



Roberto Cherchi
Consulente tecnico d'Ufficio



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO



ESECUZIONI MOBILIARI



**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



Nella procedura esecutiva R.G. n. 1232/2024



promossa da:



HOMELYFE SRL

Creditore procedente con l'Avv. Arnaldo Cogni

contro:



Giudice: dott. Maria Antonietta CITTERIO



QUADRO DI SINTESI

| QUESITO | RISPOSTA DEL CTU |
|--|---|
| <p><i>Dica il CTU nominato, letti gli atti ed i documenti della procedura, sentiti gli eventuali CTP nominati dalle parti, ed assunte tutte le informazioni utili, ricavabili dalla documentazione già in atti, e anche per il tramite di accesso/consultazione ed estrazione di documenti amministrativi e contabili, anche informatici, presso la terza pignorata HOMELYFE SRL e presso tutti competenti uffici pubblici e privati di riferimento, quale sia il valore delle quote sociali pignorate</i></p> | <p>Il valore della quota di partecipazione dell'1,46% del capitale sociale del debitore ██████████ nella società HOMELYFE SRL è pari a complessivi</p> <p><u>euro 4.100,00 (quattromilacent0/00)</u></p> |
| <p><i>Se sia possibile la loro libera collocazione e vendita sul mercato, compatibilmente con le previsioni statutarie/regolamentari</i></p> | <p>La partecipazione nella società HOMELYFE SRL S.r.l. ed oggetto di pignoramento non è liberamente trasferibile, in quanto vincolata dal diritto di prelazione in caso di trasferimento inter vivos. E' soggetta quindi alla disciplina del terzo comma dell'art.2471</p> |


Sommario


| | |
|---|----------|
| QUADRO DI SINTESI | 2 |
| SOMMARIO | 3 |
| PREMESSA | 4 |
| VERBALI DI UDIENZA DI FORMULAZIONE DEL QUESITO..... | 4 |
| NOMINA DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE | 5 |
| L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 5 |
| LA RELAZIONE PERITALE | 6 |
| LA DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA PER LA PERIZIA | 6 |
| QUESITO 1 – LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA..... | 7 |
| IL QUESITO POSTO DAL GIUDICE..... | 7 |
| LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE..... | 10 |
| I CRITERI DI STIMA..... | 10 |
| LA VALUTAZIONE | 11 |
| LA CONCLUSIONE E LA RISPOSTA AL QUESITO | 14 |
| QUESITO 2 – LA TRASFERIBILITÀ DELLA QUOTA..... | 15 |
| IL QUESITO POSTO DAL GIUDICE..... | 15 |
| L'ART.2471 DEL CODICE CIVILE | 15 |
| I LIMITI ALLA TRASFERIBILITÀ DELLE QUOTE DELLA SOCIETÀ HOMELYFE SRL | 16 |
| LA CONCLUSIONE E LA RISPOSTA AL QUESITO | 16 |
| LE OSSERVAZIONI DELLE PARTI | 16 |

Il sottoscritto Dott. Roberto Cherchi con Studio in Gallarate Via Pegoraro n.18 tel. 0331-785.670 mobile 338 9053576 mail rcherchi@studiocherchi.it posta elettronica certificata roberto.cherchi@odcecbusto.it codice fiscale CHRRRT74T31D869V iscritto all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Busto Arsizio al n.559 è nominato Consulente Tecnico del Giudice con giuramento del 6 novembre 2024 dal Giudice Dott. Maria Antonietta CITTERIO nella procedura esecutiva RG n.1232/2024 promossa dal creditore HOMELYFE SRL contro ██████████ avente ad oggetto il pignoramento delle quote di partecipazione di proprietà del debitore eseguito nella società HOMELYFE SRL.

Verbali di udienza di formulazione del quesito**Estratto del verbale udienza del 9 novembre 2024**

Il Giudice assegna al CTU il seguente quesito:

Dica il ctu nominato, letti gli atti ed i documenti della procedura, sentiti gli eventuali ctp nominati dalle parti, ed assunte tutte le informazioni utili, ricavabili dalla documentazione già in atti, e anche per il tramite di accesso/consultazione ed estrazione di documenti amministrativi e contabili, anche informatici, presso la terza pignorata HOMELYFE SRL e presso tutti competenti uffici pubblici e privati di riferimento, quale sia il valore delle quote sociali pignorate, se sia possibile la loro



*libera collocazione e vendita sul mercato, compatibilmente con le previsioni
statutarie/regolamentari.*



Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte

Il debitore esecutato non si è costituito nel presente giudizio.



