

Bilancio consolidato Enpav

Nota Integrativa

CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il presente bilancio consolidato, composto dalla situazione patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in conformità a quanto prescritto dal D.Lgs. 127/91.

Si evidenzia che tutti i valori sono espressi in euro.

Tale bilancio consolidato è stato predisposto sulla base del bilancio della capogruppo Enpav e di quello delle società controllate al 100% del capitale, Edilparking srl, Edilvet srl e VET. IMM. srl. Quest'ultima controlla il 100% del capitale della società Immobiliare Podere Fiume srl.

Detti bilanci sono stati idoneamente rettificati per renderli omogenei ai principi contabili adottati dalla capogruppo Enpav.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area e metodologia di consolidamento

Metodo del patrimonio netto:

- la controllata Edilparking srl, con sede in Roma, capitale sociale pari a euro 10.000, direttamente controllata al 100% del capitale dall' Enpav, viene consolidata con il metodo del patrimonio netto;
- la controllata Edilvet srl, con sede in Roma, capitale sociale pari a euro 10.000, direttamente controllata al 100% del capitale dall' Enpav, viene consolidata con il metodo del patrimonio netto;
- la controllata VET. IMM. srl, con sede in Roma, capitale sociale pari a euro 10.000, direttamente controllata al 100% del capitale dall' Enpav, viene consolidata con il metodo del patrimonio netto;
- la controllata Immobiliare Podere Fiume srl, con sede in Roma, capitale sociale pari a euro 90.000, direttamente controllata al 100% del capitale dalla VET. IMM. srl, viene consolidata con il metodo del patrimonio netto.

Differenza di consolidamento

Rappresenta la differenza tra il valore contabile delle partecipazioni nelle società controllate iscritto nel bilancio della capogruppo Enpav ed il patrimonio netto delle stesse. Tale differenza risulta evidenziata in bilancio, tra il valore delle rimanenze, in quanto rappresentative del maggior valore attribuibile alle iniziative immobiliari in essere.

Iscrizione di crediti e debiti

I crediti ed i debiti reciproci tra la capogruppo Enpav e le controllate sono stati elisi con apposite scritture.

Capitale e riserve di terzi

Non risultano esposte in bilancio, essendo le società controllate al 100%.

Imposte dell'esercizio

La relativa voce del conto economico consolidato rappresenta il valore aggregato del carico di imposte gravante sull'Enpav e sulle controllate, attesa la neutralità ai fini fiscali del bilancio consolidato nel sistema tributario italiano.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella predisposizione del bilancio consolidato 2007 sono stati adottati i criteri di valutazione ed i principi contabili redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dal Consiglio Nazionale dei Ragionieri, ora riuniti nel Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), laddove non in contrasto con le norme di settore, esposti di seguito per le voci maggiormente rappresentative.

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono valutate ed iscritte al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono rilevate al costo e sono comprensive delle rivalutazioni operate.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie delle immobilizzazioni, sostenute per mantenerle in efficienza per la vita utile prevista, sono imputate al conto economico.

Le quote di ammortamento afferenti alle immobilizzazioni materiali di competenza dell'esercizio sono state computate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

I valori figuranti in bilancio sono assunti al netto dei fondi ammortamento al 31 dicembre 2007, in conformità con la normativa vigente.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da depositi cauzionali esigibili oltre cinque esercizi, crediti verso lo Stato, titoli azionari ed obbligazionari ritenuti strategici e detenuti a scopo di durevole investimento, sono state iscritte al costo.

CREDITI E DEBITI

Sono iscritti in bilancio al netto dei crediti e dei debiti intragruppo stornati con le operazioni di consolidamento.

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo mediante appostazione di una posta rettificativa in diretta deduzione del valore, mentre i debiti sono iscritti al valore nominale.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI E PASSIVI

Sono computati in base al principio della competenza economica e temporale.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono destinati a coprire perdite, oneri o debiti di natura determinata, di esistenza probabile o certa, dei quali, tuttavia, alla data di chiusura dell'esercizio, sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

FONDO DI TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO

E' determinato in base al combinato disposto dell'art. 2120 del codice civile, della legge n. 297 del 29/5/1982 e dei Contratti Collettivi di Lavoro in vigore; rappresenta il debito maturato a tale titolo verso tutti i dipendenti alla fine dell'esercizio, al netto delle anticipazioni corrisposte e degli smobilizzi effettuati al fondo pensione in ottemperanza alle adesioni dei dipendenti. Il fondo è ogni anno adeguato al fabbisogno per quanto maturato a fine esercizio a favore del personale in forza a tale data.

