

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

FALLIMENTO : NR. 19/2019 R.G.E.

GIUDICE FALLIMENTARE: DOTT. MARIO MIELE

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ELEONORA GRECO

DEBITORE :

CTU: GEOM. ACHILLE G. SGANGA

**PERIZIA TECNICA DI VALUTAZIONE SOMMARIA INTERVENTI
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

HOTEL ESPERIA SITO IN PIZZO CONTRADA PRANGI, PIANO T-1-2-3

- *Rappresentazione fotografica*
- *Planimetrie dell'Hotel*
- *Relazione con indicazione degli interventi*
- *Stima sommaria dei costi*

II C.T.U.
Geom. Achille G. Sganga
Iscrizione Albo
N. 477
Geometra
Achille Giovanni Sganga

Achille Sganga

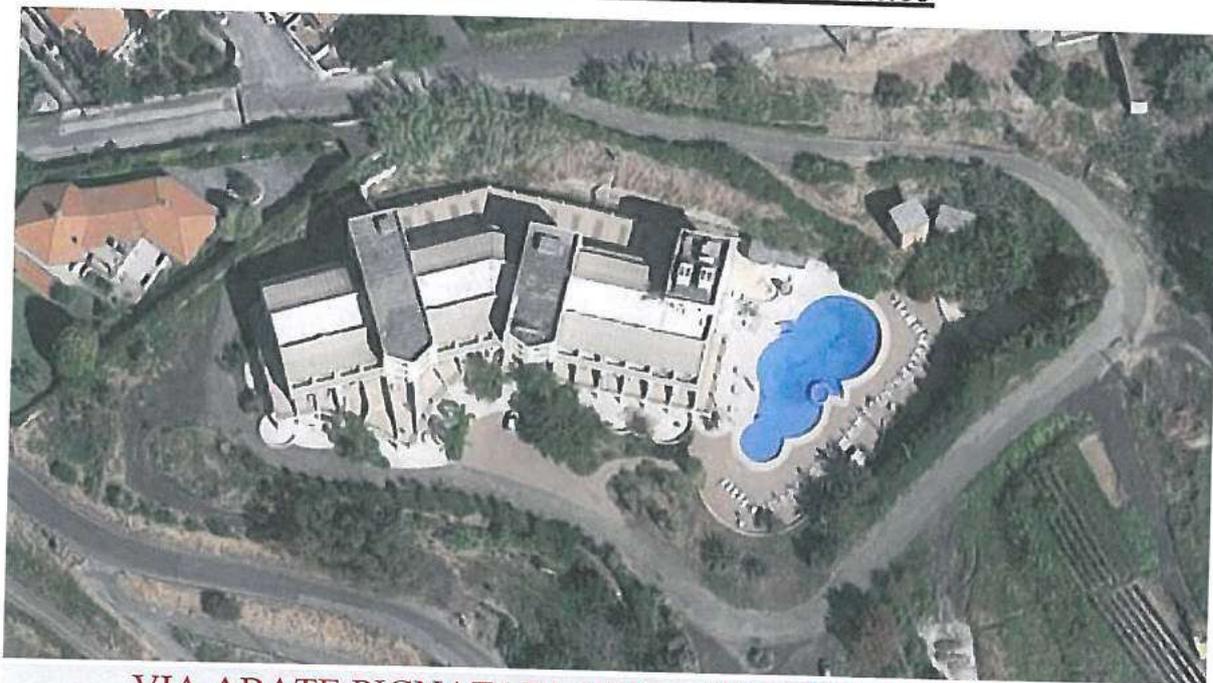
VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Relazione descrittiva e valutazione sommaria degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzarsi nell'Hotel Esperia oggetto di fallimento.

