

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.R.L. UNIPERSONALE

Sede sociale: Napoli, Via S. Aspreno, n. 2
Capitale Sociale: € 200.000,00= interamente versato
Registro delle Imprese n. 05263691213 - Napoli
R.E.A. Napoli n. 742927
Codice fiscale e partita Iva: 05263691213

Bilancio al 31 Dicembre 2016

SITUAZIONE PATRIMONIALE	Esercizio 2016	Esercizio 2015
ATTIVO		
A) CREDITO V\ SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	632	1.187
3) Diritti di brevetto ind.le e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	67
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	121	131
7) Altre	130	260
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	883	1.645
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	35	252
4) Altri beni	832	1.354
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	867	1.606
<i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in: d-bis) altre imprese	5.000	5.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	5.000	5.000
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	6.750	8.251
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I. Rimanenze</i>	0	0
TOTALE	0	0
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti (entro 12 mesi)	3.459	3.377
4) Verso controllanti (entro 12 mesi)	110.320	117.343
5-bis) Crediti tributari (entro 12 mesi)	50.855	37.881
5-quater) Verso altri (entro 12 mesi)	538	0
TOTALE	165.172	158.601
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	0	0
TOTALE	0	0
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari	153.576	180.251
3) danaro e valori in cassa	800	464
TOTALE	154.376	180.715
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	319.548	339.316
D) RATEI E RISCONTI	221	217
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	221	217
TOTALE ATTIVO (A + B + C +D)	326.519	347.784

PASSIVO	Esercizio 2016	Esercizio 2015
A) PATRIMONIO NETTO		
<i>I. Capitale</i>	200.000	200.000
<i>IV. Riserva legale</i>	5.017	3.644
<i>VI. Altre riserve</i>		
- <i>Riserva straordinaria</i>	37.322	11.230
<i>VIII. Utili (Perdite) portate a nuovo</i>	0	0
<i>IX. Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	2.030	27.465
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	244.369	242.339
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
4) Altri	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	0	0
C) TRATT.TO DI FINE RAPP. LAVORO SUBORDINATO	36.253	32.182
D) DEBITI		
7) Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)	19.358	48.266
12) Debiti tributari (entro 12 mesi)	2.255	3.909
13) Debiti v.ist.ti di previdenza e sicurezza sociale (entro 12 mesi)	5.959	6.461
14) Altri debiti (entro 12 mesi)	18.325	14.627
TOTALE DEBITI (D)	45.897	73.263
E) RATEI E RISCOINTI	0	0
TOTALE PASSIVO (B + C + D + E)	82.150	105.445
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO (A + B + C + D + E)	326.519	347.784

CONTO ECONOMICO	Esercizio 2016	Esercizio 2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
<i>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	231.259	259.785
5) Altri ricavi e proventi		
- vari	6	29.164
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	231.265	288.949
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
<i>7) Per servizi</i>	144.821	181.964
<i>8) Per godimento di beni di terzi</i>	1.018	1.332
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	50.897	51.227
b) Oneri sociali	15.363	15.437
c) Trattamento di fine rapporto	4.169	3.925
	70.429	70.589
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	761	1.061
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	739	825
	1.500	1.886
<i>13) Accantonamenti per rischi</i>	0	0
<i>14) Oneri diversi di gestione</i>	9.559	3.238
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	227.327	259.009
DIFF.ZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	3.938	29.940
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
<i>16) Altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti	107	550
	107	550
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- altri	1.604	1.457
	1.604	1.457
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	1.497	907
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	2.441	29.033
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	411	1.568
- imposte correnti	411	1.568
21) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	2.030	27.465

Nota Integrativa al Bilancio al 31 Dicembre 2016

1 - CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

1.1 Nella redazione del bilancio sono state rispettate le disposizioni contenute negli artt. 2423 e ss. del c.c., interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità così come aggiornati a seguito del recepimento della Direttiva 2013/34/UE avvenuto mediante il D. Lgs. 139/2015. Quest'ultimo ha modificato le norme del codice civile in materia di bilancio a decorrere dall'esercizio 2016.

La valutazione delle voci è avvenuta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività, nel mentre la rilevazione e la presentazione delle stesse è stata effettuata, ai sensi dell'art. 2423-bis c.c., tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; sono stati rispettati, inoltre, gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti rispettivamente dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile così come novellati dal suddetto D. Lgs. 139/2015, evitando l'esposizione di quelle poste precedute da numeri arabi, con saldo pari a zero, tanto per l'esercizio 2016 che per quello precedente.

Tenuto conto delle novità che hanno investito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico, sono state riclassificate, ai fini di una loro comparabilità con la colonna relativa all'esercizio 2016, le voci del bilancio 2015 investite dalle modifiche normative (come, ad esempio, quelle che hanno interessato la classe E accogliente la sezione straordinaria del conto economico).

In ossequio al disposto del testo vigente dell'art. 2423 c.c. il presente bilancio - redatto in unità di euro senza espressione di cifre decimali - è composto, oltre che

dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, anche dal rendiconto finanziario di cui all'art. 2425-ter c.c..

Ai sensi dell'art. 2423 co. 4 c.c. - fermo restando gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili - non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa ove la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità aziendale trova fondamento soprattutto in un adeguato sostegno da parte del socio unico Camera di Commercio di Napoli - concretizzatosi, come già segnalato nelle note integrative degli scorsi bilanci, mediante la stipula ed il rinnovo della Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare - oltre che nel conseguimento congiunto dei proventi di gestione operativa promananti dall'attività di accreditamento e di valutazione immobiliare.

Per una migliore comprensione dell'attività della Società, nonché dei rapporti con il socio unico, si rinvia a quanto più ampiamente descritto nella relazione sulla gestione.

1.2 Le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di ogni altro costo accessorio ai sensi dell'art. 2426 c.c..

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato calcolato tenuto conto della residua possibilità di utilizzazione delle medesime.

