



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da
UNICREDIT SPA
contro



Descrizione Elaborati:

- ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO (All. 2/2)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 03

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATI (2/2)

LOTTO n.1

- M – Rassegna fotografica;
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato;
- O – Valutazione di ciascun lotto;
- P – Attestato di Prestazione Energetica (Vedi fascicolo a parte)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO M

RASSEGNA FOTOGRAFICA



RELAZIONE FOTOGRAFICA

Complesso Alberghiero

(Foglio 100, part. 649, sub. 3 - Cat. D/2)

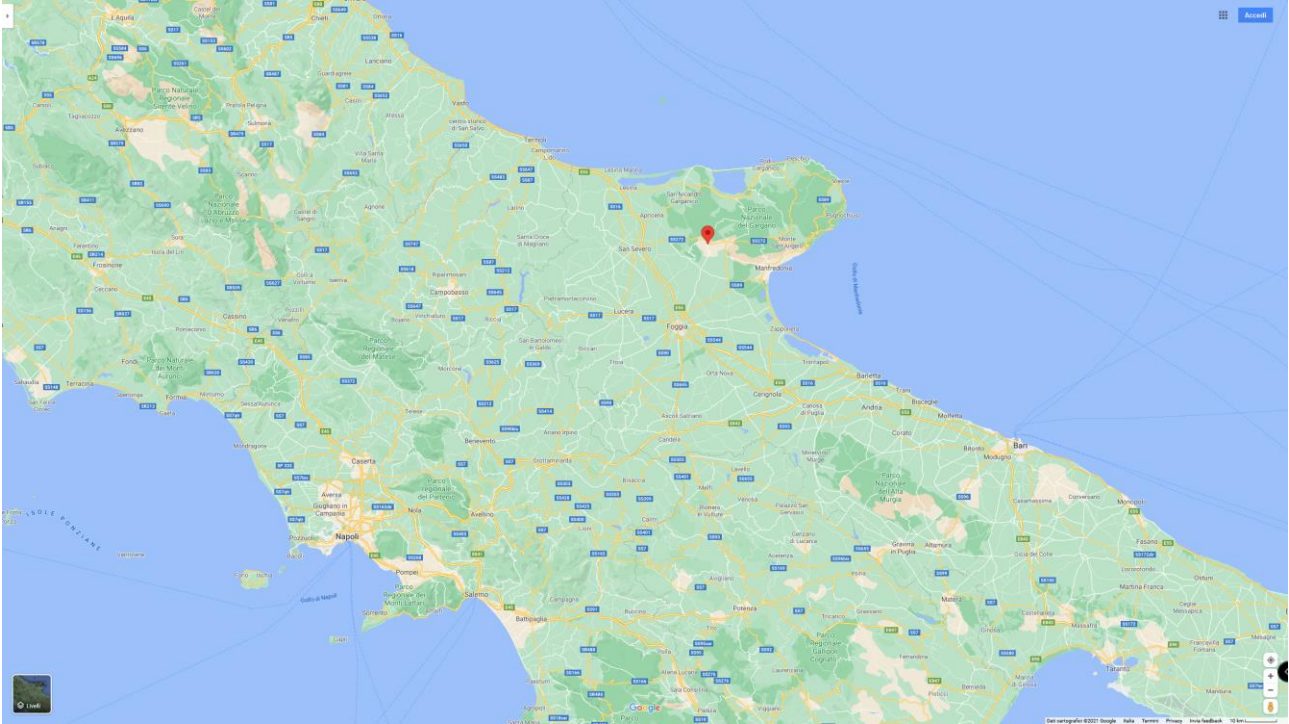


Figura 1: Complesso Hotel Ristorante - Via Roberto Rossellini, 2, 71014 Borgo Celano FG (41.701896, 15.662660)



Figura 2: Complesso Hotel Ristorante - Via Roberto Rossellini, 2, 71014 Borgo Celano FG (41.701896, 15.662660)





Figura 3: Complesso Hotel Ristorante – ingresso da SS272 71014 Borgo Celano FG



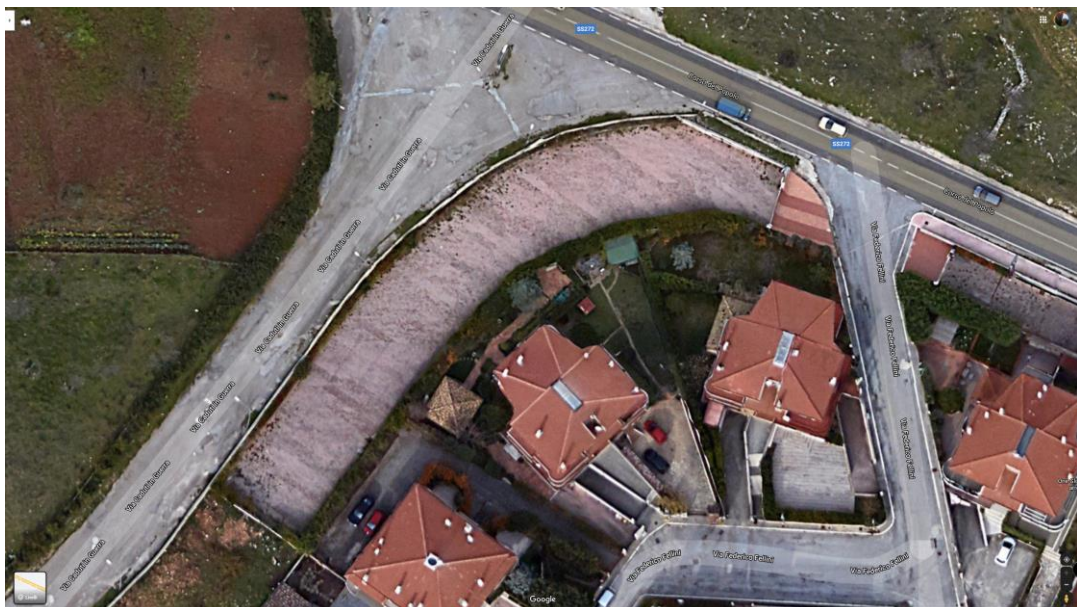
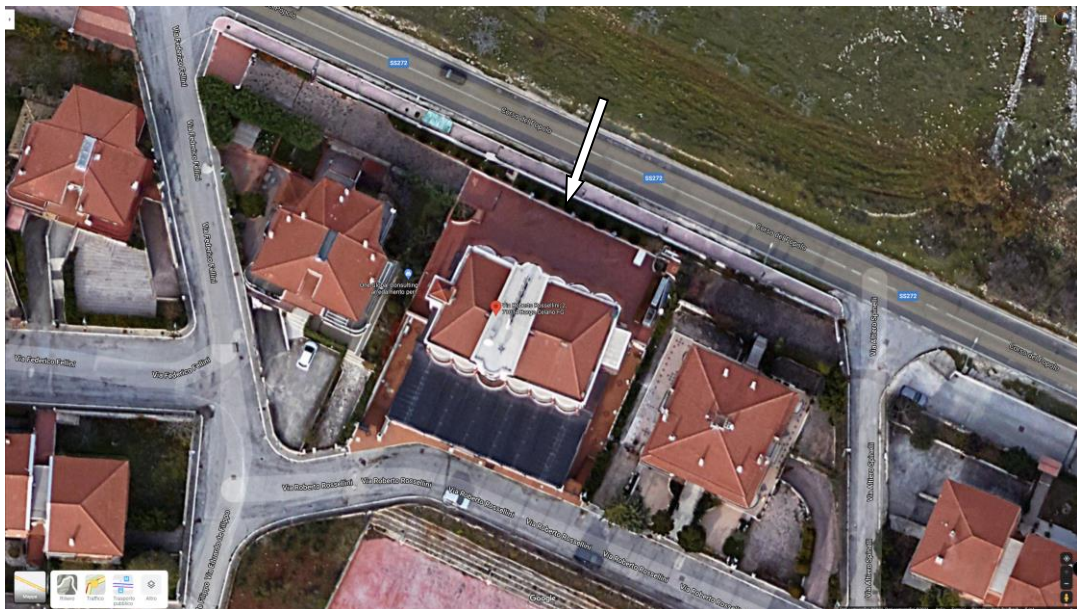
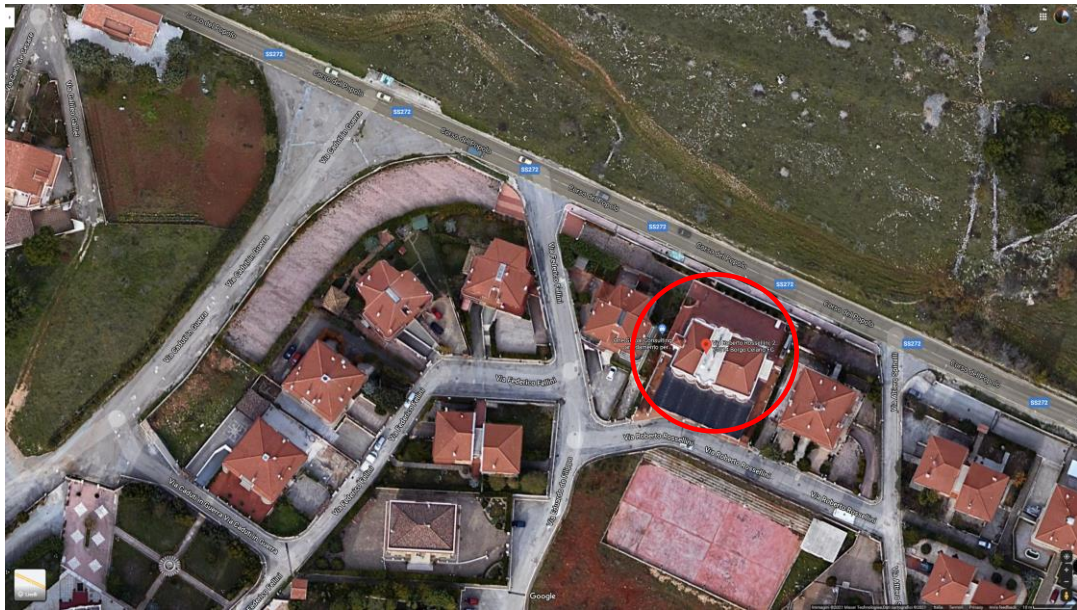


Figura 4: Complesso Hotel Ristorante - Via Roberto Rossellini, 2, 71014 Borgo Celano FG





