

**Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

**BILANCIO**

**2011**

**II° BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE**

**Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

*Soggetta ad attività di direzione e coordinamento dell'unico socio "Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri e Periti Commerciali"*

Sede Legale: Via Pinciana 35 – 00198 Roma, Italia

Sede Amministrativa: Via Nomentana 22/26 – 00161 Roma, Italia

C.F./P.Iva e Registro Imprese: 05871351002

Capitale Sociale € 6.517.686,00 i.v.



## LEGENDA

- *Relazione sulla gestione*
- *Bilancio al 31/12/2011*
- *Relazione del Collegio Sindacale*
- *Relazione della Società di Revisione*



**Relazione sulla gestione**

Con delibera del 29 novembre 2010 la società Prévira Immobiliare S.p.A. è stata posta in liquidazione.

Il Bilancio che si presenta è relativo al periodo 01/01/2011-31/12/2011. In detto periodo il liquidatore ha provveduto a recuperare parte dei crediti e a saldare parte dei debiti che risultavano dal Bilancio iniziale della liquidazione. La situazione della liquidità è apparsa sin dall'inizio sufficiente a far fronte alle incombenze e quindi all'integrale soddisfacimento dei creditori sociali, conseguentemente non appare ancora oggi necessario immettere risorse nella società in liquidazione da parte del socio unico. Nell'approntare il Bilancio iniziale di liquidazione si era provveduto a costituire un "fondo rischi" in relazione alle vertenze instaurate dall'ex personale dipendente. Le sentenze del Tribunale di Roma hanno respinto le richieste di n.7 attori su n.11,essendo ancora in corso il procedimento per i rimanenti 4 , per cui si è ritenuto opportuno ridurre il detto " fondo rischi".

Il Bilancio evidenzia come a fronte di attività per € 12.660.126 residuino debiti per € 3.728.184.

Il Fondo rischi come sopra accennato è stato ridotto ad € 430.617; si devono aggiungere ulteriori costi per € 100.328 del procedimento di liquidazione.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2011 (Il Bilancio Intermedio di Liquidazione) che sottoponiamo alla Vostra approvazione espone una perdita pari ad € 218.675. In seguito alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi significativi, tali da richiedere specifica descrizione nella presente relazione.

PREVIRA IMMOBILIARE S.p.A.  
IL LIQUIDATORE  
*Ing. FRANCESCO CROVATTO*

**Bilancio 31/12/2011**  
**Stato Patrimoniale**  
**Conto Economico**  
**Nota Integrativa**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a horizontal line extending to the right.

## STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

	2° Bilancio Intermedio	1° Bilancio Intermedio	Bilancio iniziale di liquidazione	Rendiconto di gestione
	31/12/2011	31/12/2010	13/12/2010	12/12/2010
<b>ATTIVO</b>				
<b>A) CREDITI VERSO SOCI</b>				
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>				
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>				
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	2.043
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità;				
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;	0	0	0	11.357
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili;				
5) Avviamento				
6) Immobilizzazioni in corso e acconti				
7) Altre	0	0	0	156
	0	0	0	13.556
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>				
1) Terreni e fabbricati;	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.807.679
2) Impianti e macchinari;	0	0	0	25.418
3) Attrezzature industriali e commerciali;				
4) Altri beni;	32.634	32.634	32.634	26.424
5) Immobilizzazioni in corso e acconti;				
	7.032.634	7.032.634	7.032.634	6.859.521
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1) Partecipazioni;				
2) Crediti;				
3) Altri titoli;				
4) Azioni proprie;				
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>7.032.634</b>	<b>7.032.634</b>	<b>7.032.634</b>	<b>6.873.077</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
<b>I. Rimanenze</b>				
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo				
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati				
3) Lavori in corso su ordinazione				
4) Prodotti finiti e merci				
5) Acconti				
<b>II. Crediti</b>				
1) Crediti verso clienti				
- esigibili entro i 12 mesi	6.020	22.690	20.448	20.448
- esigibili oltre i 12 mesi				
2) Verso imprese Controllate				
3) Verso imprese Collegate				
4) Verso imprese Controllanti				
- esigibili entro i 12 mesi	2.139.222	2.783.056	2.613.658	2.613.658
- esigibili oltre i 12 mesi				
4bis) Crediti tributari				
- esigibili entro i 12 mesi	221.032	73.721	102.494	102.494
- esigibili oltre i 12 mesi				
4ter) Per imposte anticipate				
5) Verso altri				
- esigibili entro i 12 mesi	365.587	412.683	359.199	359.199
- esigibili oltre i 12 mesi				
	2.731.861	3.292.149	3.095.799	3.095.799
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>				
1) Partecipazioni in imprese controllate				
2) Partecipazioni in imprese collegate				





