

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 luglio 2019, n. 1359

**Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l.- Assemblea del 3 luglio 2019. Ratifica**

Assente il Presidente della Giunta, dott. Michele Emiliano, sulla base dell'istruttoria sottoscritta dal Segretario Generale della Presidenza e dal Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie Strumentali, Personale e Organizzazione e della relazione tecnica a firma del funzionario istruttore, confermata dal Dirigente del Servizio Controlli Agenzie, Organismi, Società Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie e dal Dirigente vicario della Sezione Raccordo a Sistema Regionale, allegato 1) alla presente a costituirne parte integrante, riferisce quanto segue il Vice Presidente:

Com'è noto, la Regione Puglia è socio unico della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. (di seguito anche Puglia Valore Immobiliare), ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare ex ASL.

Con Deliberazione n. 812 del 5 maggio 2014 la Giunta Regionale ha approvato le *"Linee di indirizzo ai sensi dell'art. 25 della LR. n. 26/2013 per l'esercizio delle azioni di coordinamento, programmazione e controllo da parte della Regione Puglia delle Società controllate e delle Società in house"* individuando espressamente le Società controllate e le Società in house, tra le quali Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. (di seguito anche Puglia Valore Immobiliare), società controllata a socio unico Regione Puglia e identificando le relative Direzioni di Area competenti *ratione materiae*.

Nelle su richiamate Linee di indirizzo all'art. 3, comma 2, sono identificate le cd. "operazioni rilevanti" delle Società controllate e delle Società in house, definite operazioni "che determinano un impatto significativo sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società". Il successivo comma 3 dell'articolo 3 citato individua le operazioni rilevanti in una serie di atti tra i quali è elencato alla lettera a) il bilancio di esercizio.

Da ultimo, il comma 6 dell'art. 3, su richiamato, stabilisce che con riferimento alle Società controllate la Giunta Regionale approva preventivamente gli atti di cui al comma 3, lettere a), b), c), d), sulla base dell'istruttoria svolta dalla Direzione di Area competente *ratione materiae*, identificata per Puglia Valore Immobiliare, nell'Area Finanze e Controlli in raccordo, ove necessario, con il Servizio Controlli. In questo contesto, la Società è tenuta a trasmettere gli atti inerenti le operazioni elencate nel comma 3 alla Direzione competente che provvede nei dieci giorni successivi.

Con DGR n. 1518 del 31 luglio 2015 è stato adottato il nuovo modello organizzativo denominato MAIA. Alla luce della riorganizzazione operata nonché sulla base delle disposizioni di cui alla DGR 812/2014, le funzioni di controllo sulla Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. competono ad oggi, al Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione in raccordo, ove necessario, alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale, incardinata nella Segreteria Generale della Presidenza e istituita con DGR n. 458 del 08 aprile 2016, cui sono affidate, funzioni di vigilanza e controllo sulle Società partecipate e/o controllate dall'Amministrazione Regionale.

Tanto premesso con nota prot. 50 del 26 giugno 2019, trasmesso a mezzo pec e acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data con prot.n. AOO\_092/0001261 è stata convocata, presso la sede della Società alla via Gentile, 52/A c/o Regione Puglia, l'Assemblea ordinaria di Puglia Valore immobiliare per il 3 luglio 2019 alle ore 10.00, con il seguente ordine del giorno:

1. approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale 2018.

Con riferimento al punto all'ordine del giorno, *"Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale 2018"*, è stata svolta istruttoria da parte della Sezione Raccordo al Sistema Regionale, allegato 1) al presente provvedimento a costituirne parte integrante.

Per la partecipazione alla predetta Assemblea, il Capo di Gabinetto, d'ordine del Presidente, ha assunto un "Atto di indirizzo", nota AOO\_021/Prot. n.2856 del 2 luglio 2019, che ha stabilito di:

- 1) partecipare all'Assemblea della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. convocata presso la sede legale in Bari alla via Gentile 52 c/o Regione Puglia, per il 3 luglio 2019 alle ore 10:00;
- 2) individuare quale rappresentante della Regione per la partecipazione alla predetta Assemblea il Dott. Giuseppe Domenico Savino, conferendo il seguente mandato:
  - a) con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, "Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale", esprimere voto favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018, ivi compresa la proposta di destinazione del risultato di esercizio e di prendere atto dell'informativa contenuta nella Relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art. 6, co. 4 del D.Lgs. 175/2016.

In data 3 luglio 2019 alle ore 10:00, presso la sede di Puglia Valore Immobiliare, in Bari, via Gentile n. 52, si è celebrata l'Assemblea dei soci della Società che ha deliberato, all'unanimità dei presenti, di approvare il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 e di prendere atto della Relazione sul governo societario.

Tutto quanto innanzi premesso e considerato, si propone alla Giunta di adottare il conseguente atto deliberativo. Il presente provvedimento viene sottoposto all'esame della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera k) della LR. n. 7/1997.

#### **COPERTURA FINANZIARIA di cui al D.Lgs.118/2011 e s.m.i.**

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il Presidente sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### **LA GIUNTA**

- udita la relazione e la conseguente proposta del Presidente della Giunta Regionale;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

#### **DELIBERA**

di approvare la relazione del Vice Presidente proponente, che qui si intende integralmente riportata e, per l'effetto di:

1. ratificare l'atto di indirizzo adottato dal Capo di Gabinetto, d'ordine del Presidente con nota AOO\_021/Prot. n.2856 del 2 luglio 2019, allegato 4), parte integrante del presente provvedimento;
2. ratificare la partecipazione all'Assemblea dei soci della Puglia Valore Immobiliare Società di cartolarizzazione S.r.l., presso la sede sociale in via Gentile 52 di Bari il 3 luglio 2019 alle ore 10:00 e le espressioni di voto in tale sede formulate dal delegato;
3. ratificare nell'ambito della partecipazione alla predetta Assemblea, l'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 che, allegato 2) alla presente ne costituisce parte integrante ivi compresa la proposta di destinazione del risultato d'esercizio e la presa d'atto dell'informativa contenuta nella Relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art.6, co 4 del d.lgs. 175/2016, che allegato 3) alla presente ne costituisce parte integrante;

4. disporre la notifica, a cura della Sezione Raccordo al Sistema Regionale alla Puglia Valore Immobiliare Società di cartolarizzazione S.r.l.;
5. pubblicare la presente sul BURP.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
ANTONIO NUNZIANTE

**REGIONE  
PUGLIA**

ALLEGATO 1)

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto: Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. –  
Approvazione Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.**

Con pec del 25 maggio 2019, acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale in pari data con prot. AOO\_92/0001261, la Società ha trasmesso la documentazione istruttoria necessaria per la partecipazione all'Assemblea, in particolare:

- Bilancio Esercizio al 31 dicembre 2018 (Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa);
- Relazione dell'Amministratore Unico sullo stato dell'attività;
- Relazione sul Governo societario ex art. 6, co. 4, D.Lgs. 175/2016;
- Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

Come evidenziato nella nota integrativa il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato redatto in forma abbreviata, ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1 del c.c., poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi. L'Amministratore Unico non ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. avendone la facoltà, ha invece redatto una sintetica informativa sull'attività svolta nell'anno 2018.

Si da atto che l'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 (cd. "Decreto Madia"), prevede che le società a controllo pubblico predispongano annualmente a chiusura dell'esercizio sociale e pubblichino contestualmente al bilancio d'esercizio, una relazione sul governo societario nell'ambito della quale informano l'assemblea dei programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale predisposti ai sensi del comma 2 e degli strumenti integrativi di governo societario adottato ai sensi dell'art. 6 comma 3, ovvero delle ragioni della loro mancata adozione. Il Consiglio Nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e la Fondazione nazionale dei commercialisti hanno elaborato uno schema di relazione finalizzato a soddisfare gli obblighi stabiliti dall'articolo 6 del D.Lgs. n. 175/2016. A tal proposito, Puglia Valore Immobiliare ha redatto apposita Relazione sul governo societario nella quale ha dato atto di aver ottemperato a tale obbligo ponendo sotto controllo i principali indicatori dello stato di salute della società sul fronte finanziario ed economico patrimoniale e che dall'analisi delle risultanze emerge una sostanziale stabilità dell'assetto economico patrimoniale della società, concludendo che non si ravvisano elementi di possibile crisi aziendale a breve-medio termine e che pertanto, il rischio di crisi aziendale sia da escludere. In ordine





**REGIONE  
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie

all'informativa richiesta dal comma 3 del richiamato art. 6, si da atto che la società, in considerazione delle sue dimensioni e caratteristiche organizzative ed in riferimento all'attività attualmente svolta, non necessita di ulteriori strumenti di controllo di governo societario ritenendo sufficiente la struttura organizzativa attualmente in essere.

Si evidenzia che, rispetto allo schema tipo raccomandato dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dalla Fondazione nazionale dei commercialisti, la Relazione sul Governo societario di che trattasi:

1. non riporta gli indicatori prospettici identificati come strumento per la valutazione del rischio di crisi;
2. non riporta gli estremi della delibera dell'Amministratore Unico di approvazione del Programma di valutazione del rischio.

Passando all'analisi del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come riportato nella nota integrativa, esso è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile così come modificata dal D.Lgs. 139/2016, interpretata ed integrata dai principi contabili aggiornati.

Di seguito si riporta l'esame dei valori dello Stato Patrimoniale 2018, confrontati con i corrispondenti valori dell'esercizio 2017:

**Stato Patrimoniale**

Attività	2018	2017	Differenze
Immobilizzazioni	0	0	0
Rimanenze	0	0	0
Crediti	130.681	514.720	(384.039)
Disponibilità liquide	979.460	285.877	693.583
Ratei e risconti	0	0	0
<b>Totale Attività</b>	<b>1.110.141</b>	<b>800.597</b>	<b>309.544</b>
Passività	2018	2017	Differenze
Patrimonio netto	89.963	85.161	4.802
Fondi rischi e oneri	5.204	7.446	(2.242)
TFR	14.040	10.522	3.518
Debiti	700.934	497.468	203.466
Ratei e risconti	300.000	200.000	100.000
<b>Totale passività</b>	<b>1.110.141</b>	<b>800.597</b>	<b>309.544</b>

Sulla base delle informazioni desunte dalla Nota integrativa si evidenzia quanto di seguito:

- la società non detiene immobilizzazioni proprie, ma svolge attività di cartolarizzazione del credito con cessione di immobili per conto della Regione Puglia; l'importo aggiornato relativo al valore nominale degli immobili "cartolarizzati" al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2018 ammonta ad euro 52.817.693,00, come riportato in nota integrativa; la società detiene





**REGIONE  
PUGLIA**

**SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie**

disponibilità liquide sul conto corrente acceso presso Monte dei Paschi di Siena, dedicato esclusivamente alle operazioni di cartolarizzazione, pari a 2.637.983,00 euro oltre ad assegni circolari da versare sul citato conto corrente pari a 278.424,00 euro. Ha incassato caparre per operazioni di dismissione da perfezionare nel corso del 2019 per 957.380,00 euro.

