

21/10/25, 09:18

https://cloud.urbi.it/urbi/progs/proto/pr000228.sto?StwEvent=100&email_id=2654&IdProtoView=807&IdPEC_url=&inizio=0&StampaEmail=S

PEC

Tipo E-mail

Da PEC
A -- < salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it >
< asicaltagirone@pec.it >
Oggetto Notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994

Lunedì 20-10-2025 23:46:15

Attenzione:

Il presente messaggio di posta elettronica certificata costituisce notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 di atti in materia civile, amministrativa o stragiudiziale.
Gli atti notificati sono allegati al presente messaggio unitamente alla relazione di notifica.
La notificazione si è perfezionata nel momento in cui il presente messaggio è stato inviato e reso disponibile nella vostra casella di posta elettronica certificata.

--

Allegati:

relata_notifica-signed.pdf Ricorso_TAR_ASI_Caltagirone-signed.pdf procura_Tar_Capannoni-signed.pdf

Dati Tecnici:

testo_email.html message.eml sostitutiva.xml Daticert.xml

RELAZIONE DI NOTIFICA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA EX ART. 3 BIS
DELLA LEGGE 21 GENNAIO 1994, N. 53, ED ART. 55 LEGGE 19 GIUGNO 2009, N. 69

- Il sottoscritto **AVV. SALVATORE ROMEO**, quale difensore domiciliatario di **BUSCEMI FRANCESCA** IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 04167580879), **IANNELLO ANTONINO** IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 02501620872), **RIPULLO VINCENZO** NATO A CALTAGIRONE IL 9/4/1957 IVI RES. TITOLARE DELLA DITTA OMONIMA DITTA ARTIGIANA CON SEDE IN CALTAGIRONE C.DA S. MARIA POGGIARELLI (P. IVA 04121770871 , **MUGHETTO ERNESTO** IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 04113500872), **DI. FRA. CERAMICHE SNC** ,CON SEDE IN CALTAGIRONE VIA MONTALTO 42 IN PERSONA DEL LEGALE RAPPR. PRO TEMPORE; **FRAZZETTA BARTOLOMEO** NATO A CALTAGIRONE IL 27/3/1965 (P. IVA 02901010872); **CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL**,IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 0379787000874), **FLYING LEGEND SRL** CON SEDE IN CALTAGIRONE IN ZONA INDUSTRIALE S.M. POGGIARELLI (P.IVA 04911310870) IN PERSONA DEL LEGALE RAPPR PRO TEMPORE , ha notificato l'allegato Ricorso e procura che si dichiarano conformi all'originale a Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, P. IVA 00400170874, in persona del suo commissario liquidatore pro tempore, con sede a Caltagirone nell'Aggl.to Industriale S. M. Poggiarelli, all'indirizzo di posta elettronica certificata pec asicaltagirone@pec.it, come tratto, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 1, della legge n. 53/1994, dal citato elenco pubblico previsto dal l'art. 7 del D.M. n. 44/2011 (c.d. "Reginde" e IPA) sia in quello, riservato alle Amministrazioni Pubbliche, di cui all'art. 16, comma 12, del D.L. 179/ cui viene spedito, in data odierna, come allegato al messaggio di posta elettronica certificata, l'originale informatico dell'atto, sottoscritto con firma digitale, dall'indirizzo salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, presente sia nell'elenco pubblico previsto dall'art. 7 del D.M. n. 44/2011 (c.d. "Reginde" e "IPA")

Notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994

Attenzione:

Il presente messaggio di posta elettronica certificata costituisce notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994 di atti in materia civile, amministrativa o stragiudiziale.

Gli atti notificati sono allegati al presente messaggio unitamente alla relazione di notifica.

La notificazione si è perfezionata nel momento in cui il presente messaggio è stato inviato e reso disponibile nella vostra casella di posta elettronica certificata.

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 705/2025 del 21-10-2025
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
SICILIA SEZIONE DI CATANIA
SEZ. DI CATANIA**

