

IMMOBILIARE LEONARDO DI EVELINA BONZAGNI & C S.A.S.

VIA PALESTRO, 70  
44121 – FERRARA (FE)



\* \* \*

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE LEONARDO DI EVELINA  
BONZAGNI & C S.A.S.

CONSULENTE TECNICO:

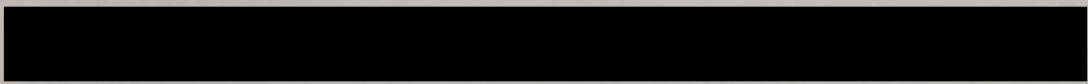
Ing. MARCO RUBIN

\* \* \*

RAPPORTO INERENTE LA STIMA

DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

DENOMINATO "DUCHESSA ISABELLA" DI PROPRIETÀ'



CON SEDE IN FERRARA (FE) – VIA PALESTRO N. 70

\* \* \*



Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

C.so Giovecca 81 – 44121 Ferrara @ P.zza Sant'Ambrogio 16 – 20123 Milano

e-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) – web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

Tel. 0532 804018 - 0532 473072 - Fax 02 87181856





## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANALISI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>5</b>
3.1 IL SISTEMA ECONOMICO .....	6
3.2 INFRASTRUTTURE E ACCESSIBILITA' .....	9
3.3 L'OFFERTA ALBERGHIERA DELL'AREA.....	11
<b>4. CONSISTENZA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO .....</b>	<b>14</b>
<b>5. CONFORMITA' EDILIZIA .....</b>	<b>14</b>
<b>6. SITUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>17</b>
<b>7. SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>18</b>
<b>8. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 14/01/2016 .....</b>	<b>19</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>21</b>
<b>10. STATO D'OCCUPAZIONE .....</b>	<b>22</b>
<b>11. ANALISI DELL'OFFERTA.....</b>	<b>24</b>
11.1 LOCATION E COMPETITION .....	24
11.2 Lo SCENARIO COMPETITIVO.....	25
<b>12. LE PROSPETTIVE: ANALISI E VALUTAZIONI SULLA DOMANDA .....</b>	<b>33</b>
<b>13. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' IN BASE AL REDDITO PRODOTTO IN     PROSPETTIVA .....</b>	<b>37</b>
13.1 IPOTESI GESTIONE STRUTTURA ALBERGHIERA - 5 STELLE.....	40
13.2 IPOTESI GESTIONE STRUTTURA ALBERGHIERA - 4 STELLE.....	42
13.3 CONCLUSIONI DI VALORE .....	44
<b>14. CONCLUSIONI .....</b>	<b>44</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	
ALL.01 RILIEVI FOTOGRAFICI.....	
ALL.02 VISURE CATASTALI.....	
ALL.03 SCHEDE E PLANIMETRIE CATASTALI.....	
ALL.04 COPIA VISURE IPOTECARIE .....	
ALL.05 PRATICHE EDILIZIE .....	
ALL.06 ROGITI DI PROVENIENZA .....	
ALL.07 CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA.....	
ALL.08 AVVERTENZE ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA.....	

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372 nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale al n. 567, è stato incaricato di eseguire una relazione di Consulenza Tecnica inerente la stima del Complesso Alberghiero denominato "DUCHESSA ISABELLA" di proprietà della società [REDACTED] con sede in Ferrara (FE), Via Palestro, 70.

L'incarico è stato conferito dalla società in oggetto nell'ambito di una valutazione finalizzata alla possibile presentazione di una domanda di "Concordato Preventivo" presso il Tribunale di Ferrara.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi, in diverse date, presso il Complesso Alberghiero di proprietà della società in epigrafe, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ♦ l'Agenzia del Territorio di Ferrara, per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- ♦ l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ferrara (FE) per accertamenti di carattere edilizio - urbanistico;

- ♦ [REDACTED] a Rimini, Leader nel monitoraggio del settore turistico alberghiero, per esperire specifiche analisi di mercato.

## 2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Trattasi di struttura alberghiera a 5 stelle sita in Ferrara, Via Palestro 70, all'interno di una dimora cinquecentesca dei Duchi d'Este, con una modernissima SPA, parco interno, ristorante, hotel, bar, sale soggiorno e sale riunioni.

La struttura si compone di 21 camere e 6 suite, tutte sono curate nei minimi dettagli per rispettare l'atmosfera storica del luogo.

Le camere standard, singole o doppie, dispongono di telefono, TV satellitare, filodiffusione, minibar e cassette di sicurezza.

Le suites dispongono di doppio ambiente e di camino oltre alle dotazioni presenti nelle altre camere standard.

Le sale ristorante presentano soffitti a cassettoni con fregi e decori, autentiche porte laccate del '500, camini dai colonnati antichi, affreschi di splendidi colori, opere della scuola ferrarese.

Oltre alle diverse sale ristorante di cui sopra, in cui possono essere organizzati anche ricevimenti, la struttura alberghiera dispone di una modernissima SPA.



Il centro accoglie sauna, bagno turco, piscina idromassaggio riscaldata, percorso kneipp, sala relax e salette per i massaggi.

A disposizione degli ospiti è disponibile parcheggio riservato all'interno dell'antica corte attigua all'hotel.

### 3. ANALISI DEL TERRITORIO

Il Comune di Ferrara, l'area oggetto di indagine, conta circa 134mila abitanti (6a città più popolosa dell'Emilia Romagna), mentre nell'area metropolitana della città (individuata con la metodologia del Functional Urban Regions) risiedono circa 265mila abitanti.

I valori storici, architettonici, culturali e artistici della città sono tali che nel 1995 l'UNESCO le ha conferito il titolo di città del Rinascimento Patrimonio Mondiale dell'Umanità. A questo prestigioso riconoscimento nel 1999 se n'è aggiunto un altro per il Delta del Po e per le Delizie estensi (le antiche residenze).

Ferrara è inoltre uno dei 4 capoluoghi di provincia italiani (assieme a Bergamo, Lucca e Grosseto), il cui centro storico è rimasto quasi completamente circondato dalle mura che, a loro volta, hanno mantenuto pressoché intatto il loro aspetto originario nel corso dei secoli.

Sede di una delle più antiche università europee (fondata nel 1391), Ferrara ospita importantissimi luoghi di cultura: la Pinacoteca Nazionale di palazzo dei

Diamanti, il Museo Archeologico Nazionale, il Museo del Risorgimento e della Resistenza, le Gallerie d'Arte Moderna e Contemporanea, il Museo della Cattedrale, il Museo dell'Ebraismo Italiano e della Shoah solo per citare i più importanti.

### 3.1 IL SISTEMA ECONOMICO

#### Demografia

I residenti della intera provincia di Ferrara ammontano a poco più di 352.000 unità. La densità ammonta a 134,7 abitanti per kmq, nettamente al di sotto della media nazionale (201,2) e di quella del Nord-Est (186,9). E' la provincia italiana con la più estesa superficie pianeggiante dopo Foggia e Lecce. Nei quattro centri con più di 20.000 abitanti (Ferrara, Cento, Comacchio e Argenta) risiede il 60,3% dei residenti della provincia. Gli over '65 sono il 26,7%, gli under 15 sono appena l'11,1%; le donne sono il 52,2%; i cittadini stranieri sono l'8,3%

#### Situazione economica

Le imprese registrate nella provincia di Ferrara al 31/12/2014 ammontano a 36.527 (36.851 nel 2013). A differenza di quanto si osserva nelle altre province emiliane, esistono due settori predominanti dell'economia locale: agricoltura e commercio, che insieme costituiscono il 43,3% delle imprese del Ferrarese. L'apporto delle aziende agricole (22,3%) resta largamente superiore alla media nazionale (12,9%), nonostante sia in atto da qualche anno una contrazione del settore agricolo

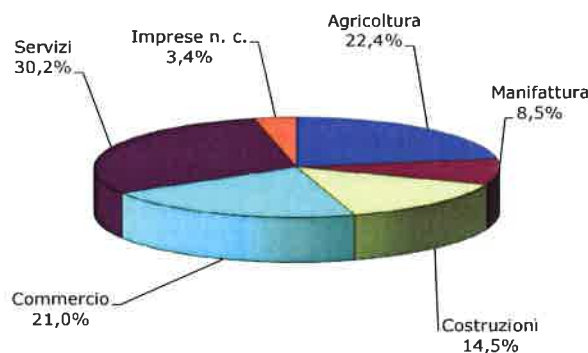
che insieme a quello dell'industria delle costruzioni stanno mettendo in crisi l'economia complessiva della provincia.

#### DEMOGRAFIA DELLE IMPRESE REGISTRATE IN PROVINCIA DI FERRARA – 2014

Settori di attività	Imprese registrate	Saldo
Agricoltura, silvicoltura pesca	8.166	-161
Attività estrattive	12	-1
Attività manifatturiere	3.004	-31
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore, etc.	43	4
Fornitura di acqua; reti fognarie, etc.	62	4
Costruzioni	5.307	-70
Commercio	7.673	-47
Trasporti e magazzinaggio	1.002	-44
Servizi alloggio e ristorazione	2.620	36
Servizi di informazione e comunicazione	545	12
Attività finanziarie e assicurative	623	12
Attività immobiliari	1.853	-50
Attività professionali, scientifiche e tecniche	1.000	-7
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	870	11
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale	0	0
Istruzione	140	3
Sanità e assistenza sociale	177	9
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	548	-3
Altre attività di servizi	1.653	4
Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro	0	0
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	0	0
Imprese non classificate	1.229	-5
<b>Totale</b>	<b>36.527</b>	<b>-324</b>

#### COMPOSIZIONE PERCENTUALE DEL TESSUTO IMPRENDITORIALE

##### IN PROVINCIA DI FERRARA – 2013





## Mercato del lavoro

Il tasso di disoccupazione della provincia di Ferrara si attesta sul 14,4% (in consistente aumento rispetto all'11% dell'anno precedente e lontanissimo dall'ottimo 4,8% registrato nel 2008), che risulta superiore a quello nazionale (12,4% - 37° posizione fra le 110 province italiane). La scomposizione per sesso della popolazione "attiva" (15-64 anni) non mette in luce significativi divari fra i sessi. Il mercato del lavoro ha subito un forte peggioramento nell'ultimo biennio.