In data 17 Gennaio 2020, *il sottoscritto Geom. Achille Giovanni Sganga, Ctu, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Vibo Valentia col n° 477 e all'Albo dei Ctu, previo incarico verbale da parte dell'Avv. Eleonora Greco, curatore fallimentare del fallimento in epigrafe e in qualità di Ctu inerente la procedura esecutiva [REDACTED] iscritta alla Sezione Esecuzione Immobiliari NR. 67/2018 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, si è recato presso l'Hotel Esperia oggetto di fallimento al fine di verificare le condizioni di manutenzione attuali.*

Dagli esiti del sopralluogo, effettuato alla presenza del Curatore fallimentare, Avv. Eleonora Greco, della collaboratrice del Ctu Arch. Daniela Pata e del debitore, è risultato che lo stabile allo stato attuale, pur presentando ottime condizioni generali, necessita comunque di alcuni lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Foto planivolumetrica del compendio immobiliare turistico



VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

LOCALIZZAZIONE DELL'HOTEL ESPERIA

L'immobile è sito in località Prangi del Comune di Pizzo in zona turistica di nuova edificazione non intensiva.

La zona dove insiste l'Hotel Esperia è a ridosso della costa marina a breve distanza dal mare e si trova su una collina alberata.

Dista da Pizzo circa 4 Km e da Vibo Valentia circa 11 Km. È ben collegato e servito dalle Ferrovie dello Stato e dall'Aeroporto di Lamezia Terme.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Sotto il profilo costruttivo, l'immobile è composto da telai in conglomerato cementizio armato e da solai in latero-cemento con nervature parallele e solettina di completamento con annegata rete elettrosaldata da mm. 6.

L'edificio, destinato ad Hotel, è costituito da tre piani fuori terra, oltre solarium-terrazzo al piano terzo, con tre vani scala, tre ascensori e pertinenze.

Al piano terra quindi, vi sono la Hall, la direzione, il bar, la sala cerimonie, la sala da pranzo, la cucina, servizi per il personale e servizi per gli ospiti.

Al primo e secondo piano sono situate nr. 64 camere da letto (32 per piano) di tipo matrimoniale, doppia e tripla, con bagno incluso e veranda solarium.

Nei vani scala sono previste le uscite di sicurezza in caso d'incendio.

Le pertinenze sono costituite essenzialmente dalla piscina, dal Chiosco-Bar con servizi igienici, dagli spazi comuni: verde attrezzato, viabilità e parcheggi ben distribuiti.

Gli impianti

La struttura Alberghiera è dotata di impianti funzionanti e cioè:

- ✓ Impianto di condizionamento centralizzato.
- ✓ Impianto elettrico a norma.
- ✓ Impianto antincendio a norma.
- ✓ Impianto di telefonia, wi-fi e dati a cablaggio comprensivi di apparati attivi.
- ✓ Rete idrica e fognaria.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pizzo in parte come "Zona Omogena C" di nuova edificazione, ed in parte come *Ambito di Tutela e Riqualificazione del Paesaggio*: "Zona omogena G1" e ha ottenuto dal Comune di Pizzo, in data 25 giugno 2008, prot. 1415, il *regolare certificato di abitabilità con destinazione produttiva-alberghiera a gestione unitaria*.

SITUAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. *L'unità turistica immobiliare (Hotel con piscina) è censita all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia nel comune censuario di Pizzo (VV), tipo mappale n. 96123/2007, foglio 19, numero 1260, categoria D02, Zc U, Rendita catastale € 35.614,00.*

Per ogni altra descrizione e informazione utile dell'immobile oggetto di fallimento si rimanda alla perizia di stima del sottoscritto Ctu agli atti del Tribunale e del curatore fallimentare.

FOTO HOTEL ESPERIA



Durante il sopralluogo, a seguito delle indicazioni del curatore fallimentare, si sono evidenziate diverse necessità. In particolare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da operarsi sono destinati al miglioramento dell'edificio in quanto tale per il suo utilizzo.

