

# Deloitte.

Valutazione della partecipazione detenuta da Unieco Soc. Coop. In L.C.A in Ulivi S.r.l. in liquidazione nell'ambito della procedura di liquidazione coatta amministrativa di Unieco Soc. Coop. (di seguito il "Cliente"), giusto decreto MISE n. 161/2017

6 febbraio 2025



Deloitte Financial Advisory S.r.l. S.B.

INDICE

GLOSSARIO .....	3
PREMESSA .....	4
1 OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO .....	5
1.1 Descrizione della Società .....	5
1.2 Oggetto e finalità dell'incarico .....	5
1.3 Limiti dell'incarico .....	5
1.4 Data di riferimento .....	6
1.5 Documentazione utilizzata .....	6
2 LA PARTECIPAZIONE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	7
2.1 Descrizione della Società oggetto di valutazione .....	7
2.2 Dati economico-patrimoniali .....	7
3 SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE .....	10
3.1 Principi di riferimento per la valutazione .....	10
3.2 Scelta della metodologia di valutazione .....	10
3.3 Metodo Patrimoniale Semplice .....	12
4 STIMA DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE .....	13
4.1 L'applicazione del Metodo Patrimoniale Semplice .....	13
4.2 Identificazione delle componenti patrimoniali oggetto di Valutazione .....	13
4.3 Stima del valore delle Rimanenze – Terreni .....	14
4.4 Stima del valore della Società – Metodo Patrimoniale Semplice .....	15
5 CONCLUSIONI .....	17
5.1 Valore della Partecipazione .....	17

GLOSSARIO

Unieco o Cliente

*Unieco Soc. Coop. In L.C.A.*

Ulivi o Società



*Ulivi S.r.l. in liquidazione*



Data di Riferimento o Data di Valutazione

*31 dicembre 2023*

Deloitte

*Deloitte Financial Advisory S.r.l. S.B.*



Partecipazione

*Partecipazione del 50% in Ulivi S.r.l. detenuta da Unieco*



Relazione o Perizia

*Relazione giurata di stima, ovvero il presente documento*



## PREMESSA

Unieco Soc. Coop. In L.C.A. (di seguito “Unieco” o “Cliente”), società con sede in Via Meuccio Ruini, 10, 42124 Reggio Emilia, iscritta all’albo delle cooperative di Reggio Emilia al n. A107091, REA di Reggio Emilia 4108, Partita IVA n. 00301010351, avente capitale sociale pari a € 15.461.012 i.v., è soggetta ad una procedura di liquidazione coatta amministrativa, giusto decreto MISE n. 161/2017.

In tale contesto, il Commissario Liquidatore ha richiesto a Deloitte Financial Advisory S.r.l. S.B. (di seguito “Deloitte”), nella persona dell’Ing. Marco Vulpiani (di seguito “Perito”), nato a Roma il 27 aprile 1966, Codice Fiscale VLPMRC66D27H501J, iscritto all’Ordine degli Ingegneri n. A24032, all’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA\_012565, al Registro dei Revisori Legali del Ministero dell’Economia e delle Finanze con il n. 180881 e socio della società Deloitte, in qualità di esperto indipendente, la redazione della perizia giurata di stima del valore economico (di seguito “Relazione” o “Perizia”) della partecipazione del 50% detenuta da Unieco in Ulivi S.r.l. in liquidazione (di seguito “Ulivi” o “la Società”), società di scopo di tipo immobiliare, alla data del 31 dicembre 2023 (di seguito “Data di Riferimento” o “Data di Valutazione”).

## 1 OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO

### 1.1 Descrizione della Società

Ulivi S.r.l. è una società partecipata da Unieco Società Cooperativa, attiva nel settore immobiliare. In particolare, la Società possiede degli immobili facenti parte di un ampio appezzamento di terreno posto nel comune di Reggio Emilia, nei pressi di via Tassoni.

