



RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA SIRIUS SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – TRIBUNALE DI MILANO

Professionista incaricato: Dr. Carlo Lamura
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
Studio: Via Venti Settembre 24 – Milano
Tel: 02.40092670
Email: lamura@studiolamura.com
PEC: carlo.lamura@odcecmilano.it

Milano, 24 ottobre 2025



Premessa

Il sottoscritto dr. Carlo Lamura dottore commercialista iscritto all'albo di Milano al numero 3080 e revisore contabile, con studio in Milano, Via Venti Settembre n.24 è stato incaricato dal Tribunale di Milano nell'ambito della procedura concorsuale relativa alla Liquidazione Giudiziale R.G. 423/2025 della SIRIUS SRL con Giudice Delegato il Dr. Lorenzo Lentini e Curatore il Dr. Alfredo Haupt

Oggetto dell'incarico

L'incarico peritale riguarda la valutazione dell'azienda "SIRIUS",
relativamente all'intero compendio aziendale e connesse partecipazioni societarie, in vista della vendita competitiva.

Il _____ ramo d'azienda di SIRIUS SRL in liquidazione giudiziale Tribunale di Milano, LG n. 423/2025,

_____ descrive il perimetro come segue:

- terreni e fabbricati di Cernusco sul Naviglio (Via Mantova e Via Cremona) con relativi impianti accessori;
- serbatoi di stoccaggio, impinto di abbattimento vapori, torce per la combustione di gas esausti, reti di distribuzione piping, laboratorio e attrezzature;
- autovetture/autocarri;
- arredi e attrezzature d'ufficio;
- partecipazioni nelle società elencate
- rapporti attivi/passivi infragruppo con le partecipate;
- rimanenze
- eventuali rapporti di lavoro del ramo in quanto residua un dipendente in seguito



al recesso esercitato dagli altri dipendenti ex. Art.189 c.c.i.

La valutazione dell'azienda, effettuata dal sottoscritto in qualità di perito, esclude tutte le attività e le passività non oggetto di cessione, includendo invece il saldo creditorio netto verso le partecipate.

La valutazione si è basata sulla seguente documentazione e sull'accesso effettuato personalmente in data 30 settembre 2025 allo stabilimento della SIRIUS posto in Cernusco S Naviglio:

- 1) Fascicolo completo dei bilanci di esercizio 2020,2021,2022 e 2023;
- 2) Situazione contabile al 16 luglio 2025;
- 3) Libro cespiti;
- 4) Relazione di stima dell'Ing. Andrea Salvadori del compendio immobiliare sito in Cernusco S. Naviglio, dell'impianto industriale e delle attrezzature, degli autoveicoli e dei mobili, arredi e macchine ufficio (All.1);
- 5) Bilanci esercizio società controllate 2020/21/22/23;
- 8) Libri cespiti delle società controllate;
- 9) Altro materiale e informazioni utili fornite dal management della società;
- 10) Valutazione peritali precedenti del Dott. Alessandro Bani e Geom. Enrico Ambrosini;
- 11) Certificazione sostitutiva ex.art.567 c.2 c.p.c. Notaio Faustino Coglianni;

Tutta la documentazione fornita allo scrivente seppur non allegata è disponibile presso lo studio professionale.

Si fa presente che l'attività dello scrivente non si è estesa ad una revisione contabile e ad un controllo di veridicità e correttezza dei dati forniti.



Data di riferimento della valutazione

La determinazione del valore è da riferirsi alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale del 16 luglio 2025.

L'azienda "SIRIUS"

SIRIUS, fondata nel 2009, opera nel settore della produzione di bioliquidi sostenibili derivati da grasso animale e/o oli vegetali. L'operazione principale di SIRIUS si svolge presso lo stabilimento situato a Cernusco sul Naviglio (MI), dove avviene il processo chimico di trasformazione di sottoprodotti di origine animale e/o vegetale in bioliquidi sostenibili.

L'attività della struttura produttiva di SIRIUS è sempre stata incentrata sul trattamento/lavorazione di grassi animali di categoria 3, riconosciuti dal Regolamento 1069/2009/CE come SOA (Sottoprodotto di Origine Animale) e di olii vegetali di varia natura e origine, con lo scopo di renderli idonei all'utilizzo sia energetico, che tecnico.

Mediante un trattamento svolto in tre fasi: eliminazione dei metalli pesanti (cosiddetto lavaggio o degumming), riduzione del valore dell'acidità organica (cosiddetta de-acidificazione) filtrazione delle impurezze residue (filtrazione di guardia) si può raggiungere la qualità e la specifica tecnica desiderata, in funzione dell'uso cui sarà destinato il prodotto finito.

La produzione complessiva dell'impianto varia ovviamente in funzione della qualità della materia prima da lavorare, delle specifiche tecniche che si desidera conferire al prodotto finito e, conseguentemente, da quante e quali fasi del processo produttivo teste' descritto, ci si intende avvalere per il raggiungimento della qualità desiderata e/o richiesta.

Questi ultimi sono destinati sia alla generazione di energia elettrica sia come materia prima nelle catene di produzione di biocarburanti. Tra i materiali elaborati nello stabilimento figurano, ad esempio, l'olio di palma, le oleine vegetali e animali, nonché i grassi animali.

In virtù di questo processo, SIRIUS detiene l'autorizzazione a trattare e produrre fino a 100.000 tonnellate annue di tali sottoprodotti



SIRIUS controlla altresì indirettamente tramite una subholding, Smart Energy, otto società di scopo, le quali sono impegnate nella produzione di energia elettrica e termica mediante impianti di cogenerazione, ognuno con una capacità di 420 kW, per un totale di circa 2,9 MW. L'utilizzo di bioliquidi sostenibili come combustibile qualifica questi impianti per ricevere incentivi economici sotto forma di Tariffa Omnicomprensiva, assegnati dall'ente regolatore nazionale per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il mercato di riferimento

Il mercato dei bioliquidi sostenibili è in una fase di crescente attenzione e sviluppo, guidato principalmente dalla necessità di ridurre le emissioni di gas serra e dalla ricerca di alternative ai combustibili fossili.

I bioliquidi sostenibili sono una forma di biocarburante liquido che viene prodotto a partire da biomasse, ovvero da materiale organico di origine vegetale o animale. La caratteristica principale che li distingue come "sostenibili" è il loro minore impatto ambienta/e rispetto ai combustibili fossili tradizionali, in termini di emissioni di gas serra e di utilizzo delle risorse naturali. Questi bioliquidi possono essere utilizzati in vari settori, inclusi il trasporto, la produzione di energia e il riscaldamento.