## Risultati economici

Il contributo dell'economia ferrarese alla formazione del valore aggiunto nazionale è piuttosto modesto, pari allo 0,56% (0,57% l'anno precedente), e colloca la provincia al 55° posto nella relativa graduatoria nazionale. Questa considerazione viene maggiormente avvalorata qualora si esamini la quota di valore aggiunto per ciascun abitante che, con circa 22.227 euro, rappresenta un dato inferiore alla media nazionale. Poco confortante appare il fatto che negli anni '90 Ferrara ha recuperato solo quattro posizioni nella graduatoria costruita su questo indicatore, passando dal 49° al 45° posto nel 2003, per poi ritornare nel 2009 allo stesso punto di partenza, guadagnare solo due posizioni nel 2011 e ridiscendere al 55° posto nell'ultimo anno.



## Tenore di vita

Gli abitanti della provincia di Ferrara mediamente fruiscono di un reddito pro-capite di circa 17.500 euro, di poco superiore a quello nazionale. Non si tratta di una performance eccezionale soprattutto se si considera il fatto che Ferrara viene preceduta in classifica da tutte le altre province emiliane. Neanche i consumi fanno registrare risultati rilevanti. Il loro ammontare pro-capite (18.751 euro) appare superiore alla media nazionale (16.169 euro), ma è leggermente inferiore al dato relativo al Nord Est (18.533 euro).

Ferrara, relativamente agli indicatori legati alla diffusione e utilizzo dell'automobile, è terzultima nella macro ripartizione del consumo di benzina pro-capite, ultima (nel Nord-Est) per incidenza di automobili con una cilindrata superiore ai 3000 cc. rispetto al totale circolante.

Una graduatoria positiva, che vede la provincia conseguire un posizionamento di rilievo, è quella relativa al consumo pro-capite di energia elettrica per usi domestici (quarto posto nel Nord-Est e undicesimo in Italia).

## 3.2 INFRASTRUTTURE E ACCESSIBILITA'

Le reti stradali e ferroviarie inseriscono la provincia di Ferrara all'interno del circuito commerciale regionale e nazionale, grazie al livello della loro infrastrutturazione.

## Aeroporto

Ferrara non dispone di un proprio aeroporto (il San Luca è utilizzato solamente dagli aeroclub), ma lo scalo aeroportuale internazionale di Bologna dista appena 50 km.. Con un traffico di oltre 6,5 milioni di passeggeri all'anno l'Aeroporto Marconi di Bologna è il 7 scalo più importante d'Italia con 92 destinazioni collegate (12 nazionali, 77 internazionali, 3 intercontinentali). La città è connessa con l'aeroporto bolognese dal servizio privato "Ferrara Bus & Fly", che mette a disposizione ben 16 corse quotidiane (otto di andata e otto di ritorno dalla mattina presto alla sera tardi) con 3 fermate cittadine (Castello Estense-Giardini Viale Cavour, Stazione Ferroviaria, Centro Commerciale Il Castello). La durata del tragitto è di un'ora.

## Sistema stradale

Ferrara è agevolmente raggiungibile attraverso:

1. l'Autostrada A13 (Bologna-Padova) sulla quale vi sono due uscite, Ferrara Nord e Ferrara Sud. All'altezza del casello di Ferrara Sud è presente uno svincolo autostradale per Porto Garibaldi (Raccordo autostradale 8), una vera e propria superstrada senza pedaggio;
2. la Strada Statale 16 (Adriatica), che la attraversa e la collega con numerosi comuni compresi tra Padova, Rovigo e Ravenna;
3. la Strada Statale 64 (Porrettana) che la collega a Pistoia passando per Bologna.

## Sistema ferroviario

La stazione di Ferrara è una stazione passante della ferrovia Padova-Bologna ed è scalo di testa delle tratte Ferrara-Codigoro e Suzzara-Ferrara, gestite da FER, e della linea per Ravenna e Rimini, gestita da RFI. I viaggiatori che in media ogni giorno usufruiscono dei treni sono circa 9mila, equamente distribuiti fra arrivi e partenze.

La principale stazione regionale, quella Centrale di Bologna (snodo ferroviario strategico per tutto il nord Italia), da cui transitano tutti i convogli dell'Alta Velocità, è collegata con numerosi treni (anche Freccie) con frequenza di 20-30 minuti e una durata del tragitto variabile, a seconda della tipologia di treno, tra i 25 e i 50 minuti.

### 3.3 L'OFFERTA ALBERGHIERA DELL'AREA

Negli ultimi tre anni il numero degli esercizi alberghieri del comune di Ferrara si è ridotto di alcune unità, ma i numeri non fotografano in maniera adeguata la situazione della città, segnata da fallimenti alberghieri, chiusure, aste andate deserte e hotel sull'orlo della crisi.

Nella città estense il dopo-terremoto del 2012 e la lunga crisi economica globale hanno prodotto i loro effetti in particolare nel 2014 con la chiusura ufficiale prima di due alberghi a 4 stelle, il Principessa Leonora e lo storico Ripagrande, e poi dell'unico 5 stelle cittadino, il Duchessa Isabella, affiliato alla prestigiosa catena Relais & Chateaux, vero e proprio "faro ospitale" del territorio.

Recentemente però proprio il Duchessa Isabella è tornato ad operare, mantenendo la classificazione a 5 stelle.

**EVOLUZIONE DELLA RICETTIVITÀ ALBERGHIERA NEL COMUNE DI FERRARA (2010 – 2014)**

Tipologia ricettiva	Tipologia	2014			2013			2012			2011			2010		
		Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti
Eser. alberghieri	Alberghi 5 stelle	1	27	53	1	27	53	1	27	53	1	27	53	1	27	53
	Alberghi 4 stelle	11	464	910	10	453	889	10	437	857	10	440	855	10	441	857
	Alberghi 3 stelle	15	491	934	15	507	967	16	563	1.061	13	458	844	12	447	829
	Alberghi 2 stelle	4	65	102	2	23	35	4	66	102	3	51	79	3	51	79
	Alberghi 1 stella	2	29	35	2	29	35	2	29	35	2	29	35	2	29	35
	Rta	3	45	69	4	55	89	5	64	119	5	64	119	5	52	119
	Totale Esercizi alberghieri		36	1.121	2.103	34	1.094	2.068	38	1.186	2.227	34	1.069	1.985	33	1.047
Eser. complementari	Campeggi e Villaggi turistici	1		200	1		200	1		200	1		200	1		200
	Alloggi in affitto	80		798	70		704	60		623	54		600	55		599
	Alloggi agro-turistici e Country-Houses	16		274	16		274	16		277	15		255	14		213
	Ostelli per la Gioventù	2		120	2		120	2		120	2		120	2		115
	Case per ferie	1		23	1		23	1		23	1		23	0		0
	Bed & Breakfast	47		188	48		195	48		192	46		190	46		191
	Totale Esercizi complementari		147	0	1.603	138	0	1.516	128	0	1.435	119	0	1.388	118	0
Totale ricettività	Totale Esercizi ricettivi	183	1.121	3.706	172	1.094	3.584	166	1.186	3.662	153	1.069	3.373	151	1.047	3.290

Fonte: Annuario ISTAT 2014

Negli ultimi mesi il capoluogo estense ha dunque ripreso parzialmente quota, recuperando camere e posti letto di standard internazionale, ma l'industria dell'ospitalità cittadina risulta indebolita:

1. dalla caduta qualitativa della ricettività alberghiera, che perde quote di oggettiva "vocazione turistica";
2. dall'indisponibilità dell'essenziale numero di camere di standard internazionale per rispondere alla domanda organizzata, congressuale e d'affari.

La dimensione dell'offerta alberghiera attuale appare infatti inadeguata per assicurare un salto di qualità turistica, per migliorare l'appeal internazionale e per dare "continuità" ai flussi che l'ingente patrimonio artistico, storico e culturale di cui dispone dovrebbe garantire.

La lettura dei dati e gli approfondimenti professionali dell'analisi inducono a definire Ferrara una **destinazione crepuscolare**, segnata da un prevalente turismo di transito ed escursionistico (visite e tour di una giornata). Si potrebbe affermare che le strutture ricettive esistenti ospitano il movimento di default generato dal sistema socio-economico esistente e che i numeri, i valori e l'imprenditorialità evidenziano più ombre che luci.

Il panorama delle strutture ricettive presenta la maggiore concentrazione nella fascia *midscale* (categoria 3 stelle) con quasi il 42% degli esercizi e delle camere disponibili.

Gli alberghi di fascia *upscale* (segmento alberghiero di riferimento per la clientela business ed internazionale) costituiscono il 30,5% in termini di strutture e rappresentano poco più del 38% dell'offerta ricettiva in termini di camere (il 43,3% come posti letto).

La dimensione media degli alberghi è sostanzialmente in linea con la media nazionale (poco più di 31 camere circa). Gli hotel a 4 stelle sono invece di dimensioni leggermente superiori alla media nazionale (42,2 camere).

I numeri relativi all'offerta extralberghiera (esercizi complementari), sebbene scarsamente affidabili, lasciano prevedere lo sviluppo dei bed & breakfast (un'attività emblematica di ospitalità discontinua) e la comparsa di ospitalità alternative turisticamente prive di identità (vedi fenomeno Airbnb).

#### 4. CONSISTENZA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze rilevate per il Complesso Alberghiero in oggetto.

DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'
CAMERE STANDARD SINGOLE	N.	2,00
CAMERE STANDARD DOPPIE	N.	19,00
SUITE	N.	6,00
SUPERFICIE LORDA ALBERGO (FG.382 – MAPP.108 - SUB 4)	MQ	2.325,00
SUPERFICIE LORDA GARAGE (FG.382 – MAPP.108 – SUB 2 e SUB 3)	MQ	46,00
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA (FG.382 – MAPP. 659)	MQ	1.690,00

#### 5. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Ferrara Servizio Edilizia Privata si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie:



1. **Concessione Edilizia** n. 7325/88 PR 36277/87 del 23/02/1988 presentata a nome [REDACTED] per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.
2. **Concessione Edilizia** n. 2727/88 PR 215 del 29/02/1988 presentata a nome Immobiliare Leonardo s.a.s. per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.
3. **Concessione Edilizia** n. 43984/88 PR 36277/87 del 09/12/1988 presentata a nome [REDACTED] per richiesta riduzione iva al 2% in quanto opere eseguite ai sensi della legge 457/78 lettera C.
4. **Concessione Edilizia** n. 6033/89 PR 36277/87 del 08/02/1989 presentata a nome Immobiliare Leonardo s.a.s. per restauro conservativo.
5. **Variante in corso d'opera** n. 6033/89 PR 126 del 15/02/1989 presentata a nome Immobiliare Leonardo di cui al restauro conservativo precedente.
6. **Concessione Edilizia** n. 33823/89 PR 36277/87 del 11/09/1989 presentata a nome [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] per varianti distributive interne al progetto di restauro e ristrutturazione dell'edificio sito in Via Palestro n.70 da adibirsi ad hotel e ristorante.
7. **Variante in corso d'opera** n. 46878 PR 19619 del 11/12/1989 presentata a nome [REDACTED] di cui alla concessione edilizia 7325/2727/88.



8. **Concessione Edilizia** n. 46878/89 del 13/12/1989 presentata a nome [REDACTED] [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] per poter costruire al bunker in cemento armato esistente nel cortile di proprietà un volume seminterrato da adibirsi ad uso tecnologico.
9. **Variante in corso d'opera** n. 6747/90 PR 36277/89 del 13/02/1990 presentata a nome [REDACTED] per modifiche distributive interne di alcuni servizi.
10. **Richiesta di rilascio di abitabilità** n. 15625/90 PR 36277/89 del 05/04/1990 presentata a nome [REDACTED] di cui alla concessione edilizia PG 7325/88.
11. **Richiesta di rilascio di abitabilità** n. 12164/91 PR 36277/89 del 23/09/1991 presentata a nome [REDACTED] di cui alla concessione edilizia n. 15625/90 PR 36277/89.
12. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** PG 94386 PR 4737/11 del 10/11/2011 presentata a nome [REDACTED] per restauro scientifico (art.4.4 del regolamento edilizio) per la realizzazione di zona benessere e s.p.a. sita al piano terra.
13. **Deposito strutturale** PG 94554 PR 4762/11 del 10/11/2011.
14. **Fine Lavori** PG 40239/12 PR 2253/12 del 01/06/2012.

La situazione edilizia del Complesso Alberghiero di cui sopra risulta regolare.

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Ferrara è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato il 14/09/2007, il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione; il Regolamento Edilizio e Urbanistico (RUE) è stato adottato il 09/07/2012; il 10/06/2013 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il RUE è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione; il Piano Operativo (POC) è stato adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.

Il Complesso Albeghiero in oggetto risulta individuato nel **P.S.C.** come segue:

1. Sistema insediativo dell'abitare art. 12, sub-sistema nuclei storici art. 12.1, ambiti centri storici art. 14.1;

e nel **R.U.E.** come segue:

1. Edificio di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (articoli 100-101-102-105 delle N.T.A.).



## 7. SITUAZIONE CATASTALE

Il **Complesso Alberghiero** in esame è censito al C.E.U. del Comune di Ferrara al foglio 382 particella 108 subalterno 4 graffata con la particella 111 subalterno 8 graffata con la particella 113, categoria catastale D/2, rendita catastale € 98.643,27.

Il **garage esterno**, facente parte del complesso alberghiero, è censito al C.E.U. del Comune di Ferrara al foglio 382 particella 108 subalterno 2, categoria catastale C/6 di classe 4, consistenza catastale 23 mq., rendita catastale € 178,18.

Il **garage esterno**, facente parte del complesso alberghiero, è censito al C.E.U. del Comune di Ferrara al foglio 382 particella 108 subalterno 3, categoria catastale C/6 di classe 4, consistenza catastale 23 mq., rendita catastale € 178,18.

La **corte esclusiva** del complesso alberghiero è censito, per la piena proprietà, al C.T. del Comune di Ferrara al foglio 382 particella 659, categoria catastale Ente Urbano, superficie catastale 1.690,00 mq.

I beni sopra identificati risultano intestati per la piena proprietà alla Soc.

[REDACTED] con sede in Ferrara  
[REDACTED]

Confini: il complesso alberghiero confina a nord con mappali 105-107-796-100, a sud con mappali 117 e 121, ad est con mappale 110 e ad ovest con la strada pubblica Via Palestro.



La situazione catastale del Complesso Alberghiero di cui sopra non è regolare,  
in quanto sono presenti lievi difformità tra quanto presente agli atti e lo stato dei  
luoghi. La corte esclusiva del complesso alberghiero risulta accatastata al catasto  
terreni, ma non risulta accatastata al catasto urbano, infatti facendo la visura  
catastale non risulta intestata ad alcuna proprietà; su tale corte risulta un fabbricato  
denominato "Hosteria Duchessa" non presente agli atti catastali.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di opportuna pratica  
catastale con procedura Docfa.

Le valutazioni riportate nel presente elaborato sono da ritenersi già al netto delle  
spese di regolarizzazione.

## 8. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 14/01/2016

Il Complesso Alberghiero in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara il 24/06/2011 part. 2192, atto Francesco  
Cristofori in data 22/06/2011 rep. 71632/18828 capitale € 1.300.000,00 iscritta €  
1.950.000,00 a favore [REDACTED]
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara il 06/11/2015 part. 2087, derivante da  
sentenza di condanna Tribunale di Ferrara in data 08/10/2015 rep. 199/2015 €  
30.000,00 a favore di [REDACTED]



3. **Atto Amministrativo Costituzione di Vincoli Legali** iscritta a Ferrara il 04/07/1989 part. 6813 Ministero dei Beni Culturali in data 28/01/1989 rep. 1422 a favore Ministero per i beni Culturali ed Ambientali con sede a Roma; immobile di interesse storico-artistico.
4. **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 22/12/1989 part. 12566, scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Sergio Cacchi in data 04/12/1989 rep. 17655 portante servitù di elettrodotto e di passaggio relativa all'impianto di una cabina elettrica che trovasi allocata nel fabbricato mappale 108 e sue pertinenze a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede a Roma.
5. **Costituzione di vincolo di destinazione** trascritto a Ferrara il 08/10/1991 part. 10789 Atto notaio Albino Giacomelli in data 24/09/1991 rep. 57248 a favore Regione Emilia Romagna con sede a Bologna. L'immobile sopra descritto viene sottoposto al vincolo di destinazione alberghiera, per la durata di anni 10 a partire dal 24/09/1991.
6. **Costituzione di vincolo di destinazione** trascritto a Ferrara il 30/12/1992 part. 11773 Atto notaio Albino Giacomelli in data 15/12/1992 rep. 58184 a favore Regione Emilia Romagna con sede a Bologna. Viene prorogato il vincolo di destinazione alberghiera a cui l'immobile in oggetto era già stato sottoposto con trascrizione 10789/1991, per la durata di anni 10 a decorrere dal 15/12/1992, e

non più dalla data della sopracitata scrittura privata autenticata.

## 9. PROVENIENZA

I beni in esame pervennero alla ditta in forza dei seguenti titoli:

1. compravendita atto notaio Albino Giacomelli in data 26/03/1987 rep. 53278/18671, trascritto a Ferrara il 27/03/1987 par. 3288;
2. compravendita atto Albino Giacomelli in data 01/07/1987 rep. 53530/18791, trascritto a Ferrara il 14.07.1987 part. 6704 e successivo atto in rettifica a rogiti dello stesso notaio in data 08/07/1988 rep. 54394/19318, trascritto a Ferrara il 16/07/1988 part. 6968.

**Con particolare riguardo a tutti gli obblighi, patti e servitù contenuti nell'atto del notaio Guirini dr. Carlo in data 31/07/1948 rep. 5508/3342, trascritto a Ferrara il 04/08/1948 casella 2760, si precisa che era previsto che l'allora avente causa (società Chimica dell'Aniene) avesse la possibilità di costruire una nuova scala in prosecuzione di quella esistente, che dal secondo piano desse accesso al sottotetto. Era di uso esclusivo della parte avente causa la scala di accesso al secondo piano.**

Secondo l'atto sopra riportato l'avente causa poteva inoltre:

1. usare in comune l'impianto di riscaldamento con ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione in proporzione della superficie radiante di tutti i

radiatori dello stabile.

2. usare l'ingresso padronale al c.n. 70 e passare nel portico per accedere alla scala che dà al secondo piano; il passaggio del portico sarà delimitato al filo esterno del primo gradino della scala che accede al primo piano.
3. usare e mantenere in comune il tiro elettrico, sostituendolo eventualmente a spese comuni.
4. avere la proprietà del campanello di strada con l'obbligo di non variare lo stato attuale.

## 10. STATO D'OCCUPAZIONE

Il Complesso Alberghiero in oggetto alla data della presente relazione risulta affittato in forza di Contratto di Affitto di Azienda del 16/11/2015 Notaio dr. Andrea Zecchi Rep. n.26833, raccolta n.13317 alla società [REDACTED] con sede in Lecce alla Via Braccio Martello 6.

Il contratto di cui sopra riguarda le due strutture alberghiere denominate "Hotel Duchessa Isabella" e "Hotel Principessa Leonora" e riporta un canone di affitto annuo di ambedue le aziende pari a € 120.000,00 annui oltre IVA, di cui € 80.000,00 oltre IVA per l'azienda "Hotel Duchessa Isabella" ed € 40.000,00 oltre IVA per l'azienda "Hotel Principessa Leonora".



