

PROGETTO / PROJECT

ASG LUXURY HOTEL

ASG

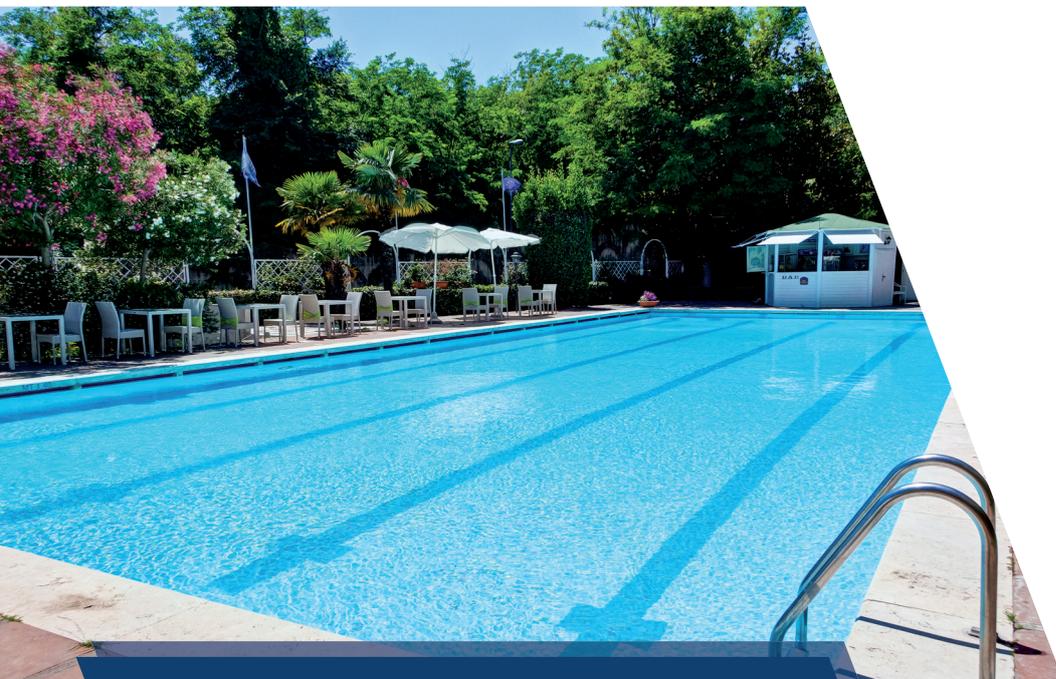
LUXURY HOTEL



ASCT

DESCRIZIONE
STATO ATTUALE

DESCRIPTION
CURRENT STATE



DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'Albergo San Germano (4 stelle), ubicato in Napoli alla Via Beccadelli n.41, è un edificio in cemento armato di 6 piani f.t. composto da 105 camere con servizi igienici indipendenti (66 doppie, 7 triple, 32 doppie uso singola).

Gli ultimi due piani fuori terra ed il terrazzo di copertura sono altamente panoramici affacciando, da un lato, sulla conca di agnano e, dall'altro, sull'area del golfo di Pozzuoli in cui è presente l'isolotto di Nisida; si possono ammirare inoltre il faro di Capo Miseno, Procida e Ischia.

L'Hotel dispone inoltre di circa 2.700 mq. di superfici coperte destinate oggi alle funzioni di: ristorante, bar, sale meeting, uffici amministrativi e di una piscina semi olimpionica esterna, immersa in uno spazio fiorito di oltre 2.800 mq, con annesso complesso polifunzionale di circa 900 mq.

Nelle immediate vicinanze la struttura dispone anche di spazi destinati al parcheggio.

San Germano Hotel (4 stars), located in Naples in Via Beccadelli 41, is a reinforced concrete building of 6 floors consisting of 105 rooms with their own private bathroom (66 doubles, 7 triples, 32 doubles for single use).

The last two floors and the roof terrace are highly scenic and overlooking, on the one side, on the basin of Agnano and, on the other one, on the area of the Gulf of Pozzuoli, where there is the small Nisida island; you can also admire the lighthouse of Cape Miseno and Procida and Ischia islands.

