Valore di fine esercizio	26.202	26.202

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica

Nel corso dell'esercizio sono state liberate le somme accantonate nel precedente esercizio, per Euro 38.055=, a fronte di transazioni di natura extragiudiziale - risoltesi positivamente nei primi mesi del 2016 - per il riconoscimento di indennizzi relativi alla concessione in affitto di aree agricole.
Le somme accantonate in precedenti esercizi, per Euro 26.202=, sono relative a rischi per la realizzazione di eventuali lavori accessori ad aree cedute.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di quanto erogato in sede di cessazione di rapporto di lavoro dipendente nel corso dell'esercizio.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.976	22.252	(11.276)

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	22.252
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.078
Utilizzo nell'esercizio	16.354
Totale variazioni	(11.276)
Valore di fine esercizio	10.976

Debiti

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.
Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati debiti per i quali si renda applicabile il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale ai fini dell'attualizzazione.
Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, è stata mantenuta l'iscrizione al valore nominale, nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 19 ed avvalendosi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
27.403.522	27.104.917	298.605

Variazioni e scadenza dei debiti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso soci per finanziamenti							
Debiti verso banche	25.894.311			25.894.311			
Debiti verso altri finanziatori							
Acconti	100.000			100.000			
Debiti verso fornitori	315.603			315.603			
Debiti verso imprese controllate							
Debiti verso imprese collegate							
Debiti verso controllanti							
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Debiti tributari	982.348			982.348			
Debiti verso istituti di previdenza	4.235			4.235			
Altri debiti	107.026			107.026			
Arrotondamento	(1)			(1)			
	27.403.522			27.403.522			

I "Debiti verso banche" sono per il loro intero ammontare costituiti da aperture di credito in conto corrente, non assistite da diritti reali di garanzia su beni sociali. In data 14/02/2017 è stato sottoscritto con gli Istituti di credito l'accordo di ristrutturazione del debito.

L'accordo, come sopra ricordato, prevede l'accettazione del piano patrimoniale, economico e finanziario della società per il triennio 2016-2019, nonché la cristallizzazione del debito in complessivi Euro 25.199.115=, come definito con ciascun istituto e senza produzione di interessi per la durata del piano, con l'impegno all'accettazione di uno stralcio alle condizioni indicate nel piano omologato, cui integralmente si rinvia.

Alla voce "Acconti", per Euro 100.000=, è iscritto l'importo incassato in sede di stipula di contratto preliminare di compravendita.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Nella presente voce sono iscritti debiti verso la società di leasing pari ad Euro 264.988=, unico creditore aderente al piano oltre agli istituti di credito, nonché debiti per fatture da ricevere pari a complessivi Euro 32.995=.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate; nella voce sono iscritti debiti per per IMU pari ad Euro 976.630=. La differenza è costituita da debiti per ritenute su lavoro autonomo e dipendente.

Tra gli "Altri debiti" sono iscritti debiti verso i dipendenti per retribuzioni e per ferie non godute, mensilità e ratei maturati per complessivi Euro 30.053=, oltre a debiti verso enti pubblici territoriali pari ad Euro 76.973=.

Essendo stato omologato nell'aprile 2017, gli effetti del piano verranno rilevati nel bilancio del prossimo esercizio ed in tale sede commentati.

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016 :	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
54.285	54.165	120

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
La composizione della voce è così dettagliata:

Ratei passivi	31/12/2016	31/12/2015
Moratoria leasing 2012-2013 (oltre 12 mesi)	54.141	54.141
Altri ratei e risconti passivi	144	48
	54.285	54.165

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi delle vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica al momento del trasferimento della proprietà. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Tra gli altri ricavi e proventi non sono iscritte voci di natura straordinaria di cui sia necessario evidenziare importo e natura per entità od incidenza. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.).