Il coefficiente di ammortamento impiegato per il computo della relativa quota di competenza dell'esercizio, espressivo della predetta residua possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni, non eccede, peraltro, quello previsto dalla normativa fiscale.

La durata media approssimata del processo di ammortamento prevista per i costi di impianto e di ampliamento è determinata in anni 5 (giusta il disposto di cui all' art.

2426 punto 5 c.c.), per il software in anni 3, per il marchio in anni 18, per gli oneri pluriennali in anni 5.

1.3 Le **immobilizzazioni materiali** sono state valutate ai costi di acquisto ed iscritte al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento sono state stanziare applicando ai cespiti aliquote determinate secondo un piano di ammortamento che tiene conto della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

Il coefficiente di ammortamento impiegato per il computo della relativa quota di competenza dell'esercizio, espressivo della predetta residua possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni, non eccede, peraltro, quello previsto dalla normativa fiscale.

La durata media approssimata del processo di ammortamento prevista per gli impianti generici in anni 8, per i mobili d'ufficio è determinata in anni 9 e per le macchine d'ufficio elettroniche in anni 6.

I beni di valore unitario inferiore ad Euro 516 risultano integralmente ammortizzati in assenza di residua possibilità di utilizzazione.

1.4 Le **immobilizzazioni finanziarie** sono valutate al costo di acquisto eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

1.5 I **crediti**, tutti entro i 12 mesi, sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale secondo il loro presumibile valore di realizzazione, corrispondente al valore nominale degli stessi. In funzione della durata dei crediti non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, di cui all'art. 2426 co. 1 n. 8 c.c..

1.6 Le **disponibilità liquide** sono iscritte al valore nominale.

1.7 I **debiti**, tutti entro i 12 mesi, sono iscritti al valore nominale. In funzione della durata dei debiti non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, di cui all'art. 2426 co. 1 n. 8 c.c..

1.8 Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stanziato per competenza durante il periodo di rapporto di lavoro dei dipendenti in conformità alla legislazione e ai contratti di lavoro. L'ammontare iscritto in bilancio riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti a tutto il 31 dicembre 2016.

1.9 I costi ed i ricavi sono iscritti sulla base del principio della competenza economica.

1.10 I ratei ed i risconti sono determinati in modo da imputare all'esercizio la quota di competenza dei costi e dei proventi comuni a due o più esercizi.

2 MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito si riportano analitici prospetti recanti le movimentazioni delle immobilizzazioni.

2.1 BI - Immobilizzazioni immateriali

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
	Saldo al 31/12/15	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/16
1) Costi di impianto e di ampliamento				
-- Spese di costituzione e modifica	1.187	0	555	632
3) Diritti di brev. ind.le e diritti di util. opere ingegno	67	0	67	0
-- Software				
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili				
-- Marchi	131	0	10	121
7) Altre				
-- Oneri pluriennali	260	0	130	130
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.645	0	762	883

I costi di impianto e di ampliamento, aventi utilità pluriennale, sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

2.2 BII - Immobilizzazioni materiali

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
	Saldo al 31/12/15	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/16
2) impianti e macchinario				
a) impianti	1.737	0	0	1.737
- fondo di ammortamento	1.485	217	0	1.702
<i>Totale impianti e macchinario</i>	252	(217)	0	35
4) altri beni				
b) mobili e arredi uffici	4.725	0	0	4.725
- fondo di ammortamento	4.725	0	0	4.725
<i>Totale mobili e arredi ufficio</i>	0	0	0	0
c) macchine elettroniche da ufficio	11.185	0	0	11.185
- fondo di ammortamento	9.831	522	0	10.353
<i>Totale macchine elettroniche da ufficio</i>	1.354	(522)	0	832
d) beni < €516	130	0	0	130
- fondo di ammortamento	130	0	0	130
<i>Totale macchine elettroniche da ufficio</i>	0	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.606	(739)	0	867

2.3 B III Immobilizzazioni finanziarie

1d) Partecipazioni in altre imprese

Le movimentazioni del conto sono le seguenti:

saldo al 1.1.16	5.000
Incrementi 2016	-
Decrementi 2016	-
saldo al 31.12.16	5.000

La partecipazione - acquistata nel corso del 2006 - è detenuta in TECNOBORSA - Consorzio per lo Sviluppo del Mercato Immobiliare S.C.P.A., con sede legale in Roma alla Via de' Burrò n. 147, capitale sociale Euro 814.620,00, iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 05375771002 – REA n. 881772.

La partecipazione in oggetto è destinata ad essere ceduta come da delibera del Consiglio di amministrazione del 16/11/2009 e da disposizioni statutarie. La Società prosegue nelle attività propedeutiche all'alienazione della partecipazione *de qua*.

3 VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

ATTIVO

3.1 CII Crediti facenti parte dell'attivo circolante

3.1.1. Crediti verso clienti

Presentano un saldo pari ad Euro 3.459. Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un incremento di Euro 82.

3.1.2. Crediti verso controllanti

Ammontano ad Euro 110.320 e rappresentano crediti vantati verso il socio unico C.C.I.A.A. di Napoli per servizi prestati nell'ambito della Convenzione per regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare. Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 7.023.

3.1.3. Crediti tributari (entro 12 mesi)

L'importo di Euro 50.855 è rappresentato integralmente dal credito verso l'Erario per Iva (Euro 48.803), per acconti Irap (€ 1.574) e per ritenute su interessi attivi (Euro 478).

Rispetto allo scorso esercizio si rileva un incremento di Euro 12.974.

3.1.4. Crediti verso altri (entro 12 mesi)

Espongono un saldo pari ad Euro 538 e sono rappresentati da eccedenze a credito verso gli amministratori.

Rispetto all'esercizio precedente la voce presenta un incremento di pari importo.

