

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

UFFICIO CONCURSUALE PER LA REGOLAZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

Procedimento fallimentare di cui:

Società [REDACTED] o più brevemente

[REDACTED] **RG 24/2025**

[REDACTED] **RG 26/2025**

Giudice Delegato: Dott. PAOLO GILOTTA

Curatori: Dott. G. Giorgio Rubini e Dott. Fulvio Piacenti

Preso atto della nomina pervenuta allo scrivente Arch. Romeo Focaccia, con [REDACTED]
[REDACTED], quale consulente con incarico di rispondere al seguente quesito di cui
alle disposizioni del 13/06/2025 in forza di:

**“richiesta autorizzazione alla nomina di uno stimatore per la parte immobiliare e di uno
stimatore per la parte aziendale e partecipazioni sociali”**

ovvero, per quanto disposto in premessa di nomina, limitatamente a

società [REDACTED] in qualità di proprietaria dei:

- rami d'azienda denominati **“Club Hotel Dante”** corrente in Cervia (RA), via Milazzo, n. 81, avente ad oggetto il complesso alberghiero a quattro stelle, composto da n. 224 camere, sale congressi, centro benessere, ristoranti/bar e **“Terme del Mare”** corrente in Cervia (RA) Lungomare Grazia Deledda, n. 38, avente ad oggetto l'attività di stabilimento termale, concessi in affitto alla società [REDACTED] (le cui quote societarie sono interamente detenute da [REDACTED] con contratto d'affitto d'azienda avente decorrenza dal 1° maggio 2021 e scadenza al 31 dicembre 2025, durata prorogata sino al 31/12/2026 con sottoscrizione da parte dei Curatori di [REDACTED] giusta autorizzazione del G.D. in data 29/12/2025, di atto di proroga a ministero Notaio Marco Maltoni in data 30/12/2025, altresì prevedendo che in ipotesi di aggiudicazione del compendio prima della scadenza del suddetto termine, espressamente esclusa ogni ragione di prelazione a favore della società conduttrice, i relativi rami siano restituiti a semplice richiesta scritta della curatela, con

preavviso di 30 giorni e senza possibilità di indennizzo, fermo restando quando previsto dall'art. 212, 6 comma, CCII.

- **della struttura immobiliare** principale del Club Hotel Dante, consistente nel complesso alberghiero a quattro stelle, ubicato nel Comune di Cervia (RA), lungo i viali Milazzo, Lungomare Grazia Deledda e Cristoforo Colombo, composto da n. 224 camere, sale congressi, centro benessere, ristoranti/bar, nonché stabilimento termale. Il complesso insiste su di un'area di circa mq. 11.630 ed è costituito da un fabbricato principale e due corpi di fabbrica simmetrici, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA), foglio 34, part. 573, sub 7 e sub 8 (ex p.lla 573 sub 3) p. S1-T-1-2-3-4-5.

- Che la società [REDACTED] è proprietaria di:

1. un **complesso immobiliare** (Fabbricato Storico) adiacente al complesso immobiliare di proprietà della società [REDACTED]. Il Fabbricato Storico è ubicato nel Comune di Cervia (RA), lungo i viali Milazzo, Lungomare Grazia Deledda e Cristoforo Colombo. Esso insiste su di un'area di circa mq. 1.067 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA), Foglio 34, part. 573 sub. 6 (ex p.lla 573 sub. 4), p. T-1-2, cat. D/2. Si trova in posizione attigua al corpo principale del Club Hotel Dante ed è utilizzato come parte integrante della struttura principale. Il predetto complesso immobiliare è stato concesso in locazione commerciale alla Società [REDACTED] con contratto avente decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto (31 luglio 2023) e durata di anni nove.

* * * * *

Il presente atto è redatto dall'ausiliario perito estimatore Arch. Romeo Focaccia con studio in Cervia (RA) via XX Settembre 139 e prende in considerazione il compendio immobiliare così composto:

immobili intestati a [REDACTED] sede [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] c.f. [REDACTED], siti in comune di Cervia (RA) via Cristoforo Colombo (s.n.c.) e via Milazzo n.81 così censito al Catasto di Ravenna Comune di Cervia:

per comodità dello scrivente chiamato **LOTTO A)**

Catasto Fabbricati

- Foglio 34 mapp. 573 sub.2 - Via Cristoforo Colombo - cabina ENEL p.T. cat. D/1 (opifici) rendita Euro 256.00
- Foglio 34 mapp. 573 sub.7 - Via Milazzo n.81 – albergo p.S.1-T-1 fino a 5 cat. D/2 (alberghi e pensioni) rendita Euro 134'936.00
- Foglio 34 mapp. 573 sub.8 - Via Milazzo n.81 – unità in corso di costruzione p.1-2 cat. F/3 (unità in corso di costruzione)
- Foglio 34 mapp. 573 sub.9 - Via Milazzo n.81 – B.C.N.C. (corte) p.T. Bene Comune Non Censibile ai subalterni 7 e 8

immobili intestati a [REDACTED] sede [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] c.f. [REDACTED], siti in comune di Cervia (RA) Lungomare Grazia Deledda n.38 così censito al Catasto di Ravenna Comune di Cervia:

per comodità dello scrivente chiamato **LOTTO B)**

Catasto Fabbricati

- Foglio 34 mapp. 573 sub.6 – Lungomare Grazia Deledda - albergo p.T-1-2 cat. D/2 (alberghi e pensioni) rendita Euro 10'600.00 – *immobile originario dell'attuale Foglio 34 Particella 573 Subalterno 4*

I suddetti compendi insistono su un unico ente urbano così descritto:

Catasto Terreni

- Foglio 34 mapp. 573 – Ente Urbano di superficie 11'660 mq

* * * * *

Il sottoscritto accettava l'incarico e dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna provvedeva a sopralluogo di verifica effettuato in data 26/05/2025 e in data 30/06/2025 constatando l'esatta consistenza e lo stato manutentivo del bene. Provvedeva inoltre a recuperare copia della documentazione tecnica al fine di verificarne la regolarità urbanistica oltre ad eseguire un'indagine presso gli uffici "Sportello Unico Edilizia ed Urbanistica" del Comune di Cervia.

PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono presi in considerazione, specificando:

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
3. PROVENIENZA DEL BENE
4. PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI VALUTAZIONE
6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI
7. CONFINI
8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
9. REGIME FISCALE
10. TITOLI EDILIZI E REGOLARITA'
11. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
12. DESCRIZIONE DEL BENE
13. CONSISTENZA COMMERCIALE
14. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE
15. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
17. DETERMINAZIONE DI ULTERIORI VALORIZZAZIONI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria commerciale dei beni.

* * * * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è complesso a destinazione alberghiera con una struttura compositiva particolarmente articolata, posto su un lotto di forma regolare di superficie pari a circa mq 11'660 sito in Cervia (RA) il cui ingresso principale è collocato al n.81 di Viale Milazzo. La posizione è ottima e si pone nella prima fascia urbanizzata così detta "fronte mare" (**allegato 1**) ricompresa tra la Via Cristoforo Colombo e il Lungomare Grazia Deledda.

Il corpo di fabbrica originario è sito al civico n.38 del Lungomare Grazia Deledda ed ha una valenza storica. Con la sua posizione domina il tratto di lungomare antistante l'arenile detto "Spiaggia Libera di Cervia". L'intero compendio risulta definito dall'aggiornamento con ampliamento dell'immobile conosciuto a livello locale come "Colonia Dante" ovvero, un edificio risalente al 1927 in passato adibito a colonia estiva dell'Ente dei Ferrovieri. Negli anni 1990, dopo un periodo di abbandono, veniva dismesso dal demanio ferroviario e privatizzato. Venivano così realizzati una serie di interventi urbanistici rivolti ad ampliare e ammodernare l'originaria consistenza edilizia attraverso la costruzione di un secondo padiglione a destinazione ricettiva. La nuova realtà diventerà quella che è attualmente rappresenta l'aggregato immobiliare del "Club Hotel Dante" qui oggetto di valutazione e che, congiuntamente all'edificio storico, portano il compendio ad ottenere una riqualificazione alberghiera aderente agli standard dettati dalle moderne esigenze ricettive, peraltro con indirizzo fortemente proiettato al "wellness" anche mediante l'insediamento di un polo termale convenzionato adattato sia a trattamenti medicali riabilitativi sia estetici e di relax sottesi a servizi che includono: piscina interna riscaldata, sauna, bagno turco, docce emozionali e percorso Kneipp.

Il compendio nel suo insieme ha una capacità ricettiva garantita dalla presenza di n.254 camere con superfici variamente assortite e distribuite in due distinti corpi di fabbrica ovvero: Club Hotel Dante di n. 236 camere ed ex Colonia Dante con a piano terra un polo termale oltre a n.18 camere ricavate a livello superiore mediante un intervento edilizio di trasformazione sotteso a un restauro e risanamento conservativo immobiliare.

Tra i vari servizi offerti alla clientela si elencano: un ampio garage pertinenziale coperto (a livello interrato) con 104 stalli; piscina coperta e scoperta; servizio ristorante e bar; sala congressi; servizi termali con possibilità di eseguire trattamenti medicali convenzionati.

Per quanto in premessa, l'offerta ricettiva proposta con l'attuale struttura alberghiera adempie alle esigenze di un'attività stagionale prevalentemente estiva, affiancata ad un'attività termale ed una congressuale svolta all'interno di spazi appositamente progettati e fruibili che possono coprire un arco di utilizzazione annuale.

██████ detiene inoltre una partecipazione nella società ██████ con sede in ██████ (██████), viale ██████ n. ██████ pari al 49% del capitale sociale della stessa. ██████ è titolare e proprietaria dell'azienda avente ad oggetto l'attività di gestione – in regime di concessione demaniale sviluppata su una fascia di arenile con un fronte di ml 35,35 e di una profondità di ml. 115,6 - dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna – Spiaggia 188" sito in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda,

azienda attualmente affittata a [REDACTED] con contratto di durata annuale, rinnovabile di anno in anno.