The hotel also has 2,700 square meters of covered area destined today to the restaurant, bar, meeting rooms, administrative offices and a semi-Olympic outdoor swimming pool, surrounded by a flowery space with over 2,800 square meters, with an adjoining multipurpose complex of about 900 square meters. Nearby, to the property also has parking spaces.



ASGT

SUPERFICI DELLE CAMERE
AL NETTO DEI BALCONI

ROOMS SURFACE AREA
NET OF BALCONIES

SUPERFICI DELL'ALBERGO
SUDDIVISE IN BASE ALLE FUNZIONI

HOTEL SURFACES
CLASSIFIED ACCORDING TO FUNCTIONS

SUPERFICI LORDE CAMERE

AL NETTO DEI BALCONI

ROOMS GROSS SURFACE AREA

1°PIANO 1ST FLOOR	
STANZA N° ROOM N°	SQ.M. M.Q.
106	32,00
107	32,80
108	33,20
109	33,20
110	31,50
111	30,00
112	30,70

2°PIANO 2ND FLOOR	
STANZA N° ROOM N°	SQ.M. M.Q.
201	34,70
202	31,10
203	30,70
204	29,40
205	26,30
206	27,33
207	26,22
208	26,65
209	26,83
210	26,65
211	26,83
212	27,20
213	29,66
214	28,46
215	28,84
216	27,60
218	26,08
219	29,96
220	28,60
221	24,88
222	26,36
223	27,80
224	26,76
225	22,25
226	22,25
227	21,88
228	21,88
229	38,80

3°PIANO 3RD FLOOR	
STANZA N° ROOM N°	SQ.M. M.Q.
301	34,70
301	31,10
303	30,70
304	29,40
305	26,30
306	27,33
307	26,22
308	26,65
309	26,83
310	26,65
311	26,83
312	27,20
313	29,66
314	28,46
315	28,84
316	27,60
318	26,08
321	24,88
322	26,36
323	27,80
324	26,76
325	22,25
326	22,25
327	21,88
328	21,88

4°PIANO 4TH FLOOR	
STANZA N° ROOM N°	SQ.M. M.Q.
401	34,70
401	31,10
403	30,70
404	29,40
405	26,30
406	27,33
407	26,22
408	26,65
409	26,83
410	26,65
411	26,83
412	27,20
413	29,66
414	28,46
415	28,84
416	28,69
422	27,40
423	27,80
424	26,76
425	22,25
426	22,25
427	21,88
428	21,88

5°PIANO 5TH FLOOR	
STANZA N° ROOM N°	SQ.M. M.Q.
501	34,70
502	31,10
503	30,70
504	29,40
505	39,26
506	27,33
507	26,22
508	26,65
509	26,83
510	26,65
511	26,83
512	27,20
513	29,66
514	28,46
515	28,84
516	28,69
522	27,40
523	27,80
524	26,76
525	22,25
526	22,25
527	21,88
528	21,88



SUPERFICI DELL'ALBERGO

SUDDIVISE IN BASE ALLE FUNZIONI PRESENTI

HOTEL SURFACE AREAS
CLASSIFIED ACCORDING TO FUNCTIONS

FUNZIONE / FUNCTIONS	SUPERFICIE (MQ) / SURFACE SQ.M.
Camere per gli ospiti / Guest rooms	2.862
Sale meeting - Ristorante - Bar - Uffici / Meeting rooms – Restaurant, Bar - Offices	2.790
Aree esterne - Piscina / Outdoor areas - Pool	2.792
Aree Connette / Connective areas	1.231
Balconi / Balconies	1.191
Complesso Polifunzionale / Multifunctional complex	900
Vani scala ed ascensori / Stairwells and elevators	479