Il canone relativo al primo anno decorrerà dal 01/01/2016 e per i primi tre anni il canone di affitto di ambedue le aziende sarà ridotto a € 100.000,00 oltre IVA di cui € 65.000,00 oltre IVA per l'azienda "Hotel Duchessa Isabella" ed € 35.000,00 oltre IVA per l'azienda "Hotel Principessa Leonora".

La durata dell'affitto è convenuta, per ambedue le strutture alberghiere in anni nove e mesi uno, con decorrenza dal giorno 01/12/2015 e termine 31/12/2024 salvo rinnovo dell'affitto per uguale periodo in caso di mancata disdetta da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza.

Nel caso di proposizione da parte della Concedente di una procedura di Concordato Preventivo ed in cui gli organi della Procedura di Concordato, successivamente al passaggio in giudicato del decreto di omologazione, formulassero richiesta di rilascio di una e/o di ambedue le aziende affittate, sarà obbligo dell'Affittuaria rilasciare una o ambedue le aziende oggetto di richiesta nel termine perentorio di mesi sei dalla richiesta.

La stessa ipotesi di cui sopra è prevista in caso di dichiarazione di Fallimento della Concedente.

Per maggiori dettagli si veda il Contratto di Affitto di Azienda allegato (All.07).



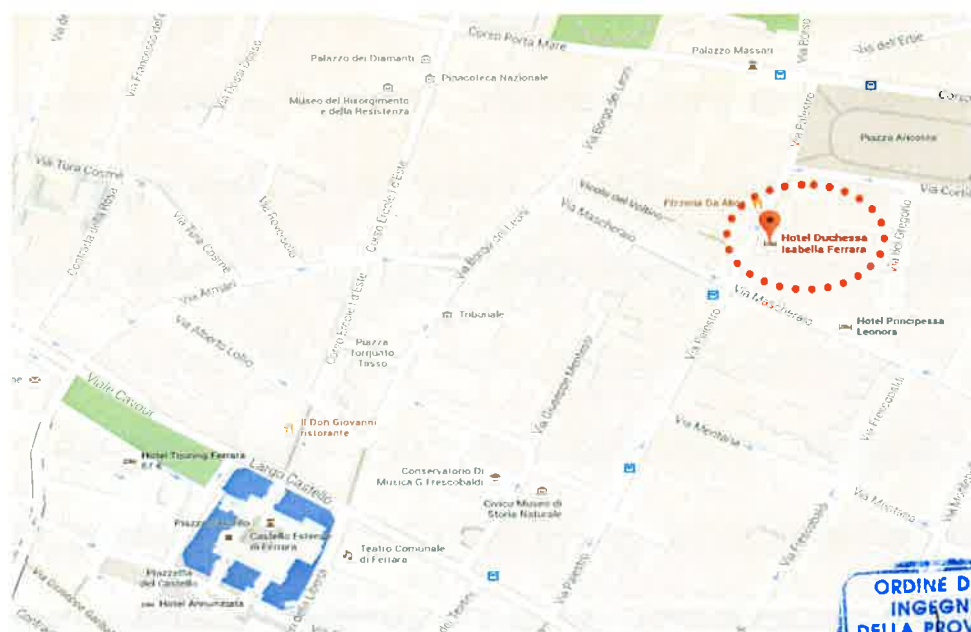


## 11. ANALISI DELL'OFFERTA

### 11.1 LOCATION E COMPETITION

La **location** dell'Hotel Duchessa Isabella può considerarsi strategica per i viaggiatori d'affari, ma soprattutto per la clientela *leisure*. Grazie alla posizione nel cuore di Ferrara, può infatti rappresentare la prima scelta per la clientela *leisure* la quale privilegia le location in prossimità del centro storico e delle principali attrazioni artistiche e culturali della città. La disponibilità di parcheggio è certamente un plus competitivo per entrambi i segmenti di clientela.

La struttura alberghiera è raggiungibile agevolmente su gomma essendo posizionata su una delle principali vie di accesso al centro storico cittadino. Agli occhi di un campione di turisti interpellati, l'hotel Duchessa Isabella è "dentro il centro storico" (dista infatti 700-800 metri, neanche 10 minuti a piedi dal Castello Estense).



**Accertato che**

- la città estense gode di una accessibilità di buon livello grazie anche alla vicinanza con il principale aeroporto della regione (Bologna, oltre 6,5 milioni di passeggeri);
- la raggiungibilità in treno è positiva grazie ai numerosi collegamenti con Bologna la cui durata varia tra 20 e 50 minuti;
- l'Hotel Duchessa Isabella è facilmente raggiungibile in auto o in taxi dalla stazione cittadina;

**la location dell'hotel può definirsi molto positiva.**

**11.2 LO SCENARIO COMPETITIVO**

La maggior parte dell'offerta alberghiera di Ferrara è classificabile secondo la terminologia internazionale in base al prezzo del pernottamento, quindi corrisponde alla gamma *midscale-upscale*. Questo dato, a seguito di un attento sopralluogo, ci fa porre l'Hotel Duchessa Isabella (nonostante la classificazione a 5 stelle) in concorrenza con tutte le strutture cittadine del segmento 4 stelle (*upscale*). Come abbiamo in precedenza illustrato, la location in una città così compatta ha i suoi effetti. La riapertura del Duchessa Isabella come unico 5 stelle della città è un segnale positivo anche se i comfort e i servizi dell'Hotel non appaiono in linea con gli standard di classe *luxury*. Complessivamente comunque i comfort e i servizi erogati

dagli alberghi locali risultano *mediamente* soddisfacenti, tanto per la clientela internazionale quanto per quella business. Tuttavia non è motivo d'orgoglio rilevare che le strutture ricettive dell'area oggetto d'indagine non sono *né peggio né meglio* di quelle nazionali e che invece sono in linea con quelle delle principali destinazioni competitor (Ravenna, Padova, Mantova, Treviso, Parma, etc.).

Fanno eccezione a questa valutazione una decina di capoluoghi turistici nazionali (Roma, Firenze, Venezia, Milano, Torino, ... ) che assicurano un'offerta ricettiva più coerente con il sistema alberghiero internazionale.

La concorrenza ha portato negli ultimi anni alcune ristrutturazioni e riqualificazioni che, al di là delle difficoltà commerciali legate alla crisi (ma anche agli effetti del terremoto del 2012), hanno generato un modesto upgrade della qualità ricettiva ferrarese. Questo rende più urgente ancora la riqualificazione dell'Hotel Duchessa Isabella che negli ultimi anni (a causa delle difficoltà economiche che hanno portato anche alla sua chiusura) non è stato oggetto (a parte la realizzazione della SPA) di interventi strutturali di revamping.

In questo scenario il set competitivo risulta piuttosto agguerrito sia per alcuni limiti oggettivi delle strutture sia per la qualità ricettiva della città di Ferrara. La concorrenza di prossimità rappresenta in questo momento una minaccia sotto il profilo delle tariffe di alloggio.



E' stata effettuata una verifica attraverso alcuni test commerciali i cui risultati si riassumo nella tabella che segue:

**PREZZI 2015-2016 (TARIFFE CAMERA DOPPIA, SHORT BREAK FESTIVITÀ 2015-2016)**

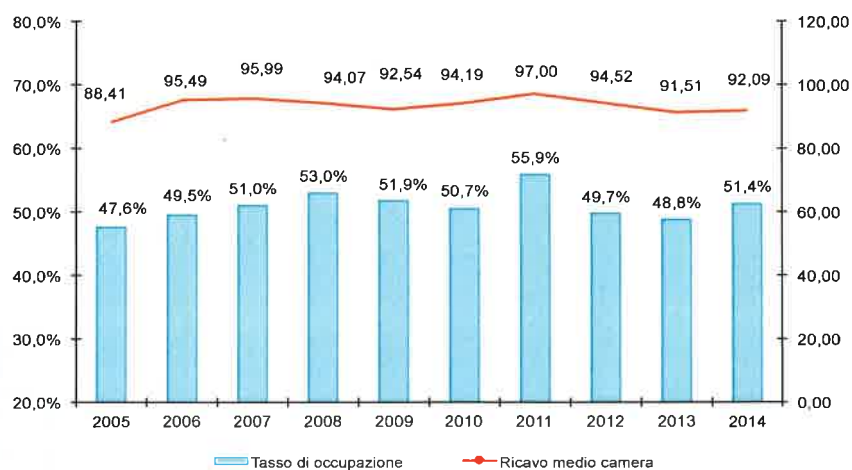
	Categoria	Prezzi BB (2.01.2016 – 6.01.2016)	Reputation online (15.12.2015)
Hotel Duchessa Isabella (27 camere)	5 stelle	198,67 euro camera, breakfast incluso	8,1 su Booking.com (55 giudizi) 22° su 35 su Tripadvisor (90 recensioni)
Hotel Annunziata (27 camere)	4 stelle	129,00 – 169,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	9,4 su Booking.com (564 giudizi) 1° su 35 su Tripadvisor (1.366 recensioni)
Hotel Ferrara (58 camere)	4 stelle	102,50 - 129,50 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,6 su Booking.com (556 giudizi) 8° su 35 su Tripadvisor (266 recensioni)
Hotel Orologio (46 camere)	4 stelle	98,00 euro camera, breakfast incluso	8,4 su Booking.com (1.189 giudizi) 14° su 35 su Tripadvisor (407 recensioni)
Hotel Astra (69 camere)	4 stelle	91,50 – 109,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	7,1 su Booking.com (171 giudizi) 20° su 35 su Tripadvisor (318 recensioni)
Hotel Corte Estense (18 camere)	4 stelle	83,00 euro camera, breakfast incluso	8,7 su Booking.com (504 giudizi) 15° su 35 su Tripadvisor (131 recensioni)
Best Western Palace Inn (85 camere)	4 stelle	74,00 euro camera, breakfast incluso	8,3 su Booking.com (609 giudizi) 12° su 35 su Tripadvisor (356 recensioni)
Hotel Il Duca d'Este (73 camere)	4 stelle	59,00 euro camera, breakfast incluso	7,4 su Booking.com (70 giudizi) 27° su 35 su Tripadvisor (76 recensioni)
Hotel Torre della Vittoria (10 camere)	4 stelle	102,50 – 122,50 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,4 su Booking.com (124 giudizi) 53° su 89 su Tripadvisor (cat. B&B – 38 recensioni)