Figura 5: Complesso Hotel Ristorante – prospetto Via Roberto Rossellini, 2





Figura 6: Complesso Hotel Ristorante – prospetto Via Roberto Rossellini, 2





Figura 7: Complesso Hotel Ristorante – ingresso da SS272 71014 Borgo Celano FG



Figura 8: Complesso Hotel Ristorante – ingresso da SS272 71014 Borgo Celano FG





Figura 9: Complesso Hotel Ristorante – prospetto retrostante ingresso da SS272



Figura 10: Complesso Hotel Ristorante – prospetto retrostante ingresso da SS272



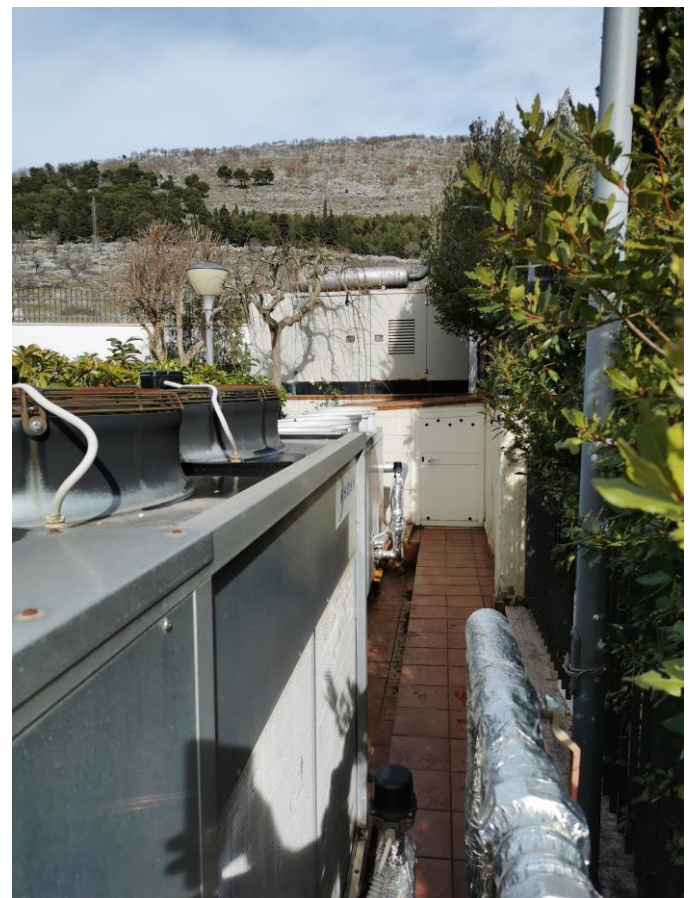


Figura 11: zona impianti – prospetto retrostante ingresso da SS272





Figura 12: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini



Figura 13: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini





Figura 14: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini



Figura 15: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini





Figura 16: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini



Figura 17: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini





Figura 18: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini



Figura 19: Tettoia chiusa sul prospetto principale con ingresso da via Roberto Rossellini





Figura 20: Hall - reception – zona bar



Figura 21: Hall - reception – zona bar





Figura 22: Hall - reception – zona bar



Figura 23: Hall - reception – zona bar



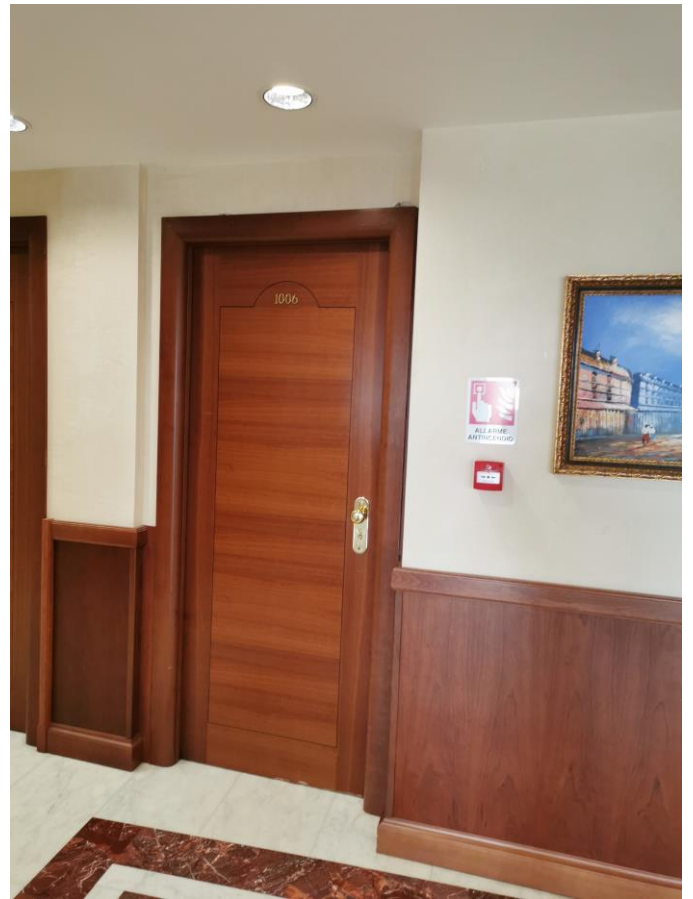


Figura 24: Hall - reception – zona bar



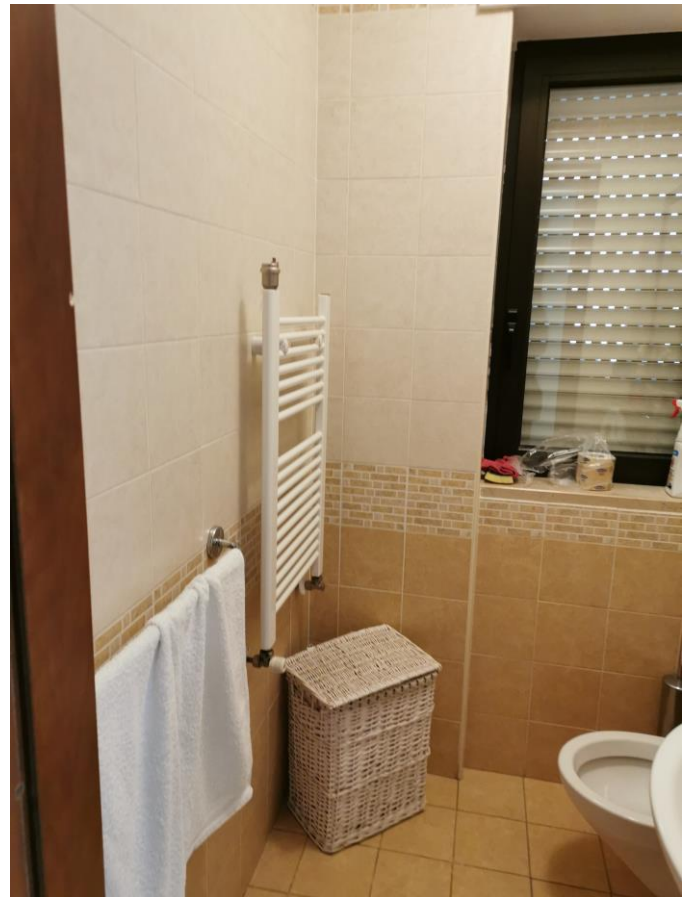
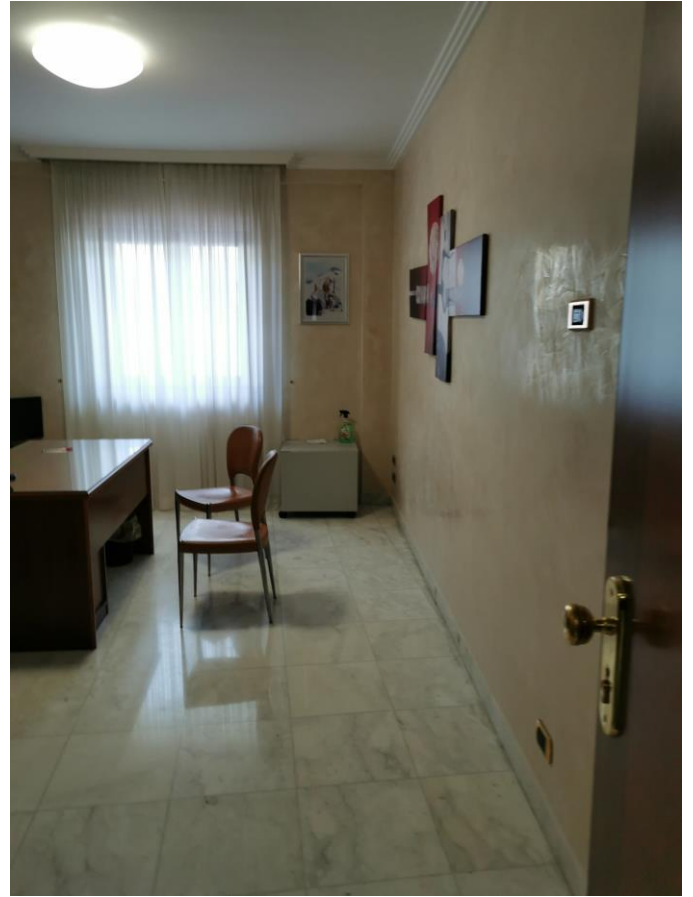