Le principali lavorazioni che concorrono a comporre ogni singolo corpo d'opera si possono descrivere e riassumere nelle seguenti tabelle:

VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

Descrizione e valutazione sommaria degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzarsi nell'Hotel Esperia oggetto di fallimento

MANUTENZIONE ORDINARIA

Nr	Designazione lavori	unità di misura	quantità	Importi	
				unitario	TOTALE
<i>Piano Terra</i>					
1	Ripristino parte di intonaco nella zona cucina in corrispondenza del giunto tecnico, con spicconatura di intonaco a vivo di muro, rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione a regola d'arte.	mq	8	€ 25,00	€ 200,00
2	Ripristino puntuale di parte di intonaco nella sala da pranzo.	mq	2	€ 25,00	€ 50,00
3	Ripristino puntuale di pannelli in cartongesso nella sala da pranzo, con smontaggio di quelli danneggiati, sostituzione delle stessi, rasatura e pitturazione generale a perfetta regola d'arte.	mq	1,5	€ 35,00	€ 52,50
4	Revisione funzionamento condizionatore a soffitto con verifica e riparazione di eventuali perdite nella sala pranzo.	a corpo	1	€ 50,00	€ 50,00
5	Revisione funzionamento condizionatore a soffitto nella sala cerimonie in aderenza ai pannelli danneggiati, con verifica e riparazione di eventuali perdite.	a corpo	1	€ 50,00	€ 50,00
6	Ripristino parte di intonaco nella zona uffici al piano terra in corrispondenza del giunto tecnico, con spicconatura di intonaco a vivo di muro, rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione a perfetta regola d'arte.	mq	2	€ 25,00	€ 50,00
7	Verifica pavimentazione zona uffici al piano terra con sistemazione piastrelle scollate (circa n° 7) e riposizionamento delle stesse previa nuova posa di collante sottostante.	a corpo	1	€ 100,00	€ 100,00

VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

<i>Piano Primo</i>					
1	Impermeabilizzazione pavimentazione terrazzi al piano primo in corrispondenza della sottostante sala cerimonie, con applicazione di soluzioni di resine epossidiche senza rimozione della pavimentazione e previo trattamento del sottofondo.	mq	20	€ 27,00	€ 540,00
2	Verifica sottofondo pavimentazione terrazzi al piano primo in corrispondenza della sottostante sala cerimonie, con rimozione di parte della pavimentazione lungo il giunto strutturale, realizzazione di impermeabilizzazione con applicazione di resine epossidiche per la creazione di barriera contro acqua ed il ricollocamento pavimentazione.	mq	10	€ 30,00	€ 300,00
3	Revisione funzionamento condizionatore a soffitto nel corridoio al piano primo, con verifica e riparazione di eventuali perdite, compresi piccoli ritocchi della tinteggiatura del soffitto nella zona adiacente alla posizione della macchina.	a corpo	1	€ 60,00	€ 60,00
4	Verifica al piano primo dei pannelli in legno smontati lungo il controsoffitto del corridoio e loro ricollocazione.	a corpo	1	€ 30,00	€ 30,00
5	Tinteggiatura soffitto Stanza n° 132.	mq	20	€ 4,50	€ 90,00
<i>Piano Secondo</i>					
1	Ripristino parte di intonaco con spicconatura puntuale di intonaco a vivo di muro, rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione nelle stanze n°202- 203-205-212-215-219 eseguito a perfetta regola d'arte.	mq	14	€ 25,00	€ 350,00
2	Pulizia pavimentazione per presenza di macchie, con trattamento mediante prodotti specifici nelle stanze n° 208-209-212 eseguita a perfetta regola d'arte.	mq	6	€ 9,00	€ 54,00
3	Verifica posizionamento pannelli controsoffitto corridoio, smontati ed accantonati, con ricollocazione degli stessi	a corpo	1	€ 60,00	€ 60,00
4	Verifica funzionamento elettroserratura stanza n° 208.	a corpo	1	€ 50,00	€ 50,00
5	Ripristino cornice porta nelle stanze n° 210-212.	a corpo	1	€ 80,00	€ 80,00