La sostenibilità dei bioliquidi è valutata considerando l'intero ciclo di vita del prodotto, dalla coltivazione delle materie prime alla produzione, al trasporto, all'uso e alla fine del ciclo di vita. Alcuni criteri importanti includono:

1. Riduzione delle Emissioni di Gas Serra: I bioliquidi sostenibili dovrebbero contribuire a una significativa riduzione delle emissioni di CO₂ rispetto ai combustibili fossili.
2. Uso Responsabile del Terreno: La produzione di biomasse per bioliquidi non dovrebbe causare deforestazione o degradazione del suolo, né interferire con la produzione alimentare.
3. Biodiversità: La coltivazione delle biomasse dovrebbe essere gestita in modo da proteggere la biodiversità locale.
4. Efficienza Energetica: Il processo di produzione dei bioliquidi dovrebbe essere efficiente dal punto di vista energetico, garantendo che l'energia prodotta sia maggiore de/l'energia impiegata per la produzione.

Tra gli esempi di bioliquidi sostenibili ci sono l'etanolo e il biodiesel, che possono essere



prodotti rispettivamente da colture zuccherine o amidacee (come canna da zucchero, mais, o grano) e da oli vegetali o grassi animali. È importante sottolineare che la sostenibilità di questi biocarburanti dipende strettamente dalle pratiche agricole, dalle tecnologie di conversione utilizzate e dalla gestione del ciclo di vita del prodotto.

Le metodologie di stima del valore economico d'azienda di comune uso

I modelli diffusi nella prassi valutativa d'impresa in condizioni di normale funzionamento, presuppongono l'esistenza di una prospettiva di continuità aziendale e la capacità dell'azienda di generare redditi o flussi di cassa futuri.

Nel caso di specie, valutazione di un compendio di beni aziendali nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale _____, tali presupposti vengono meno stante che non risulta corrente la continuazione dell'esercizio dell'impresa e nemmeno l'affitto d'azienda.

Si procede comunque ad esporre i principali metodi diffusi nella prassi valutativa in prospettiva di continuità aziendale evidenziando gli aspetti che non permettono la loro applicazione:

1) Metodo patrimoniale semplice e Metodo patrimoniale complesso

Il metodo patrimoniale semplice si basa sulla individuazione del valore di un'azienda in termini di differenza tra gli attivi patrimoniali, previamente rivalutati, e passivi, aggiornati al momento della valutazione. Fondamentalmente, mira a stabilire il valore netto dell'azienda a prezzi di mercato attuali, in termini di valore residuale una volta estinte le posizioni debitorie.

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta un'evoluzione del tradizionale approccio patrimoniale, arricchendolo con elementi che vanno oltre la mera somma aritmetica degli asset tangibili iscritti nel bilancio. Questo metodo non si limita a considerare la differenza tra attivi e passivi aziendali, ma integra nella valutazione anche i beni immateriali e la capacità reddituale futura dell'azienda, elementi spesso trascurati nelle valutazioni più semplici. Tra i beni immateriali si possono includere brevetti, marchi, relazioni con la clientela e know-how tecnico o gestionale, che pur non essendo direttamente quantificabili nei termini di un bilancio tradizionale, rappresentano



risorse chiave per la generazione di valore futuro.

Nel calcolare il valore dell'azienda secondo il metodo patrimoniale complesso, si procede quindi a una rivalutazione degli asset tangibili e alla quantificazione dei beni immateriali, attribuendo loro un valore economico basato su stime di contributo alla generazione di un reddito futuro. Inoltre, si tiene conto delle potenzialità di crescita dell'azienda e della sua posizione competitiva nel mercato, valutando come queste possano influenzare positivamente i flussi di cassa futuri.

Di conseguenza, nel presente contesto di liquidazione giudiziale in cui alcune residuali attività e di tutte le passività permangono in capo alla procedura, i modelli propri della continuità aziendale (patrimoniale semplice e, ancor più, patrimoniale complesso, che presuppone capacità reddituale prospettica e valutazione di intangibili/posizione competitiva) non risultano applicabili.

2) Metodo reddituale

Si basa sull'ipotesi che il valore economico di un'azienda dipenda esclusivamente dalla propria capacità di produrre reddito.

Il valore è pertanto determinato dalla seguente equazione:

$$V = (I - n \cdot R) / K_n$$

Dove V è il valore del capitale economico dell'azienda, R sono i redditi attesi dell'esercizio e K_n il coefficiente di attualizzazione al tasso determinato e al tempo n.

I limiti di tale metodo sono simili a quelli del metodo finanziario anche se presenta un minor grado di aleatorietà stante la possibilità di assumere un maggior numero di ipotesi verificabili sulla base dell'esperienza.

Nel presente contesto di liquidazione giudiziale il metodo reddituale non risulta applicabile in quanto presuppone la continuità aziendale e la possibilità di stimare redditi prospettici attendibili su un orizzonte definito. Nel caso di specie:

- l'impresa non opera più in going concern;
- mancano flussi reddituali prospettici ragionevolmente stimabili;



- i dati storici non sono rappresentativi della futura capacità di generare utili;
- difetta un orizzonte temporale di proiezione certo e difendibile.

Ne consegue che il reddito prospettico non è misurabile in modo ragionevole e il metodo reddituale risulta concettualmente inidoneo alla determinazione del valore.

3) Metodo finanziario

Il metodo finanziario, noto anche come approccio basato sui flussi di cassa scontati (DCF, Discounted Cash Flow), è una delle tecniche più diffuse per la valutazione d'azienda. Questo metodo si concentra sulla stima dei flussi di cassa futuri che l'impresa è attesa generare, e poi li "sconta" al valore presente utilizzando un tasso di attualizzazione che riflette il costo del capitale e il rischio associato all'investimento. L'obiettivo è determinare il valore attuale netto (VAN) dell'azienda, ovvero quanto vale oggi, in termini di denaro, la capacità futura dell'impresa di generare reddito.

Nel presente contesto di liquidazione giudiziale il DCF non risulta applicabile. L'approccio presuppone continuità operativa, piani industriali attendibili, flussi di cassa prospettici autonomi dell'azienda e la determinazione di parametri (WACC, tasso di attualizzazione, terminal value) fondati su assunzioni verificabili. Nel caso di specie:

- l'attività è cessata e non esistono business plan o forecast credibili;
- i flussi futuri sarebbero meramente ipotetici e dipendenti da scelte/sinergie del potenziale acquirente, non dal soggetto in procedura;
- l'uso di un terminal value e di tassi rischio-correlati introdurrebbe un grado di aleatorietà incompatibile con la finalità documentale della stima concorsuale.

Ne deriva che il DCF è concettualmente inidoneo alla determinazione del valore nel caso in esame.