Figura 25: Ufficio direzione



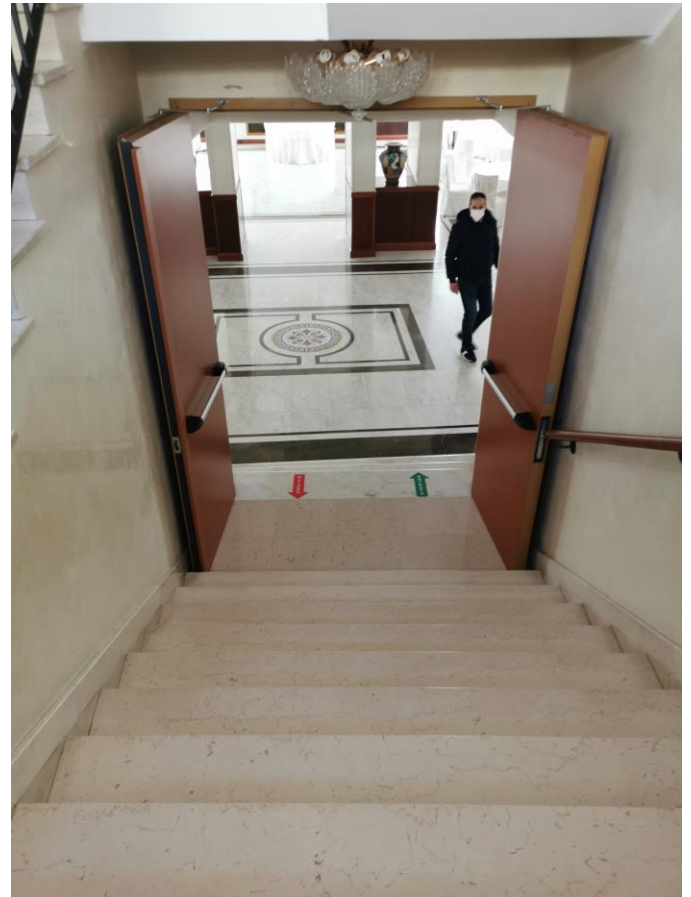


Figura 26: Piano Seminterrato - sala ristorante





Figura 27: Piano Seminterrato - sala ristorante



Figura 28: Piano Seminterrato - sala ristorante





Figura 29 Piano Seminterrato - sala ristorante



Figura 30: Piano Seminterrato - sala ristorante





Figura 31: Piano Seminterrato - sala ristorante



Figura 32: Piano Seminterrato - sala ristorante





Figura 33: Piano Seminterrato - sala ristorante



Figura 34: Piano Seminterrato - sala ristorante





Figura 35: Piano Seminterrato - sala ristorante



Figura 36: Piano Seminterrato - sala ristorante



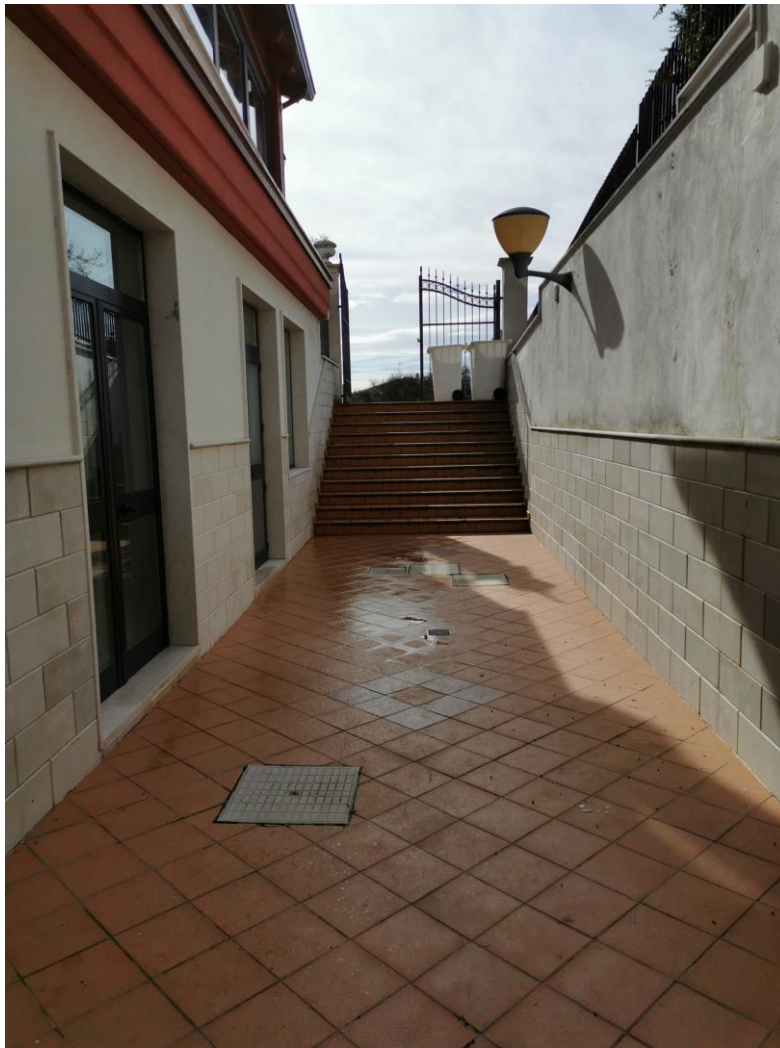


Figura 37: Piano Seminterrato – esterno sala ristorante



Figura 38: Piano Seminterrato - sala ristorante



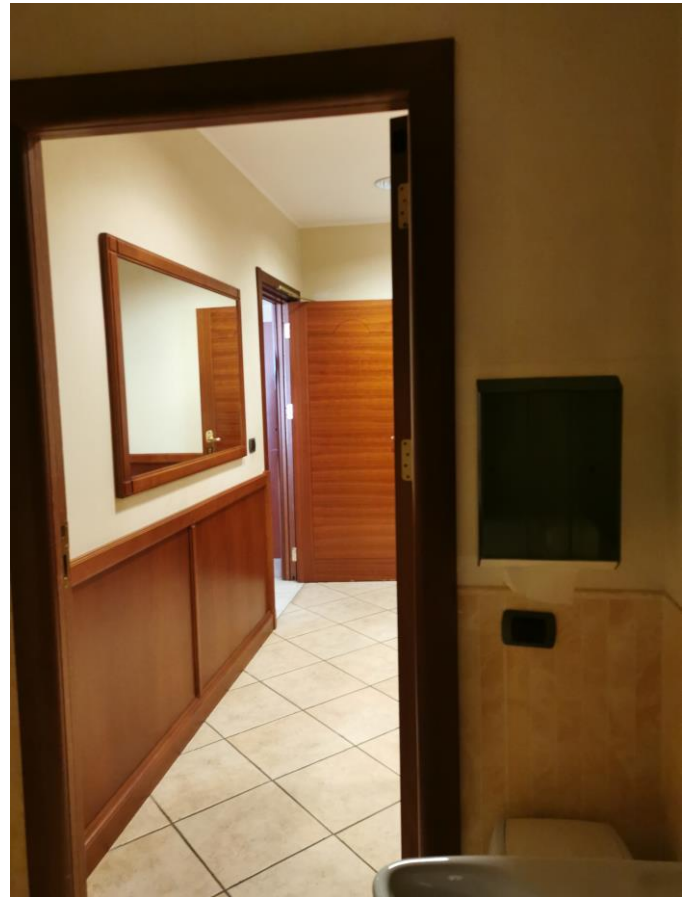
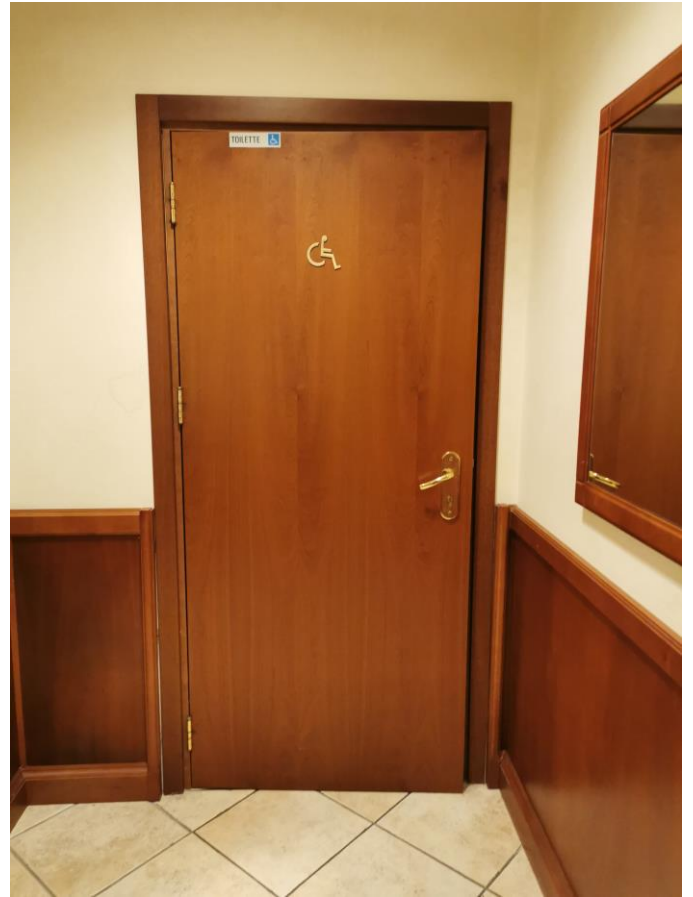


Figura 39: Piano Seminterrato - sala ristorante zona wc ospiti





Figura 40: Piano Seminterrato - sala ristorante zona wc ospiti



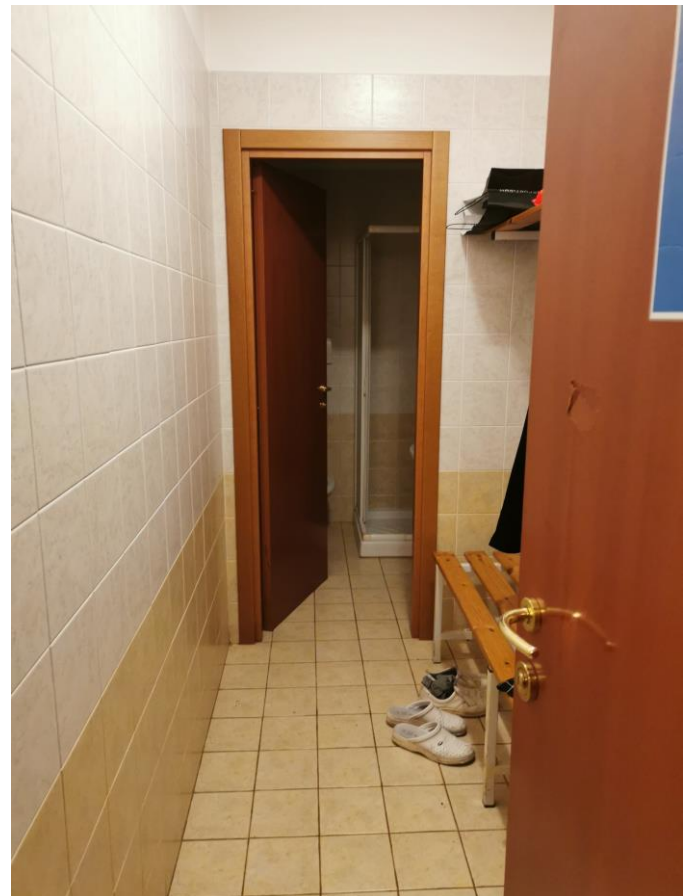


Figura 41: Piano Seminterrato – locali di servizio per addetti





Figura 42: Piano Seminterrato - cucine





Figura 43: Piano Seminterrato - cucine



Figura 44: Piano Seminterrato - cucine





Figura 45: Piano Seminterrato - cucine



Figura 46: Piano Seminterrato - cucine





Figura 47: Piano Seminterrato - cucine



Figura 48: Piano Seminterrato - cucine





Figura 49: Piano Seminterrato – zona esterna



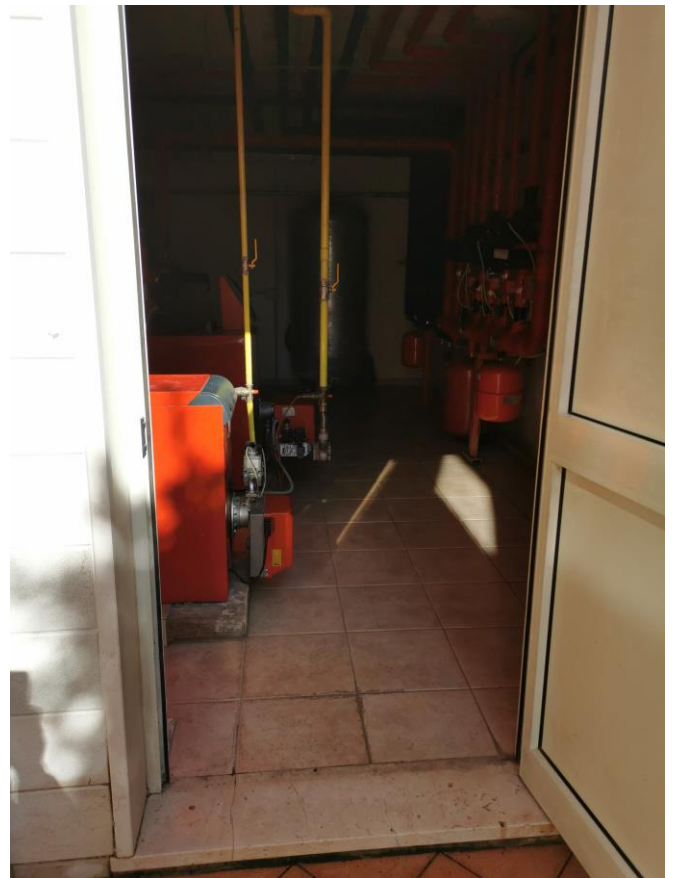


Figura 50: Piano Seminterrato – zona esterna (centrale termica)