3.2. C IV Disponibilità liquide

Ammontano ad Euro 154.376 e sono rappresentate da danaro in cassa (Euro 800) e dal saldo attivo dei c/c bancari (Euro 153.576).

Rispetto allo scorso esercizio presentano un decremento di Euro 26.339.

3.3. D Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, relativi a costi di competenza degli esercizi successivi per Euro 221, sono determinati secondo principi di competenza economico-temporale.

Rispetto allo scorso esercizio presentano un incremento di Euro 4.

PASSIVO

3.4. A Patrimonio netto

È pari ad Euro 244.369.

Ecco il prospetto delle variazioni avvenute nel patrimonio dal 31 dicembre '15 al 31 dicembre '16:

Movimenti di patrimonio netto	saldo al 31.12.15	Incrementi	Decrementi	saldo al 31.12.16
Capitale Sociale	200.000	0	0	200.000
Riserva legale	3.644	1.373	0	5.017
Riserva straordinaria	11.230	26.092	0	37.322
Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0	0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	27.465	2.030	27.465	2.030
Totale	242.339	29.495	27.465	244.369

Informazioni ex art. 2427 comma 1° n. 7 bis	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
			Per copertura perdite	Per altre ragioni
IV. Riserva legale	5.017	A B	nessuna	nessuna
VII. Altre Riserve:				
1) Riserva straordinaria	37.322	A B C	nessuna	nessuna

[Legenda: (A = per aumento capitale; B = per copertura perdite; C = per distribuzione ai soci)]

3.5. C Trattamento di fine rapporto

Il fondo ammonta complessivamente ad Euro 36.253.

Nel corso dell'esercizio il fondo ha subito le seguenti variazioni:

saldo al 1.1.16	32.182
Utilizzo dell'esercizio	98
Accantonamento dell'esercizio	4.169
saldo al 31.12.16	36.253

L'accantonamento dell'esercizio si riferisce a n. 2 unità lavorative impiegate nella società con contratto di lavoro a tempo indeterminato. L'utilizzazione del fondo accoglie, per Euro 98, l'importo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., introdotta con il D. Lgs. 47/00 ed integralmente a carico dei dipendenti.

3.6. **D Debiti**

3.6.1. **Debiti verso fornitori (entro 12 mesi)**

Presentano un saldo di Euro 19.358.

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 28.908.

3.6.2. **Debiti tributari (entro 12 mesi)**

Presentano un saldo di Euro 2.255 e sono costituiti dal debito verso l'erario per ritenute d'acconto su retribuzioni (Euro 1.463), per ritenute d'acconto su compensi a professionisti (Euro 238), per ritenute d'acconto su compensi amministratori (€110), per saldo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR (€33) e per Irap (Euro 411).

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 1.654.

3.6.3. **Debiti v/ istituti di previdenza e sicurezza sociale (entro 12 mesi)**

Mostrano un saldo di Euro 5.959 e sono costituiti dal debito verso Inps.

Rispetto allo scorso esercizio evidenziano un decremento di Euro 502.

3.6.4. **Altri debiti (entro 12 mesi)**

Mostrano un valore di Euro 18.325 e sono costituiti per Euro 13.665 dal debito verso i dipendenti per retribuzioni, per ratei ferie e quattordicesima mensilità, per Euro 294 dal debito verso creditore pignoratorio e per euro 4.366 dal debito verso TecnoBorsa per quota associativa 2016.

Rispetto allo scorso esercizio palesano un incremento di Euro 3.698.

3.7. **D Ratei e risconti passivi**

Non vi sono ratei e risconti passivi, così come lo scorso esercizio.

4. CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

Non esistono crediti e debiti di residua durata superiore a cinque anni. La società non detiene beni sui quali esistano debiti assistiti da garanzie reali.

5. ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

6. IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Non esistono impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

7. PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

Non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni.

8. SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI FINANZIARI

In merito alla natura degli oneri finanziari si precisa che gli stessi sono costituiti esclusivamente da commissioni e spese bancarie non aventi natura di servizi.

9. IMPORTO E NATURA DI RICAVI E COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALE

Tra le più significative variazioni apportate dal D. Lgs. 139/2015 allo schema di conto economico come disciplinato dall'art. 2425 c.c. vi è stata la eliminazione - tendente a conformare il prospetto a quello in uso a livello internazionale - dell'area straordinaria, ovvero la classe E di conto economico che evidenziava separatamente proventi e oneri straordinari. Per effetto di tale modifica i proventi e gli oneri eccezionali sono stati allocati in bilancio nella parte ordinaria iscrivendoli nella voce che meglio ne rappresenta la natura; nel caso di specie, in assenza di proventi eccezionali nell'esercizio 2016, si segnala che gli oneri eccezionali hanno trovato accoglimento nella voce B14. Essi ammontano ad €6.689 e si riferiscono per €6.679

ad uno storno di ricavo non di competenza verso la CCAA e per euro 10 a oneri vari.

Si segnala che, ai fini di una comparabilità dei dati di bilancio 2015 con quelli del 2016, i proventi ed oneri straordinari iscritti nello scorso bilancio nella sezione E del conto economico sono stati in questa sede riclassificati rispettivamente nelle voci A5 (per euro 29.155) e B14 (per euro 891) del conto economico medesimo.

10. NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

Il numero medio degli impiegati è stato pari a 2 unità.