La partecipazione societaria detenuta da [REDACTED], nella società [REDACTED] offre dunque la possibilità di gestire in disponibilità totale agli ospiti della struttura alberghiera, lo stabilimento balneare “Bagno ANNA spiaggia 188” completando un servizio “all-inclusive”. Lo scrivente fa però presente che la posizione ottimale dell’immobile permette ai suoi ospiti una ben più vasta scelta sempre nelle immediate vicinanze.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO A)

Beni riconducibili alla ditta:

[REDACTED]

Comune di Cervia – Catasto Fabbricati

- Foglio 34 particella 573 sub.2 - Via Cristoforo Colombo Piano T - cat. D/1 opificio - Rendita Catastale € 256.00
- Foglio 34 particella 573 sub.7 - Via Milazzo n.81 Piano S-1, T, 1-5 - cat. D/2 alberghi e pensioni - Rendita Catastale € 134'936.00
- Foglio 34 particella 573 sub.8 - Via Milazzo n.81 Piano 1, 2 - cat. F/3 unità in corso di costruzione (senza rendita)
- Foglio 34 particella 573 sub.9 - Via Milazzo Piano T – Partita speciale A “bene comune non censibile” CORTE ai precedenti sub. 7 e 8

Comune di Cervia – Catasto Terreni

- Foglio 34 particella 573 con destinazione ente urbano di superficie mq 11'660

LOTTO B)

Beni riconducibili alla ditta:

[REDACTED]

Comune di Cervia – Catasto Fabbricati

- Foglio 34 particella 573 sub.6 - Via Lungomare Grazia Deledda s.n. Piano T, 1, 2 - cat. D/2 alberghi e pensioni - Rendita Catastale € 10'600.00

(visure catastali in unico allegato 2)

Si da anticipata evidenza:

- in merito al subalterno 8 allibrato al mappale 573, oggi in categoria F/3, si dovrà procedere alla presentazione di un aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA con fusione alla restante unità immobiliare con definizione della nuova rendita;
- in merito al subalterno 6 allibrato al mappale 573, si dovrà provvedere alla presentazione di un aggiornamento planimetrico conformandolo al titolo edilizio: CILA 233/2018 “cambio d'uso con opere di porzione di hotel ed ex-padiglione colonia” del 18/07/2018 - Aut. Pae. 21/2018 ovvero alla funzione termale.

3. PROVENIENZA DEL BENE

LOTTO A)

Atto di “Conferimento in società” dei seguenti beni immobili

Foglio 34 mapp. 573 sub.2 - Via Cristoforo Colombo

Foglio 34 mapp. 573 sub.7 - Via Milazzo n.81

Foglio 34 mapp. 573 sub.8 - Via Milazzo n.81

Foglio 34 mapp. 573 sub.9 - Via Milazzo n.81

Redatto dal dr. Maltoni Marco Notaio in Forlì del 13/11/2017 rep. 31631/20876 trascritto a Ravenna il 15/11/2017 art.13318 in forza di verbale di assemblea del 13/11/2017 che delibera l'aumento di capitale a pagamento da € 10'000,00 a € 100'000.00 riservato all'unico socio [REDACTED] corrente in [REDACTED] con conferimento in natura del ramo d'azienda turistico/termale corrente in Cervia Via Milazzo n.81 angolo Lungomare G. Deledda n.36 con effetto dal 01/12/2017 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

* * * * *

LOTTO B)

Con atto di “Compravendita” del seguente bene immobile:

Foglio 34 particella 573 sub.6 - Via Lungomare Grazia Deledda s.n.

Redatto dal dr. Fiordoro Aldo Notaio in Forlì del 31/12/2002 rep. 71476/4815 trascritto a Ravenna il 10/01/2003 art.939, la [REDACTED] o più brevemente [REDACTED] corrente in [REDACTED] vende a [REDACTED] con sede in [REDACTED]) una porzione di complesso immobiliare sito in Cervia composto da un edificio a destinazione alberghiera sito sul fronte di Lungomare G. Deledda disposto su tre piani fuori terra ed una mansarda; **nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ovvero Foglio 34 Particella 573 Subalterno 4 di categoria B/1** (si allega alla presente puntuale visura catastale storica). L'immobile comprende anche la relativa porzione di corte come risultante dalla planimetria di accatastamento, compresa nella maggiore consistenza dell'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero complesso immobiliare comune ad altre unità immobiliari di proprietà [REDACTED]

■ identificata al catasto terreni al Foglio 34 Mappale 573 "ente urbano" di ha 1 are 16 centiare 60.

4. PROPRIETA', CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

LOTTO A)

■ sede ■ Via ■ n. ■ c.f. ■ per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1

LOTTO B)

■ c.f. ■ corrente in ■ ■ 8 per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1

5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di valutazione corrisponde all'identificazione catastale **ad eccezione di:**

LOTTO A)

Foglio 34 particella 573 sub.8 - Via Milazzo n.81 Piano 1, 2 - cat. F/3 unità in corso di costruzione (senza rendita). **La categoria F/3 dovrà essere aggiornata allo stato di progetto del titolo edilizio che ha generato il volume ad essa sotteso.** Pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere alla presentazione di modello DOCFA proponendo una nuova rendita sulla base di una stima immobiliare con successiva fusione all'attuale sub.7 oltre alla redazione di una nuova planimetria dell'intero immobile provvedendo ad un complesso rilievo grafico nel caso in cui non fossero forniti i file digitali elaborati per l'attuale proprietà.

LOTTO B)

Foglio 34 particella 573 sub.6 - Via Lungomare Grazia Deledda s.n. - cat. D/2 alberghi e pensioni. **La planimetria del piano terra deve essere aggiornata e conformata allo stato di progetto descritto con CILA 233/2018 "cambio d'uso con opere di porzione di hotel ed ex-padiglione colonia" del 18/07/2018 - Aut. Pae. 21/2018 ovvero con cambio alla funzione termale oltre all'inserimento della consistenza occupata dal portico di collegamento peraltro già presente a livello di mappa catastale d'insieme.** Pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere alla presentazione di modello DOCFA per variazione del sub.6 con aggiornamento della planimetria con l'ampliamento del portico.

L'aggiornamento descritto ai precedenti punti descritti come: Lotto A) e Lotto B), oltre al disbrigo delle formalità DOCFA, comporterà la redazione di un nuovo Elaborato Planimetrico con restituzione grafica dell'intero compendio e deposito di un elenco dei nuovi subalterni assegnati. I

suddetti adempimenti prevedono spese tecniche comprensive di diritti catastali pari ad un importo forfettario stimato in totali € 10'000.00 (diecimila,00).

(mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni - allegato 3)

6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

LOTTO A)

Fascia di rispetto del Demanio Marittimo - Art. 55 CODICE DELLA NAVIGAZIONE approvato con Regio Decreto n. 327 del 30 marzo 1942.

Trascrizione in data 01/08/1988 art.7025 a favore di ENEL Compartimento di Firenze per costituzione di servitù di elettrodotto relativa all'impianto di cabina elettrica.

Atto d'obbligo trascritto in data 29/10/1988 all'art. 9259 a favore di Comune di Cervia quale parte integrante della concessione ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 47/78 relativamente al cambio di destinazione d'uso da "soggiorno di vacanza" ad "albergo" – concessione n.99/628 del 09/05/2002.

Domanda giudiziale per accertamento di diritti reali in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Roma in data 21/03/2002, riportata in atto redatto dal dr. Fiordoro Aldo Notaio in Forlì del 31/12/2002 rep. 71476/4815 e trascritto a Ravenna il 10/01/2003 art.939.

Vincolo di destinazione costituito ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 23 dicembre 2002 n. 40 ed iscritto in data 31/12/2010 all'art.15010 a favore di Regione Emilia Romagna.

Concessione Mineraria di anni 30 rilasciata con atto amministrativo di Arpa Emilia Romagna sede di Bologna in data 10/08/2018 rep. 4115 a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED] ed a carico di Comune di Cervia (RA)

LOTTO B)

Fascia di rispetto del Demanio Marittimo - Art. 55 CODICE DELLA NAVIGAZIONE approvato con Regio Decreto n. 327 del 30 marzo 1942.

Trascrizione in data 01/08/1988 art.7025 a favore di ENEL Compartimento di Firenze per costituzione di servitù di elettrodotto relativa all'impianto di cabina elettrica.

Atto d'obbligo trascritto in data 29/10/1988 all'art. 9259 a favore di Comune di Cervia quale parte integrante della concessione ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 47/78 relativamente al cambio di destinazione d'uso da "soggiorno di vacanza" ad "albergo" – Concessione n.99/628 del 09/05/2002.

Domanda giudiziale per accertamento di diritti reali a favore dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – trascrizione successiva alla trascrizione del contratto preliminare del 28/03/2002 art. 4363.

Atto amministrativo pubblico di Costituzione di Vincoli Legali Art.2428 del 10/02/2004 con il quale, in data 14/07/2003 rep. 9740/2003 la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna appone a favore del MINISTERO PER I BENI E ATTIVITA' CULTURALI

con sede in ROMA c.f. 80441740588, il vincolo di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.2 c.1 lettera a) del D.Lgs. 490/1999 notificato a "La Colonia SRL" corrente in Cervia in data 21/08/2003.

7. CONFINI

- NORD

Mappale 566: [REDACTED]; *Villetta e lotto pertinenziale in quota di 1/3 ciascuno.*

Mappale 1703: [REDACTED]; *Villetta e lotto pertinenziale in quota di 1/2 ciascuno.*

Mappale 1964: [REDACTED] con sede in [REDACTED]; *albergo/pensione in quota 1/1.*

- OVEST

Via Cristoforo Colombo; demanio comunale stradale.

- SUD

Viale Milazzo; demanio comunale stradale.

- EST

Lungomare Grazia Deledda; demanio comunale stradale inserito all'interno della "zona di rispetto" per tutelare il litorale e garantire la libera fruizione del demanio - art. 55 del Codice della Navigazione.

8. REGIME FISCALE

Trattasi di fabbricato strumentale per natura (cat. Catastale D/2) e relative pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, soggetto a imposta ipotecaria e imposta catastale pari al 4%, con esercizio di opzione IVA a seconda delle definizioni della Curatela.

9. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED] sede [REDACTED] Via [REDACTED] n° [REDACTED]
c.f.: [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO

RPN 10112 RGN 14049 del 11/07/2025

ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]. sede di [REDACTED] C.f. [REDACTED]

GRAVA: beni in Cervia (RA) Via C. Colombo e Viale Milazzo n.81 censiti al C.F. F.34 M.573 sub 2 (cat. D/1) – F.34 M.573 sub 7(cat. D/2) - F.34 M.573 sub 8 (cat. F/3) - F.34 M.573 sub 9 (bene comune CORTE)

TRASCRIZIONI A FAVORE

RPN 13318 RGN 20032 del 15/11/2017

CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Con verbale di assemblea del 13.11.2017 si delibera l'aumento di capitale a pagamento da € 10.000,00 ad € 100.000,00 riservato all'unico socio [REDACTED] sede [REDACTED] con conferimento in natura del ramo d'azienda turistico/termale corrente in Cervia Via Milazzo,81 angolo Lungomare Deledda,36. Effetti dal 01.12.2017.