Il creditor procedente ha nominato il Dott. Carlo Alberto Nebuloni commercialista quale consulente tecnico di parte.



L'inizio delle operazioni peritali

In data 12 novembre 2024 alle ore 09.30 sono iniziate le operazioni peritali presso lo Studio dello scrivente consulente tecnico. Né la parte né il proprio consulente tecnico ha partecipato alla riunione.



>>> <<<

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione riferisce le risposte ai quesiti proposti dal Giudice



La documentazione utilizzata per la perizia

Le operazioni peritali sono basate:

- sugli atti contenuti nei fascicoli di causa;
- sulla documentazione pubblica acquisita presso il Registro delle Imprese (atti

e bilanci):

- Bilancio al 31.12.2021;
- Bilancio al 31.12.2022;
- Statuto vigente HOMELYFE S.r.l.;
- Visura storica società HOMELYFE S.r.l.;
- Situazione contabile al 30/06/2024;
- su informazioni reperite attraverso ricerche web e consultazioni siti internet;
- la terza pignorata HOMELYFE S.r.l. ha dato riscontro alle richieste di documentazione formulate dallo scrivente perito.

QUESITO 1 - La valutazione della quota pignorata

Il quesito posto dal Giudice

*Dica il ctu nominato, letti gli atti ed i documenti della procedura, sentiti gli eventuali ctp nominati dalle parti, ed assunte tutte le informazioni utili, ricavabili dalla documentazione già in atti, e anche per il tramite di accesso/consultazione ed estrazione di documenti amministrativi e contabili, anche informatici, presso la terza pignorata **HOMELYFE SRL** e presso tutti competenti uffici pubblici e privati di riferimento, quale sia **il valore delle quote sociali pignorate***

Identificazione dell'oggetto della stima (quota società **HOMELYFE Srl**) e principali dati societari

La società HOMELYFE S.r.l.

La società HOMELYFE Srl è stata costituita il 13 ottobre 2020 ed iscritta al Registro delle Imprese Iscritta nell'apposita sezione speciale in qualità di START-UP INNOVATIVA per lo svolgimento dell'attività di sviluppo, produzione e commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico.

Compagine sociale



La compagine sociale risulta molto frazionata, in quanto la sottoscrizione delle quote è avvenuta mediante il *crowdfunding*, cioè l'attività di raccolta collettiva di fondi, principalmente da piccoli investitori privati, per il sostegno di un'idea imprenditoriale. La compagine sociale è divisa in due tipologie di categorie di quote a cui spettano differenti diritti:

- le quote di partecipazione al capitale di categoria "A" o "quote ordinarie"



hanno le seguenti caratteristiche:



(a) sono soggette al diritto di prelazione da parte dei titolari delle quote di categoria "A" di cui all'articolo 11;

(b) attribuiscono il diritto di prelazione di cui all'articolo 11 nell'ipotesi di trasferimento di quote di categoria "A";

(c) attribuiscono il diritto di voto nelle delibere assembleari;

(d) sono soggette in maniera attiva e passiva al gradimento e



all'esclusione di cui agli articoli 12 e 13 dello statuto sociale;



- le quote di partecipazione al capitale di categoria "B" sono sprovviste del diritto di voto nell'assemblea dei soci.

Le quote oggetto del presente procedimento del valore nominale di euro 172,00 pari

al 1,46% del capitale sociale appartengono alla categoria "A" o "quote ordinarie"

Il capitale sociale sottoscritto è di euro 11.814,12.



Organo amministrativo





La società è amministrata da un amministratore unico Malfanti Colombo Luca, rappresentante dell'impresa e con pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.



Informazioni generali sull'attività di impresa

La società ha sede legale ed operativa in via Palestro, 4 a Legnano (MI) ed eroga servizi di gestione patrimoniale non finanziaria attraverso la propria piattaforma internet *homelyfe.it*. Si occupa di successioni, passaggio generazionale, affitto concordato e servizi accessori.

Risultano occupati n.2 lavoratori dipendenti ed n.1 collaboratore.



I bilanci d'esercizio e la situazione economica al 30/06/2024

La società, alla data di redazione della presente Relazione, risulta aver depositato il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, nella forma del bilancio abbreviato.

I dati economici aggiornati sono stati forniti direttamente dalla società e sono rappresentati dalla situazione economica al 30/06/2024.