6	Ripristino di intonaco previa spicconatura di quello esistente del corpo scala piano solarium e piano secondo, nonché rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione delle pareti a perfetta regola d'arte.	mq	80	€ 25,00	€ 2.000,00
Piano Solarium					
1	Tinteggiatura locale camera di servizio.	mq	40	€ 4,50	€ 180,00
2	Pulizia e verifica griglie di raccolta acque piovane nel terrazzo solarium, con eventuale sostituzione delle parti non funzionanti.	a corpo	1	€ 200,00	€ 200,00
3	Impermeabilizzazione parziale della pavimentazione del terrazzo solarium, con applicazioni di soluzioni di resine epossidiche senza rimozione della pavimentazione.	mq	50	€ 27,00	€ 1.350,00
4	Verifica del sottofondo di parte della pavimentazione del terrazzo solarium con rimozione del pavimento stesso, realizzazione di nuova impermeabilizzazione per la creazione di barriera contro l'acqua e rifacimento del pavimento rimosso.	mq	50	€ 40,00	€ 2.000,00
Sistemazione Esterna					
1	Verifica serratura porta di accesso ai servizi igienici locale chiosco.	a corpo	1	€ 50,00	€ 50,00
2	Ripristino intonaco ammalorato con spicconatura e rifacimento dello stesso a perfetta regola d'arte nel locale chiosco/bar.	mq	15	€ 25,00	€ 375,00
3	Rasatura e pitturazione pareti a perfetta regola d'arte nel locale chiosco/bar.	mq	50	€ 10,00	€ 500,00
4	Sostituzione vetro porta locale tecnico.	a corpo	1	€ 80,00	€ 80,00
5	Verifica e ripristino con eventuale sostituzione cerniere porta accesso alla scala lato chiosco.	a corpo	1	€ 60,00	€ 60,00
6	Messa in sicurezza tubo di aspirazione cappa cucina hotel mediante il posizionamento di strutture di sostegno (puntelli a croce in ferro) e realizzazione di recinzione di sicurezza dell'area interessata da inibire al pubblico transito.	a corpo	1	€ 250,00	€ 250,00
7	Pulizia e verifica delle griglie di raccolta acqua piovana e dei pozzetti presenti nell'area adiacente la piscina, con eventuale sostituzione delle parti non funzionanti delle stesse.	a corpo	4	€ 60,00	€ 240,00

8	Livellamento parziale betonelle del solarium della piscina (circa 30).	a corpo	1	€ 200,00	€ 200,00
9	Pulizia sottofondo piscina con applicazione di resina liquida impermeabilizzante trasparente.	a corpo	1	€ 600,00	€ 600,00
10	Revisione con eventuale sostituzione di parte di pavimentazione esterna in gres sotto il portico, dimensioni di 0,50 x 0,5 m.	mq	10	€ 18,00	€ 180,00
11	Sistemazione puntuale di muretto aiuola fronte ingresso principale hotel.	a corpo	1	€ 100,00	€ 100,00
12	Tinteggiatura parziale pilastri tondi esterni del portico.	mq	68	€ 2,14	€ 145,52
13	Decespugliamento e sistemazione verde area esterna e lati strade di accesso.	a corpo	1	€ 200,00	€ 200,00
14	Rifacimento parziale del manto bituminoso strada lato nord di collegamento con Strada Statale.	mq	150	€ 4,00	€ 600,00
15	Pulizia del fosso in C.A. di raccolta acque piovane e relativa condotta posta nella zona sottostante l'area del solarium della piscina dell'hotel.	a corpo	1	€ 300,00	€ 300,00
16	Verifica e controllo delle n° 4 pompe di filtraggio esistenti della piscina dell'hotel, con rimessa in funzione della pompa n° 3 nonché verifica dei quadri elettrici, dei n° 4 filtri delle pompe, della pompa di sollevamento delle acque di accumulo e dell'intero impianto.	a corpo	1	€ 400,00	€ 400,00
Totale costi opere di manutenzione ordinaria					€ 12.177,02

Descrizione e valutazione sommaria degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzarsi nell'Hotel Esperia oggetto di fallimento