ISCRIZIONI

RPN 212 RGN 1179 del 22/01/2025

IPOTECA IN RINNOVAZIONE ISCRIZIONE ART. 465 del 31/01/2005

A FAVORE: [REDACTED] - [REDACTED] tà

Limitata Sede di [REDACTED] C.f. [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] o più brevemente [REDACTED].

[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 1.800.000,00 SORTE: € 1.000.000,00

GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 7 (cat. D/2) già M573 sub 3 - F.34 M.573 sub 8 (cat. F/3) già M573 sub 3 - F.34 M.573 sub 9 (bene comune) già M573 sub 3

RPN 3040 RGN 18463 del 02/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA AVVISI DI ACCERTAMENTO ESECUTIVI ART. 1 COMMA 792 LEGGE 160 2019

A FAVORE: [REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 1.952.948,08 SORTE: € 976.474,04

GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 7 (cat. D/2) - F.34 M.573 sub 8 (cat. F/3) - F.34 M.573 SUB 2 (D/1)

RPN 91 RGN 676 del 14/01/2022

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A FAVORE: [REDACTED] sede [REDACTED] C.f.: 13756881002
CONTRO: [REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]
ISCRIZIONE: € 1.376.389,72 SORTE: € 688.194,86
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 7 (cat. D/2) - F.34 M.573 sub 8 (cat. F/3)

RPN 1613 RGN 8037 del 04/5/2009

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED] sede [REDACTED] C): C.f.:
[REDACTED]
CONTRO [REDACTED] liari o più brevemente [REDACTED] o [REDACTED].
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]
ISCRIZIONE: € 3.600.000,00 SORTE: € 2.000.000,00
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 3 (cat. B1)

RPN 5727 RGN 26278 del 15/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A FAVORE [REDACTED] – [REDACTED]
[REDACTED] – [REDACTED] C.f.: [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] o più brevemente [REDACTED] o [REDACTED].
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]
ISCRIZIONE: € 3.000.000,00 SORTE: € 1.500.000,00
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 3 (cat. B1)

RPN 6128 RGN 26364 del 29/10/2007

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO DI 1° GRADO

A FAVORE: [REDACTED] / [REDACTED] rali ed
[REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
CONTRO Società [REDACTED]
[REDACTED]
ISCRIZIONE: € 18.750.000,00 SORTE: € 12.500.000,00
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 3 (cat. B/1) - F.34 M.573 (ENTE URBANO DI 1
ettari 16 are 60 centiare) - F.34 M.573 sub 5 (cat. D/6) ATTUALMENTE F.34 M.573 sub 7
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER CESSIONE DI IPOTECA
RPN 904 RGN 6822 del 07/04/2021

A FAVORE: [REDACTED] sede [REDACTED] a C.f.:
[REDACTED] quota di partecipazione del finanziamento: € 7.311.199,42 OLTRE A
[REDACTED] rativa sede
[REDACTED] C.f.: [REDACTED] quota di partecipazione al finanziamento: € 3.057.421,67
per ogni ulteriore dettaglio in merito si rimanda alla relazione ipocatastale allegata

RPN 465 RGN 2547 del 31/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
DI CREDITO (RINNOVATA CON ART.212/2025)

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] c.f.: [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] M.
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED] (terzo datore di ipoteca)
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA [REDACTED] f.: [REDACTED]
[REDACTED] 1.890.000,00 SORTE: € 1.050.000,00
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 3 (cat. B/1) ATTUALMENTE F.34 M.573 sub 7
ANNOTAZIONE PER POSTERGAZIONE DI GRADO art.273/21.01.2008
A FAVORE: [REDACTED]

RPN 2183 RGN 10688 del 22/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
DI CREDITO (debito estinto)

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] (C.f. [REDACTED])
CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED] (terzo datore di ipoteca)
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA [REDACTED] sede
[REDACTED] C.f.: [REDACTED]
ISCRIZIONE: € 1.890.000,00 SORTE: € 1.050.000,00
GRAVA: beni censiti al C.F. F.34 M.573 sub 3 (cat. B/1) ATTUALMENTE F.34 M.573 sub 7
ANNOTAZIONE PER POSTERGAZIONE DI GRADO
RPN 273 RGN 1061 E 1062 del 21/01/2008
A FAVORE: [REDACTED]

RPN 2114 RGN 10412 del 18/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (debito estinto)

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED] o più brevemente [REDACTED]
[REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED]
ISCRIZIONE: € 2.000.000,00 SORTE: € 1.000.000,00
GRAVA: immobile in Cervia (RA), Viale Colombo censito al C.F. F.34 M.573 sub 5 (cat. D/6)

* * * * *

[REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO

RPN 10112 RGN 14049 del 11/07/2025

ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO: [REDACTED] sede di [REDACTED] C.f. [REDACTED]
GRAVA: beni in Cervia (RA) Lungomare Grazia Deledda s.n.c. censiti al C.F. F.34 M.573 sub 6 (cat. D/2)

RPN 2428 RGN 3470 del 10/02/2004

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO PER COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI

A FAVORE: [REDACTED] M) C.f.:
[REDACTED]
CONTRO: [REDACTED] C.f. [REDACTED]
GRAVA: immobile in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda censito al C.F. F.34 M.573 PARTE DI SUBALTERNO e così descritto: EX COLONIA DANTE; - IMMOBILE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 1 LETTERA A) DEL D.LGS.490/1999 D.S.R. 14/03/2003; - NOTIFICA ALLA PROPRIETA' IL 21/08/2003; N.B. PER LA P.LLA 573/P.TE SI INTENDE IL SUB 4.

TRASCRIZIONI A FAVORE

RPN 13318 RGN 20032 del 15/11/2017

COMPRAVENDITA

Acquisto di porzione del complesso immobiliare in Comune di Cervia composto da un edificio uso albergo sito sul fronte del Lungomare Grazia Deledda disposto su tre piani fuori terra ed una mansarda censito al Catasto Fabbricati al F.34 M.573/4 cat. B/1. L'immobile comprende anche la relativa porzione di corte come risultante dall'accatastamento, porzione di corte compresa nella maggiore consistenza dell'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero complesso immobiliare, comune ad altre unità immobiliari di proprietà [REDACTED] area identificata al Catasto Terreni al F.34 M.573 ente urbano di ha 1.16.60.

ISCRIZIONI

RPN 3042 RGN 18465 del 02/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONEA ING. FISCALE ART.7 COMMA2, LET.GG-QUATER D.L. N.70 DEL 2011 - AVV. DI ACC. ESEC. ART1 COMMA792 L.160-19

A FAVORE: [REDACTED] (RA) [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] Cervia (RA) [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 120.148,54 SORTE: € 60.074,27

GRAVA: immobile in Cervia (RA), censito al C.F. F.34 M.573 sub 6 (cat. D/2)

RPN 3041 RGN 18464 del 02/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONEA ING. FISCALE ART.7 COMMA2, LET.GG-QUATER D.L. N.70 DEL 2011 - AVV. DI ACC. ESEC. ART1 COMMA792 L.160-19

A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] C.f. 01419720402

ISCRIZIONE: € 74.829,14 SORTE: € 37.414,57

GRAVA: immobile in Cervia (RA), censito al C.F. F.34 M.573 sub 6 (cat. D/2)

RPN 229 RGN 1564 del 25/01/2024

IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO art.455/02.02.2004

A FAVORE: [REDACTED] sede [REDACTED] C.f.: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] C.f. [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 3.000.000,00 SORTE: € 2.000.000,00

GRAVA: immobile in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda censito al C.F. F.34 M.573 sub 6 (cat. D/2)

La titolarità del credito di cui trattasi ora risulta di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f.: [REDACTED] a seguito di contratto di cessione di crediti ai sensi degli artt.1-4-7.1 della L.130/30.04.1999".

RPN 5816 RGN 25188 del 31/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] sede [REDACTED] C.f. [REDACTED] 2 (terzo datore di ipoteca)

Debitore [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 2.400.000,00

SORTE: € 1.500.000,00

GRAVA: immobile in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda censito al C.F. F.34 M.573 sub 4 (cat. B/1) Consistenza 3460 metri cubi

RPN 455 RGN 2766 del 02/02/2004

IPOTECA IVOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO RINNOVATA
CON ART.229/25.01.2024

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

ISCRIZIONE: € 3.000.000,00

SORTE: € 2.000.000,00

GRAVA: immobile in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda censito al C.F. F.34 M.573 sub 4 (cat. B/1) Consistenza 3460 metri cubi

* * * * *

Si allega relazione notarile con formalità validate al 30/03/2026. **(Relazione ipocatastale**
[REDACTED] **- allegato 4)**

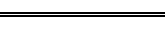
10. TITOLI EDILIZI E REGOLARITA'

La seguente relazione viene redatta sulla scorta del confronto tra i documenti visionati presso l'ufficio SUE del Comune di Cervia e lo stato di fatto rilevato in sito nei sopralluoghi effettuati nelle date del 26/05/2025 e 30/06/2025.

In relazione al fatto che l'edificio è da far risalire al 1927, sorto come immobile adibito a colonia per l'Ente dei Ferrovieri, la ricerca d'archivio risulta in parte in ditta alla società [REDACTED] [REDACTED] mentre il primo atto edilizio riconducibile a proprietà privata riguarda un Permesso di Costruire con Deposito Sismico per "Ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edificio da soggiorno di vacanza ad albergo" recuperabile presso l'archivio Comunale di Cervia al Provvedimento 91/2002 del 28/03/2002 intestato a sig. [REDACTED] [REDACTED].