Nel seguente prospetto si riepilogano i dati patrimoniali ed economici:

Dati patrimoniali al 31/12/2023:

| ATTIVITA' | |
|------------------------------|----------|
| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | € 66.840 |
| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | € 16.633 |
| IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | |
| RIMANENZE | |
| CREDITI V/CLIENTI | € 250 |
| ALTRI CREDITI | € 30.487 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE | € 86.690 |
| RATEI E RISCONTI ATTIVI | |



| | |
|--------------------------|------------------|
| TOTALE ATTIVITA' | € 200.900 |
| PASSIVITA' | |
| DEBITI PER TFR | € 1.196 |
| DEBITI < 12 mesi | € 109.443 |
| DEBITI > 12 mesi | € 34.568 |
| RATEI E RISCONTI PASSIVI | € - |
| TOTALE PASSIVITA' | € 145.207 |
| PATRIMONIO NETTO | € 55.693 |

La data di riferimento della valutazione

La stima del valore della quota oggetto della presente relazione è riferita alla data del pignoramento, coincidente con il 5 giugno 2024.

I criteri di stima

La stima della quota del capitale sociale viene effettuata mediante stima del valore della società HOMELYFE SRL eseguita con il c.d. *metodo reddituale* attraverso:

- la quantificazione della quota di spettanza di patrimonio netto;
- la valutazione reddituale prospettica al fine di determinare la propensione dell'azienda a generare redditi nel futuro.

In particolare, il metodo reddituale enfatizza il valore dall'avviamento, cioè è la propensione dell'azienda a generare redditi nel futuro. È un plusvalore che prende origine dall'organizzazione dell'azienda e si rispecchia, di volta in volta nella clientela consolidata, nel posizionamento strategico all'interno del mercato di riferimento, nel nome dell'azienda che porta garanzia di professionalità e standard qualitativi elevati.

Altre manifestazioni dell'avviamento sono i buoni rapporti con i fornitori e con le



banche e tutti quegli elementi intangibili che, anno dopo anno, consolidano ed aumentano la posizione dell'azienda in termini di propensione a generare redditi nel futuro: il c.d. "buon giro d'affari".

Nel caso di HOMELYFE S.r.l., start-up innovativa nel campo dei servizi, il metodo reddituale è il più rispondente per la determinazione dell'effettivo valore delle quote.



La valutazione



PATRIMONIO NETTO

€ 55.693,00. =

Dal bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 depositato al Registro delle imprese risulta che il patrimonio netto della società HOMELYFE Srl è pari ad euro 55.693,00

AVVIAMENTO

€ 225.467,00. =

Come evidenziato nel paragrafo dedicato ai criteri di stima si procede a valutare esclusivamente l'avviamento, nel caso di specie, con il metodo reddituale proiettando in un arco temporale di 3 anni la redditività calcolata in base ai dati dell'ultimo bilancio disponibile.

Viene utilizzato il margine operativo lordo EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) che rappresenta l'utile prima degli interessi passivi, imposte, svalutazioni e ammortamenti su beni materiali e immateriali.

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO | 31/12/23 | 30/06/24 |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA | € 156.405 | € 107.332 |
| VARIAZIONE RIMANENZE | | |
| ACQUISTI DI MERCI | € - | |
| SERVIZI E GODIMENTO BENI DI TERZI | € 43.344 | € 50.986 |
| VALORE AGGIUNTO | € 113.061 | € 56.347 |



| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| RICAVI GESTIONE ACCESSORIA | € 8.000 | € 1.264 |
| COSTO DEL LAVORO | € 30.221 | € 19.569 |
| ALTRI COSTI OPERATIVI | € 7.795 | € 532 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) | € 83.045 | € 37.510 |

Il Margine operativo lordo (EBITDA) ai fini della quantificazione dell'avviamento è pari ad euro 83.045,00. I dati al 30 giugno 2024 confermano il trend economico della società e le proiezioni per l'anno in corso sono in linea con i dati posti alla base della presenta valutazione.

Il margine viene attualizzato considerando:

i = il tasso di rischio, quale media degli investimenti in capitali di rischio nel

nostro paese¹, pari al 3,79%;

i'' = il tasso di rendimento del capitale, quale rendimento medio ponderato dei

BTP a tre anni, pari al 3,81%²

t = l'arco temporale di 1 anni;

La valutazione del ramo d'azienda viene sviluppata con il metodo misto, sommando al valore degli *assets*, come sopra espressi il valore dell'avviamento, con i seguenti dati e secondo la seguente formula:

V = valore dell'azienda

K = valore patrimonio netto

55.693

R = reddito medio prospettico (EBITDA)

83.045

i = tasso di attualizzazione

3,79%

i'' = tasso di rendimento del capitale

3,81%

t = numero anni di durata

3

¹ Fonte "Country Default Spreads and Risks Premiums –Gennaio 2023 – www.nyu.edu"