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nr	Designazione lavori	unità di misura	quantità	Importi	
				unitario	TOTALE
<i>Ripristino cartongesso nella sala cerimonie</i>					
1	Ripristino di controsoffitto in cartongesso nella sala cerimonie, con smontaggio pannelli di cartongesso danneggiati, sostituzione degli stessi, rasatura e pitturazione a perfetta regola d'arte.	mq	25	€ 30,00	€ 750,00
<i>Rifacimento solaio di copertura corpo scala secondario per infiltrazioni, ripristino intonaco interno e pitturazione corpo scala</i>					
1	Demolizione del massetto del solaio di copertura esistente con calo in basso e smaltimento del materiale di risulta; rifacimento dello stesso con posa in opera di adeguata coibentazione in argilla espansa e impermeabilizzazione.	mq	50	€ 45,00	€ 2.250,00
2	Ripristino di intonaco previa spicconatura di quello esistente, rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione del soffitto del corpo scala piano solarium a perfetta regola d'arte.	mq	50	€ 25,00	€ 1.250,00
3	Ripristino di intonaco del soffitto corpo scala al P. 2° previa spicconatura di quello esistente, rifacimento dello stesso, rasatura e pitturazione del soffitto a perfetta regola d'arte.	mq	30	€ 25,00	€ 750,00
<i>Rifacimento solaio di copertura chiosco bar</i>					
1	Demolizione del massetto esistente con calo in basso e smaltimento del materiale di risulta, rifacimento dello stesso con posa in opera di adeguata coibentazione in argilla espansa ed impermeabilizzazione, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte.	mq	20	€ 45,00	€ 900,00
Totale costi opere di manutenzione ordinaria					€ 5.900,00

Per quanto riguarda i prezzi di riferimento adottati si sono utilizzati i prezzi di mercato a corpo e a misura derivanti da indagini effettuate sulla Provincia di Vibo Valentia, a cui sono stati aggiunti i compensi della mano d'opera e le spese generali comprensive degli utili d'impresa.

Inoltre l'attuazione delle misure di sicurezza del cantiere, di cui alla presente perizia tecnica, le disposizioni vigenti consentono di derogare alla nomina del coordinatore per la progettazione in quanto, nel cantiere stesso, si è ipotizzata la presenza di una sola impresa o l'effettuazione dei lavori in economia.

Il calcolo della mano d'opera impiegata per l'esecuzione delle lavorazioni suddette non supererà la soglia dei 200 uomini/giorno prevista per la redazione dello stesso piano; in conseguenza non è stato redatto il piano di sicurezza specifico, per il quale invece provvederà l'appaltatore attraverso la redazione e trasmissione al committente, del PSS, piano sostitutivo di sicurezza.

Il costo complessivo quindi degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sopra elencati e stimati a corpo e a misura dell'Hotel ammontano a una somma di Euro 18.077,02, (euro diciottomilasettantasette /02) oltre IVA ai sensi di legge e spese tecniche, come da seguente quadro economico:

Quadro economico dell'intervento:

A) Per lavori di manutenzione ordinaria.....	€ 12.177,02
B) Per lavori di manutenzione straordinaria.....	€ <u>5.900,00</u>
<i>Sommano i lavori</i>	<i>€ 18.077,02</i>

Per spese accessorie

C) Competenze e spese	€ 1.200,00
-----------------------------	------------

TOTALE COMPLESSIVOA+B+C = € 19.277,02

Conclusioni

Il presente lavoro ha comportato alcune difficoltà in merito alla individuazione dei prezzi di mercato più congrui. Dalle indagini svolte quindi i prezzi sopraindicati risultano essere quelli maggiormente attendibili, e ciò in considerazione anche dell'opportuno utile di impresa associato alla corretta realizzazione dei lavori medesimi. Tali lavori risultano essere fortemente necessari alla struttura turistica ricettiva, che per altro si presenta nel complesso in ottime condizioni di manutenzione.

Si rassegna pertanto al sig. **Curatore Fallimentare Avv. Eleonora Greco** la presente **perizia tecnica di valutazione sommaria** degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sopra elencati, con i relativi allegati, ad espletamento dell'onorevole incarico rimanendo a completa disposizione per ogni chiarimento o informazione in merito necessario.