Per **BUSCEMI FRANCESCA** IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE
CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 04167580879), **IANNELLO
ANTONINO** IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN
CALTAGIRONE (P.IVA 02501620872), **RIPULLO VINCENZO** NATO A
CALTAGIRONE IL 9/4/1957 IVI RES. TITOLARE DELLA DITTA OMONIMA
DITTA ARTIGIANA CON SEDE IN CALTAGIRONE C.DA S. MARIA
POGGIARELLI (P. IVA 04121770871 , **MUGHETTO ERNESTO** IN
PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE
(P.IVA 04113500872), **DI. FRA. CERAMICHE SNC** ,CON SEDE IN
CALTAGIRONE VIA MONTALTO 42 IN PERSONA DEL LEGALE RAPPR.
PRO TEMPORE; **FRAZZETTA BARTOLOMEO** NATO A CALTAGIRONE IL
27/3/1965 (P. IVA 02901010872); **CERAMICHE AZZARO E
ROMANO SRL**,IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN
CALTAGIRONE (P.IVA 0379787000874), **FLYING LEGEND SRL** CON
SEDE IN CALTAGIRONE IN ZONA INDUSTRIALE S.M. POGGIARELLI
(P.IVA 04911310870) IN PERSONA DEL LEGALE RAPPR PRO TEMPORE
TUTTI elettivamente domiciliati per il presente giudizio in
Caltagirone Viale Europa n. 32, presso lo studio legale dell'**avv.
Salvatore Romeo** (c.f. RMOSVT76C18C342O) ,; Fax
0933.34019 PEC : salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it *che
li rappresenta e difende congiuntamente e disgiuntamente
all'avv. Seba Virga (VRGSBE71D06C351O) Fax: 0933947594
seba.virga@cert.ordineavvocaticaltagirone.it per procura speciale con
foglio separato allegato al presente atto per formarne parte
integrante*

ricorrenti

C o n t r o

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 705/2025 del 21-10-2025
Allegato 1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

- Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Calatino in liquidazione – Gestione Separata IRSAP, P. IVA 00400170874, in persona del suo commissario liquidatore pro tempore, con sede a Caltagirone nell'Aggl.to Industriale S. M. Poggiarelli,

Resistente

Per l'annullamento

- Comunicazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 12 gennaio 2012, n. 8 e s.m.i., notificata alle società ricorrenti, con cui viene comunicato l'avvio delle attività propedeutiche alla procedura ad evidenza pubblica per la dismissione dei rispettivi immobili locati ai ricorrenti ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione.
- di ogni altro atto presupposto, conseguente e/o comunque connesso anche se non conosciuto.

F a t t o

Le ditte ricorrenti sono titolari di contratto di locazione in qualità di conduttori così rispettivamente stipulati BUSCEMI FRANCESCA CONTRATTO DEL 29/8/2005 RUSTICO H AL FOGLIO N. 51 PART. 1123, IANNELLO ANTONINO CONTRATTO DEL 3/5/2002 RUSTICO F AL FOGLIO N. 51 PART. 1118, RIPULLO VINCENZO CONTRATTO DEL 3/5/2002 RUSTICO B AL FOGLIO N. 51 PART. 1107 , MUGHETTO ERNESTO CONTRATTO DEL 20/7/2004 RUSTICO L AL N. 51 FOGLIO PART. 1132 , DI. FRA. CERAMICHE SNC CONTRATTO DEL 3/5/2002 RUSTICO E AL FOGLIO N. 51 PART. 1117, CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL CONTRATTO DEL 4/10/2006 RUSTICO D AL FOGLIO N. 51 PART. 1113, FLYING LEGEND SRL CON SEDE IN CALTAGIRONE IN ZONA INDUSTRIALE S.M. POGGIARELLI (P.IVA 04911310870) IN

PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE **RUSTICO PAL FOGLIO
N. 51 PART. 1516 (ALL. 1),**

In data 4-5 giugno 2025, il Consorzio in liquidazione notificava alle ditte ricorrenti la comunicazione oggi impugnata, con la quale, in ottemperanza alla normativa regionale, la invitava ad esercitare il diritto di prelazione sull'immobile in cui è insediata.

Le richiamate comunicazioni, atti propedeutici alla vendita degli immobili e, quindi all'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto per legge ai conduttori degli immobili, fissavano rispettivamente il prezzo per l'acquisto degli immobili nell'importo di:

€ 378.690,00 per la **ditta Flyng Legend S.R.L.** ;
€ 274.560,00 per **DI. FRA. CERAMICHE SNC**;
€ 274.560,00 PER LA DITTA **IANNELLO**;
€ 482.820,00 PER LA DITTA TERRACOTTE MUGHETTO;
€ 379.080,00 PER LA DITTA RIPULLO;
€ 274.560,00 PER LA DITTA **BUSCEMI**;

€ 258.620,00 PER LA DITTA CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL

Le comunicazioni ricevute assegnavano il termine di 60 giorni ai fini della manifestazione dell'intenzione di avvalersi di tale diritto avrebbe dovuto essere manifestata.

