

M. I. VE. S.R.L. UNIPER. IN LIQ.**Bilancio di esercizio al 31-12-2018**

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE VENEZIA 3 - 30035 MIRANO (VE)
Codice Fiscale	03400180273
Numero Rea	VE 000000305130
P.I.	03400180273
Capitale Sociale Euro	110.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	V.E.R.I.T.A.S. SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.750.996	3.750.996
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	369.952	220.859
Totale crediti	369.952	220.859
IV - Disponibilità liquide	5.245	10.408
Totale attivo circolante (C)	4.126.193	3.982.263
Totale attivo	4.126.193	3.982.263
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.000	110.000
IV - Riserva legale	1.569	1.569
VI - Altre riserve	82.779	82.777
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(145.454)	(97.618)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(60.566)	(47.835)
Totale patrimonio netto	(11.672)	48.893
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	215.502	66.102
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.922.268	3.867.268
Totale debiti	4.137.770	3.933.370
E) Ratei e risconti	95	0
Totale passivo	4.126.193	3.982.263

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	20.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	150.168	150.686
Totale altri ricavi e proventi	150.168	150.686
Totale valore della produzione	150.168	170.686
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	300.996
7) per servizi	28.133	13.766
9) per il personale		
b) oneri sociali	55	55
Totale costi per il personale	55	55
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	(280.996)
14) oneri diversi di gestione	40.383	38.293
Totale costi della produzione	68.571	72.114
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	81.597	98.572
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1	1
Totale proventi diversi dai precedenti	1	1
Totale altri proventi finanziari	1	1
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	136.029	136.641
Totale interessi e altri oneri finanziari	136.029	136.641
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(136.028)	(136.640)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(54.431)	(38.068)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.427	34.097
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	25.292	24.330
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.135	9.767
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(60.566)	(47.835)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(60.566)	(47.835)
Imposte sul reddito	6.135	9.767
Interessi passivi/(attivi)	136.028	136.640
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	81.597	98.572
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	81.597	98.572
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	(280.996)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-	(146.034)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	95	-
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-	(42.270)
Totale variazioni del capitale circolante netto	95	(469.300)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	81.692	(370.728)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(136.028)	(136.640)
(Imposte sul reddito pagate)	(6.135)	(9.767)
Totale altre rettifiche	(142.163)	(146.407)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(60.471)	(517.135)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	251.954
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	251.954
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	55.307	272.379
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	55.308	272.379
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(5.163)	7.198
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.408	3.042
Danaro e valori in cassa	-	168
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.408	3.210
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.245	10.408
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.245	10.408

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

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

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

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

E' stato concepito ed avviato un progetto edificatorio sul principale asset, ovvero il terreno edificabile di via Porto di Cavergnago in Mestre Venezia, progetto per il quale si è provveduto a perfezionare l'acquisizione di un'area limitrofa di completamento.

Ceduta ancora nel 2016 la quota di partecipazione nella Soc. Coop. VEGA di Venezia, nei primi mesi del 2017 è stato venduto un immobile "ex edicola storica" posseduto in Venezia; nel corso del 2018 non si sono registrate ulteriori operazioni sui beni merce della società, ma si prevede che nel corso del 2019 si possa dismettere l'intero patrimonio disponibile e quindi chiudere la liquidazione.

L'indebitamento oneroso è costituito unicamente dai finanziamenti fruttiferi effettuati dal socio unico per l'estinzione dei preesistenti debiti bancari.

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

Il bilancio chiuso al 31.12.2018 redatto con i principi di liquidazione ex art. 2490 del Codice Civile pertanto i criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti subiscono le seguenti modifiche anche in osservanza di quanto disposto dal OIC 5:

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

f) gli oneri ed i proventi finanziari e gli oneri tributari si continuano a rilevare in base alla loro competenza economica.

Il bilancio si compone dei seguenti documenti:

Stato patrimoniale;
Conto economico;
Nota integrativa;
Rendiconto finanziario.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata con criteri di liquidazione e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- tenendo conto che il bilancio al 31.12.2017 è stato redatto con i principi di liquidazione per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente che era stato predisposto con presupposti di continuità, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423 - ter, c.c.;
- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D. Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Si precisa inoltre che:

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

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

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

In dettaglio:

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

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Non presenti.

B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non presenti.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) I - Rimanenze

Le rimanenze di merci - terreni sono iscritte al costo di acquisto o di conferimento. Il costo di acquisto approssima l'attuale valore di presunto realizzo delle immobilizzazioni materiali.

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

I crediti sono iscritti al valore di presunto realizzo.

C) III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

PARTECIPAZIONI

Sono state cedute nel corso del 2016 come indicato in premessa.

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

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

Non presenti.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Non presenti.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La società non ha in essere rapporti di lavoro subordinato.