4) Metodo misto patrimoniale – reddituale

La dottrina moderna suggerisce di superare le limitazioni intrinseche sia del metodo patrimoniale semplice sia del metodo reddituale puro, proponendo un approccio integrato che combina i punti di forza di entrambi. Questo approccio misto, che



armonizza le due metodologie, prevede l'introduzione del concetto di "goodwill" o "badwill" come elemento di valutazione della capacità dell'azienda di generare un reddito superiore (o inferiore) rispetto al rendimento atteso dal capitale investito.

Nel presente contesto di liquidazione giudiziale il metodo misto patrimoniale-redдитuale con determinazione di goodwill/badwill non è applicabile. Tale approccio presuppone la continuità aziendale e una redditività prospettica idonea a misurare l'eventuale extra-reddito rispetto al rendimento normale del capitale investito. Nel caso di specie:

- la redditività futura è nulla e manca un orizzonte di proiezione attendibile;
- non ricorrono i presupposti per un avviamento positivo (goodwill) e l'eventuale badwill non è concettualmente stimabile;
- non sussistono condizioni di cessione immediata in continuità.

Pertanto, la metodologia in esame deve essere esclusa.

5)Metodi di mercato

I metodi di mercato rappresentano un approccio alla valutazione aziendale che si basa sull'analisi dei prezzi di mercato osservati per la compravendita di aziende simili, sui prezzi di transazioni in borsa o fuori borsa adeguatamente corretti, o sulla capitalizzazione di mercato, definita come il prodotto tra il prezzo delle azioni e il numero di azioni emesse. Questi metodi mirano a stabilire dei "prezzi di riferimento" per la vendita di un'azienda.

Nel presente contesto di liquidazione giudiziale i metodi di mercato non sono applicabili per la determinazione del valore del compendio. La stima richiede infatti:

- un campione significativo e omogeneo di comparables d'impresa, non rinvenibile poiché l'oggetto è un insieme eterogeneo di beni e non un'azienda operativa;
- prezzi formati in continuità (M&A o capitalizzazioni) che non sono assimilabili ai valori di realizzo liquidatori, i quali rispondono a finalità, rischi, tempi e condizioni di vendita profondamente differenti (illiquidità, sconti da dismissione, assenza di garanzie di continuità).



Ne deriva che i riferimenti di mercato su imprese operative non sono trasferibili al caso di specie rendendo il presente metodo inapplicabile.

La scelta della metodologia valutativa

L'obiettivo della presente valutazione è quello di determinare, _____, il processo valutativo dell'azienda, _____.

Di conseguenza, la valutazione deve essere condotta nel rispetto dei principi valutativi in contesti di crisi o di insolvenza al fine di esprimere un parere _____ sul valore _____ dell'intero compendio aziendale. (rif.:

Principi contabili e di valutazione delle aziende in crisi – doc 6/8/2025 CNDCEC)

Tali principi convengono nel ritenere che, pur in assenza di continuità aziendale, il valore oggetto di perizia debba essere riferibile ad un complesso di beni organizzati per l'esercizio d'impresa. Occorre, pertanto, valorizzare tale profilo esprimendo un premio di unitarietà che rappresenti il maggior valore rispetto alla vendita atomistica.

Lo scopo è quello di determinare il valore di realizzo per la massa attiva di un'azienda in condizioni di assenza di continuità, infatti, SIRIUS è inattiva, senza allo stato, alcuna capacità reddituale autonoma.

L'oggetto della stima riguarda il complesso di beni materiali e immateriali, incluso il saldo creditorio netto nei confronti delle società controllate.

Si ritiene di adottare il criterio della cessione, valorizzando il compendio quale unità-azienda potenzialmente funzionante. Il valore sarà determinato, come somma dei valori netti di realizzo dei singoli cespiti incrementata da un premio di unitarietà variabile tra il 5%-10%, criterio elaborato in dottrina e giurisprudenza nell'ambito di cessioni di azienda effettuati in contesti di liquidazione giudiziale quando non è possibile, come in questo caso, determinare un valore di avviamento attendibile. (Criterio statuito dall' art 214 c.c.i. e confermato in giurisprudenza, per esempio, dal Tribunale di Milano -*Trib. Milano, 6 luglio 2023, Pres. Macchi, Est. Rossetti*).

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che:

- i metodi classici basati sui flussi reddituali o finanziari risultano inapplicabili, poiché presuppongono la capacità dell'impresa di produrre redditi futuri e di



mantenere un avviamento economico positivo;

- nei casi di liquidazione giudiziale o di procedure concorsuali assimilate, la stima deve invece fondarsi sul valore di realizzo più probabile;
- la vendita unitaria del compendio aziendale, rispetto alla disgregazione in singoli beni, può determinare un differenziale positivo di valore per effetto della conservazione delle sinergie operative.

In conclusione, risulta coerente applicare quello che comunemente viene definito “premio di unitarietà” in una misura pari al 5 % del valore stimato dei singoli cespiti.

La situazione patrimoniale al 16 luglio 2025

Si riportano i valori patrimoniali dei beni oggetto di cessione come rilevati dalla situazione contabile al 16 luglio 2025 (data di apertura della Liquidazione Giudiziale) per poter poi procedere alle rettifiche necessarie ed alla determinazione dei valori attuali.

Si evidenzia, che per quanto riguarda il saldo creditorio netto dei crediti verso controllate, esso è stato rilevato singolarmente per ogni società controllata procedendo ad azzerare il valore di eccedenza dei debiti residui rispetto ai crediti, posto che tale eccedenza dovrà partecipare secondo le regole concorsuali:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Costi di ricerca e sviluppo	1.649.072,04
f/amm costi di ric,svil,pubb.amm	-989.443,22
f.do svalutaz.costi ricerca e svilu	-659.628,82
Totale immobilizzazioni immateriali	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
Terreni e fabbricati	2.081.947,04
Terreno via mantova 7	168.900,00
Terreno via cremona 4	190.500,00
Tterreno area ex arexons	333.705,00
Immobili via mantova 7	597.775,66
Immobili via cremona 4	1.126.104,54
f/amm fab.uso uf.<90-07/8/9 prof	-87.372,23
f/amm immobili via mantova 7	-247.665,93
Impianti e macchinario	2.714.640,76



