

Tribunale di Genova
Sezione VII Civile
Sezione Procedure concorsuali

Stima ramo d'azienda Centro Commerciale Vallescivia detenuto da
“Cotonificio Defferrari S.r.l. in liquidazione”

Dott. Emilio Gatto
Via Ippolito d'Aste, 8/7
16121 GENOVA

INDICE

1. Premessa e oggetto dell'incarico	pag. 3
2. Documentazione esaminata	pag. 3
3. Descrizione del centro commerciale e della superficie immobiliare aziendale	pag. 4
4. Perimetro del ramo d'azienda	pag. 5
5. Il rapporto contrattuale con ██████████	
• 5.1. Contratto di affitto di ramo d'azienda	pag. 5
• 5.2. Scrittura privata di transazione	pag. 6
• 5.3. Proposta ██████████	pag. 6
6. Le perizie pregresse sull'immobile facente parte dell'azienda	pag. 6
7. Criteri di valutazione adottati	
• 7.1. Valore immobiliare (immobile e impianti/attrezzature)	pag. 7
• 7.2. Determinazione dell'avviamento	pag. 7
8. Valore complessivo del ramo d'azienda	pag. 9

1. Premessa e oggetto dell'incarico

Con sentenza n. 105/2022 del 10 novembre 2022, depositata il 15 novembre 2022, il Tribunale di Genova ha dichiarato la liquidazione giudiziale di Cotonificio Defferrari S.r.l. in liquidazione ed ha nominato il dott. Marcello Pollio, quale Curatore della procedura con l'obbiettivo, tra gli altri, di porre in essere tutte le attività necessarie per la valorizzazione e la dismissione dell'attivo, anche mediante la vendita di aziende o rami d'azienda.

Tra i beni di maggior rilievo rientra il Centro Commerciale Vallescriviva, sito nel Comune di Savignone (GE), località Isorelle/Via Vecchia Filanda, complesso che comprende una pluralità di unità immobiliari a destinazione commerciale, magazzini, locali tecnici e autorimesse, già oggetto di più perizie tecniche (██████████ ██████████ ██████████) e, da ultimo, (██████████).

In questo contesto mi è stato conferito l'incarico di valutare il ramo d'azienda costituito dalla grande superficie commerciale censita al catasto fabbricati al foglio 5, part. 22, sub 163, categoria D/8 del Centro Commerciale Vallescriviva, unitamente agli impianti e alle attrezzature integrati in tale compendio e all'avviamento commerciale connesso all'attività ivi esercitata, in vista di una possibile vendita unitaria nell'ambito della procedura concorsuale.

La presente relazione ha quindi ad oggetto la descrizione del contesto immobiliare e contrattuale in cui si colloca il predetto immobile, il richiamo e il confronto delle principali perizie pregresse, l'analisi dei volumi d'affari storici dell'attività e la determinazione, con criteri prudenziali coerenti con la natura della procedura, del valore complessivo del ramo d'azienda, comprendente immobile, impianti e attrezzature, nonché avviamento.

2. Documentazione esaminata

Per la redazione della presente perizia sono stati esaminati i seguenti documenti:

- 1) contratto di affitto di azienda commerciale stipulato tra Cotonificio Defferrari S.p.A. e ██████████ in data 4.11.2010, atto notarile Rep. n. ██████████- Racc. n. ██████████ registrato l'11.11.2010, con allegati tecnici;
- 2) comunicazione di cessione del contratto di affitto di azienda da ██████████ a ██████████ inviata a mezzo raccomandata del 21.11.2016;
- 3) scrittura privata di transazione e piano di rientro del debito tra Liquidazione giudiziale Cotonificio Defferrari S.r.l. in liquidazione e ██████████ in data 27.10.2025, con allegata scheda contabile del debito complessivo pari a euro 911.420,83 e piano di rientro per il periodo ottobre 2025 - novembre 2026, nonché con rideterminazione temporanea del canone di affitto e delle spese di amministrazione;

- 4) proposta di piano di rientro formulata [REDACTED] per [REDACTED] (e-mail 03.12.2024);
- 5) prospetto del volume d'affari di [REDACTED] per il periodo 2017-2024;
- 6) perizia dell'Arch. [REDACTED] redatta nell'ambito del concordato preventivo R.G. 13/2018 con specifica sezione dedicata al complesso immobiliare di Savignone - Centro Commerciale Vallescrivina;
- 7) perizia dell'Arch. [REDACTED], su incarico del Commissario giudiziale del concordato liquidatorio, datata 10.03.2020 e aggiornata al 15.10.2020;
- 8) relazione di stima del geom. [REDACTED] del 07.03.2024, su incarico del Curatore della liquidazione giudiziale, con aggiornamento dei valori immobiliari e determinazione dei valori di liquidazione per il Centro Commerciale Vallescrivina.

