

Reddito annuo lordo: £	15.000.000
Reddito annuo netto (-25%): £	13.500.000
Tasso di capitalizzazione:	100/6
(a) Valore capitale: £	225.000.000
Valore unitario: £/mq	2.000.000
(b) Valore commerciale: £	234.000.000
Media dei valori (a) e (b): £	229.500.000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 229.000.000

7)-5L Neg. X, p.terra, fabbricato A

Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 11-13-15-17, fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 09.06.80 e successivamente frazionato (scheda 14452 della denuncia di variazione 14451 del 15.10.80 e successive), ancora riportato in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a foglio 83, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 11/33 p.T, zo 2, ctg C/1, cl 4, composto di ambienti di diversa quadratura e relativo wc, nell'intero posto fra i seguenti confini:

- nord: scala e vani condominiali
- est: area condominiale
- sud: Via della Giraffa
- ovest: locale adiacente civico 19

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

Reddito unitario mensile lordo: £/mq	11.000
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	1.600.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

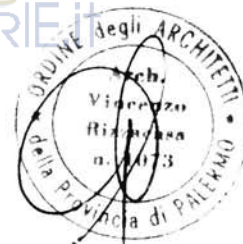
-16-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rendito annuo lordo: €	14.200.000
Rendito annuo netto (-25%): €	10.650.000
Tasso di capitalizzazione:	100/6
(a) Valore capitale: €	283.000.000
Valore unitario: €/mq	3.000.000
(b) Valore commerciale: €	239.460.000
Media dei valori (a) e (b): €	261.230.000



Valore definitivo in cifra tonda: € 263.000.000

Stato Neg. X, p.terra, fabbricato A

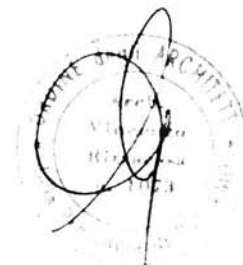
Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 25, fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 03.06.80 e successivamente frazionato (scheda 14452 della denuncia di variazione 14451 del 15.10.80 e successive), ancora riportato in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a ... luglio 82, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 11/33 p.T. ze 2, stg 67', cui è composto di un unico ambiente con volume posto fra i seguenti confini:



- ordi: vani condominiali
- rest: locale adiacente civico 23
- sud: Via della Giraffa
- ovest: locale adiacente civico 27

Superficie: mq	47,80
Alt. piano: m	4,00
Tabatura: mq	133,50

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo e alla stima sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi con riferimento ai parametri di base correlati per la categoria e la zona.



Reddito unitario mensile lordo: £/mq	11,000
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	500,000
Reddito annuo lordo: £	6,000,000
Reddito annuo netto (-25%): £	5,400,000
Tasso di capitalizzazione:	100/6
(a) Valore capitale: £	90,000,000
Valore unitario: £/mq	2,000,000
(b) Valore commerciale: £	91,800,000
Media dei valori (a) e (b): £	90,900,000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 90,000,000

9)-7N Neg. X, p.terra, fabbricato A

Locali commerciali sito in Palermo, Via della Giraffa 31-33, fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 09.06.80 e frazionato con la scheda 14455 della denuncia di variazione 14451 del 15.10.80, ancora riportato in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a foglio 83, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 11/33 p.T, zo 2, ctg C/1, cl 4, composto di un unico ambiente con wc, posto fra i seguenti confini:

- nord: vani condominiali
- est: locale adiacente civico 29
- sud: Via della Giraffa
- ovest: androne condominiale

Superficie: mq	95.67
Interpiano: ml	4.00
Cubatuna: mc	382.68

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella

sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

Reddito unitario mensile lordo: £/mq	11,000
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	1,000,000
Reddito annuo lordo: £	12,000,000
Reddito annuo netto (-25%): £	10,800,000
Tasso di capitalizzazione:	100/6
(a) Valore capitale: £	180,000,000
Valore unitario: £/mq	2,000,000
(b) Valore commerciale: £	191,340,000
Media dei valori (a) e (b): £	185,670,000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 185,000,000

10)-8A Neg. X, p.terra, fabbricato B

Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 51-53-55-57-59, fabbricato B, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8371 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a

, foglio 83, particella 1598 sub 1, var.1, mut.A, Via della Giraffa 51/59 p.T, zc 2, ctg C/1, cl 4, consistenza mq 189, rendita 4989600, composto di ambienti di diversa quadratura e relativo wc, nell'intero posto fra i seguenti confini:

-nord: vano scala ed area condominiale

-est: locale adiacente

-sud: Via della Giraffa

-ovest: scivolo condominiale

Superficie: mq 207,56

Interpiano: ml 4.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cubatura: mc 830.24

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.



