

PAOLO MACCHI

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Genova, via Fieschi 9 piano 10

e-mail: paolo.macchi@tcastudio.eu

pec: paolo.macchi@legalmail.it

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE COLOMBO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

L.G. N. 23/2025–TRIBUNALE D GENOVA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. TOMMASO SDOGATI

CURATORE: DOTT. STEFANO F. GOTTA

**DETERMINAZIONE DEL
VALORE DA PORRE QUALE
PREZZO BASE D'ASTA PER LA
CESSIONE
DEL RAMO D'AZIENDA
"Servizi di Portierato"**

TCA STUDIO
DOTTORI
COMMERCIALISTI
ESPERTI CONTABILI e
REVISORI LEGALI
ASSOCIATI

PREMESSA – SCOPER OF WORKS	3
1. COLOMBO S.R.L.....	5
2. LA BASE DOCUMENTALE E INFORMATIVA	6
3. IL PERIMETRO DEL RAMO DI AZIENDA OGGETTO DI ANALISI	7
3.1 IL MANDATO RICEVUTO (QUESITO) ED IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	8
3.2 LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEL RAMO DI AZIENDA DA PORRE QUALE PREZZO BASE D'ASTA	12
4. CONCLUSIONI	14



Premessa (Scope of Work)

Il sottoscritto Paolo Macchi, nato a Genova il 30 Giugno 1968, codice fiscale MCC PLA 68H30 D969J, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova al n. 1058/A, e al registro dei revisori legali ex D.M. 27.07.1999 in GU n. 77 del 28.09.1999 al n. 83420, con studio in Genova, Via Fieschi, civico 9, piano 10, con istanza in data 24/30 Aprile 2025, su proposta dal curatore, dottor Stefano F. Gotta, ha ricevuto dagli Organi della Liquidazione Giudiziale "Colombo S.r.l. in liquidazione", l'incarico di procedere alla determinazione del valore da porre quale prezzo base d'asta per la cessione del ramo d'azienda di proprietà della procedura sinteticamente descritto come "Ramo Servizi di Portierato".

Lo scrivente fa presente che prima d'ora (aprile 2025) ha ricevuto incarico dagli Organi della Procedura di procedere alla determinazione del valore equo canone di affitto del ramo d'azienda di proprietà della procedura sinteticamente descritto come "Ramo Servizi di Portierato", nonché il rilascio di un giudizio di congruità in ordine ad un'offerta ricevuta dalla curatela per l'affitto del ramo d'azienda stesso. Le conclusioni cui lo scrivente era giunto nell'ambito di tale incarico sono state in larga parte considerate nel presente elaborato costituendo ancora una base significativa e rilevante ai fini del presente lavoro.

Le ricerche e le valutazioni svolte in tale sede costituiscono una base informativa utilizzata anche nella presente valutazione risultando compatibili sia in termini quantitativi che in termini qualitativi.

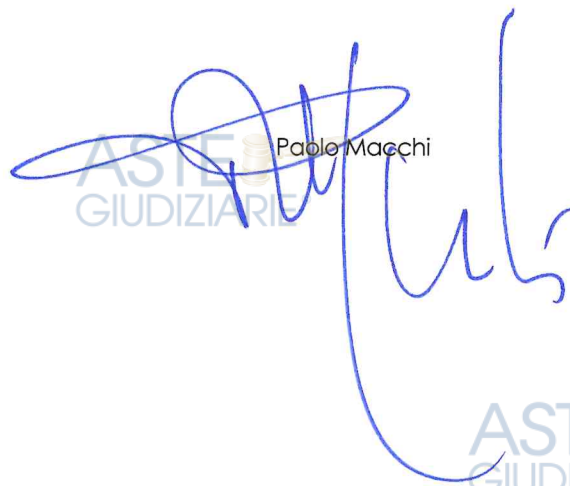
Committente: Liquidazione Giudiziale "Colombo S.r.l. in liquidazione"	Destinatari: Liquidazione Giudiziale "Colombo S.r.l. in liquidazione" Terzi interessati
Descrizione dell'incarico: determinazione del valore da porre quale prezzo base d'asta per la cessione del del ramo d'azienda di proprietà della procedura sinteticamente descritto come "Ramo Servizi di Portierato",	
Oggetto della valutazione: Ramo di azienda "Servizi di Portierato"	
Finalità della valutazione: Cessione di ramo di azienda "Servizi di Portierato" tramite procedura ad evidenza pubblica	
Eventuali restrizioni legali o convenzioni nello svolgimento dell'incarico: Nessuna	
Natura della stima Valutazione	
Configurazione di valore Valore negoziale equitativo	
Data di riferimento: 30 settembre 2025	Valuta funzionale: Euro



Non vi sono restrizioni legali o convenzioni nello svolgimento dell'incarico che possano influenzare in misura significativa il processo valutativo.