## PREZZI 2016 (TARIFFE CAMERA DOPPIA, WEEK END DI GENNAIO)

	Categoria	Prezzi BB (2.01.2016 – 6.01.2016)	Reputation online (15.12.2015)
Hotel Duchessa Isabella (25 camere)	5 stelle	98,00 – 125,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,1 su Booking.com (55 giudizi) 22° su 35 su Tripadvisor (90 recensioni)
Hotel Annunziata (27 camere)	4 stelle	165,00 – 179,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	9,4 su Booking.com (564 giudizi) 1° su 35 su Tripadvisor (1.366 recensioni)
Hotel Ferrara (58 camere)	4 stelle	98,00 – 127,00 – 145,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,6 su Booking.com (556 giudizi) 8° su 35 su Tripadvisor (266 recensioni)
Hotel Orologio (46 camere)	4 stelle	77,00 – 109,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,4 su Booking.com (1.189 giudizi) 14° su 35 su Tripadvisor (407 recensioni)
Best Western Palace Inn (85 camere)	4 stelle	69,00 – 79,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,3 su Booking.com (609 giudizi) 12° su 35 su Tripadvisor (356 recensioni)
Hotel Astra (69 camere)	4 stelle	64,00 – 79,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	7,1 su Booking.com (171 giudizi) 20° su 35 su Tripadvisor (318 recensioni)
Hotel Corte Estense (18 camere)	4 stelle	61,86 – 80,30 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,7 su Booking.com (504 giudizi) 15° su 35 su Tripadvisor (131 recensioni)
Hotel Il Duca d'Este (73 camere)	4 stelle	59,00 – 81,00 euro camera, breakfast incluso	7,4 su Booking.com (70 giudizi) 27° su 35 su Tripadvisor (76 recensioni)
Hotel Torre della Vittoria (10 camere)	4 stelle	120,00 – 140,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,4 su Booking.com (124 giudizi) 53° su 89 su Tripadvisor (cat. B&B – 38 recensioni)

## IHM – ANDAMENTO PREZZO MEDIO CAMERA (ADR) E TASSO DI OCCUPAZIONE, CLASSE UPSCALE 2014



**FERRARA****IHM OCCUPAZIONE E PREZZO MEDIO ANNUO PERIODO: 2005 – 2014**

Anno	Upscale		Midscale		Total	
	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo
2005	47,6%	88,41	48,7%	70,23	48,4%	76,13
2006	49,5%	95,49	48,7%	67,78	49,0%	76,77
2007	51,0%	95,99	54,8%	67,02	53,6%	76,41
2008	53,0%	94,07	53,6%	66,21	53,4%	75,25
2009	51,9%	92,54	52,1%	63,21	52,0%	76,70
2010	50,7%	94,19	52,9%	61,89	51,9%	76,25
2011	55,9%	97,00	57,3%	59,89	56,8%	74,73
2012	49,7%	94,52	53,4%	58,21	51,6%	76,24
2013	48,8%	91,51	54,3%	56,66	51,6%	73,73
2014	51,4%	92,09	55,6%	57,99	53,8%	72,89

Varizioni	Upscale		Midscale		Total	
	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo
06 su 05	+1,9	+8%	0,0	-3,5%	+0,6	+0,8%
07 su 06	+1,5	+0,5%	+6,1	-1,1%	+4,6	-0,5%
08 su 07	+2	-2,0%	-1,2	-1,2%	-0,2	-1,5%
09 su 08	-1,2	-1,6%	-1,5	-4,5%	-1,4	+1,9%
10 su 09	-1,2	+1,8%	+0,8	-2,1%	-0,1	-0,6%
11 su 10	+5,2	+3%	+4,4	-3,2%	+4,9	-2,0%
12 su 11	-6,1	-2,6%	-3,9	-2,8%	-5,2	+2%
13 su 12	-0,9	-3,2%	+0,9	-2,7%	+0,1	-3,3%
14 su 13	+2,5	+0,6%	+1,3	+2,4%	+2,1	-1,1%

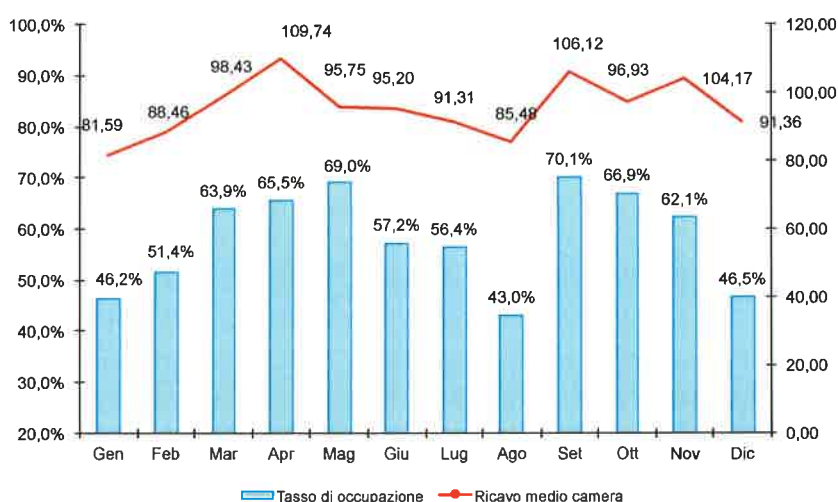
Fonte: Trademark Italia – Italian Hotel Monitor, monitoraggio mensile di un panel di hotel di Ferrara

Dall'analisi dei dati mensili dell'Italian Hotel Monitor emerge che la performance di Ferrara rispecchia quella di numerose città capoluogo, con il tasso di occupazione che scende sotto la soglia del 50% solamente nei mesi di dicembre, gennaio e agosto. I mesi di picco della R.O. per gli alberghi di segmento *upscale* sono settembre (oltre il 70%), maggio, ottobre, aprile, marzo e novembre, tutti ampiamente al di sopra del 60% medio.



**OCCUPAZIONE E PREZZO MEDIO MENSILE (ANNO 2014) - ITALIAN HOTEL MONITOR**

	Upscale		Midscale		Total	
	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo
Gen	46,2%	81,59	49,6%	60,74	47,3%	74,80
Feb	51,4%	88,46	52,5%	50,43	51,7%	76,08
Mar	63,9%	98,43	52,0%	61,62	60,0%	86,45
Apr	65,5%	109,74	67,1%	64,67	66,0%	95,07
Mag	69,0%	95,75	66,4%	62,09	68,1%	84,79
Giu	57,2%	95,20	62,7%	65,17	59,0%	85,42
Lug	56,4%	91,31	59,9%	67,81	57,5%	83,66
Ago	43,0%	85,48	43,9%	61,68	43,3%	77,73
Set	70,1%	106,12	73,3%	86,18	71,1%	99,63
Ott	66,9%	96,93	68,3%	71,44	67,4%	88,63
Nov	62,1%	104,17	59,5%	71,47	61,3%	93,52
Dic	46,5%	91,36	56,6%	54,44	49,8%	79,34

**ANDAMENTO SEGMENTO UPSCALE (2014)**

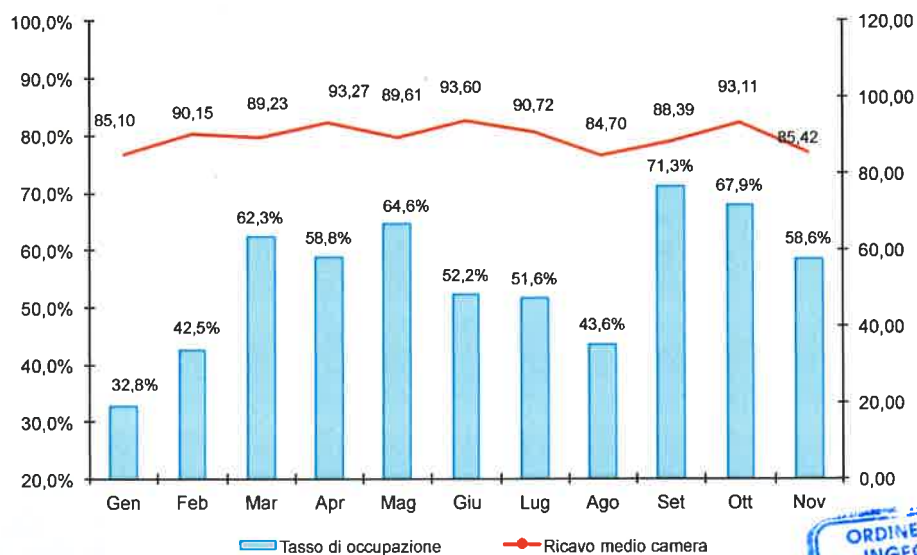
Pur non disponendo del dato complessivo annuo del 2015, i dati mensili dell'Italian Hotel Monitor alla fine di novembre presentano una crescita del movimento negli alberghi di Ferrara, con il tasso di occupazione camere che negli undici mesi dell'anno supera la soglia del 55% (e con solo i mesi di gennaio, febbraio e agosto sotto la soglia del 50%).

I mesi di picco della R.O. per gli alberghi di segmento *upscale* si confermano settembre (oltre il 70%), ottobre, maggio e marzo, tutti ampiamente al di sopra del 60% medio.