Reddito unitario mensile lordo: £/mq	11,000
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	2,250,000
Reddito annuo lordo: £	27,000,000
Reddito annuo netto (-25%): £	24,300,000
Tasso di capitalizzazione:	100/6
(a) Valore capitale: £	405,000,000
Valore unitario: £/mq	2,000,000
(b) Valore commerciale: £	415,120,000
Media dei valori (a) e (b): £	410,060,000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 410,000,000

11)-9B Neg. Var. p.terra, fabbricato Var.

Non disponendo nemmeno dell'indicazione del fabbricato, il sottoscritto non è riuscito ad identificare l'immobile, che pertanto non viene valutato.

12)-appartamento interno D, piano 2°, scala C, fabbricato B

Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala C, piano 2, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8375 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a foglio 83, particella 1598 sub 10, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.2 scala C int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 8.0, rendita 840000, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio,



completare, nonché due balconi ed una terrazza di collegamento, posti

tra i seguenti confini:

-nord: area condominiale

-est: appartamento limitrofo scala E

-sud: Via della Giraffa

-ovest: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Grado di manutenzione: discreto non occorrono interventi di

manutenzione straordinaria;

Superficie coperta: mq 134,00

Superficie utile: mq 120,99

Balconi e terrazza: mq 61,24

Interpiano: mq 7,20

Cubatura: mc 429,90

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed alla spesa analitica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scelta dei parametri unitari coerenti per la categoria e la zona.

La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile ed il 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie coperta convenzionale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed il 1/2 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq 129,20

Reddito unitario mensile lordo: €/mq 3,700

Reddito mensile lordo (ammortato): € 895,000

Reddito annuo lordo: € 10.720,000

Reddito netto netto (-25%): € 7.985,000

Tasso di capitalizzazione: 10,4

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



(a) Valore capitale: £	199,125,000
Superficie commerciale: £	154.73
Valore unitario: £/mq	1,400,000
(b) Valore commerciale: £	216,626,667
Media dei valori (a) e (b): £	207,875,833

Valore definitivo in cifra tonda: £ 207,000,000

Il totale dei valori stimati ammonta a £ 2,338,000,000

6. Schede riepilogative e base d'asta per ciascuna delle unità immobiliari valutate

1)-Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala D, piano 4, interno a destra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8396 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a , foglio 83, particella 1598 sub 34, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.4 scala D int.dx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 7.5, rendita 787500, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonché quattro balconi, confinante a nord con area condominiale, ad est con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a sinistra, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con area condominiale.

Superficie coperta: circa mq 134

Prezzo base d'asta: £ 189,000,000

2)-Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala C, piano 4, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8379 del 09.06.80 e riportato alla partita 1070284 in testa a Faucetta Antonietta n.PA 26.10.45, foglio 83, particella

1598 sub 14, var.2, mut.A, partita di provenienza 164124, Via della Giraffa 35, piano 4, scala C, int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 8.0, rendita 840000, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonchè tre balconi ed una terrazza di collegamento, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento limitrofo scala B, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra. Superficie coperta circa mq 134

Prezzo base d'asta: € 206,000,000

3)-Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala D, piano 6, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8401 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa foglio 83, particella 1598 sub 37, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.6 scala D int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 6.5, rendita 682500, composto di ingresso, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, corridoio, nonchè tre balconi, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento limitrofo scala C, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra.