ASGT

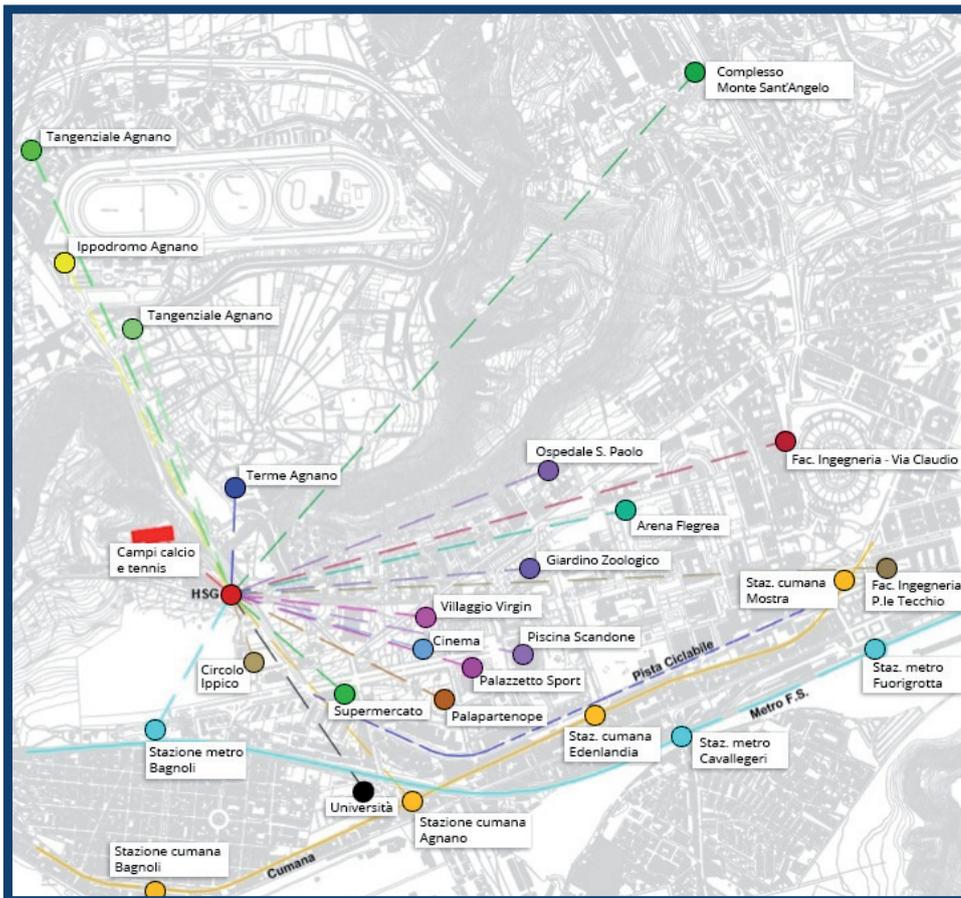
UBICAZIONE
E LUOGHI DI INTERESSE

LOCATION
AND PLACES OF INTEREST



UBICAZIONE E LUOGHI DI INTERESSE

LOCATION AND PLACES OF INTEREST



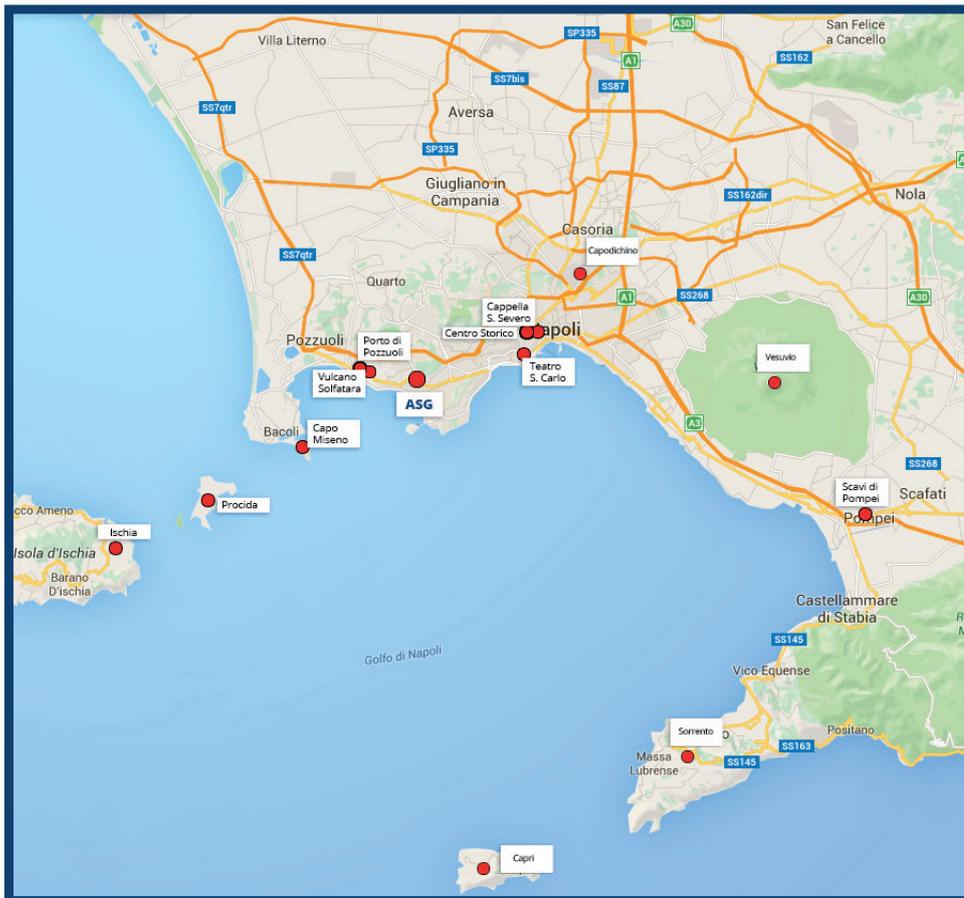
LEGENDA

- Hotel San Germano (HSG)
- ASG - Terme Agnano (350 m)
- ASG - Tang. Ingresso Agnano (930 m)
- ASG - Tang. Svincolo Agnano (1600 m)
- ASG - Ippodromo di Agnano (1220 m)
- ASG - Stazione Metro Bagnoli (510 m)
- ASG - Univ. Federico II - Agnano (780 m)
- ASG - Stazione Cumana Agnano (900 m)
- ASG - Palatenda Palapartenope (775 m)
- ASG - Palazzetto Sport (820 m)
- ASG - Cinema Multisala (650 m)
- ASG - Piscina Scandone (975 m)
- ASG - Villaggio Virgin (640 m)
- ASG - Fac. Ingegneria P.le Tecchio (2150 m)
- ASG - Arena Flegrea (1300 m)
- ASG - Fac. Ingegneria Via Claudio (1900 m)
- ASG - Univ. Monte S. Angelo (2300 m)
- ASG - Giardino Zoologico (980 m)
- ASG - Supermercato (500 m)
- ASG - Circolo Ippico (240 m)
- ASG - Campi sportivi (250 m)
- ASG - Ospedale S. Paolo (1100 m)
- Linea Metropolitana F.S.
- Linea Metropolitana Cumana
- Pista Ciclabile



UBICAZIONE E LUOGHI DI INTERESSE

LOCATION AND PLACES OF INTEREST



LEGENDA

- Hotel San Germano (ASG)