Il Ctu

Geom. Achille G. Sganga



Vibo Valentia, 22/01/2020

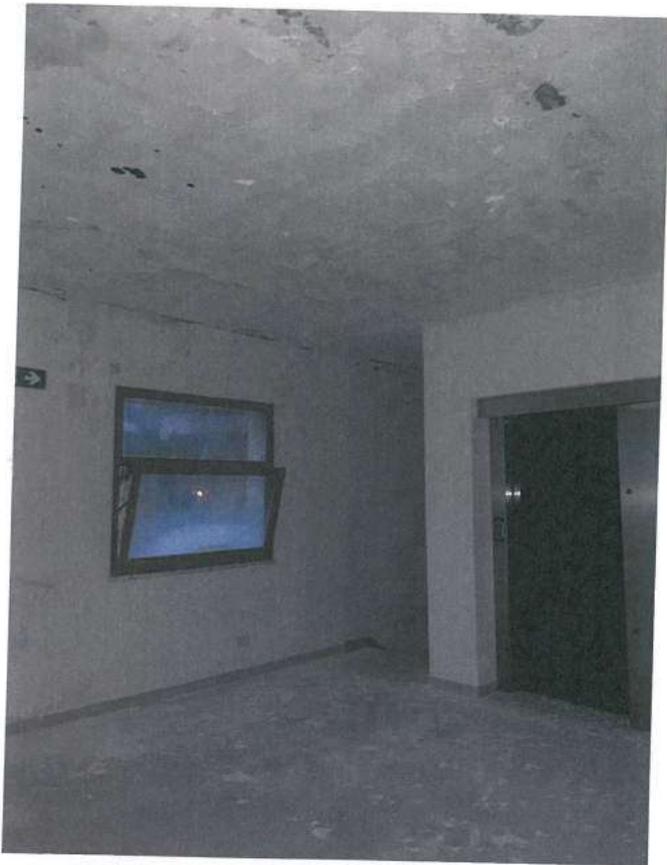
Rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi ai fini della stima degli interventi da effettuare



Rifacimento controsoffitto in cartongesso sala cerimonie danneggiato dalle infiltrazioni di acqua piovana.



Intervento sul terrazzo solarium di impermeabilizzazione con resine epossidiche.



Intervento di rifacimento massetto solaio vano scala e relativo soffitto.



Intervento di rifacimento massetto solaio e relativo soffitto di copertura del chiosco bar.



Intervento di messa in sicurezza tubo cappa aspirazione cucina hotel e dell'area circostante.



VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it



Manutenzione ordinaria del fosso di raccolta acqua piovana e relativa condotta, livellamento fondo piscina con resine liquide e sistemazione betonelle del solarium piscina con relative griglie di raccolta acque esterne.



VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it



Rifacimento parziale manto bituminoso ingresso nord hotel e decespugliamento delle aree esterne del compendio immobiliare.



VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it



Controllo e verifica di elemento e di impianto di condizionamento aria.



Rifacimento parte ammalorate di intonaco camere d'hotel.

VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it



Revisione giunto tecnico sui terrazzi sovrastanti la sala cerimonie con rifacimento di parziale pavimentazione e intervento di impermeabilizzazione della parte interessata.



Verifica e controllo delle n° 4 pompe di filtraggio esistenti della piscina dell'hotel, con rimessa in funzione della pompa n° 3 nonché verifica dei quadri elettrici, dei n° 4 filtri delle pompe, della pompa di sollevamento delle acque di accumulo e dell'intero impianto.