Con nota del 14/7/2025 ai sensi degli art. 22, 24, 25 della L. 241/90 i procuratori delle ditte ricorrenti chiedevano l'accesso agli atti del procedimento ai fini di valutare la congruità della stima ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione (All. 3);

- Con nota del 22/7/2025 gli uffici ASI trasmettevano gli atti di determinazione dei prezzi di vendita dei singoli lotti da cui si evince che gli immobili non sono mai stati oggetto di sopralluogo ai fini della valutazione dello stato di consistenza e dello stato di conservazione (all. 4).

Ritenendo tale importo manifestamente sproporzionato e non congruo rispetto al reale valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione del suo effettivo stato di conservazione, le ditte ricorrenti hanno conferito incarico a tecnici per la redazione di una perizia stragiudiziale di stima.

Dalle relazioni tecniche, redatte è emerso un quadro radicalmente diverso da quello presupposto dal Consorzio.

In particolare, le perizie di parte hanno evidenziato quanto segue:

Quanto alla ditta Flyng Legend:

1. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 2009, presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. *“I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 2009 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione ordinaria e straordinaria praticata sull'immobile.” “...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura...”*
2. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità disastrosa e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.
3. Stima del valore di mercato: Sulla base di tali elementi, l'Ing. Cucuzza ha stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 172.500,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo

forfettario di € 70.000,00 per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale".

4. Critica alla valutazione del Consorzio: La perizia di parte ha individuato le ragioni della macroscopica differenza di valore nella valutazione del Consorzio, ravvisandole: a. nell'applicazione acritica del valore massimo di mercato riportato nelle quotazioni immobiliari; b. nella totale omissione della valutazione degli ingenti costi di manutenzione straordinaria necessari

La determinazione di un prezzo di prelazione pari a più del doppio del reale valore di mercato (€ 378.690,00 contro € 172.500,00) rende di fatto impossibile o estremamente gravoso l'esercizio di un diritto che la legge ha inteso riconoscere a tutela delle imprese già radicate sul territorio.

Quanto alla ditta Ripullo:

1. Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G". "I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione ordinaria e straordinaria praticata sull'immobile." "...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura..."

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità dissestata e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. Stima del valore di mercato: Sulla base di tali elementi, l'Ing. Cucuzza ha stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 148.000,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

4. Critica alla valutazione del Consorzio: La perizia di parte ha individuato le ragioni della macroscopica differenza di valore nella valutazione del Consorzio, ravvisandole: a. nella mancanza di accatastamento e certificazione di agibilità che rendono l'immobile non vendibile; b. nell'applicazione acritica del valore massimo di mercato riportato nelle quotazioni immobiliari; c. nella totale omissione della valutazione degli ingenti costi di manutenzione straordinaria necessari .

Quanto alla ditta DI FRa :

1. Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione straordinaria. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. "I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente

manutenzione straordinaria praticata sull'immobile.” “...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura...”

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità disastata e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. Stima del valore di mercato: Sulla base di tali elementi, i tecnici incaricati hanno stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 181.160,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

Quanto alla ditta Iannello:

1. Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione straordinaria. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. “I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione straordinaria praticata sull'immobile.” “...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta

diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura...”

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità disastrosa e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. **Stima del valore di mercato:** Sulla base di tali elementi, i tecnici incaricati hanno stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 114.820,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

Critica alla valutazione del Consorzio: Le perizie di parte hanno individuato le ragioni della macroscopica differenza di valore nella valutazione del Consorzio, ravvisandole: a. nella mancanza di accatastamento e certificazione di agibilità che rendono l'immobile non vendibile; b. nell'applicazione acritica del valore massimo di mercato riportato nelle quotazioni immobiliari; c. nella totale omissione della valutazione degli ingenti costi di manutenzione straordinaria necessari .

Quanto alla ditta Buscemi:

1. **Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.**

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione straordinaria. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di

intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. "I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione straordinaria praticata sull'immobile." "...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura..."

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità dissestata e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. **Stima del valore di mercato:** Sulla base di tali elementi, i tecnici incaricati hanno stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 158.070,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

5. **Peraltro, in questo caso il prezzo determinato risulta inspiegabilmente pari a quello individuato per i capannoni delle ditte DI. Fra e Iannello sebbene l'immobile assegnato alla ditta Buscemi sia inferiore di 140 mt quadrati.**

Critica alla valutazione del Consorzio: Le perizie di parte hanno individuato le ragioni della macroscopica differenza di valore nella valutazione del Consorzio, ravvisandole: a. nella mancanza di accatastamento e certificazione di agibilità che rendono l'immobile non vendibile; b. nell'applicazione acritica

del valore massimo di mercato riportato nelle quotazioni immobiliari; c. nella totale omissione della valutazione degli ingenti costi di manutenzione straordinaria necessari .