- ASG - Porto di Pozzuoli, per le isole Ischia e Procida (6,6 km)
- ASG - Vulcano Solfatara (3,6 km)
- ASG - Capo Miseno - Baoli (19 km)
- ASG - Scavi di Pompei (15 km)
- ASG - Teatro San Carlo (9,4 km)
- ASG - Cappella San Severo (14 km)
- ASG - Centro Storico di Napoli (14 km)
- ASG - Capri (67,1 km)
- ASG - Sorrento (63,4 km)
- ASG - Capodichino (14,7 km)
- ASG - Vesuvio (29,7 km)



ASQT

POSSIBILE
VALORIZZAZIONE

POSSIBILE
ENHANCEMENT



POSSIBILE VALORIZZAZIONE

POSSIBLE ENHANCEMENT

È evidente che, nel caso di specie, risulta possibile utilizzare la struttura anche stralciando tutte le superfici del complesso polifunzionale che, pertanto, sono suscettibili di valorizzazione autonoma in uno con la piscina e le aree esterne di pertinenza.

E' possibile inoltre ipotizzare lo stralcio di ulteriori e rilevanti superfici tra quelle incluse nei conteggi da destinare anch'esse a valorizzazione autonoma. In particolare, le aree del piano terra e rialzato (1.500 mq. circa) potrebbero essere destinate ad uso diverso da quello attualmente improntato al congressuale/alberghiero (comunque garantito da altre sale poste al primo piano dell'edificio), come ad esempio locali commerciali tipo boutique, caffetteria, coiffeur.

