

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 [REDACTED] contratto avente decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto (31 luglio 2023) e durata di anni nove.

* * * * *

In relazione all'elaborato trasmesso dallo scrivente Arch. Romeo Focaccia via PEC in data 06/05/2026, la presente è da tenersi a valere quale documento integrativo in merito ad un chiarimento personalmente effettuato sui valori dei beni mobili già considerati nella perizia del compendio alberghiero intestato a: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

A seguito delle osservazioni esposte dal Creditore Ipotecario, lo scrivente incaricato nella stima in oggetto, ritiene condividere parzialmente alcune motivazioni che incidono sulle valutazioni del solo capitale mobiliare che compone il bene stimato, senza modificare il valore del bene nella sua globalità essendo il risultato di corrette valutazioni oggettive.

Per lo scrivente è insindacabile il concetto che in una stima immobiliare a carattere alberghiero come quella in oggetto, il bene non deve essere visto e valutato come un edificio vuoto

ma come un'unità posta "a reddito" e quindi, indistintamente da riduzioni per vetustà, comprensiva di tutte le dotazioni necessarie all'esercizio dell'attività alla quale la struttura è destinata. Diversamente, l'edificio perderebbe parte del suo valore venendo a mancare l'avviamento che peraltro è stato ritenuto essere una valorizzazione economica da salvaguardare concedendo, nel tempo e suppongo anche nelle difficoltà, una continuità d'azienda.

Con ciò, a livello estimativo, i valori circostanziati ed espressi in perizia sono da ritenere comprensivi dei muri, delle strutture e delle finiture ad esse relative, dell'impiantistica tecnologica fissa oltre all'area di sedime che compone l'asset immobiliare ivi incluso il valore delle stigliature ricomprendendo in esse gli arredi delle camere e la biancheria in genere oltre alle attrezzature di cucina ed un minimo di macchinari di lavanderia. È giustificabile, come peraltro fatto osservare dai professionisti di parte, ritenere gli arredi antiquati o démodé ma la loro presenza, a prescindere dall'aspetto estetico, permette l'uso dell'immobile in continuità di avviamento, motivo per il quale nelle aziende alberghiere le opere di ammodernamento sono sempre gestite nei tempi di chiusura stagionale e mai protratti nel tempo.

Nella vendita di un'azienda alberghiera, assunta la necessità di differenziare ai fini dei regimi fiscali i valori immobiliari rispetto a quello dei beni strumentali, con la presente e senza incidere in alcun modo sulle valutazioni espresse dalla dott.ssa Palmieri Alice, solo a livello estimativo personale lo scrivente puntualizza che il valore globale del bene è stato dedotto seguendo un metodo di calcolo per incidenza percentuale, dettata da statistiche adottate anche dall'Agenzia delle Entrate oltre che dall'esperienza professionale.

Per tanto, circostanziando come in perizia ed in considerazione al valore assunto per una struttura alberghiera di nuova concezione e nuova edificazione, l'incidenza degli impianti tecnologici sul costo di costruzione di un albergo variano generalmente dal 30% al 45% del costo totale dell'opera, precisato che in ambito ricettivo, i costi di costruzione variano considerevolmente a secondo del posizionamento sul mercato del bene ovvero distinguendo attività alberghiere di fascia media oppure di lusso.

Nel caso specifico, come circostanziato in perizia, la percentuale del 35% è considerata dallo scrivente corretta per indicizzati il valore degli impianti di stretta necessità funzionale dell'immobile, valutando così la globalità dei seguenti impianti:

- Impianti idrico-sanitari e scarichi.
- Impianti termici e di condizionamento (HVAC).
- Impianti di sicurezza e antincendio.
- Impianti elettrici e rete dati.

È doveroso precisare che i suddetti beni impiantistici sono una parte integrante della struttura immobiliare e non possono in alcun modo essere oggetto di spoglio per disporre una vendita separata.

Con medesimo metodo di calcolo ovvero per incidenza percentuale dettata da statistica ed esperienza, i beni mobili pesano all'incirca tra il 15% e il 25% del valore totale, facendo presente che usura ed obsolescenza deprezzano sensibilmente e rapidamente taluni beni soprattutto a livello di arredamento. A livello estimativo, alla luce anche delle osservazioni prodotte dal Creditore Ipotecario relativamente alle insindacabili caratteristiche antiche dell'arredo presente rispetto alle aspettative della clientela attuale ed alle mode / stili in corso, lo scrivente ritiene plausibile accogliere le osservazioni e correggere la propria valutazione relativa alla percentuale residuale considerata nel determinare il valore espresso in perizia.

Pertanto, confermando il valore globale del bene per continuità di gestione ed impossibilità di vendere separatamente gli arredi, ritiene valutare le stigliature attualmente presenti pari al 10% indistintamente si fossero considerati separatamente il lotto A) e il lotto B) poiché l'esercizio di entrambi viene garantito dall'utilizzo dei medesimi beni a corredo in continuità all'attuale gestione d'azienda.

PER QUANTO IN PREMESSA

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
<i>Di cui "stigliature" pari al 10%</i>	<i>€ 1'109'200.00</i>

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 piano terra, non arredato, destinata a terziario con servizi aperti al pubblico

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

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

Di cui "stigliature" pari al 10% € 49'500.00

VALORE PRESUNTO SOMMA a) + b) + c) = € 12'167'500.00

IN TONDO € 12'165'000.00

(dodicimilionicentosessantacinquemila.00)

Ammontare delle stigliature, in tondo = € 1'158'000.00

Ammontare degli impianti tecnologici, al netto della voce "stigliature"

in tondo = € (12'165'000.00 - 1'158'000.00) x 35% = € 3'853'000.00

1. 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 e/o formale Rogito Notarile, 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 IN TONDO – 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

RG 24/2025 oltre a " RG 26/2025 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 (diecimilioniottocentoottantamila,00)

Valore che si intende comprensivo degli impiantistici tecnologici fissi a corredo del bene e non separabili dall'immobile per un importo pari a:

€ 3'853'000,00 – 10% = € 3'467'772.00 (detrazione 10% per pronto realizzo)

IN TONDO € 3'467'000.00 (tremilioniquattrocentosessantasettemila,00)

Ed inoltre comprensivo di arredi/attrezzature/beni strumentali (stigliature) pari a:

€ 1'158'000,00 – 10% = € 1'042'200.00 (detrazione 10% per pronto realizzo)

IN TONDO € 1'042'000.00 (unmilionequarantaduemila,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 08/07/2026

Il CTU

Arch. Romeo Focaccia

f.to digitalmente e trasmesso via pec a