11. AMMONTARE COMPENSI DI AMMINISTRATORI E SINDACI

Amministratori	6.250
Sindaci (comprensivo della revisione legale dei conti)	6.760

12. INFORMAZIONI EX ART. 2497 BIS

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di:

- Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Napoli (ente autonomo di diritto pubblico provinciale ed elettivo), con sede in Napoli via S. Aspreno n. 2. I dati essenziali della controllante Camera di Commercio di Napoli esposti nel seguente riepilogativo richiesto dall'art 2497-bis del Codice Civile sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura al 31 dicembre 2015, nonché del risultato economico conseguito dall'Ente nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato dalla relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

C.C.I.A.A. DI NAPOLI	
Dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31/12/2015)	
	Importi in Euro
Attivo	
Immobilizzazioni	51.498.303
Attivo Circolante	109.691.883
Ratei e risconti	27.524
Totale attivo	161.217.710
Passivo	
Passivo e Patrimonio netto	161.217.710
Risultato di esercizio 2015	+ 2.385.705,56

* * *

13. DETTAGLIO SUPPLEMENTARE DELLA VOCE COSTO PER SERVIZI

<i>7) Per servizi</i>	
- postali	3
- contributi associativi	4.366
- servizi da terzi	109.942
- consulenza amm.va cont. e fisc.	6.940
- consulenza del lavoro	2.184
- costi sicurezza sul lavoro	800
- spese ufficio stampa	0
- compensi Collegio Sindacale	6.760
- telefoniche	1.533
- compensi occasionali	555
- compensi su valutazioni immobiliari	4.090
- compensi amministratori	6.250
- contributi Inps amministratori	1.398
Totale	144.821

14. DETTAGLIO SUPPLEMENTARE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE

VALORE DELLA PRODUZIONE	Importo
- ricavi da Convenzione valori immobiliari	215.825
- ricavi da quote di accreditamento	9.550
- ricavi da valutazioni immobiliari	4.759
- ricavi da diritti di segreteria	1.125
- vari, arrotondamenti, sconti e abbuoni attivi	6
TOTALE	231.265

Si segnala che il 93% dei ricavi è realizzato nei confronti del socio unico C.C.I.A.A. di Napoli.

15. FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi di rilievo.

* * *

Nell'invitare il socio unico ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, corredato della nota integrativa e della relazione sulla gestione così come presentati, il consiglio di amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio, espresso al centesimo in €2.029,85, per €101,49 a riserva legale (giusta il disposto dell'art. 2430 c.c.) e per il residuo ammontare di € 1.928,36 a riserva straordinaria.

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di esercizio, e corrisponde alle scritture contabili.

Il Consiglio di amministrazione

(dr Giovanni Adelfi)

(dr Clemente Maria del Gaudio)

(dr.ssa Tecla Magliacano)

Rendiconto finanziario OIC 10	2016	2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.030	27.465
Imposte sul reddito	411	1.568
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.497	907
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.938	29.940
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	4.169	3.925
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.500	1.886
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari		
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>5.669</i>	<i>5.811</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	9.607	35.751
<i>Variazione del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	6.941	-22.293
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-28.908	-761
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-5	-20
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	-11.968	-30.381
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>-33.940</i>	<i>-53.455</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-24.333	-17.704
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-1.497	-907
(Imposte sul reddito pagate)	-411	-1.568
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	-98	-27.572
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-2.006</i>	<i>-30.047</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-26.339	-47.751
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>liquide)</i>		
<i>Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti		
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A±B±C)	-26.339	-47.751
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide al 1 gennaio	180.715	228.466
di cui:		
depositi bancari e postali	180.251	227.974
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	464	492
Disponibilità liquide al 31 dicembre	154.376	180.715
di cui:		
depositi bancari e postali	153.576	180.251
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	800	464

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI S.R.L. UNIPERSONALE

Capitale Sociale: € 200.000,00.= - int. vers.

Sede Sociale: Napoli - Via S. Aspreno n. 2

Registro delle Imprese n. 05263691213 - C.C.I.A.A.: Napoli - n. 742927

C.F. e Partita I.V.A.: 05263691213

* * *

Bilancio al 31 Dicembre 2016 - Relazione sulla gestione

Sottoponiamo al Vs. esame ed alla Vs. approvazione il bilancio sociale chiuso al 31 dicembre 2016 con un utile di €2.030.

Si segnala preliminarmente che la Società ha prodotto, nel 2016, ricavi nei confronti della CCIAA di Napoli a valere sulla Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare per € 215.825, così attestandosi per €50.675 al di sotto dell'importo massimo assegnato dalla Convenzione stessa corrispondente ad €266.500.

Il bilancio di esercizio viene presentato secondo lo schema previsto dalle vigenti disposizioni di legge nella sua configurazione integrale senza esserci avvalsi della facoltà di redigere il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Relativamente alle attività sviluppate nel corso del 2016, nel seguito sono riepilogate nelle loro linee essenziali.

SERVIZI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio Immobiliare concorre alla regolamentazione, alla trasparenza ed alla promozione del mercato immobiliare. In particolare, esso, nella sua funzione di servizio

istituzionale, risponde alle esigenze del privato cittadino, degli operatori del settore e le imprese, degli studiosi e gli analisti del settore, dei soggetti pubblici.

Banca dati e sito web

Il portale web della Borsa Immobiliare di Napoli www.binapoli.it viene costantemente aggiornato come segue:

- inserimento in database in apposita area mailing list di contatti di privati, agenti accreditati, professionisti ad oggi n. 6500 iscritti;
- monitoraggio e gestione dell'inserimento degli immobili da parte degli agenti accreditati n. 3650 immobili inseriti;
- inserimento ed aggiornamento agenzie accreditate;
- gestione, aggiornamento e monitoraggio in area news e homepage di notizie tematiche su eventi, seminari, corsi e convegni;
- gestione monitoraggio e inserimento settimanale in area news di notizie tematiche di approfondimento di settore economico, finanziario e immobiliare;
- inserimento nella sezione Pubblicazioni dei pdf di tutte le edizioni pubblicate della rivista mensile "Borsa Immobiliare" e dell'immagine della relativa copertina in formato jpeg, per la libera consultazione da parte degli utenti:

<http://www.youblisher.com/p/1315690-rivista-gennaio-2016/>

<http://www.youblisher.com/p/1360626-Rivista-febbraio-2016/>

<http://www.youblisher.com/p/1378442-Marzo-2016/>

<http://www.youblisher.com/p/1410620-Aprile-2016/>

<http://www.youblisher.com/p/1475412-mensile-maggio-2016/>

<http://www.youblisher.com/p/1475413-Giugno-2016/>

edizione luglio 2016 <http://www.youblisher.com/p/1550808-luglio-2016/>

edizione agosto 2016

<http://www.youblisher.com/p/1550821-Agosto-2016/>

edizione settembre 2016

<http://www.youblisher.com/p/1620610-Settembre-2016/>

edizione ottobre 2016

<http://www.youblisher.com/p/1614082-ottobre-2016/>

edizione novembre 2016

<http://www.youblisher.com/p/1636692-Novembre-2016/>

edizione dicembre 2016

<http://www.youblisher.com/p/1672338-dicembre-2016/>

- veicolazione e promozione di eventi e seminari organizzati dalla Borsa Immobiliare su varie piattaforme social media di gestione;
- aggiornamento sezione Multimedia con inserimento di testi e link a siti esterni;
- creazione e montaggio di spot video di annunci immobiliari su piattaforma Youtube totale spot realizzati 77 della durata di 4 minuti ciascuno ed inserimento nella sezione Multimedia del sito;
- monitoraggio e inserimento di collegamenti video, spot annunci immobiliari e ospitate in trasmissioni televisive di settore in sezione Multimedia nel portale;
- gestione account social media su piattaforma Facebook 2 pagine fan aziendali con 9.000 utenti registrati;
- gestione tecnica account Youtube: visitatori canale visualizzati 13.350;
- gestione di una pagina dedicata sul portale professionale LinkedIn con 4.300 contatti registrati;
- gestione e monitoraggio di un account su piattaforma internazionale Twitter con 1.900 following e 7200 follower attivi;

- creazione digitale dell'edizione online del Listino Ufficiale II semestre 2015 e I semestre 2016 con relativa veicolazione in banca dati degli agenti accreditati.

Statistiche Totali sito www.binapoli.it dalla creazione al 31 dicembre 2016:

Accessi Sito Web: 595.724

Area Ricerca Immobili: 29.700

Area Agenti Accreditati: 14.000

Area Listino Ufficiale: 13.400

Area Servizi: 14.523

Area News: 19.420

La Borsa continua a mantenere il portale dedicato esclusivamente alle locazioni per gli studenti universitari www.bincasestudenti.it, creando un'opportunità di incontro tra domanda e offerta di immobili, attraverso un database di soluzioni abitative selezionate e certificate, di collegamento tra i locatori e gli studenti e dove si offrono consulenza e informazioni riguardo i contratti di locazione agevolati.

Sono state svolte inoltre le seguenti attività per il portale www.bincasestudenti.it:

- analisi e inserimento contenuti, monitoraggio del portale in generale e analisi degli accessi e registrazioni;
- gestione, monitoraggio e inserimento settimanale in area news di articoli di approfondimento su tematiche inerenti;
- risposta e-mail istantanea di benvenuto e di informazione su ogni registrazione nel sito web sia per la categoria "privati" che agenti immobiliari;
- veicolazione brand e sito web sui maggiori social network di settore;

- controllo periodico degli annunci immobiliari inseriti sia dai privati che dagli agenti immobiliari;
- cancellazione degli annunci che non rispettano il regolamento del portale;
- controllo e gestione del contatto e-mail info@bincasestudenti.it.

Le statistiche del sito www.bincasestudenti.it a dicembre 2016:

Totale Visitatori: 18.000 accessi

Totale Pagine viste: 20.000 accessi

Organizzazione di seminari e convegni

La Borsa Immobiliare di Napoli, organizza seminari, convegni e presentazioni, al fine di offrire opportunità di aggiornamento e di sviluppo delle competenze degli operatori di tutta la filiera immobiliare.

Gli eventi organizzati sono stati i seguenti:

Seminario di Aggiornamento: La Stima delle Attività Turistico Ricettive Alberghiere ed Extra Alberghiere - 4 marzo 2016 ore 9:30 presso CCIAA Sala Convegni;

Formazione: Progetto “E adesso?” Percorso integrato di orientamento ed accompagnamento al mondo del lavoro rivolto agli studenti del V anno dell’Istituto Tecnico Statale Geometri Costruzioni, Ambiente e Territorio “G.B. Della Porta” - “G. Porzio” - 16 marzo 2016 ore 9:30 presso CCIAA Sala Convegni;

Seminario di Aggiornamento: Listino Ufficiale II Semestre 2015 La Corretta Valutazione degli Immobili e il suo Ruolo Strategico nelle Transazioni Immobiliari - 14 aprile 2016 ore 10:30 presso CCIAA Sala Convegni;

Seminario di aggiornamento: Le Valutazioni Immobiliari quali Competenze Tecnico/Specialistiche? - 27 giugno 2016 presso CCIAA Sala Convegni;

Seminario di Aggiornamento: Turismo Immobiliare e Mobilità Sostenibile – 26 ottobre 2016 ore 9:30 presso CCIAA Sala Convegni;

Seminario di Aggiornamento: Listino Ufficiale I Semestre 2016, Il Panorama Immobiliare Nazionale e Locale: Analisi e Tendenze – 28 ottobre 2016 ore 10:30 presso CCIAA Sala Convegni;

Seminario di Aggiornamento: Mercato Immobiliare e Rigenerazione Urbana – 19 dicembre 2016 presso CCIAA Sala Convegni.

