

---

CASA DI OSPITALITA' "CORTESI CAPIZZI BASILE"  
Via S. Francesco di Paola n. 29 - 98060 SANT'ANGELO DI BROLO (ME)  
telefax 0941-533000 e-mail [segreteria@casadiriposocortese.it](mailto:segreteria@casadiriposocortese.it) pec: [casadiriposoccb@pec.it](mailto:casadiriposoccb@pec.it)

---

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

N. 24 del Reg. Data 08/05/2024	OGGETTO: Immobili di proprietà dell'Ente. Presa d'atto della relazione di stima. Alienazione dei beni mediante manifestazione d'interesse pubblica.
-----------------------------------	--

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **otto**, del mese di **maggio**, nell'ufficio di segreteria di questa Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, con sede in Sant' Angelo di Brolo, il Dott. Vincenzo Cusumano Commissario straordinario, nominato con D.A. n. 52 del 20/04/2023, rinnovato con D.A n. 2/2024, **collegato in video conferenza**, assistito dal segretario p.t Rag. Caterina Pintaudi, ha adottato la seguente deliberazione.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**PREMESSO** che questo Ente, al fine di reperire le risorse necessarie per garantire i servizi essenziali agli ospiti dell'Istituzione e ridurre il disavanzo, ha necessità di procedere all'alienazione degli immobili di proprietà dell'Ente, siti nel comune di Sant' Angelo di Brolo (ME) in Via Umberto I° n. 4-8, Via S. Salvatore n. 2 e Via Portello 9;

- ◆ che a tal fine, con nota n. 79 del 28-2-2024, è stata chiesta una relazione di stima all' Ing. Vincenzo Messina, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Messina al n. 2576 con studio Tecnico in Brolo (ME) Via Trento n. 260;

**VISTA** la stima redatta dal suddetto professionista che ha stabilito il valore di mercato di seguito indicato per ogni immobile:

- Immobile sito in Sant'Angelo di Brolo (ME), Via S. Salvatore n. 2 con terrazzino prospiciente Via Umberto I°- locale di deposito- distinto nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n. 12, part. n. 81 sub. 8, consistenza circa mq. 24: **Valore di stima €. 6.000,00** (Euro seimila/00);
- Immobile sito in Sant'Angelo di Brolo (ME), Via Portello, n. 9, distinto nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n. 12, part. n. 81 sub. 9 Cat. A/2 classe 5, di circa mq. 136: **Valore di stima €. 54.400,00** (Euro ad 12 del fondo Cinquantaquattromilaquattrocento/00);
- Immobile ubicato in Sant'Angelo di Brolo (ME), Via Umberto I° n. 4-8, distinto nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n. 12, part. n. 81 sub. 10 Cat. A/2 **Valore di stima €. 21.000,00** (Euro ventunomila/00);

**ATTESO** che, con nota n. 169 del 02.05.2024, è stata richiesta all' Ufficio Tecnico del comune di Brolo (ME) la necessaria congruità dei suddetti prezzi;

**VISTO** il parere redatto dall' ing. Basilio Ridolfo, responsabile dell'Area Tecnica del comune di Brolo - autorizzato dal Sindaco con nota n. 7540 del 06.05.2024- acclarata al protocollo dell'Ente al n. 174 del 07.05.2024, che ha ritenuto congrui i valori stimati dall'ing. Messina Vincenzo;

**RITENUTO** prendere atto del suddetto parere di congruità meritevole di approvazione;

**ATTESO** che i beni oggetto della stima non sono utilizzabili per i fini istituzionali dell'Ente e che gli stessi necessitano spesso di lavori di manutenzione straordinaria, esponendo l'Ente ad un sovraccarico di spese;

- **che** il C.d.A. pro-tempore aveva a suo tempo già deliberato l'alienazione dei superiori beni con atto n. 94/2010, approvato dal Dipartimento Regionale della Famiglia del Lavoro con D.D.S. n. 349 del 30.3.2011;

**RITENUTO**, pertanto, procedere all'alienazione dei beni di cui in premessa, indicati nel parere dell'Ing. Basilio Ridolfo che, in copia, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, mediante pubblica manifestazione d'interesse;

VISTA la legge 17.7.1890 n. 6972 e della disposizione transitoria dell'art.21 del Decreto legislativo n. 207/2001 "nel periodo transitorio previsto per il riordino delle istituzioni ad esse seguitano ad applicarsi le disposizioni previsti in quanto non contrastanti con i principi della libertà dell'assistenza con i principi della legge e con le disposizioni del presente decreto legislativo;

## DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono riportati e trascritti, di:

### 1. PRENDERE ATTO:

- a. della relazione dell' Ing. Vincenzo Messina, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Messina al n. 2576 con studio Tecnico in Brolo (ME) Via Trento n. 260, relativa alla stima del valore di mercato degli immobili descritti in premessa;
- b. del parere di congruità dei valori stimati dall'ing. Messina Vincenzo, redatto dall' ing. Basilio Ridolfo, responsabile dell'Area Tecnica del comune di Brolo, che, in copia, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

2. **DARE ATTO** che il Dipartimento Regionale della Famiglia del Lavoro con D.D.S. n. 349 del 30.3.2011 ha già approvato la delibera di vendita.

3. **PROCEDERE** all'alienazione dei suddetti immobili mediante pubblica manifestazione d'interesse;

4. **APPROVARE** a tal fine:

- a) Avviso pubblico di manifestazione d'interesse per la vendita di beni immobili di proprietà dell'Ente;
- b) Modello di domanda (allegato A all'Avviso di manifestazione d'interesse);

5. **PUBBLICARE** il suddetto avviso con l'allegato modello di domanda agli Albi Pretori dei comuni limitrofi oltre al comune in cui ha sede l'IPAB e all'Albo on line sul sito internet istituzionale dell'Ente [www.casadiriposocortese.it](http://www.casadiriposocortese.it);

5) **DARE**, infine, la massima pubblicità anche mediante affissione negli esercizi pubblici limitrofi alla sede comunale dell'Ente;

6) **PUBBLICARE** il presente provvedimento all'Albo Online dell'Ente.

---

---

---

Del che si è redatto il presente verbale che, letto ed approvato, si sottoscrive come appresso:

**Il Commissario Straordinario**  
(Dr. Vincenzo Cusumano)

**VINCENZO** Firmato digitalmente  
**CUSUMANO** da VINCENZO  
CUSUMANO  
Data: 2024.05.08  
11:30:37 +02'00'



**Il Segretario**  
(Rag. C. Caterina Pintaudi)

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

**SI CERTIFICA**

che copia della presente deliberazione è in pubblicazione dal \_\_\_\_\_ e sino al \_\_\_\_\_  
Sant' Angelo di Brolo, \_\_\_\_\_.

**IL SEGRETARIO**  
(Rag. C. Caterina Pintaudi)

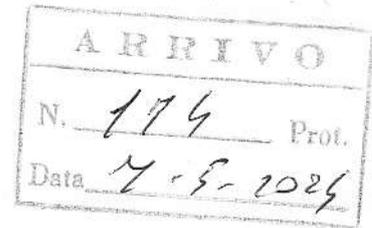
---



**COMUNE DI BROLO**  
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA  
**AREA TECNICA**

www.comune.brolo.me.it

P. IVA 00324280833



**Oggetto: IPAB "CASA DI OSPITALITA' CORTESE CAPIZZI BASILE" - VISTO DI CONGRUITÀ PERIZIA REDATTA DALL'ING. VINCENZO MESSINA RIGUARDANTE GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI SANT'ANGELO DI BROLO AL FG. 12 CON LA PARTICELLA 81, SUB 8, 9 E 10**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** la nota pervenuta in data 06.05.2024, al prot. 7535 con la quale il segretario dell'IPAB "CASA DI OSPITALITA' CORTESE CAPIZZI BASILE" ha richiesto al Sindaco di Brolo di autorizzare il tecnico comunale, Ing. Basilio Ridolfo, ad apporre il visto di congruità sulla relazione di stima redatta dall'Ing. Vincenzo Messina riguardante alcuni immobili di proprietà della medesima IPAB;

**Vista** l'autorizzazione del Sindaco, resa con nota prot. 7540 del 06.05.2024;

**Vista** la Relazione di stima a firma dell'Ing. Vincenzo Messina, nato a Sant'Angelo di Brolo in da iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2756, datata 13.03.2024