3)	Partecipazioni in imprese controllanti				
4)	Altre partecipazioni				
5)	Azioni proprie				
6)	Altri titoli	1.500.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
		<b>1.500.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>					
1)	Depositi bancari e postali	1.388.297	2.128.587	1.932.964	1.932.964
2)	Assegni				
3)	Denaro e valori in cassa	216	1.213	3.976	3.976
		<b>1.388.513</b>	<b>2.129.800</b>	<b>1.936.940</b>	<b>1.936.940</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>5.620.375</b>	<b>8.421.949</b>	<b>8.032.739</b>	<b>8.032.739</b>
<b>D) RATE E RISCONTI ATTIVI</b>		<b>7.117</b>	<b>11.391</b>	<b>47.825</b>	<b>47.825</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>12.660.125</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.113.198</b>	<b>14.953.641</b>

**STATO PATRIMONIALE – PASSIVO**

		2° Bilancio Intermedio	1° Bilancio Intermedio	Bilancio iniziale di liquidazione	Rendiconto di gestione
		31/12/2011	31/12/2010	13/12/2010	12/12/2010
<b>PASSIVO</b>					
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
	I. Capitale	6.517.686	6.517.686	6.517.686	6.517.686
	II. Riserva da sovrapprezzo azioni				
	III. Riserva di rivalutazione	2.389.297	2.943.057	2.943.057	2.943.057
	IV. Riserva legale	33.564	33.564	33.564	33.564
	V. Riserve statutarie				
	VI. Riserva per azioni in portafoglio				
	VII. Altre riserve				
	Riserva straordinaria	522.118	522.118	522.118	522.118
	VIII. Utili (Perdite) a nuovo				
	IX. Utile (Perdita) d'esercizio del periodo 1/1-31/12/2011	(218.675)	(531.781)	(531.781)	(531.781)
	<i>periodo 1/1/2010-12/12/2010</i>		(531.781)	(531.781)	(531.781)
	<i>periodo 13/12/2010-31/12/2010</i>		(21.979)		
	<i>Patrimonio Netto di liquidazione</i>	(842.995)	(1.242.991)	(1.242.991)	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>8.400.995</b>	<b>8.219.674</b>	<b>8.241.653</b>	<b>9.484.644</b>
<b>B)</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>				
	1) per trattamento di quiescenza e simili				
	2) Per imposte, anche differite				
	3) Altri				
	- Fondo per rischi ed oneri	430.617	915.000	915.000	-
	- Fondo per rischi e oneri di liquidazione	100.328	487.550	487.550	-
<b>TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI</b>		<b>530.945</b>	<b>1.402.550</b>	<b>1.402.550</b>	<b>-</b>
<b>C)</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>				
<b>D)</b>	<b>DEBITI</b>				
	1) Obbligazioni				
	2) Obbligazioni convertibili				
	3) Debiti verso soci per finanziamenti				
	4) Debiti verso banche				
	5) Debiti verso altri finanziatori				



*Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione*

6)	Acconti				
7)	Debiti verso fornitori				
-	entro 12 mesi	197.456	383.369	484.385	484.385
-	oltre 12 mesi				
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito				
9)	Debiti verso imprese controllate				
10)	Debiti verso imprese collegate				
11)	Debiti verso controllanti				
-	entro 12 mesi	3.510.263	4.812.959	4.356.931	4.356.931
-	oltre 12 mesi				
12)	Debiti tributari				
-	entro 12 mesi	16.308	105.293	36.918	36.918
-	oltre 12 mesi				
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale				
	entro 12 mesi	-	93.985	103.041	103.041
-	oltre 12 mesi				
14)	Altri debiti				
-	entro 12 mesi	4.158	442.082	431.980	431.980
-	oltre 12 mesi				
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>3.728.185</b>	<b>5.837.088</b>	<b>5.413.255</b>	<b>5.413.255</b>
<b>E)</b>	<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	-	6.663	55.741	55.741
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>12.660.125</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.113.198</b>	<b>14.953.641</b>