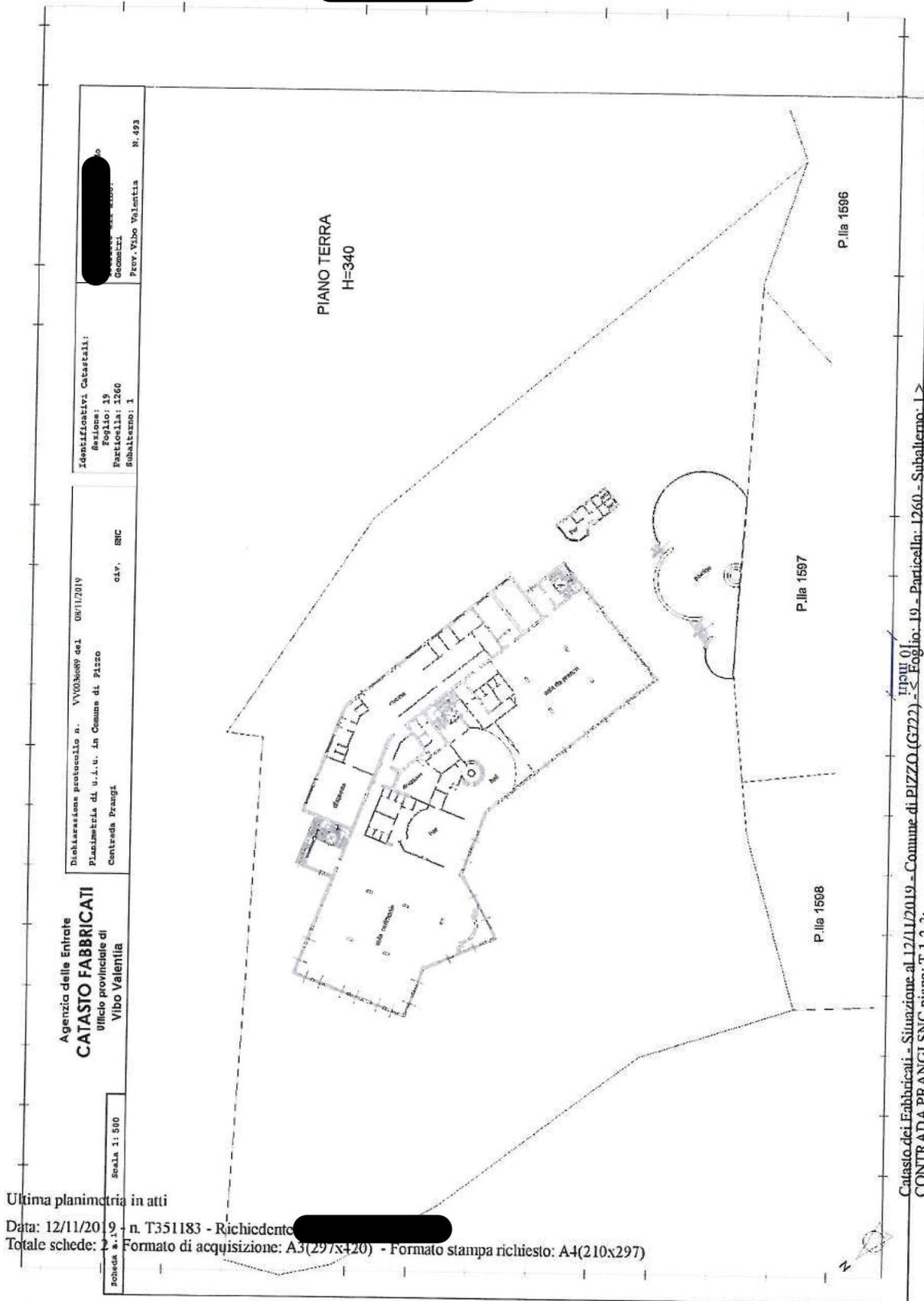


VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

Planimetrie stato dei luoghi Hotel Esperia

Data: 12/11/2019 - n. T351183 - Richiedente [REDACTED]



Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 1260
Subalterno: 1
Prov. Vibo Valentia N. 493

Disposizione protocollo n. VV033689 del 08/11/2019
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pizzo
Contrada Prangi
cat. ENC

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vibo Valentia

Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti
Data: 12/11/2019 - n. T351183 - Richiedente [REDACTED]
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2019 - Comune di PIZZO (G722) - Foglio: 19 - Particella: 1260 - Subalterno: 1 - Contrada Prangi SNC piano: T-1-2-3;