Quanto alla ditta TERRACOTTE MUGHETTO:

1. Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione straordinaria. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. "I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione straordinaria praticata sull'immobile." "...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura..."

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità dissestata e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. Stima del valore di mercato: Sulla base di tali elementi, i tecnici incaricati hanno stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 270.170,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di

manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

Critica alla valutazione del Consorzio: Le perizie di parte hanno individuato le ragioni della macroscopica differenza di valore nella valutazione del Consorzio, ravvisandole: a. nella mancanza di accatastamento e certificazione di agibilità che rendono l'immobile non vendibile; b. nell'applicazione acritica del valore massimo di mercato riportato nelle quotazioni immobiliari; c. nella totale omissione della valutazione degli ingenti costi di manutenzione straordinaria necessari

QUANTO ALLA DITTA CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL

1. Mancata regolarità urbanistica dell'immobile, l'immobile non risulta censito al catasto urbano e privo di certificato di agibilità.

2. Stato di grave degrado dell'immobile: L'edificio, realizzato nel 1998 presenta gravi ammaloramenti dovuti ad assente manutenzione straordinaria. Sono state riscontrate copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura del capannone, distacchi di intonaco, degrado dei prospetti e una generale inefficienza energetica, tanto da classificare l'immobile in classe "G. "I manufatti edilizi sono stati realizzati nell'anno 1998 e presentano tutti gli ammaloramenti causati dalla cattiva e/o assente manutenzione straordinaria praticata sull'immobile." "...la copertura del capannone, costituita da tegoli e cupoline, presenta diffusi distacchi fra gli elementi di appoggio, permettendo il passaggio copioso di acqua piovana in quasi tutta la copertura..."

3. Contesto infrastrutturale compromesso: La perizia sottolinea come l'intero agglomerato industriale versi in uno stato di degrado, con viabilità dissestata e carenza di servizi essenziali, fattori che deprimono significativamente il valore degli immobili ivi ubicati.

4. Stima del valore di mercato: Sulla base di tali elementi, i tecnici incaricati hanno stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 258.620,00. Tale valore è stato ottenuto partendo dal valore minimo (€ 250,00/mq) indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona, e sottraendo un importo forfettario per i necessari interventi di manutenzione straordinaria volti a ricondurre l'immobile a uno stato conservativo "normale"

CRITICA ALLA VALUTAZIONE DEL CONSORZIO: LE PERIZIE DI PARTE HANNO INDIVIDUATO LE RAGIONI DELLA MACROSCOPICA DIFFERENZA DI VALORE NELLA VALUTAZIONE DEL CONSORZIO, RAVVISANDO: A. NELLA MANCANZA DI ACCATASTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ CHE RENDONO L'IMMOBILE NON VENDIBILE; B. NELL'APPLICAZIONE ACRITICA DEL VALORE MASSIMO DI MERCATO RIPORTATO NELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI; C. NELLA TOTALE OMISSIONE DELLA VALUTAZIONE DEGLI INGENTI COSTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NECESSARI

La determinazione di un prezzo di vendita pari a più del doppio del reale valore di mercato rende di fatto impossibile o estremamente gravoso l'esercizio di un diritto di prelazione che la legge ha inteso riconoscere a tutela delle imprese già radicate sul territorio.

- Con Istanza di annullamento autotutela del 16/9/2025 le ditte odierne ricorrenti chiedevano alla ASI di voler revocare gli atti di stima del valore degli immobili de quo trasmessi con conseguente rettifica del prezzo di vendita al fine di consentire agli istanti una serena valutazione sull'esercizio del diritto di prelazione (all. 6).
- Con comunicazione del 18/9/2025 (pec del 22/9/2025) l'ASI di Caltagirone rigettava la richiesta di annullamento in autotutela

senza dare alcun riscontro alle criticità rilevate sul valore di vendita degli immobili per come determinato rimarcando solamente la morosità degli istanti (materia oggetto invero di altri contenziosi pendenti) (all. 7).

Per tali ragioni, le società ricorrenti sono costrette ad adire questo Ecc.mo Tribunale per ottenere l'annullamento del provvedimento impugnato, deducendo i seguenti motivi in

DIRITTO

1. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA E TRAVISAMENTO DEI FATTI. VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DI LOGICITÀ, RAGIONEVOLEZZA E CONGRUITÀ.