### 1.2 Oggetto e finalità dell'incarico

Nell'ambito della procedura di liquidazione coatta amministrativa, è stata richiesta dal Commissario Liquidatore al Perito, in qualità di esperto indipendente, la redazione di una perizia giurata di stima del valore economico di Ulivi S.r.l.

In virtù delle esigenze cautelative del presente lavoro, i risultati di seguito indicati non possono essere assunti per finalità diverse da quelle previste dal presente incarico.

Il lavoro è stato svolto attraverso i seguenti passaggi logici:

- analisi del contesto e delle caratteristiche della Partecipazione;
- analisi e discussione con il management di Ulivi e di Unieco (di seguito "Management") circa le caratteristiche ed i dettagli della Società;
  - definizione della configurazione di valore e scelta del metodo/dei metodi di valutazione con conseguente impostazione del modello valutativo;
  - stima del valore economico della Partecipazione.

### 1.3 Limiti dell'incarico

L'incarico è stato svolto e le conclusioni sono state portate a termine sulla base delle assunzioni e delle informazioni evidenziate nelle pagine seguenti e considerate valide alla data della presente Relazione. Eventi successivi potrebbero avere un significativo impatto sulla valutazione. L'oggetto dell'incarico non prevede aggiornamenti o modifiche del lavoro a tale proposito.

Il lavoro si fonda esclusivamente su informazioni non prodotte e/o verificate autonomamente ed in modo indipendente. La stima, pertanto, è stata effettuata assumendo la correttezza, la completezza e la veridicità dei dati e delle informazioni forniteci dal Management. In particolare, non sono state svolte procedure autonome di revisione contabile sui dati forniti, né verifiche o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività potenziali di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, ambientale o legate a rischi di qualsiasi tipologia che non siano stati portati a nostra conoscenza.

Qualora le informazioni risultassero diverse o non conformi, la stima effettuata nella presente Relazione potrebbe differire sostanzialmente, sia con riguardo ai metodi utilizzabili che ai risultati della loro applicazione.

Nel paragrafo che segue, pertanto, sono analiticamente descritte le informazioni e le fonti utilizzate ai fini della valutazione, intendendosi che qualora esse dovessero risultare anche solo parzialmente non affidabili, le cause e le conseguenze non potranno in alcun modo essere ascrivibili a Deloitte.

Il presente documento, pertanto, si basa necessariamente sulle attuali condizioni economiche e monetarie di mercato e sulle informazioni che sono state messe a disposizione fino alla data odierna. Nulla di quanto esposto nella Perizia può essere interpretato come garanzia o opinione circa il futuro andamento della Società.

Infine, le conclusioni alle quali si è prevenuti nella presente Perizia sono basate sul complesso delle valutazioni in essa contenute. Nessuna parte della Perizia può essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza e/o per scopi differenti rispetto a quelli espressamente specificati.

#### 1.4 Data di riferimento

La Data di Riferimento della valutazione della Partecipazione è il 31 dicembre 2023.

Non si è venuti a conoscenza di circostanze o eventi che comportino effetti di rilievo su quanto considerato ai fini della stima nel periodo intercorso fra la Data di Riferimento e la data della presente Relazione.

#### 1.5 Documentazione utilizzata

Le analisi, le considerazioni e le conclusioni riportate nel presente documento sono basate sulla seguente documentazione fornita dal management di Ulivi S.r.l. e di Unieco:

- Documentazione economico-finanziaria relativa ai bilanci per gli anni 2021, 2022, 2023 della società Ulivi S.r.l.;

- Perizia di valutazione immobiliare relativa ai terreni iscritti nelle rimanenze redatta dallo Studio Burani Fratti Associati in data 29 novembre 2019;
- Perizia di valutazione immobiliare relativa ai terreni iscritti nelle rimanenze redatta dallo Studio StincArchitettura in data 16 settembre 2022.