CONTO ECONOMICO

	31/12/2011	31/12/2010	13/12-31/12	Inizio liquidazione	1/1-12/12
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>					
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	0	1.471.527	71.774	0	1.399.753
2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI					
3) VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE					
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI					
5) ALTRI RICAVI	41.528	522.471	743	0	521.728
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>41.528</b>	<b>1.993.998</b>	<b>72.517</b>	<b>0</b>	<b>1.921.481</b>
<i>Utilizzo del Fondo per costi ed oneri di liquidazione</i>	0	0	0	0	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO</b>	<b>41.528</b>	<b>1.993.998</b>	<b>72.517</b>	<b>0</b>	<b>1.921.481</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E DI MERCI	652	10.379	287	0	10.092
7) PER SERVIZI	567.303	1.056.266	25.507	0	1.030.759
8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI					
9) PER IL PERSONALE					
a) Salari e stipendi		798.548	40.618	0	757.930
b) Oneri Sociali	310	242.958	16.792	0	226.166
c) Trattamento di fine rapporto		73.865	3.990	0	69.875
d) Trattamento di quiescenza e simili					
e) Altri costi		97.653	5.262	0	92.391
	568.265	1.213.024	66.662	0	1.146.362
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI					
a) Ammortamento imm. Immateriali	0	12.544	0	0	12.544
b) Ammortamento imm. Materiali	0	177.584	0	0	177.584
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0	0	0
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0		0	0	0
	0	190.128	0	0	
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI					
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0		0		0
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0		0	0	0
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	32.583	42.172	2.473	0	39.699
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>600.848</b>	<b>2.511.969</b>	<b>94.929</b>	<b>0</b>	<b>2.417.040</b>
<i>Utilizzo del Fondo per costi ed oneri di liquidazione</i>	(484.055)		0	0	0
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE NETTI</b>	<b>116.793</b>		<b>94.929</b>	<b>0</b>	<b>2.417.040</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE NETTI</b>	<b>(75.265)</b>	<b>(517.971)</b>	<b>(22.412)</b>	<b>0</b>	<b>(495.559)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>					
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONE					
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni					
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante					
d) proventi diversi dai precedenti	70.851	87.187	2.638	0	84.549
	70.851	87.187	2.638	0	84.549
17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI					
17a) a controllanti					
17b) Altri					
17bis) Utile/perdite su cambi					
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI E FINANZIARI</b>	<b>70.851</b>	<b>87.187</b>	<b>2.638</b>	<b>0</b>	<b>84.549</b>
<i>Utilizzo del Fondo per costi ed oneri di liquidazione</i>	(12.450)		0	0	0
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI E FINANZIARI NETTI</b>	<b>58.401</b>		<b>2.638</b>	<b>0</b>	<b>84.549</b>
<b>D) RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					



*Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione*

18)	RIVALUTAZIONI	0	0	0	0
19)	SVALUTAZIONI	0	0	0	0
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>					
20)	PROVENTI STRAORDINARI				
	Altri proventi straordinari	5.535	6.636	0	6.636
		5.535	6.636	0	6.636
21)	ONERI STRAORDINARI				
	Altri oneri straordinari	207.346	118.858	0	118.858
		207.346	118.858	0	118.858
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>(201.811)</b>	<b>(112.222)</b>	<b>0</b>	<b>(112.222)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(218.675)</b>	<b>(543.007)</b>	<b>(19.774)0</b>	<b>(523.232)</b>
22)	IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	0	10.753	2.205	8.548
22)	Imposte (anticipate) differite				
		0	10.753	2.2050	8.548
<b>23) UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(218.675)</b>	<b>(553.760)</b>	<b>(21.979)</b>	<b>(531.781)</b>



9

## **Nota Integrativa**

La società Prévira Immobiliare SpA è stata posta in liquidazione con assemblea dei soci il 29 novembre 2010; il primo bilancio intermedio di liquidazione sottoposto alla vostra attenzione è stato chiuso al 31/12/2010.

Il bilancio intermedio che si sottopone alla vostra attenzione riguarda il periodo 01/01/2011 al 31/12/2011. Anche nella redazione di questo Bilancio, trovano applicazione i criteri di valutazione propri di un'azienda in liquidazione.

I prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico sono redatti in modo da permettere la chiara comprensione del percorso della società nel corso dell'esercizio 2011. Oltre alla colonna con i dati relativi al bilancio intermedio al 31/12/2010 si espongono:

- indicazione dello stato patrimoniale al 12/12/2010 e del risultato economico del periodo 1/1-12/12/2010, periodo in cui la società ha svolto la sua ordinaria attività sociale;
- indicazione delle prime scritture effettuate dal liquidatore in virtù del cambiamento di criteri di valutazione adottati, passando da una logica di continuità dell'attività ad una di mero realizzo delle poste di stato patrimoniale;
- il conto economico dell'attività dal 13/12 al 31/12;
- la situazione patrimoniale del I bilancio intermedio di liquidazione redatto al 31/12/2010 e il conto economico complessivo dell'esercizio 2010;
- la situazione patrimoniale del II bilancio intermedio di liquidazione redatto al 31/12/2011 e il conto economico dell'esercizio 2011.


## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Con la liquidazione il patrimonio della società ha cessato di essere un complesso produttivo destinato alla creazione di reddito e si è trasformato in un coacervo di beni e diritti destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'eventuale residuo. Pertanto si sono adottati i seguenti criteri di valutazione:

- Beni aziendali: presunto valore di realizzo per stralcio;
- Crediti: presunto valore di realizzo al netto degli oneri per il realizzo;
- Passività: presunto valore di estinzione dei debiti al lordo di eventuali oneri necessari per l'estinzione.