Figura 51: Piano Seminterrato – zona esterna (centrale termica)



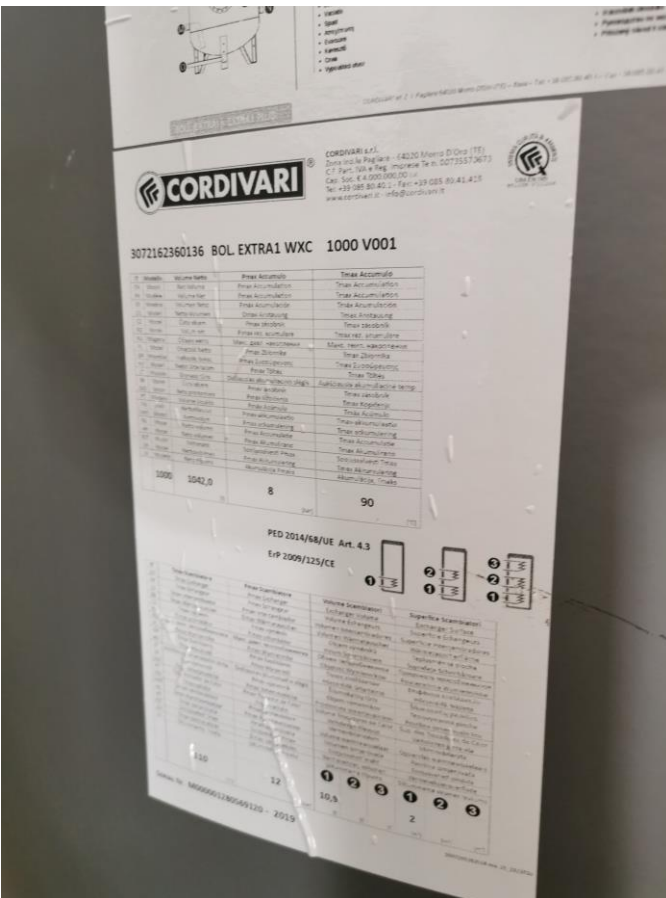


Figura 52: Piano Seminterrato – zona esterna (centrale termica)



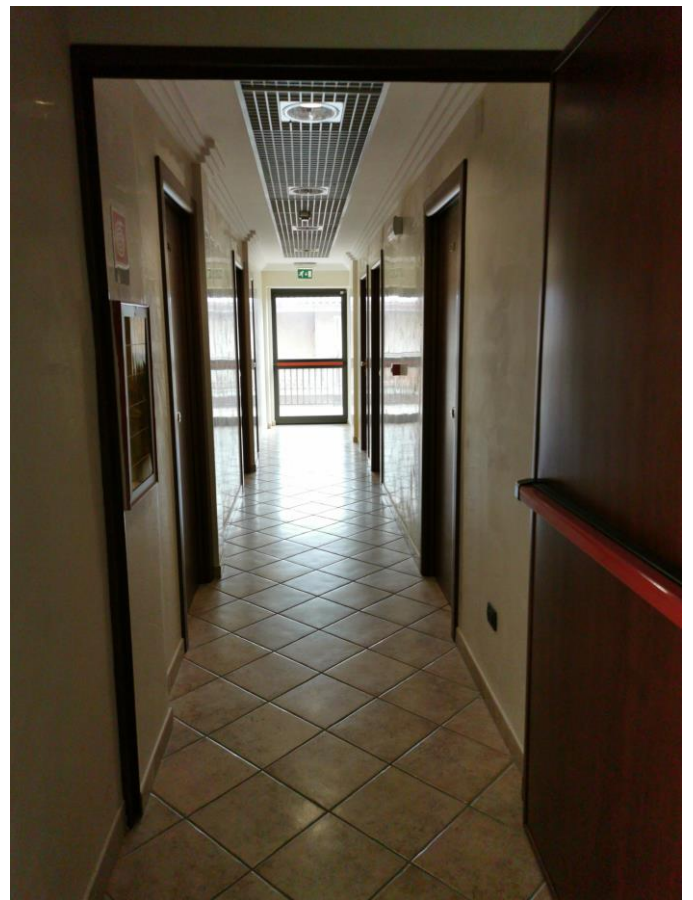
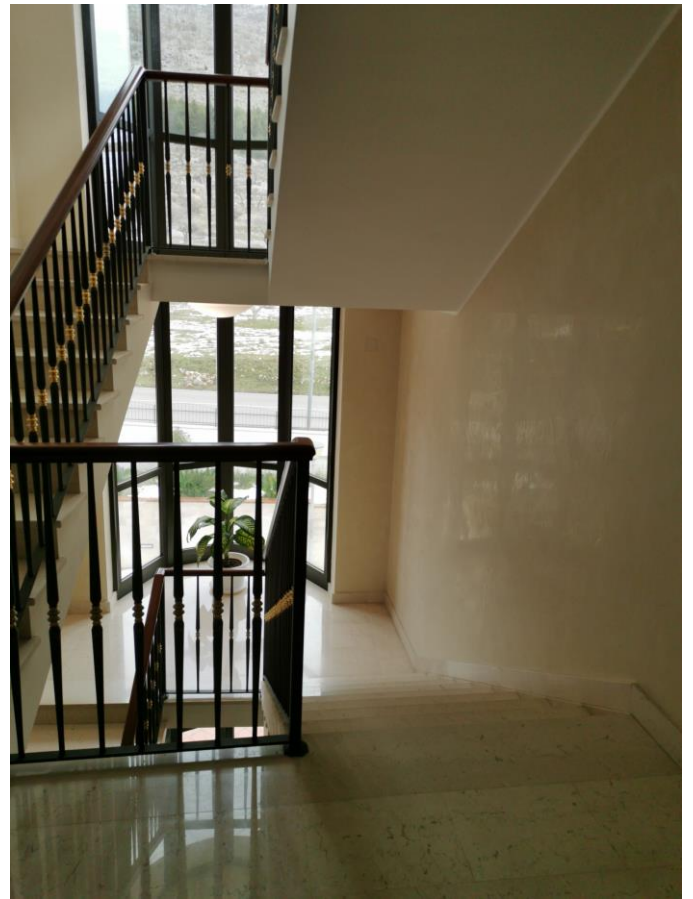