## 2 LA PARTECIPAZIONE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 2.1 Descrizione della Società oggetto di valutazione

Ulivi S.r.l. è una società partecipata da Unieco Società Cooperativa, attiva nel settore immobiliare. In particolare, la società possiede degli immobili facente parte di un ampio appezzamento di terreno posto nel comune di Reggio Emilia nei pressi di via Tassoni, i quali sono stati recentemente oggetto di cambiamento della destinazione d'uso, passando da terreni edificabili ad agricoli.

### 2.2 Dati economico-patrimoniali

La situazione economico-patrimoniale alla Data di Valutazione della società Ulivi S.r.l. è riassunta nelle tabelle di seguito riportate.



Situazione Economica

Si riporta di seguito il Conto Economico della Società al 31 dicembre 2023.

Conto economico	31.12.2023
<b>Eur/'000</b>	
Altri ricavi	31
<b>Ricavi complessivi</b>	<b>31</b>
Costi per servizi	(16)
Oneri diversi di gestione	(1)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(17)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>14</b>
Accantonamenti	(12)
<b>EBIT</b>	<b>2</b>
Proventi e oneri finanziari	-
<b>EBT</b>	<b>2</b>
Imposte	-
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2</b>

Tabella 1: Conto Economico di Ulivi S.r.l. al 31 dicembre 2023 (dati in Eur/'000<sup>1</sup>).

Dall'analisi del conto economico della Società è emerso che:

- I ricavi della Società sono pari a 31 Eur/'000;
- le principali componenti di costo sono rappresentate dai costi per servizi ed oneri diversi di gestione, rispettivamente pari a (16) Eur/'000 e (1) Eur/'000.

<sup>1</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti

Situazione Patrimoniale

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2023.

Stato patrimoniale	31.12.2023
Eur/'000	
<b>Attivo Fisso</b>	-
Rimanenze	1.471
Crediti commerciali	7
Debiti commerciali	(9.184)
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>(7.705)</b>
Fondi rischi ed oneri	(12)
<b>Fondi</b>	<b>(12)</b>
<b>CIN</b>	<b>(7.717)</b>
Disponibilità liquide	(1)
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1)</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(7.716)</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>(7.717)</b>

Tabella 2: Stato Patrimoniale riclassificato di Ulivi S.r.l. al 31 dicembre 2023 (dati in Eur/'000<sup>2</sup>)

Dall'analisi dello stato patrimoniale della Società al 31 dicembre 2023 è emerso che:

- Il Capitale circolante netto risulta essere composto da:
  - Rimanenze per 1.471 Eur/'000 afferenti interamente ai terreni agricoli nell'area di Reggio Emilia, in via Tassoni;
  - Crediti commerciali per 7 Eur/'000;
  - Debiti commerciali per (9.184) Eur/'000;
- I fondi per rischi e oneri sono pari a (12) Eur/'000;
- La Posizione Finanziaria Netta, per un importo pari a (1) Eur/'000, è composta dalle sole disponibilità liquide;
- Il Patrimonio netto è pari a negativi (7.716) Eur/'000.

<sup>2</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti

### 3 SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Principi di riferimento per la valutazione

Riteniamo che, alla luce degli obiettivi dell'incarico, la definizione di valore più appropriata possa essere il *Fair Market Value*, ossia il valore al quale un bene potrebbe essere trasferito tra un acquirente e un venditore disponibili e non obbligati ad acquistare o a vendere, e quando entrambe le parti possiedono una conoscenza ragionevole dell'oggetto di interesse e del mercato di riferimento. Tale valore può assumere un significato distinto dal concetto di "prezzo", il quale viene determinato anche sulla base di aspetti contingenti e soggettivi o alternativamente il valore di liquidazione, che può differire dal valore di mercato in relazione a:

- la natura dell'attività. Quanto più l'attività è specifica (nel senso di poter essere destinata ad un uso molto specializzato) minore è il numero dei potenziali acquirenti e di conseguenza maggiore deve essere lo sconto per attirare l'interesse dei pochi investitori;
- la presenza di asimmetrie informative fra venditore e potenziali acquirenti. Nei casi di vendite realizzate rapidamente, per le quali non ci sia stato il tempo di un'adeguata pubblicità, o viceversa la possibilità di un'adeguata due diligence da parte dei potenziali acquirenti, o ancora l'assenza di garanzie da parte del venditore sullo stato dell'attività, è inevitabile dover riconoscere uno sconto a fronte dei rischi che si accolla l'acquirente.