- i crediti sono rappresentati, principalmente, dal credito IVA pari a 32.581 euro e dal credito per anticipi a professionisti per 97.217 euro; il decremento rispetto al saldo dell'esercizio precedente è dovuto all'incasso del credito vantato nei confronti del socio unico;
- il patrimonio netto si incrementa per effetto del risultato dell'esercizio 2018;
- i debiti registrano un incremento rispetto all'esercizio precedente legato all'incremento delle uscite finanziarie sostenute per le attività inerenti le operazioni di cartolarizzazione, pari a complessivi 600.751,00 euro, non meglio dettagliati nella nota integrativa.
- i ratei e risconti passivi, pari a 300.000,00 euro riguardano ricavi di competenza dell'esercizio successivo, giusta Determina Dirigenziale n. 68 del 15.12.2017 e Determina Dirigenziale n. 68 del 23.11.2018.

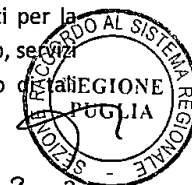
Di seguito si riporta l'esame dei valori del Conto Economico 2018, confrontati con i corrispondenti valori dell'esercizio 2017:

**Conto economico**

Valori per anno	2018	2017	Differenza
Valore della produzione	330.542	270.240	60.302
Costi della produzione	320.550	254.301	66.249
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>9.992</b>	<b>15.939</b>	<b>(5.947)</b>
Proventi e oneri finanziari	14	( 3.037 )	3.051
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>10.006</b>	<b>12.902</b>	<b>(2.896)</b>
Imposte dell'esercizio	5.204	7.446	(2.242)
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>4.802</b>	<b>5.456</b>	<b>(654)</b>

Sulla base delle informazioni desunte dalla Nota integrativa si evidenzia quanto di seguito:

- il valore della produzione è rappresentato principalmente dai contributi ricevuti dalla Regione Puglia, pari a 330.000,00 euro, a reintegro dei costi sostenuti per lo svolgimento dell'attività;
- i costi della produzione comprendono principalmente:
  - o costi per servizi pari a 236.151 euro, i cui costi principali sono relativi al compenso amministratore per 32.400 euro, compenso sindaci per 24.960 euro, tenuta paghe/contabilità per 19.032 euro, costi per la realizzazione delle attività di cartolarizzazione per 109.734 euro, servizi di commercializzazione immobili per 25.000 euro; l'incremento di





**REGIONE  
PUGLIA**

SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie

costi rispetto all'esercizio precedente è legato ai maggiori costi sostenuti per attività legate alla cartolarizzazione degli immobili;

- o costi per il personale pari a 80.221 euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Con riferimento alle spese di funzionamento consuntivate al 31 dicembre 2018 e riportate nel conto economico del relativo bilancio d'esercizio, si da atto che la Sezione scrivente non ha ancora effettuato l'istruttoria relativa alla relazione riepilogativa dei dati economici di riferimento, asseverata dall'organo di controllo contabile, che attesti il rispetto delle misure stabilite dalle Direttive in materia di spese di funzionamento delle Società controllate dalla Regione Puglia, approvate dalla Giunta Regionale con DGR n. 100/2018, da trasmettersi entro 30 giorni dall'approvazione del bilancio d'esercizio.

L'utile dell'esercizio, pari a 4.802 euro al netto delle imposte pari a 5.204 euro, denota una gestione che punta all'equilibrio tra costi e ricavi. L'Amministratore Unico propone all'Assemblea dei soci che l'utile dell'esercizio venga destinato interamente a riserva straordinaria.

Nella nota integrativa si da evidenza della seguente Situazione delle attività di cartolarizzazione al 31 dicembre 2018:

Descrizione	Situazione al 31/12/2018	Situazione al 31/12/2017
<b>ATTIVITA' CARTOLARIZZATE</b>	<b>52.817.693</b>	<b>53.725.286</b>
Crediti verso la gestione societaria	52.817.693	53.725.286
<b>DISPONIBILITA' RIVENIENTI DALLA GESTIONE DEI CREDITI</b>	<b>3.521.439</b>	<b>2.678.453</b>
Disponibilità liquide	2.920.687	2.210.066
Crediti verso la gestione societaria	600.752	468.387
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>56.339.132</b>	<b>56.403.739</b>
<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>957.380</b>	<b>620.212</b>
Acconto c/caparre	957.380	620.212
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>957.380</b>	<b>620.212</b>

e si rappresenta quanto segue:

- l'importo dei crediti verso la gestione societaria, pari a euro 52.817.693, è riferito al valore nominale degli immobili cartolarizzati al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2018;
- le disponibilità liquide sono rappresentate dalla sommatoria del conto corrente acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena dedicato esclusivamente alle operazioni di cartolarizzazione pari a euro 2.642.263 e da assegni circolari da versare sul citato c/c pari a euro 278.424;
- i crediti verso la gestione societaria pari a euro 600.752 rappresentano somme prelevate dal c/c tenuto presso Monte dei Paschi di Siena e utilizzate principalmente come segue:





**REGIONE  
PUGLIA**

**SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie**

- euro 200.000 per l'apertura del conto corrente dedicato BNL per la valorizzazione del parco dell'ex ospedale Galateo (Lecce);
- euro 48.000 relativi ad una anticipazione sulle spese di funzionamento della società per l'esercizio 2016;
- euro 290.499 per "spese professionisti-impres" relative alle attività di cartolarizzazione.

A riguardo si rappresenta la necessità a che:

- la Società effettui annualmente in sede di predisposizione del budget una più puntuale stima delle spese di funzionamento annuali;
- i prelievi di somme dal c/c Monte dei Paschi di Siena siano strettamente attinenti alle attività di cartolarizzazione, e la relativa movimentazione venga regolamentata;
- le somme prelevate dal c/c Monte dei Paschi di Siena, non attinenti alle operazioni di cartolarizzazione debbano essere tempestivamente riversate sul conto suddetto.

Si da atto altresì che la Società, nel maggio 2019, ha provveduto a versare a Regione Puglia l'importo di euro 2.490.688,12, da integrare, a seguito di attività istruttoria della Sezione scrivente, con il versamento di ulteriori 96.404,73. Tale importo rappresenta la somma presente sul c/c Monte dei Paschi di Siena alla data del 28 febbraio 2018 al netto delle somme prelevate alla data dal c/c medesimo come sopra evidenziato.

Si da atto, inoltre, in nota integrativa, che la Società non ha ricevuto, nel corso del 2018, contributi e/o sovvenzioni dalla Regione Puglia.

Il Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti, nella Relazione del 12 aprile 2019, evidenzia che ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

Nella parte prima "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. n. 39/2010" il Collegio Sindacale esprime giudizio positivo senza rilievi sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018. Nella parte seconda "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c." il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall'Amministratore Unico, e concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Si evidenzia da ultimo che con nota prot. AOO\_092/0000483 del 7 Marzo 2019 è stata attivata la procedura di riconciliazione dei rapporti debito-credito ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett j) del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., che la Società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. ha riscontrato con pec del 29 marzo 2019 inviando il dettaglio delle partite creditorie e debitorie nei confronti della Regione Puglia al 31 dicembre 2018, asseverato dal collegio sindacale, documentazione acquisita agli atti della Sezione Raccordo al Sistema Regionale al prot. n. AOO\_092/0000670 del 4 aprile 2019. Gli esiti della procedura di riconciliazione dei rapporti debito-credito ai sensi







**REGIONE  
PUGLIA**

**SEGRETERIA GENERALE DELLA PRESIDENZA  
SEZIONE RACCORDO AL SISTEMA REGIONALE  
Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società  
Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie**

dell'art. 11, comma 6, lett j) del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., sono esposti nella Relazione sulla gestione allegata al Rendiconto 2018 dell'Amministrazione regionale.

Bari, 2 luglio 2019

Il funzionario Istruttore  
dott.ssa Eleonora De Giorgi

Il Dirigente del Servizio  
Dott. Giuseppe Domenico Savino

Il Dirigente delegato della Sezione  
Dott. Nicola Lopane



ALLEGATO 2)

PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

**PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL**

Codice fiscale 07001290720 – Partita iva 07001290720

VIA GENTILE 52 - 70126 BARI BA

Numero R.E.A 524516

Registro Imprese di BARI n. 07001290720

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

**BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2018**

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI COSTI PLURIENNALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0	0
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	0	0
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
I) Esigibili entro l'esercizio successivo	130.681	514.720
II TOTALE CREDITI :	130.681	514.720
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	979.460	285.877
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	1.110.141	800.597
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	0	0
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	1.110.141	800.597

Bilancio di esercizio al 31/12/2018



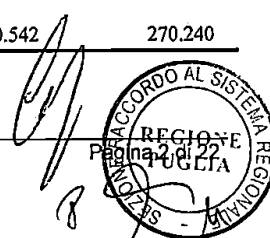
PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	10.000	10.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	2.301	2.301
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	72.860	67.404
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	4.802	5.456
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.963</b>	<b>85.161</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>5.204</b>	<b>7.446</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>14.040</b>	<b>10.522</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	700.934	497.468
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>700.934</b>	<b>497.468</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>300.000</b>	<b>200.000</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>1.110.141</b>	<b>800.597</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	240
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	330.542	270.000
<b>5 TOTALE Altri ricavi e proventi</b>	<b>330.542</b>	<b>270.000</b>
<b>A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>330.542</b>	<b>270.240</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		

Bilancio di esercizio al 31/12/2018



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL		Codice fiscale 07001290720	
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	1.730		0
7) per servizi	236.151		170.947
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	54.317		54.415
b) oneri sociali	20.413		22.109
c) trattamento di fine rapporto	3.552		3.698
e) altri costi	1.939		2.043
9 TOTALE per il personale:	80.221		82.265
14) oneri diversi di gestione	2.448		1.089
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>320.550</b>		<b>254.301</b>
<b>A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>9.992</b>		<b>- 15.939</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)			
d) proventi finanz. diversi dai precedenti:			
d5) da altri	14		16
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	14		16
16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	14		16
17) interessi e altri oneri finanziari da:			
e) altri debiti	0		3.053
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	0		3.053
<b>15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>14</b>		<b>(3.037)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE</b>			
<b>A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>10.006</b>		<b>12.902</b>
20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate			
a) imposte correnti	5.204		7.446
20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	5.204		7.446
21) Utile (perdite) dell'esercizio	4.802		5.456

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2018

### Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

la società svolge esclusivamente l'attività di cartolarizzazione del credito con cessione di immobili.