² Fonte "Rendimenti titoli di stato" – www.tesoro.it

$$V = K + \text{anni} \times (R - iK)$$

| | | | | | |
|---------------|---------------|---|----------------|---|----------------|
| Risultato V = | 55.693 | + | 225.467 | = | 281.160 |
|---------------|---------------|---|----------------|---|----------------|

| anni | R - iK | coeff. | attualizzazione del sovrareddito |
|-------------------|--------|----------|----------------------------------|
| 1 | 80.923 | 0,963484 | 77.968 |
| 2 | 80.923 | 0,928301 | 75.121 |
| 3 | 80.923 | 0,894403 | 72.378 |
| Avviamento | | | 225.467 |

In base a quanto esposto, il valore della società HOMELYFE SRL assume la seguente configurazione:

| HOMELYFE SRL | |
|-------------------------|---------------------|
| PATRIMONIO NETTO | € 55.693,00 |
| AVVIAMENTO | € 225.467,00 |
| VALORE SOCIETA' | € 281.160,00 |

Valore della quota di partecipazione di [REDACTED]

Dal momento che oggetto della presente valutazione è il valore di una quota di partecipazione dell'1,46% del capitale sociale oggetto di pignoramento, si perviene ai seguenti risultati.

| Descrizione | Importo |
|--|-------------------|
| Valore della società | 281.160,00.= |
| Quota di partecipazione | 1,46% |
| Valore della quota di partecipazione di euro 4.104,94 arrotondato a | 4.100,00.= |

La conclusione e la risposta al quesito

Il valore della quota di partecipazione dell'1,46% del capitale sociale del debitore XXXXXXXXXX di nominali euro 172,00 nella società HOMELYFE SRL è pari a complessivi **euro 4.100,00 (quattromilacento/00)**

QUESITO 2 - La trasferibilità della quota

Il quesito posto dal Giudice

Dica il CTU se sia possibile la libera collocazione e vendita sul mercato [delle quote pignorate], compatibilmente con le previsioni statutarie/regolamentari

L'art.2471 del Codice Civile

L'art.2741 del Codice Civile, rubricato "Espropriazione della partecipazione" prevede un diverso regime di vendita forzata della partecipazione staggita in funzione della sua trasferibilità o meno. Se la partecipazione è liberamente trasferibile, la fase liquidativa si svolge con le modalità stabilite dagli artt. 529 c.p.c. e seguenti che siano compatibili con la natura di tale partecipazione e con la disciplina specifica per essa prevista dal legislatore.

Se invece la partecipazione non è liberamente trasferibile, il creditore, il debitore e la società devono accordarsi sulla vendita e, solo in difetto di accordo, questa ha luogo all'incanto (art.2471 comma 3 c.c.).

Sempre con riguardo all'ipotesi di non libera trasferibilità – e sempre per consentire ai soci un controllo sui componenti della compagine sociale - l'art. 2471 comma 3 c.c. aggiunge che la vendita è priva di effetto se, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, la

società presenta un altro acquirente che offre lo stesso prezzo.

I limiti alla trasferibilità delle quote della società HOMELYFE Srl

Lo statuto vigente della società HOMELYFE S.r.l. all'art.11 "Trasferimenti e prelazioni" regola a trasferibilità delle quote e prevede espressamente il **diritto di prelazione** agli altri soci in caso di **trasferimento a terzi delle quote di categoria "A"** oggetto della presente valutazione.

Le partecipazioni non sono liberamente trasferibili per atto tra vivi.

La conclusione e la risposta al quesito

La partecipazione nella società HOMELYFE Srl di proprietà di [REDACTED] ed oggetto di pignoramento **non è liberamente trasferibile**, in quanto **vincolata dal diritto di prelazione** in caso di trasferimento *inter vivos*. E' soggetta quindi alla disciplina del terzo comma dell'art.2471 c.c che prevede che il creditore, il debitore e la società devono accordarsi sulla vendita e, solo in difetto di accordo, la vendita avviene all'incanto, con possibilità di rendere detta aggiudicazione priva di effetto se, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, la società presenta un altro acquirente che offre lo stesso prezzo.

Le osservazioni delle parti

Con comunicazione PEC del 10 dicembre 2024 il creditore procedente comunica di condividere la valutazione effettuata dal consulente.

Il sottoscritto consulente ritiene così concluso l'incarico ricevuto tenendosi a disposizione della S.V. per tutti i chiarimenti necessari.

Gallarate, 12 dicembre 2024

Roberto Cherchi