Programmazione Radiofonica Web:

- la web radio rappresenta uno strumento di marketing diretto ad individuare operatori del settore e utenti finali del mercato edile/immobiliare consentendo di raggiungere un target ben definito e che consente la costruzione di palinsesti a misura di utente e soprattutto campagne pubblicitarie selezionate e ben definite;

- tale mezzo consente una comunicazione capillare dei contenuti promossi da Borsa Immobiliare, degli eventi e corsi organizzati e di tutte le attività in convenzione con la CCIAA di Napoli e che riesce a conservarsi la sua nicchia di attualità oltre che al passo coi tempi, in quanto coinvolgente, efficace, ed economica;

- al fine dell'implementazione della comunicazione e diffusione del brand "Borsa Immobiliare" sono stati individuati i seguenti programmi:

- edizioni di radiogiornale giornaliera
- spot pubblicitari ogni ora
- contenuti redazionali speakerati di una durata variabile.

Stipula di protocolli di intesa con Enti istituzionali:

La collaborazione sinergica tra pubblico e privato può rilanciare il Real Estate, oggi fortemente penalizzato dalla crisi di liquidità, e renderlo motore di sviluppo per la riqualificazione e pianificazione urbanistica delle città.

Attualmente la legge regionale affida solo ed esclusivamente all'Agenzia delle Entrate le stime degli immobili della Regione ed Enti connessi. Gli svantaggi di tale esclusività sono i tempi biblici di attuazione delle stime immobiliari, almeno 8 mesi per singola perizie e costi eccessivamente elevati.

L'ipotesi è una proposta di modifica delle Legge Regionale al fine di indicare alternativamente la possibilità di attivare convenzioni con la CCIAA di Napoli per l'affidamento di tali stime, che possano essere eseguite poi dal suo braccio operativo Borsa Immobiliare, in tempi rapidi e a costi ridotti.

Da tale modifica dipenderà anche il rinnovo del protocollo d'intesa con l'ex IACP ora ACER Agenzia Campana per l'edilizia Residenziale al fine di dare nuovo impulso alle stime degli immobili di sua pertinenza e supporto dell'anagrafe patrimoniale dell'Agenzia e della valorizzazione del patrimonio.

Listino Ufficiale dei valori del mercato immobiliare della città e della provincia di Napoli

La diciassettesima edizione del Listino Ufficiale, relativa al I semestre 2016, è stata caratterizzata dall'aggiornamento dei valori immobiliari di compravendita e di locazione e anche dal perfezionamento grafico delle mappe per la città di Napoli.

A tal fine sono state svolte le seguenti attività:

- predisposizione del progetto,
- rilevamento dei valori/valutazioni immobiliari da parte degli operatori accreditati e dei rilevatori di riferimento,

- n. 9 riunioni delle Commissioni Stime e Listino per il coordinamento, elaborazione e sintesi dei dati, con la supervisione e direzione dell'Amministratore Unico,
- redazione delle tabelle valori da parte dei dipendenti della Borsa,
- aggiornamento grafico delle mappe della città di Napoli: inserimento strade e variazione microzone di colore da parte dei dipendenti della Borsa e del tecnico di riferimento,
- predisposizione evento di presentazione e distribuzione del Listino.

Il nuovo Listino è stato distribuito in occasione del summenzionato seminario, tenutosi presso la C.C.I.A.A. di Napoli – sala Convegni, in data 28 ottobre 2016, agli operatori del settore immobiliare, alle istituzioni, ad utenti e professionisti. L'evento, che ha avuto una decisa risonanza presso la stampa e la televisione locale e nazionale, ha visto la massiccia partecipazione di Istituzioni, operatori del mercato immobiliare e del mondo edile.

Dal 28 ottobre al 31 dicembre 2016 sono state distribuite 1050 copie attraverso l'ufficio della Borsa, mentre 5000 copie del Listino sono state distribuite in allegato al quotidiano "Il Sole 24 Ore" di lunedì 7 novembre 2016 nelle edicole di Napoli e provincia. Il Listino è stato inoltre consegnato presso sedi istituzionali locali che ne hanno fatto richiesta: ACEN 40 copie – FIAIP 40 copie, FIMAA 80 copie, Ordine Ingegneri Napoli 40 copie, Collegio Geometri Napoli 40 copie. Attraverso una massiccia azione di "e-mailing" (5000 e-mail) sono state raggiunte le agenzie immobiliari di Napoli e provincia ed informate della pubblicazione del Listino Immobiliare, nonché i professionisti del settore immobiliare registrati al sito della Borsa.

La Borsa redige per ogni Listino pubblicato un protocollo di distribuzione, nonché chiede ad ogni utente che ritira di compilare una scheda con i propri dati.

La diciottesima edizione del Listino Ufficiale, relativa al II semestre 2016, vedrà l'aggiornamento dei valori immobiliari di compravendita e di locazione e il perfezionamento grafico delle mappe per la città di Napoli.

A tal fine sono state svolte le seguenti attività:

- predisposizione del progetto,
- rilevamento dei valori/valutazioni immobiliari da parte degli operatori accreditati e dei rilevatori di riferimento,
- n. 10 riunioni delle Commissioni Stime e Listino per il coordinamento, elaborazione e sintesi dei dati, con la supervisione e direzione dei componenti del CdA,
- redazione delle tabelle valori da parte dei dipendenti della Borsa,
- aggiornamento grafico delle mappe della città di Napoli: inserimento strade e variazione microzone di colore da parte dei dipendenti della Borsa e del tecnico di riferimento,
- predisposizione evento di presentazione e distribuzione del Listino.

Il Listino sarà distribuito in occasione del seminario, che si terrà presso la C.C.I.A.A. di Napoli, durante il mese di aprile 2017, agli operatori del settore immobiliare, alle istituzioni, ad utenti e professionisti. Il Listino verrà reso disponibile per il ritiro presso la sede della Borsa Immobiliare, e verrà distribuito in allegato gratuito al quotidiano "Il Sole 24 Ore" il lunedì successivo alla data di presentazione, nelle edicole di Napoli e provincia, nonché consegnato presso sedi istituzionali locali, federazioni ed associazioni di categoria. Attraverso una massiccia azione di "e-mailing" verranno raggiunte le agenzie immobiliari di Napoli e provincia ed informate della disponibilità di ritirare copia della pubblicazione presso gli uffici della Borsa.