Superficie coperta circa mq 118

Prezzo base d'asta: € 169,000,000

4)-Appartamento sito in Palermo, Largo della Martora 5, fabbricato C, scala A, piano 7, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8552 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in



testa a Lombarda Ces SRL, foglio 83, particella 1141 sub 17, var.1, mut.A, Largo della Martora 5 p.7 scala A int. ex, zo 2, ctg. A/2, di 5, consistenza vani 6,5, rendita 682500, composto di ingresso, salone parli a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonché tre balconi, confinante a nord con area condominiale, ad est con Via della Martora, a sud con Largo della Martora, ad ovest con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra.
Superficie coperta circa mq 125

Prezzo base d'asta: £ 182.000,000

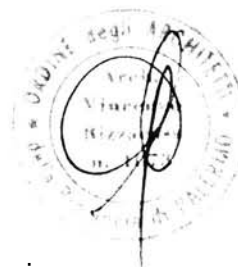
4bis)-Box auto sito in Palermo, Largo della Martora 11 (scivolo condominiale), piano interrato, interno 6 della seconda corsia di accesso entrando da Largo della Martora, riportato nel NCEU di Palermo alla partita 164124 in testi: foglio 83, particella 1139 sub 35, var.1, mut.A, Via della Martora 11 p.81 int.6, zo 2, ctg. C/6, di 6, consistenza mq 16, rendita 65600, composto di un unico vano esteso circa mq 16 e confinante a nord con sottostada verso edificio D, ad est con box adiacente, a sud con corsia di accesso, ad ovest con box adiacente.

Prezzo base d'asta: £ 15.000,000

5)-Appartamento sito in Palermo, Largo della Martora 5, fabbricato C, scala B, piano 7, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8570 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testi: foglio 83, particella 1141 sub 35, var.1, mut.A, Largo della Martora 5 p.7 scala B int. ex, zo 2, ctg. A/2, di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-24-



5. consistenza vani 5.5. rendita 577500, composto di ingresso, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, ripostiglio nonché due balconi, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento limitrofo scala A, a sud con Largo della Martora, ad ovest con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a dx. Superficie coperta circa mq 99

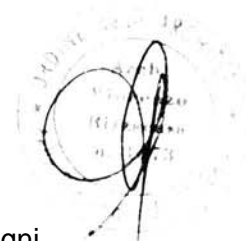
Prezzo base d'asta: € 141,000,000

98) - Box auto sito in Palermo, Largo della Martora 11 (scivolo condominiale), piano interrato, interno 13 della prima corsia di accesso, edificio 6, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8514 e riportato alla partita 164124 in testa a Lombarda Ces SRL, foglio 83, particella 1141 sub 56, vani 1, mut.A. Via della Martora 11 p.31 int.13 sc 2, cat C/6, cl 6, consistenza mq 23, rendita 94300, composto di un unico vano esteso circa mq 23 e confinante a nord con 1 box aventi accesso dalla seconda corsia, ad est box adiacente stessa corsia, a sud con corsia di accesso, ad ovest con box adiacente stessa corsia.

Prezzo base d'asta: € 22,000,000

99) - Locale commerciale sito in Palermo, Largo della Martora 8-9-10 fabbricato di piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8538 del 09.06.80 e successivamente frazionato con schede 14440 e 14441 della denuncia di variazione 14459 del 15.10.00, riportate nella sua interezza alla partita 164124 in testa a Lombarda Ces SRL, foglio 83, particella 1141 sub 1, stanza 1, Largo della Martora 8-9-10 p.L. sc 2, cat C/1, cl 6, cons. mq 117, piano terra, ambienti di diversa quadratura e relativi wc, nell'insieme a loco

ASTE
GIUDIZIARIE.it



circa mq 117 e confinante a nord con vano scala e area condominiale, ad est con vano scala e locale adiacente civico 7, a sud con Via della Mantona, ad ovest con scivolo condominiale civico 11.

Prezzo base d'asta: £ 229.000,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

77-Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 17-19-18-17, fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 09.06.80 e successivamente frazionato, ancora riportata in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a foglio 36, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 17-19-18-17, in 2.° dtg C/1, of 4, composto di ambienti di diversa quadratura con relativo vd, nell'insieme esteso circa mq 149 e confinante a nord con vano scala e vano condominiale, ad est con area condominiale, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con locale adiacente civico 19.

