

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDEPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**All' Azionista Unico della
Area Stazione S.T.U. S.p.A. in liquidazione**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della Area Stazione S.T.U. S.p.A. in liquidazione (la “Società”), redatto in forma abbreviata ai sensi dell’art. 2435-bis del Codice Civile, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024 e dal conto economico per l’esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio intermedio di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024 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 della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione* 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.

Richiamo d’informativa

Richiamiamo l’attenzione sul paragrafo “Analisi della situazione societaria e assenza del presupposto della continuità aziendale” della nota integrativa in cui è indicato che in data 19 settembre 2024 la Società è stata messa in liquidazione e contestualmente sono stati nominati i Liquidatori; pertanto per effetto dello stato di liquidazione, in assenza del postulato della continuità aziendale, i Liquidatori hanno predisposto il bilancio 2024 con criteri liquidatori, pur non rilevando differenze rispetto al precedente bilancio approvato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia , 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A.n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l’informatica completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all’indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Purtuttavia, in tale contesto, i Liquidatori evidenziano che, in considerazione dello stato liquidatorio in cui si trova la Società e delle caratteristiche delle iniziative immobiliari della stessa, iscritte tra le rimanenze di magazzino per complessivi Euro 19,5 milioni, la recuperabilità dei relativi valori, ancorché supportata da una perizia redatta da esperti indipendenti, risulta soggetta a rilevanti profili di incertezza.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Altri aspetti

I Liquidatori hanno allegato al bilancio intermedio di liquidazione, il verbale delle consegne ai Liquidatori, la situazione dei conti al 22 settembre 2024 e il rendiconto degli Amministratori sulla loro gestione relativa al periodo dal 1 gennaio 2024 al 22 settembre 2024 in conformità a quanto previsto dall'art. 2490 del Codice Civile. I Liquidatori hanno inoltre allegato al bilancio intermedio di liquidazione il bilancio iniziale di liquidazione. Non ci è richiesto di esprimere, e pertanto non esprimiamo, alcun giudizio professionale su tali documenti.

La revisione contabile non consente di escludere che i Liquidatori possano richiedere all'Azionista Unico di effettuare ulteriori versamenti per il pagamento dei debiti sociali. Tale accertamento costituisce potere esclusivo dei Liquidatori e pertanto l'incarico conferitoci esula da tale valutazione.

Responsabilità dei Liquidatori e del Collegio Sindacale per il bilancio intermedio di liquidazione

I Liquidatori sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione 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 dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione

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 e 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.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai Liquidatori, inclusa la relativa informativa.
- 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 sottostanti 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Andrea Isolotti
Socio

Parma, 14 luglio 2025