Sebbene la liquidazione comporti il venir meno della distinzione nell'attivo tra Immobilizzazioni ed Attivo circolante (cfr. OIC 5), in quanto tutti i beni ed i diritti della società sono destinati al realizzo diretto sul mercato nel più breve tempo possibile, si è optato per il mantenimento degli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dal codice Civile al fine di una più semplice lettura dei dati.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**



10

### Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz. Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
				alienazioni	svalutazioni		
Costo Storico	38.834	(13.556)	25.278			0	0
Fondo Ammortamento	(25.278)		(25.278)			0	0
Immobilizzazioni Imm.li	13.556	(13.556)	0			0	0

Le immobilizzazioni immateriali della società consistevano in spese per modifiche statutarie, spese per la qualità aziendale certificata e spese per l'ideazione di un logo aziendale, iscritte tutte in Bilancio ai rispettivi costi storici al netto dei rispettivi ammortamenti. Il valore di mercato delle stesse che alla data della liquidazione è immediatamente risultato essere nullo, ha portato alla relativa svalutazione dell'importo contabile pari a euro 13.556, valore confermato anche nel presente Bilancio.

### Immobilizzazioni materiali

Terreni e fabbricati	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz.	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
				rivalutazioni	svalutazioni		
Costo Storico	5.265.528	7.000.000	7.000.000			7.000.000	7.000.000
Rivalutazione ex D.L. 185/08	3.043.472						
Valore periziato	8.300.000						
Fondo Ammortamento	(1.492.321)						
Immobilizzazioni Materiali	6.807.679	7.000.000	7.000.000			7.000.000	7.000.000

Tale immobilizzazione è rappresentata dal fabbricato strumentale della sede amministrativa della Società in liquidazione, sito in Roma alla Via Nomentana n.22/26. Tale immobile veniva iscritto in Bilancio all'inizio del periodo di liquidazione secondo il valore emerso dal parere professionale (Technical Opinion) formulato da parte dell'Ing. Manni, per incarico conferito da parte del Liquidatore della società: detto parere indicava per l'immobile in oggetto un valore pari ad € 7.000.000, valore ritenuto congruo anche alla data di redazione del presente Bilancio.

Impianti e macchinari	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz. Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
				alienazioni	svalutazioni		
Costo Storico	54.153	(25.418)	28.735			0	0
Fondo Ammortamento	(28.735)		(28.735)			0	0
Immobilizzazioni Materiali	25.418	(25.418)	0			0	0

La voce "impianti e macchinari" è rappresentata dall'impianto videocitofonico, dalla centralina telefonica e dal gruppo frigo (condizionatori): atteso che il loro valore di mercato è pari a 0, si è provveduto, di conseguenza, a svalutare totalmente il valore di tali beni all'inizio del periodo di liquidazione.

Altri beni	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz. Rivalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
				rivalutazioni	svalutazioni		



Costo Storico	255.446	6.210	261.656	261.656	261.656
Fondo Ammortamento	(229.022)		(229.022)	(229.022)	(229.022)
Immobilizzazioni Materiali	26.424	6.210	32.634	32.634	32.634

I beni della società costituenti le immobilizzazioni materiali "altri beni" erano rappresentati da macchine elettroniche d'ufficio, arredamenti di ufficio e n. 2 autovetture; queste ultime nel corso del presente bilancio sono state alienate facendone derivare una plusvalenza di € 984.

Per chiarezza si fa presente che all'inizio del periodo di liquidazione gli "altri beni" sono stati oggetto di apposita perizia redatta dalla Società American Appraisal Italia srl che ha determinato una complessiva rivalutazione per adeguamento dei valori contabili dei cespiti al prezzo di mercato per un importo pari ad euro 6.210.

### Crediti verso clienti - verso Controllante – verso Altri

	Saldo al 12/12/2010	Inizio liquidazione		Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
		Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Aumenti	Svalutazioni		
Crediti verso Clienti	20.448		20.448	2.242		22.690	6.020
Crediti verso Controllante	2.613.658		2.613.658	169.398		2.783.056	2.139.222
Crediti verso Altri	359.199		359.199	53.484		412.683	365.586
<b>TOTALI</b>	<b>2.993.305</b>		<b>2.993.305</b>	<b>225.124</b>		<b>3.218.429</b>	<b>2.510.828</b>

I "Crediti verso Clienti" sono rappresentati da quote di pregressi canoni di locazione da riscuotere dalla Dir. Prov. Del Tesoro per euro 1.416 e dalla BNL per euro 4.604.

I "Crediti verso la Controllante" sono rappresentati dalle spese anticipate per conto della Controllante, pari ad euro 1.860.164, e dal compenso per direzione lavori pari ad euro 279.058, relativi a dette spese anticipate.

I "Crediti verso Altri" sono rappresentati da oneri accessori di locazione ripetibili dagli inquilini per euro 358.652, da crediti derivanti da un pagamento duplicato effettuato e in attesa di restituzione per euro 5.244, da un anticipo di cassa per euro 60, da crediti verso dipendenti per saldo spettanze per euro 1.320 e da un deposito cauzionale in denaro per euro 310.

L'analisi delle posizioni in oggetto ha evidenziato ampie garanzie di riscossione dei crediti su esposti, che si reputano tutti incassabili, per cui non è stata necessaria alcuna rettifica del loro valore.