Figura 53: Piano Primo –camere hotel



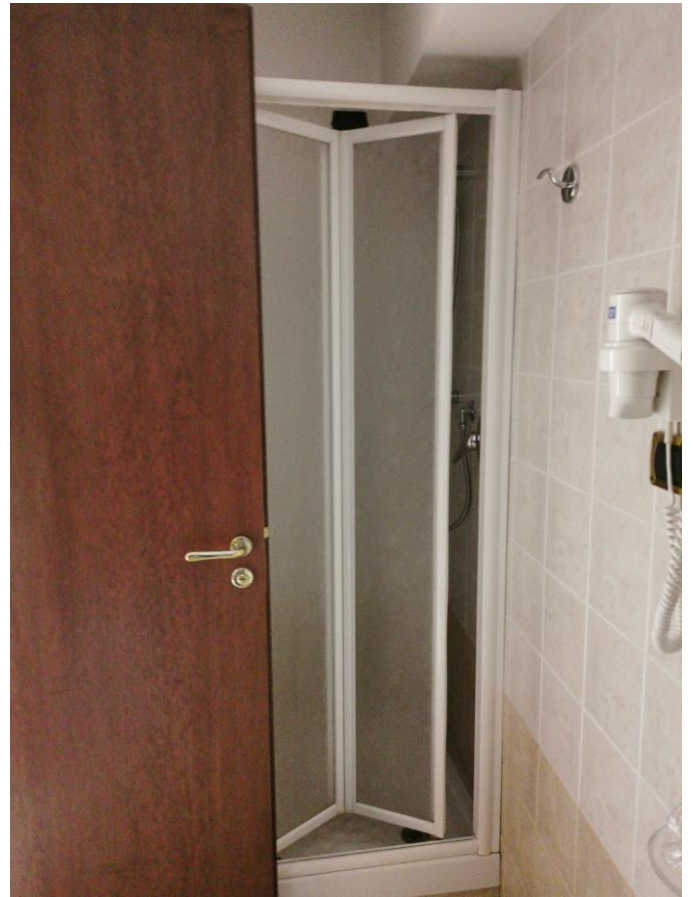


Figura 54: Piano Primo –camere hotel



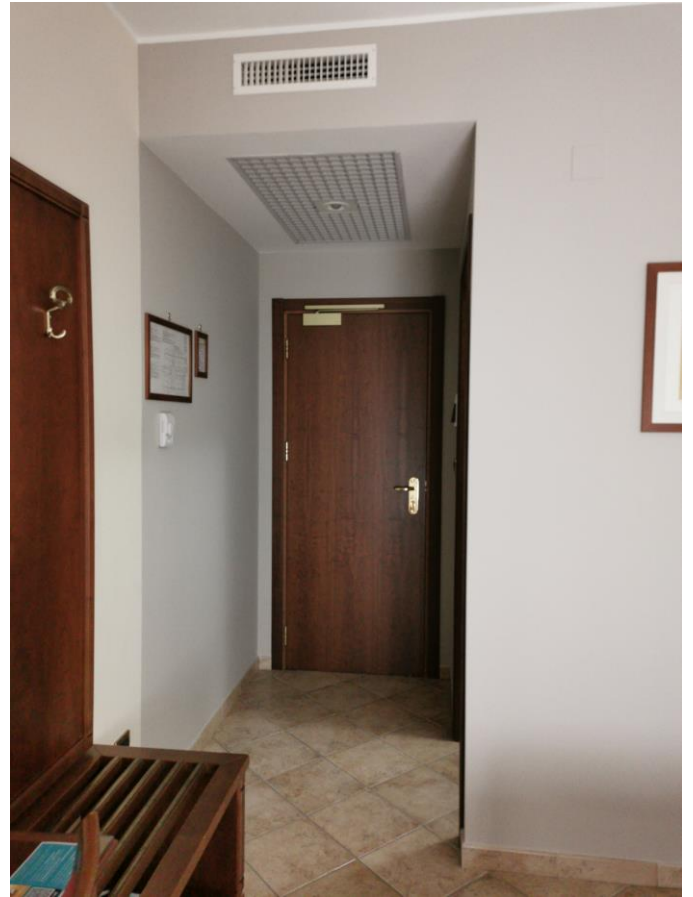


Figura 55: Piano Primo –camere hotel



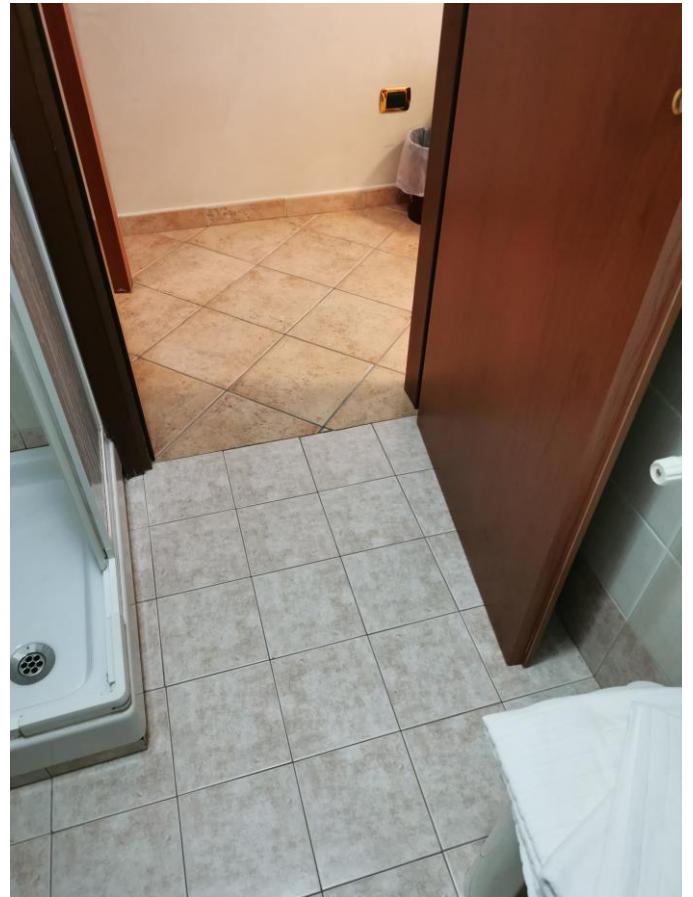


Figura 56: Piano Primo –camere hotel



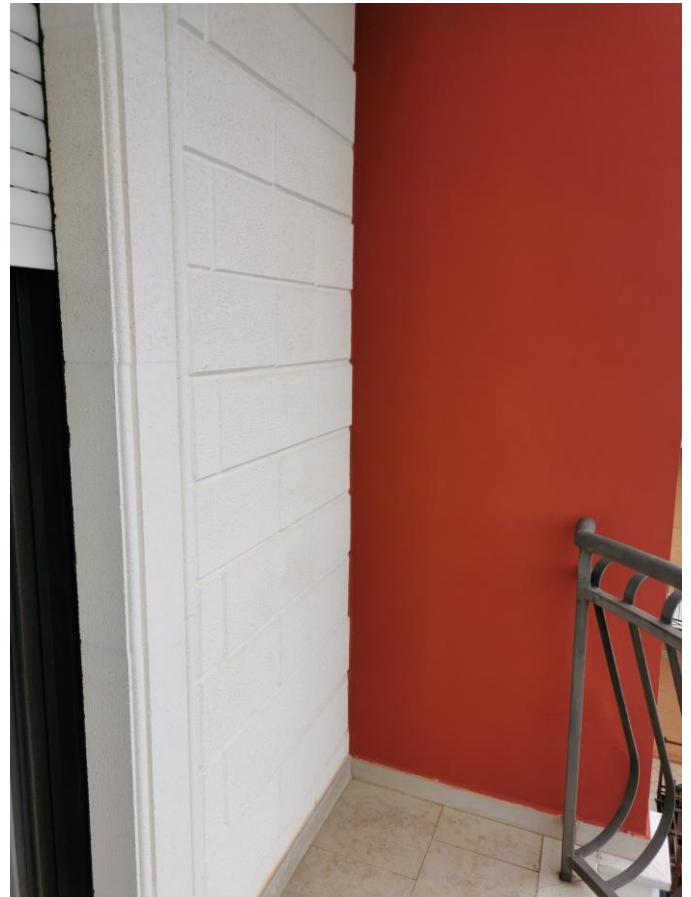


Figura 57: Piano Primo –camere hotel su via Roberto Rossellini





Figura 58: Piano Primo –camere hotel su prospetto retrostante





Figura 59: Piano Primo –camere hotel



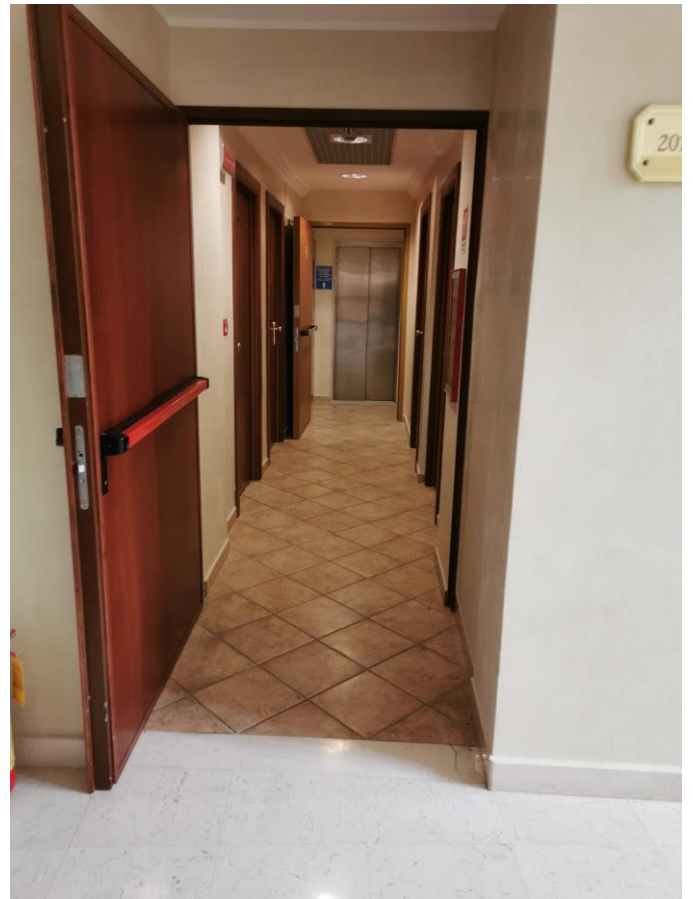


Figura 60: Piano Primo –corridoio



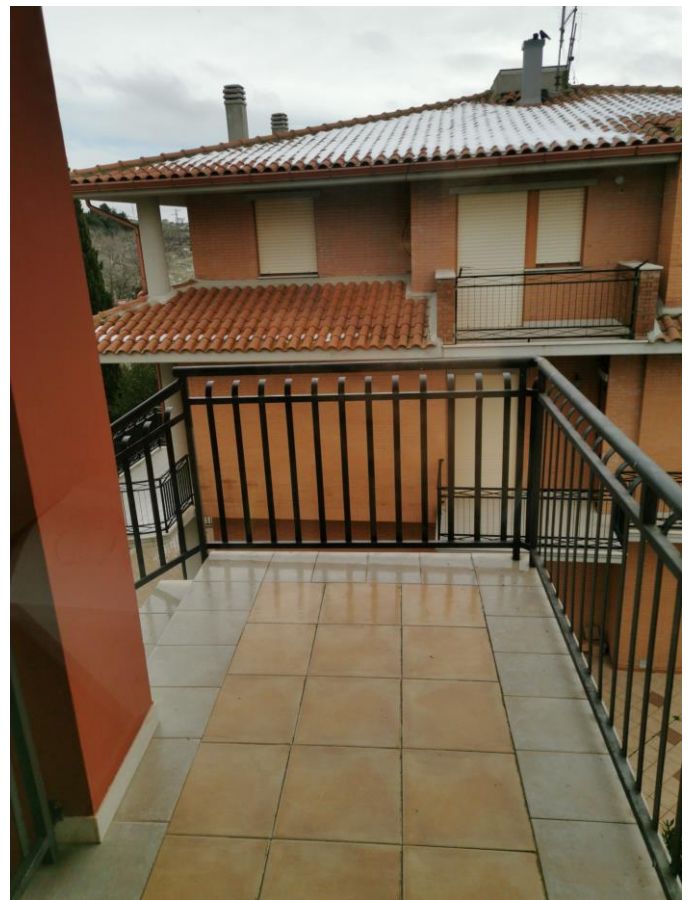
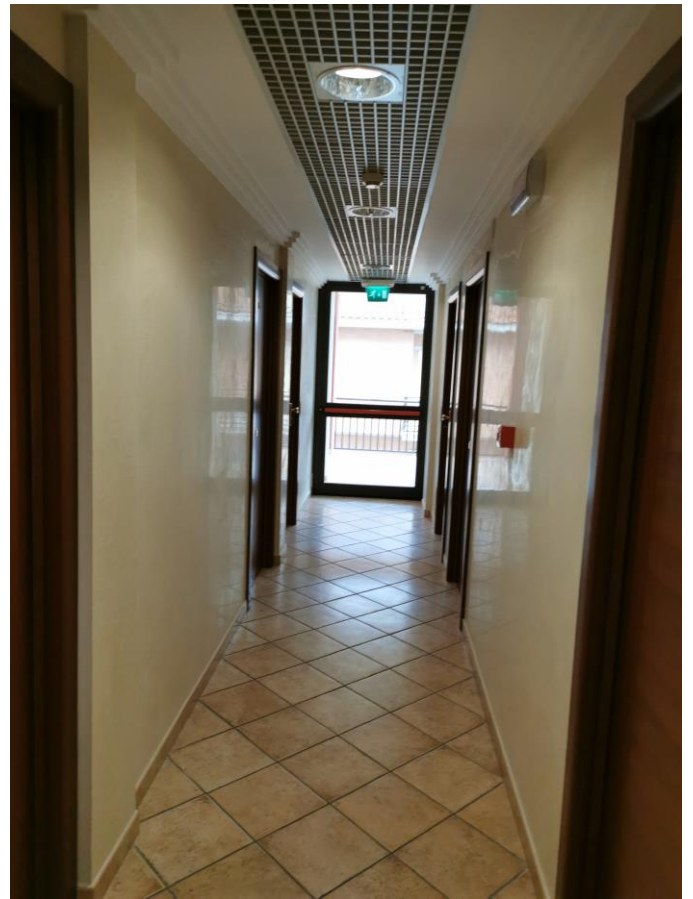