CONTI D'ORDINE

Sono iscritti al valore nominale e rappresentano fideiussioni, prestate o ricevute, somme riscosse per conto di terzi e gli impegni prestatati a terzi.

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo il criterio della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BILANCIO CONSOLIDATO

In premessa si precisa che si procederà unicamente al commento delle voci economiche e patrimoniali del bilancio consolidato alla cui formazione hanno contribuito sia i saldi contabili dell'Enpav che quelli delle società controllate. Diversamente, per le voci economiche e patrimoniali alla cui formazione hanno contribuito unicamente i saldi contabili o dell'Enpav o delle società controllate, si rimanderà di volta in volta ai commenti effettuati nei rispettivi bilanci.

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO CONSOLIDATO****IMMOBILIZZAZIONI****Immobilizzazioni immateriali**

| | |
|--|--------|
| Saldo all'1/1/2007 | 28.046 |
| Incrementi netti | 13.185 |
| Ammortamenti (al netto delle variazioni dei fondi) | 18.188 |
| Saldo al 31/12/2007 | 23.043 |

Possono essere così dettagliate:

| | Costi di impianto e di ampliamento | Concessioni, Licenze e marchi | Costi di Ricerca e Sviluppo | Immobilizzazioni in corso | Altre |
|--|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------|
| Aliquota ammortamento | 25% | 33% | - | - | - |
| Saldo all'1/1/2007 | 5.691 | 20.895 | - | - | 1.460 |
| Incrementi netti | 3.100 | 11.545 | - | - | - 1.460 |
| Ammortamenti (al netto delle Variazioni dei Fondi) dell' esercizio | - 1.422 | - 16.766 | - | - | - |
| Saldo al 31/12/2007 | 7.369 | 15.674 | - | - | - |

I "Costi di impianto e di ampliamento" sono relativi alle controllate Edilparking srl, Edilvet srl e Vet.Imm. srl e riguardano il valore residuo delle spese sostenute per la costituzione delle società; il saldo della voce "Concessioni, Licenze e marchi" è relativo al valore dei software di proprietà della capogruppo Enpav.

Immobilizzazioni materiali

Per tali partite, pari ad € 13.406.602 ed interamente riferite alla capogruppo Enpav, si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, pari ad € 69.411.503, attengono alle seguenti voci di bilancio:

- Titoli diversi in portafoglio;
- Crediti finanziari diversi.

Per quanto attiene ai "Titoli diversi in portafoglio", il valore di € 69.380.880 si riferisce interamente alla capogruppo Enpav, e pertanto si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007. I "Crediti finanziari diversi" si riferiscono per € 28.042 alla capogruppo Enpav (vedasi la Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007 per i commenti), e per € 2.531 al valore dei depositi cauzionali oltre cinque esercizi della controllata Edilparking srl.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Il saldo al 31/12/2007 di € 58.741.753 è così costituito:

- € 14.082.424 rappresenta il valore degli immobili c/rimanenze della controllata Edilparking srl;
- € 14.813.381 rappresenta il valore degli immobili c/rimanenze della controllata Immobiliare Podere Fiume srl;
- € 29.845.948 rappresenta la differenza di consolidamento attribuibile alle rimanenze delle innanzi menzionate controllate immobiliari.

Crediti

I crediti, il cui saldo al 31/12/2007 è pari ad € 65.517.795, si riferiscono alle seguenti voci di bilancio:

- Crediti verso iscritti e terzi contribuenti;
- Altri crediti.

Per i "Crediti verso iscritti e terzi contribuenti", pari ad € 22.843.285 e interamente riferiti alla capogruppo Enpav, si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.

Gli "Altri crediti", pari ad € 42.674.510, sono così suddivisi:

- € 39.480.907 si riferiscono ai crediti della capogruppo Enpav;
- € 2.151.111 si riferiscono ai crediti della controllata Edilparking srl;
- € 834.330 si riferiscono ai crediti della controllata Immobiliare Podere Fiume srl;
- € 202.623 si riferiscono ai crediti della controllata Edilvet srl;
- € 5.539 si riferiscono ai crediti della controllata Vet. Imm. srl.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Per tali partite, pari ad € 31.062.269 ed interamente riferite alla capogruppo Enpav, si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.