Il processo valutativo seguito fornisce un valore di riferimento teorico della Partecipazione oggetto di valutazione. La presente valutazione può essere influenzata da considerazioni soggettive limitatamente alla scelta di alcuni parametri tecnici, e comunque ispirata al principio della prudenza, mentre non sono stati presi in considerazione gli effetti delle eventuali sinergie derivanti da future operazioni della Società.

Va rilevato che fattori di carattere strategico o negoziale difficilmente possono, per loro natura, essere quantificati tecnicamente in un procedimento di valutazione professionale d'azienda.

#### 3.2 Scelta della metodologia di valutazione

Con riferimento alle finalità della valutazione, è necessario premettere che i metodi di valutazione sviluppati dalla dottrina e dalla prassi professionale devono essere intesi quali strumenti analitici volti a individuare, per ogni specifica situazione, gli elementi razionali di valutazione utilizzabili e, quindi, il valore aziendale e/o il valore di un'attività loro connessa. Ogni metodologia meglio si adatta alla valutazione di una o di alcune specifiche

fattispecie, mentre può non fornire un valido apprezzamento di aziende o *asset* con una struttura economico-finanziaria diversa o con attività caratteristiche differenti.

La scelta dei criteri di valutazione più appropriati per giungere alla stima del valore d'azienda o di attività e passività specifiche è fondata sulla considerazione che gli elementi di valutazione disponibili, siano essi di natura quantitativa o qualitativa, debbano essere scelti in funzione delle specifiche caratteristiche dell'impresa e del suo livello di operatività.

Per la selezione dei metodi di valutazione si è fatto ricorso ad un'analisi allargata delle metodologie potenzialmente utilizzabili in questo contesto. Dall'elenco generale di seguito esposto si è poi proceduto ad individuare quello ritenuto più adeguato nel caso in esame.

Al fine della determinazione del valore, nelle diverse configurazioni possibili, possono essere utilizzate una o più metodiche di valutazione. Queste ultime individuano le differenti visioni di carattere generale che possono essere assunte per la determinazione del valore e nell'ambito delle quali possono essere classificati i principali criteri di stima.

Le tre principali metodiche nell'ambito delle quali possono essere classificati i criteri di valutazione utilizzati nella prassi professionale sono le seguenti:

- i) metodo di mercato (*market approach*): *fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche con riferimento alle quali siano disponibili indicazioni significative di prezzi recenti;*
- ii) metodo dei flussi di risultati attesi (*income approach*): *fornisce un'indicazione del valore basata sulla capacità di una attività reale o finanziaria di generare flussi di risultati nel futuro. Questi ultimi possono essere configurati con differenti criteri;*
- iii) metodo del costo (*cost approach*): *fornisce indicazioni in ordine all'onere che dovrebbe essere sostenuto per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente. Tale informazione può risultare rilevante anche in presenza di indicazioni di valore desumibili dalla metodica del mercato (*market approach*) e dalla metodica dei risultati attesi (*income approach*).*

Sulla base delle caratteristiche dell'attività oggetto di valutazione, nonché delle informazioni disponibili, è stato scelto come metodo valutativo il *Metodo Patrimoniale Semplice*, il quale permette di valorizzare la consistenza patrimoniale della Società.