Impianti generici	51.938,34
Impianti specifici	606,00
Impianti di stoccaggio prodotti fin	381.123,23
Impianti di produzione/processi	3.591.003,77
f/amm impianti generici	-33.048,83
f/amm impianto di stocc prodotti f	-66.350,87
f/amm impianto di produzione proc	-1.210.630,88
Attrezzature industriali e commerciali	41.044,91
Attr.varie e minute (<516,46 e.)	3.722,08
Attrezzature di stabilimento	68.514,43
Aattrezzature per laboratorio	25.957,15
f/amm attr. varie e minute	-3.722,08
f/amm attrezzature di stabilimento	-44.112,65
f/amm attrezzature per laborator	-9.314,02
Altri beni	62.733,08
Mobili e macchine ord. d'ufficio	20.629,60
Macchine elettromec. d'ufficio	65.981,03
Autocarri/autovetture	137.608,88
Aautovetture	121.114,45
f/amm mobili e e arredi via mantova	-20.629,60
f/amm macch. elettrom. d'uff.	-52.864,85
f/amm. autocarri/autovetture	-108.431,30
f/amm. autovetture	-100.675,13
Totale immobilizzazioni materiali	4.900.365,79
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
Partec. in imprese controllate	114.044,00
Totale immobilizzazioni finanziarie	114.044,00
CREDITI VERSO SOCIETA' CONTROLLATE	
Crediti v/imp.contr. bassano energia	107.128,60
Crediti v/imp.contr. casatisma srl	188.956,32
Crediti v/imp.contr. gloover srl	83.759,04
Crediti v/imp.contr. bettola energi	157.743,51
Crediti v/imp.contr. smart service	0,00
Crediti v/imp.contr. eroi srl	0,00
Crediti v/imp.contr. edilparc srl	0,00
Crediti v/imp.contr. sior energia sr	0,00
crediti v/imp.contr. kraftwerk srl	50.389,36
crediti v/imp.con.smart energy x be	65.000,00
crediti v/imp.con.smart energy x m	200.000,00
crediti v/imp.con.smart energy x er	15.000,00
crediti v/imp.co.smart energy frig	460.464,72



crediti v/imp.co.smart energy frig	247.943,35
crediti v/imp.controllate	1.188.706,18
Totale crediti vs/soc controllate	2.765.091,08
ATTIVO CIRCOLANTE	
Rimanenze materie prime,suss. e di consumo	45.750,85
Totale rimanenze	45.750,85
TOTALE VALORI CONTABILI COMPENDIO AZIENDA	12.725.617,51

Analisi delle singole voci di bilancio

1) La voce di bilancio “costi di ricerca e sviluppo” iscritta per un valore pari ad euro 0 nasce dai risultati ottenuti in seguito ad una innovativa, costosa e approfondita ricerca effettuata sulla possibilità/opportunità di poter lavorare/raffinare, per primi in Europa, un olio ottenuto dalla spremitura ed estrazione dal guscio contenente il seme dell’Anacardo, proveniente dal Vietnam, dunque non dal seme, ma dal suo guscio. Tale studio e conseguentemente la ricerca in campo su un impianto pilota realizzato da SIRIUS e successivamente utilizzato nel processo produttivo messo a punto è nato in seguito alla necessità manifestatasi intorno al 2018/2020 di ricercare fonti alternative ai classici olii vegetali, già conosciuti ed utilizzati, ma sempre più costosi e di difficile reperibilità: l’olio estratto dal guscio di Anacardo (CNSL). Dopo un anno di risultati positivi grazie a questo studio, a seguito di _____

_____ verifiche tecniche sulle materie prime utilizzate, impedendo a SIRIUS di operare per circa un anno. Una volta intervenuto nel luglio 2022 _____, le condizioni del mercato erano radicalmente cambiate ed il mono cliente pur avendo sottoscritto un impegno pluriennale si era organizzato direttamente con il paese produttore (Vietnam) ormai esperto nel modo di lavorare tale materia prima. Negli anni successivi 2023,2024 SIRIUS ha più volte tentato e pianificato una ripartenza di questo tipo di lavorazione, ma i presupposti finanziari ed economici erano ormai cambiati, anche a causa delle condizioni dopo un anno di fermo dell’attività. A questo punto vista la totale inutilità di questi costi sostenuti la



società ha provveduto alla loro integrale svalutazione.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di confermare per la voce Beni Immateriali il valore attuale di euro 0.

2) La voce di bilancio “Beni Materiali – Terreni e Fabbricati” iscritta per un valore al netto dei relativi fondi di ammortamento pari ad euro 2.081.947,04

risulta formata da:

A) Ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 162,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T-S1, intestato a SIRIUS SRL, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2005 Pratica n. MI0486169 in atti dal 22/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89740.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2020.

A1) Terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.



Quota parte di 1/4 = 201 mq

B) *Autorimessa a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4*, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 m

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 130,15 euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: S1,

B 1) *Terreno, composto da cortile comune.*

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 = 201 mq

C) *Ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4*, della superficie commerciale di 220,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10vani, rendita 2.840,51 euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n.



4, piano: 1, intestato a SIRIUS SRL, derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 29/06/2004 Pratica n. MI0440813 in atti dal 29/06/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4418.1/2004)

C1) Altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano
cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub 4, sub 5, sub 701.

Quota parte di 1/4 =201 mq

D) Ufficio a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 109,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di palazzina uffici a servizio del complesso industriale, ubicata in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.562,28 euro, indirizzo catastale: VIA CREMONA n. 4, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/11/2020 Pratica n. MI0291871 in atti dal 06/11/2020 Protocollo NSD n. ABITAZIONE-UFFICIO (n.104082.1/2020) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/11/2020, prot. n.MI10291871

D1) Altro terreno, composto da cortile comune.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 1072
cortile di 804 mq comune ai beni identificati al foglio 50, mappale 18, sub 2, sub



4, sub 5, sub 701.

Quota parte di $1/4 = 201$ mq

E) Capannone industriale a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA

4, della superficie commerciale di 1.300,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un capannone industriale ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Cremona n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5 m.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 34 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.700,00 euro,

indirizzo catastale: VIA MANTOVA n. 7, piano: T, derivante da

VARIAZIONE del 07/06/2022 Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022

ENTRATE.AGEVSTI. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022

AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIB. DEGLI

SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE (n. 216606.1/2022) VARIAZIONE

NEL CLASSAMENTO del 30/05/2023 Pratica n. MI0226892 in atti dal

30/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 226892.1/2023) Notifica

effettuata con protocollo n. MI0274371 del 30/06/2023.

E1) Altro fabbricato, composto da cabina elettrica.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 34 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, indirizzo

catastale: via Mantova 7, piano: T, intestato a SIRIUS SRL, derivante da

VARIAZIONE del 07/06/2022

Pratica n. MI0216606 in atti dal 08/06/2022 Protocollo NSD n

ENTRATE.AGEVSTI. REGISTRO UFFICIALE.4657076.07/06/2022

AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI



SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

F) Spogliatoio, campo da tennis, giardino a CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA CREMONA 4, della superficie commerciale di 234,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un edificio adibito a spogliatoio a servizio di un campo da tennis dismesso, ubicato in Cernusco sul Naviglio, via Mantova n. 4, in zona periferica caratterizzata da insediamenti prevalentemente industriali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

foglio 50 particella 85 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.302,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MANTOVA snc, piano: T, intestato a SIRIUS SRL, derivante da UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/04/2017 Pratica n.MI0199873 in atti dal 26/04/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1375.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Il valore viene determinato sulla base della perizia del professionista incaricato in euro 1.640.560 quale valore di mercato ed in euro 1.400.000 quale valore di vendita giudiziaria con abbattimento del 15% oltre oneri e pertanto si rettifica in euro 1.400.000. (Cfr. All.1)

3) Le voci di bilancio “Impianti e Macchinari “valore al netto dei fondi ammortamento iscritta per euro 2.714.640,76 e “Attrezzature Industriali e Commerciali” valore al netto dei fondi ammortamento iscritta per euro 41.044,91, per un totale di euro 2.755.685,67.