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro
- i dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro.

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.

### PRINCIPI DI REDAZIONE

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2016 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati ed aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Le principali modifiche che hanno interessato l'informativa finanziaria della Società riguardano:

- L'introduzione del rendiconto finanziario come schema obbligatorio di bilancio,
- L'introduzione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti, debiti e titoli;
- L'eliminazione dello schema di conto economico della sezione straordinaria, con riattribuzione nella parte ordinaria per natura delle voci precedentemente classificate negli oneri e proventi straordinari;
- L'eliminazione dei conti d'ordine, con integrazione dell'informativa fornita in nota integrativa in merito ad impegni, rischi e garanzie prestate.

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- La valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

dell'esistenza dell'operazione o del contratto;

- I proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incarico o del pagamento;
- 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;
- Per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter c.c.;
- Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi 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 nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale,
- non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Per quanto concerne le informazioni aggiuntive sulla situazione patrimoniale della Società e sull'andamento e sul risultato dei principali rischi ed incertezze e prospettive progettuali della società, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione dell'Amministratore Unico.

Verranno altresì rispettati gli obblighi pubblicitari previsti dall'art. 35 del D.L. 34/2019 in materia di *"sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale, privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria"*.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31.12.2018 è parte integrante del bilancio di esercizio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1 codice civile.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE (art. 2426 c.c.)**

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, vengono esposti di seguito i criteri adottati per la valutazione delle voci più significative.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

**Crediti**

I crediti sono stati valutati al valore di presumibile realizzo senza applicazione del criterio di valutazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione e senza l'utilizzo del fondo svalutazione crediti.

**Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate secondo i seguenti criteri:

- i depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati), costituendo crediti, sono valutati al presumibile valore di realizzo. Tale valore, normalmente, coincide col valore nominale, mentre nelle situazioni di difficile esigibilità è esposto lo stimato valore netto di realizzo;
- il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale;
- le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

**Patrimonio netto**

Il Patrimonio netto rappresenta, in via fondamentale, l'entità monetaria dei mezzi apportati dalla proprietà o autogenerati dalla società, indistintamente investita, insieme ai mezzi di terzi, nelle attività patrimoniali.

Il Patrimonio Netto non è determinabile indipendentemente dalle attività e passività, ne consegue che non può parlarsi di valutazione; oggetto di distinte valutazioni, in sede di redazione di bilancio, sono i singoli elementi attivi e passivi che compongono il patrimonio.

**Fondi Rischi ed Oneri**

Accolgono gli accantonamenti 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 nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Le perdite connesse a passività potenziali sono rilevate in bilancio tra i fondi rischi quando sussistono le seguenti condizioni:

- la disponibilità al momento della redazione del bilancio di informazioni che facciano ritenere probabile il verificarsi degli eventi comportanti il sorgere di una passività o la diminuzione di un'attività;
- la possibilità di stimare l'entità dell'onere con sufficiente ragionevolezza.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

**Trattamento di fine rapporto subordinato**

Il TFR è determinato in conformità al disposto dell'articolo 2120 codice civile e dei contratti nazionali ed integrativi in vigore alla data di bilancio per le categorie di lavoro subordinato e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

**Debiti**

I debiti sono stati valutati al valore nominale senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

*Ratei e risconti*

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo delle prestazioni è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

*Ricavi e costi*

Ai sensi dell'art. 2423 e segg. c.c. sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi. I ricavi derivanti dall'esecuzione delle commesse pluriennali sono iscritti alla data di maturazione dei corrispettivi.

*Proventi e oneri finanziari*

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria della Società e vengono valutati in base alla competenza temporale di maturazione.

*Imposte*

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono state valutate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, nell'ambito della situazione patrimoniale, al netto degli acconti versati.

Si riporta nel seguito una dettagliata descrizione delle voci che compongono lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017.

**Attivo***Crediti*

*Il saldo dei crediti esigibili entro l'esercizio, pari ad € 130.681,00 al netto dell'importo di € 1.020,00 che si è ritenuto, di concerto col collegio Sindacale, più propriamente opportuno mantenere al conto patrimoniale di crediti per "depositi cauzionali incassati", è costituito dal credito IVA pari ad € 32.581,00 emergente dalla dichiarazione annuale, dal credito per anticipi a fornitori per € 1.903,00 e dal credito p/anticipi a professionisti per € 97.217,00 (in relazione a compensi professionali già pagati la cui competenza economica del prossimo esercizio).*

*Il decremento di tale voce rispetto al saldo esposto nel bilancio chiuso al 31.12.2017 è dato in misura sostanziale dall'incasso avvenuto nel corso del 2018 del credito vantato nei confronti del socio unico nella misura di € 470.000,00, dalla riduzione dell'importo del credito IVA per € 13.151,00, del credito v/Inail per € 8,00 e dall'incremento del credito per anticipi a fornitori per € 1.903,00.*

*Disponibilità liquide*

*Le disponibilità liquide pari complessivamente ad € 979.460,00 sono costituite da fondi realmente esistenti e si distinguono in:*

- *Depositi bancari € 977.770,00;*
- *Denaro e valori bollati in cassa € 1.690,00.*

*L'incremento di tale voce è determinato dalla sommatoria del saldo del conto*





PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

corrente acceso il 02.02.2017 presso la BNL pari ad € 146.878,48 e dal saldo del conto corrente acceso presso il Banco di Napoli che riporta un saldo di € 830.892,77.

	Crediti iscritti nell'attivo circolante	Disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	514.720	285.877
Variazione nell'esercizio	(406.919)	693.583
Valore di fine esercizio	107.801	979.460
Quota scadente entro l'esercizio	107.801	

**Passivo*****Patrimonio netto***

Il capitale sociale, pari ad euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

Riserve	Libere	Vincolate per legge	Vincolate per statuto	Vincolate dall'assemblea
Riserva Legale	2.301,00			
Altre Riserve	72.860,00			
<b>TOTALE</b>	<b>75.161,00</b>			

***Trattamento di fine rapporto subordinato***

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	10.522,00
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	3.518,00
Totale variazioni	3.518,00
Valore di fine esercizio	14.040,00



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

**Debiti**

I debiti esigibili entro l'esercizio successivo, il cui saldo ammonta ad € 700.934,00 sono riferiti al debito p/acconti ricevuti € 26.232,00; debiti v/fornitori € 36.607,00; debiti p/fatture da ricevere € 14.377,00; debiti tributari € 9.590,00; debiti previdenziali e assistenziali € 5.761,00; debiti diversi € 604.489,00 (di cui dipendenti c/retribuzioni € 3.738,00 e debiti per costi sostenuti per le operazioni di cartolarizzazione € 600.751,00), Amministratori c/compensi € 15.648,00, decurtati da crediti v/erario p/acc. Ires € 5.657,00; crediti v/erario p/acc. Irap € 6.111,00; crediti p/ritenute subite € 2,00.

**Ratei e risconti passivi**

I risconti passivi che ammontano ad € 300.000,00 riguardano futuri ricavi a maturare per l'esercizio 2019 e sono stati deliberati con determina dirigenziale n. 68 del 15.12.2017 (quanto ad € 200.000,00) e con deliberazione della Giunta Regionale n. 1801 del 16.10.2018 (quanto ad € 100.000,00).

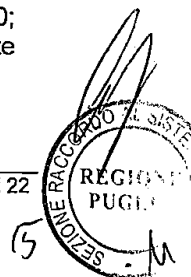
	Debiti	Ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	497.468	200.000
Variatione nell'esercizio	203.466	100.000
Valore di fine esercizio	700.934	300.000
Quota scadente entro l'esercizio	700.934	300.000

**Conto economico**

Il valore della produzione è esclusivamente formato dal contributo che la Regione Puglia ha stanziato per l'anno 2018 in misura di € 330.000,00 rispetto a quanto stanziato per l'anno 2017 pari ad € 270.000,00 e, da € 542,00 corrispondenti a imposte a credito da Modello Unico.

I costi della produzione che ammontano complessivamente ad € 325.126,00 anche per l'esercizio 2018 non hanno subito sensibili variazioni rispetto all'anno precedente per quanto riguarda il costo del personale (leggermente decrementato), mentre hanno subito un incremento i costi relativi ai professionisti per attività legate alla progettazione e riaccatastamento di alcuni fabbricati.