D) DEBITI

I debiti sono iscritti al valore nominale.

COSTI E RICAVI

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

Imposte

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Non sono intervenute variazioni nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	13.127	5.841	18.968
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.602	2.116	13.718
Svalutazioni	1.525	3.725	5.250
Valore di fine esercizio			
Costo	13.127	5.841	18.968
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.602	2.116	13.718
Svalutazioni	1.525	3.725	5.250

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali già iscritte/valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, sono state sistematicamente e completamente ammortizzate:

- I costi di impianto e ampliamento pertanto non sono più iscritti nell'attivo del bilancio.

Attivo circolante

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione dell'attivo circolante nell'esercizio considerato

Descrizione	31.12.2018
Rimanenze	3.750.996
Crediti	369.952
Attività finanziarie non immobiliz.	0
Disponibilità liquide	5.245
Totale	4.126.193

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

I crediti sono rappresentati da

Descrizione conto	Saldo
	Chiusura
Clienti e Fatt. Emettere	300.000

Crediti v/controllanti	67.120
Crediti diversi	2.832

Le attività finanziarie pari ad euro 0.

Rimanenze

I criteri di valutazione delle rimanenze immobiliari non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

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

L'organo amministrativo ha valutato i beni conferiti sulla base del valore di stima e dei successivi incrementi di costo, sono costituiti da terreni ed immobili merce per complessivi euro 3.750.996.

Gli immobili sono così composti:

- Ex edicola storica in sestiere San Polo in Venezia del valore complessivo valutato in euro euro 30.000, valore diminuito di euro 20.000 per effetto della cessione di un'edicola storica del sestiere Santa Croce;
- Terreno sito in Mestre-Venezia in via Porto di Cavergnago del valore complessivo valutato in euro 3.720.996, valore aumentato di euro 300.996 nel corso del 2017 per effetto di acquisizione di una porzione di area pertinenziale.

Descrizione conto	Saldo Progressivi		Saldo
	Apertura	Dare	
RIMANENZE	3.750.966	0	0
			Chiusura
			3.750.996

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.408	(5.163)	5.245
Totale disponibilità liquide	10.408	(5.163)	5.245

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	110.000	-		110.000
Riserva legale	1.569	-		1.569
Altre riserve				
Riserva straordinaria	82.779	-		82.779
Totale altre riserve	82.777	-		82.779
Utili (perdite) portati a nuovo	(97.618)	(47.835)		(145.454)
Utile (perdita) dell'esercizio	(47.835)	(12.731)	(60.566)	(60.566)
Totale patrimonio netto	48.893	(60.566)	(60.566)	(11.672)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto di liquidazione risulta negativo per la prima volta dalla data di messa in liquidazione.

La società è comunque praticamente priva di indebitamento, in quanto tutta la procedura di liquidazione è stata finanziata dal socio unico, con conseguente piena solvibilità dei debiti sociali.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale (o di estinzione) per complessivi euro 4.137.770.

La loro composizione è così rappresentabile:

Descrizione conto	Saldo
SOCI C/FINANZ.FRUTT.VERITAS	3.992.268
FORNITORI	159.024
ALTRI	56.478

Tra i debiti verso fornitori si segnala il socio Veritas Spa per euro 148.010, mentre tra i debiti diversi si segnala la stessa Veritas Spa per euro 56.478.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio si è prospettata la concreta possibilità di dismissione dell'intero patrimonio immobiliare ancora detenuto, per cui la chiusura delle liquidazione dovrebbe essere possibile già nel corso del 2019.

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

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2016	31/12/2017
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2017
B) Immobilizzazioni	553.872.278	509.185.127
C) Attivo circolante	243.566.200	213.714.419
D) Ratei e risconti attivi	2.968.126	-
Totale attivo	800.406.604	722.899.546
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	110.973.850	219.722.125
Riserve	38.075.616	-
Utile (perdita) dell'esercizio	5.489.017	-
Totale patrimonio netto	154.538.483	219.722.125
B) Fondi per rischi e oneri	26.759.815	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	21.249.662	334.642.587
D) Debiti	447.606.252	168.484.834
E) Ratei e risconti passivi	150.252.392	-
Totale passivo	800.406.604	722.849.546

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2016	31/12/2017
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2016	31/12/2017
A) Valore della produzione	314.435.653	326.781.281
B) Costi della produzione	301.242.598	306.358.994
C) Proventi e oneri finanziari	(4.809.822)	(7.680.503)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(260.000)	-
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.634.216	4.641.508

Utile (perdita) dell'esercizio	5.489.017	8.100.276
--------------------------------	-----------	-----------

Nota integrativa, parte finale

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

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

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2018.

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

Venezia, 29.03.2019

IL LIQUIDATORE
(DR. ZANUTTO MASSIMO)
FIRMATO

Dichiarazione di conformità del bilancio

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