### Crediti tributari

Sono costituiti, al 31/12/11, così come riportato in tabella:

	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
Erario c/ritenuta su interessi attivi	3.793	3.793	4.954	22.446
Erario c/acconto 2010 Ires	26.893	26.893	26.893	
Erario c/acconto 2010 Irap	38.745	38.745	38.745	28.603
Irap esercizio 2010	-8.548	-8.548	-10.753	
Erario c/Iva	27.730	27.730	0	129.209
Rimborso Irap	13.881	13.881	13.881	13.881
Credito Ires	0	0	0	26.893
<b>TOTALI</b>	<b>102.494</b>	<b>102.494</b>	<b>73.721</b>	<b>221.032</b>



### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La tabella seguente mostra il dettaglio delle attività finanziarie non immobilizzate:

	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
Altri titoli	3.000.000	3.000.000	3.000.000	1.500.000
<b>TOTALE</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.500.000</b>

Sono rappresentate da certificati di TIME DEPOSIT a scadenza trimestrale (29 novembre 2011- 29 febbraio 2012) che realizzano la finalità di contemperare un discreto rendimento con un ridottissimo rischio finanziario: sono stati qui opportunamente collocati perché acquistati al solo fine di gestire la liquidità in maniera più redditizia.

### Disponibilità liquide

La tabella seguente mostra il dettaglio delle disponibilità liquide.

	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
Banche c/c	1.932.964	1.932.964	2.128.587	1.388.297
Denaro e altri valori di cassa	3.976	3.976	1.213	217
<b>TOTALE</b>	<b>1.936.940</b>	<b>1.936.940</b>	<b>2.129.800</b>	<b>1.388.514</b>

### Ratei e risconti attivi

La tabella seguente mostra il dettaglio dei ratei e dei risconti attivi:

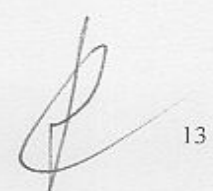
	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
Ratei attivi	8.866	8.866	7.200	6.054
Risconti attivi	38.959	38.959	4.191	1.063
<b>TOTALE</b>	<b>47.825</b>	<b>47.825</b>	<b>11.391</b>	<b>7.117</b>

La voce "ratei e risconti" rappresentano partite di collegamento e sono relativi a: premi assicurativi (1.063), quote di interessi attivi (€ 4.989) di competenza del periodo successivo al 31/12/2011\_e ad un recupero di spese legali (1.065) dovute da un ex dipendente della società incassate nell'anno successivo ma di competenza del corrente anno.

### COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

#### Patrimonio netto

La composizione e le movimentazioni del patrimonio netto sono esposte nelle tabelle seguenti:



	Saldo al 12/12/2010	Inizio liquidazione	Saldo al 13/12/2010	Periodo 13/12- 31/12/2010		Saldo al 31/12/2010	Destinazione perdita 2010	Decrementi	Saldo al 31/12/2011
		Incrementi		Incrementi	Decrementi				
I. Capitale sociale	6.517.686		6.517.686			6.517.686			6.517.686
III. Riserva di rivalutazione	2.943.057		2.943.057			2.943.057	(553.760)		2.389.297
IV. Riserva legale	33.564		33.564			33.564			33.564
VII. Altre riserve									
-Riserva Straordinaria	522.118		522.118			522.118			522.118
Risultato d'esercizio	(531.781)		(531.781)		(21.979)	(553.760)			(218.675)
- Perdita 01/01/2010 - 12/12/2010	(531.781)		(531.781)			(531.781)			
- Perdita 13/12/2010 - 31/12/2010					(21.979)	(21.979)			
Patrimonio Netto di liquidazione		(1.242.991)	(1.242.991)			(1.242.991)		400.000	(842.995)
<b>TOTALE P.N.</b>	<b>9.484.644</b>	<b>(1.242.991)</b>	<b>8.241.653</b>		<b>(21.979)</b>	<b>8.219.674</b>	<b>(553.760)</b>	<b>400.000</b>	<b>8.400.995</b>

Al 13/12/2010 sono state effettuate le rettifiche di liquidazione che hanno costituito il Patrimonio Netto di liquidazione così come riportato nello schema seguente:

	13/12/2010	Variazioni	31/12/2011
Imm.immateriali (mod. statutarie/certificazione qualità aziendale)	(13.556)		(13.556)
Imm.materiali (imm.le sede)	192.321		192.321
Imm.materiali (altri beni)	6.212		6.212
Imm.materiali (impianti e macchinari)	(25.418)		(25.418)
Fondo rischi di liquidazione	(915.000)	400.000	(515.000)
Fondo rischi per oneri di liquidazione	(487.550)		(487.550)
<b>Patrimonio Netto di Liquidazione</b>	<b>1.242.991</b>		<b>842.991</b>

Nel corso del periodo il Patrimonio Netto di Liquidazione ha subito una riduzione di euro 400.000 in quanto l'accantonamento previsto per la possibile soccombenza della Prévira Immobiliare nel contenzioso con l'ex personale dipendente è risultato essere eccessivo a seguito della positiva conclusione di 7 su 11 ricorsi avanzati. Pertanto oggi il valore del Patrimonio netto di liquidazione ammonta ad euro 842.995.