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	342.776	389.941	(47.165)
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	320.330	1.574.380	(1.254.050)
Variazioni rimanenze prodotti	(2.871)	(1.339.172)	1.336.301
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	25.317	154.733	(129.416)
	342.776	389.941	(47.165)

La composizione della voce Altri ricavi e proventi è così dettagliata:

	31/12/2016
Affitti immobili	24.036
Plusvalenze ordinarie e sopravveniente attive	1.026
Altri ricavi e proventi vari	255
	25.317

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	614.043	1.053.860	(439.817)
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	178.212	29.096	149.116
Servizi	53.424	456.307	(402.883)
Godimento di beni di terzi	68.543	69.042	(499)
Salari e stipendi	70.364	104.569	(34.205)
Oneri sociali	22.319	31.147	(8.828)
Trattamento di fine rapporto	5.486	8.379	(2.893)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.258	4.765	(1.507)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		38.055	(38.055)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	212.437	312.500	(100.063)
	614.043	1053.860	(439.817)

Al fine della comparabilità dei valori riferiti all'esercizio precedente, si segnala l'introduzione di nuovi schemi di bilancio ha comportato l'eliminazione dell'area straordinaria, pertanto alla voce "Servizi" sono riclassificati gli importi precedentemente rilevati tra gli oneri straordinari, nel rispetto delle indicazioni dell'OIC 12. Con riferimento all'esercizio 2016 non risultano appostate voci di natura straordinaria di cui sia necessario evidenziare importo e la natura per entità od incidenza. (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.).

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati all'andamento del punto A 2) del Valore della produzione.

Costi per servizi

Gli oneri professionali inerenti il piano di ristrutturazione del debito saranno rilevati nell'esercizio 2017 in corrispondenza della definitiva omologa della piano stesso.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende l'importo di Euro 188.748= per IMU di competenza 2016.

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016 (694.566)	Saldo al 31/12/2015 (1.301.104)	Variazioni 606.538
----------------------------------	------------------------------------	-----------------------

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	30	24	6
(Interessi e altri oneri finanziari)	(694.596)	(1.301.128)	606.532
	(694.566)	(1.301.104)	606.538

La composizione della voce Interessi e altri oneri finanziari è così dettagliata:

	31/12/2016
Interessi passivi c/c	627.161
Commissioni sull'affidato	67.434
	694.595

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

Saldo al 31/12/2016 0	Saldo al 31/12/2015 0	Variazioni 0
--------------------------	--------------------------	-----------------

La società non ha conseguito reddito imponibile ai fini IRES ed IRAP.

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita non è stata rilevata non sussistendone le condizioni, né nel presente esercizio né nei precedenti, a norma di quanto previsto nel documento OIC 25. Nel rispetto del principio di prudenza, non sono pertanto iscritte le attività per imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili negli esercizi successivi, in quanto non vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere alcun accordo, non risultante dallo Stato Patrimoniale, i cui rischi o benefici siano significativi e l'indicazione sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società.

La società ha in essere - ad oggi - il preliminare con il Gruppo Rossetto la cui esecuzione dovrebbe essere formalizzata entro la fine dell'esercizio 2017.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Le operazioni realizzate con parti correlate, se presenti, sono concluse a condizioni normali di mercato.

Per l'esercizio 2016 la Società non è stata inserita nell'area di consolidamento del Comune di Mantova ex D.Lgs. 118/2011, giusta DGC n. 178 del 28/07/2016.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale al 31/12/2016 è costituito da n. 1 dipendente, con variazione in diminuzione di una unità rispetto alla stessa data dell'esercizio precedente.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale al 31/12/2016 è costituito da n. 1 dipendente, con variazione in diminuzione di una unità rispetto alla stessa data dell'esercizio precedente.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti al Liquidatore e ai membri del Collegio sindacale, incaricato anche della revisione legale della società.

Qualifica	31/12/2016	31/12/2015
Amministratori/Liquidatore	0	150.000
Collegio sindacale	15.252	16.516

* * * * *

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.

Il Liquidatore

Riccardo Ronda

VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Sede in via G.Di Capi n. 10/B - 46100 - Mantova (MN) Capitale sociale Euro 872.664,36 I.V.