Oltre a far riferimento a quanto viene riportato in atto di Conferimento Societario titolo art.13318-2017; fatti salvi errori ed omissioni dettate dall'epoca di costruzione dell'immobile

anteriore alla Legge 765/1967 "Legge Ponte" che istituiva l'obbligo di licenza edilizia per tutte le nuove costruzioni dal 01/09/1967, i titoli afferenti alla regolarità urbanistica dell'immobile presenti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Cervia sono di seguito così elencati:

POSIZIONE ARCHIVIO	INTESTATARIO	INDIRIZZO	OGGETTO	PROVVEDIMENTO
PDC 3/2019		MILAZZO 81	CREAZIONE DI CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO TRA EDIFICI DELL'HOTEL DANTE	PDC 3/2019 21/12/2018
CILA 233/2018			CAMBIO D'USO CON OPERE DI PORZIONI DI HOTEL ED EX PADIGLIONE COLONIA	CILA 233/2018 18/7/2018
Aut. Pae 21/2018			CAMBIO D'USO CON OPERE DI PORZIONI DI HOTEL ED EX PADIGLIONE COLONIA	18/7/2018
SCIA 59/2018			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO IN FABBRICATO RICETTIVO DENOMINATO HOTEL DANTE	07/03/2018
PDC 21/2017			RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO RICETTIVO	27/12/2017
N. 493			MODIFICHE INTERNE PER OPERE DI COMPLETAMENTO IN HOTEL	11/04/2017
N. 222			AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE HOTEL DANTE	01/02/2017
2007/258		VIALE COLOMBO N. 87	AMPLIAMENTO GIUNTATO EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO DENOMINATO HOTEL DANTE	258 (19/12/2007)
2007/108		VIALE COLOMBO N. 87	AMPLIAMENTO GIUNTATO DI EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO DENOMINATO HOTEL DANTE	108 (21/05/2007)
2007/19		VIALE COLOMBO N. 87	AMPLIAMENTO GIUNTATO DI EDIFICIO RICETTIVO - HOTEL DANTE	19 (25/01/2007)
n.848			AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE HOTEL DANTE	15/06/2006
2003/164		LUNG. G. DELEDDA	AMPLIAMENTO DI CUCINA IN UN FABBRICATO DENOMINATO CLUB HOTEL DANTE	164 (29/07/2003)
2002/143		LUNG. G. DELEDDA	VARIANTE INTERNA ED ESTERNA NELL'EDIFICIO "C"	143 (04/06/2002)
2002/91		VIA C. COLOMBO	AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICIO DA SOGGIORNO DI VACANZA AD ALBERGO	91 (28/03/2002)
2018/0000		VIALE COLOMBO C. N. 87 (Civico provvisorio)	MODIFICHE INTERNE PER OPERE DI COMPLETAMENTO HOTEL DANTE	0 (28/02/2018 2017/90/R)
2016/0181		VIALE COLOMBO C. N. 87 (Civico provvisorio)	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE ESEGUITE IN FABBRICATO RICETTIVO DENOMINATO "CLUB HOTEL DANTE"	181 (01/10/2016) 2012/239/J
N.331			PARERE PREVENTIVO PER OCCUPAZIONE PERMANENTE DI SUOLO PUBBLICO PER INSTALLAZIONE DI 5 TARGHE DI DELIMITAZIONE E UN PIEZOMETRO DI MONITORAGGIO DELLA CONCESSIONE PER LA COLTIVAZIONE DI ACQUE	06/03/2014

			MINERALI E TERMALI DENOMINATA "DANTE"	
N. 462			ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE ESEGUITE IN FABBRICATO RICETTIVO DENOMINATO "CLUB HOTEL DANTE"	17/04/2012
2011/0943		VIALE COLOMBO C. N. 87 (Civico provvisorio)	VARIANTE ESSENZIALE A INTERVENTO IN EDIFICIO RICETTIVO	943 (01/09/2011) 2009/785/I
2011/0316		VIALE COLOMBO C. N. 87 (Civico provvisorio)	INSTALLAZIONE DI PERGOLA	316 (15/03/2011) 2010/309/F
2011/0294		VIALE COLOMBO C. 87	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 1, L.R. 23/04 PER OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DALLA PRATICA EDILIZIA ISTRUTTORIA N. 712/I DEL 2006	294 (09/03/2011) 2007/506/J
2011/0164		VIALE COLOMBO C. n. 87	MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL TETTO	164 (09/02/2011) 2008/117/F
N. 512			INSTALLAZIONE PERGOLA	02/04/2010
N. 1112			VARIANTE ESSENZIALE EDIFICIO RICETTIVO	07/08/2009
2008/1317			VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 99/628 DEL 2002	1317/2008 (25/11/2008) 2002/1035/A
2008/0575		VIALE COLOMBO C. N. 87	AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICIO RICETTIVO DENOMINATO CLUB HOTEL DANTE	575 (23/05/2008) 2006/712/I
N.704			ACC. CONFORMITA' ART. 17 C.1 PER DIFFORMITA' ALLA PRATICA ISTR. 712/I/2006	27/04/2007
2006/0568		VIALE COLOMBO C. 87	INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI	568 (29/06/2006) 2006/753/F
2005/0764			NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RICETTIVO (D) NEL COMPLESSO ALBERGHIERO "CLUB HOTEL DANTE"	764 (12/09/2005) 2004/0919/i
2005/0012		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	AMPLIAMENTO CUCINA DI UN EDIFICIO AD USO ALBERGO DENOMINATO "DANTE"	12 (13/01/2005) 2003/0712/F
2003/0969		LUNGOMARE DELEDDA GRAZIA	VARIANTE A RECINZIONE ESISTENTE	969 (23/08/2003) 2003/0933/F
2003/0723		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	VARIANTE A CONCESSIONE 98/627 DEL 2002 E A DIA 737/F DEL 2002 PER RISTRUTTURAZIONE HOTEL CLUB DANTE	723 (25/06/2003) 2003/0059/F
2003/0244		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 99/628 DEL 2002	244 (01/04/2003) 2002/1034/F
2002/1353		LUNGOMARE DELEDDA GRAZIA 0	VARIANTE ALLA DIA N. 737/F DEL 2002 - EDIFICIO C	1353 (16/09/2002) 2002/1054/F

2002/1097		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	VARIANTI INTERNE ED ESTERNE	1097 (07/08/2002) 2002/0737/F
2002/1050	 RL	VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	INSTALLAZIONE PANNELLI FONOASSORBENTI	1050 (25/07/2002) 2002/0893/F
2002/1031		VIALE C. COLOMBO	INSTALLAZIONE DI N. 3 INSEGNE	1031 (25/07/2002) 2002/0611/F
2002/0671		VIALE MILAZZO 0	N.C. RECINZIONE	(09/05/2002) 2002/0399/F
2002/0628		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 37	AMPLIAMENTO E MODIFICHE IN UN COMPLESSO TURISTICO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA SOGGIORNO DI VACANZA AD ALBERGO - SANATORIA PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 13 L 47/85 DI AMPLIAMENTO E MODIFICHE GIA' REALIZZATE	99 (09/05/2002) 2002/0278/A
2002/0627	 L	LUNGOMARE DELEDDA GRAZIA	OPERE DI COMPLETAMENTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°257/842 DEL 30/11/1998 DI FINITURE E IMPIANTI NEL PADIGLIONE SECONDARIO DEL COMPLESSO SOGGIORNO VACANZA E CENTRO CONGRESSI CERVIA	98 (09/05/2002) 2002/0277/A
2002/0487		VIALE MILAZZO	SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	487 (10/04/2002) 2002/0301/F
2002/0122		VIALE MILAZZO 0	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	122 (30/01/2002) 2002/0063/F
2002/0120		VIALE MILAZZO 0	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	120 (30/01/2002) 2002/0079/F
		VIALE COLOMBO CRISTOFORO 87	VARIANTI INTERNE ED ESTERNE EDIFICIO "C"	2003/0902/f
1998/0842		LUNGOMARE DELEDDA	VARIANTI NON ESSENZIALI PRESENTATE OLTRE I TERMINI	1998/0257/E
1997/0636		LUNGOMARE DELEDDA	INSTALLAZIONE PERGOLATI E TENDE PARASOLE	1997/0636/B
1997/0602		LUNGOMARE DELEDDA	COSTRUZIONE DI 2 BOX SERVIZI E SPOGLIATOI A SERVIZIO DELLA PISCINA	1997/0195/A
1997/0474		LUNGOMARE DELEDDA	ESECUZIONE RECINZIONE	1997/0474/B
1996/1327		LUNGOMARE DELEDDA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN COLONIA	1327 (18/01/1996)
1989/0029		LUNGOMARE DELEDDA	AMPLIAMENTO CON RISTRUTTURAZIONE DI COLONIA	1989/0007/A
1989/0028		LUNGOMARE DELEDDA	NUOVA COSTRUZIONE DI PISCINA	1989/0006/A

In relazione alla parte storica dell'edificio in ditta a: [REDACTED] catastalmente individuata al Foglio 34 particella 573 sub. 6 - in presente relazione indicata come LOTO B) - lo scrivente evidenzia che in data 14/07/2003 la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna appone a favore del MINISTERO PER I BENI E ATTIVITA' CULTURALI con sede in ROMA c.f. 80441740588, il vincolo di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.2 c.1 lettera a) del D.Lgs. 490/1999 con notifica in data 21/08/2003 a "La Colonia SRL" corrente in Cervia.

In merito alla massa delle pratiche su elencate, delle quali alcune spontaneamente archiviate altre diniegate d'ufficio, visionate successivamente all'istanza per accesso agli atti prot. gen. 17935 del 20/03/2026, lo scrivente ritiene qui evidenziare le sole che rappresentano l'attuale consistenza immobiliare conformando la sua regolarità urbanistica.