Con riferimento ad eventuali altri metodi di valutazione applicabili, sono state effettuate le seguenti considerazioni che hanno portato alla loro esclusione:

- i metodi dei multipli di borsa e delle transazioni comparabili: tale metodologia presenta delle limitazioni in relazione all'effettiva operatività della Società, rendendo il metodo in questione poco accurato nella sua applicazione;
- i metodi finanziari sono stati esclusi in ragione della mancanza di un piano prospettico della Società.
- il Metodo Patrimoniale complesso è stato escluso in quanto non sono stati identificati *asset* immateriali specifici (e.g. marchio, know-how) da valutare a valori correnti.

### 3.3 Metodo Patrimoniale Semplice

Di seguito si presenta la metodologia principale utilizzata per la stima del valore della società. In tale ambito si evidenzia che, come riportato in letteratura, i metodi patrimoniali ed in particolare il Metodo Patrimoniale Semplice risulta idoneo a rappresentare il *Fair Value* derivante dalla consistenza patrimoniale della Società alla Data di Valutazione, valorizzando, tra i diversi asset, le rimanenze afferenti ai terreni agricoli nell'area di Reggio Emilia. Il metodo Patrimoniale fornisce il valore di un'azienda come differenza tra il valore corrente delle attività e delle passività. Il valore contabile del patrimonio netto viene dunque ricavato rettificando i valori contabili delle attività e delle passività al fine di esprimere i valori correnti, riflettendo i principi contabili di riferimento.

L'espressione matematica di base del metodo è la seguente:

$$W = C + [(P1+P2+...+Pn) - (M1+M2+...+Mn)]*(1-t)$$

dove:

- $W$  = Equity Value
- $C$  = Patrimonio netto contabile alla data di valutazione
- $P/M$  = Plusvalenze / Minusvalenze
- $t$  = Aliquota fiscale, dove applicabile.

Nella valutazione della Società, gli aggiustamenti di valore sono stati identificati tramite valutazioni specifiche degli asset di maggior rilevanza.

#### 4 STIMA DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE

##### 4.1 L'applicazione del Metodo Patrimoniale Semplice

Come descritto, ai fini valutativi, è stato adottato, con lo scopo di determinare il valore economico della Partecipazione, il Metodo Patrimoniale Semplice, il quale permette di valorizzare i singoli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale della società oggetto di stima. Pertanto, di seguito è riportata un'analisi della valutazione delle voci principali dello stato patrimoniale della Società e le risultanze riflesse all'interno della valutazione con il Metodo Patrimoniale Semplice.

##### 4.2 Identificazione delle componenti patrimoniali oggetto di Valutazione

I principali asset detenuti dalla Società sono riconducibili ai terreni siti in Via Tassoni (Reggio Emilia) iscritti all'interno della voce delle rimanenze. Tali asset sono stati oggetto di svalutazione nell'esercizio 2020 sulla base della perizia di valutazione immobiliare redatta dallo Studio Burani Fratti Associati e risultano così iscritti a bilancio per complessivi 1.471 Eur/000.

A seguito del definitivo cambiamento della destinazione d'uso dei terreni da edificabili ad agricoli, è stata redatta una nuova perizia dallo Studio StincArchitettura, in data 16 settembre 2022, la quale giunge a un valore complessivo dei terreni pari a circa 375 Eur/000, come di seguito riportato:

Mapp 171	7.118 mq
mapp. 909	10.292 mq
mapp. 912	5.201 mq
mapp. 985	7.343 mq
mapp. 1003	5.971 mq
mapp. 1049	6.787 mq
mapp. 1050	1.745 mq
mapp. 1088	3.433 mq
mapp. 1091	49 mq
mapp. 1092	6.890 mq
mapp. 1126	11.559 mq
mapp. 1127	896 mq
mapp. 1122	546 mq
<b>Totale mq:</b>	<b>67.830 mq</b>
mapp. 1095	505 mq
mapp. 1097	22 mq
<b>Totale mq:</b>	<b>527 mq</b>
Terreni = 67.830 mq x 5,50 + 527 mq x 3 = € 373.065,00 + € 1.581,00 =	
<b>Totale :</b>	<b>€ 374.646,00</b>