Il sottoscritto dichiara di non essere legato da alcun vincolo di lavoro subordinato, di non ricoprire o aver ricoperto alcun incarico di amministratore, o di revisore legale né altro ufficio di controllo, amministrazione o gestione, nella società target oggetto di valutazione, nelle sue controllanti o controllate.

Genova, 1 ottobre 2025


Paolo Macchi



1. COLOMBO S.R.L.

La Colombo S.r.l., con sede legale in Genova Via Cantore 8H/40, fu costituita in data 18 agosto 2009 ed iscritta al Registro delle Imprese di Genova con REA n. 444373 e codice fiscale/partita iva n. 0190520991.

La Società, alla data di apertura della Procedura, risultava amministrata da un liquidatore nella persona del La proprietà faceva capo per una quota del 62% di nominali Euro 62.000,00 al medesimo ----- e per una quota del 38% di nominali Euro 38.000 al La società non ha Organo di controllo ne' ha nominato un revisore.

L'attività esercitata di "Guardiana sicurezza e sorveglianza" veniva svolta in forza di una molteplicità di contratti stipulati con soggetti pubblici e privati sia a carattere individuale che collettivo.

Il Tribunale di Genova, a seguito del ricorso presentato in proprio, ha disposto, con sentenza del 20 febbraio 2025, la liquidazione giudiziale della Colombo S.r.l. in liquidazione nominando come Giudice Delegato il dott. Tommaso Sdogati e come Curatore il dott. Stefano F. Gotta.

2. LA BASE DOCUMENTALE E INFORMATIVA

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata esaminata la seguente documentazione messa a disposizione dello scrivente:

- a) Visura camerale della Società ;
- b) Sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale;
- c) Copie dei contratti attivi compresi nel ramo di azienda oggetto di valutazione;
- d) Elenco del personale attualmente in forza, con indicazione della qualifica, dei dati personali, della data di assunzione, del livello contrattuale di inquadramento, delle ore contrattuali e dell'eventuale scadenza del contratto;
- e) Buste paga del personale;
- f) Quantificazione costo medio del personale diretto;
- g) Corrispondenza curatore – Liquidatore in merito ai contratti in essere;
- h) Documento denominato "Reception dato definitivo ricavi ed ore" – documento di analisi costi ricavi prodotto internamente alla Società;
- i) Documento denominato "Budget Reception 18 aprile" – documento di analisi prodotto internamente alla Società.
- j) Disdette contratti al 31.12.2025

Lo scrivente ha, inoltre, proceduto ad estrapolare da apposite banche dati gli input e le informazioni eventualmente necessari per l'effettuazione dei calcoli sottesi alla stima.

Gli elementi su cui è stata svolta l'indagine sono stati utilizzati così come predisposti dalla Società, sul fondamento dell'accettazione del presupposto della loro correttezza e della loro rispondenza al vero.

L'incarico non ha previsto lo svolgimento di verifiche contabili integrative o di due diligence e lo scrivente non può assumere responsabilità relativamente alla veridicità e completezza delle informazioni utilizzate per la valutazione, avendo provveduto unicamente ad un apprezzamento di massima ragionevolezza delle principali ipotesi ed informazioni fornite.

3. IL PERIMETRO DEL RAMO DI AZIENDA OGGETTO DI ANALISI

Il ramo oggetto di valutazione, che abbiamo definito sinteticamente Ramo Servizi di Portierato è costituito essenzialmente dal complesso dei contratti di portierato stipulati dalla società in bonis con una molteplicità di condomini, società ed enti interessati alla prestazione di tale servizio, dai contratti di lavoro con i dipendenti specializzati destinati al servizio ed amministrativi per la gestione dei contratti medesimi, nonché, infine, dal Know How e dalle dotazioni personali necessari allo svolgimento del servizio.