Figura 61: corridoi e scala esterna



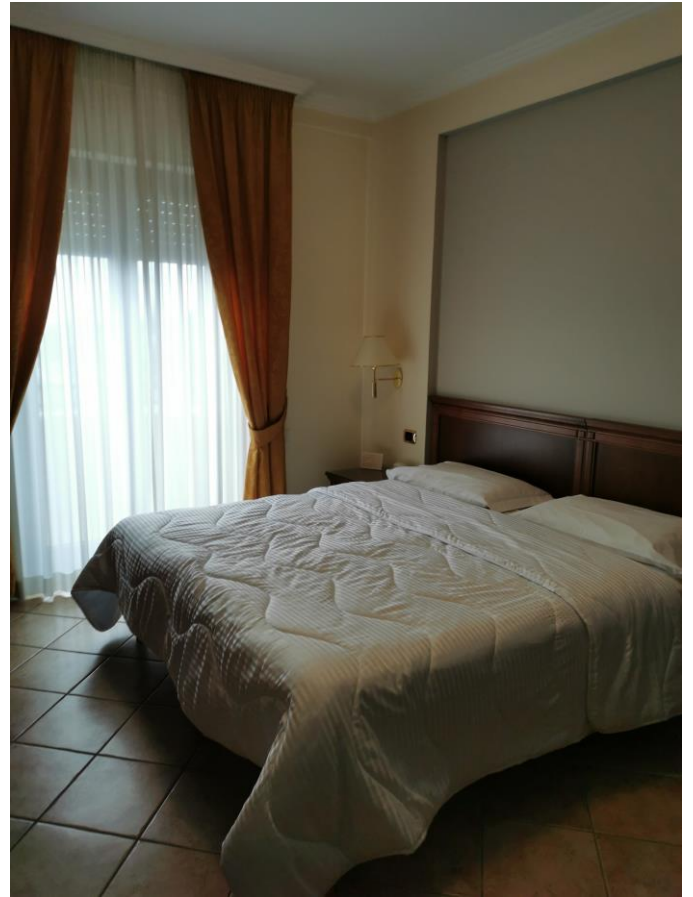


Figura 62: piano secondo - camere





Figura 63: piano sottotetto – camera



RELAZIONE FOTOGRAFICA

Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG

(Foglio 100, part. 678-302-355-664)

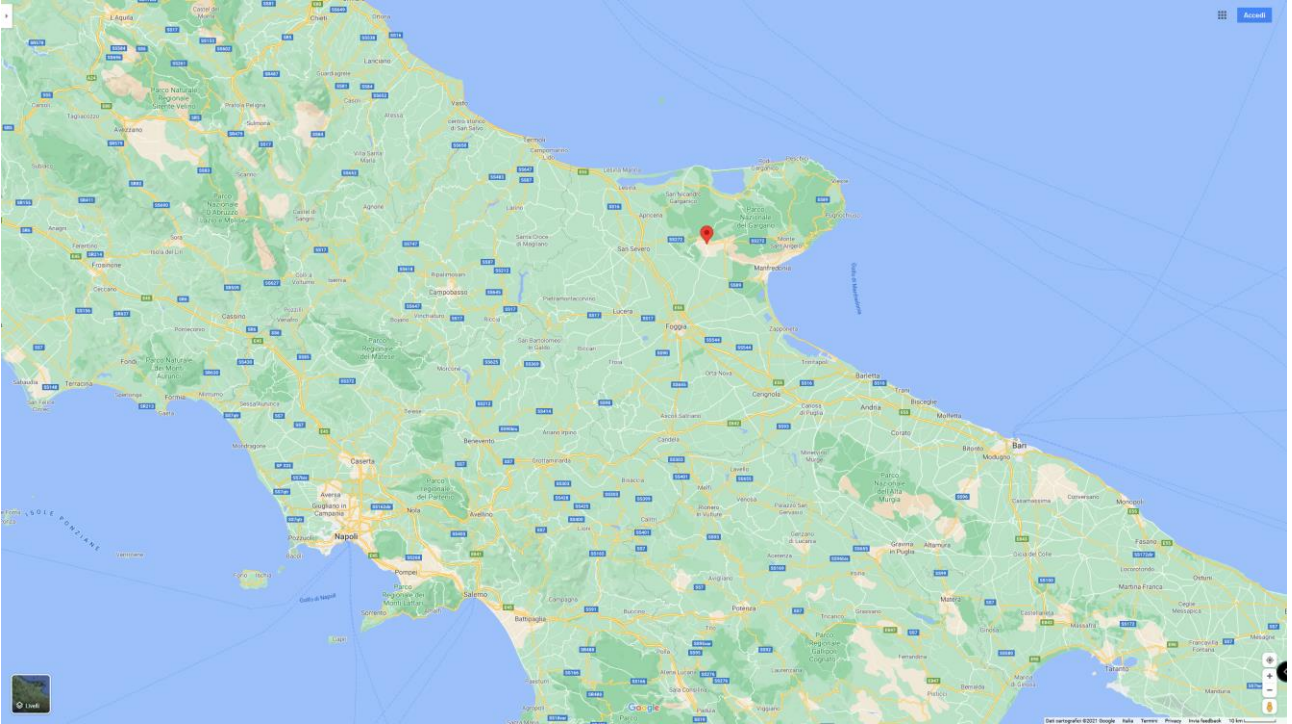


Figura 1: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG (41.702307, 15.661743)



Figura 2: Complesso Hotel Ristorante - Via Roberto Rossellini, 2, 71014 Borgo Celano FG (41.702307, 15.661743)



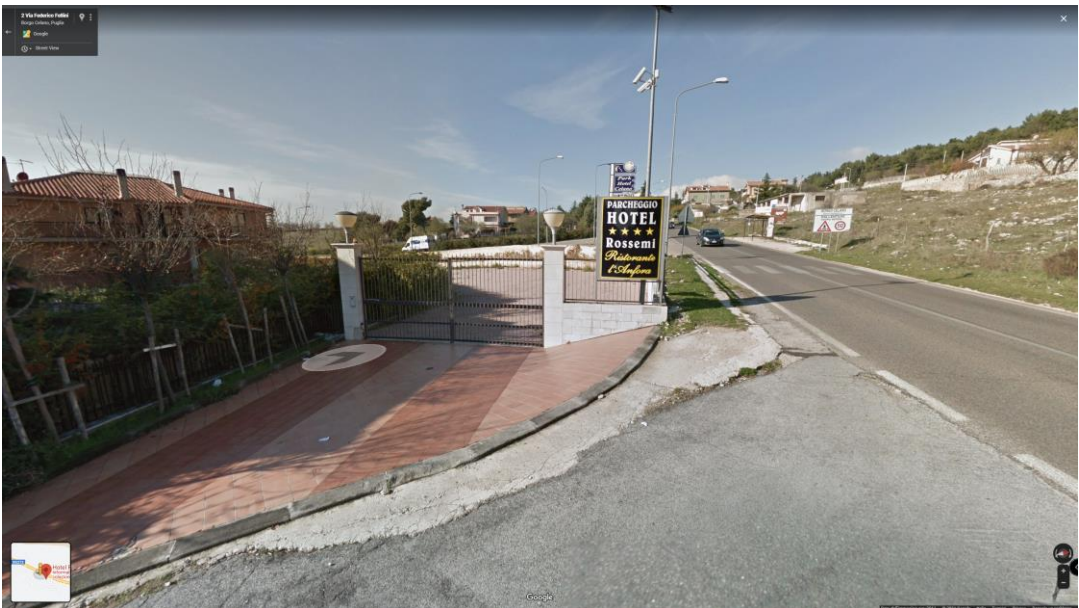


Figura 3: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG



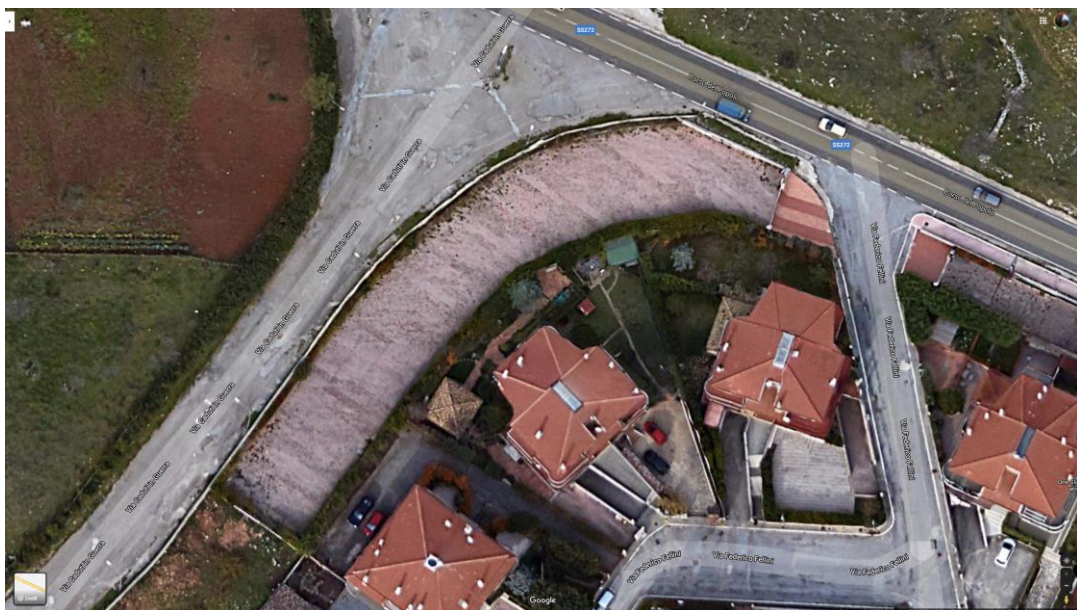


Figura 4: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG





Figura 5: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG



Figura 6: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG





Figura 7: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG



Figura 8: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG





Figura 9: Parcheggio esterno – accesso da SS272 via F. Fellini, 71014 Borgo Celano FG



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO N

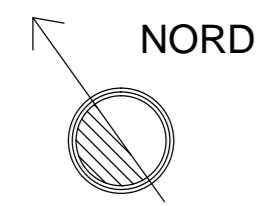
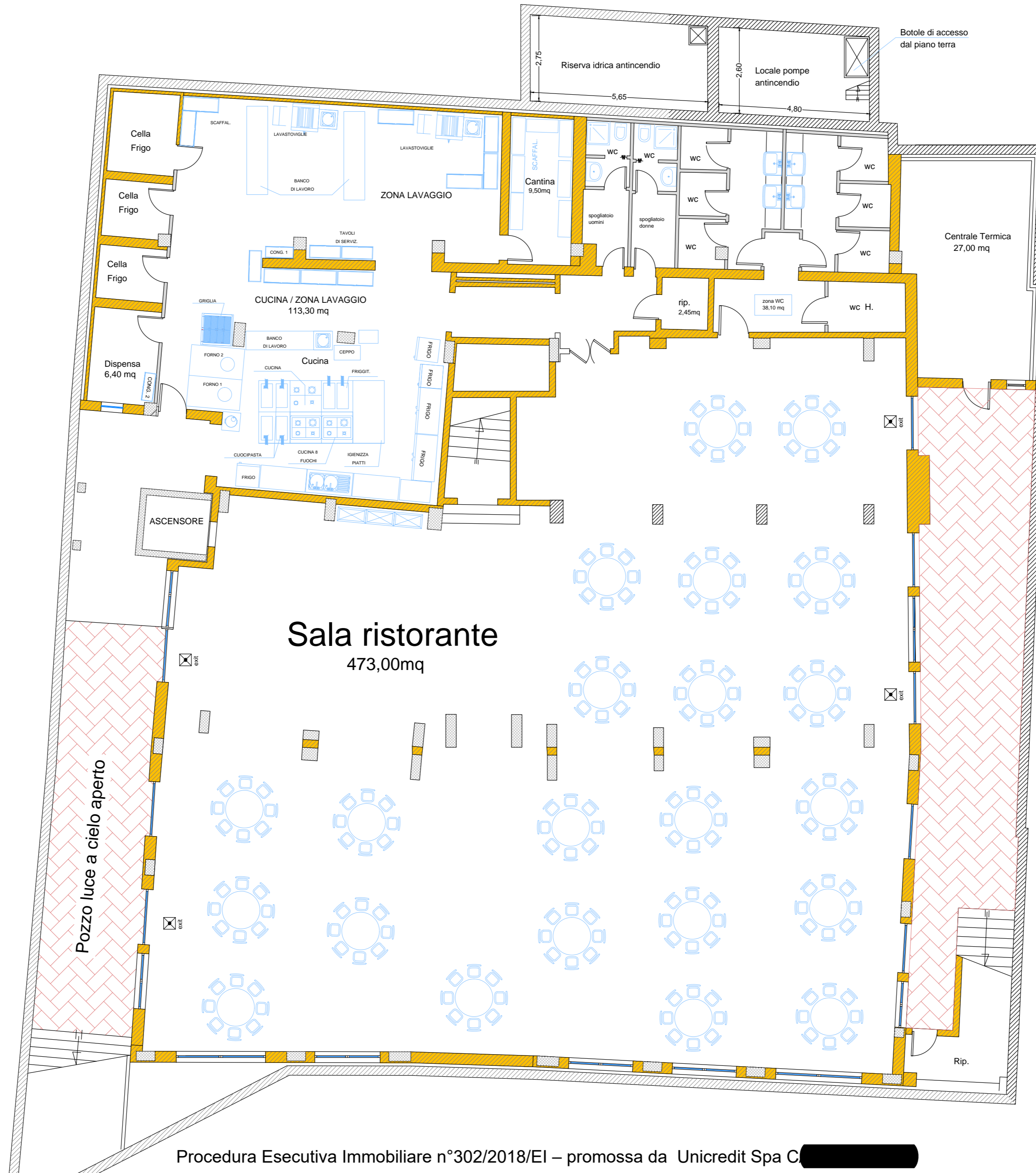
RILIEVO PLANANIMETRICO