#### Fondi Rischi ed Oneri

##### Altri fondi rischi ed oneri

Il valore degli altri fondi rischi, pari ad euro 430.617 ha accolto le spese legali per euro 37.583 per i contenziosi relativi ai licenziamenti dei dipendenti per cessazione di attività e visto il buon esito delle cause stesse si è provveduto ad un decremento del fondo stesso per euro 400.000 oltre ad avere incluso gli accordi transattivi per n.2 dipendenti per euro 46.800.

	12/12/2010	13/12/2010	31/12/2010	31/12/2011
Altri	0	915.000	915.000	430.617

#### Fondo per costo ed oneri di liquidazione

Di seguito viene riportata, secondo le disposizioni dell'OIC5 (par.4.3.2. lett.c), la composizione e la variazione del fondo per costi ed oneri di liquidazione:

Fondo per costo ed oneri di liquidazione	12/12/2010	13/12/2010	31/12/2010	Utilizzo al 31/12/2011	Residuo al 31/12/2011
Compenso liquidatore	0	(40.000)	(40.000)	40.300	(300)
Compenso Collegio Sindacale	0	(40.000)	(40.000)	30.037	9.963
Compenso società di revisione	0	(20.000)	(20.000)	19.925	75
Compenso amministratori di condominio	0	(150.000)	(150.000)	98.647	51.353
Oneri di gestione	0	(250.000)	(250.000)	210.763	39.237
Interessi attivi	0	12.450	12.450	(12.450)	
<b>Totale costi ed oneri di liquidazione</b>	<b>0</b>	<b>487.550</b>	<b>487.550</b>	<b>387.222</b>	<b>100.328</b>

La funzione del fondo è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevede di sostenere per la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, proventi che forniscono una copertura, seppur parziale, dei suddetti costi.

Tutti i costi, oneri e ricavi che non è stato possibile quantificare in maniera attendibile al momento di redazione del Bilancio iniziale di liquidazione non sono stati iscritti nel fondo.

Nel corso del presente esercizio si è provveduto ad utilizzare il fondo in questione per neutralizzare i ricavi ed i costi previsti al momento della costituzione del fondo e realizzati nel corso dell'anno.

Così come previsto dal documento OIC 5 l'utilizzo del fondo ha più contropartite economica in calce al macroclasse A, B, C e D del conto economico.

#### Debiti verso fornitori

La tabella sotto esposta espone la situazione dei debiti verso fornitori. La riduzione del periodo (€185.913) è ascrivibile al pagamento di essi parte dei debiti.

	Saldo al 12/12/2010	Inizio liquidazione		Saldo al 13/12/2010	13/12 - 31/12/2010		Saldo al 31/12/2010	variazioni	Saldo al 31/12/2011
		Incrementi	svalutazioni		variazioni	incrementi			
Debiti verso Fornitori	484.385			484.385	(101.016)		383.369	(185.913)	197.456
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>484.385</b>			<b>484.385</b>	<b>(101.016)</b>		<b>383.369</b>	<b>(185.913)</b>	<b>197.456</b>

#### Debiti verso controllante

I debiti verso la controllante C.N.P.R. sono così dettagliati:

	Saldo al 12/12/2010	Inizio liquidazione		Saldo al 13/12/2010	13/12 - 31/12/2010		Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2011
		Incrementi	svalutazioni		variazioni	incrementi		
Debiti verso Controllante	4.356.931			4.356.931		456.028	4.812.959	3.510.263
<b>Debiti verso Controllante</b>	<b>4.356.931</b>			<b>4.356.931</b>		<b>456.028</b>	<b>4.812.959</b>	<b>3.510.263</b>

I debiti verso la Controllante sono costituiti da canoni di locazione riscossi e inerenti il periodo 01/01/2011-31/12/2011.

#### Altri debiti

Nella tabella che segue si presenta il dettaglio degli altri debiti presenti nel passivo.

 15



	12/12/2010	Inizio liquid. Insussist.	13/12/2010	31/12/2010	31/12/2011
Debiti tributari	36.918		36.918	105.293	16.308
Debiti verso istituti di prev.	103.041		103.041	93.385	
Altri debiti /personale c/retribuzioni	431.980		431.980	442.082	

I "debiti tributari" sono costituiti da ritenute operate su redditi di lavoro (autonomo pari ad euro 8.856, anticipazioni tfr per un importo pari ad euro 7.452) non liquidate alla data del 31/12/2011.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### Valore della produzione

Gli "altri ricavi" sono costituiti da rivalse di spese per consulenze tecniche per un importo pari ad euro 36.658, da recupero spese bancarie (euro 4.863) nonché da abbuoni e sconti attivi (euro 7).