Trattasi, in sintesi, di impianti e macchinari destinati ai processi di miscelazione, filtrazione, stoccaggio e trattamento dei materiali.

L'intero complesso produttivo è costituito da un'infrastruttura impiantistica unitaria che assicura la movimentazione e la gestione dei fluidi, comprensiva di



tubazioni in acciaio inox per distribuzione e pompaggio e di linee interrate dedicate alla raccolta e allo smaltimento dei reflui.

È inoltre presente una rete elettrica e di automazione a servizio degli impianti, con sistemi di comando, controllo e monitoraggio che regolano il funzionamento delle varie sezioni del compendio.

L'impianto produttivo risulta fermo da diversi mesi. E la situazione economica attuale relativamente al costo dell'energia e delle materie prime rende necessario l'adeguamento delle installazioni produttive indispensabile per l'ottenimento di risparmio energetico e di economie di scala con i relativi cospicui investimenti per il possibile acquirente del ramo della potenziale azienda.

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature sopra elencati sono interconnessi con tutta la struttura dell'intero edificio rendendolo fortemente legato alla attività produttiva, difficilmente riconvertibile se non a fronte di ingenti investimenti o di ingenti costi di smaltimento e bonifica al fine di utilizzare le capacità edificatorie o insite nel valore stesso dell'immobile.

A questo punto, si ritiene importante spiegare le complesse fasi di lavorazione del processo produttivo della SIRIUS:

Lavaggio/Degumming: esso consiste fondamentalmente nell'eliminazione dei metalli pesanti. Dopo aver portato la materia prima ad una temperatura di circa 90°C, la si pone in contatto con una soluzione acida (Citrica o Fosforica, in funzione della qualità da trattare) e dopo un predeterminato numero di ore di miscelazione, si lascia decantare per un tempo che di volta in volta va stabilito in funzione dei risultati che, con frequenza prestabilita, vengono forniti dal laboratorio chimico interno; solo quando la qualità ottenuta con il primo trattamento acido è considerata sufficiente, e dopo aver ripetuto più volte il medesimo trattamento sul lotto lavorato si può passare alla fase successiva.

Deacidificazione: dopo aver eseguito il trattamento di cui al precedente punto, si valuta il valore percentuale di acidità organica raggiunta dal prodotto in lavorazione e, in funzione di essa, si stabilisce la modalità con cui procedere per l'abbattimento della stessa, sino a valori molto bassi, quasi sempre richiesti intorno all'1%. Tale trattamento viene eseguito sottovuoto, a temperature elevate (circa 230/240°C), in



contenitori cilindrici verticali (de-acidificatori) predisposti per temperature elevate (coibentati) e per condizioni di vuoto quasi assoluto. Da detta lavorazione, condensando le emissioni gassose che ne derivano, si ottiene un sottoprodotto, più assimilabile ad un rifiuto (acque glicerinose di condensa), che con qualche difficoltà, viene ceduto gratuitamente a chi è autorizzato a farne un uso specifico.

Filtrazione di guardia: una volta deacidificato, il prodotto in lavorazione viene sottoposto ad una filtrazione, cosiddetta “di guardia”, volta a garantire l’eliminazione delle residue parti contaminanti, non del tutto eliminate con le precedenti fasi di “lavaggio” effettuate con l’uso della soluzione acida. Tale filtrazione viene effettuata mediante la miscelazione con apposite “terre filtranti” e l’utilizzo di due “filtri-presa”, predisposti per una filtrazione su tele e carte apposite, ad una pressione di circa 2/3 bar. Dalla predetta filtrazione ne deriva un rifiuto, costituito dalle terre decoloranti utilizzate, intrise dell’olio e/o del grasso animale trattato; tale rifiuto, con qualche difficoltà, viene avviato allo smaltimento oneroso in appositi impianti acutizzati.

Dalla sintetica descrizione dei processi di lavorazione ne deriva che l’insieme impianti/macchinari/attrezzature risulta strutturalmente e funzionalmente integrato con l’edificio in cui insiste, costituendo di fatto un unicum produttivo. Le linee di processo, le reti ausiliarie (elettrica, strumentale/automazione, fluidi di servizio, piping interrato per reflui), le fondazioni dedicate e gli ancoraggi strutturali determinano una specializzazione d’uso tale da rendere l’immobile difficilmente riconvertibile a destinazioni differenti senza:

- importanti interventi di rimozione linee, quadri, passerelle, basamenti, piping e controsoffittature tecniche;
 - smontaggi complessi con possibile demolizione di opere edili connesse (trincee impianti, basamenti setti/vasche, cavedi tecnici);
 - eventuali attività di messa in sicurezza;
 - successivi adeguamenti impiantistici e rilasci/volture titoli per la nuova destinazione (prevenzione incendi, impianti tecnologici, sicurezza luoghi di lavoro).
- Gli impianti e le dotazioni sono suddivisi secondo le seguenti macro-categorie



funzionali:

- 1) Parco serbatoi per materie prime;
- 2) Parco serbatoi per lo stoccaggio dei prodotti finiti;
- 3) Zona di processo “Degumming/Lavaggio”, articolata in:
 - a. Stoccaggio miscela delle soluzioni acide e spillatura del decantato
 - b. Sezione di degumming
 - c. Sezione di deacidificazione
- 4) Impianto di deacidificazione organica;
- 5) Impianto di filtrazione di guardia;
- 6) Impianto di Abbattimento Vapori – Scrubber;
- 7) Attrezzature e servizi comuni.