Relativamente al LOTTO A) e LOTTO B), indistintamente in esame:

- AUTORIZZAZIONE 91 del 28/03/2002 intestato a [REDACTED], con oggetto "Ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edificio da soggiorno di vacanza ad albergo".
- AUTORIZZAZIONE 98 del 09/05/2002 intestato a [REDACTED] con oggetto "Opere di completamento di cui alla concessione edilizia n. 257/842 del 30/11/1998 di finiture ed impianti nel padiglione secondario del complesso soggiorno vacanza e centro congressi Cervia" - istruttoria 2002/277/A.
- AUTORIZZAZIONE 99 del 09/05/2002 intestato a [REDACTED] [REDACTED] con oggetto "Ampliamento e modifiche in un complesso turistico con cambio di destinazione d'uso da soggiorno di vacanza ad albergo – Sanatoria parziale ai sensi dell'Art. 13 L.47/1985 di ampliamento e modifiche già realizzate" - istruttoria 2002/278/A.
- DIA 12/2005 del 13/01/2005 intestato a [REDACTED] con oggetto "Ampliamento cucina di un edificio ad uso albergo denominato DANTE" - istruttoria 2003/712/F - ***Si fa rilevare la presenza di un progetto relativo alle disposizioni normative sottese alle direttive dei VVF.***
- PERMESSO DI COSTRUIRE 575 del 23/05/2008 intestato a [REDACTED] con oggetto "Ampliamento e sopraelevazione di edificio ricettivo denominato Club Hotel Dante" - istruttoria 2006/712/I.
- PROVVEDIMENTO 294 del 09/03/2011 intestato a [REDACTED] con oggetto "Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 17 c.1, L.R. 23/2004 per opere realizzate in difformità della pratica edilizia istruttoria n.712/I/2006" -istruttoria 2007/506/J – rilasciato con il pagamento di una sanzione pari ad € 38'635.
- PERMESSO DI COSTRUIRE 1317 del 25/11/2008 intestato a [REDACTED] con oggetto "Variante minore a Concessione Edilizia n. 99/2002" - istruttoria 2002/1035/A - ***Si fa rilevare***

il parere favorevole del Comando Provinciale VVF del 25/03/ Prot. 5028/36185 e le relative condizioni da adottare per la conformità del progetto alle norme di prevenzione incendi.

- PROVVEDIMENTO 181 del 01/10/2016 intestato a [REDACTED] con oggetto “Accertamento di conformità per opere realizzate in fabbricato ricettivo denominato Club Hotel Dante” -istruttoria 2012/239/J – rilasciato con il pagamento di una sanzione pari ad € 128'162.
- AUTORIZZAZIONE 222 del 01/02/2017 intestato a [REDACTED] con oggetto “Ampliamento e sopraelevazione Hotel Dante”.
- SCIA (DIGITALE) 000 del 28/02/2018 intestato a [REDACTED] con oggetto “Modifiche interne per opere di completamento Club Hotel Dante” -istruttoria 2017/90/R.
- SCIA 59 del 28/02/2018 con oggetto “Ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in fabbricato ricettivo denominato Hotel Dante”.
- CILA (DIGITALE) 233/2018 del 18/07/2018 per “Cambio d'uso con opere di porzione di hotel ed ex-padiglione colonia” – AUT.PAE. SOPRINTENDENZA di RAVENNA 21/2028 del 07/03/2018 per “Cambio d'uso con opere di porzione di hotel ed ex padiglione colonia”.
- PERMESSO DI COSTRUIRE 3 del 21/12/2018 intestato a [REDACTED] con oggetto “Creazione di collegamento tra edifici dell'Hotel Dante”.

Dalla presa visione dei fascicoli comunali, lo scrivente non ha rilevato documenti afferenti alla chiusura urbanistica dei più recenti titoli edilizi. Pertanto manca la: “Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità” prevista dalla normativa della regione Emilia-Romagna, incluso deposito/rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi successivo ad una specifica Segnalazione Certificata di Inizio Attività VVF da trasmettere mediante Sportello Unico Edilizia con raccolta della documentazione che certifichi le conformità delle opere svolte a livello di prevenzione attiva, esempio: impianti tecnologici di spegnimento e prevenzione passiva, esempio: compartimentazioni, classi di resistenza al fuoco dei materiali e degli arredi utilizzati.

Lo scrivente fa rilevare che il certificato di prevenzione incendi definisce l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato per l'uso a cui è destinato.

Pertanto si allega come parte integrante della presente relazione la comunicazione trasmessa dal Comune di Cervia servizio SUAP alla titolare [REDACTED] (rif. prot. 6815/2017 istruttoria n.31/AA “Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità telematica presentata il 01/02/2017 Prot. N. 6815 relativo all'immobile sito in Cervia, Viale Colombo C.N. 87 oggetto della pratica edilizia Permesso di Costruire in sanatoria n.181/2016 e precedente intestata a [REDACTED] – RICHIESTA DOCUMENTI INTEGRATIVI”.

Per quanto è stato oggetto di verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, *contrariamente a quanto riportato in atto di conferimento societario art.13318-2017 in data 01/02/2017*, la richiesta di

conformità edilizia (agibilità) presentata al Comune di Cervia ed avente istruttoria n. 31/AA risulta essere un titolo mai integrato e ad oggi da ritenersi scaduto; **pertanto l'immobile è privo di Certificato di Agibilità.**

Da sommaria indagine, per le caratteristiche riscontrate, lo scrivente ritiene siano presenti tutti i presupposti per ottenere le necessarie certificazioni benché le pratiche SUAP (Settore Programmazione e Gestione del Territorio) siano incomplete ovvero prive delle comunicazioni di chiusura dei lavori che si sarebbero dovute presentare obbligatoriamente entro 15 giorni dalla loro fine. Contestualmente si sarebbero dovuti perfezionare gli adempimenti conclusivi di carattere urbanistico (deposito Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità), fiscale (aggiornamento catastale) e di sicurezza con l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi. Ritenuto il completamento documentale funzionale per il regolare uso dell'immobile indistintamente che gli obblighi siano da far riferire in capo alla Proprietà: strutturali, o in capo del Conduttore: gestionali; lo scrivente ritiene che il presunto valore di mercato del bene dovrà tenere conto dei costi relativi a tale perfezionamento da parte del futuro acquirente. Inoltre, visto il tempo trascorso dall'epoca di esecuzione dei lavori, per sopraggiunta vetustà, è presumibile che l'immobile e gli impianti installati abbiano necessità di puntuali verifiche e opere manutentive il cui ammontare inciderà sul valore di mercato del bene indicativamente con una somma pari ad € 500'000.00 ovvero per lo svolgimento delle seguenti attività palesemente mancanti:

- *Verifica c/o il Responsabile SUAP relativamente alle modalità di chiusura dei lavori effettuati alle seguenti pratiche con titolo: P. di C. 3/2019 del 21/12/2018 – C.I.L.A. 233/2018 – S.C.I.A. 59/2018 – P. di C. 433 del 11/04/2017 oltre a integrazioni di cui alla comunicazione rif. prot. 6815/2017 istruttoria n.31/AA.*
- *Deposito di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità incluse dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti tecnologici installati completa di relazione descrittiva dei materiali utilizzati con pagamento di **sanzione per il ritardo** nella presentazione della segnalazione di agibilità ai sensi dell'art.26 L.R. n.15/2013 per titoli edilizi la cui validità sia scaduta dopo il 28/09/2013 oppure con **richiesta di determinazione della sanzione pecuniaria** di cui all'art.24 comma 3 del DPR n.380/2001 per titoli edilizi la cui validità sia scaduta prima del 28/09/2013 oltre ad opere funzionali.*
- *Certificato di conformità sismica e/o Collaudo Statico dell'edificio oggetto di SCCEA.*
- *Conformità delle ditte installatrici relativamente agli ascensori forniti.*
- *Conformità delle ditte installatrici relativi agli impianti di aspirazione forniti nell'immobile per i bagni cechi.*
- *Attestazione di qualificazione energetica aggiornata ai lavori svolti sull'involucro edilizio.*
- *Autorizzazione allo scarico o nulla osta dell'ente preposto alla gestione del recettore fognario.*

- *Deposito Segnalazione Certificata di Inizio Attività Vigili del Fuoco ed espletamento pratica fino ad ottenimento Certificato di Prevenzione Incendi o equipollente con aggiornamenti funzionali.*
- *Documentazione catastale completa (già descritta e valutata al paragrafo 5).*

* * * *

Per quanto riguarda le opere installate sui confini di proprietà, riconducibili genericamente con la definizione di “RECINZIONI”, per il lato rivolto sulla via Lungomare Grazia Deledda si puntualizza che l’immobile è sotteso alle disposizioni dell’Art. 55 CODICE DELLA NAVIGAZIONE “fascia di rispetto di 30 ml dal limite del Demanio Marittimo” e i titoli edilizi sono:

DIA 671/2002 del 09/05/2002 intestato a [REDACTED] con oggetto “N.C. Recinzione” - istruttoria 2002/399/F

DIA 969/2002 del 23/08/2003 intestato a [REDACTED] con oggetto “Variante a recinzione esistente” - istruttoria 2003/933/F – **quest’ultima pratica, completa di documentazione di fine lavori, si concludeva con un positivo sopralluogo della vigilanza edilizia.**

* * * *

In relazione alla pratica reperita agli atti: PARED 8/2019 rif. prot. n. 74696 del 23/12/2019 intestata a società [REDACTED] [REDACTED] oggetto **“Valutazione preventiva per trasformazione in Cond-Hotel di struttura ricettiva denominata Hotel Dante sita in viale Milazzo n.81”** ai fini di una possibilità futura di trasformazione del bene e relativa sua valutazione per “valorizzazione potenziale”. Lo scrivente ritiene doveroso riportare quanto, in risposta, ha evidenziato il Comune di Cervia: *“Visto l’art. 8.7.2 del Piano Urbanistico Generale che al comma 8 prevede i parametri nel rispetto dei quali si possono attuare gli interventi per la funzione b9 (“Cond-Hotel”), l’intervento è attuabile nell’edificio ricadente nel tessuto turistico-ricettivo ad alta densità solo qualora la struttura risulti chiusa alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), fatti salvi tutti gli altri parametri richiamati nell’art. 8.7.2., comma 8, stesso”*. Lo scrivente fa rilevare che generalmente l’Amministrazione Comunale definisce “strategica” ogni attività ricettiva alberghiera insediata nel territorio e pertanto, urbanisticamente, sono sottese puntuali norme protezionistiche in riferimento ai cambi d’uso.