**Rilevato** che la suddetta Relazione di stima redatta dall'Ing. Vincenzo Messina, riguarda gli immobili di proprietà dell'IPAB "CASA DI OSPITALITA' CORTESE CAPIZZI BASILE" facenti parte di un unico fabbricato sito tra le Vie Umberto I, S. Salvatore e Portello del Comune di Sant'Angelo di Brolo, elencati nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Descrizione	Riferimenti catastali	Destinazione urbanistica
Unità immobiliare sita in Via S. Salvatore 2	Unità ubicata a piano terra con terrazzino prospiciente Via Umberto I (di superficie pari a 15,00 mq circa), avente destinazione a locale deposito, costituita da un unico vano di circa 24,00 mq. Stato delle finiture scadente, pavimentazione in terra battuta, infissi esterni in legno degradati.	Fg di mappa n. 12, particella n. 81, sub. 8	Zona A del centro storico
Unità immobiliare sita nella Via Portello 9	Unità ubicata a piano terra, piano primo e piano secondo avente destinazione residenziale, composta da otto vani di superficie complessiva pari a 136,00 mq circa ed altezza media di 3,40 m con annessi balconi di superficie complessiva di 10,00 mq circa. La superficie catastale è di 192,00 mq circa. Lo stato delle finiture è mediocre; la pavimentazione è costituita in parte con lastre di marmo ed in parte con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in cattivo stato di conservazione; i servizi igienici necessitano di lavori di manutenzione; tutti gli impianti sono molto vetusti.	Fg di mappa n. 12, particella n. 81, sub. 9	Zona A del centro storico

Unità immobiliare sita nella Via Umberto I n. 6 e 8	Unità disposta a piano terra avente destinazione commerciale con annessi locali accessori. E' costituita da due vani e da un piccolo wc con superficie utile complessiva di 35,00 mq, in cattivo stato di manutenzione.	Fg di mappa n. 12, particella n. 81, sub. 10	Zona A del centro storico
---	---	--	---------------------------

**Evidenziato** che l'Ing. V. Messina, sulla scorta di quanto dallo stesso accertato, ha ritenuto di attribuire i seguenti valori:

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Unità immobiliare sita in Via S. Salvatore 2	€/mq 250,00	€. 6.000,00
Unità immobiliare sita nella Via Portello 9	€/mq 400,00	€. 54.400,00
Unità immobiliare sita nella Via Umberto I n. 6 e 8	€/mq 600,00	€. 21.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€. 81.900,00</b>

PER TUTTO QUANTO SOPRA VISTO, RILEVATO ED EVINDENZIATO,

**DICHIARA**

DI RITENERE CONGRUI I VALORI STIMATI DALL'ING. VINCENZO MESSINA NELLA RELAZIONE DI PERIZIA CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE PER FORMARNE PARTE INTEGRATE E SOSTANZIALE.

Brolo, lì 06.05.2024



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Basilio Ridolfo



# Relazione di stima per la valutazione di alcuni immobili di proprietà della casa di ospitalità "CORTESE CAPIZZI BASILE".

ARRIVO  
N. P4 Prot.  
Data 14-3-2024

## PREMESSA

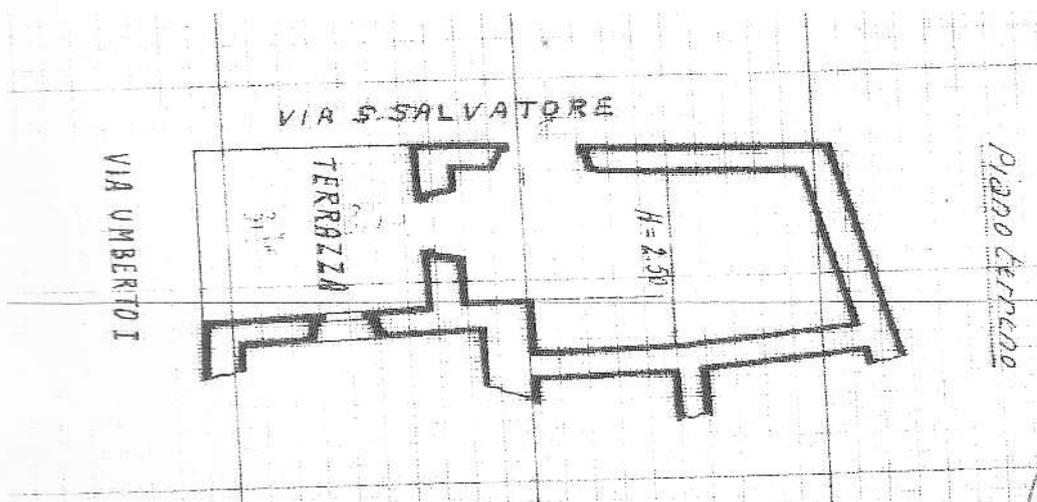
La presente relazione di stima, redatta dal sottoscritto ing. Vincenzo MESSINA, nato a S. Agata di Militello il 26/02/1968 C.F. MSSVCN68B26I199J, Iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Messina al n.2756, con studio Tecnico sito in Brolo Via Trento n.260. A seguito di incarico a mezzo raccomandata a mano prot. n.79 del 28/02/2024, è relativa agli immobili, siti nel centro urbano di Sant'Angelo di Brolo, di proprietà della casa di ospitalità "CORTESE CAPIZZI BASILE", e precisamente:

- 1- Unità immobiliare sita nella via S. Salvatore 2, posta a piano terra, con terrazzino prospiciente via Umberto I° avente destinazione a locale deposito è riportata nel catasto fabbricati al foglio di mappa n. 12 particella n. 81, subalterno 8;
- 2- Unità immobiliare sita nella via Portello 9, posta a piano terra, piano primo e piano secondo, avente destinazione residenziale è riportata nel catasto fabbricati al foglio di mappa n. 12 particella n. 81, subalterno 9;
- 3- Unità immobiliare sita nella via Umberto Primo 4 e 8, disposta a piano terra, avente destinazione commerciale, con annessi locali accessori è riportata nel catasto fabbricati al foglio di mappa n. 12 particella n. 81, subalterno 10;

La presente relazione ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti ed a tale scopo il sottoscritto, supportato dalla conoscenza dei luoghi, dalla documentazione grafica e catastale, ha effettuato le opportune indagini ed accertamenti di mercato al fine di pervenire alle conclusioni di seguito riportate.

Preliminarmente si evidenzia che i predetti immobili da valutare fanno parte di un fabbricato, sito tra le vie Umberto Primo, S. Salvatore e Portello del Comune di di Sant'Angelo di Brolo, ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona "A" centro storico del vigente Piano Regolatore Generale.

- VALUTAZIONE IMMOBILE 1 Particella n. 81 sub.8



Planimetria sub.8



L'unità immobiliare, disposta a piano terra, è sita nella via S. Salvatore 2 alla quale si accede direttamente dalla predetta via, in atto adibita a locale deposito, costituita da un unico vano di circa mq 24,00.

Lo stato delle finiture è molto scadente, la pavimentazione in terra battuta, gli infissi esterni in legno allo stato molto degradati.

Costituisce pertinenza del locale un piccolo terrazzino di mq 15 circa che si affaccia ad angolo tra le vic Umberto Primo e San. Salvatore.

La stima del predetto immobile viene effettuata secondo il metodo sintetico comparativo.

Sulla scorta di indagini di mercato, relativamente ad operazioni di compravendita di immobili simili

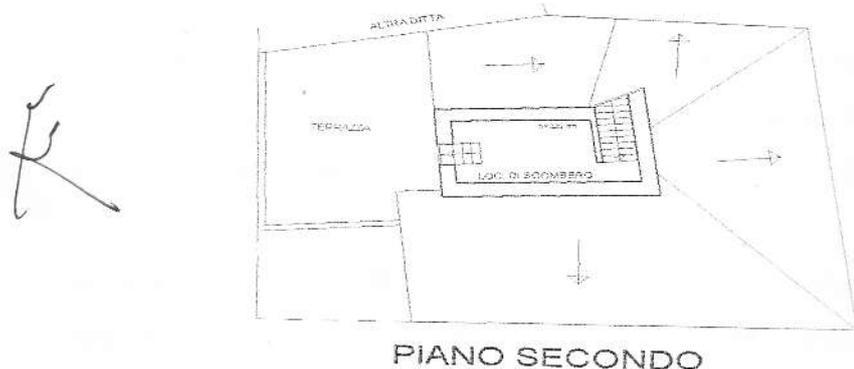
Per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto si è pervenuto al valore unitario del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in €/mq 250,00, considerando in tale importo anche il valore della pertinenza.

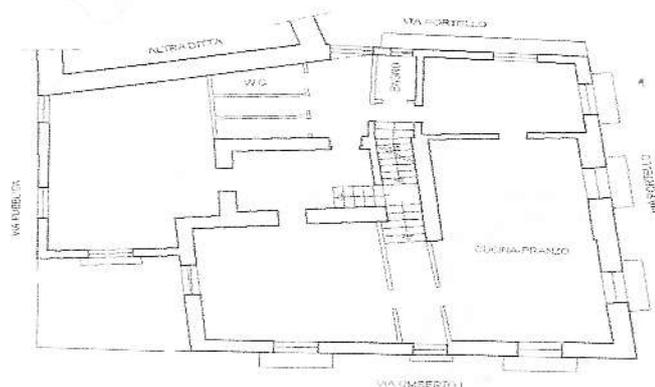
Sicché il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento è il seguente:

mq. 24,00 \* €/mq 250 = €. 6.000,00 (Seimila/00).