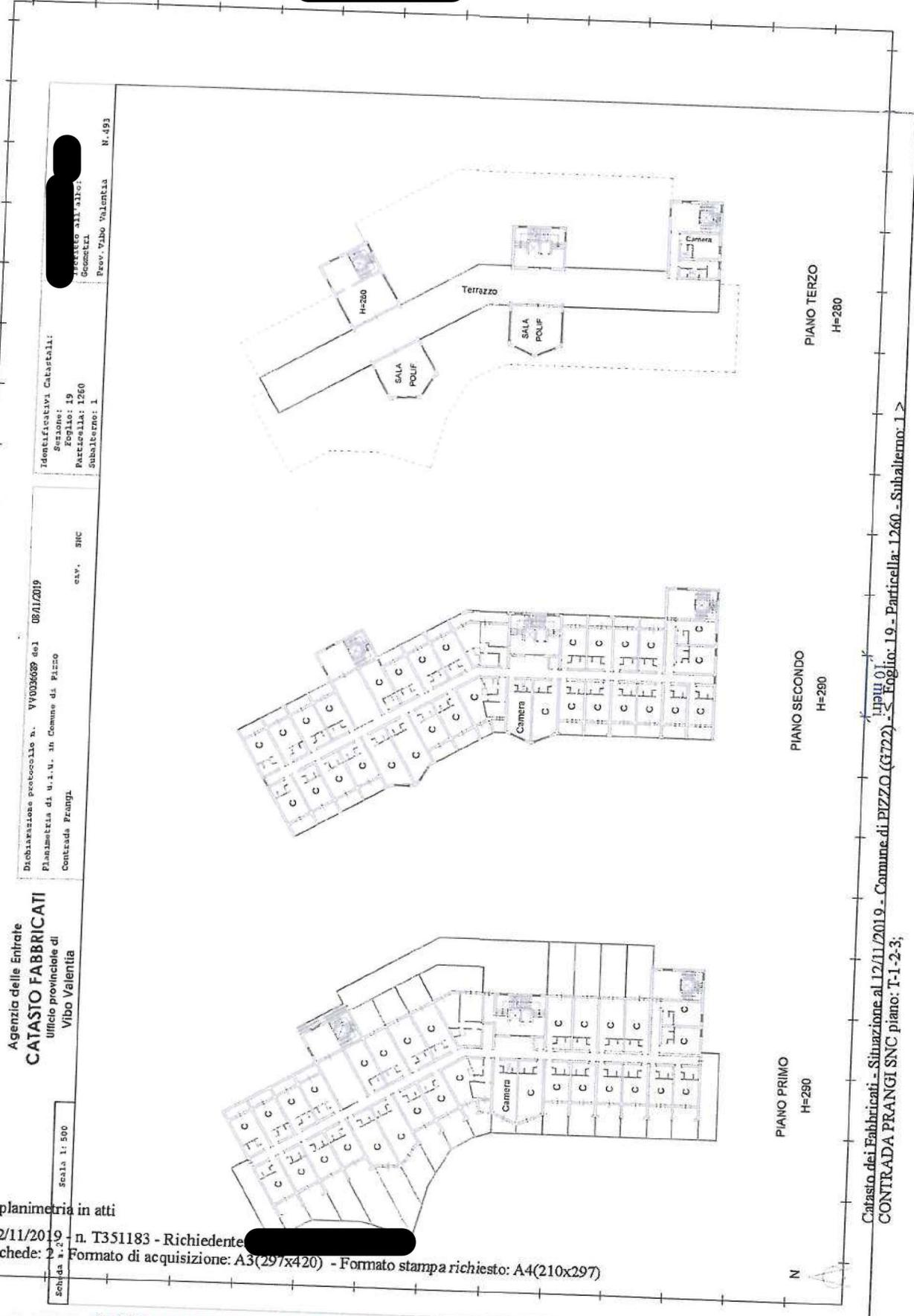
VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it

ACHILLE GIOVANNI SGANGA

GEOMETRA

Data: 12/11/2019 - n. T351183 - Richiedente [REDACTED]



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vibo Valentia

Declarazione protocollo n. VV0336089 del 08/11/2019
Planimetria di u.i.v. in Comune di Pizzo
Contrada Prangi

Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 19
Particella: 1260
Subalterno: 1

[REDACTED]
Prov. Vibo Valentia N.493

Scala 1:500

Ultima planimetria in atti

Data: 12/11/2019 - n. T351183 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2019 - Comune di PIZZO (G722) - Foglio: 19 - Particella: 1260 - Subalterno: 1 >
[REDACTED]

VIA ABATE PIGNATARI, N° 6 - VIBO VALENTIA -

Tel: 347 6535990 - Pec: achillegiovanni.sganga@geopec.it