TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Sezione Esecuzioni Mobiliari

Espropriazione di quote di partecipazione

LA SCALA SERVICE S.R.L.

contro

R.G. Es. Mob. n. 112/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Stima del valore delle quote di partecipazione nella società ZEUS S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa Tosi

Custode e Perito Estimatore: Dott. Roberto Cherchi

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 477678092266c735fb912f8ec8f63a5ef

QUADRO DI SINTESI

QUESITO	RISPOSTA DEL C.T.U.
Quale sia il presumibile valore di realizzo, ad oggi, derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate.	Il presumibile valore di realizzo, in ipotesi di vendita forzata, della quota di partecipazione del 90% del capitale sociale del nella società ZEUS S.R.L., del valore nominale di euro 36.000,00, è pari a complessivi **euro 67.600,00** (sessantasettemilaseicento/00).
Se, alla luce delle clausole statutarie, la partecipazione oggetto di pignoramento sia o meno liberamente trasferibile.	La partecipazione nella società ZEUS S.R.L. oggetto di pignoramento **non è liberamente trasferibile**, in quanto vincolata dal diritto di prelazione in caso di trasferimento inter vivos (art. 10 dello Statuto). È soggetta alla disciplina dell'art. 2471, terzo comma, c.c.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

Premessa

Il sottoscritto Dott. Roberto Cherchi, 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 stato nominato, con decreto del 21 aprile 2026 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Tosi, custode delle quote di partecipazione pignorate e Perito Estimatore nella procedura esecutiva mobiliare R.G. Es. Mob. n. 112/2026, promossa da LA SCALA SERVICE S.R.L. nei confronti di avente ad oggetto il pignoramento delle quote di partecipazione di proprietà del debitore esecutato nella società ZEUS S.R.L.

Con il medesimo decreto il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto il seguente quesito:

"Dica lo stimatore, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, prese le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate - Riscossione, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate. Precisi inoltre lo stimatore se, alla luce delle clausole statutarie, la partecipazione oggetto di pignoramento sia – o meno - liberamente trasferibile. Alleghi al proprio elaborato lo Statuto della società."

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 nel fascicolo della procedura esecutiva;

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

- sulla documentazione pubblica acquisita presso il Registro delle Imprese (atti e bilanci):
    - Bilancio di esercizio al 31.12.2024;
    - Bilancio di esercizio al 31.12.2023;
    - Statuto vigente di ZEUS S.R.L.;
    - Visura storica della società ZEUS S.R.L.;
- su informazioni reperite attraverso ricerche web e consultazione di siti internet;
- nessuna documentazione è stata fornita dalla società ZEUS S.R.L. in riscontro alle richieste formulate dallo scrivente nella qualità di custode.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

QUESITO 1 – La valutazione della quota pignorata

1.1. Identificazione dell'oggetto della stima e principali dati societari

La società ZEUS S.R.L. è stata costituita con atto del Notaio Marco Avagliano in data 3 ottobre 2023, repertorio n. 17144/8566, ed iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi in data 6 ottobre 2023, codice fiscale e partita IVA 13165360960, numero REA MI-2706422.

La società ha sede legale in Legnano (MI), Via Fratelli Cairoli n. 6, e svolge in via prevalente l'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali (codice ATECO 41.00.00).

La durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2060.

La società è amministrata da un Amministratore Unico nella persona del sig. rappresentante dell'impresa con pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione. Risultano attive **due unità locali**, in Pogliano Milanese (MI) e in Marino (RM).

Il capitale sociale, deliberato e sottoscritto, ammonta ad euro 40.000,00, versato per euro 10.000,00. La compagine sociale è così composta:

Socio	Quota nominale	% capitale	Versato
	€ 36.000,00	90%	€ 9.000,00
	€ 4.000,00	10%	€ 1.000,00
Totale	**€ 40.000,00**	**100%**	**€ 10.000,00**

La quota oggetto del presente procedimento è quella di proprietà del del valore nominale di euro 36.000,00, pari al 90% del capitale sociale, della quale risultano versati euro 9.000,00.

1.2. I dati di bilancio

La società, in quanto rientrante nei limiti dimensionali di cui all'art. 2435-ter c.c., redige il bilancio nella forma prevista per le micro-imprese.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 477678092666c735fb912f8ec8f63a5ef

Alla data di redazione della presente relazione risulta depositato presso il Registro delle Imprese il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Nel seguente prospetto si riepilogano i principali dati patrimoniali ed economici, posti a confronto con l'esercizio precedente.