DEL COMPENDIO PIGNORATO



PIANO SEMINTERRATO

Foglio 100, part. 649, sub. 3



Superfici lorde piano Interrato	
Sup. lorda sala e cucina	760,00 mq
- Sala ricevimento e wc	=> 570,00 mq
- Cucina e zone adiacenti	=> 190,00 mq
spazio coperto	=> 23,00 mq
pozzo luce a cielo aperto	=> 47,25 mq
pozzo luce a cielo aperto	=> 66,00 mq
ripostiglio sottoscala	=> 16,00 mq
centrale Termica	=> 33,50 mq
riserva idrica/locale pompe	=> 37,95 mq

Pianta Piano Rialzato

strada statale 272

percorso pedonale

**AREA
PARCHEGGIO**

315,00mq

loc.
tecnico
h=1,50
zona impianti
20,00 mq

ufficio
17,50mq

camera H
17,65mq

angolo bar

wc
2,10mq

wc H
3,25mq

HALL
180,00mq

reception
20,00mq

TETTOIA
ZONA BUFFET
234,00mq

vetrate scorrevoli antipanico

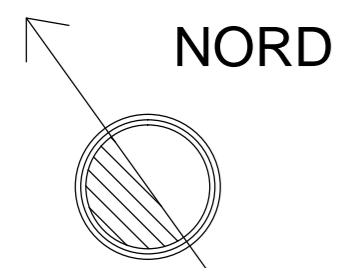
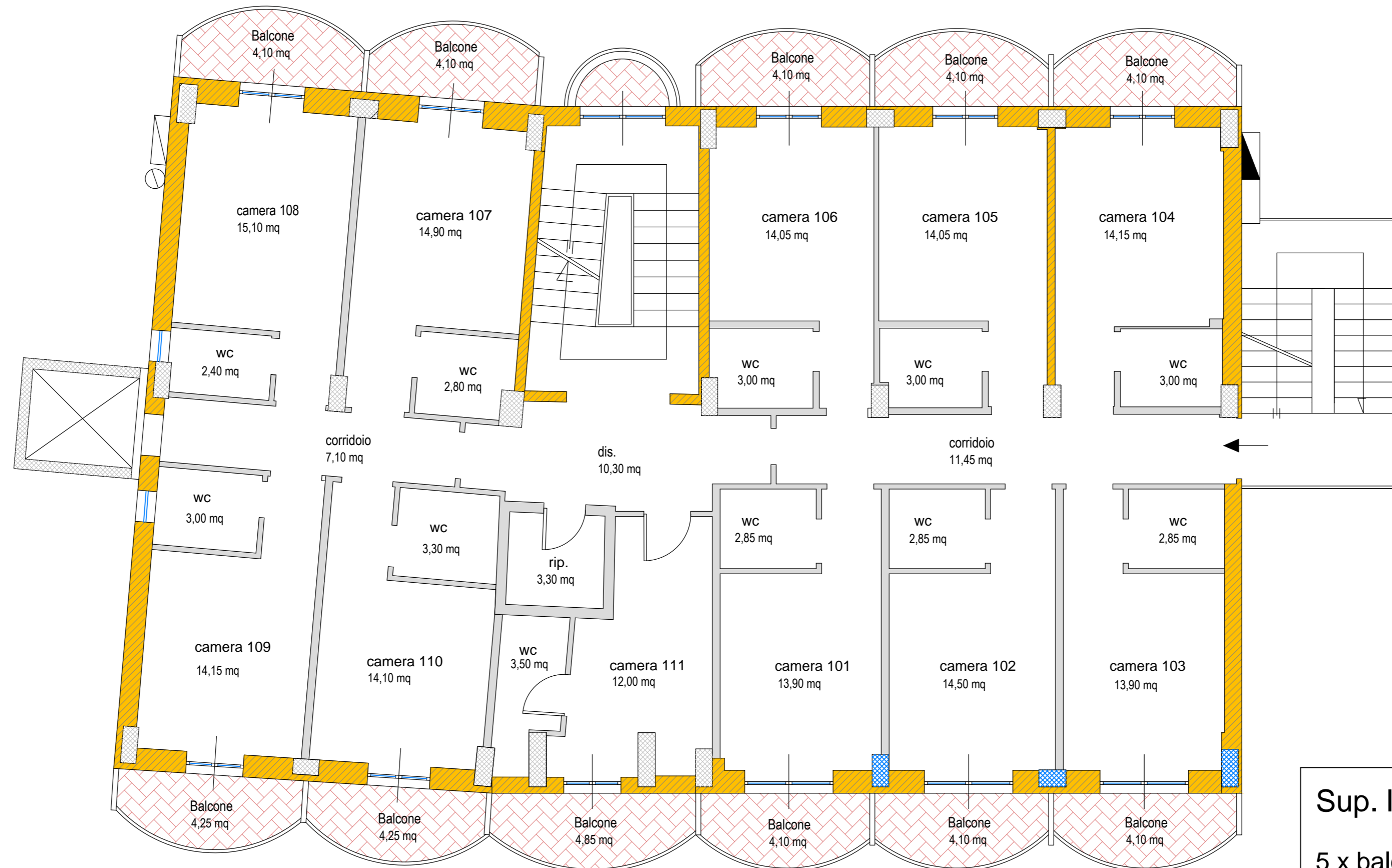
Via Rossellini

Sup. lorda piano Terra	285,00 mq
Sup. lorda Tettoia	283,75 mq
Area a Parcheggio	315,00 mq
Area a verde e viabilità	385,00 mq
Area locali tecnici	20,00 mq

COMUNE DI SAN MARCO IN LANMIS (FG)

PIANO PRIMO

Foglio 100, part. 649, sub. 3



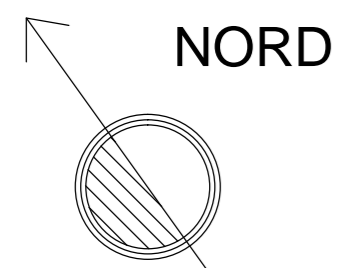
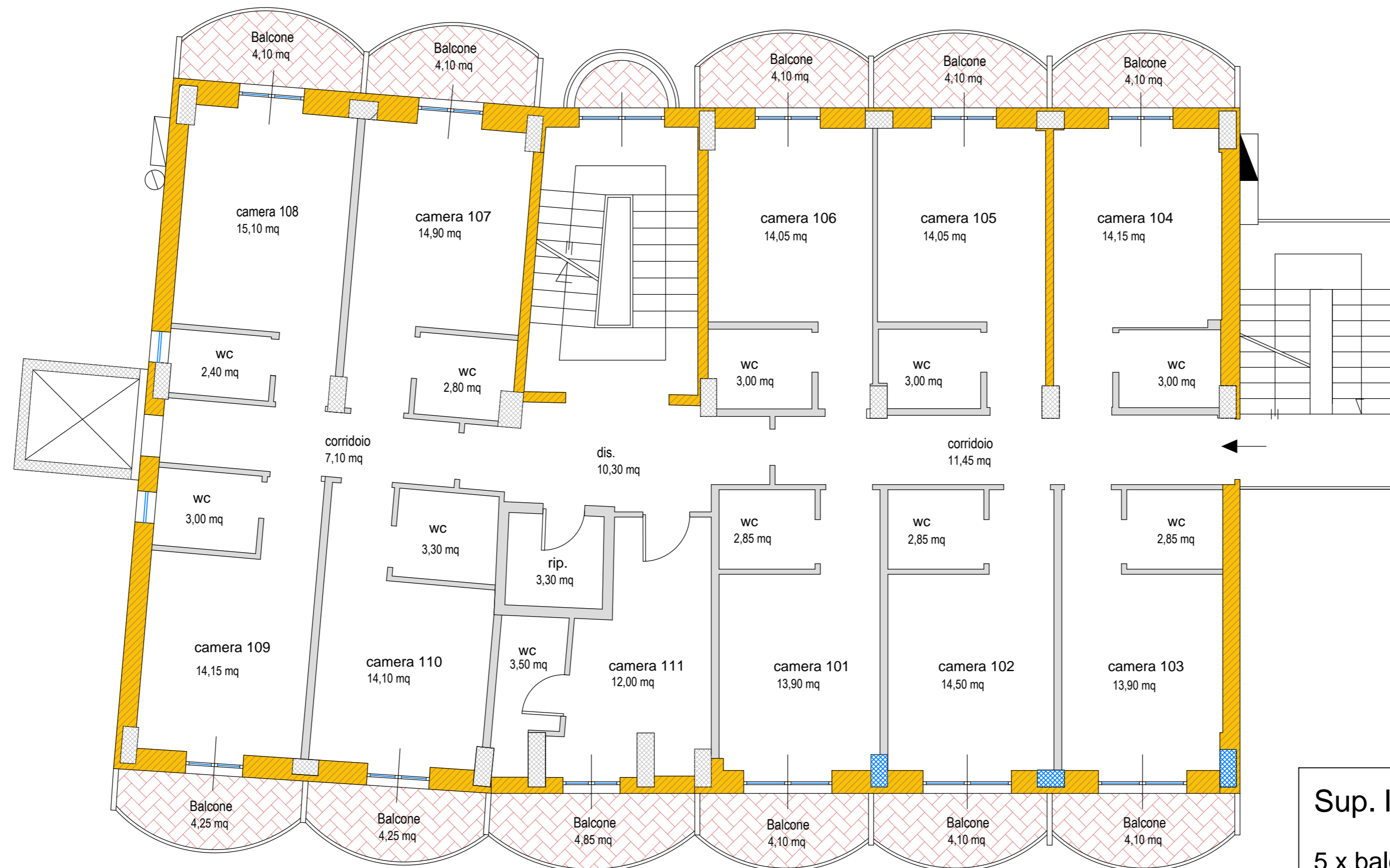
PIANTA PIANO PRIMO