In particolare i contratti attivi facenti parte del ramo da affittare sono:

Cliente	Canone Mensile	Ore totali mensili	Ricavo medio Orario	Note
Torre WTC	4.276,00	394,33	10,84	
Torre MSC	12.202,00	368,33	33,13	
Associazione Supercondominio	12.129,00			
Torre SHIPPING	5.903,00	303,33	19,46	
Torre FRANCIA	3.661,00	303,33	12,07	
Torre I GEMELLI A + B	6.884,00	303,33	22,69	
Torre PIANE	2.896,00	303,33	9,55	
Associazione CNR	3.114,00			
Torre NORD (c.d. Matitone)	10.119,00	788,66	12,83	
Via XX Settembre 20	4.500,00	300,00	15,00	variabile/ a chiamata
Totale	65.684,00	3.064,64	21,43	

E' stato specificato che le ore relative ai contratti Associazione CNR e Associazione supercondominio sono già ricomprese in altri servizi.

E' stato indicato che tutti i contratti hanno una scadenza non anteriore al 31.12.2025.

Peraltro il curatore ha messo a disposizione dello scrivente la documentazione con la quale tutti i condomini ad eccezione del condominio di Via XX Settembre 20 hanno dato disdetta ai vigenti contratti con effetto 31.12.2025.

Mentre i contratti di lavoro dipendente facenti parte del ramo sono:

MANSIONE	COGNOME	NOME	DATA NASCITA	DATA ASSUNZIONE	Livello contratt.	PART TIME H	Data scad.tempo det.
CUSTODE	B	E	24/03/1984	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	B	C	16/04/1993	01/07/2020	D	32,50	
CUSTODE	B	F	04/08/1965	01/12/2013	D		
CUSTODE	B	S	02/01/1978	04/11/2020	D	32,50	
CUSTODE	C	L	14/10/1967	13/07/2020	D	32,50	
CUSTODE	DL	A	28/10/1966	28/09/2021	D		
CUSTODE	DM	C	21/05/1974	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	FS	EA	05/09/1979	01/12/2024	D		
CUSTODE	M	M	15/06/1998	22/05/2024	D	32,50	
CUSTODE	P	L	12/06/1985	01/12/2013	B		
CUSTODE	P	C	13/07/1969	06/09/2018	D		
CUSTODE	R	R	23/08/1965	01/12/2024	E		
CUSTODE	A	C	15/09/1958	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	C	A E	19/11/1958	16/08/2024	E	36,00	
CUSTODE	D	F	27/11/1972	16/08/2024	E	33,00	
CUSTODE	G	B A	09/03/1970	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	G	C	23/02/1980	16/08/2024	E	30,00	30/09/2025
CUSTODE	K	M	15/10/1979	16/08/2024	E	33,00	
CUSTODE	L	F	20/02/1988	16/08/2024	E	40,00	
CUSTODE	M	F	03/03/1987	16/08/2024	E	40,00	
CUSTODE	M	E	05/04/1961	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	R	L	23/05/1971	16/08/2024	E	35,00	
CUSTODE	S	M	06/04/1972	16/08/2024	E		

Attualmente il ramo di azienda risulta essere affittato ad un canone mensile di Euro 3.003,75.

Il contratto ha scadenza 16.06.2026 ed in base all'articolo 10 del contratto di affitto di azienda rogato dal Notaio Matteo Beranger del 16 giugno 2025 Registrato il 17 giugno 2025 in Genova I n. 20991 Serie 1T e trascritto A registro delle Imprese il 19 giugno 2025 è previsto che Curatore in caso di cessione possa risolvere anticipatamente il medesimo.

Tale canone, già oggetto di parere di congruità dello scrivente e giudicato equo, ha quale presupposto fondamentale la vigenza dei contratti di Portierato sopra elencati, fatto che allo stato, risulta essere superato in quanto tutti i contratti sono stati disdettati con effetto 1 gennaio 2026 eccezion fatta per il contratto relativo al condominio di via XX Settembre 20.

3.1 IL MANDATO RICEVUTO (QUESITO) ED IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Lo scrivente, tenuto conto delle considerazioni precedentemente svolte, anche nel corso della perizia rilasciata in data 30 aprile 2025 relativa alla congruità del canone di affitto di azienda, procederà ad effettuare una stima del ramo aziendale sopra descritto secondo le tecniche di valutazione più idonee nell'ipotesi di continuazione dell'attività finalizzata:

alla determinazione del valore da porre quale prezzo base d'asta per la cessione del ramo d'azienda di proprietà della procedura sinteticamente descritto come "Ramo Servizi di Portierato" ,

Pertanto occorre, nel caso di specie, riferirsi ad un metodo valutativo che consideri il ramo di azienda come complesso organizzato di beni e fattori produttivi (art. 2555 c.c.), piuttosto che come semplice *summa* di stime di singoli cespiti non legati fra loro.