3. Descrizione del centro commerciale e della superficie immobiliare aziendale

Il Centro Commerciale Vallescrivina è ubicato lungo l'asse viario della Valle Scrivia, in posizione baricentrica rispetto alla viabilità locale, con collegamento relativamente agevole allo svincolo autostradale di Busalla.

Il complesso si compone principalmente di due corpi di fabbrica. Il Corpo A è destinato prevalentemente ad uso commerciale ed è sviluppato su quattro livelli fuori terra: tre piani sono adibiti a spazi di vendita (piano terra, secondo e terzo), mentre un piano intermedio (primo) è destinato ad autorimessa comune. Il Corpo B, denominato "Le Cupole", presenta prevalente vocazione produttiva e di magazzino.

L'intero compendio è circondato da ampie aree esterne adibite a parcheggi e viabilità interna, disposte su diversi livelli.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è il cespite di cui in premessa e di cui al Catasto foglio 5, part. 22, sub 163, categoria D/8, posta al piano secondo del Corpo A, con una superficie di circa 2.561 mq. Si tratta di una grande superficie commerciale, a destinazione iper non alimentare, affacciata direttamente sull'area di parcheggio a quota strada, con ampia fronte vetrinata e accessi sia dall'esterno sia dall'interno del centro, tramite scale e ascensori.

All'interno, lo spazio è articolato come tipico punto vendita non food: un'ampia sala vendita, aree di deposito e magazzino, locali di servizio, servizi igienici, locali tecnici e spazi impiantistici. La documentazione contrattuale, in particolare il contratto di affitto di ramo d'azienda e i relativi allegati, evidenzia la presenza di impianti di illuminazione, climatizzazione, riscaldamento, cablaggi elettrici, impianti antincendio e di sicurezza, nonché scaffalature, banchi espositori, casse e altri arredi tecnici.

Dal punto di vista urbanistico, il complesso ricade nel Distretto di Trasformazione n. 1 dello strumento urbanistico generale del Comune di Savignone, che conferma la vocazione commerciale e produttiva dell'area e rende coerente la destinazione d'uso dell'immobile de quo.

Le perizie tecniche e la documentazione di parte, in particolare la Proposta [REDACTED] segnalano tuttavia un progressivo deterioramento del contesto, con criticità agli impianti di climatizzazione e riscaldamento, problemi alla copertura anche con riferimento alla presenza di amianto, malfunzionamenti degli ascensori, manutenzione solo parzialmente adeguata delle parti comuni, elevata percentuale di superfici sfitte e mix di attività non particolarmente attrattivo.

In questo scenario, la superficie immobiliare considerata rimane, per caratteristiche intrinseche, il principale polo commerciale del centro, ma la sua piena valorizzazione risulta fortemente condizionata dallo stato generale del complesso.

4. Perimetro del ramo d'azienda

Ai fini della presente stima, il ramo d'azienda oggetto di valutazione comprende l'unità immobiliare di cui in premessa, grande superficie commerciale al piano secondo del Centro Commerciale Vallescivia, gli impianti e le attrezzature strutturalmente e funzionalmente integrati nel compendio - quali impianti elettrici, di illuminazione, climatizzazione, antincendio, ascensori, sistemi di sicurezza, arredi tecnici fissi - come elencati negli allegati al contratto di affitto di ramo d'azienda, nonché l'avviamento commerciale connesso all'attività svolta nel suddetto immobile, da valutare in misura prudenziale sulla base dei volumi d'affari storici e del contesto di crisi.

Sono espressamente esclusi dalla stima l'alloggio del custode (sub 164 A/3), le autorimesse coperte (sub 53, 54, 55) e le relative quote, gli altri subalterni del centro commerciale, nonché i beni immobili e terreni in località Birra e gli altri cespiti non funzionali al ramo.

5. Il rapporto contrattuale con [REDACTED]

5.1 Contratto di affitto di ramo d'azienda

Il ramo è stato gestito da [REDACTED] in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato originariamente con [REDACTED] [REDACTED] in data 20.11.2010 e successivamente ceduto a [REDACTED] con decorrenza 1.12.2016. L'atto ha ad oggetto il complesso aziendale insistente nella superficie sopra indicata, comprensivo delle attrezzature, degli impianti e delle autorizzazioni amministrative, come dettagliato negli allegati contrattuali.