Nel dettaglio i costi sono stati sostenuti come di seguito dettagliato: tra i costi per materie prime sono stati contabilizzati i costi per Cancelleria pari ad € 1.730,00; tra i costi per servizi sono stati contabilizzati Compenso Amm.re € 32.400,00; Competenze Sindaci/Professionisti € 24.960,00; Spese postali € 1,00; Oneri bancari € 718,00; Formalità amministrative € 10,00; Altri costi esercizio € 23.388,00; Tenuta paghe/contabilità/dich. Lav. Aut. € 19.032,00; Altri servizi deducibili € 800,00; Assistenza tecnica software € 90,00; Canoni internet € 18,00; costi sostenuti per l'attività di cartolarizzazione funzionali alle vendite stesse (pagamenti per spese di pubblicazione dei bandi di vendita, pagamenti di parcelle professionali di geometri, ingegneri ed avvocati) costituiti nel dettaglio da Compensi Professionali attinenti l'attività per € 109.734,00 e Servizi commercializzazione immobili per € 25.000,00; Costo del personale € 80.221,00; Oneri diversi di gestione € 2.448,00 ed Imposte calcolate sul reddito di esercizio per complessivi € 4.940,00.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Tra i Proventi ed oneri finanziari sono stati contabilizzati Interessi attivi verso Istituti di credito per € 14,00.

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

#### ***Imposte correnti differite e anticipate***

Al 31.12.2018 non vi sono imposte differite e non sono state iscritte attività per imposte anticipate nel rispetto del principio della prudenza in quanto non si ritiene che vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte ammontano ad € 5.204,00 (Ires € 928,00; Irap € 4.276,00).

### **Altre Informazioni**

#### ***Rapporti con parti correlate***

La società non ha avuto rapporti di debiti e crediti nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Nell'anno i ricavi contabilizzati relativi alle erogazioni della Regione Puglia sono stati complessivamente pari a € 330.000,00.

#### ***Contributi e sovvenzioni***

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 D.L. 34/2019 si comunica che la società nel corso del 2018 non ha ricevuto contributi e/o sovvenzioni dalla Regione Puglia.

#### ***Compensi amministratore ed organo di controllo***

Si evidenzia che nell'esercizio 2018 sono maturate competenze in favore dell'Amministratore Unico per € 32.400,00 e del Collegio Sindacale in misura di € 24.000,00 (€ 10.000,00 Presidente ed € 7.000,00 ciascun componente).

### ***Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali***

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile e dell'art. 12, DLgs. 139/15 (abrogazione dell'OIC 22 – Conti d'ordine) si fornisce l'importo aggiornato relativo al valore nominale degli "cartolarizzati" al netto delle vendite effettuate nell'esercizio 2018 ammontante ad € 52.817.693,10.

Si evidenzia altresì, che il saldo del conto corrente bancario acceso presso la Banca Monte Paschi di Siena ammonta ad € 2.642.263,00; le disponibilità liquide rappresentate da assegni circolari ammontano ad € 278.424,03 e le caparre versate ammontano ad € 957.379,55.

### **OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE**

L'operazione di cartolarizzazione rispetta la disciplina indicata nelle "istruzioni per la redazione dei Bilanci degli intermediari Finanziari iscritti nell'elenco speciale, degli Imel, delle Sgr e delle Sim" emanate da Banca d'Italia con il Provvedimento del 16



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

dicembre 2009.

Essa appare in linea con il contenuto del precedente Provvedimento dell'aprile del 2000 e con la previsione della Legge 130/99 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") laddove viene indicato che "i crediti relativi a ciascuna operazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della Società e da quello relativo alle altre operazioni".

Le informazioni relative all'operazione di cartolarizzazione sono presentate anche nell'apposita relazione sulla gestione d'esercizio dell'Amministratore Unico.

Con riferimento alle operazioni della specie, la Banca d'Italia ha espressamente previsto che:

- a) Le informazioni contabili relative a ciascuna operazione di cartolarizzazione trovino separata evidenza nella Nota Integrativa;
- b) Le informazioni debbano contenere tutti i dati di carattere qualitativo e quantitativo necessari per una rappresentazione chiara e completa di ciascuna operazione.

In particolare, la Banca d'Italia richiede che nella Nota Integrativa siano riportate un quantitativo minimo di informazioni di seguito specificato.

Nelle "Altre informazioni", deve essere predisposta una sezione in cui saranno inserite sinteticamente almeno le seguenti informazioni: importo dei crediti acquistati (valore nominale e di cessione); importo dei titoli emessi, distinguendo per classi di titoli con relativo grado di subordinazione.

Resta salva la previsione sulla base della quale devono essere fornite tutte le informazioni, anche se non espressamente richieste, per fornire un quadro completo della situazione, mentre devono essere omesse quelle che, per natura o per l'eccessivo contenuto, diminuiscano la chiarezza e l'immediatezza dell'informativa del documento.

Per ciascuna operazione effettuata deve essere predisposta una apposita sezione nella quale devono essere riportate almeno le seguenti informazioni.

Informazioni qualitative:

- descrizione ed andamento dell'operazione;
- soggetti coinvolti;
- descrizione delle emissioni;
- operazioni finanziarie accessorie;
- facoltà operative della Società cessionaria e, se diversa, della Società emittente.

Informazioni quantitative

- situazione dei crediti al momento della cessione;
- variazioni in aumento ed in diminuzione intervenute fino alla chiusura dell'Esercizio;
- situazione dei crediti al termine dell'Esercizio;
- evoluzione dei crediti scaduti;
- flussi di liquidità dell'Esercizio;
- situazione delle garanzie e delle linee di liquidità;
- ripartizione dell'attivo e del passivo cartolarizzato per via residua;
- ripartizione dell'attivo cartolarizzato per localizzazione territoriale;
- indicazioni riguardanti il grado di frazionamento del portafoglio.

#### AVVIO CARTOLARIZZAZIONE

Al fine di dare avvio operativo alla procedura di cartolarizzazione, a **ottobre del 2012** è stata indetta apposita Procedura aperta per l'affidamento dei Servizi di gestione e assistenza tecnica, a fini della valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare oggetto di cartolarizzazione di proprietà della Società PVI.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Con tale Bando di Gara "Puglia Valore Immobiliare" intendeva individuare soggetto specializzato cui affidare attività di assistenza tecnica qualificata per la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale delle ASL pugliesi e al contempo individuare il partner finanziario che si doveva occupare dell'erogazione del finanziamento.

Allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, nessuna offerta perveniva alla società, in quanto la procedura risultava essere economicamente svantaggiosa, poiché lo stesso operatore doveva occuparsi della parte commerciale e della parte finanziaria che, dato il periodo di congiuntura economica, risultava essere alquanto oneroso.

#### **SCISSIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E FINANZIARIA**

In tale situazione, poiché l'art. 57 del D.Lgs. 163/2006 consentiva alle Stazioni Appaltanti di aggiudicare contratti pubblici, relativi a lavori, forniture e servizi, mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando di gara, qualora, fra le altre ipotesi, in esito all'esperienza di una procedura aperta o ristretta, non sia stata presentata alcuna offerta (comma 2 lett. a); ad aprile 2013, è stata formalmente avviata apposita procedura negoziata e si è proceduto alla trasmissione dell'invito a tutti coloro che a qualsiasi titolo avevano manifestato interesse alla procedura.

Allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, la commissione di valutazione ha ritenuto l'unica offerta pervenuta non ammissibile.

Successivamente, a seguito del reiterato esito negativo delle procedure poste in essere e in considerazione del comma 9 dell'art. 125 D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (c.d. Codice degli Appalti) che consentiva alle Stazioni Appaltanti l'acquisizione in economia di beni, servizi, lavori mediante procedura di cottimo fiduciario, qualora l'importo dei servizi fosse inferiore ad € 200.000,00; ed altresì, in considerazione di quanto espresso dalla Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Puglia, nel Giudizio di Parifica del Rendiconto Generale della Regione Puglia per l'esercizio 2012, in cui la Corte ha manifestato la necessità che la società "Puglia Valore immobiliare - Società di cartolarizzazione s.r.l." procedesse alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in tempi rapidi.

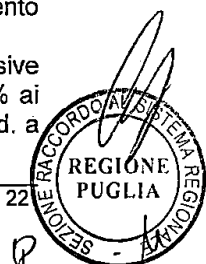
#### **SUDDIVISIONE IN PORTAFOGLI**

Pertanto, con Delibera dell'Amministratore Unico n. 14 del 14 ottobre 2013, si è deciso di procedere alla dismissione del patrimonio della società "Puglia Valore immobiliare - Società di cartolarizzazione s.r.l." mediante suddivisione in lotti, riservandosi di definire l'individuazione dei lotti sulla base dello stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari in dismissione, ed alla connessa esigenza di liquidità da parte della Regione Puglia; di separare la procedura di scelta del partner preposto ai servizi di commercializzazione dei beni immobili da quella relativa alla selezione del partner preposto ai servizi di natura finanziaria. In conseguenza sono state esperite le procedure di gara e sono stati individuati i due partner dell'operazione, commerciale, Sovigest S.p.A. e finanziario, Banca Monte dei Paschi di Siena.

Nell'individuazione degli immobili facenti parte di ciascun Portafoglio è opportuno esaminare come vengono definiti i valori di vendita di ciascun immobile ai sensi del D. Lgs 351/2001.

**Per quanto riguarda gli immobili venduti tramite asta pubblica**, se trattasi di fabbricati il valore da considerare come base d'Asta è quello determinato dall'Agenzia del Territorio; se trattasi di terreni il valore da considerare è quello dell'Agenzia del Territorio decurtato del 30%. Per tutte le vendite all'asta è previsto un incremento minimo del 2% per la sola partecipazione.

Qualora gli immobili restino invenduti si proporranno in vendita nelle aste successive con lo stesso importo fino alla terza asta, dove subiranno una riduzione del 10% ai sensi della L.R. 27/95 ed entreranno a far parte successivamente di un Bando (c.d. a



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

trattativa privata).

**Per quanto riguarda gli immobili venduti tramite opzione** ovvero ai legittimi conduttori, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, se trattasi di fabbricati il valore da considerare è quello determinato dall'Agenzia del Territorio decurtato del 30%; se trattasi di terreni il valore da considerare è quello dell'Agenzia del Territorio decurtato del 38%.

Poiché le vendite in opzione seguono tempistiche diverse rispetto alle vendite in asta, per semplicità si considereranno separatamente.

#### ASTE

A gennaio del 2015 è stato pubblicato il Bando relativo alla vendita all'Asta del **Primo Portafoglio**.