	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010	2011
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.399.753		71.744	1.471.527	
5) altri ricavi	521.728		743	522.471	41.528
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.921.481</b>		<b>72.517</b>	<b>1.993.998</b>	<b>41.528</b>

### Costi della produzione

I costi sostenuti dalla società nel corso dell'esercizio sono sostanzialmente imputabili alla gestione dell'attività di liquidazione. Nelle tabelle che seguono si evidenziano come le maggiori risorse vengano assorbite dalle voci dei "servizi" (voci delle quali si riporta per chiarezza espositiva apposito dettaglio).

	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010	2011
Per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci	10.092		287	10.379	652
Per servizi	1.030.759		25.507	1.056.266	567.303
Per il personale	1.146.362		66.662	1.213.024	310
Ammortamento imm. Immateriali	12.544			12.544	
Ammortamento imm. Materiali	177.584			177.584	
Oneri diversi di gestione	39.699		2.473	42.172	32.581
Utilizzo Fondo Costi/Oneri Liquidazione					(484.054)
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.417.040</b>		<b>94.929</b>	<b>2.511.969</b>	<b>116.792</b>

Di seguito si fornisce un dettaglio dei costi per servizi:

Costi per servizi	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010	2011
Compensi e spese consulenti	596.270		429	596.699	92.447
Compenso liquidatore			9.435	9.435	40.300
Canoni procedure applicative	71.259		3.767	75.026	74.332
Compensi amministratori fabbricati	95.851		5.264	101.115	98.646
Viaggi e trasferte dipendenti, trasporti	9.039		6	9.045	450
Compenso società revisione	15.577			15.577	10.500
Spese manutenzione	7.010		60	7.070	2.596
Utenze servizi pubblici	33.836		2.136	35.972	29.722
Postali	9.694		98	9.792	492
Pulizia locali	19.223		1.027	20.250	6.935



*Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione*

Assicurazioni	11.356	603	11.959	7.127
Compensi Coll.Sindacale	86.610		86.610	26.424
Rimborsi spese sindaci	20.925		20.925	3.614
Commissioni bancarie	11.408	2.212	13.620	8.878
Spese legali	29.690		29.690	37.583
Accordi transattivi	-		-	46.800
Altri costi	13.011	470	13.481	80.457
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>1.030.759</b>	<b>25.507</b>	<b>1.056.266</b>	<b>567.303</b>

La sensibile diminuzione dei costi per servizi è dovuta al passaggio dall'attività di gestione ordinaria all'attività di liquidazione della società. Gli altri costi sono rappresentati per la maggior parte per la digitalizzazione dell'archivio della gestione immobiliare(€ 74.528).

### Proventi e Oneri e Finanziari

I proventi finanziari sono imputabili a interessi da rapporti di conto corrente bancario e da interessi da operazioni di Time Deposit in essere al 31/12/2011.

	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010	2011
Altri proventi finanziari					
-proventi diversi dai precedenti	84.549		2.638	87.187	70.851
-Utilizzo Fondo Proventi di Liquidazione					(12.450)
<b>TOTALE ONERI E PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>84.549</b>		<b>2.638</b>	<b>87.187</b>	<b>58.401</b>

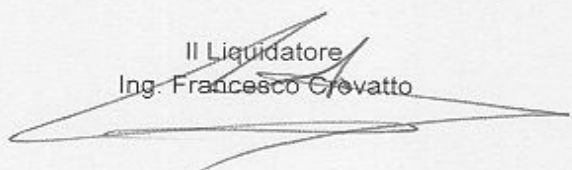
### Proventi e Oneri Straordinari

	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010	2011
Altri proventi Straordinari	6.636			6.636	5.535
Altri oneri straordinari	118.858			118.858	207.346
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINATI</b>	<b>(112.222)</b>			<b>(112.222)</b>	<b>(201.811)</b>

Gli oneri straordinari si riferiscono a ricavi di competenza degli esercizi precedenti, e più precisamente all'importo di euro 179.000 per sopraggiunti accordi dal nostro committente-socio in relazione alla Certificazione Energetica e per euro 28.346 per costi vari.

I ricavi straordinari derivano dall'insussistenza di debiti pregressi e dalle plusvalenze straordinarie realizzate a seguito della vendita di autovetture completamente ammortizzate.

Il Liquidatore  
Ing. Francesco Crevatto



**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Agli Azionisti della Società Previra Immobiliare S.p.A in liquidazione

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2011 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.

▪ **Attività di vigilanza**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

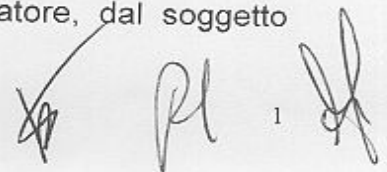
Abbiamo vigilato sull'attività svolta dal Liquidatore, esercitata nel rispetto dei poteri che l'assemblea gli ha conferito nella riunione straordinaria del 29 novembre 2010.

Abbiamo ottenuto periodicamente dal Liquidatore le dovute informazioni sull'andamento della procedura, nonché sulle principali operazioni effettuate dallo stesso per la liquidazione della società, e si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere risultano conformi alla legge e allo statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o in contrasto con i criteri fissati dall'assemblea straordinaria dei soci del 29 novembre 2010.