(titoli recenti – riassunti allegato 5)

11. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

A decorrere dal 01/05/2021, in forza di scrittura privata registrata a Forlì il 18/05/2021 al n. 4208 SERIE 1T veniva stipulato un "CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMI DI AZIENDA ALBERGHIERA TERMAL" tra le parti:

Affittante e/o Concedente:

"[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] titolare dei Rami di Azienda denominati "**Club Hotel Dante**" corrente in Cervia (RA) Via Milazzo n. 81 e "**Terme del Mare**" corrente in Cervia (RA) Lungomare Grazia Deledda n. 38 che svolgono l'attività di ricezione alberghiera, l'attività di ristorazione e quella di bar, l'attività di centro benessere e centro congressi, nonché la gestione di stabilimento termale relativa all'utilizzo terapeutico delle acque esercitano la propria attività in base alle seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione sanitaria n. 1862 p.g. 21547 rilasciata dal Comune di Cervia in data 31 maggio 2002 per l'esercizio di attività di albergo e ristorante;
- autorizzazione n. 1509 rilasciata dal Comune di Cervia in data 5 luglio 2002 per l'esercizio della struttura ricettiva alberghiera;
- autorizzazione n. 1509 rilasciata dal Comune di Cervia in data 5 luglio 2002 a carattere permanente per la somministrazione di alimenti e bevande;
- licenza "autorizzazione pubblico esercizio" n. 188 rilasciata dal Comune di Cervia il 29 maggio 2008;
- licenza "autorizzazione pubblico esercizio" n. 1814 rilasciata dal Comune di Cervia il 29 maggio 2008;
- SCIA pr. n. 92009300390 presentata al Comune di Cervia in data 20 aprile 2017 per l'apertura del centro estetico all'interno della struttura ricettiva "Club Hotel Dante";
- Autorizzazione all'utilizzo delle sorgenti denominate "Dante 1", per la balneo-fango-terapia e terapia inalatoria, "Dante 2", per la balneo-fango-terapia e all'apertura dello stabilimento denominato "Terme del Mare", rilasciata dal Comune di Cervia in data 22/03/2019 protocollo n. 17962;
- concessione mineraria n. 3870 del 6 dicembre 2013 prot. 92164 del 27 novembre 2013 rilasciata dalla Provincia di Ravenna per lo sfruttamento dell'acqua minerale naturale ad uso termale denominata "Dante", trascritta a Ravenna in data 23 maggio 2015 all'art. 5423

Affittuaria:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto dell'affitto:

Ramo di Azienda così detto "Club Hotel Dante" composto da:

1. beni in disponibilità esclusiva facenti parte dell'Immobile sito in Cervia (RA) Viale Milazzo n°81, nonché della relativa area pertinenziale, così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Ufficio Provinciale di Ravenna: Foglio 34 - Particella 573, sub. 7, cat. D/2, viale Milazzo piano S1-T-1-2-3-4-5, Rendita Euro 134.936,00 - Particella 573, sub. 8, in corso di costruzione, viale Milazzo, piano 1-2 - Particella 573, sub. 2, cat. D/1, viale Cristoforo Colombo piano T, Rendita Euro 256,00. Ai fini di una esatta identificazione catastale si precisa che l'area coperta e scoperta, su cui sorge il fabbricato, è distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 34 con la particella 573 di mq. 11.660 (Ente Urbano).
2. il diritto di subingresso pro tempore per la durata dell'affitto nelle Autorizzazioni Comunali e/o licenze necessarie per l'esercizio dell'attività alberghiera, di ristorazione, di bar e attività termale indicate in premessa, mentre non è compresa nel presente contratto la disponibilità dei locali siti in Via Lungomare Grazia Deledda n.38
3. le attrezzature, la minuteria, gli arredi e corredi, i macchinari e gli impianti fissi necessari per lo svolgimento di tali attività, che risultino da specifici inventari effettuati in maniera congiunta fra le parti e debitamente firmati dalle stesse parti entro 60 giorni dalla data di decorrenza del presente contratto;
4. ogni altro materiale di consumo, che costituisce la dotazione iniziale di magazzino, che risulti da specifici inventari effettuati in maniera congiunta fra le parti e che risultino debitamente firmati dalle stesse parti entro 60 giorni dalla data di decorrenza del presente contratto.

Decorrenza e durata del contratto:

A decorrere dal 01 maggio 2021 con scadenza quinquennale e tacitamente rinnovato salvo disdetta scritta con preavviso di mesi 6, è pattuita una durata fino al 31/12/2025.

In data 30/12/2025 con atto a Ministero Notaio Marco Maltoni di Forlì la Curatela della liquidazione giudiziale di [REDACTED] giusta autorizzazione del G.D. in data 29/12/2025, ha sottoscritto la proroga della durata del contratto sino al 31/12/2026, prevedendo altresì che in ipotesi di aggiudicazione del compendio prima della scadenza del suddetto termine, espressamente esclusa ogni ragione di prelazione a favore della società conduttrice, i relativi rami siano restituiti a semplice richiesta scritta della curatela, con preavviso di 30 giorni e senza possibilità di indennizzo, fermo restando quando previsto dall'art. 212, 6 comma, CCII.

Pertanto la porzione di immobile catastalmente su descritta è oggi da considerarsi **“libero al decreto di trasferimento”**

* * * *

A decorrere dal 31/07/2023 veniva stipulato un “CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE” tra le parti:

Locatore:

[REDACTED]

Conduttore:

[REDACTED]

Oggetto del contratto di locazione:

immobile di tre piani fuori terra avente quale destinazione d'uso lo svolgimento di attività alberghiera e termale sito in Cervia (RA) Lungomare G. Deledda n°38, nonché della relativa area coperta e scoperta di mq 1067, così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Ufficio Provinciale di Ravenna: Foglio 34 - Particella 573, sub. 6

Decorrenza e durata del contratto:

A decorrere dal 31/07/2023 con scadenza ad anni 9, prorogato tacitamente al primo scadere per ulteriori anni 9, con preventiva rinuncia da parte del locatore ad attivare la disdetta preventiva alla prima scadenza contrattuale.

Pertanto la porzione di immobile catastalmente su descritta è oggi da considerarsi **“da liberare al decreto di trasferimento”**.

(allegato n. 6)

12. DESCRIZIONE DEL BENE

Per comodità dello scrivente, l'aggregato edilizio oggetto della presente valutazione è l'insieme di due padiglioni qui distinti come: LOTTO A) e LOTTO B) che individuano distinti volumi aggregati che compongono l'intera unità immobiliare. La distinzione viene fatta per necessità di individuare puntualmente corpi di fabbrica che per loro natura hanno valore intrinseco differente. Di fatto, la presente relazione di stima, individuerà il più probabile valore di mercato dedotto come somma aritmetica dei singoli valori immobiliari attribuiti dallo scrivente, oltre alla definizione delle ulteriori valorizzazioni riconducibili ai rami d'azienda evidenziati in procedura ed oggetto di separata valutazione economica.

Il compendio è un complesso alberghiero con una classificazione ricettiva valutata a “4 stelle”, commercialmente denominato “Club Hotel Dante”. Si trova sul lungomare di Cervia (RA) ovvero Lungomare Deledda in adiacenza all'arenile detto “Spiaggia Libera di Cervia”. Si colloca a poche centinaia di metri dal centro cittadino ed è ben raggiungibile sia da mezzi privati sia pubblici

e dista a circa ad 1 km dalla Stazione Ferroviaria. Avendo l'ingresso principale sul fronte rivolto a Sud, l'indirizzo esatto dell'immobile è Viale Milazzo n.81 - 48015 CERVIA (RA) e per le valutazioni riferite dall'Agenzia delle Entrate si colloca in fascia/zona: **Centrale / CERVIA / ZONA BALNEARE**.

L'immobile si conforma come aggiornamento della struttura storica così detta "Colonia Dante" ovvero, un edificio risalente al 1927 adibito a colonia estiva per l'Ente dei Ferrovieri. Negli anni '90, dopo un lungo periodo di abbandono, l'immobile viene dismesso dal demanio ferroviario e privatizzato dando avvio ad una serie di interventi di ampliamento e ammodernamento che portano alla costruzione di un nuovo padiglione a destinazione ricettiva turistica di alto livello, arricchito da servizi wellness quale centro benessere e ambienti attrezzati per un loro utilizzo a polo congressuale; inoltre, alla nuova struttura, viene integrato mediante l'installazione di un portico di collegamento, l'edificio storico nel frattempo riadattato a standard ricettivi più qualificati, in ultimo ivi insediando un polo termale convenzionato al circuito Sanitario Nazionale.

L'immobile è commercialmente pubblicizzato con 244 camere; dai progetti comunali depositati e ragguagliati alla normativa dettata dalla L.R. 16/2024 "Disciplina delle strutture ricettive" indicizzata alle strutture costruite ante 2007, lo scrivente ritiene attestare una capienza, indistintamente spalmata sui due corpi di fabbrica, così descritta:

LIVELLI DI PIANO	N° Camere	Di cui Attrezzate a Ospiti Disabili	Posti letto
Piano Terra	8	8	16
Piano Primo	74	6	152
Piano Secondo	70	0	148
Piano Terzo	68	0	140
Piano Quarto	34	0	68
TOTALE	254	14	524

- *Lo scrivente sottolinea che allo stato attuale il calcolo su indicato ricomprende **n.18** camere sottese alla consistenza catastale del Foglio 34 particella 573 sub.8 – allibrato in Cat. F/3 – ovvero “grezze” ma che di fatto, da sopralluogo, sono ultimate e complete di impiantistica.*
- *Le camere presenti al primo e secondo piano della struttura storica non sono servite da ascensore e pertanto severamente penalizzate nell'uso.*

Tutte le camere sono dotate di aria condizionata, riscaldamento, linea telefonica con prese LAN, servizio wi-fi, cassaforte e TV. La struttura ha un servizio di ristorazione con spazi adeguati, peraltro ampi al punto di poter accogliere clientela extra-alberghiera; servizio bar interno oltre ad un servizio esterno a corredo della piscina attrezzata scoperta. Centro benessere con piscine interne ad acqua riscaldata e termale, vasche idromassaggio oltre a centro massaggi/estetica. L'offerta estiva viene completata da un servizio di spiaggia privata in forza di puntuale "CONTRATTO DI

AFFITTO STAGIONALE D'AZIENDA" per la gestione dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna – Spiaggia 188" sito in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda ma è d'obbligo precisare che **la posizione fronte mare della struttura alberghiera genericamente detta "Club Hotel Dante" offre agli ospiti un'ampia possibilità di scelta tra le numerose attività balneari insediate nelle immediate vicinanze. Pertanto l'offerta proposta dall'attuale gestione nel promuovere all'interno del suo pacchetto turistico il suddetto lido "Bagno Anna – Spiaggia 188" è, per lo scrivente, una risorsa ritenuta ininfluyente per la definizione del "più probabile valore dei beni immobili qui descritti" e giustifica l'evenienza di predisporre una separata precisazione in calce ovvero al "paragrafo 17" per gli usi ritenuti necessari in codesta procedura giudiziale.**

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – Sinteticamente l'immobile si sviluppa in più padiglioni composti da più livelli di piano:

LOTTO A)

Piano interrato: collocato all'interno di una vasca stagna in Cemento Armato dotata di una controparete interna di rettifica eseguita in laterizio intonacato. Presenta collegamenti al piano superiore mediante due rampe carrabili oltre a scale e ascensori con fermata a livello sottostrada. Il volume occupa la proiezione del nuovo padiglione, al suo interno sono installati principalmente i locali impiantistici dell'intero immobile, incluso un locale caldaie dimensionato per n.2 a bruciatori a gas soggetto ad attività sottese alla prevenzione incendi, linee impiantistiche installate esternamente e collocate a parete e a soffitto, spazi dedicati ai manutentori oltre a volumi di servizio per il personale, un ampio garage coperto a sosta prolungata di capienza pari a n.74 posti in stallo e n.30 collocati in area di manovra (totale n.104) sottoposto ad attività normativa di prevenzione incendi. Il garage è piastrellato e in discreto stato manutentivo, presenta zone con distacchi di pavimento dal massetto di pendenza, infiltrazioni all'intradosso del solaio oltre a comprensibili infiltrazioni a livello di piano e scannafosso di modesta entità per evidenti discontinuità strutturali ovvero, presumibilmente, in corrispondenza dei giunti sismici (probabilmente anche da perdite di tenuta delle linee idrauliche). A margine di questo piano si collocano gli ambienti dedicati a beauty-farm con servizio sauna, fisioterapia e piscina termale collegati ed accessibili dal piano terra attraverso percorsi dedicati. *(si allega tavola dei parcheggi conforme a Pratica Edilizia 802/2019)*

Piano terra: il primo livello fuori terra dell'edificio ha una conformazione a patio; orienta il proprio fronte principale a fregio di Via Milazzo. L'ingresso, rialzato, è baricentrico rispetto all'ala che compone il padiglione fronte strada edificato dall'Ente Ferrovie. Il prospetto si arretra dalla pubblica via per formare, ai lati del corsello di ingresso, due aree adibite a parcheggio scoperto con turnazione breve degli ospiti per circa 40 stalli *(si allega tavola dei parcheggi conforme a Pratica Edilizia 802/2019)*. La hall è centrale con l'ala di ponente organizzata a sala colazione/ristorante oltre a locali

di servizio cucina; nell'ala di levante si colloca un primo compound di alloggi progettati sulla base delle disposizioni della Legge n. 13 del 09/01/1989, per un totale di n.8 camere. Alle spalle della hall si conforma un patio centrale con chiostro perimetrale che mette in collegamento il padiglione di via Milazzo con quello più recente. A margine si collega un'ampia sala congressi attrezzata con sistemi tecnologici integrati progettati per garantire funzionalità audio-video e comfort durante eventi quali conferenze e riunioni. Il Padiglione congressuale è peraltro dotato di divisori interni mobili il cui uso permette di definire un'ulteriore sala minore gestibile indipendentemente dalla prima. Sono presenti ampi spazi conviviali, comuni sia all'attività ricettiva che congressuale, con un servizio bar appositamente dedicato. A margine, sul lato nord, è installato un portico coperto che mette in comunicazione l'edificio moderno con quello detto "Terme del Mare". L'area scoperta pertinenziale è adibita in parte a corte, ed in parte a solarium attrezzato con piscina e servizi dedicati, anche di supporto per l'animazione ed attività conviviali. All'interno del lotto in posizione marginale è presente una cabina ENEL necessaria a garantire gli assorbimenti energetici dell'immobile.

Piano primo, secondo, terzo e quarto: i livelli di piano sono distinti, il padiglione Sud su via Milazzo, si sviluppa in tre livelli più piano copertura; il padiglione interno a Nord, su quattro più un quinto terrazzato che funge da copertura piana. Le camere conformano più tipologie che vedono quelle insediate sul padiglione a Sud più datate sia per composizione architettonica e sia per arredo. Le stanze orientate a levante hanno il pregio di avere vista sul mare attraverso ampie finestre affacciate in legge, pur se strette e poco abitabili. Nel padiglione a Nord le camere sono di norma più spaziose anche se con affacci meno accattivanti. Di contro, essendo più recenti, hanno migliore livello di finitura fino ad avere installato un impianto di aspirazione centralizzato. Gli arredi, *attualmente sul mercato le strutture ricettive hanno composizioni con design minimalistico che predilige linee pulite e materiali "green"*, qui si presentano con uno standard meno moderno, spinto a soluzioni più classiche ma pur sempre funzionali. Accessi con chiave elettronica, distacchi impiantistici in uscita, servizi igienici ben arredati e funzionali, tutti con impianti di ventilazione forzata. L'orientamento cardinale Sud-Nord non sempre favorisce la vista mare che comunque, per tutte le n. 228 camere è sempre di buona qualità. In definitiva, a SUD vi è un chiaro rimando progettuale all'edilizia pubblica sottesa alla precedente gestione funzionale delle Ferrovie dello Stato riducendone la qualità delle camere pur mantenendo un buono standard per l'orientamento rivolto al mare. L'ala più recente, per altezze interpiano e dimensioni delle camere, rappresenta standard edilizi più moderni ma è penalizzata dalla visuale attraverso le camere perché rivolte all'interno del lotto e dei suoi spazi a soggiorno.

LOTTO B)

Piano interrato: non presente; la struttura ha un'origine storica e si erige dal piano terra.

Piano terra: è il livello nel quale la struttura storica, visibilmente individuabile dalle finiture di facciata e composizione dei piani, sviluppa una zona destinata integralmente alla funzione termale

convenzionata con il Sistema Sanitario Nazionale e come tale è organizzata ed attrezzata. Sono presenti spazi dedicati alle terapie con ambulatori medici variamente arredati alle funzioni curative. La possibilità di adattare questo piano ad attività complementari all'uso ricettivo dell'immobile principale, peraltro con ingresso sul lungomare dei lidi, definisce per lo scrivente il valore di questa porzione di immobile fino anche a quello di una futura installazione di camere con tipologia "suite" ovvero organizzata con alloggi di lusso, caratterizzati da spazi più ampi, con zone soggiorno esclusive adottando spazi di corte dedicati ai singoli nuclei di ospiti, con accessi riservati e viste panoramiche sul lido. Nel complesso, sia esternamente come internamente, l'immobile mantiene le sue caratteristiche storiche.

Piano primo, secondo: il primo piano del padiglione storico presenta due ali poste a lato dello scalone d'onore centrale collegato agli spazi comuni del LOTTO A) attraverso un unico ingresso posto sul prospetto OVEST. Il primo piano è destinato a n. 16 camere ricavate per restauro e risanamento conservativo di spazi esistenti mentre il secondo piano, conformato a torre, si compone di ambienti dedicati prevalentemente ad usi secondari o come alloggi al personale di gestione con n.2 unità abitative. Le camere per arredo e finiture rappresentano tuttora la natura storica dell'immobile pur avendo subito un ammodernamento sotteso ad una pratica di restauro e risanamento conservativo con rilascio di Autorizzazione Paesaggistica. La tipologia adattata alla valenza storica dell'immobile, oltre al fatto di non avere un servizio ascensore, limita il valore intrinseco delle camere insediate.

STRUTTURA DELL'IMMOBILE – si divide distintamente per i due corpi di fabbrica, uno storico con struttura in muratura portante che si limita all'elevato della all'ex-Colonia Dante; la seconda struttura, risalente agli anni '90 ovvero di recente edificazione, si compone di una vasca interrata con scannafosso perimetrale dalla quale spicca un telaio di Cemento Armato con padiglioni sottesi da grandi strutture in travi di legno lamellare.

COPERTURA – come per le strutture su descritte si divide distintamente per i due corpi di fabbrica presenti ovvero tipologia a 4 falde spioventi con elementi di chiusura in laterizio per la parte storica; tetto piano calpestabile con tipologia a terrazzo per la parte più recente distinguendo il padiglione su via Milazzo con una tipologia a falde con cuspidi nei blocchi scala/ascensori. La zona congressuale invece si distingue per l'utilizzo di strutture di copertura portate da travi di grande luce complesse con falde variamente articolate.

FACCIAE – In laterizio finito con intonaco del tipo civile per la parte storica dell'edificio, caratterizzata da cornici e lesene in prossimità delle aperture; i corpi di fabbrica recenti sono caratterizzati da un rivestimento in formelle di Klinker posate con corsi regolari per il padiglione su via Milazzo mentre quello centrale, più alto ed esposto, in laterizio intonacato.

INFISSI – Infissi esterni, indistintamente per tutti i padiglioni dell'edificio in metallo, di recente fattura con caratteristiche di tenuta tale da garantire un buon comfort ed una buona efficienza termoacustica, teli oscuranti avvolgibili sul lato esterno e tendaggi interni.

IMPIANTO IDRICO, ELETTRICO, DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO – Impianti presenti, funzionanti e consoni all'uso attuale con le dovute regolari manutenzioni, il padiglione centrale è inoltre dotato di impianto aspiratore centralizzato. **Lo scrivente ritiene necessario puntualizzare che gli impianti tecnologici (nello specifico termo-sanitario, idraulico e antincendio) sono stati descritti in sede di sopralluogo dal conduttore efficienti precisando la necessità di un'assistenza manutentiva continuativa che attualmente è, per puntuale scelta gestionale, affidata ad una figura appositamente preposta ed assunta in forza al personale di servizio. Lo scrivente non ha potuto verificare il funzionamento dell'impiantistica antincendio con prove dedicate, poiché per complessità obbligano l'interessamento di personale tecnico specializzato. A tal fine, per correttezza, lo scrivente rimanda alle precisazioni esposte nel capitolo relativo alla regolarità edilizia dell'immobile. Lo scrivente inoltre presume che un'attuale conclusione degli iter autorizzativi possa fare insorgere la necessità di intervenire con aggiustaggi e/o forniture di beni a corredo legati alle conformità impiantistiche.**

ACCESSIBILITA' trattandosi di immobile ricettivo è doveroso precisare che rispecchia le attuali norme di accessibilità dettate dalla Legge n. 13 del 09/01/1989.