It is evident that, in the present case, it is possible to use the structure even by deleting all the surfaces of the multi-functional complex that, therefore, are susceptible to autonomous exploitation with the pool and the outside areas of relevance.

It is also possible assume the deletion of additional and relevant surfaces, among those included in the counting, to be destined to self-enhancement too. In particular, the ground and mezzanine floor areas (about 1500 sq m.) could be used for other than the current conference / hotel use (still guaranteed by other rooms on the first floor of the building), such as commercial premises like boutique, café, hairdresser.



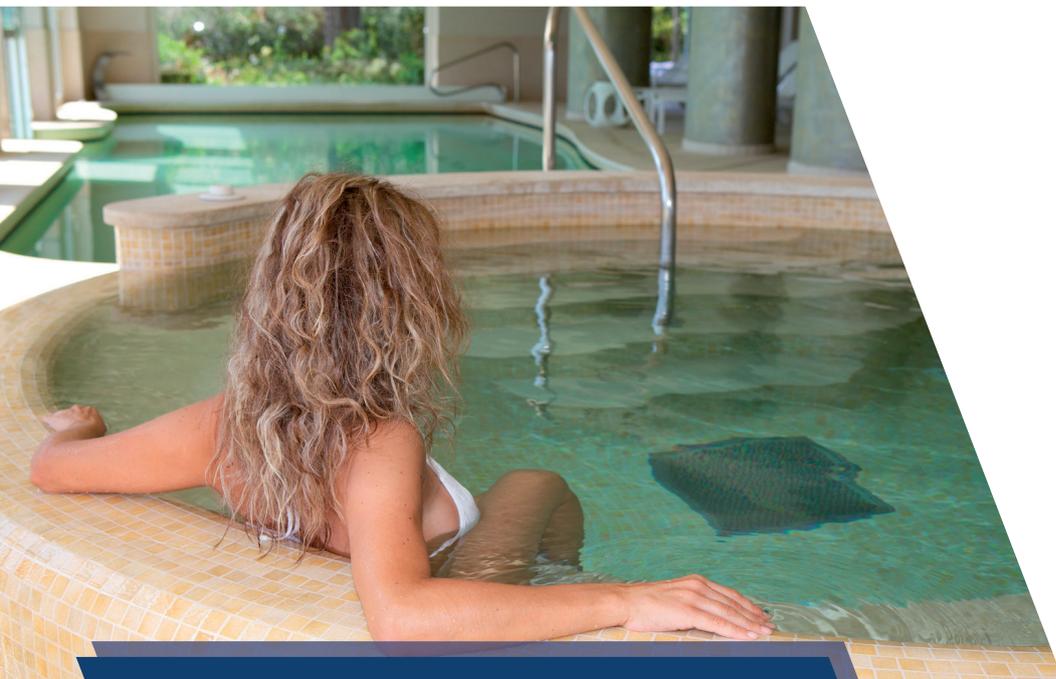
POSSIBILE VALORIZZAZIONE

Un possibile piano di valorizzazione potrebbe consistere nelle seguenti attività di trasformazione da "tradizionale" Hotel 4* a "Boutique Hotel" di lusso "democratico":

- a)** valorizzazione degli spazi comuni al piano rialzato con la realizzazione di aree commerciali aperte al pubblico (negozi, caffetteria, ristorante...);
- b)** riduzione delle camere "standard" attraverso la realizzazione di un numero maggiore di "junior suite" (da 2 camere standard ricavare una junior suite) e "suite" (da 3 camere standard ricavare una suite);
- c)** realizzazione di una SPA / centro massaggi di circa 300 mq al piano 1 dell'hotel e di una vasca termale riservata a "top client" al piano rialzato;
- d)** chiusura con struttura mobile dell'area piscina per utilizzo continuativo 365 giorni/anno (attualmente stagionale) e possibilità di attivare corsi di nuoto e/o eventi anche nei mesi invernali;
- e)** valorizzazione del complesso polifunzionale da adibire a ristorazione "stellata" o a salone per feste e ricevimenti, ivi compresa la destinazione a night club;
- f)** realizzazione di roof bar / restaurant altamente panoramico.