Stato patrimoniale	31.12.2024	31.12.2023
Totale immobilizzazioni	€ 12.956	€ 6.789
Crediti	€ 182.151	€ 117.096
Disponibilità liquide	€ 21.721	€ 9.045
Ratei e risconti	€ 7.695	€ 1.599
Totale attivo	€ 224.523	€ 134.529
Debiti	€ 66.676	€ 69.903
Patrimonio netto	**€ 157.847**	€ 64.626

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è pari ad euro 157.847,00 e risulta composto dal capitale sociale (euro 40.000,00), da altre riserve (euro 1,00), dagli utili portati a nuovo (euro 24.625,00) e dall'utile dell'esercizio (euro 93.221,00).

1.3. 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 4 giugno 2025. I dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2024 risultano pertanto essere quelli più prossimi alla data di riferimento della stima.

1.4. I criteri di stima

La stima del valore della società ZEUS S.R.L. viene effettuata con il metodo reddituale puro, mediante attualizzazione del reddito medio prospettico generato dall'impresa, senza apporto della componente patrimoniale.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

La scelta di tale metodo, in luogo del metodo misto patrimoniale-reddituale di norma adottato, è imposta dalle peculiari caratteristiche del caso di specie, che sconsigliano di ancorare la stima al valore patrimoniale contabile.

In particolare:

- la società è stata costituita il 3 ottobre 2023 e dispone pertanto di una serie storica limitata a due soli esercizi, di cui uno solo (il 2024) pienamente operativo, circostanza che non consente di proiettare con attendibilità un reddito stabile oltre il brevissimo periodo;
- la gestione è interamente accentrata nella persona del socio-titolare del 90% del capitale e al contempo Amministratore Unico: la capacità reddituale dell'impresa è quindi fortemente dipendente dalla sua persona (rischio c.d. "key-man");
- la società non ha dipendenti né considerevoli beni strumentali, sicché la struttura organizzativa è minima e non esprime un avviamento autonomo e trasferibile a un terzo acquirente;
- non essendo nota allo scrivente l'eventuale esistenza di passività non emergenti dalle scritture contabili, l'ancoraggio della stima al patrimonio netto contabile esporrebbe la valutazione al rischio di sopravvalutazione: il metodo reddituale puro, prescindendo dalla consistenza patrimoniale, neutralizza tale rischio.

Tali fattori inducono altresì ad assumere un orizzonte temporale di attualizzazione contenuto in un **solo anno** e ad ancorare la stima a un **reddito medio normalizzato**, in luogo del solo risultato dell'ultimo esercizio, secondo un criterio di prudenza coerente con la natura forzata della vendita.

1.5. La valutazione

Il reddito da capitalizzare viene individuato nel margine operativo lordo EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), che rappresenta l'utile prima degli interessi passivi, delle imposte, delle svalutazioni e degli ammortamenti su beni materiali e immateriali. In

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 477678092666c735fb912f8ec8f63a5ef

coerenza con il criterio di prudenza sopra esposto, esso è assunto pari alla media dei due esercizi disponibili, come di seguito determinato.

Conto economico riclassificato	31.12.2024	31.12.2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 450.452	€ 115.537
Costi per materie prime, sussidiarie e merci	€ 63.251	€ 77.000
Costi per servizi	€ 251.541	€ 4.882
Godimento beni di terzi	€ –	€ 500
Oneri diversi di gestione	€ 13.002	€ –
Margine operativo lordo (EBITDA)	**€ 122.658**	**€ 33.155**

Si dà atto che il bilancio in forma di micro-impresa non espone autonomamente la voce relativa al costo del personale; il compenso riconosciuto all'amministratore per l'esercizio 2024, pari ad euro 35.000,00, risulta ricompreso nei costi per servizi.

L'EBITDA dell'esercizio 2023 è determinato sommando alla differenza tra valore e costi della produzione (euro 32.401,00) gli ammortamenti del medesimo esercizio (euro 754,00); gli ammortamenti dell'esercizio 2024 risultano pari a zero.

Il reddito medio normalizzato è pertanto pari a:

R = (122.658 + 33.155) / 2 = euro 77.906,50

Il reddito così determinato viene attualizzato considerando i seguenti parametri:

- i = il tasso di attualizzazione, quale media degli investimenti in capitali di rischio nel nostro Paese, pari al 3,79%;
- t = l'arco temporale, prudenzialmente contenuto in 1 anno, per le ragioni esposte al paragrafo che precede.