In altri termini, nello scenario che qui interessa, anziché procedere ad una valutazione "atomistica" (da riferirsi ai singoli cespiti nell'ipotesi meramente liquidatoria), si ritiene più appropriata una stima di tipo olistico nella prospettiva di un possibile trasferimento del complesso aziendale in funzionamento da un soggetto ad un altro.

L'obiettivo in simili situazioni è rappresentato evidentemente dalla correttezza/equità della valutazione che per essere tale deve necessariamente ispirarsi ad alcuni principi fondamentali, quali:

- l'oggettività, nel senso che dovranno essere evitati metodi che aprano le stime a scelte arbitrarie e dunque non oggettive;
- la dimostrabilità, in quanto il perito dovrà dare conto di tutte le attività e le scelte compiute (di modelli, di metodi, di parametri, di *assumptions*, delle ricerche svolte), in modo che i risultati espressi dai calcoli siano pienamente documentabili e quindi

verificabili;

la neutralità, ovvero la stima deve essere affidata ad un esperto, il quale abbia non solo piena libertà di scelte nell'aspetto tecnico, ma libero accesso a tutte le informazioni rilevanti, anche riservate.

Prima ancora di esaminare i vari metodi di valutazione adottabili, pare opportuno preliminarmente effettuare alcune brevi considerazioni sui diversi concetti di "prezzo" e "valore". I prezzi sono dati espressi dai mercati, mentre i valori sono grandezze spesso stimate a mezzo della previsione dei flussi attesi e dell'apprezzamento dei rischi (e quindi dei tassi): sono perciò in buona parte opinioni. I prezzi sono frutto dell'attività negoziale e risentono di vari elementi di natura soggettiva e contingente quali, ad esempio:

- specifiche considerazioni commerciali/produttive svolte da una delle parti contraenti;
- eventuale urgenza di una delle parti a concludere l'operazione;
- possibili sinergie emergenti per una delle parti contraenti;
- eventuali benefici di natura fiscale per una delle parti contraenti.

I valori esprimono invece misure teoriche (per quanto possibile, frutto di un processo di valutazione avente caratteristiche di generalità – razionalità – obiettività).

Lo scrivente precisa che i principi utilizzati per la presente valutazione sono quelli emanati dallo *International Valuation Standards Council*, denominati IVS (2017), e dall'Organismo Italiano di Valutazione, denominati Principi Italiani di Valutazione¹ (2015²). Ad essi si richiamano, e vengono quindi utilizzate come riferimento, le *Linee guida per la valutazione di aziende in crisi* emanate congiuntamente da CNDCEC e SIDREA il 27 dicembre 2016.

In particolare, i PIV prevedono una specifica configurazione di valore che trae origine dalla tradizione economica-aziendale italiana, ovvero il "valore intrinseco". Nel caso di stima di aziende l'oggetto di analisi è rappresentato dal valore intrinseco del capitale investito,

¹ D'ora in avanti anche semplicemente "PIV".

² Varati dal Consiglio dei Garanti dell'OIV e con applicazione dal 1° gennaio 2016.

detto anche "capitale economico", che esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi: trattasi quindi di un valore oggettivo da ritenersi rilevante per generici soggetti partecipanti al mercato.

Il capitale economico riflette evidentemente la realtà operativa dell'azienda nelle sue condizioni correnti e non considera alcuna sinergia né miglioramento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo d'acquisto; esprime quindi un valore "as is" che tiene conto delle condizioni aziendali correnti, con le attuali destinazione d'uso, organizzazione, efficienza manageriale ed operativa, escludendo ogni tipo di potenzialità latente. Nella determinazione del capitale economico occorre quindi considerare la capacità di reddito corrente dell'azienda che già si sta manifestando, unitamente alle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni e progetti in cui l'impresa già si è impegnata. La dottrina aziendale e la pratica professionale hanno elaborato differenti metodi per la determinazione del valore di un complesso aziendale che possono a loro volta essere suddivisi in:

- i metodi patrimoniali, che basano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale;
- i metodi reddituali, che individuano il valore economico del capitale d'impresa in funzione delle prospettive di reddito future, prescindendo totalmente dalle condizioni quantitative e qualitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale;
- i metodi misti patrimoniali-reddituali, che associano i principi essenziali dei metodi reddituali e patrimoniali. Tra questi, in particolare, i più diffusi sono i metodi che consentono la stima autonoma del valore dell'avviamento (o del disavviamento); detti criteri "misti" rappresentano una sintesi tra i due tipi di metodo precedenti con l'obiettivo di esprimere il valore dell'azienda in funzione sia del patrimonio che del risultato economico.
- i metodi finanziari, che si fondano invece sui flussi di cassa generati dall'azienda;
- i metodi sintetici (empirici), i quali pervengono al valore ricercato mediante la costruzione

e l'applicazione di coefficienti desunti dall'osservazione di comportamenti negoziali simili a una o più grandezze (fatturato, utili netti, utili operativi, ecc.) dell'azienda oggetto di valutazione.

Considerata la finalità della presente valutazione, nonché verificate la natura, le condizioni strutturali e l'attività dell'impresa oggetto di stima, si è ritenuto di utilizzare un metodo **reddituale**. Il reddito equo atteso sarà poi proiettato per un periodo di tempo considerato congruo ed attualizzato per determinare il valore del ramo.

Infatti, posto il quesito formulato, si tratta qui di determinare il reddito equo atteso che la procedura potrebbe ritrarre dalla gestione indiretta del ramo.

3.2 La quantificazione del valore del ramo di azienda da porre quale prezzo base d'asta

Stante le finalità del presente documento ed in coerenza con il perimetro aziendale il "reddito normalizzato atteso futuro", assunto nella configurazione del **reddito operativo normalizzato atteso** al lordo delle imposte stimate, non essendo tra l'altro previsto il trasferimento passività trattandosi di una cessione posta in essere da una procedura di Liquidazione Giudiziale, è rappresentato da canone equo ritraibile dal ramo di azienda oggetto della presente valutazione.

Di seguito vengono quindi espone nel dettaglio le principali voci di ricavo e costo che sulla base degli elementi forniti concorrono alla formazione del suddetto risultato.

a) **Valore della produzione**: è assunto quale totale dei ricavi ritraibili dai contratti facenti parte del ramo.

Sulla base degli elementi forniti, sopra riportati al paragrafo 3, il valore mensile della produzione assomma ad Euro 65.684,00

b) **Costo personale dipendente**: il costo per l'azienda (quindi comprensivo anche degli oneri previdenziali non a carico del lavoratore) è stato indicato:

- in **Euro 14.10 orari**, per il personale di reception (personale diretto);

Il Curatore ha riferito che il personale indiretto in forza alla data di dichiarazione della liquidazione giudiziale constava di

- Un impiegato amministrativo addetto al personale del costo di **Euro 48.000,00 annui**

(pari ad Euro 4.000,00 mensili su base 12 mesi);

- Un impiegato amministrativo addetto alla contabilità del costo di **Euro 64.000,00 annui (pari ad Euro 5.333,00 mensili su base 12 mesi);**
- Un Dirigente del costo di **Euro 110.000,00 annui (pari ad Euro 9.167,00 mensili su base 12 mesi);**

Alla data di riferimento della presente valutazione tali tre dipendenti, non risultano più in forza, avendo risolto il contratto di lavoro, e non faranno parte del ramo di azienda ceduto. Poiché peraltro le funzioni e le attività presidiate da tali tre dipendenti devono essere comunque svolte per il funzionamento del ramo, per la stima si ritiene necessario valorizzare tali funzioni ed attività.

Nel prosieguo si procederà pertanto a stimare i costi "sostitutivi" per personale indiretto del ramo secondo in principio di ragionevolezza (cfr. a seguire punto d).

Per quanto attiene invece il personale diretto (reception), considerando che le ore mensili dirette lavorate sono state quantificate in circa 3.065,00 il costo assomma ad **Euro 43.216,00 mensili** ($=3.065 \cdot 14,10$);

- c) **Costi per materie prime e materiali di consumo e variazione rimanenze, costi per servizi, costi godimento beni di terzi, ammortamento beni, oneri diversi di gestione, altri oneri e rischi non preventivabili (Contingency):** non sono state fornite allo scrivente informazioni circa i costi di cui trattasi che verranno pertanto assunti pari al 5% del costo del personale, da cui si trae un valore di Euro 2.160,80 arrotondabile ad **Euro 2.200,00 mensili** ($=43.216 \cdot 0,05$).