Il canone pattuito prevede una quota fissa annua pari a euro 212.000,00 oltre IVA, soggetta ad aggiornamento ISTAT, e una quota variabile pari al 5,70% del volume

d'affari netto della conduttrice, con obbligo di rendicontazione periodica. Sono previste clausole risolutive in caso di grave inadempimento, con facoltà per la proprietà di riacquisire la disponibilità del ramo.

5.2 Scrittura privata di transazione

Con l'apertura della procedura concorsuale, l'equilibrio economico del rapporto si è progressivamente deteriorato. La scrittura privata di transazione tra Curatela e ██████ quantifica un debito pregresso della conduttrice pari a euro 911.420,83, IVA compresa, maturato per canoni e oneri non corrisposti.

Per evitare la cessazione immediata dell'attività, le parti hanno concordato un piano di rientro in quattordici rate mensili e la riduzione del canone corrente a euro 16.666,67 mensili IVA compresa, pari a circa euro 200.000 annui oltre IVA, con previsione di una clausola di decadenza che stabilisce, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata o dei canoni correnti, la caducazione dell'accordo e il ripristino delle condizioni originarie del contratto.

Questa transazione mette in luce la fragilità economico-finanziaria della conduttrice e la difficoltà di sostenere i canoni originari, elementi che incidono direttamente sulla valutazione dell'avviamento e sulla prudenza della stima.

5.3 Proposta ██████

Nella Proposta ██████ la conduttrice descrive un quadro complessivo di criticità strutturali e gestionali, caratterizzato da impianti di climatizzazione e riscaldamento non pienamente efficienti, problemi alla copertura, ascensori non sempre funzionanti, spese condominiali elevate rispetto ai servizi resi, ridotta attrattività del complesso e flussi di clientela in calo.

Secondo ██████ il canone originario e gli oneri accessori risultano incompatibili con i margini generati dall'attività, rendendo necessario un riequilibrio delle condizioni economiche. Tale prospettiva conferma che il valore del ramo è strettamente legato allo stato del centro e alla sostenibilità del rapporto di affitto di azienda.

6. Le perizie pregresse sull'immobile facente parte dell'azienda

Nel corso degli anni, l'immobile di cui al Catasto foglio 5, part. 22, sub 163, categoria D/8 è stato oggetto di diverse valutazioni. Il geom. ██████ nel 2017, quando la società era ancora in bonis, ha stimato il valore dell'immobile, di cui al Catasto foglio 5, part. 22, sub 163, in euro 973.180,00. L'Arch. ██████ nell'ambito del concordato, ha valorizzato la grande superficie commerciale in euro 1.280.500,00; prevedendo peraltro che tale valore dovesse essere depurato di una percentuale di abbattimento del 15% e valorizzando pertanto il bene nell'importo di euro 1.088.425,00. L'Arch. ██████, quale consulente tecnico nell'anno 2020, ha proceduto a una revisione critica

delle stime precedenti, pervenendo a un valore finale del sub 163 pari a euro 559.500,00 nel riepilogo aggiornato al 15.10.2020. Il geom. █████, nel 2024, nell'ambito della liquidazione giudiziale, ha aggiornato i valori in chiave concorsuale, determinando per il sub 163 un valore venale di euro 1.152.450,00 ed un valore di liquidazione pari a euro 845.100,00.

Questi valori delineano un intervallo tecnico compreso tra euro 559.500,00, corrispondente al minimo individuato da █████ ed euro 1.088.425,00, valore di █████ depurato, con due punti intermedi rappresentati da euro 973.180,00 (█████) e euro 845.100,00 █████

7. Criteri di valutazione adottati

7.1 Valore immobiliare (immobile e impianti/attrezzature)

In un contesto di liquidazione giudiziale, la stima deve orientarsi al valore di realizzo ragionevolmente conseguibile in sede di vendita competitiva, tenendo conto del venir meno della continuità aziendale e delle possibili perdite durevoli di valore.

Considerato il range delineato dalle perizie, compreso tra euro 559.500,00 ed euro 1.088.425,00, e il valore di liquidazione indicato da █████ in euro 845.100,00, nonché alla luce del peggioramento del contesto di mercato e delle criticità strutturali e gestionali del centro, si è ritenuto congruo fissare il valore immobiliare prudenziale dell'immobile in questione, comprensivo di impianti e attrezzature integrati, in euro 800.000,00.