**OCCUPAZIONE E PREZZO MEDIO MENSILE (ANNO 2015) - ITALIAN HOTEL MONITOR**

	Upscale		Midscale		Total	
	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo	Occup. %	Prezzo
Gen	32,8%	85,10	47,4%	57,08	40,5%	70,30
Feb	42,5%	90,15	55,4%	55,42	49,3%	71,80
Mar	62,3%	89,23	58,3%	57,66	60,2%	72,56
Apr	58,8%	93,27	56,0%	64,31	57,3%	77,97
Mag	64,6%	89,61	70,8%	61,34	67,9%	74,68
Giu	52,2%	93,60	57,7%	58,90	55,1%	75,28
Lug	51,6%	90,72	55,2%	54,32	53,5%	71,50
Ago	43,6%	84,70	45,1%	62,29	44,4%	72,86
Set	71,3%	88,39	75,1%	57,85	73,3%	72,26
Ott	67,9%	93,11	64,6%	63,18	66,1%	77,30
Nov	58,6%	85,42	52,8%	59,26	55,5%	71,60

**IHM – ANDAMENTO PREZZO MEDIO CAMERA (ADR) E TASSO DI OCCUPAZIONE, CLASSE UPSCALE 2015**





In estrema sintesi,

- l'attuale profilo gestionale della struttura ricettiva risulta commercialmente aggressivo, proponendo tariffe concorrenziali con gli alberghi a 4 stelle;
- la nuova modalità di presentazione dell'hotel sul web è in linea con le migliori proposte di Ferrara. Commercialmente il sito risulta accattivante, completo e facile da navigare: ha tutte le caratteristiche dunque per risultare performante dal punto di vista economico;
- la *brand reputation* dell'hotel, analizzando i principali portali di prenotazione online, appare appena discreta: 8,1 su 10 su Booking.com è infatti un punteggio appena sufficiente per una struttura di questo livello. Tra l'altro il numero di giudizi è molto ridotto (appena 55 recensioni). Anche il 77% di soddisfazione raggiunto su Trivago, solo su 155 voti, deve essere migliorato. La ventiduesima posizione su 35 strutture su TripAdvisor è un "fardello" commerciale di cui la struttura deve liberarsi in tempi brevi soddisfacendo la clientela e facendola tornare a parlare bene dell'hotel, anche online;
- l'Hotel Duchessa Isabella deve tornare a far parte del gossip locale e delle cronache ferraresi in termini positivi facendo dimenticare le tristi vicissitudini degli ultimi 12-18 mesi che hanno portato alla chiusura della struttura.

## 12. LE PROSPETTIVE: ANALISI E VALUTAZIONI SULLA DOMANDA

La performance turistica del territorio ferrarese ha risentito pesantemente dello shock prodotto dal terremoto che ha colpito questo territorio e l'Emilia nella primavera del 2012. Quell'anno, infatti, è stato il più negativo dell'ultimo quinquennio dal punto di vista turistico, con una perdita secca di quasi 94mila presenze (-21% rispetto al 2011), 2/3 delle quali straniere.

Il crollo è stato pesante anche perché l'anno precedente, il 2011, era stato un anno record in termini sia di arrivi che di presenze, con una crescita significativa dei flussi internazionali. Già nel 2013 si è registrata un'ovvia ripresa del movimento turistico che ha fatto registrare un pallido +4,6% di arrivi e +1,5% di presenze. Il trend positivo è proseguito con risultati ancora migliori nel 2014, anno in cui la crescita degli arrivi sia italiani che stranieri a Ferrara ha fatto segnare una performance eccellente.

Nel capoluogo, nonostante l'arrivo della contestata tassa di soggiorno, gli italiani nel 2014 sono aumentati di 7 punti percentuali in termini di arrivi e di presenze. Ancora migliore la crescita degli stranieri, con un +8,3% di arrivi e un +16,3% di presenze. I dati complessivi per il 2014 parlano quindi di un +7,5% per gli arrivi e +10% per le presenze.

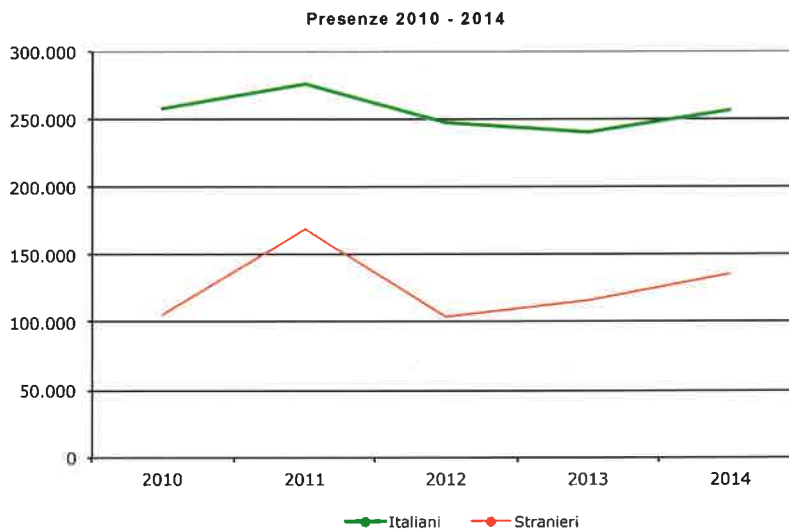
Facendo riferimento unicamente agli esercizi alberghieri, si registra un +3,5% negli arrivi e un +5,3% nelle presenze.



**MOVIMENTO TURISTICO NEL COMUNE DI FERRARA (ANNI 2010 – 2014)**

Anno	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2010	134.263	258.228	45.273	105.025	179.536	363.253
2011	138.359	276.129	50.472	168.526	188.831	444.655
2012	126.091	247.526	48.943	103.507	175.034	351.033
2013	127.586	240.022	55.436	116.415	183.022	356.437
2014	136.696	256.824	60.054	135.424	196.750	392.248

Fonte: ISTAT



Per quanto riguarda invece il 2015, dopo un avvio di stagione con il segno meno, nelle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere di Ferrara si è registrata una ripresa del movimento sia italiano che straniero, grazie a mostre ed eventi che per Ferrara - da anni - giocano un ruolo strategico.

Dall'analisi dei dati ufficiali sull'evoluzione generale dei flussi turistici, si evidenziano inoltre le seguenti caratteristiche salienti:

- la permanenza media in città negli ultimi cinque anni si è ridotta scendendo al di sotto dei 2 giorni, con gli stranieri che ovviamente si fermano (2,25 gg.) un po'

più a lungo degli italiani;

- il 76% dei turisti preferisce le strutture ricettive alberghiere per i propri soggiorni, un dato in lieve diminuzione nel 2014, probabilmente a causa della nascita di nuove forme di alloggio come bed & breakfast e al boom del fenomeno Airbnb che in città conta più di 300 alloggi disponibili.

Dal grafico seguente emerge che nella composizione della clientela alberghiera c'è una netta prevalenza delle provenienze italiane (65% in termini di arrivi) rispetto a quelle internazionali, arrivate a superare il 35% nel 2014, un dato in linea con le altre città d'arte e cultura comparabili per offerta turistica e dimensioni urbane.

**COMPOSIZIONE DELLA CLIENTELA ALBERGHIERA PER NAZIONALITÀ (2010 – 2014)**

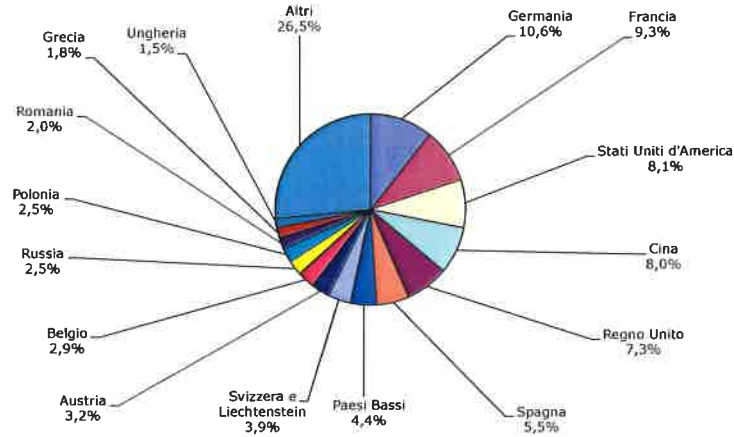
Anno	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2010	102.500	187.139	33.993	74.682	136.493	261.821
2011	105.679	201.624	38.177	130.585	143.856	332.209
2012	99.466	183.950	38.050	76.506	137.516	260.456
2013	100.335	172.260	43.582	86.745	143.917	259.005
2014	102.472	176.577	46.544	96.257	149.016	272.834

Fonte: ISTAT

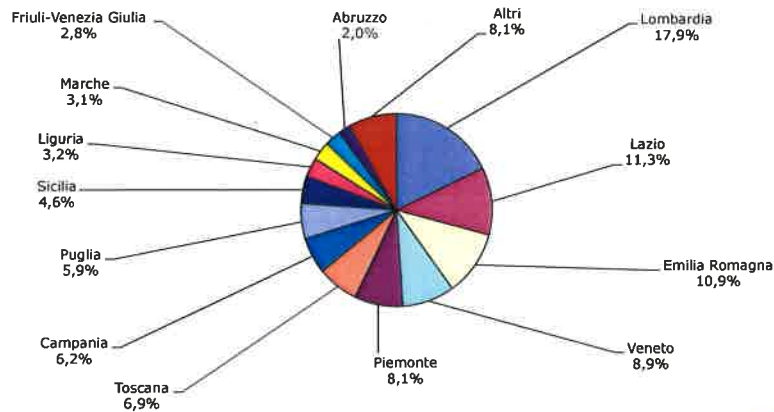
Quanto ai bacini di provenienza principali, in Italia in ordine di importanza ci sono Lombardia, Lazio, Emilia Romagna, Veneto e Piemonte. Per quanto riguarda le provenienze straniere, al primo posto si trova la Germania, al secondo posto la Francia, al terzo ci sono gli Stati Uniti e al quarto la Cina (questi di USA e Cina sono dati anomali per la regione E.R.) che precedono Regno Unito e Spagna. Si tratta

chiaramente di flussi turistici attratti dall'offerta di arte e cultura di una città inserita nel Patrimonio dell'UNESCO.

**PROVENIENZE ESTERO**



**PROVENIENZE ITALIA**



### 13. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' IN BASE AL REDDITO PRODOTTO IN PROSPETTIVA

Quando si stima il valore di un immobile vincolato ad esclusivo utilizzo ricettivo, nella fattispecie un albergo, il calcolo del valore "reale" si effettua in base al reddito operativo che l'esercizio produce annualmente moltiplicato per un congruo numero di anni (per congruo numero di anni si intende un arco variabile di annualità: 10 - 12 - 15 anni. In questo caso la scelta è caduta sul "moltiplicatore 15").