- d) **Spese generali (spese indirette) per funzioni amministrative e dirigenziali.**

Come sopra indicato il personale indiretto in forza alla data di dichiarazione della liquidazione giudiziale - che constava di tre unità : due dipendenti amministrativi ed un Dirigente - ha cessato la propria attività alla data di riferimento con la conseguenza che le suddette funzioni dovranno in futuro essere coperte dall'affittuario prima - per la durata del contratto di affitto - e dall'acquirente poi risultando le medesime necessarie al funzionamento del ramo.

La letteratura gestionale fissa l'ammontare delle spese indirette per un'attività

tradizionale qual è quella che qui ci riguarda, in una percentuale variabile tra il 20 ed il 30 % dei costi diretti.

Considerando che il personale precedentemente impegnato a presidiare tali funzioni aveva in costo mensile (su base 12 mesi) di Euro 18.500,00, lo scrivente ritiene congruo individuare la percentuale di riferimento nel 30% dei costi diretti (data dalla somma del costo del personale diretto e le spese di cui al punto c) pari ad Euro 45.377,00.

Dall'applicazione della percentuale prescelta l'ammontare delle spese che qui ci interessano da inserire nel computo ammonta ad Euro

$$45.377,00 * 30\% = 13.613,10$$

Arrotondabile ad Euro 14.000,00

- e) **Margine operativo netto (EBIT)**: dalla differenza fra il valore della produzione e tutti i costi suindicati si ottiene che il Margine Operativo Netto (EBIT) atteso, risulta essere pari ad **Euro 6.268,00**.

Sintetizzando :

Conto Economico riclassificato	R Normalizzato
ricavi delle vendite e delle prestazioni	65.684
Totale valore produzione caratteristica	65.684
costo del personale diretto	43.216
altri costi, rischi, contingency e Margine d'impresa.	2.200
Spese Generali per funzioni amministrative e dirigenziale	14.000
Totale costi della produzione	64.801
EBIT	6.268

Avendo considerato forfettariamente i costi non prevedibili, tale valore non necessita di ulteriori attualizzazioni ed aggiustamenti e può pertanto essere assunto quale reddito mensile ragionevolmente ritraibile.

E' quindi possibile affermare (e confermare) che il **reddito medio mensile ragionevolmente ritraibile** dal ramo d'azienda "Ramo Servizi di Portierato" è individuabile in

EURO 6.268,00

Arrotondabile a

Sulla base di ciò è possibile quindi procedere alla valutazione del prezzo base d'asta del ramo di azienda oggetto di valutazione mediante l'applicazione del metodo reddituale. Per procedere a ciò, peraltro, si rende necessario stimare il periodo equo di tempo per il quale il sovra reddito mensile come sopra determinato sia ragionevolmente ottenibile in sede di cessione del ramo da un soggetto terzo acquirente.

La stima del periodo di tempo non può prescindere a giudizio di chi scrive dal fatto che tutti i clienti tranne quello del Condominio di Via XX Settembre 20, hanno disdetto i contratti di servizio a far data dal 01.01.2026.

Lo scrivente ritiene che sia ragionevole che la medesima disdetta sia stata data cautelativamente dai clienti per effetto dell'incertezza generata dall'esistenza di una procedura concorsuale - che ha dovuto infatti procedere ad affittare il ramo di azienda per poter continuare il servizio - ma che, nonostante ciò, la qualità del servizio garantita nel tempo dalla Colombo in bonis ed oggi dall'affittuario (non risultano infatti allo scrivente lamentele circa la regolare esecuzione dei contratti) ed il know how acquisito dal personale destinato al servizio che transiterà nell'ambito della cessione di ramo di azienda, permetteranno ragionevolmente il rinnovo dei contratti in capo al futuro acquirente

In considerazione di ciò lo scrivente ritiene che sia ragionevole individuare il periodo di calcolo del sovra reddito in 2,5 periodi.

Da ciò discende che il valore assegnato all'azienda sarà pari a

$$6.300,00 * 2,5 = 15.750,00 \text{ EURO}$$

Arrotondabile a

EURO 16.000,00

Sante il breve tempo assunto per il flusso (2,5 mesi) diventa non necessario procedere

4. Conclusioni

All'esito del procedimento di stima sopra commentato è parere dello scrivente che

- , il valore equo da porre quale base d'asta per la cessione del "Ramo di azienda Servizi di Portierato" è individuabile in **Euro 16.000,00 (Sedecimila/00)**

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento fosse ritenuto utile o necessario.

Genova, 1 Ottobre 2025

paolo macchi