Il Bando all'Asta Primo Portafoglio senza decurtazioni di 12 unità immobiliari è stato pari ad € 1.328.319,12;

Il Bando all'Asta Primo Portafoglio con decurtazioni delle stesse unità immobiliari è stato pari ad € 1.060.468,38 quelli aggiudicati sono stati pari a 9 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 920.661,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 978.402,80;

Proposta Vendite in Opzione Primo Portafoglio senza decurtazioni è stato pari ad € 2.204.490,88

Proposta Vendite in Opzione Primo Portafoglio con decurtazioni di 26 unità immobiliari è stato pari ad € 1.477.676,35; di tali unità immobiliari ne sono stati opzionati soltanto 16 ottenendo un valore di realizzo pari ad € 1.010.080,35.

Quindi la società ha effettuato un primo versamento alla Regione corrispondente ad € 1.591.798,43.

Ad agosto 2015 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Secondo Portafoglio** di immobili.

All'Asta del Secondo Portafoglio sono state individuate 18 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni di € 4.610.344,40.

Il Bando all'Asta Secondo Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 4.038.240,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 2 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 21.070,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 54.150,00.

A marzo 2016 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Terzo Portafoglio** di immobili e sono state individuate 24 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni € 5.749.712,50

Il Bando all'Asta Terzo Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 4.211.080,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 8 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 2.312.240,00 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 2.705.023,00.

Quindi la società ha effettuato un secondo versamento alla Regione corrispondente ad € 1.350.000,00.

A maggio 2017 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta di un **Quarto Portafoglio** di immobili e sono state individuate 45 unità immobiliari per un totale senza decurtazioni € 5.931.964,40.

Il Bando all'Asta Quarto Portafoglio con decurtazioni è stato pari ad € 5.170.398,44 di cui quelli aggiudicati sono stati pari a 4 unità immobiliari con un valore a base d'asta pari ad € 1.171.870,44 per i quali si è realizzato un importo pari ad € 1.224.124,00.

Tale procedura si è conclusa con l'aggiudicazione di quattro immobili per i quali la società incasserà € 1.224.124,00. Ad oggi ha sottoscritto due atti di compravendita



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

per un valore pari a euro 120.124,00. Per quanto riguarda le altre due vendite all'asta, ad oggi la società non ha ancora proceduto alla stipula degli atti definitivi di compravendita. Per il Lotto 200 bis, parte dei terreni oggetto di aggiudicazione sono risultati occupati *sine titulo*, e all'atto di sottoscrizione del preliminare di compravendita comunque la società ha provveduto ad incassare un'ulteriore acconto di € 100.000,00; per quanto riguarda l'aggiudicazione del Lotto 172, l'aggiudicatario, così come previsto dal bando, sta provvedendo ad effettuare l'accatastamento.

Per quanto riguarda le altre vendite che seguono la procedura in opzione si sta provvedendo a ultimare le regolarizzazioni (frazionamenti) e di volta in volta a stipulare gli atti definitivi di compravendita.

In conclusione è opportuno segnalare che sono stati posti in vendita all'asta complessivamente in tutti i Portafogli 69 unità immobiliari (considerando che lotto immobili, qualora resti invenduto viene riproposto nelle successive aste) di cui risultano essere stati aggiudicati 23 unità immobiliari.

#### OPZIONI

Per le vendite in opzione la società a seguito della proposta riceve all'accettazione un acconto e successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita il saldo. Pertanto al 31 dicembre 2018 abbiamo opzioni in corso e opzioni concluse.

La società ha posto in essere 74 opzioni di cui a dicembre 2018, 50 già concluse e 24. Il valore degli immobili proposto in opzione senza decurtazione è stato pari ad € 9.233.659,12.

Il valore degli immobili proposto in opzione con decurtazione è stato pari ad € 5.910.806,68 di cui già incassati al 31/12/2018 € 2.568.741,74.

Relativamente alle note specifiche circa le operazioni di realizzo poste in essere nell'esercizio 2018 la società PVI ha sempre proceduto alla conclusione della dismissione, mediante asta pubblica degli immobili contenuti nel lotto denominato "Quarto Portafoglio", e vendite in opzione.

Nei prospetti di seguito allegati si è proceduto all'elencazione per "unità immobiliari" dei singoli terreni o fabbricati aggiudicati o opzionati separatamente.

In particolare, relativamente alle unità immobiliari vendute in opzione, l'importo realizzato ammonta ad € 907.595,90.

Relativamente, invece, ai beni posti a bando d'asta "Quarto Portafoglio" la valutazione complessiva attribuita dall'Agenzia delle Entrate è stata di € 1.561.344,00 mentre il valore di realizzo è stato di € 1.224.124,00 di cui già versato nel 2018 € 410.407,07.

Per maggiore chiarezza si inseriscono di seguito i prospetti relativi a tutte le vendite poste in essere dalla società suddivise per Portafogli per quanto riguarda le aste ed elencazione di tutte le vendite in opzione.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

ASTA Primo Portafoglio				
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008-Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016
19	Fabbricato in Altamura	€ 29.150,00	€ 29.150,00	€ 32.500,00
22 bis	Deposito in Altamura	€ 7.200,00	€ 7.200,00	€ 7.400,00
89	Terreno in Carovigno(Br)	€ 443.000,00	€ 443.000,00	€ 452.000,00
94	Fabbricato in Ceglie M.	€ 130.000,00	€ 130.000,00	€ 156.000,00
104 bis	Fabbricato in Ceglie M.	€ 1.429,12	€ 1.001,00	€ 10.000,00
194	Terrene in Corsano	€ 71.500,00	€ 50.050,00	€ 55.000,00
199	Terreno in Ugento	€ 140.200,00	€ 98.140,00	€ 100.102,80
210	Terreno in Grottaglie	€ 215.600,00	€ 150.920,00	€ 153.950,00
217	Terreno in Grottaglie	€ 16.000,00	€ 11.200,00	€ 11.450,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.054.079,12</b>	<b>€ 920.661,00</b>	<b>€ 978.402,80</b>
ASTA Secondo Portafoglio				
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008-Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016
213	Terreno in Grottaglie	€ 26.400,00	€ 18.480,00	€ 51.000,00
215	Terreno in Grottaglie	€ 3.700,00	€ 2.590,00	€ 3.150,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 30.100,00</b>	<b>€ 21.070,00</b>	<b>€ 54.150,00</b>





PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

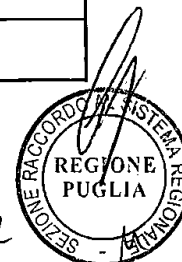
Codice fiscale 07001290720

ASTA Terzo Portafoglio				
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008-Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2016
20	Fabbricato in Altamura	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.578,00
22 ter B	Fabbricato in Altamura	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 42.100,00
31	Terreno in Altamura	€ 4.700,00	€ 3.290,00	€ 3.700,00
133	Terreno in Ostuni	€ 526.000,00	€ 368.200,00	€ 391.150,00
134	Terreno in Ostuni	€ 540.000,00	€ 378.000,00	€ 455.190,00
154	Terreno in San Pietro Vernotico	€ 2.150.000,00	€ 1.505.000,00	€ 1.782.000,00
155	Terreno in San Pietro Vernotico	€ 19.000,00	€ 13.300,00	€ 13.570,00
209	Terreno in Grottaglie	€ 13.500,00	€ 9.450,00	€ 9.735,00
TOTALE		€ 3.288.200,00	€ 2.312.240,00	€ 2.705.023,00

ASTA Quarto Portafoglio						
Numero progressivo	Descrizione Immobile	Stima Terzo Valutatore 2008-Agenzia Entrata	Prezzo a base d'asta decurtato	INCASSATO AL 2017	INCASSATO NEL 2018	DA INCASSARE
80	Terreno in Monopoli	€ 43.500,00	€ 30.450,00	€ 35.000,00		
84	Fabbricato in Brindisi	€ 118.000,00	€ 106.200,00	€ 120.124,00		
172	Fabbricato in Nardo	€ 156.000,00	€ 156.000,00	€ 23.400,00		€ 148.600,00
200 bis	Terreni in Castellana	€ 1.243.844,40	€ 879.220,44	€ 131.883,07	€ 100.000,00	€ 665.116,93
TOTALE		€ 1.561.344,40	€ 1.171.870,44	€ 310.407,07	€ 100.000,00	€ 813.716,93

## VENDITE OPZIONE

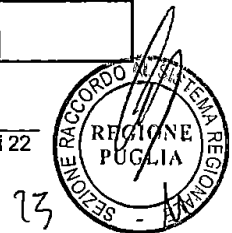
Descrizione Immobile	Valutazione Agenzia Entrata	IMPORTO OPZIONE (DLGS 351/2001)	INCASSATO AL 2016	INCASSATO NEL 2017	INCASSATO NEL 2018	RESIDUO DA INCASSARE
Fabbricato in Altamura	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00			
Terreno in Mola di Bari	€ 86.270,00	€ 53.457,40	€ 53.487,40			
Terreno in Ceglie Messapica	€ 149.570,88	€ 92.733,95	€ 92.733,95			
Terreno in Castellana	€ 111.800,00	€ 69.316,00	€ 69.316,00			
Terreno in Castellana	€ 56.200,00	€ 34.840,00	€ 34.840,00			



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Castellana	€ 34.950,00	€ 21.669,00	€ 21.669,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 11.900,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00		
Terreno in Ceglie Messapica	€ 29.200,00	€ 29.200,00	€ 29.200,00		
Fabbricato in Altamura	€ 26.800,00	€ 18.760,00	€ 18.760,00		
Terreno in Altamura	€ 722.700,00	€ 448.074,00	€ 448.074,00		
Terreno in Fasano	€ 126.000,00	€ 88.200,00	€ 88.200,00		
Terreno in Ostuni	€ 134.000,00	€ 93.800,00	€ 93.800,00		
Fabbricato in Mesagne	€ 27.200,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00		
Fabbricato in Ostuni	€ 16.500,00	€ 11.550,00	€ 11.550,00		
Fabbricato in Altamura	€ 69.650,00	€ 48.755,00	€ 48.755,00		
Terreno in Altamura	€ 12.600,00	€ 8.820,00	€ 8.820,00		
Fabbricato in Ostuni	€ 16.500,00	€ 11.550,00		€ 11.550,00	
Terreno in Santeramo	€ 19.169,00	€ 11.884,78	€ 1.782,72	€ 10.102,06	
Terreno in Santeramo	€ 26.100,00	€ 16.182,00	€ 2.427,00		€ 13.755,00
Terreno in Santeramo	€ 18.705,00	€ 11.597,10	€ 1.740,00	€ 9.860,00	
Terreno in Santeramo	€ 71.963,50	€ 44.617,70	€ 4.355,00	€ 40.262,70	
Terreno in Santeramo	€ 62.543,75	€ 38.777,13	€ 5.816,57		€ 32.960,56
Terreno in Santeramo	€ 36.787,70	€ 23.308,09	€ 2.366,07	€ 20.942,02	
Terreno in Santeramo	€ 19.142,00	€ 11.868,04	€ 1.780,21		€ 10.087,83
Terreno in Santeramo	€ 80.070,00	€ 49.643,40	€ 7.446,51		€ 42.196,89
Terreno in Santeramo	€ 107.033,60	€ 66.360,63	€ 3.243,24	€ 6.714,00	€ 56.403,39