Disponibilità liquide

Espongono un saldo pari ad € 6.156.428. Rappresentano il valore aggregato dei saldi risultanti a fine esercizio dei conti correnti della capogruppo Enpav e delle controllate. Nello specifico, risulta così suddiviso:

- € 3.690.869 dell'Enpav;
- € 2.031.467 della Edilparking srl;
- € 374.597 della Immobiliare Podere Fiume srl;
- € 20.432 della Edilvet srl;
- € 39.063 della Vet. Imm. srl.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Espongono un saldo pari ad € 1.419.158 e si riferiscono quasi esclusivamente alla capogruppo Enpav.

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO**PATRIMONIO NETTO**

| | Patrimonio netto consolidato |
|--|------------------------------|
| Riserva legale ex art. 1 D. Lvo 509/1994 | 56.330.180 |
| Altre riserve consolidate | 152.992.411 |
| Risultato economico di esercizio | 23.504.914 |
| Patrimonio netto consolidato | 232.827.505 |

La voce "Riserva legale ex art. 1 D.Lvo 509/94" si riferisce alla riserva legale della capogruppo Enpav. La voce "Altre riserve consolidate", pari ad € 152.992.411, deriva dal valore delle altre riserve della capogruppo Enpav, pari ad € 152.994.869, depurato della perdita 2006 portata a nuovo della controllata Edilvet srl, pari ad € 2.458.

Qui di seguito viene riprodotto un prospetto di raccordo tra patrimonio netto consolidato / risultato consolidato e patrimonio netto / risultato della società capogruppo Enpav.

| | Patrimonio Netto | Utile di esercizio |
|---|--------------------|--------------------|
| Riserve da bilancio dell'Enpav | 209.325.049 | |
| Utile di esercizio dell'Enpav | 23.699.612 | 23.699.612 |
| Patrimonio netto dell'Enpav | 233.024.661 | - |
| Utile (Perdita) 2006 portato a nuovo della Edilvet srl | (2.458) | - |
| Distribuzione dividendi | - | - |
| Utile (Perdita) di esercizio della Edilparking srl | 77.633 | 77.633 |
| Utile (Perdita) di esercizio della Immobiliare Podere Fiume srl | (257.087) | (257.087) |
| Utile (Perdita) di esercizio della Edilvet srl | (12.646) | (12.646) |
| Utile (Perdita) di esercizio della Vet. Imm. srl | (2.598) | (2.598) |
| Bilancio consolidato dell'Enpav | 232.827.505 | 23.504.914 |

FONDO PER RISCHI ED ONERI

Per tali partite, pari ad € 4.874.871 ed interamente riferite alla capogruppo Enpav, *si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.*

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Per tali partite, pari ad € 567.096 ed interamente riferite alla capogruppo Enpav, *si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.*

DEBITI

I debiti, il cui saldo al 31/12/2007 è pari ad € 7.226.049, si riferiscono alle seguenti voci di bilancio:

- Debiti per prestazioni istituzionali;
- Altri debiti.

Per i "Debiti per prestazioni istituzionali", pari ad € 913.206 *ed interamente riferiti alla capogruppo Enpav, si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.*

Gli "Altri debiti", pari ad € 6.312.843, sono così suddivisi:

- € 2.432.861 si riferiscono ai debiti della capogruppo Enpav;
- € 2.013.919 si riferiscono ai debiti della controllata Edilparking srl;
- € 1.864.422 si riferiscono ai debiti della controllata Immobiliare Podere Fiume srl;
- € 1.641 si riferiscono ai debiti della controllata Vet. Imm. srl.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Espongono un saldo pari ad € 243.030 e si riferiscono quasi esclusivamente alla capogruppo Enpav.

CONTI D'ORDINE

Tali partite si riferiscono alla capogruppo Enpav (€ 44.000 relativi a fidejussioni per locazioni attive ed € 4.477.865 relativi ad impegni assunti verso terzi) ed alla società controllata Immobiliare Podere Fiume srl (€ 9.417.229 relativi

alla fideiussione rilasciata a favore del Comune di Roma, a garanzia degli obblighi e degli oneri derivanti dalla stipula della convenzione per il programma di recupero urbano Primavalle-Torrevecchia).

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Il conto economico consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 evidenzia un utile di periodo pari ad € 23.504.914.