Prezzo base d'asta: £ 293.000,000

81-Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 25, fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 09.06.80 e successivamente frazionato (scheda 14452 della denuncia di variazione 14451 del 15.10.80 e successive), ancora riportata in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a foglio 80, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 17-19-18-17, in 2.° dtg C/1, of 4, composto di un unico ambiente con vd, esteso circa mq 45,90 e confinante a nord con vano condominiale, ad est con locale adiacente civico 23, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con locale adiacente civico 27.

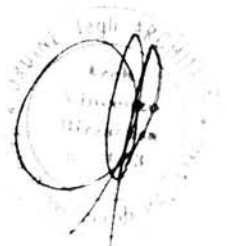
Prezzo base d'asta: £ 90.000,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

82-Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 31-33.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



fabbricato A, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8319 del 09.06.80 e frazionato con la scheda 14455 della denuncia di variazione 14451 del 15.10.80, ancora riportato in maggiore estensione alla partita 164124 in testa a _____, foglio 83, particella 1599 sub 1, Via della Giraffa 11/33 p.T, zc 2, ctg C/1, cl 4, composto di un unico ambiente con servizio, esteso circa mq 95 e confinante a nord con vani condominiali, ad est con locale adiacente civico 29, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con androne condominiale.

Prezzo base d'asta: € 185,000,000

10)-Locale commerciale sito in Palermo, Via della Giraffa 51-53-55-57-59, fabbricato B, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8371 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in _____ foglio 83, particella 1598 sub 1, var.1, mut.A, Via della Giraffa 51/59 p.T, zc 2, ctg C/1, cl 4, consistenza mq 189, rendita 4989600, composto di ambienti di diversa quadratura con relativo wc, nell'insieme esteso circa mq 207 e confinante a nord con vano scala ed area condominiale, ad est con locale adiacente, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con scivolo condominiale.

Prezzo base d'asta: € 410,000,000

12)-Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala C, piano 2, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8375 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a _____ foglio 83, particella 1598 sub 10, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.2 scala C int.sx, zc 2,



ctg A/2, cl 5, consistenza vani 8.0, rendita 840000, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonché due balconi ed una terrazza di collegamento, confinante a nord con area condominiale, ad est con appartamento limitrofo scala B, a sud con Via della Giraffa, ad ovest con vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Superficie coperta circa mq 134

Prezzo base d'asta: £ 207,000,000

=====

.Riepilogo finale

<u>lotti</u>	<u>prezzi base asta</u>
1)-App.Giraffa 35, ed.B, sc.D, p.4, int.dx, p.1598/34	£ 189,000,000
2)-App.Giraffa 35, ed.B, sc.C, p.4, int.sx, p.1598/14	£ 206,000,000
3)-App.Giraffa 35, ed.B, sc.D, p.6, int.sx, p.1598/37	£ 169,000,000
4)-App.Martora 5, ed.C, sc.A, p.7, int.sx, p.1141/17	£ 182,000,000
4Bis)-Box n.6, part.1139/35	£ 15,000,000
5)-App.Martora 5, ed.C, sc.B, p.7, int.sx, p.1141/35	£ 141,000,000
5Bis)-Box n.13, part.1141/56	£ 22,000,000
6)-Neg.Martora 8/10, ed.C, p.T, p.1141/1 stadio 1	£ 229,000,000
7)-Neg.Giraffa 11/17, ed.B, p.T, p.1599/1 in magg.est.	£ 293,000,000
8)-Neg.Giraffa 25, ed.B, p.T, p.1599/1 in magg.est.	£ 90,000,000
9)-Neg.Giraffa 31/33, ed.B, p.T, p.1599/1 in magg.est.	£ 185,000,000
10)-Neg.Giraffa 51/59, ed.B, p.T, p.1598/1	£ 410,000,000
12)-App.Giraffa 35, ed.B, sc.C, p.2, int.sx, p.1598/10	£ 207,000,000



In totale

€ 2,338,000,000

Allegata copia della lettera 04.11.92 dell'avv. Oddo.

Palermo, 17.10.94

=====



ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

Arch. Vincenzo Rizzacasa



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

-29-