Di seguito si elencano i macchinari e le attrezzature oggetto di stima da parte del professionista incaricato:

1) Parco serbatoi materie prime

Descrizione componente	Quantità
Serbatoi in acciaio al carbonio verniciato da 50 mc	13
Serbatoi in acciaio al carbonio verniciato da 60 mc	4
Serbatoi in acciaio inox o ferro smaltato da 80 mc	5
Serbatoio in acciaio inox da 100 mc	1
Serbatoio in acciaio al carbonio per gasolio da 9 mc	1

2) Parco serbatoi per lo stoccaggio dei prodotti finiti

Descrizione componente	Quantità
Serbatoi in acciaio inox o al carbonio coibentato da 80 mc	7
Serbatoi in acciaio inox o al carbonio da 50 mc	4

3) Zona di processo “Degumming/Lavaggio”

- a. Stoccaggio miscela delle soluzioni acide e spillatura del decantato

Descrizione componente	Quantità
Serbatoio in acciaio inox da 5 mc per stoccaggio acqua calda	1



Serbatoi di processo in acciaio inox da 15 mc per stoccaggio delle soluzioni acide	3
Serbatoi di processo in acciaio inox da 5 mc per preparazione delle soluzioni acide	2
Serbatoi di processo in acciaio inox da 2 mc per spillatura del decantato	2

b. Sezione di degumming

Descrizione componente	Quantità
Serbatoi di processo in ferro coibentato da 70 mc con agitatori	4
Serbatoi di processo in acciaio inox coibentato da 80 mc con agitatori	4
Serbatoi di processo in acciaio inox coibentato da 40 mc con agitatori	5
Gruppi vuoto Travaini con scambiatore	2
Colonne in acciaio inox per disidratazione sottovuoto	2
Caldaie Gavardo a olio diatermico alimentate a metano	2

c. Sezione di deacidificazione

Descrizione componente	Quantità
Serbatoi di processo in acciaio inox da 50 mc	2
Serbatoi di processo in acciaio inox da 200 mc	3
Serbatoio di processo in acciaio inox da 28 mc	1

4) Impianto di deacidificazione organica

Descrizione componente	Quantità
Reattori in acciaio inox coibentati da 40 mc, con agitatore e predisposizione per lavorare in vuoto	2
Reattore in acciaio inox coibentato da 25 mc, con agitatore	1
Condensatori in acciaio inox da 2 mc per la condensazione dei fumi acidi caldi	2
Serbatoio in ferro da 5 mc per dosaggio Glicerolo 98%	1
Serbatoio in acciaio inox da 10 mc per preriscaldamento Glicerolo 98%	1
Serbatoi in ferro da 5 mc per raccolta acque glicerinose di condensa	2
Serbatoi in acciaio inox da 40 mc per stoccaggio acque glicerinose di condensa	2
Serbatoi in acciaio inox da 30 mc per stoccaggio acque glicerinose di condensa	2



Serbatoi orizzontali in ferro da 15 mc per stoccaggio Glicerolo 98%	3
Gruppi vuoto Travaini con scambiatore di calore	3
Caldie Gavardo ad olio diatermico alimentate a gas metano	3
Torce per termocombustione dei fumi di processo	2
Torri di raffreddamento MITA	2
Addolcitore per acqua di acquedotto	1

5) *Impianto di filtrazione di guardia*

Descrizione componente	Quantità
Serbatoi miscelatori in ferro da 15 mc con agitatore	2
Filtri pressa Diefenbach per miscelazione e filtrazione	2

6) *Impianto di Abbattimento Vapori – Scrubber*

È composto da:

- una o più torri di lavaggio verticali in acciaio inox o vetroresina rinforzata;
- riempimenti interni (packing) per aumentare la superficie di contatto gas/liquido;
- pompe di ricircolo della soluzione di lavaggio (acqua + soda o reagente basico);
- ventilatore centrifugo per aspirazione vapori;
- vasca di raccolta e neutralizzazione delle condense acide;
- strumentazione di controllo (pH, temperatura, portata) e scarichi in atmosfera.

7) *Attrezzature e servizi comuni*

Descrizione componente	Quantità
Evaporatori a film (non installati)	3
Quadri elettrici vari di controllo e distribuzione	vari
Quadro di media tensione	1
Tubazioni e collettori vari di processo	vari
Manichette e raccordi per carico/scarico camion	vari



Pompe di diverso tipo (volumetriche, centrifughe, a vite)	vari
Scambiatori di calore a piastre, fascio tubiero e spirale	vari
Laboratorio chimico attrezzato con cappa aspirante, titolatori, bilance e strumenti analitici (GC, ICP)	1

Il valore viene determinato sulla base della perizia del professionista incaricato in euro 341.000 quale valore di mercato. (Cfr.All.1)

4) La voce di bilancio “Autovetture ed Autocarri” iscritta per un valore al netto dei fondi ammortamento per euro 49.616,90.

Trattasi di autovetture e autocarri di proprietà della SIRIUS come da elenco e valutazione effettuata dal professionista incaricato:

Descrizione
Fiat Ducato targa FW823GJ del 2019, 213.000 km, alimentazione gasolio
Fiat Doblò targa FY515TC del 2019, 225.000 km, alimentazione gasolio
Fiat Doblò targa FW533PJ del 2019, 160.000 km, alimentazione gasolio - difetti a motore e cambio
Fiat Doblò targa EW737FW del 2014, 220.000 km, alimentazione gasolio
Alfa Romeo Stelvio targa GC715SZ del 2021, 125.000 km, alimentazione gasolio
Jaguar F-Pace targa FK358VZ del 2017, 163.000 km, alimentazione gasolio - difetti a iniettori e carrozzeria
Fiat Tipo targa FW219GK del 2019, 315.000 km, alimentazione gasolio - difetti a frizione
Fiat Panda targa FH176HA del 2017, 111.000 km, alimentazione benzina - difetti scatola dello sterzo
Fiat Panda targa FP859NM del 2018, 172.000 km, alimentazione gasolio
Fiat Panda targa FD717SS del 2016, 90.000 km, alimentazione benzina - difetti su portellone



Fiat Ducato targa FK479GK del 2017, 170.000 km, alimentazione gasolio
Rimorchio targa XA364BJ
Rimorchio targa AE42220

Il valore viene determinato sulla base della perizia del professionista incaricato in euro 109.000 quale valore di mercato attuale. (Cfr. All.1)

5) La voce di bilancio “Mobili e Arredi, Macchine Ufficio Elettroniche” iscritta al netto dei fondi di ammortamento valore apri ad euro 13.116,18

Trattasi di mobili e arredi e macchine elettroniche di proprietà della SIRIUS come da elenco e valutazione effettuata dal professionista.