Tabella 3: Dettaglio terreni agricoli al 31 dicembre 2023 (dati in Eur/000<sup>3</sup>)



<sup>3</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti

#### 4.3 Stima del valore delle Rimanenze – Terreni

Il valore delle rimanenze (pari a 1.471 Eur/'000), relativo ai terreni siti a Reggio Emilia, è stato espresso al *Fair Value*, tramite il metodo dei multipli di mercato ricavati dall'analisi delle quotazioni di vendita al metro quadro di terreni comparabili in termini di destinazione d'uso e dimensioni situati nei pressi dei terreni oggetto di valutazione, di cui si riporta di seguito il dettaglio:

Fonte: Soloterreni.it

Località	Prezzo (Eur/'000)	Tipologia Terreno	Metri quadri (M <sup>2</sup> )	Multiplo (Eur/M <sup>2</sup> )
Formigine (MO)	300	Agricolo	40.000	7,5x
Carpi (MO)	210	Agricolo	25.700	8,2x
Modena	216	Agricolo	32.000	6,8x
Parma	300	Agricolo	40.000	7,5x
Reggiolo, Reggio nell'Emilia	150	Agricolo	26.300	5,7x
Formigine (MO)	250	Agricolo	45.000	5,6x
Carpi (MO)	350	Agricolo	54.400	6,4x
<b>Media</b>				<b>6,8x</b>
<b>Mediana</b>				<b>6,8x</b>

Tabella 4: Dettaglio dei terreni agricoli comparabili (dati in Eur/'000<sup>4</sup>)

In virtù dell'applicazione del metodo, è stato considerato ai fini valutativi il multiplo medio dei terreni comparabili identificati, pari a 6,8 Eur/M<sup>2</sup>, ed è stato applicato alla superficie dei terreni agricoli in via Tassoni, pari a 68.357 M<sup>2</sup>.

Al fine di riflettere lo sconto di liquidità, non riflesso all'interno dei multipli dei terreni sopra illustrati, è stato preso in considerazione un *lack of liquidity discount* (LOLD) del 20%, giungendo a un valore delle rimanenze iscritte a bilancio alla Data di Valutazione di 372 Eur/'000, in linea con quanto stimato dalla perizia di Studio StincArchitettura e considerato rappresentativo del *Fair Value*.

Di seguito si riporta l'esercizio valutativo tramite il metodo dei multipli di mercato:

<sup>4</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti

Multiplo Eur/M <sup>2</sup> Eur/'000	Reggio Emilia
Multiplo Eur/M <sup>2</sup>	6,8x
Metri quadri (M <sup>2</sup> )	68.357
<b>Valore dei Terreni</b>	<b>465</b>
Sconto di liquidità (LOLD)	20,0%
<b>Fair Value Terreni - post LOLD</b>	<b>372</b>

Tabella 5: Valutazione dei terreni tramite il metodo dei multipli di mercato (dati in Eur/'000<sup>5</sup>)

#### 4.4 Stima del valore della Società – Metodo Patrimoniale Semplice

Con il Metodo Patrimoniale Semplice si è provveduto a rappresentare il *Fair Value* derivante dall'attuale consistenza patrimoniale della Società, riesprimendo a valori correnti le rimanenze, come descritto nel paragrafo 4.3.

Di seguito si riporta il prospetto di stima dell'Equity Value al 31 dicembre 2023. I risultati dell'applicazione del Metodo Patrimoniale per l'identificazione del Patrimonio netto adjusted sono stati suddivisi in un range di valori (Min, Mid e Max) in base al range identificato per le rimanenze considerando una Sensitivity pari al +/- 10% sul valore stimato.