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

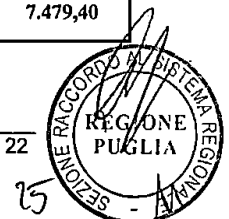
Terreno in Santeramo	€ 20.880,00	€ 12.945,60	€ 6.084,99		€ 6.860,61	
Terreno in Santeramo	€ 49.650,00	€ 30.781,00	€ 474,00	€ 30.307,00		
Terreno in Santeramo	€ 16.065,00	€ 9.960,30	€ 2.917,05		€ 7.043,25	
Terreno in Santeramo	€ 105.260,80	€ 65.261,70	€ 9.789,25			€ 55.472,45
Terreno in Santeramo	€ 59.325,20	€ 36.781,62	€ 3.480,39		€ 33.301,23	
Terreno in Santeramo	€ 301.652,00	€ 187.024,86	€ 23.310,83		€ 163.714,03	
Terreno in Santeramo	€ 43.271,70	€ 26.828,45	€ 4.024,27			€ 22.804,18
Terreno in Santeramo	€ 126.186,00	€ 78.230,99	€ 10.549,96	€ 1.185,19	€ 66.495,84	
Terreno in Santeramo	€ 81.173,88	€ 50.327,99	€ 10.327,99		€ 40.000,00	
Terreno in Santeramo	€ 39.457,00	€ 24.462,00	€ 3.670,00	€ 20.792,00		
Terreno in Santeramo	€ 26.688,00	€ 16.546,56	€ 2.481,98		€ 14.064,58	
Terreno in Santeramo	€ 140.766,66	€ 86.893,00	€ 13.033,95			€ 73.859,05
Terreno in Santeramo	€ 45.036,00	€ 27.800,00	€ 4.170,00		€ 23.630,00	
Terreno in Santeramo	€ 54.595,00	€ 24.362,90		€ 3.654,44		€ 20.708,46
Terreno in Santeramo	€ 60.860,00	€ 37.733,20		€ 5.659,98		€ 32.073,22
Terreno in Santeramo	€ 23.870,00	€ 14.800,00		€ 2.220,00		€ 12.580,00
Terreno in Santeramo	€ 29.483,10	€ 18.279,52		€ 2.750,00	€ 15.529,52	
Terreno in Santeramo	€ 24.224,00	€ 15.018,88		€ 2.253,00	€ 12.765,88	
Terreno in Santeramo	€ 22.729,00	€ 14.091,98		€ 2.113,80	€ 11.978,18	
Terreno in Santeramo (riperiziato secondo l'art. 10 L.353/2000)	€ 217.082,00	€ 134.591,00			€ 20.000,00	€ 114.591,00
Terreno in Santeramo	€ 24.085,45	€ 14.932,98				€ 14.932,98
Terreno in Alessano	€ 97.600,00	€ 60.552,00	€ 60.552,00			
Terreno in Alessano	€ 10.000,00	€ 6.200,00	€ 930,00			€ 5.270,00



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Terreno in Alessano	€ 10.000,00	€ 6.200,00	€ 930,00			€ 5.270,00
Terreno in Alessano	€ 30.000,00	€ 18.600,00	€ 2.790,00			€ 15.810,00
Terreno in Alessano	€ 38.000,00	€ 23.560,00	€ 3.534,00			€ 20.026,00
Terreno in Castrignano	€ 5.800,00	€ 3.596,00	€ 3.596,00			
Terreno in Castrignano	€ 29.210,00	€ 18.110,00	€ 2.720,00			€ 15.390,00
Terreno in Gagliano	€ 27.100,00	€ 16.802,00	€ 2.520,30			€ 14.281,70
Terreno in Taurisano	€ 13.500,00	€ 8.370,00	€ 1.255,50			€ 7.114,50
Terreno in Taurisano	€ 27.000,00	€ 19.809,00	€ 6.696,00		€ 13.113,00	
Terreno in Taurisano	€ 22.500,00	€ 13.950,00	€ 2.092,50	€ 11.857,50		
Terreno in Taurisano	€ 29.250,00	€ 18.135,00	€ 2.720,25		€ 15.414,75	
Terreno in Taurisano	€ 15.750,00	€ 9.765,00	€ 2.929,50		€ 6.835,50	
Terreno in Taurisano	€ 15.750,00	€ 9.765,00	€ 2.929,50		€ 6.835,50	
Terreno in Taurisano	€ 69.750,00	€ 43.245,00	€ 6.486,75		€ 36.758,25	
Terreno in Taurisano	€ 18.000,00	€ 11.160,00	€ 1.674,00	€ 9.486,00	€ -	€ -
Terreno in Gallipoli	€ 90.187,20	€ 55.916,06	€ 8.387,41			€ 47.528,65
Fabbricato in Brindisi	€ 237.000,00	€ 237.000,00	€ 35.550,00			€ 201.450,00
Terreno in Cerignola	€ 3.069.306,50	€ 1.902.703,00		€ 110.000,00	€ 175.405,45	€ 1.617.297,55
Terreno in Cerignola	€ 849.565,10	€ 526.730,36		€ 38.000,00	€ 39.000,00	€ 449.730,36
Terreno in Cerignola	€ 726.490,00	€ 450.423,80		€ 7.000,00	€ 60.000,00	€ 383.423,80
Terreno in Cerignola	€ 68.827,20	€ 42.673,00		€ 6.400,00		€ 36.273,00
Terreno in Cerignola	€ 31.846,50	€ 19.745,00		€ 2.962,00		€ 16.783,00
Terreno in Cerignola	€ 14.192,40	€ 8.799,29		€ 1.319,89		€ 7.479,40





PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

dalle vendite e rimesse alla Regione Puglia) pari ad € 2.642.263,00 e da assegni circolari da versare sul citato conto corrente pari ad € 278.424,00; i crediti verso la gestione societaria sono relativi ad operazioni finanziariamente sopportate dalla gestione delle attività cartolarizzate, il cui "impegno economico" è rimasto a carico della gestione ordinaria; i debiti per acconto caparre sono riferiti alle caparre temporaneamente incamerate quale impegno all'acquisto e che verranno stornate all'atto di vendita.

A proposito del conto corrente tenuto presso il Monte dei Paschi di Siena si evidenzia altresì che dal medesimo, nei precedenti esercizi sono stati prelevati € 600.751,45 (€ 200.000,00+€ 381.789,86+€ 18.961,59) utilizzati come segue:

#### € 200.000,00

Considerato che tra gli immobili trasferiti alla società di cartolarizzazione rientra l'immobile denominato "Ex Galateo", sito in Lecce, costituito da un importante edificio con annesso parco;

considerato che con DGR 749 del 13 aprile 2015 la Giunta regionale, nell'ambito di un Accordo di Programma Quadro, ha stabilito di destinare un contributo di Euro 1.200.000,00 per la riqualificazione dall'area esterna da destinarsi a parco urbano da parte di codesta società, nell'ottica della valorizzazione finalizzata alla successiva dismissione dell'intera area;

considerato che la società Puglia Valore Immobiliare aveva già sostenuto le spese per l'affidamento dell'incarico di progettazione e che quindi non era possibile attendere la data di liquidazione prevista dal disciplinare sottoscritto con la Regione, l'amministratore con Deliberazione n. 66 del 19 dicembre 2016 ha ritenuto di effettuare una movimentazione di cassa per l'apertura del conto corrente dedicato BNL per la valorizzazione del parco dell'ex ospedale Galateo (Lecce), corrispondente ad € 200.000,00 e che alla liquidazione provvederà a reintegrare.

#### € 48.000,00

A settembre del 2016 per far fronte alle spese di gestione e funzionamento della società, l'Amministratore con Deliberazione n. 64 del 16 settembre ha ritenuto di richiedere con nota prot.233 del 28/09/2016, nelle more che la Regione effettuasse l'erogazione delle somme residue già stanziata in bilancio in favore della Società, l'autorizzazione ad effettuare un'anticipazione di cassa dal c/c dedicato alle operazioni di cartolarizzazione degli immobili su MPS, corrispondente ad € 48.000,00, operazione che successivamente la regione autorizzava con nota Prot. 596 del 4/10/2016. L'importo veniva ripristinato, previa erogazione da parte di Regione Puglia in data 01.12.2016.

Ed ancora costi per Oneri bancari € 1.328,87; Interessi passivi € 72.061,75; Spese Professionisti - Imprese € 290.499,14 (Sovigest Spa € 138.336,26; Avv. Di Serio € 664,56; Avv. Amato € 11637,49; Avv. Ciocia € 2.323,04; Avv. Capogrosso € 3.826,94; Ing. Barbara € 68.241,93; Geom. Spedicato € 18.451,62; Avv. Macri € 31.920,00; Avv. Gigli € 3.353,30; Avv. Lillo € 11.744,00;); Versamento Banco Napoli Spese Professionisti nota 10/10/2016 € 17.021,00; Organismo di mediazione e conciliazione € 102,10; Contributo unificato € 777,00; per un totale complessivo di € 381.789,86 cui va sommato l'ulteriore saldo risalente al 31.12.2015 di € 18.961,59 relativo a girocontazioni di interessi ed oneri passivi dal Monte dei Paschi di Siena per il periodo 06.10.2014 – 31.12.2015.