Descrizione	quant. N.
Tavoli e scrivanie di varie misure e forme (parte in vendita con riserva di proprietà)	25
Armadi e contenitori di varie misure e forme (parte in vendita con riserva di proprietà)	60
Desk reception	1
Poltroncine e sedute di varie tipologie	55
Divano e poltrone in pelle nera (1 divano + 2 poltrone)	3
Server principale	1
Impianto/quadro per gestione sistema informatico e telefonia	1
Personal computer e monitor (fissi e portatili)	20
Stampanti HP	4
Fotocopiatrici/stampanti multifunzione (in riserva di proprietà e/o in affitto)	3
Televisori (LG 50”, Philips 42”, marca sconosciuta 50”)	3

Il valore viene determinato sulla base della perizia del professionista incaricato in euro 10.000 quale valore di mercato attuale. (Cfr.All.1)



6) La voce di bilancio “Partecipazioni in imprese controllate” iscritta per euro 114.044,00

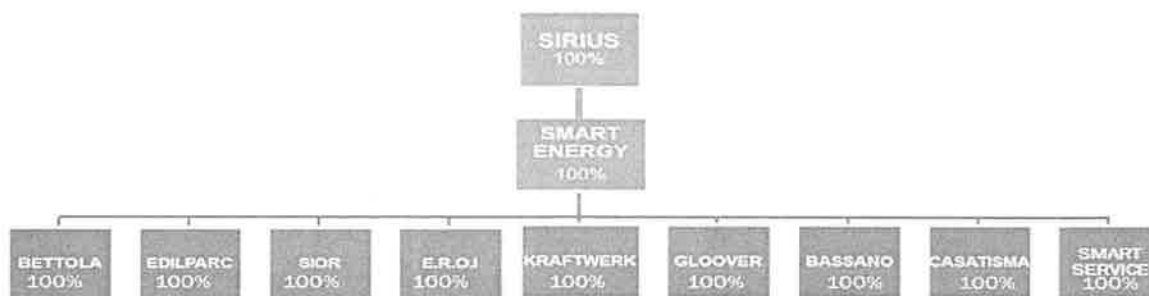
Tali Partecipazioni derivano da un progetto nato tra gli anni 2017-2018, con l'intento ad accelerare il processo di integrazione verticale dell'attività industriale svolta presso l'impianto principale di Cernusco S Naviglio e di voler rivestire un ruolo strategico nel mercato delle energie rinnovabili.

SIRUIS ha dato il via ad un piano di investimenti, focalizzato in particolare nell'acquisizione di piccole centrali di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (impianti di cogenerazione).

A tale scopo, spinti dalle vantaggiose normative all'epoca in vigore sul territorio nazionale, i cui incentivi governativi garantivano profitti tali da consentire il rientro dell'intero capitale investito in brevissimo tempo dall'entrata in esercizio dell'impianto, e motivati dal facile reperimento della materia prima (Grasso Animale e/o Olio Vegetale), nonché dalle favorevolissime condizioni economiche del mercato di quel periodo, SIRIUS, come moltissimi altri piccoli operatori/investitori in Italia, si è mossa verso questa direzione, installando impianti di cogenerazione da fonte rinnovabile, o cercando di acquisire installazioni già autorizzate, realizzate ed attive.

Tra il 2017 ed il 2021 le società acquisite e/o costituite ad hoc per lo scopo (cosiddette “società di scopo”) ed inserite sotto il controllo di Smart Energy sono state nove, di cui otto destinate alla produzione di energia elettrica, ed una (Smart Service) costituita appositamente per dare servizio di assistenza tecnico/manutentiva a tutto il nuovo comparto, mediante personale altamente specializzato ed appositamente formato dai tecnici SIRIUS come dallo schema sottorappresentate;





Dal 2022 (crisi energetica post-Ucraina) il comparto ha subito shock su materie prime, energia/gas, ricambi/manutenzioni, tali da rendere antieconomica l'operatività ordinaria. Pur essendo intervenuti meccanismi di conguaglio ARERA nel 2024–2025, i tempi lunghi di ristoro hanno imposto fabbisogni finanziari anticipati non sostenibili per piccoli operatori come le società del gruppo. Inoltre, la vita residua degli impianti secondo le convenzioni GSE è prossima alla scadenza 2026–2027, con possibili obblighi di dismissione/bonifica al termine.

Dopo tentativi di ripartenza nel 2022–2023, gli impianti sono rimasti fermi nel 2024 e 2025 e si sono inoltre accumulati deterioramenti tecnico-funzionali e decadenze certificative (prove serbatoi, CPI, messe a terra, contatori fiscali, emissioni, collegamenti MT/BT, certificazioni di sostenibilità), con conseguente necessità di revamping importante e ripristino titoli prima di una eventuale riattivazione. Un impianto (Kraftwerk S.r.l.) risulta integralmente disinstallato e mai entrato in esercizio per carenze autorizzative emerse post-acquisto.

Alla data di stima, le partecipate non esprimono flussi reddituali prospettici né dispongono di un perimetro operativo in continuità credibile:

Il modello è strutturalmente subordinato alla provvista GSE/ARERA; l'orizzonte 2026–2027 è incerto e prossimo a fine vita convenzionale.

Si riporto un prospetto riassuntivo delle partecipate con le elative convenzioni GSE e kWh autorizzati:



Società	Partita Iva	Location	Kwh Autorizzati da GSE	Scad. Convenzione GSE
Bettola Energia Srl	4187230166	Pozzo D'Adda - MI	400 Kwh	17.09.2027
E.R.O.I. Srl	3656320169	Azzano San Paolo - BG	400 Kwh	16.08.2026
Edilparc Energia Srl	11502350017	Piossasco - TO	420 Kwh	09.12.2027
Sior Energia Srl	11470000016	Piossasco - TO	420 Kwh	09.12.2027
Casatisma Energia Srl	11306180966	Casatisma - PV	420 Kwh	31.08.2026
Bassano Energia Srl	11412840966	Castello di Godego - TV	420 Kwh	27.12.2027
Gloover Energia Srl	11412870963	Pove del Grappa - VI	420 Kwh	29.09.2026
Kraftwerk Srl	2685610210	Campo Tures - BZ	#####	CESSATA
Smart Service Srl	11306170967	Milano	#####	#####

A parte l'impianto di Kraftwerk Srl, integralmente disinstallato e mai entrato in esercizio, attualmente tutti gli impianti di cogenerazione in capo a Smart Energy sono pressoché identici, ma con lay-out diverso per ognuno di loro, e dispongono in egual modo di:

- Motore MAN Mod. C12 D2842 LE211 della potenza di KW/h 420, munito di Alternatore Mecc Alte, Turbina, Inter-cooler, Pompa Iniezione Bosch, Container Insonorizzante, Marmitta, etc.
- Quadri elettrici di bassa e media tensione.
- Trasformatore in resina per media/alta tensione
- 2 o 3 serbatoi in ferro da 25mc ognuno, a volte interrati ed a volte fuori terra
- Piping di collegamento serbatoi/motore

La gran parte degli impianti è allocata su terreno o capannone in locazione, o terreno concesso con diritto di superficie, mentre solo il terreno dell'impianto di Bettola Energia Srl è di proprietà della stessa.

Ogni impianto è autorizzato all'esercizio dell'attività di produzione di energia elettrica sulla base di una Convenzione stipulata e sottoscritta con il GSE che ne determina la vita, la scadenza e la capacità produttiva di Kwe massima consentita da immettere in rete.