VALUTAZIONE IMMOBILE 2 Particella n. 81 sub.9



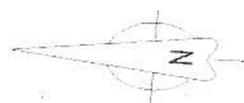
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO  
h = 340 cm



PIANO TERRA



L'unità immobiliare, disposta a piano terra, piano primo e piano secondo è sita nella via Portello 9 e si accede dalla predetta via tramite una scalinata che diparte dal piano terra, in atto sfitta. L'unità è costituita da otto vani catastali, per una superficie complessiva utile di mq.136 circa, con altezza media di ml 3,40, con annessi balconi della superficie complessiva di mq.10,00 circa. Mentre la superfice catastale compreso muri e di mq. 192 circa.

Costituiscono pertinenza della stessa un piccolo vano sottotetto a piano secondo ed un terrazzino, accessibili tramite piccola scala interna in legno.

Lo stato delle finiture allo stato attuale, è mediocre pur essendo stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, la pavimentazione è costituita in parte con lastre di marmo tipo botticino ed in parte con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni in legno tipo "duglas" ed allo stato in cattivo stato di conservazione, le porte interne sono in legno tamburato, i quattro servizi igienici necessitano di lavori di manutenzione e tutti gli impianti esistenti sono molto vetusti.

La stima della predetta unità immobiliare viene effettuata secondo il metodo sintetico comparativo.

Sulla scorta di indagini di mercato, relativamente ad operazioni di compravendita di immobili simili

Per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

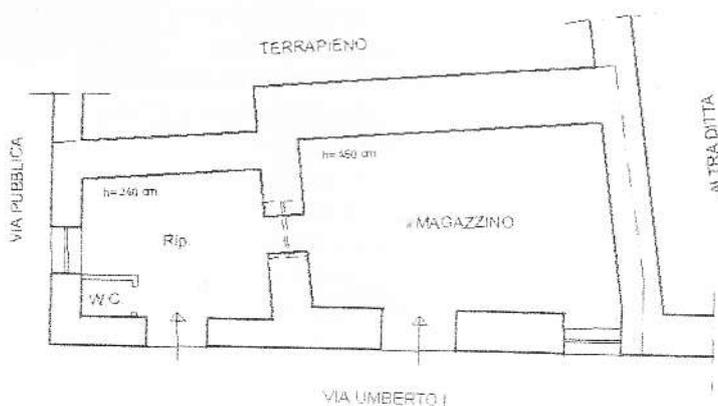
Pertanto si è pervenuto al valore unitario del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in €/mq 400,00, considerando in tale importo anche il valore dei balconi, del vano sottotetto e del terrazzino posti a piano secondo.

Sicché il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento è il seguente:

mq. 136,00 \* €/mq 400 = €.54.400 ,00 (Cinquantaquattroquattrocento/00).

VALUTAZIONE IMMOBILE 3 Particella n. 81 sub.10

K



PIANO TERRA  
hm = 345 cm



L'unità immobiliare, disposta a piano terra è sita nella via Umberto Primo n. 6 e 8 e si accede dalla predetta via, ha destinazione commerciale è costituita da due vani e da un piccolo wc, con una superficie utile complessiva di mq. 35 circa, il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione in quanto da diverso tempo non utilizzata.

La stima della predetta unità immobiliare viene effettuata secondo il metodo sintetico comparativo.

Sulla scorta di indagini di mercato, relativamente ad operazioni di compravendita di immobili simili

Per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché con il supporto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto si è pervenuto al valore unitario del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in €/mq 600,00. Sicché il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento è il seguente:

mq. 35,00 \* €/mq 600 = €.21.000 ,00 (Ventunomila).

#### CONCLUSIONI

Pertanto, per quanto sopra esposto nella presente relazione di stima, il valore complessivo ammonta ad €. 81.900,00 (diconsi euro ottantamilanovecento).

Si precisa infine che urbanisticamente gli immobili sono stati edificati agli inizi del secolo scorso e dalle ricerche effettuate non sono emerse difformità sia urbanistiche che catastali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto ho redatto la presente relazione di stima.

Sant'Angelo di Brolo 13 Marzo 2024

Dot. Ing. Vincenzo MESSINA