Il reddito operativo lordo (Gross Operating Profit) prima delle tasse, ammortamenti, oneri finanziari ed oneri di locazione, si ottiene attraverso un calcolo professionale basato su ricavi diretti e indiretti prodotti da alloggio, ristorazione e consumi extra in albergo in base a un business plan corrispondente alla categoria, alla location, alla situazione socio-economica della destinazione, alla concorrenza, ai prezzi ottenibili in quella destinazione, effettuando comparazioni e proiezioni su prezzi e ricavi di altri esercizi presenti nella città in esame. Questo significa che la superficie adibita ad albergo (già considerata nel numero di unità ricettive disponibili) non è una variabile del calcolo come accade per il settore immobiliare. Trattandosi di azienda produttiva (nella fattispecie alberghiera) le variabili influenti sono lo stato degli arredi, degli equipaggiamenti, degli impianti che influiscono sulla percezione dei clienti, sugli esiti della commercializzazione, dei costi e dei ricavi. Interessa valutare – in buona sostanza – il reddito operativo lordo, la differenza tra ricavi e costi ovvero il GOP (Gross Operating Profit).

Le ipotesi di business plan seguenti per ottenere quanto necessario riguardano la gestione dell'albergo in base a parametri professionali e industriali con le variabili che qui si citano:

1. lo stato dell'arte (ovvero le condizioni dell'azienda alberghiera, le stelle, le potenzialità e le difficoltà del mercato);
2. la performance (ovvero tassi e indici di occupazione realizzabili a Ferrara dall'Hotel Duchessa Isabella) in una prospettiva di 5 anni così come si evincono scientificamente da un dettagliato riferimento che assicura credibilità e affidabilità: Italian Hotel Monitor, un monitoraggio permanente mensile riferito a Ferrara del movimento alberghiero (servizio attivo dal settembre 2000);
3. la stima dei prezzi ottenibili calibrati dopo attente analisi dei prezzi offerti dai concorrenti e dalle Online Travel Agency (OTA);
4. l'organizzazione necessaria per salvaguardare la categoria e produrre il reddito relativo alla classifica a stelle. Si stima il costo del lavoro e il numero di dipendenti essenziali (salari e stipendi) che possono consentire la *customer satisfaction* dei clienti alloggiati, senza la quale l'albergo non otterrebbe risultati;
5. le altre voci di costo (spese per lavanderia, energia, amministrative e generali) precisamente calcolate per alberghi di pari dimensioni, categoria, esposizione, status tecnico e livello di servizio per consentire i tassi di occupazione e i prezzi ipotizzati;

6. ogni indicatore supplementare riguardante acquisti e consumi interni di ospiti alloggiati e di consumatori di servizi di accoglienza non alloggiati.

La metodologia utilizzata è largamente collaudata ed utilizzata dai principali Hospitality Desk dei maggiori istituti di credito e dai fondi d'investimento più dinamici.

Le procedure che hanno consentito le seguenti "valutazioni a reddito" sono il frutto di modelli organizzativi in linea con la situazione di Ferrara, con lo stato dell'arte locale, con le prospettive di una città che affronta una fase di *stanca maturità* (tendente al declino) e che senza robusti investimenti di marketing e di comunicazione e/o eventuali colpi d'ala di fonte pubblica per emergere ancora di più tra le città d'arte e di cultura italiane ed europee, non riuscirà a fermare lo stato di maturità, a bloccare la graduale perdita di appeal, l'invecchiamento degli esercizi alberghieri e le chiusure di altri hotel che – com'è noto – hanno difficoltà a produrre reddito.

Questo per dire che in base alle osservazioni partecipate, alle informazioni statistiche, ai sopralluoghi e all'impianto di marketing dell'area, è improbabile un'inversione della tendenza di *"leggero, lento, graduale declino"* e ipotizzare aumenti dei prezzi e dei tassi di occupazione camere (R.O.) diversi da quelli attuali e divaricanti rispetto agli indici inflazionistici nazionali. Tutto questo è stato valutato, calcolato e rappresentato con la dovuta prudenza e gradualità in entrambi i Business



Plan, base essenziale della Valutazione a Reddito.

E' stata pertanto ipotizzata anche una versione gestionale a 4 stelle per l'Hotel Duchessa Isabella, ma in questo caso la variazione di categoria non porta ad un valore positivo.

La versione del Business Plan considerato sostenibile è quindi quella originale che considera il Hotel Duchessa Isabella, 5 stelle, con ristorante (full service), in gestione diretta della proprietà.

Nei capitoli successivi si riportano i business plan.

### 13.1 IPOTESI GESTIONE STRUTTURA ALBERGHIERA - 5 STELLE

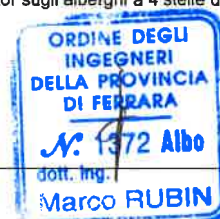
HOTEL DUCHESSA ISABELLA FERRARA 27 camere - 5 stelle Ferrara (FE) PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT 1^ IPOTESI TMI, Gennaio 2016					
--	--	--	--	--	--

DATI DELLA STRUTTURA	2016	2017	2018	2019	2020	Variazioni				
Numero di camere	27	27	27	27	27					
Giorni di apertura	365	365	365	365	365					
PREVISIONE DELLA PERFORMANCE	2016	2017	2018	2019	2020	su 2016	su 2017	su 2018	su 2019	
Occupazione media delle camere	52,0%	54,0%	56,0%	57,0%	58,0%	2,0	2,0	1,0	1,0	
Camere vendute	5.125	5.322	5.519	5.617	5.716	3,8%	3,7%	1,8%	1,8%	
Indice di occupazione della camera	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40					
Presenze stimate	7.174	7.450	7.726	7.864	8.002	3,8%	3,7%	1,8%	1,8%	
Prezzo medio per camera in BB	134,00	137,00	139,00	141,00	143,00	2,2%	1,5%	1,4%	1,4%	

L'albergo performa meglio della media degli alberghi a 4 stelle della città, grazie ad un numero più esiguo di unità produttive.

L'occupazione annua delle camere cresce oltre il 55%, sfruttando il posizionamento alto e la "ripresa" del mercato.

Il prezzo medio di vendita delle camere supera di circa 50 euro il risultato dell'analisi mensile di Italian Hotel Monitor sugli alberghi a 4 stelle di Ferrara.



DETERMINAZIONE DEI RICAVI						Incidenza dei ricavi				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi alloggio (.000)	687	729	767	792	817	58,3%	59,3%	60,0%	60,5%	61,0%
Ricavi extra-bar-minibar (.000)	48	51	54	55	57	4,1%	4,1%	4,2%	4,2%	4,3%
Ricavi restaurant (.000)	377	383	389	392	395	32,0%	31,1%	30,4%	30,0%	29,5%
Numero di coperti clienti hotel + banchetti	2.870	2.980	3.090	3.146	3.201					
Prezzo medio	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00					
Numero di coperti clienti esterni	3.650	3.650	3.650	3.650	3.650					
Prezzo medio	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00					
Ricavi meeting (.000)	30	30	30	30	30	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%	2,2%
Ricavi spa-benessere (.000)	36	37	39	39	40	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
<b>TOTALE RICAVI (.000)</b>	<b>1.177</b>	<b>1.230</b>	<b>1.278</b>	<b>1.309</b>	<b>1.340</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

COSTO DEL PERSONALE	2016	2017	2018	2019	2020
Rapporto dipendenti x clienti	1 x 4	1 x 4	1 x 4	1 x 4	1 x 4
Numero di dipendenti fissi	11	11	11	11	11
Costo unitario giornaliero	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00
Numero di dipendenti part-time	7	7	7	7	7
Costo unitario giornaliero	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
<b>Costo totale giornaliero (.000)</b>	<b>1,52</b>	<b>1,52</b>	<b>1,52</b>	<b>1,52</b>	<b>1,52</b>

ORGANIGRAMMA	
<b>Manager-Direttore</b>	<b>1 +</b>
<b>Room Department</b>	<b>8</b>
<b>Receptionist</b>	<b>4</b>
<b>Baggagisti - luffare</b>	<b>2</b>
<b>Governante Housekeeping</b>	<b>1</b>
<b>Cameriere camera</b>	<b>1</b>
<b>F &amp; B Department</b>	<b>7</b>
<b>Chef</b>	<b>1</b>
<b>Aluto cuoco</b>	<b>1</b>
<b>Addetti cucina-lavaggio</b>	<b>2</b>
<b>Camerieri sala</b>	<b>2</b>
<b>Barman + breakfast</b>	<b>1</b>
<b>Spa-benessere</b>	<b>2</b>
<b>Spa ingresso</b>	<b>1</b>
<b>Spa trattamenti</b>	<b>1</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1 + 17</b>

**HOTEL DUCHESSA ISABELLA**  
**FERRARA**  
 27 camere - 5 stelle  
 Ferrara (FE)  
 PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT  
 1^ IPOTESI TMI, Gennaio 2016