Relazione unitaria del Collegio sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Signori Azionisti della VALDARO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. del 27 gennaio 2010, n.39

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Valdaro S.P.A. in Liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Il Liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

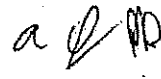
Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei soci.

a  PD

Pagina 1

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Valdaro S.P.A. in Liquidazione al 31/12/2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiamo di informativa

A titolo di richiamo di informativa, si segnalano i seguenti aspetti descritti nella nota integrativa:

-a seguito della decadenza del piano di ristrutturazione dei debiti ai sensi degli artt. 182-bis e seguenti della L.F. depositato in data 04/07/2015 ed omologato dal Tribunale di Mantova in data 24/09/2015, la società ha proseguito la negoziazione con gli istituti di credito, formalizzando con gli stessi, in data 14 febbraio 2017, un nuovo accordo il cui piano di ristrutturazione del debito ex artt. 182-bis è stato omologato dal Tribunale di Mantova in data 07/04/2017.

-il nuovo piano prevede che nell'arco del quadriennio 2016-2019, con gli incassi della vendita di tutte le aree possedute, la società proceda al pagamento dei costi per la realizzazione delle opere necessarie per il completamento del PIP, di tutti i debiti nei confronti dei creditori privilegiati e chirografari, il pagamento di euro 100.000 a saldo e stralcio del debito nei confronti della società di leasing e dell'indebitamento verso gli istituti di credito in misura parziale almeno del 32,27%, con falcidia che verrà concretamente consumata al termine del piano in ragione di quanto effettivamente incassato dagli istituti stessi dopo la cessione delle ultime aree.

Nonostante il quadriennio di riferimento 2016-2019, solo la cessione integrale delle aree, determinerà la misura effettiva della falcidia dell'indebitamento verso gli istituti bancari.

-le giacenze finali costituite da terreni non ancora alienati, sono prudenzialmente iscritte ad un valore non superiore a quello di pronto realizzo, inferiore al loro costo di carico, come determinato dalla perizia di stima originariamente redatta dall'ing. Marinelli e, illimitatamente all'area promessa in vendita al gruppo Rossetto, la valutazione è stata incrementata per gli oneri sostenuti nell'esercizio.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Pur nominato in data 27/06/2016, la continuità nella figura del Presidente ha rappresentato di fatto una consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile; tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

Le attività svolte dal Collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c..

Attività svolta

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In particolare abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
2. Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti nelle quali in relazione alle operazioni deliberate, sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'ordinata prosecuzione della liquidazione.
3. Abbiamo acquisito dal liquidatore durante gli incontri svolti informazioni sul generale andamento della gestione liquidatoria e sulla sua prevedibile prospettiva, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla procedura.
4. Le operazioni di liquidazione sono risultate coerenti con i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, con gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa e i poteri conferiti al liquidatore e sulla scorta delle informazioni acquisite e dalle verifiche effettuate, non abbiamo

- osservazioni particolari da riferire.
5. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, tenuto conto del suo stato di liquidazione e della prospettiva della cessazione dell'attività e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
 6. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti della gestione liquidatoria, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e dal consulente incaricato della tenuta della contabilità, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
 7. Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.
 8. Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.
 9. Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)

10. Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio intermedio della liquidazione chiuso al 31/12/2016, che è stato consegnato al collegio sindacale in tempo utile per il deposito presso la sede della società e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429 comma 1 c.c. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio intermedio di liquidazione al 31/12/2016 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione. È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- Il Liquidatore, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, del Codice Civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro (965.833) e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	14.891.088
Passività	Euro	27.494.985
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	(11.638.064)
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(965.833)

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	342.776
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	614.043
Differenza	Euro	(271.267)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(694.566)

Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Risultato prima delle imposte	Euro	(965.833)
Imposte sul reddito	Euro	
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(965.833)

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

12. Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31/12/2016.

Mantova, 9 giugno 2017

Il Collegio sindacale

Dott. Pierluigi Carra (Presidente)

Dott.ssa Paola Bianchi (Sindaco effettivo)

Dott. Cristiano Frigo (Sindaco Effettivo)