Ogni impianto di cogenerazione ha una "vita", stabilita dalla durata indicata all'art. 14 nella Convenzione sottoscritta con il GSE. La gran parte degli impianti facenti capo a Smart Energy, come del resto quasi tutti gli impianti di questo tipo presenti sul territorio Nazionale, hanno un "fine vita" previsto tra il 2026 ed il 2027, dunque poco meno o poco più di un anno ancora dopodiché, in alcuni casi, i possessori di



tali impianti saranno presumibilmente obbligati a disinstallarli ed a bonificare l'area occupata. Su tale ipotesi, nulla di diverso è stato prospettato dalle competenti Autorità regolatrici.

Risulta una lunga e forzata inattività pari, ad esempio, ad un periodo di due anni per Bertola Energia srl con avvenuta disconnessione da parte dell'Enel delle connessioni a bassa e media tensione, scadenza delle certificazioni di tenuta dei serbatoi interrati ed incentivo convenzione in scadenza il 17.09.2027, analoga situazione, con in più una disputa ambientale con il comune _____

_____, riguarda la società E.R.O.I. srl. per quanto riguarda Sior Energia Srl e Edilparc Energia Srl vi è la medesima situazione di Bertola Energia con l'aggravio di una disputa con le dogane _____ sul calcolo delle accise previste.

Ancora peggio la situazione di Bassano Energia Srl e di Casatisma Energia Srl i cui impianti non sono mai stati attivati, sono in stato di completo abbandono e per di più per entrambe è in corso un contenzioso per morosità nei canoni di locazione ed intimazione di sfratto.

Infine, Gloover Energia Srl l'impianto non è in proprietà ma in affitto di ramo d'azienda, non è mai entrato in funzione e vi è un contenzioso con il proprietario dell'azienda per morosità dei canoni.

Riassumendo a lunga forzata inattività degli impianti ha ridotto in modo rilevante l'efficienza e la capacità produttiva.

Pertanto, si ritiene di analizzare il valore delle partecipazioni sulla base delle situazioni patrimoniali al 31-12-2023, ultimo bilancio presentato al registro delle imprese, svalutando le attività non più realizzabili e sostituendo al valore dei beni materiali il valore di realizzo attuale dell'impianto, unico bene posseduto con un potenziale valore residuo, grazie anche alla conferma tecnica del valore attribuito da parte del professionista incaricato ing. Andrea Salvadori (All. 2).

Tutte le altre poste dell'attivo dei bilanci delle società partecipate sono state completamente svalutate essendo costituite per la quasi totalità da crediti inesigibili di gruppo e da beni non più presenti o di scarsissimo valore. Per la Smart Energy srl, subholding della SIRIUS, l'attivo svalutato riguarda il valore delle partecipazioni e dei relativi crediti nei loro confronti.



Si riassumono nel seguente prospetto i risultati così ottenuti:

Società	Patrimonio Netto al 31-12-2023	Tot. attivo svalutato	Valore impianto	Tot. patrimonio netto	Valore finale attribuito
Bettola Energia Srl	139.659,00	-442.154,00	20.000,00	-282.495,00	0,00
E.R.O.I. Srl	98.605,00	-926.222,00	20.000,00	-807.617,00	0,00
Edilparc Energia Srl	136.150,00	-436.002,00	20.000,00	-279.852,00	0,00
Sior Energia Srl	78.670,00	-1.089.311,00	20.000,00	-990.641,00	0,00
Casatisma Energia Srl	-102.683,00	-452.232,00	20.000,00	-534.915,00	0,00
Bassano Energia Srl	-53.508,00	-179.430,00	20.000,00	-212.938,00	0,00
Gloover Energia Srl	-90.374,00	-118.058,00	0,00	-208.432,00	0,00
Kraftwerk Srl	-862.815,00	-197.729,00	20.000,00	-1.040.544,00	0,00
Smart Service Srl	-60.938,00	-675.597,00	0,00	-736.535,00	0,00
Smart Energy Srl	97.784,00	-2.814.007,00	0,00	-2.716.223,00	0,00
Totale	-619.450,00	-7.330.742,00	140.000,00	-7.810.192,00	0,00

Alla luce di tutte le considerazioni e valutazioni sopra effettuate si ritiene di rettificare in euro 0 il valore della voce Partecipazioni.

7) La voce di bilancio “Crediti verso società controllate” iscritta, al netto dei corrispondenti debiti, per euro 2.765.091,08,

Tale voce riguarda il saldo netto creditorio verso le società partecipate come descritte a svalutate a zero nel punto precedente.

Pertanto, per tutte le considerazioni che hanno portato ad azzerare completamente il valore di tutte le società partecipate risultano totalmente inesigibili i crediti nei loro confronti.

Alla luce di tutte le considerazioni e valutazioni sopra effettuate si ritiene di rettificare in euro 0 il valore della voce Crediti verso società controllate.

8) La voce di bilancio “Rimanenze” iscritta per un valore pari ad euro 45.750,85

Tale posta viene essere completamente svalutata non essendo più presenti rimanenze di materiali in quanto l'attività risulta cessata da tempo.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di rettificare per la voce Rimanenze il valore in euro 0.



Alla luce di quanto sopra valutato ed esposto si riportano i valori riassuntivi della società SIRIUS:

SITUAZIONE VALORE AZIENDA SIRIUS FINALE A SEGUITO DELLE VALUTAZIONI EFFETTUATE

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Costi di ricerca e sviluppo	0,00
Totale immobilizzazioni immateriali	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
Terreni e fabbricati	1.400.000,00
Impianti macchinario e attrezzature	341.000,00
Autocarri e autovetture	109.000,00
Mobili, arredi e macchine ufficio	10.000,00
Totale immobilizzazioni materiali	1.860.000,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
Partec. in imprese controllate	0,00
Totale immobilizzazioni finanziarie	0,00
CREDITI VERSO SOCIETA' CONTROLLATE	
Crediti v/imp.controllate	0,00
Totale crediti vs/soc controllate	0,00
ATTIVO CIRCOLANTE	
Rimanenze materie prime,suss. e di consumo	0,00
Totale rimanenze	0,00
TOTALE VALORE FINALE	1.860.000,00
PREMIO DI UNITARIETA' 5%	93.000,00
TOTALE VALORE FINALE AZIENDA	1.953.000,00



Per tutto quanto illustrato e valutato il sottoscritto professionista incaricato ritiene poter affermare che _____ il valore determinato nella presente perizia in euro 1.953.000.

Milano 24-10-2025

Il Perito
Dr. Carlo Lamura

Allegati:

- 1) Relazione di stima dell'Ing. Andrea Salvadori del compendio immobiliare sito in Cernusco S. Naviglio, dell'impianto industriale e delle attrezzature, degli autoveicoli e dei mobili, arredi e macchine ufficio.
- 2) Mail Ing. Andrea Salvadori conferma tecnica del valore attribuito ai macchinari delle società partecipate.