PUGLIA VALORE IMMOB.SOC.CART.SRL

Codice fiscale 07001290720

Si ribadisce infine, che i criteri di valutazione fin qui esposti utili per la redazione del bilancio sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. 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 e la proposta di destinazione dell'utile come sotto indicata.

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, l'amministratore unico ne propone la destinazione a riserva straordinaria.

L'amministratore unico  
(Cataldo Balducci)

Dichiarazione di conformità

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto Cataldo Balducci, amministratore unico, dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL è conforme a quello trascritto che verrà trascritto e sottoscritto a termini di legge sui libri sociali tenuti dalla società ai sensi di legge.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese





**Oggetto: stato dell'attività di Puglia Valore Immobiliare al 31/12/2018.**

Nel 2018 la società Puglia Valore Immobiliare ha provveduto a proseguire l'attività di dismissione iniziata nel 2017 con la pubblicazione del Bando di Vendita all'Asta del "Quarto Portafoglio" per un valore corrispondente a circa 5 mln ed anche a portare avanti l'attività di valorizzazione.

La procedura di vendita all'asta degli immobili inseriti nel "Quarto Portafoglio" si è conclusa con l'aggiudicazione di quattro immobili per i quali la società incasserà € 1.224.124,00. Ad oggi ha sottoscritto due atti di compravendita per un valore pari a euro 120.124,00. Per quanto riguarda le altre due vendite all'asta, ad oggi la società non ha ancora proceduto alla stipula degli atti definitivi di compravendita. Per il Lotto 200 bis, parte dei terreni oggetto di aggiudicazione sono risultati occupati sine titolo, e all'atto di sottoscrizione del preliminare di compravendita comunque la società ha provveduto ad incassare un'ulteriore acconto di € 100.000,00; per quanto riguarda l'aggiudicazione del Lotto 172, l'aggiudicatario, così come previsto dal bando, sta provvedendo ad effettuare l'accatastamento.

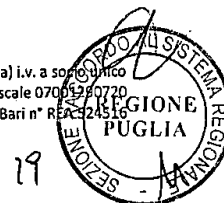
Per quanto riguarda le altre vendite che seguono la procedura in opzione si sta provvedendo a ultimare le regolarizzazioni (frazionamenti) e di volta in volta a stipulare gli atti definitivi di compravendita.

Per quanto riguarda l'attività di valorizzazione del Parco dell'Ex Galteo a Lecce, la società a dicembre 2018 ha completato la procedura di gara con la Proposta di Aggiudicazione all'Ati - Edil ostruzioni Srl & Perrotta Group Srl.

Inoltre oggetto di attenzione ai fini della valorizzazione è anche l'immobile annesso al parco ovvero l'ex Sanatorio Antitubercolare A. Galateo, per il quale è stato sottoscritto a marzo un Protocollo d'Intesa tra la Regione Puglia, Città di Lecce, Arca Sud Salento, Sovrintendenza e PVI che prevede la ristrutturazione dell'immobile con destinazione a Social Housing.

Le parti ciascuna per la propria competenza si impegnano attraverso la riconversione dell'attuale edificio a collaborare per la riuscita dell'operazione. PVI, quale parte della Cabina di Regia si impegna a costituire un'unica stazione appaltante con l'Arca Sud Salento per espletare direttamente tutte le attività inerenti le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento del progetto e dei lavori di recupero dell'immobile ed anche al recupero delle risorse finanziarie necessarie per portare a termine l'intervento, secondo gli indirizzi indicati dalla Regione nel Protocollo sottoscritto, a tal fine attraverso l'assegnazione di €100.000,00 da parte della Regione, si provvederà al più presto a pubblicare il Bando per il concorso di idee.

Inoltre a seguito della raccolta dei dati rivenienti dalla ricognizione, la Società ha attivato le procedure per effettuare le operazioni di valutazione tecnico-giuridica ed estimativa degli immobili e dei terreni di cui agli elenchi prodotti dalle Aziende sanitarie, con la predisposizione di avviso di selezione pubblica per la ricerca








**Puglia Valore Immobiliare**  
SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.

di un Valutatore Terzo. Tale procedura per essere attivata ha richiesto un copertura finanziaria pari a circa euro 200.000,00, che la Regione Puglia, Sez. Raccordo al Sistema regionale ha provveduto a impegnare con Determina n. 68 del 15/12/2017 e successivamente a liquidare. Infatti in data 20 aprile 2018 la società ha pubblicato la preliminare "Manifestazione di Interesse" per la ricerca di professionisti specializzati nella valutazione immobiliare con scadenza il 21 maggio 2018 a seguito della quale si è proceduto ad effettuare la procedura negoziata per tutti gli immobili da valutare suddivisa in tre Lotti (Lotto 1 Asl Bari; Lotto 2 Asl Le Ta Br; Lotto 3 Asl Fg BAT) che sono stati aggiudicati a tre diverse società di valutazione immobiliare. In conclusione la società PVI, porterà a termine le operazione di aggiudicazione per le procedure messe in atto, proseguirà la pubblicazione di altri Portafogli di vendita all'asta degli immobili e pubblicherà anche un Bando c.d. trattativa privata per gli immobili rimasti finora invenduti.

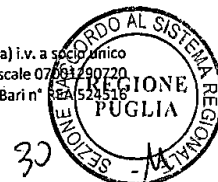
Cordiali saluti.



**Puglia Valore Immobiliare**  
SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.  
Prof. Cataldo Balducci  
L. Amministratore Unico  
(Prof. Cataldo Balducci)

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia  
Via Gentile, 52 - 70126 Bari  
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014  
pugliavaloresri@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) i.v. a socio unico  
Partita Iva e Codice Fiscale 07831290720  
C.C.I.A.A. Bari n° REA 523516



PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SRL  
 VIA GENTILE, 52-70126 BARI  
 R.E.A. N.524516  
 REGISTRO IMPRESE DI BARI N.07001290720  
 C.F. e PARTITA IVA 07001290720  
 CAPITALE SOCIALE € 10.000,00 i.v.

**RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

All'Assemblea del socio unico della società PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SRL

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso a 31/12/2018 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. 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 del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SRL costituito dalla stato patrimoniale al 31/12/2018, dal conto economico, dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31/12/2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**



L'amministratore unico 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

**Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre;

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

*pp*



- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sostanziali in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Abbiamo verificato che l'amministratore unico della PUGLIA VALORE IMMOBILIARE SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SRL ha allegato al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2018 la "Relazione sul governo societario ex art.6,co.4, D.lgs 175/2016" con le indicazioni previste dalla suddetta norma. Lo stesso ritiene, in particolare, che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere, valutando peraltro non necessari ulteriori strumenti di controllo di governo societario considerando sufficiente la struttura organizzativa attualmente in essere.

#### B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

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

*[Handwritten signature]*



Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni 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-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

Il progetto di Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2018 che l'amministratore unico ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art.2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. 127/91 e si compone di:

- Stato Patrimoniale
- Conto Economico
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 4.802 il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici:

#### Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	1.110.141	800.597	309.544



RATEI E RISCONTI	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.110.141</b>	<b>800.597</b>	<b>309.544</b>

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.983</b>	<b>85.161</b>	<b>4.802</b>
DEBITI	700.934	497.468	203.466
FONDI PER RISCHI E ONERI	5.204	7.446	2.242-
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORD.	14.040	10.522	3.518
RATEI E RISCONTI	300.000	200.000	100.000
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>1.110.141</b>	<b>800.597</b>	<b>309.544</b>

**Conto Economico**

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>240-</b>
ALTRI RICAVI E PROVENTI	330.542	270.000	60.542
VALORE DELLA PRODUZIONE	330.542	270.240	60.302
COSTI DELLA PRODUZIONE	320.550	254.301	66.249
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	9.992	15.939	5.947-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	10.006	12.902	2.896-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	5.204	7.446	2.242-
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.802</b>	<b>5.456</b>	<b>654-</b>

**B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

*[Signature]*



**B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018 così come redatto dall'amministratore unico.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore unico in nota integrativa.

Bari, 12 aprile 2019

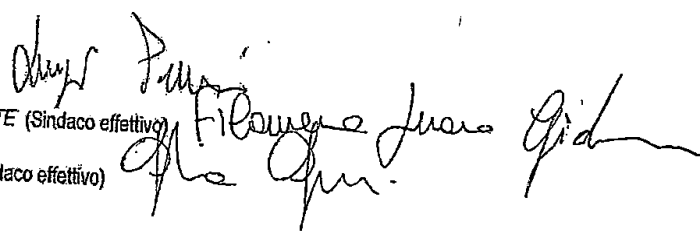
Sede: via P. Cioffrese, 18 Bitonto (BA) c/o studio del presidente del collegio sindacale Dott. Luigi Perrini

Il collegio sindacale

Dott. Luigi PERRINI (Presidente)

Dott.ssa Filomena Luana GIGANTE (Sindaco effettivo)

Dott. Giuseppe GIANFREDA (Sindaco effettivo)



ALLEGATO 3)

**RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO  
EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016  
Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC**

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

**1. LA SOCIETÀ.**

Puglia Valore Immobiliare s.r.l. – Società di cartolarizzazione è stata costituita in data 18.01.2010 ed ha per oggetto sociale:

L'attività di cartolarizzazione, ai sensi dell'art. 84 della legge 27 dicembre 2002, n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale delle aziende sanitarie locali (asl) e aziende ospedaliere pugliesi, già di proprietà delle stesse ed alienato alla regione puglia, relativamente al ripianamento del disavanzo sanitario, in virtù di quanto previsto all'articolo 1 della legge regione puglia 5 giugno 2007 n.16. la società potrà effettuare le operazioni di cartolarizzazione mediante emissione di titoli ovvero assunzione di finanziamenti. per ogni operazione saranno individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. gli immobili, e/o ogni altro diritto agli stessi collegato, acquisiti dalla società nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione, costituiscono patrimonio separato da quello della società e da quelli relativi ad eventuali altre operazioni di cartolarizzazione compiute dalla società. Ognuno di tali patrimoni separati è destinato in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi – dalla società medesima o da altri enti - per finanziare l'acquisto dei crediti che del suddetto patrimonio fanno parte, nonché al pagamento dei costi della procedura di cartolarizzazione. su tale patrimonio non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai portatori dei titoli emessi dalla società ovvero dai concedenti i finanziamenti da essa ottenuti. La società potrà compiere tutte le prestazioni accessorie, affini e strumentali più utili e necessarie per il conseguimento del l' oggetto sociale. La società può incaricare soggetti terzi per la prestazione di servizi di gestione amministrativa, di cassa e di pagamento, di cessione, vendita o trasferimento, anche a titolo fiduciario, relativamente ai beni oggetto di ciascuna operazione di cartolarizzazione; può effettuare operazioni di reinvestimento in altre attività finanziarie dei fondi derivanti dalla gestione e dalla vendita dei beni acquistati non immediatamente impiegati per il soddisfacimento dei diritti derivanti dai summenzionati titoli o finanziamenti. Alla società possono essere conferiti diritti pieni o parziali sui beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile oggetto della procedura di cartolarizzazione. L'operazione di cartolarizzazione in corso rispetta la disciplina indicata nella "istruzioni per redazione dei Bilanci degli intermediari Finanziari iscritti nell'elenco speciale, degli Imel, della Sgr e delle Sim". L'operazione di cartolarizzazione è stata avviata nell'ottobre 2012 e con successiva Delibera dell'Amministratore Unico del 14 ottobre 2013 si è deciso di procedere all'operazione di dismissione del patrimonio assegnato alla società "Puglia Valore Immobiliare – Società di cartolarizzazione attraverso la suddivisioni in lotti/portafogli. A Maggio 2017 è stato pubblicato il bando relativo alla vendita all'Asta del Quarto Portafoglio di immobili e sono state individuate 45 unità immobiliari per un totale al lordo di eventuali decurtazioni di € 5.931.964,40.





In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

## 2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2018 è il seguente:  
100% delle quote di proprietà della Regione Puglia.

## 3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un amministratore unico, nominato con delibera assembleare in data 18.01.2010, e resta in carica sino "a revoca".

## 4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 17.07.2017 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2019.  
Compongono il Collegio Sindacale:

Perrini Luigi	Presidente;
Gigante Filomena Luana	Sindaco;
Gianfreda Giuseppe	Sindaco;
De Mote Serafina Anna Maria	Sindaco Supplente;
Rizzi Roberto Pio	Sindaco Supplente.

La revisione è affidata al medesimo Organo.

## 5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2018 è la seguente:

Arch. Carmela D'Onghia: assunta in data 20.02.2015 con la qualifica di Funzionario Livello D1  
Avv. Antonia Montrone: assunta in data 20.02.2015 con la qualifica di Funzionario Livello D1.

La Società ha provveduto – ai sensi dell'art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio al 30/9/2017 e a trasmettere l'elenco del personale eccedente alla Regione.

Con riferimento all'obbligo introdotto dall'art. 6, comma 2 del D. Lgs 175/2016 – Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica – di predisporre specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea nell'ambito della relazione annuale sul governo societario si sottolinea che la ns società non è dotata di immobilizzazioni proprie.

Si evidenzia come la società tenga costantemente sotto controllo i principali indicatori dello stato di salute sul fronte finanziario ed economico patrimoniale.

Di seguito si riportano per il 2018 con raffronto con l'esercizio precedente i principali indicatori di redditività riportati col ROE netto e lordo e gli indici di solvibilità.



## 6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale, secondo quanto di seguito indicato.

### 6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

#### 6.1.1 Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

	Indicici di redditività	2018	2017	2016	2015
ROE netto	Risultato netto/mezzi propri medi	2,94 %	6,62 %	3,68%	3,48%
ROE lordo	Risultato lordo/mezzi propri medi	8,24 %	15,65 %	23,75%	12,62
	Indicatori di solvibilità				
Margine di disponibilità	Attivo circolante – passività correnti	406.327,00	303.129,00	96.155,00	16.874,00
Quoziente di disponibilità	Attivo circolante / passività correnti	1,65	1,61	1,24	1,37
Margine di tesoreria	(liquidità differite+liquidità immediate) – passività correnti	406.327,00	303.129,00	96.155,00	16.874,00
Quoziente di tesoreria	(liquidità differite+liquidità immediate) / passività correnti	1,65	1,61	1,24	1,37


Le risultanze che emergono dal complesso dell'analisi dell'andamento della gestione svolta nella presente relazione evidenziano una sostanziale stabilità dell'assetto economico patrimoniale della





di un Valutatore Terzo. Tale procedura per essere attivata ha richiesto un copertura finanziaria pari a circa euro 200.000,00, che la Regione Puglia, Sez. Raccordo al Sistema regionale ha provveduto a impegnare con Determina n. 68 del 15/12/2017 e successivamente a liquidare. Infatti in data 20 aprile 2018 la società ha pubblicato la preliminare "Manifestazione di Interesse" per la ricerca di professionisti specializzati nella valutazione immobiliare con scadenza il 21 maggio 2018 a seguito della quale si è proceduto ad effettuare la procedura negoziata per tutti gli immobili da valutare suddivisa in tre Lotti (Lotto 1 Asl Bari; Lotto 2 Asl Le Ta Br; Lotto 3 Asl Fg BAT) che sono stati aggiudicati a tre diverse società di valutazione immobiliare. In conclusione la società PVI, porterà a termine le operazione di aggiudicazione per le procedure messe in atto, proseguirà la pubblicazione di altri Portafogli di vendita all'asta degli immobili e pubblicherà anche un Bando c.d. trattativa privata per gli immobili rimasti finora invenduti.

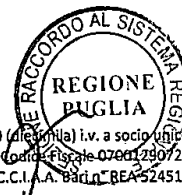
Cordiali saluti.



**Puglia Valore Immobiliare**  
SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE s.r.l.  
Prof. Cataldo Balducci  
L' Amministratore Unico  
(Prof. Cataldo Balducci)

Società assoggettata alla titolarità, direzione e controllo della Regione Puglia  
Via Gentile, 52 - 70126 Bari  
Telefono: +39 (0)80 5403014 / Fax: +39 (0)80 5403014  
pugliavaloresrl@pec.it

Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) i.v. a socio unico  
Partita Iva e Codice Fiscale 07001280720  
C.C.I.A.A. Bari n° BEA524516



ALLEGATO 4)



**REGIONE  
PUGLIA**

**GABINETTO DEL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE**

A00-021/02/7/2019/2856

Al Presidente della Puglia Valore  
immobiliare - Società di  
Cartolarizzazione s.r.l.

**Oggetto: Assemblea ordinaria della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. del 3 luglio 2019**

Con riferimento all'Assemblea ordinaria di Puglia Valore Immobiliare - Società di Cartolarizzazione S.r.l. fissata per il 3 luglio 2019 alle ore 10.00, presso la sede legale, in Bari, alla via Gentile n. 52, con il seguente ordine del giorno:

- 1) Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.

si indica il dot. GIUSEPPE D. SAVINO, quale delegato in nome e per conto della Regione Puglia, a partecipare all'Assemblea e ad attenersi all'atto di indirizzo allegato.

d'ordine del Presidente  
il Capo di Gabinetto  
Claudio M. Stefanazzi

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Gabinetto del Presidente della Giunta regionale -- tel. 080/5559371 -- fax 080/5406275  
Mail: [gabinetto.presidente@regione.puglia.it](mailto:gabinetto.presidente@regione.puglia.it) - P.E.C. [capogabinetto.presidente.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:capogabinetto.presidente.regione@pec.rupar.puglia.it)





REGIONE  
PUGLIA

GABINETTO DEL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE

### *Il Capo di Gabinetto*

**Oggetto: Assemblea ordinaria della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. del 3 luglio 2019 - Atto di indirizzo**

Com'è noto, la Regione Puglia è socio unico della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l..

Con nota prot. n. 50 del 26 giugno 2019, trasmessa a mezzo pec, la società Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l., ha trasmesso la convocazione dell'Assemblea ordinaria presso la sede legale in Bari alla via Gentile, 52 c/o Regione Puglia, per il 3 luglio 2019 alle ore 10:00 e per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale.

Con riferimento al punto 1) all'Ordine del Giorno "*Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale*", la Sezione Raccordo al Sistema Regionale, Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società Partecipate e certificazione Aziende Sanitarie ha curato la Relazione tecnica istruttoria allegato 1) al presente atto di indirizzo, dalla quale non emergono elementi ostativi ai fini dell'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l..

A riguardo pertanto, si stabilisce di:

- 1) partecipare all'Assemblea della Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione S.r.l. convocata presso la sede legale in Bari alla via Gentile 52 c/o Regione Puglia, per il 3 luglio 2019 alle ore 10:00;
- 2) individuare quale rappresentante della Regione per la partecipazione alla predetta Assemblea il Dott. GIUSEPPE D. JAVINO, conferendo il seguente mandato:
  - a) con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, "*Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e relativa Relazione dell'Amministratore Unico. Relazione del Collegio Sindacale*", esprimere voto favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018, allegato 2) al presente atto di indirizzo, ivi

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Gabinetto del Presidente della Giunta regionale – tel. 080/5559371 – fax 080/5406275  
Mail: [gabinetto.presidente@regione.puglia.it](mailto:gabinetto.presidente@regione.puglia.it) – P.E.C. [capogabinetto.presidente.region@pec.rupar.puglia.it](mailto:capogabinetto.presidente.region@pec.rupar.puglia.it)





GABINETTO DEL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE

**Il Capo di Gabinetto**

compresa la proposta di destinazione del risultato di esercizio e di prendere atto dell'informativa contenuta nella Relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art. 6, co. 4 del D.Lgs. 175/2016, allegato 3) al presente atto di indirizzo.

Stefanazzi

LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA  
E' COMPOSTA DA N. 63.....  
FACCIAE.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Gabinetto del Presidente della Giunta regionale – tel. 080/5559371 – fax 080/5406275  
Mail: [gabinetto.presidente@regione.puglia.it](mailto:gabinetto.presidente@regione.puglia.it) – P.E.C. [capogabinetto.presidente.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:capogabinetto.presidente.regione@pec.rupar.puglia.it)



43