Pubblicazione informativa a supporto del mercato immobiliare

L'obiettivo primario di tale pubblicazione è favorire la trasparenza e la dinamicità del mercato immobiliare, nel modo seguente:

- gli operatori ed i professionisti tutti del settore possono avere una finestra aperta sulle opportunità della città di Napoli e della sua Provincia, nonché fornire informazioni di carattere tecnico e professionale e comunicazioni di servizio;
- i consumatori hanno la possibilità di usufruire di uno strumento attraverso il quale ottenere informazioni "terze" e leggere articoli sull'andamento e le dinamiche del mercato immobiliare.

La rivista è stata inviata alle seguente mailing list: - ANCE Campania, Ordine degli Ingegneri, Ordine dei Commercialisti, Ordine degli Architetti, Ordine degli Avvocati, Collegio dei Geometri, ASCOM, FIMAA, FIAIP, ANACI, Camera di Commercio - Borsa Merci-Registro Imprese - Sede Centrale, Alberghi, Università Parthenope: Facoltà di Economia-Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, SUN: Facoltà di Economia-Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, Federico II: Facoltà di Economia-Architettura-Ingegneria-Giurisprudenza, Assessori regionali, provinciali, comunali, Banche: Mps, Unicredit, Banco di Napoli, Naz. Del Lavoro, Banca Campania, Popolare Di Sviluppo, e distribuita presso esercizi commerciali, agenzie immobiliari, alberghi, circoli e banche.

Le caratteristiche della nuova pubblicazione sono le seguenti:

formato carta: A/4 formato Rivista

tipo carta: patinata 90 gr.

foliazione orientativa: 32 pagine numero singolo autocopertinato, 64 pagine numero doppio

colore stampa: quadricromia

allestimento: spillato

tiratura: 10.000 copie per ogni pubblicazione

cadenza pubblicazioni: mensile

Ad oggi sono state stampate n. 12 edizioni da gennaio a dicembre 2016.

Ufficio informazioni utenti ed operatori

La Borsa Immobiliare ha un Ufficio Informazioni aperto al pubblico dalle ore 9:00 alle 13:30 e dalle 14:00 alle 17:30, con due unità lavorative, di ausilio agli utenti, agli operatori del settore (agenti immobiliari, costruttori, professionisti, tecnici) ed alle imprese che necessitano di informazioni sulle attività ed i servizi di Borsa Immobiliare e sul mercato immobiliare locale, i quali possono recarsi presso la sede di Via S. Aspreno o contattare l'ufficio via telefono, fax o e-mail.

L'Ufficio ha espletato attività di informazione e divulgazione al pubblico:

- attraverso lo sportello diretto (600 utenti per i quali sono state riempite schede al fine di essere ricontattati per eventi, pubblicazioni, informazioni ecc);
- il servizio telefonico (2700 informazioni),
- l'e-mail (circa 13.000 comunicazioni),
- il sito web (95 aggiornamenti),
- distribuito n. 4.000 copie del Listino Ufficiale (edizioni correnti e precedenti)
- contatti ed incontri mensili con Ordini professionali ed associazioni di categoria, OMI Agenzia del Territorio,
- comunicati stampa,
- annunci immobiliari,
- predisposizione locandine seminari ed eventi e loro diffusione,
- utilizzo del sistema per la fornitura di visure catastali SISTER dell'Agenzia del Territorio.

Tali informazioni hanno riguardato: i servizi della Borsa Immobiliare, richieste di valutazioni sommarie, richieste di stima, richieste di accreditamento, richieste di informazioni da parte delle altre Borse Immobiliari a livello nazionale, corsi di formazione ed aggiornamento in materia immobiliare, il listino ufficiale, il sito web ed il suo funzionamento, il periodico “Borsa Immobiliare”, i seminari organizzati.

Nell’ambito del lavoro dell’ufficio informazioni è prevista l’assistenza agli uffici dell’Area Gestione Risorse della CCIAA per le problematiche attinenti le proprietà immobiliari dell’ente Camerale a titolo indicativo e non esaustivo: acquisizioni visure catastali e planimetrie, verifica valori immobiliari, supporto nelle procedure relative ai contratti di locazione esistenti e a farsi. A tal fine sono state effettuate n. 50 tra visure catastali e ipotecarie, nonché la stima del valore locativo delle sedi della CCIAA di Napoli: Sede Centrale, Borsa Merci e Centro Direzionale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

La Borsa fa parte del Comitato Consultivo Tecnico dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, istituito dall’ex Agenzia del Territorio ora Agenzia delle Entrate, con funzione informativa e consultiva sui dati tecnico economici relativi ai valori degli immobili, nonché esprime pareri, non vincolanti, inerenti al mercato immobiliare.

Nell’ottica della creazione di un rapporto collaborativo stabile sono state svolte le seguenti attività:

- riunioni periodiche presso la sede dell’OMI, Napoli, nel corso delle quali vengono affrontate tutte le tematiche in ordine ai valori di mercato relativi alle varie tipologie edilizie e commentato l’andamento del mercato immobiliare a livello provinciale e locale, tramite la redazione di verbali ai quali viene data ampia diffusione;

- scambio di dati/informazioni al fine del potenziamento e del miglioramento delle attività di rilevazione, sia dell'OMI che della B.I.N., dei valori immobiliari di Napoli e Provincia, al mercato delle locazioni ed ai tassi di rendita.