CONTO ECONOMICO SCALARE						Incidenza dei costi				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
<b>TOTALE RICAVI (.000)</b>	<b>1.177</b>	<b>1.230</b>	<b>1.278</b>	<b>1.309</b>	<b>1.340</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Personale (.000)	554	554	554	554	554	47,1%	45,1%	43,4%	42,4%	41,4%
Acquisti Food & Beverage (.000)	109	111	114	115	117	9,2%	9,1%	8,9%	8,8%	8,7%
Acquisti Room Department (.000)	13	14	14	15	15	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Altri acquisti (.000)	11	12	12	12	13	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%
Commissioni e provvigioni (.000)	57	60	63	65	66	4,8%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Marketing e promozione (.000)	24	25	26	26	27	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lavanderia (.000)	35	36	37	38	39	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Energia (.000)	77	80	83	85	87	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
riscaldamento/gas	24	25	26	26	27	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
energia elettrica	39	41	42	43	44	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
acqua	14	15	15	16	16	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Costi generali (.000)	122	128	133	136	139	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
licenze e tasse locali	47	49	51	52	54	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
poste e telefono	6	6	6	7	7	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
consulenze	24	25	26	26	27	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
assicurazioni	13	14	14	14	15	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
spese varie	8	9	9	9	9	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
manutenzioni e riparazioni	25	26	27	27	28	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI (.000)</b>	<b>1.002</b>	<b>1.020</b>	<b>1.036</b>	<b>1.046</b>	<b>1.056</b>	<b>85,1%</b>	<b>82,9%</b>	<b>81,1%</b>	<b>79,9%</b>	<b>78,9%</b>
<b>G.O.P. Gross Operating Profit (.000)</b>	<b>175</b>	<b>210</b>	<b>242</b>	<b>263</b>	<b>283</b>	<b>14,9%</b>	<b>17,1%</b>	<b>18,9%</b>	<b>20,1%</b>	<b>21,1%</b>

## 13.2 IPOTESI GESTIONE STRUTTURA ALBERGHIERA - 4 STELLE

**HOTEL DUCHESSA ISABELLA  
FERRARA**  
27 camere - 4 stelle  
Ferrara (FE)  
**PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT**  
2<sup>a</sup> IPOTESI TMI, Gennaio 2016

DATI DELLA STRUTTURA									
	2016	2017	2018	2019	2020				
Numero di camere	27	27	27	27	27				
Giorni di apertura	365	365	365	365	365				
						Variazioni			
PREVISIONE DELLA PERFORMANCE						su 2016	su 2017	su 2018	su 2019
Occupazione media delle camere	52,0%	53,0%	54,0%	55,0%	56,0%	1,0	1,0	1,0	1,0
Camere vendute	5.125	5.223	5.322	5.420	5.519	1,9%	1,9%	1,9%	1,8%
Indice di occupazione della camera	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40				
Presenze stimate	7.174	7.312	7.450	7.588	7.726	1,9%	1,9%	1,9%	1,8%
Prezzo medio per camera in BB	92,00	94,00	96,00	97,00	98,00	2,2%	2,1%	1,0%	1,0%

L'albergo performa sulla media degli alberghi a 4 stelle della città.

L'occupazione annua delle camere cresce dal 52 al 56%, seguendo la "lenta ripresa" del mercato.

Il prezzo medio di vendita delle camere è di circa 10 euro superiore al risultato dell'analisi mensile di Italian Hotel Monitor sugli alberghi a 4 stelle di Ferrara.

						Incidenza dei ricavi				
DETERMINAZIONE DEI RICAVI						2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi alloggio (.000)	471	491	511	526	541	62,7%	63,5%	64,2%	64,6%	65,1%
Ricavi extra-bar-minibar (.000)	24	25	26	26	27	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,3%
Ricavi restaurant (.000)	191	192	193	193	194	25,4%	24,8%	24,2%	23,8%	23,4%
Numero di coperti clienti hotel + banchetti	1.794	1.828	1.862	1.897	1.932					
Prezzo medio	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00					
Numero di coperti clienti esterni	3.650	3.650	3.650	3.650	3.650					
Prezzo medio	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00					
Ricavi meeting (.000)	30	30	30	30	30	4,0%	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%
Ricavi spa-benessere (.000)	36	37	37	38	39	4,8%	4,7%	4,7%	4,7%	4,6%
<b>TOTALE RICAVI (.000)</b>	<b>752</b>	<b>774</b>	<b>786</b>	<b>813</b>	<b>831</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



COSTO DEL PERSONALE						ORGANIGRAMMA	
	2016	2017	2018	2019	2020		
Rapporto dipendenti x clienti	1 x 4	1 x 4	1 x 4	1 x 4	1 x 4	<b>Room Department</b>	<b>8</b>
Numero di dipendenti fissi	9	9	9	9	9	<b>Capo ricevimento</b>	<b>1</b>
Costo unitario giornaliero	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	<b>Receptionist</b>	<b>3</b>
Numero di dipendenti part-time	6	6	6	6	6	<b>Baggagisti - tuttofare</b>	<b>2</b>
Costo unitario giornaliero	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	<b>Governante Housekeeping</b>	<b>1</b>
						<b>Cameriere camera</b>	<b>1</b>
<b>Costo totale giornaliero (.000)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,32</b>	<b>1,32</b>	<b>1,32</b>	<b>1,32</b>	<b>F &amp; B Department</b>	<b>5</b>
						<b>Chef</b>	<b>1</b>
						<b>Aluto cuoco</b>	<b>1</b>
						<b>Addetti cucina-lavaggio</b>	<b>1</b>
						<b>Camerieri sala</b>	<b>1</b>
						<b>Barman + breakfast</b>	<b>1</b>
						<b>Spa-benessere</b>	<b>2</b>
						<b>Spa ingresso</b>	<b>1</b>
						<b>Spa trattamenti</b>	<b>1</b>
						<b>TOTALE</b>	<b>15</b>

**HOTEL DUCHESSA ISABELLA**  
**FERRARA**  
 27 camere - 4 stelle  
 Ferrara (FE)  
**PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT**  
 2^ IPOTESI TMI, Gennaio 2016

CONTO ECONOMICO SCALARE						Incidenza dei costi				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
<b>TOTALE RICAVI (.000)</b>	<b>752</b>	<b>774</b>	<b>796</b>	<b>813</b>	<b>831</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Personale (.000)	482	482	482	482	482	64,1%	62,2%	60,5%	59,2%	58,0%
Acquisti Food & Beverage (.000)	73	74	75	75	76	9,7%	9,5%	9,4%	9,3%	9,2%
Acquisti Room Department (.000)	13	14	14	14	14	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%
Altri acquisti (.000)	11	11	12	12	12	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Commissioni e provvigioni (.000)	38	39	40	41	42	5,0%	5,0%	5,1%	5,1%	5,1%
Marketing e promozione (.000)	15	15	16	16	17	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lavanderia (.000)	32	32	33	34	34	4,2%	4,2%	4,2%	4,1%	4,1%
Energia (.000)	49	50	52	53	54	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
riscaldamento/gas	15	15	16	16	17	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
energia elettrica	25	26	26	27	27	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
acqua	9	9	10	10	10	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Costi generali (.000)	78	80	83	85	86	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
licenze e tasse locali	30	31	32	33	33	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
poste e telefono	4	4	4	4	4	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
consulenze	15	15	16	16	17	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
assicurazioni	8	9	9	9	9	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
spese varie	5	5	6	6	6	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
manutenzioni e riparazioni	16	16	17	17	17	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI (.000)</b>	<b>791</b>	<b>798</b>	<b>806</b>	<b>812</b>	<b>818</b>	<b>105,2%</b>	<b>103,1%</b>	<b>101,2%</b>	<b>99,8%</b>	<b>98,5%</b>
<b>G.O.P. Gross Operating Profit (.000)</b>	<b>-39</b>	<b>-24</b>	<b>-9</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,5%</b>



### 13.3 CONCLUSIONI DI VALORE

In base a quanto sopra riportato, il valore del Complesso Alberghiero a 5 stelle **Hotel Duchessa Isabella** "chiavi in mano", stimato in base al reddito lordo prodotto dall'esercizio e da ciascuna unità produttiva, e determinato con il metodo del moltiplicatore del GOP medio dei primi 3 anni (profitto operativo lordo prima delle tasse, ammortamenti e oneri finanziari) utilizzato dai principali istituti di credito, risulta **3.140.000 euro** (valore per unità camera di **116.300 euro**).

Ulteriore verifica del risultato ottenuto come sopra è stata effettuata con il "metodo dell'attualizzazione della rendita perpetua al 6% (valore adeguato per queste tipologie alberghiere)" partendo dal margine operativo lordo (GOP) medio dei primi 3 anni del business plan di cui al capitolo 13.1 precedente.

In base a questo metodo, per l'**Hotel Duchessa Isabella** si ottiene un valore di **3.489.000 euro** (valore per unità camera di **129.000 euro** circa).

## 14. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle indagini peritali esperite e sulla base degli elementi emersi dalla analisi della documentazione resa disponibile, effettuati gli opportuni approfondimenti e i necessari rilievi in loco, è opinione dello scrivente, sulla base dei criteri adottati, delle analisi e valutazioni sopra elencate, che il più probabile **Valore di Mercato del Complesso Alberghiero** oggetto di stima, alla data della presente

relazione, possa essere indicato in € **3.250.000,00 (diconsi Euro tremilioniduecentocinquantamila/00)** considerando il valore indicato quale valore ponderato a cui si ritiene possa essere ceduta la struttura in un intervallo temporale pari a 36 mesi.

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ♦ ispezione del Complesso Alberghiero;
- ♦ effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio e gli uffici Edilizia Privata del Comune di Ferrara (FE);
- ♦ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- ♦ descrizione e valutazione del Complesso Alberghiero;
- ♦ risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

All. 01 Rilievi fotografici;

All. 02 Visure catastali;

All. 03 Schede e planimetrie catastali;



All. 04 Copia visure ipotecarie;

All. 05 Pratiche Edilizie;

All. 06 Rogiti di provenienza;

All. 07 Contratto di Affitto di Azienda;

All. 08 Avvertenze assunzioni e limiti della stima;

Il presente elaborato si compone di 47 pagine compreso il verbale di Giuramento di Perizia, di n.8 allegato e n.24 foto.

Ferrara, 14 gennaio 2016

*Ing. Marco Rubin*





# TRIBUNALE DI FERRARA

N. 31 CRON.

## VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2016, addì 21 del mese di gennaio, avanti il sottoscritto Cancelliere del sopraccitato Tribunale, è personalmente comparso l'Ing. Marco Rubin, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, identificato mediante Carta d'Identità n. AS4210246 rilasciata dal Comune di Argenta con scadenza 23/03/2021, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Il perito

Il Cancelliere



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dr.ssa Elena Pannone

*E. Pannone*

