

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale C.S.H. S.r.l. - Columbus Sea Hotel R.G. 3/2025

Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Michele Moggia

lg3.2025genova@pecliquidazionigiudiziali.it

Relazione sulla congruità del prezzo offerto per l'acquisto dell'azienda alberghiera

Il sottoscritto Dott. Michele Moggia, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale C.S.H. S.r.l. – Columbus Sea Hotel – L.G. 03/2025 Tribunale di Genova, ha raccolto manifestazioni di interesse per l'acquisto dell'azienda alberghiera esercitata dalla società C.S.H. S.r.l. in forza di Concessione demaniale marittima accordata in data 11/03/2000, prorogata sino al 31/12/2030 in forza di Atto di Concessione suppletivo stipulato con l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (AP di Genova) in data 16/04/2013; la Concessione ha ad oggetto l'occupazione temporanea e l'uso del compendio demaniale marittimo sito nel complesso Columbus Sea Hotel, in Genova Via Milano 63, località San Benigno, avente superficie complessiva di m² 2.300 circa, per l'esercizio di attività alberghiera.

L'azienda oggetto di vendita comprende:

- i macchinari, gli impianti, le attrezzature e gli altri beni mobili utilizzati per l'esercizio dell'attività aziendale, elencati e descritti nell'elenco di cui all'inventario depositato in data 20/03/2025;
- le licenze e le autorizzazioni indicate nell'elenco di cui all'Allegato 1;
- l'avviamento,

elementi tutti che, nel loro insieme, costituiscono l'azienda oggetto di cessione.

Sono state sollecitate, presso diversi soggetti svolgenti attività alberghiera, e sono pervenute due manifestazioni di interesse all'acquisto dell'azienda (Allegati 2 e 3); la prima presentata da #####, non condizionata, con offerta della somma di euro 180.000, la seconda, presentata da *****, condizionata, con previsione di

diversi scenari subordinati all'estensione della durata della Concessione demaniale per ulteriori anni 30 o 90, per un prezzo di euro 250.000.

A parere dello scrivente, la seconda offerta, condizionata alla proroga della Concessione, non può essere presa in considerazione, dato che detta proroga non è nella disponibilità della Procedura, che può solo porre in vendita l'azienda nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la diponibilità di una residua durata della Concessione fino al 31/12/2030.

Pertanto, nella presente relazione sarà valutata la congruità della sola offerta non condizionata presentata da #####, per il prezzo di euro 180.000.

Per valutare il valore dell'azienda alberghiera è stato scelto il metodo del multiplo dell'EBITDA.

Il multiplo dell'EBITDA dipende da fattori come la posizione dell'albergo, la qualità della gestione, la durata della Concessione, e il mercato locale.

A Genova, per hotel con situazioni simili, il multiplo dell'EBITDA varia tipicamente tra 4x e 7x.

Nello specifico, tuttavia, occorre precisare che:

- il Columbus Sea Hotel è stato declassato da 4 stelle a 2 stelle;
- l'immobile necessita di importanti interventi di restauro conservativo considerato che dalla costruzione, risalente agli anni '90, sono stati effettuati solo modesti interventi di manutenzione, tali che la struttura alberghiera dimostra la sua relativa vetustà;
- l'attuale capienza dell'albergo è ridotta a 45 camere rispetto alle 80 camere originarie, stante la ristrutturazione degli ultimi due piani, ancora allo stato grezzo, in concomitanza con la gestione corrente.

Tale situazione determina la necessità di un approccio prudente nella scelta del moltiplicatore applicabile, così da consigliare l'utilizzo di un moltiplicatore non superiore a 4x, in condizioni di normale svolgimento dell'attività.

Considerato, inoltre, che l'immobile ove viene esercitata l'azienda è detenuto in ragione di una Concessione demaniale con durata residua solo fino al 31/12/2030, l'azienda ha

un orizzonte operativo limitato nel tempo. Detto limite temporale suggerisce l'opportunità di un'ulteriore riduzione del valore del moltiplicatore a 3x, in particolar modo considerato che un operatore che intenda subentrare nell'attività avrà un orizzonte temporale certo di soli 5 anni, tale da giustificare un più prudente approccio rispetto a quello normale.

Determinazione dell'EBITDA medio

Poiché i dati contabili degli esercizi 2023 e 2024 non sono ritenuti attendibili dal sottoscritto Curatore, ai fini del presente giudizio di congruità verranno utilizzati i dati contabili desumibili dai tre esercizi precedenti (2020, 2021 e 2022)

EBITDA 2020	euro 35.270
EBITDA 2021	euro 48.315
EBITDA 2022	euro 75.480
EBITDA medio	euro 53.022

Applicazione del multiplo

Considerando quanto sopra, il multiplo applicabile dev'essere compreso tra i valori di 3x e 4x come segue:

Valutazione con multiplo 3x:

Valore = $53.022 \times 3 =$ euro 159.066

Valutazione con multiplo 4x:

Valore = $53.022 \times 4 =$ euro 212.088

Determinazione del valore dell'azienda

Il valore dell'azienda alberghiera si stima tra euro 159.066 ed euro 212.088, con una preferenza per la fascia bassa vista la Concessione demaniale in scadenza nel 2030.

Conclusioni sulla congruità del prezzo offerto

Tenuto conto di quanto sopra indicato, il sottoscritto Curatore ritiene che il prezzo offerto da #####, rientrando nella forchetta di valori sopra individuati, sia da considerarsi

congruo e, pertanto, idoneo a rappresentare il prezzo base d'asta della procedura competitiva di vendita del compendio aziendale Columbus Sea Hotel.

Genova, 21 marzo 2025

Il Curatore

Dott. Michele Moggia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Moggia', is positioned below the printed name. The signature is fluid and cursive, with a prominent vertical stroke at the end.