Tale valore risulta inferiore al valore di liquidazione █████, introducendo un margine prudenziale adeguato, e superiore al minimo individuato da █████, che rifletteva un momento di massima incertezza pandemica. Esso è inoltre significativamente inferiore ai valori (█████ e █████), oggi non più rappresentativi dell'attuale fase.

Il valore di euro 800.000,00 deve intendersi come valore complessivo del compendio allestito, includendo gli impianti e le attrezzature elencati negli allegati al contratto di affitto di ramo d'azienda, nella misura in cui risultano stabilmente incorporati e funzionalmente necessari all'utilizzo del bene come grande superficie commerciale.

7.2 Determinazione dell'avviamento

Per la componente immateriale, rappresentata dall'avviamento, si è scelto un approccio estremamente prudente. I dati sui volumi d'affari mostrano che, negli anni considerati, l'attività svolta nell'azienda ha generato fatturati annui mediamente compresi tra circa euro 1,7 e 1,8 milioni.

In un contesto ordinario, tali volumi potrebbero giustificare un avviamento più consistente, qualora si applicassero metodi di capitalizzazione dei sovraredditi. Nel caso concreto, tuttavia, la presenza di un debito pregresso elevato della conduttrice

verso la Curatela, le rilevanti criticità strutturali e impiantistiche del centro, la fragilità del rapporto contrattuale e il connesso rischio di risoluzione, nonché il contesto di liquidazione giudiziale, con orizzonte di continuità limitato, impongono di attribuire all'avviamento un valore molto contenuto.

Si è pertanto proceduto a calcolare la media del fatturato annuo storico e ad applicare a tale media una percentuale prudenziale, pari a circa il 3,4-3,5%, ottenendo un valore di avviamento pari a euro 60.000,00.

Questo importo rappresenta un avviamento residuale, che riconosce l'esistenza di un minimo valore immateriale, legato alla clientela, al know-how operativo e al posizionamento residuo del punto vendita, ma lo sconta in misura significativa alla luce dei rischi e delle criticità sopra descritte.

Si veda lo schema di calcolo sotto riportato che mostra nel dettaglio come si perviene all'importo di euro 60.000,00 di avviamento, utilizzando i valori effettivi tratti dal prospetto dei volumi d'affari.

Fatturati storici

Anno	Fatturato annuo
2017	€ 1.816.040
2018	€ 1.938.026
2019	€ 1.779.235
2020	€ 1.412.912
2021	€ 1.931.998
2022	€ 1.855.836
2023	€ 1.778.575
2024	€ 1.834.739

Totale fatturato 2017–2024 = € 14.347.361

Media fatturato annuo = $14.347.361 / 8 = \mathbf{€ 1.793.420}$ (arrotondabile a € 1.790.000).

Applicazione della percentuale prudenziale

Si assume una percentuale prudenziale di circa **3,5%** della media:

- Media fatturato annuo: € 1.790.000
- 3,5% di € 1.790.000 = € 62.650

arrotondando: **Avviamento = € 60.000**

Tabella di sintesi

Voce	Valore di riferimento
Totale fatturato 2017–2024	€ 14.347.361
Numero anni considerati	8
Media fatturato annuo	€ 1.790.000
Percentuale applicata	circa 3,5%
Valore avviamento risultante	€ 60.000 (arrotondato)

8. Valore complessivo del ramo d'azienda

Sulla base delle considerazioni svolte, il valore complessivo del ramo d'azienda oggetto di stima è determinato come somma del valore del cespite immobiliare, comprensivo di impianti e attrezzature integrati, fissato in euro 800.000,00, e del valore dell'avviamento commerciale residuo, fissato in euro 60.000,00.

Ne deriva un valore complessivo pari a euro 860.000,00 (ottocento sessantamila/00).

Tale valore rappresenta, in un'ottica di liquidazione giudiziale, il più probabile valore di realizzo del ramo d'azienda, tenendo conto delle perizie tecniche pregresse, del contesto immobiliare e urbanistico, del rapporto contrattuale con ██████████, dei dati economici storici e dei principi contabili applicabili in caso di cessazione della continuità aziendale.

Genova, 16 aprile 2026

Dott. Emilio Gatto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Emilio Gatto", written over a horizontal line.