La valutazione è sviluppata secondo la seguente formula:

$$V = R \times a_{n|i}$$

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

ove $a_{n|i}$ rappresenta il valore attuale di una rendita unitaria posticipata di durata t, attualizzata al tasso i. Lo sviluppo del calcolo è esposto nel prospetto seguente.

Anno	Reddito (R)	Coeff. attualizz.	Reddito attualizzato
1	€ 77.906,50	0,963484	€ 75.061,66
Valore della società			**€ 75.062,00**

1.6. Il valore della quota di partecipazione di

Poiché oggetto della presente valutazione è il presumibile valore di realizzo della quota di partecipazione del 90% del capitale sociale di proprietà del oggetto di pignoramento, si perviene ai seguenti risultati.

Valore della società	€ 75.062,00
Quota di partecipazione	90%
Valore della quota di partecipazione (euro 67.555,50 arrotondato a)	**€ 67.600,00**

Si rappresenta che il valore così determinato risulta inferiore al valore contabile del patrimonio netto pro-quota (euro 142.062,00, pari al 90% di euro 157.847,00). Tale scostamento non costituisce un'incongruenza della stima, ma ne riflette la specifica finalità: l'oggetto della valutazione non è il valore di funzionamento o di liquidazione ordinaria della società, bensì il presumibile valore di realizzo della partecipazione in ipotesi di vendita forzata.

In tale contesto il valore patrimoniale contabile non è rappresentativo del prezzo concretamente ottenibile, posto che la partecipazione non è liberamente trasferibile (cfr. Quesito 2), il suo collocamento è gravato dai vincoli statutari e dai limiti procedurali dell'art. 2471, terzo comma, c.c., ma soprattutto la sua capacità reddituale – unica reale fonte di interesse per un terzo acquirente – è strettamente legata alla permanenza del socio-debitore nella gestione, che l'esecuzione è destinata a far venire meno.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 477678092666c735fb912f8ec8f63a5ef

Il metodo reddituale puro, prescindendo dalla consistenza patrimoniale contabile (potenzialmente gravata da passività non emergenti dalle scritture), esprime pertanto in modo più attendibile il presumibile valore di realizzo in sede esecutiva.

La conclusione e la risposta al quesito

Il presumibile valore di realizzo, in ipotesi di vendita forzata, della quota di partecipazione del 90% del capitale sociale del , del valore nominale di euro 36.000,00, nella società ZEUS S.R.L., è pari a complessivi euro 67.600,00 (sessantasettemilaseicento/00).

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4776780926c735fb912f8ec8f63a5ef

QUESITO 2 – La trasferibilità della quota

2.1. L'art. 2471 del Codice Civile

L'art. 2471 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, in quanto 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, terzo comma, 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, terzo comma, 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.

2.2. I limiti alla trasferibilità delle quote della società ZEUS S.R.L.

Lo Statuto vigente della società ZEUS S.R.L., all'art. 10 "*Partecipazioni e loro trasferimento*", regola la trasferibilità delle quote e prevede espressamente, in caso di trasferimento a terzi della partecipazione per atto tra vivi, sia a titolo oneroso che gratuito, **il diritto di prelazione in favore degli altri soci**, in proporzione alla partecipazione dagli stessi posseduta.

Il medesimo articolo dispone inoltre che, per la costituzione di diritti reali o di altri vincoli, in particolare di usufrutto e di pegno, sulla partecipazione e/o sui diritti di sottoscrizione, occorre il preventivo consenso scritto degli altri soci, e che, in caso di inosservanza delle norme statutarie, la cessione non ha efficacia verso la società.

Le partecipazioni non sono pertanto liberamente trasferibili per atto tra vivi.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef

La conclusione e la risposta al quesito

La partecipazione nella società ZEUS S.R.L. di proprietà di ed oggetto di pignoramento non è liberamente trasferibile, in quanto vincolata dal diritto di prelazione in caso di trasferimento *inter vivos*. È soggetta quindi alla disciplina del terzo comma dell'art. 2471 c.c., che prevede che il creditore, il debitore e la società debbano accordarsi sulla vendita e, solo in difetto di accordo, la vendita avvenga 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.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene così concluso l'incarico ricevuto, tenendosi a disposizione della S.V. per tutti i chiarimenti necessari.

Con osservanza
Gallarate, 29 maggio 2026

Il Perito Estimatore
Dott. Roberto Cherchi

Allegati:

1. Bilancio 31-12-2024
2. Statuto vigente della società ZEUS S.R.L.

Firmato Da: ROBERTO CHERCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47767809266c735fb912f8ec8f63a5ef