A possible development plan could consist in the following conversion activities from "traditional" Four stars Hotel into a "democratic" luxury "Boutique Hotel":

- a)** *enhancement of the common areas on the mezzanine floor with the construction of commercial areas open to the public (shops, café, restaurant ...);*
- b)** *reduction of "standard" rooms through the creation of a greater number of "junior suite" (obtain a junior suite from 2 standard rooms) and "suite" (obtain a suite from 3 standard rooms);*
- c)** *construction of a SPA / massage centre of about 300 sqm on the first floor of the hotel and a thermal bath reserved for "top clients" on the mezzanine floor;*
- d)** *closing of the pool area with a mobile structure for annual use in place of the seasonal one;*
- e)** *enhancement of the multifunctional complex to be used as starred restaurant or as venue for parties and receptions, including nightclub use;*
- f)** *construction of a highly scenic roof bar /restaurant.*

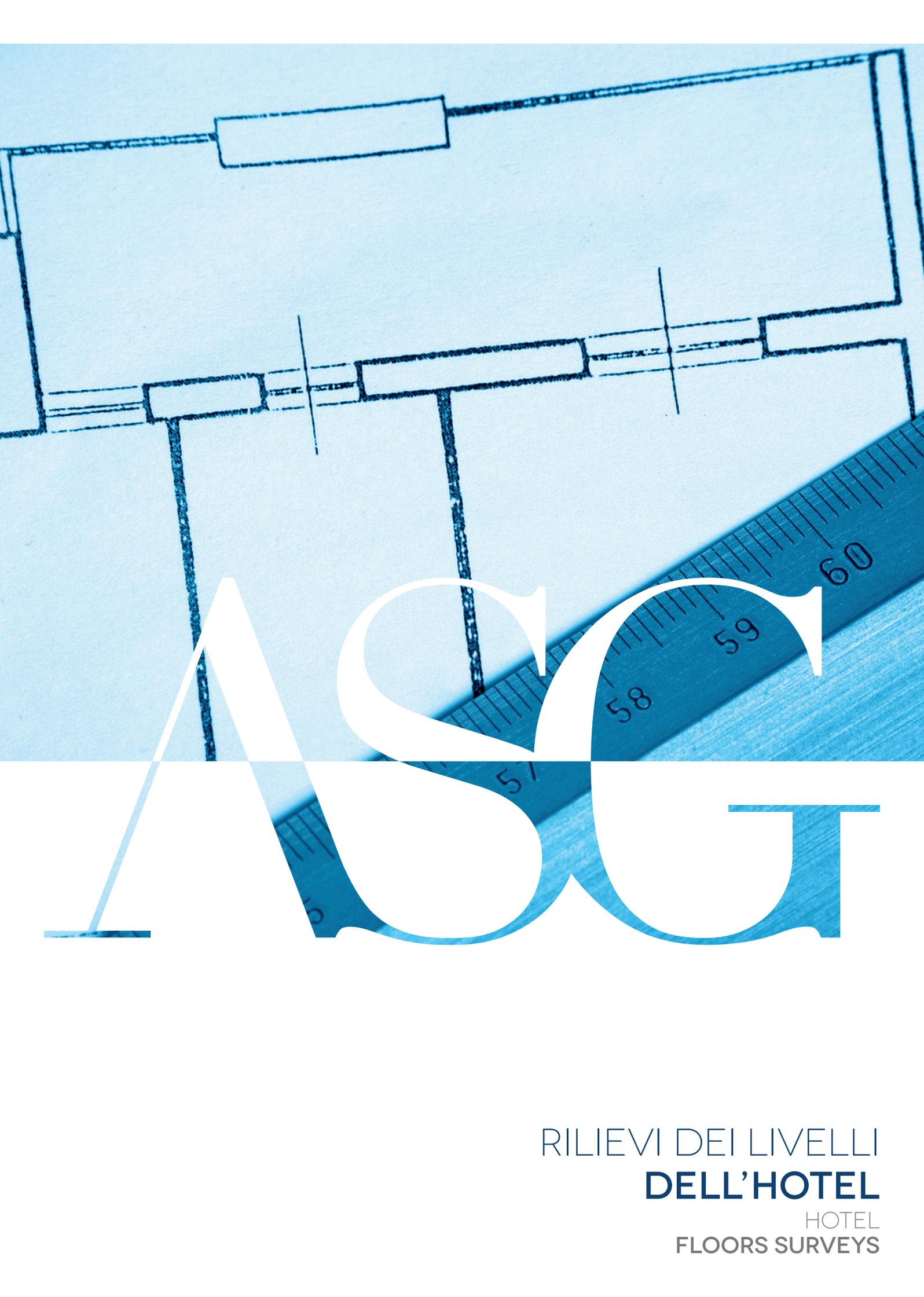


POSSIBILE VALORIZZAZIONE



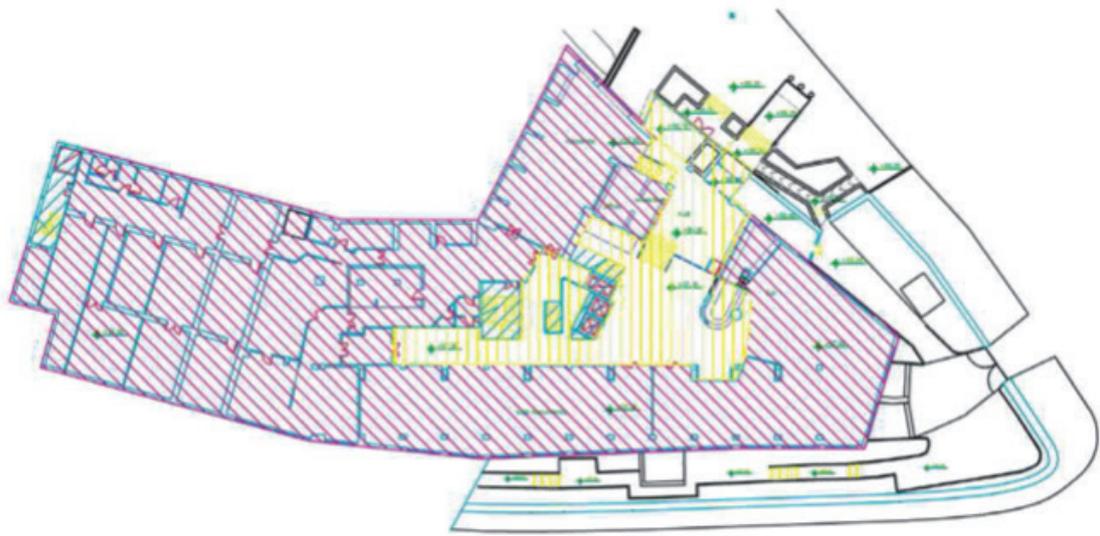
Molte di queste attività possono proporsi come "servizi esterni" da affidare anche ad eventuali gestori diversi da quello alberghiero sotto forma di fitto di ramo d'azienda.

Many of these activities can act as "external services" to entrust to any operator other than the hotel in the form of rental business unit.