INQUADRAMENTO URBANISTICO – COMUNE DI CERVIA (RA)

Superficie catastale del lotto è pari a MQ 11'660 (sarà da richiedere un puntuale CDU all'atto della vendita del bene)

Zona PUG: ambiti urbani a prevalente funzione turistica / tessuti turistico ricettivi ad alta densità (ART. 8.10.3 delle Norme di PUG) – in merito alla sola porzione sottesa al **Foglio 34 particella 573 sub. 6** *“la superficie del lotto pertinenziale destinata a corte e rilevata nel titolo di locazione è indicativa poiché rilevata graficamente e non da analisi catastali”* immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con Scheda di Analisi e Indicazioni Operative n.6 “Unità Edilizia U_006 EX COLONIA DANTE” (**indirizzo di scheda errato, civico corretto**)

Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica di cui all'art. 3.9 delle norme di PUG;

Area di rischio idrogeologico art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016

Aree di potenziale allagamento “TITOLO – IV COSTA” art. 15 – P2 “alluvioni poco frequenti” del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

Zona di protezione dall'inquinamento luminoso ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme di PUG.

Fascia di rispetto di 30 ml dal limite del Demanio Marittimo come da disposizioni dettate dell'Art. 55 CODICE DELLA NAVIGAZIONE.

13. CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene dedotta attraverso il personale rilievo effettuato dalle tavole progettuali autorizzative afferenti all'ultima pratica edilizia reperita presso gli archivi comunali riportando, in dettaglio, le seguenti consistenze:

Superficie del lotto	mq	11'660
<i>LOTTO A)</i>		
<u>Interrato sup. lorda</u>	mq	5'499
<u>Piano terra sup. lorda</u>	mq	3'741
<u>Piano primo sup. lorda</u>	mq	2'340
<u>Piano secondo sup. lorda</u>	mq	2'340
<u>Piano terzo sup. lorda</u>	mq	2'340
<u>Piano quarto sup. lorda</u>	mq	1'167
<u>Piano quinto sup. lorda</u>	mq	1'099
<i>LOTTO B)</i>		
<u>Piano terra sup. lorda</u>	mq	466
<u>Piano primo sup. lorda</u>	mq	466
<u>Piano secondo sup. lorda</u>	mq	122
Superficie totale lorda di consistenza A) + B)	mq	19'580
<u>Garage + rampe (per un tot. di P.A. 104)</u>	mq	2'359
<u>Sala Conferenze sup. netta</u>	mq	594
<u>Superfici nette a camere distribuite ai vari piani</u>	mq	7'037
<u>Numero di camere</u>	n.	254
<u>SPA – beauty farm</u>	mq	980
<u>Clinica termale convenzionata</u>	mq	460

Si allega elaborato grafico dimostrativo delle superfici.

14. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del **più probabile valore di mercato** si opererà applicando il **metodo del confronto** sulle vendite di beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza. Poiché per il valore di rendita degli immobili alberghieri è ritenuto

congruo per l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio anche calcolato sulla base di presupposti di fatto quali parametri dettati dal numero delle stanze e loro superficie, disponibilità di superfici e spazi di soggiorno, ovvero sulla base degli elementi economici e qualitativi utilizzabili anche in relazione di stima sintetica come servizi migliorativi alla normale qualità ricettiva; la presente valutazione viene implementata dall'analisi delle informazioni assunte presso: Agenzie ed Operatori Immobiliari della zona, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) inoltre, dall'analisi dei valori riportati a livello locale da "Osservatorio Immobiliare di Ravenna e Provincia" – FIAP, dalle quotazioni del "Rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia" edito da FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ed in particolare si terra conto dei seguenti elementi:

- ubicazione
- consistenza
- tipologia edilizia e destinazione d'uso
- stato di conservazione e manutenzione generale
- materiali usati e tipologia delle finiture
- dotazioni di servizi e spazi comuni di soggiorno
- stato di degrado e finitura
- costi di sistemazione, completamento e/o ripristino
- appetibilità
- alienazione di immobili similari in prossimità

15. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto in premessa, per lo stato conservativo rilevato, le finiture presenti ed i costi gestionali trasmessi dai professionisti di parte sulla scorta dei bilanci d'impresa, si procede alla stima dell'immobile riscontrando i valori dettati dall'attuale mercato immobiliare a destinazione ricettiva alberghiera e considerando inoltre puntualmente le seguenti valutazioni oggettive:

- marcata predisposizione delle Associazioni di Categoria locali alla promozione turistica alberghiera quale "attività economica strategica" oltre ad una oggettiva buona visibilità d'impresa attraverso canali di promozione autogestiti privatamente;
- ottima localizzazione del bene, inserito in contesto prettamente turistico, in zona centrale. Posizionato a fronte mare: TESSUTO RICETTIVO IN PRIMA FASCIA; buona accessibilità ai servizi di collegamento come strade, trasporti pubblici, aeroporti ed infrastrutture in genere;
- servizi di accoglienza e ospitalità diversificati con possibilità per gli ospiti di usufruire di attività di qualità interne alla struttura oppure di comodo raggiungimento con ampia facoltà di scelta sul territorio di strutture balneari, sportive, culturali e servizi in genere efficienti;
- possibilità di svolgere, attraverso l'organizzazione e la composizione della struttura, un'attività imprenditoriale annuale supportata dalle attività a corredo dello stabile come il

centro benessere con SPA annessa, il polo termale oltre all'attività legata ad un turismo a vocazione congressuale;

- unicità del bene in rapporto al volume dell'edificio e sua capacità ricettiva che lo collocano sulla piazza locale in una fascia di mercato appetibile ma di nicchia, soprattutto per le dimensioni per le quali si dovranno prevedere interventi manutentivi continuativi per il corretto funzionamento degli impianti, tra i quali spicca la complessa distribuzione acqua termosanitaria ed antincendio da gestire con obblighi a scadenza periodica;
- valutazione puntuale delle caratteristiche che compongono gli ambienti di soggiorno come gli spazi comuni e multifunzionali, quelli dedicati ai servizi e quelli a riposo ove si insediano le camere che figurano variamente composte per superficie e tipologia, delle quali alcune con caratteristiche che non riflettono le attuali tendenze di mercato come ad esempio quelle insediate nel padiglione storico;
- valori espressi su "piazza" per vendite di edifici simili recentemente effettuate o attualmente in corso di trattativa;
- valutazione dello stato attuale ovvero con possibilità di subentro in continuità all'attuale gestione senza perdita del valore di avviamento commerciale perché insediata all'interno di una struttura efficiente per attrezzature e forniture.

Lo scrivente ritiene verosimile attestare il valore dell'immobile su descritto pari a:

VALORE PRESUNTO DEL BENE (da proporre in unico lotto non divisibile)

LOTTO A)

Composto dal volume dei padiglioni più moderni dello stabile, ove sono insediati i locali tecnici con installati i relativi impianti tecnologici che per sommaria indagine e dichiarazione del conduttore risultano funzionanti, i servizi per l'ospitalità primari quali hall e uffici gestionali, spazi ricreativi multifunzione, pranzo oltre ai servizi di cucina, il garage interrato e aree cortilizie pertinenziali variamente attrezzate. Il padiglione delle camere affacciate su via Milazzo sviluppato su tre piani fuori terra e quello con affaccio interno sviluppato su quattro piani più tetto a terrazzo non praticabile per un totale di n.236 camere; infine il centro benessere SPA e il centro congressi entrambi oggetto di separata valutazione per ulteriori valorizzazioni dettate da rami d'azienda.

valore con sviluppo di superfici accessorie e riposo per n. 236 camere

a) €/camera 47'000 x n.236 =

€ 11'092'000.00

LOTTO B)

Composto dal volume del padiglione storico dell'immobile e suddiviso a livello del piano terra con spazi aperti al pubblico destinati a terapie termali dedicate a ospiti e al servizio pubblico (genericamente spazi destinati a servizio terziario) piano primo e per la modesta superficie del secondo adibiti a camere che risultano le più sfavorite per vetustà e accessibilità del complesso alberghiero oggetto di valutazione.

Valore superficie netta di piano, non arredata e destinata a terziario con servizi aperti al pubblico ovvero: solo piano terra

b) €/mq 1'500 x mq 387 = € 580'500.00

valore con sviluppo di superfici accessorie e riposo per n. 18 camere ovvero livelli superiori al primo

c) €/camera 27'500 x n.18 = € 495'000.00

SOMMA di a) + b) + c) € 12'167'500.00

VALORE PRESUNTO IN TONDO € 12'165'000.00

(dodicimilionicentosessantacinquemila.00)

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del Decreto di Trasferimento, liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo pari a:

1) VALORE PRESUNTO – 10% = € 10'948'500.00

2) Costi da sostenere per le mancate formalità urbanistica e VVF - € 500'000.00

3) Costi di accatastamento - € 10'000.00

4) VALORE DI VENDITA FORZATA = 1) + 2) + 3) = € 10'438'500.00

Ulteriori valorizzazioni dettate dai seguenti rami d'azienda determinati dalla capacità reddituale in condizioni di operatività normale ed al netto di detrazioni per il pronto realizzo valutati sulla scorta di puntuale perizia relativa ai complessi aziendali e delle partecipazioni societarie Liquidazioni Giudiziali " [REDACTED] oltre a [REDACTED] [REDACTED] redatta in data 14/04/2026:

Club "HOTEL DANTE" – Centro Benessere SPA	€ 216'864.00
Club "HOTEL DANTE" – Centro congressi	€ 108'296.00
<u>"TERME DEL MARE" – Ex Colonia Dante</u>	<u>€ 116'998.00</u>
5) Totale valorizzazioni rami d'azienda	€ 442'158.00
 VALORE BASE D'ASTA 4) + 5) =	 € 10'880'658.00

IN TONDO € 10'880'000.00

(diecimilioniottocentottantamila,00)

Il CTU confermando l'inesistenza di situazioni di incompatibilità, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto rispondendo ai quesiti formulati nel miglior modo possibile ed al solo scopo di far conoscere la verità.

Cervia lì 15/04/2026

Il CTU

Arch. Romeo Focaccia

f.to digitalmente e trasmesso via pec a

[Redacted signature]

ALLEGATI

Decreto di NOMINA e doc. identità

Allegato 1 – planimetrie d'insieme

Allegato 2 – visure catastale e relative planimetrie

Allegato 3 – mappa catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato 4 – relazione ipocatastale

Allegato 5 – pratiche edilizie (riassunto)

Allegato 6 – contratti di affitto

Allegato 7 – sviluppo grafico superfici immobiliari

Allegato 8 – album fotografico

Allegato 9 – Relazione di Stima dei complessi aziendali e delle partecipazioni della

[Redacted signature]