GESTIONE PREVIDENZIALE

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo Enpav, *si rimanda al commento della Relazione del Presidente al bilancio consuntivo 2007.*

GESTIONE DEGLI IMPIEGHI PATRIMONIALI

La gestione degli impieghi patrimoniali evidenzia i redditi ed i proventi derivanti sia dagli investimenti a medio lungo termine, sia dall'utilizzo delle eccedenze finanziarie in operazioni a breve termine, in attesa di impieghi più redditizi. Non sono invece compresi gli interessi sui depositi in conto corrente, evidenziati tra i proventi finanziari (voce D 9).

I dati consuntivi 2007 registrano, nel complesso, un risultato di € 2.235.756, determinato, da un lato, dal risultato della gestione immobiliare, pari a - € 422.919, e, dall'altro lato, dal risultato della gestione degli impieghi mobiliari e finanziari, pari ad € 2.658.675.

Gestione Immobiliare

Esponde un saldo pari a - € 422.919 così determinato:

| | 31/12/2007 |
|---|------------------|
| Affitti di immobili | 302.524 |
| Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 5.650.765 |
| Ricavi dalla vendita di immobili | 2.897.247 |
| Altri ricavi | 191 |
| Totale redditi e proventi degli immobili | 8.850.727 |
| Manutenzioni, oneri e servizi diversi | 9.085.755 |
| ICI | 186.468 |
| Costi diretti di gestione | 9.272.223 |
| Ammortamento e accantonamenti di gestione | 1.423 |
| Totale costi diretti della gestione immobiliare | 9.273.646 |
| Risultato della gestione immobiliare | - 422.919 |

Gestione degli impieghi mobiliari e finanziari

Il risultato netto della gestione degli impieghi mobiliari e finanziari, pari ad € 2.658.675, si riferisce esclusivamente alla capogruppo Enpav, fatta eccezione per € 5.416 che costituiscono i proventi finanziari della controllata Edilparking srl.

COSTI DI AMMINISTRAZIONE

Espongono un saldo complessivo pari ad € 4.514.272 e si riferiscono ai costi di amministrazione della capogruppo Enpav.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari espongono un importo di € 1.186.567 e si riferiscono essenzialmente ad interessi e depositi in conto corrente della capogruppo Enpav (€ 1.129.045) e delle società controllate (€ 57.522).

Gli oneri finanziari ammontano nel complesso ad € 15.443 ed attengono ad interessi passivi diversi, spese e commissioni bancarie della capogruppo Enpav (€ 12.919) e delle società controllate (€ 2.524).

RETTIFICHE DI VALORI DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Il valore negativo pari ad € 114.150 si riferisce ai minusvalori da valutazione degli impieghi mobiliari e finanziari della capogruppo Enpav.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Trattasi di diverse partite di natura eterogenea, relative prevalentemente alla capogruppo Enpav, che determinano variazioni patrimoniali straordinarie. Le entrate ed i proventi diversi ammontano a complessivi € 607.608, di cui € 604.363 afferenti alla capogruppo Enpav ed € 3.245 alle società controllate. Le spese ed oneri diversi figurano iscritte per € 2.535 e si riferiscono esclusivamente alle società controllate.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Tale risultato è pari ad € 23.752.758. E' così ottenuto:

| | |
|--|-------------------|
| A) Risultato lordo della gestione previdenziale | 24.369.226 |
| B) Risultato lordo di gestione degli impieghi patrimoniali | 2.235.756 |
| C) Costi di amministrazione | 4.514.272 |
| RISULTATO OPERATIVO (A+B-C) | 22.090.710 |
| D) Proventi ed oneri finanziari | 1.171.124 |
| E) Rettifiche di valori di attività finanziarie | 114.150 |
| F) Proventi ed oneri straordinari | 605.073 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B-C+D-E+F) | 23.752.758 |

IMPOSTE SUI REDDITI IMPONIBILI

L'importo, pari ad € 247.844, si riferisce alle imposte sul reddito d'esercizio (IRES ed IRAP) della capogruppo Enpav (€ 227.615) e della controllata Edilparking srl (€ 20.229).

RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO

Costituisce l'utile consolidato dell'esercizio 2007. Se al risultato prima delle imposte si sottraggono le imposte sui redditi d'esercizio, si ottiene il risultato netto pari ad € 23.504.914.