Servizio Stime Immobiliari

Il servizio si rivolge ai cittadini/consumatori, agli operatori del settore, agli Ordini professionali, agli enti pubblici Comuni, Province, Regione, alle istituzioni pubbliche e private, le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, possono essere fortemente interessate ad usufruire di un tale servizio. Le Stime eseguite, su richiesta e tramite sopralluogo, si distinguono in “Ordinarie” ed “Analitiche”, a seconda del livello di dettaglio esplicitato nella redazione del documento di stima. Il servizio assicura una stima concreta ed oggettiva degli immobili trattati redatta da periti accreditati alla Borsa Immobiliare. La conduzione della perizia e la determinazione della stima sono inoltre avvalorate dalla capacità professionale del valutatore di scegliere i criteri e i procedimenti opportuni e dalla sua capacità di giudizio.

Appositi regolamenti speciali stabiliscono le tipologie di stima, i criteri di stima, le tariffe che dovranno essere corrisposte dai committenti sulla base della tipologia richiesta e del valore dell'immobile, i criteri di affidamento delle stime/perizie ai soggetti accreditati presso la Borsa Immobiliare da parte della sovrintendente Commissione Listino e Stime. Delle tariffe corrisposte dai committenti, previste da apposito tariffario pubblicato, la Borsa trattiene il 20% per spese di istruttoria della pratica. Per le stime commissionate da enti o istituti pubblici, come avviene correntemente per lo IACP di Napoli, sono previste particolari scontistiche, sulla base di protocolli d'intesa.

Nell'anno 2016 sono state effettuate n. 20 stime per complessivi immobili n. 28.

Accreditamento Operatori

La Borsa accredita soggetti che professionalmente operano nel settore immobiliare, i quali possono registrarsi presso la Borsa, dopo il vaglio accurato dell'Organo amministrativo a fronte del pagamento di una quota annuale. L'appartenenza al sistema Borsa Immobiliare non corrisponde al concetto di affiliazione commerciale in uso presso grandi gruppi, bensì di accreditamento e garanzia.

Nel periodo considerato sono stati accreditati 31 agenti/agenzie immobiliari.

Esiste, inoltre, un elenco di amministratori di condominio ai quali Enti istituzionali e utenti della Borsa Immobiliare possano rivolgersi per consulenze in materia di condominio. Gli amministratori sono selezionati in base ai seguenti requisiti:

- regolare iscrizione ad Albo/Ordine professionale e/o Associazione di categoria iscritta presso il Ministero dello Sviluppo Economico, oppure abilitazione all'esercizio della professione (avvocati, ragionieri commercialisti, dottori commercialisti, ingegneri, architetti, geometri);
- comprovata esperienza nelle amministrazioni di condominio attestata da CV;
- polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da attività professionale;
- godimento dei diritti civili e non avere riportato condanne contro il patrimonio;
- aggiornamento professionale continuo attestato da certificazioni.

Nel periodo considerato sono stati accreditati 25 amministratori di condominio.

* * *

Prima di concludere la presente relazione questo Consiglio mette in evidenza che ai sensi dell'art. 2428 c.c. è richiesta una analisi fedele equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione con particolare riguardo ai costi ai ricavi e agli investimenti.

A tal uopo, tenuto conto anche della entità e complessità degli affari della società, si forniscono le seguenti informative.

Dati reddituali	2014	2015	2016
Ricavi delle vendite	243.583	259.785	231.259
Altri ricavi e proventi	50	29.164	6
Margine operativo lordo	3.055	29.940	3.938

I dati sopra indicati mettono in evidenza che anche nel 2016, principalmente grazie al pieno sostegno del socio unico CCIAA di Napoli mediante il rinnovo della Convenzione per l'affidamento dei servizi concernenti la regolamentazione e valorizzazione del mercato immobiliare, la Società è riuscita a mantenere un equilibrio reddituale, come già avvenuto negli scorsi esercizi.

Le risultanze sopra illustrate vengono confermate altresì dai valori espressi da taluni indici di redditività elaborati sempre con riferimento all'ultimo triennio:

Indici di redditività	2014	2015	2016
ROE netto	1,00%	11,33%	0,83%
ROS	3%	2%	6%

ROE = tasso di redditività del capitale proprio, indicatore del livello a cui è commisurata la base di remunerazione del capitale acquisito dall'impresa con il vincolo del "pieno rischio".

ROS = tasso di redditività dei ricavi della "gestione caratteristica".

Gli indicatori di solvibilità qui nel seguito esposti sinotticamente evidenziano il consolidamento finanziario nel breve (vale a dire fronteggiare le uscite attese nel breve termine con la liquidità esistente) grazie e condizionatamente all'adeguato sostegno dalla CCIAA di Napoli, oltre chiaramente al rafforzamento della propria attività operativa.

Indici di solvibilità	2014	2015	2016
Margine di disponibilità	260.373	266.053	273.651
Quoziente di disponibilità	4,33	4,63	6,96

Si segnala, inoltre, che la Società non ha redatto il Documento Programmatico sulla Sicurezza, in quanto, secondo, l'articolo 34, lettera g) D.Lgs. 196/03, l'obbligo di redigere tale Documento viene generalizzato solo ed esclusivamente ai casi in cui si trattino dati sensibili o giudiziari con l'utilizzo di strumenti elettronici.

Per concludere ed in ossequio al dettato dell'art. 2428 C.C. Vi informiamo che:

- 1) allo stato attuale la Società non ha posto in essere alcuna attività di ricerca e sviluppo;
- 2) la Società non possiede quote di società controllanti anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona;
- 3) nel corso dell'esercizio la Società non ha, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, acquistato o alienato quote di società controllanti;
- 4) in merito alla prevedibile evoluzione della gestione, si ritiene che i futuri risultati dell'attività sociale saranno strettamente collegati al rinnovo della convenzione con la CCIAA di Napoli;
- 6) la Società non ha unità locali.

Vi ringraziamo della fiducia accordataci.

Il Consiglio di amministrazione

(dr Giovanni Adelfi)

(dr Clemente Maria del Gaudio)

(dr.ssa Tecla Magliacano)