Abbiamo incontrato e ricevuto informazioni dai rappresentanti del soggetto incaricato della revisione legale dei conti Reconta Ernst & Young S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo preso conoscenza e vigilato - per quanto di nostra competenza e considerato lo *status* della società - sull'adeguatezza e sul funzionamento della struttura organizzativa della società tramite le informazioni assunte dal Liquidatore e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione della liquidazione, mediante l'ottenimento di informazioni dal Liquidatore, dal soggetto

  
1

incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non sussistono osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile da parte del socio unico, né esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

▪ **Bilancio di esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto del secondo bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2011, in merito al quale vi informiamo che lo stesso ci è stato consegnato previa nostra rinuncia ai termini di legge di cui all'art. 2429 c.c.

Le risultanze del 2° bilancio intermedio di liquidazione si compendiano nei seguenti valori:

**STATO PATRIMONIALE**

Lo Stato Patrimoniale al 31/12/2011 evidenzia una perdita di esercizio pari a € **218.675,00** e si riassume nei seguenti valori:

**ATTIVO**

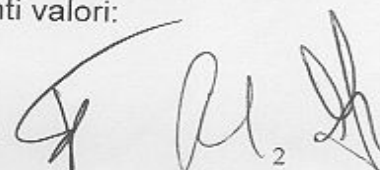
B) Immobilizzazioni	€ 7.032.634
C) Attivo Circolante	€ 5.620.375
D) Ratei e risconti attivi	€ 7.117
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 12.660.125</b>

**PASSIVO**

A) Patrimonio netto	€ 8.400.995
<i>(di cui € 842.995 patrimonio netto di liquidaz.)</i>	
B) Fondi per rischi e oneri	€ 530.945
D) Debiti	€ 3.728.185
<b>Totale passivo</b>	<b>€ 12.660.125</b>

**CONTO ECONOMICO**

Il conto economico al 31/12/2011 presenta, in sintesi, i seguenti valori:



A) Valore della produzione	€	41.528
B) Costi della produzione netti (€ 600.848 al netto di € 484.055 per utilizzo del f.do costi ed oneri di liquidazione)	€	116.793
<b>Differenza A-B</b>	<b>€</b>	<b>(75.265)</b>
C) Proventi e oneri finanziari netti (€ 70.851 al netto di € 12.450 per utilizzo del f.do costi ed oneri di liquidazione)	€	58.401
E) Proventi e oneri straordinari	€	(201.811)
Risultato prima delle imposte	€	(218.675)
Imposte dell'esercizio	€	0
<b>Perdita dell'esercizio</b>	<b>€</b>	<b>(218.675)</b>

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, e a tale riguardo, tenuto conto della fase liquidatoria della società, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione del Liquidatore e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

#### ▪ **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione al bilancio che ci è stata messa a disposizione il 13/04/2012, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il secondo bilancio intermedio di liquidazione chiuso il 31/12/2011, così come redatto dal Liquidatore.

Roma, 13 aprile 2012

#### **Il Collegio Sindacale**

(Presidente Tonino Ragosta)

(Sindaco effettivo Riccardo Carrà)

(Sindaco effettivo Franceschi Francesca)



**Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

Secondo bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2011

Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti  
della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione chiuso al 31 dicembre 2011, redatto ai sensi dell'art. 2490 del Codice Civile, che rappresenta il secondo bilancio intermedio di liquidazione rispetto al bilancio finale di liquidazione di cui all'art. 2492 del Codice Civile. La responsabilità della redazione del secondo bilancio intermedio di liquidazione in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, così come illustrati nella nota integrativa, compete al liquidatore della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul secondo bilancio intermedio di liquidazione e basato sulla revisione contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il secondo bilancio intermedio di liquidazione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel secondo bilancio intermedio di liquidazione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal liquidatore. Ad integrazione di quanto sopra, poiché per effetto dello stato di liquidazione è venuto meno il postulato della continuità aziendale su cui si basano alcuni principi di redazione del bilancio ed esistono obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze, nello svolgimento del nostro incarico abbiamo fatto riferimento ai criteri di redazione adottati dal liquidatore nelle circostanze ed illustrati nella nota integrativa. Il suddetto esame non consente di escludere che i soci siano richiesti dal liquidatore di effettuare proporzionalmente i versamenti ancora dovuti, per il pagamento dei debiti sociali ai sensi dell'art. 2491 del Codice Civile oppure di effettuare ulteriori versamenti per il pagamento dei debiti sociali. Tale accertamento costituisce potere esclusivo del liquidatore e pertanto il mandato conferitoci esula da tale valutazione. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2011.

A nostro giudizio, il secondo bilancio intermedio di liquidazione della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione chiuso al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione adottati dal liquidatore nelle circostanze ed illustrati nella nota integrativa; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso a tale data.

Roma, 13 aprile 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauro Ottaviani'.

Mauro Ottaviani  
(Socio)