Eur/'000	Book Value	Fair Value - Min	Fair Value - Mid	Fair Value - Max
<b>Attivo Fisso</b>	-	-	-	-
Rimanenze	1.471	335	372	409
Crediti commerciali	7	7	7	7
Debiti commerciali	(9.184)	(9.184)	(9.184)	(9.184)
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>(7.705)</b>	<b>(8.842)</b>	<b>(8.805)</b>	<b>(8.767)</b>
Fondi rischi ed oneri	(12)	(12)	(12)	(12)
<b>Fondi</b>	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>
<b>CIN</b>	<b>(7.717)</b>	<b>(8.854)</b>	<b>(8.817)</b>	<b>(8.780)</b>
Effetto fiscale	-	-	-	-
<b>CIN Adjusted</b>	<b>(7.717)</b>	<b>(8.854)</b>	<b>(8.817)</b>	<b>(8.780)</b>
Disponibilità liquide	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Patrimonio netto Adjusted</b>	<b>(7.716)</b>	<b>(8.852)</b>	<b>(8.815)</b>	<b>(8.778)</b>

Tabella 6: stima del Capitale Investito Netto rettificato al 31 dicembre 2023 (dati in Eur/'000<sup>6</sup>)

<sup>5</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti

<sup>6</sup> Eventuali differenze dovute ad arrotondamenti



Il valore della Partecipazione detenuta da Unieco in Ulivi, pari al 50%, è stato stimato come il valore pro-quota del valore complessivo di Ulivi S.r.l. sopra identificato. Pertanto, il valore della Partecipazione detenuta da Unieco in Ulivi S.r.l. è stato identificato in un range compreso tra negativi (4.426) Eur/'000 e (4.389) Eur/'000, con un valore centrale pari a negativi (4.408) Eur/'000.



## 5 CONCLUSIONI

### 5.1 Valore della Partecipazione

Con riferimento alla natura e alle finalità dell'incarico enunciate nelle precedenti sezioni della presente relazione, e dei limiti descritti nella sezione 1.3, nonché sulla base della documentazione di riferimento indicata nella sezione 1.5 e dei criteri metodologici illustrati nelle pagine precedenti, si è proceduto a stimare il valore di mercato della Partecipazione.

Considerando le valutazioni effettuate, si ritiene che il valore corrente di mercato pro-quota della Partecipazione alla Data di Riferimento risulti pari ad un intervallo di valori che va da negativi (4.426) Eur/'000 e (4.389) Eur/'000, con un valore centrale pari a negativi (4.408) Eur/'000.



Marco Vulpiani  
Senior Partner

Deloitte Financial Advisory S.r.l. S.B.



Roma, 6 febbraio 2025





Eva Cremona  
Notaio

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Repertorio numero 4176

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE DI STIMA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno sei del mese di febbraio.  
6 febbraio 2025

In Grottaferrata, Via della Costituente n. 1.

Innanzitutto a me dott.ssa Eva Cremona, Notaio residente in Grottaferrata, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,  
E' PRESENTE

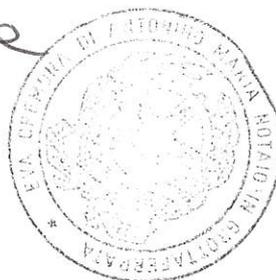
- l'Ing. VULPIANI Marco, nato a Roma il 27 aprile 1966, residente in Grottaferrata (RM), Via Tuscolana n. 467, codice fiscale VLP MRC 66D27 H501J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. A24032, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA\_012565 e al Registro dei Revisori Legali del Ministero dell'Economia e delle Finanze con il n. 180881, della cui identità personale io Notaio sono certa, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta fattami, ammonisco ai sensi di legge il componente il quale presta, quindi, il giuramento di rito ripetendo la formula "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia e da me letto al componente che lo approva e lo sottoscrive alle ore *dieci e sette e minuti quindici*.  
Consta di un foglio scritto su una pagina fin qui.

*Marco Vulpiani*

*Eva Cremona*



ASTE GIUDIZIARIE