PAGINA BIANCA

Bilanci società controllate

VET.IMM. SRL - SOCIO UNICO

VIA CASTELFIDARDO 41

00185 - ROMA - RM

Codice fiscale 09600791009

Capitale Sociale interamente versato Euro 10.000,00

Iscritta al numero 09600791009 del Reg. delle Imprese - Ufficio di 09600791009

Iscritta al numero 1174670 del R.E.A.

Bilancio d'esercizio al 31/12/2007

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

31/12/2007

STATO PATRIMONIALE

| | |
|--|-------------------|
| ATTIVO | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | 0 |
| B) Immobilizzazioni | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | |
| Valore lordo | 3.100 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 3.100 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | |
| Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo | 6.611.035 |
| Totale crediti | 6.611.035 |
| Altre immobilizzazioni finanziarie | 34.721.536 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 41.332.571 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 41.335.671 |
| C) Attivo circolante | |
| II - Crediti | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 5.539 |
| Totale crediti | 5.539 |
| IV - Disponibilita' liquide | |
| Totale disponibilità liquide | 39.063 |
| Totale attivo circolante (C) | 44.602 |
| D) Ratei e risconti | |
| Totale ratei e risconti (D) | 1.396 |
| TOTALE ATTIVO | 41.381.669 |

31/12/2007

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

| | |
|--|------------|
| A) Patrimonio netto | |
| I - Capitale. | 10.000 |
| VII - Altre riserve, distintamente indicate. | |
| Totale altre riserve | 41.372.626 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio. | |
| Utile (perdita) residua | -2.598 |
| Totale patrimonio netto | 41.380.028 |
| B) Fondi per rischi e oneri | |
| Totale fondi per rischi ed oneri | 0 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato. | 0 |
| D) Debiti | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.641 |
| Totale debiti | 1.641 |
| E) Ratei e risconti | |
| Totale ratei e risconti | 0 |
| Totale passivo e patrimonio netto | 41.381.669 |

31/12/2007

CONTO ECONOMICO a valore e costo della produzione

| | |
|---|---------------|
| A) Valore della produzione: | |
| Totale valore della produzione | 0 |
| B) Costi della produzione: | |
| 7) per servizi | 3.710 |
| Totale costi della produzione | 3.710 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | -3.710 |
| C) Proventi e oneri finanziari: | |
| 16) altri proventi finanziari: | |
| d) proventi diversi dai precedenti | |
| altri | 1.147 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 1.147 |
| Totale altri proventi finanziari | 1.147 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | |
| altri | 35 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 35 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17 - bis) | 1.112 |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie: | |
| E) Proventi e oneri straordinari: | |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E) | -2.598 |
| 23) Utile (perdita) dell'esercizio | -2.598 |

NOTA INTEGRATIVA

Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2007 evidenzia una perdita pari a - € 2.598.

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

Il presente bilancio è redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del c.c. e senza la redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Sono inoltre stati predisposti i seguenti prospetti supplementari che costituiscono parte integrante del presente bilancio di esercizio:

'- Prospetto delle variazioni avvenute nei conti di patrimonio netto.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio; la quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale in una specifica posta contabile, denominata "Riserva da conversione in euro", iscritta nella voce "AVII) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "E20) Proventi straordinari" o in "E21) Oneri straordinari" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

VALUTAZIONI

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

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

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute e le consistenze finali.

Art. 2427, nr. 1) - CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI*1/a) Immobilizzazioni immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa e nei limiti di questa.

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l'immobilizzazione.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali non è stato effettuato in quanto la società non ha prodotto alcun ricavo operativo.

1/b) Immobilizzazioni materiali

Al termine dell'esercizio chiuso al 31.12.2007 la società non ha acquisito alcuna immobilizzazione materiale.

1/h) Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni nelle società controllate sono state valutate sulla base del metodo del costo di acquisto.

Trattasi della partecipazione totalitaria al capitale sociale della società Immobiliare Podere Fiume Srl - Socio Unico acquisita in data 8 agosto 2007.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

L'eccedenza del costo di acquisto, pari ad € 34.721.536, rispetto al valore del patrimonio netto contabile della partecipata relativo all'ultimo bilancio approvato, pari ad € 14.159.709, rileva un differenziale positivo di € 20.561.827. Tale scostamento è ampiamente giustificabile nella differenza tra il valore contabile delle rimanenze di immobili nell'attivo ed il relativo valore di mercato.