ASST

RILIEVI DEI LIVELLI
DELL'HOTEL
HOTEL
FLOORS SURVEYS



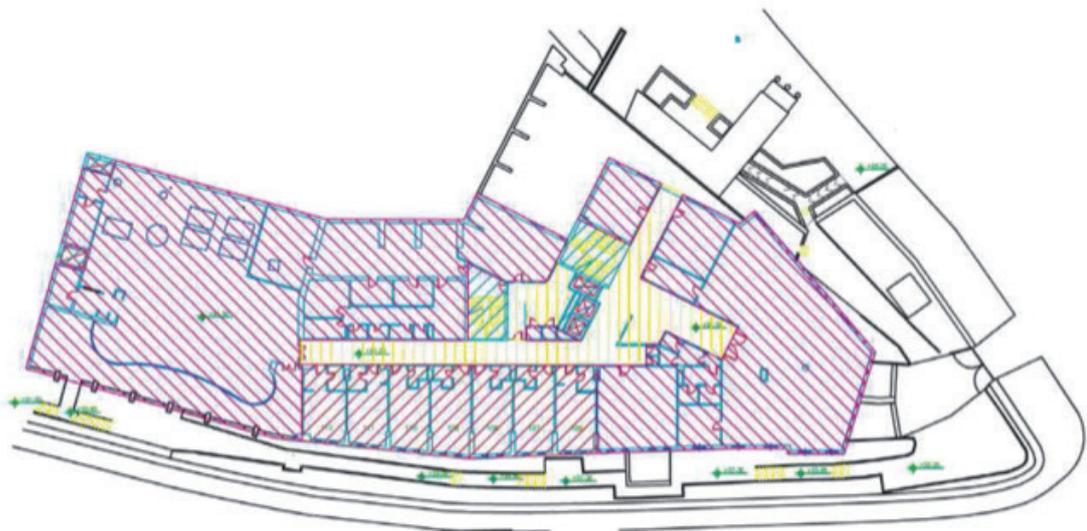
Aree connettive mq 332

Scale-Ascens mq 76

Uffici di Piano - Ristorante - Bar - Sala Meeting mq 1465

PIANO TERRA-RIALZATO /RILIEVO

RILIEVI DEI LIVELLI



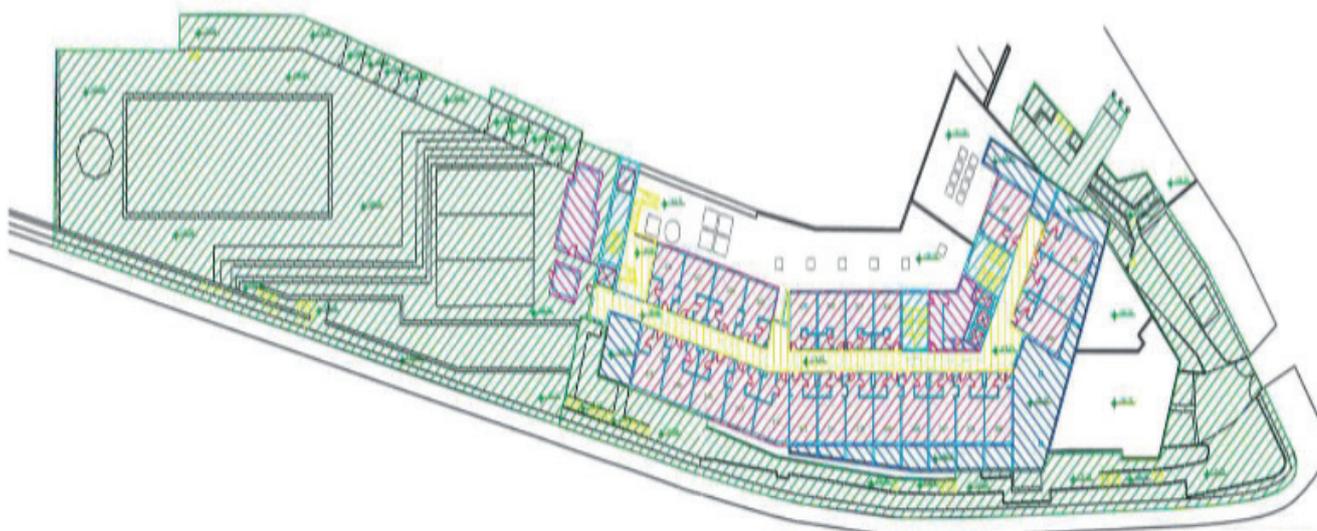
STANZE mq 223

Aree connettive mq 180

Scale-Ascens mq 73

Uffici di Piano mq 1133

PIANO 1° /RILIEVO



STANZE mq 680
Aree connettive mq 195
BALCONI mq 226
Scale-Ascens mq 97
AREE ESTERNE mq 2792
Uffici di Piano mq 87

PIANO 3° /RILIEVO

RILIEVI DEI LIVELLI



STANZE mq 639
Aree connettive mq 172
BALCONI mq 260
Scale-Ascens mq 68
Uffici di Piano mq 35

PIANO 4° /RILIEVO



STANZE mq 639

Aree connettive mq 172

BALCONI mq 119

Scale-Ascens mq 68

Uffici di Piano mq 35

PIANO 5° /RILIEVO

RILIEVI DEI LIVELLI

Per ulteriori informazioni e scaricare la nostra presentazione vai su:

asgnapoli.it

For more information and download our presentation, visit:

asgnapoli.it

ASG
LUXURY HOTEL

PROGETTO

ASG LUXURY HOTEL