Sup. lorda piano Primo	280,00 mq
5 x balcone da 4,10mq	=> 20,50 mq
2 x balcone da 4,25mq	=> 8,50 mq
3 x balcone da 4,10mq	=> 12,30 mq
1 x balcone da 4,85mq	=> 4,85 mq
1 x ballatoio da 1,30mq	=> 1,30 mq
1 x scala est 16,50mq	=> 16,50 mq
1 x vano asc. 4,85mq	=> 4,85 mq

COMUNE DI SAN MARCO IN LANMIS (FG)

PIANO SECONDO

Foglio 100, part. 649, sub. 3



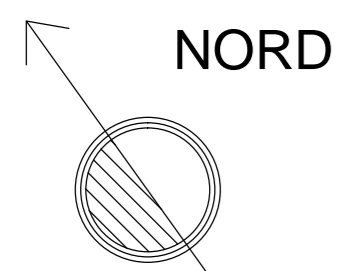
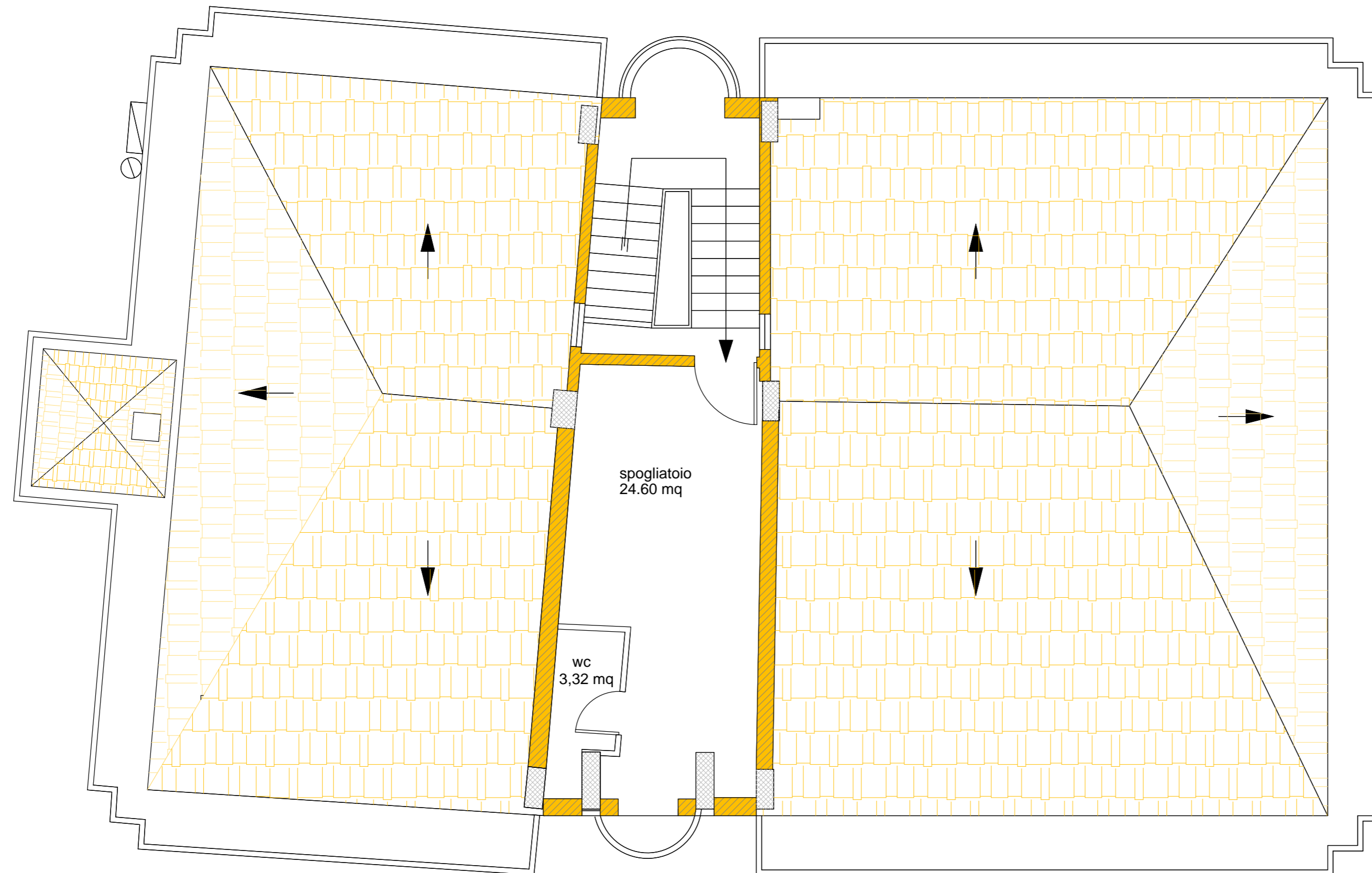
PIANTA PIANO SECONDO

Sup. lorda piano Primo	280,00 mq
5 x balcone da 4,10mq	=> 20,50 mq
2 x balcone da 4,25mq	=> 8,50 mq
3 x balcone da 4,10mq	=> 12,30 mq
1 x balcone da 4,85mq	=> 4,85 mq
1 x ballatoio da 1,30mq	=> 1,30 mq
1 x scala est 16,50mq	=> 16,50 mq
1 x vano asc. 4,85mq	=> 4,85 mq

COMUNE DI SAN MARCO IN LANMIS (FG)

PIANO TERZO (COPERTURA)

Foglio 100, part. 649, sub. 3



Pianta Piano Terzo (copertura)

Sup. lorda piano Terzo 52,70 mq

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro

S 

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO O

VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1



VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1

	Superficie Lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD HOTEL RISTORANTE (Foglio 100, part. 649, sub. 3)												
Piano S1 (sup. lorda)	Sala ricevimenti e wc	570,00	100%	570,00	1 350,00	€ 769 500,00	95%	€ 731 025,00	99,80%	100%	99%	€ 722 267,32
	Zona cucine e servizi	190,00	100%	190,00	1 350,00	€ 256 500,00	95%	€ 243 675,00	99,80%	100%	99%	€ 240 755,77
	spazio coperto	23,00	70%	16,10	1 350,00	€ 21 735,00	95%	€ 20 648,25	99,80%	100%	99%	€ 20 400,88
	pozzo luce a cielo aperto (1)	47,25	50%	23,63	1 350,00	€ 31 893,75	95%	€ 30 299,06	99,80%	100%	99%	€ 29 936,08
	pozzo luce a cielo aperto (2)	66,00	50%	33,00	1 350,00	€ 44 550,00	95%	€ 42 322,50	99,80%	100%	99%	€ 41 815,48
	ripostiglio sottoscala	16,00	70%	11,20	1 350,00	€ 15 120,00	95%	€ 14 364,00	99,80%	100%	99%	€ 14 191,92
	Centrale Termica	33,50	70%	23,45	1 350,00	€ 31 657,50	95%	€ 30 074,63	99,80%	100%	99%	€ 29 714,33
	riserva idrica/locale pompe	37,95	50%	18,98	1 350,00	€ 25 616,25	95%	€ 24 335,44	99,80%	100%	99%	€ 24 043,90
Piano Rialzato	Hall / reception / bar	285,00	100%	285,00	1 350,00	€ 384 750,00	95%	€ 365 512,50	99,80%	100%	99%	€ 361 133,66
	Tettoia Coperta	283,75	100%	283,75	1 000,00	€ 283 750,00	95%	€ 269 562,50	99,80%	100%	99%	€ 266 333,14
	Area retrostante a parcheggio	315,00	100%	315,00	150,00	€ 47 250,00	95%	€ 44 887,50	99,80%	100%	99%	€ 44 349,75
	Area retrostante a verde e viabilità	405,00	100%	405,00	150,00	€ 60 750,00	95%	€ 57 712,50	99,80%	100%	99%	€ 57 021,10
	Area retrostante locali tecnici	21,50	100%	21,50	150,00	€ 3 225,00	95%	€ 3 063,75	99,80%	100%	99%	€ 3 027,05
Piano Primo	Camere Hotel	280,00	100%	280,00	1 350,00	€ 378 000,00	95%	€ 359 100,00	99,80%	100%	99%	€ 354 797,98
	balconi	47,45	50%	23,73	1 350,00	€ 32 028,75	95%	€ 30 427,31	99,80%	100%	99%	€ 30 062,79
	scala esterna	16,50	33%	5,45	1 350,00	€ 7 350,75	95%	€ 6 983,21	99,80%	100%	99%	€ 6 899,55
	ascensore	4,85	50%	2,43	1 350,00	€ 3 273,75	95%	€ 3 110,06	99,80%	100%	99%	€ 3 072,80

Piano Secondo	Camere Hotel	280,00	100%	280,00	1 350,00	€ 378 000,00	95%	€ 359 100,00	99,80%	100%	99%	€ 354 797,98
	balconi	47,45	50%	23,73	1 350,00	€ 32 028,75	95%	€ 30 427,31	99,80%	100%	99%	€ 30 062,79
	scala esterna	16,50	33%	5,45	1 350,00	€ 7 350,75	95%	€ 6 983,21	99,80%	100%	99%	€ 6 899,55
	ascensore	4,85	50%	2,43	1 350,00	€ 3 273,75	95%	€ 3 110,06	99,80%	100%	99%	€ 3 072,80
	Piano Sottotetto	52,70	50%	26,35	1 350,00	€ 35 572,50	95%	€ 33 793,88	99,80%	100%	99%	€ 33 389,02
IMPIANTO ANTINCENDIO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO CANALIZZATO, AQS E ASCENSORE												
	impianti presenti	1,00	100%	1,00	75 000,00	€ 75 000,00	100%	€ 75 000,00	100%	100%	95%	€ 71 250,00
SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELLA STRUTTURA (parcheggio scoperto)												
Spazi Pertinenziali est.	Foglio 100 p.la 678	295,00	100%	295,00	125,00	€ 36 875,00	95%	€ 35 031,25	99,80%	100%	100%	€ 34 961,19
	Foglio 100 p.la 302	492,00	100%	492,00	125,00	€ 61 500,00	95%	€ 58 425,00	99,80%	100%	100%	€ 58 308,15
	Foglio 100 p.la 355	503,00	100%	503,00	125,00	€ 62 875,00	95%	€ 59 731,25	99,80%	100%	100%	€ 59 611,79
	Foglio 100 p.la 664	258,00	100%	258,00	125,00	€ 32 250,00	95%	€ 30 637,50	99,80%	100%	100%	€ 30 576,23
TOTALE						€ 3 121 676,50		€ 2 969 342,68				€ 2 932 753,02

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)

€ 3 121 676,50

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)

€ 2 969 342,68

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)

€ 2 932 753,02

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO

€ 2 933 000,00