La Legge Regionale 8/2012 ha disciplinato la liquidazione delle ASI, del loro patrimonio e delle attività e passività, prevedendo all'art. 9 “*i beni immobili già facenti parte del patrimonio dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale, acquisite le relazioni di stima fornite a titolo gratuito dall'Irsap secondo criteri omogenei approvati con delibera del consiglio di amministrazione dell'Irsap entro il termine di quindici giorni dalla richiesta del commissario liquidatore, fatte salve le procedure esecutive in corso, sono alienati dai liquidatori dei singoli Consorzi ASI...*”

Il successivo art. 9 bis ha previsto poi “*al fine di assicurare la continuità funzionale nelle aree industriali, l'incremento della produttività delle stesse per l'attrazione di investimenti, l'ottimale stabilità degli indici occupazionali nel territorio di riferimento, nonché il celere completamento delle liquidazioni, tutti i beni del patrimonio consortile devono essere venduti secondo modalità e criteri stabiliti di concerto con l'Irsap, in ogni caso ricorrendo a procedure di evidenza pubblica*”

Ed infine l'art. 9 ter. nel caso di vendita dei rustici a soggetti già locatari del bene, ha previsto che il prezzo di vendita venga

decurtato del 50 per cento del canone già versato, anche se non previsto nel contratto di locazione.

La legge regionale n. 20 del 12.5.2025, l'Assemblea regionale Siciliana ha abrogato l'art. 79 della LR 9/2015 e successive modificazioni senza però nulla disporre sulle istanze già presentate ai sensi della precedente normativa.

"All'articolo 19 della [legge regionale 12 gennaio 2012, n. 8 e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:](#)

a) al secondo periodo del comma 9, le parole "I commissari liquidatori, espletate le dovute procedure finalizzate alla vendita dell'attivo patrimoniale, subordinano i preliminari e i contratti di vendita alla condizione sospensiva che la Regione, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dei commissari liquidatori all'Assessore regionale per l'economia e all'Assessore regionale per le attività produttive, non deliberi l'acquisto alle medesime condizioni." sono soppresse;

b) il comma 9-bis è sostituito dal seguente:

"9-bis. Tutti i beni del patrimonio consortile di cui al comma 9 devono essere venduti, salvo quanto previsto dal comma 9-ter, ricorrendo a procedure ad evidenza pubblica secondo le previsioni del presente articolo. Il provvedimento con cui si dispone la vendita è pubblicato sul sito internet di ogni singolo Consorzio ASI in liquidazione e dell'Irsap nonché sul sito istituzionale di Unioncamere. Successivamente alla vendita, l'autorizzazione all'insediamento e la gestione restano nella competenza dell'Irsap.";

c) il comma 9-ter è sostituito dal seguente:

9-ter. Alle imprese insediate nei beni immobili di cui al comma 9, preliminarmente all'avvio delle procedure ad evidenza pubblica, e attribuito il diritto di prelazione, al prezzo di vendita stimato secondo le previsioni di cui al comma 9, degli immobili in cui sono insediate. La prelazione può essere esercitata entro 60 giorni dalla comunicazione dei commissari liquidatori e deve essere preceduta dalla regolarizzazione del debito per canoni locativi o di concessione o di occupazione. Il trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni, non prorogabili, dall'esercizio del diritto di prelazione. Nelle procedure ad evidenza pubblica di cui al presente articolo, ai comuni sul cui territorio ricadono gli immobili di cui al comma 9, al fine di favorirne lo sviluppo territoriale ed economico, e attribuito il diritto di prelazione sui medesimi immobili, esercitabile, a pena di decadenza, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione";

Dunque, la comunicazione di cui all'art. 9 TER per come modificato, costituisce atto di avvio del procedimento.

Il provvedimento con cui la Pubblica Amministrazione determina il prezzo di vendita di un bene pubblico, anche ai fini dell'esercizio di un diritto di prelazione, deve fondarsi su un'istruttoria completa, accurata e immune da vizi logici. La valutazione deve rispecchiare fedelmente le reali condizioni del bene e del contesto di mercato in cui esso si inserisce.

Nel caso di specie, la stima effettuata dal Consorzio e posta a base della comunicazione impugnata è palesemente viziata e si fonda su presupposti erronei, come ampiamente dimostrato dalla perizia stragiudiziale prodotta in atti.

Il Consorzio ha determinato i valore di vendita per le rispettive ditte in € 378.690,00 per la **ditta Flyng Legend S.R.L.**; €

274.560,00 per **DI. FRA. CERAMICHE SNC**; € 274.560,00 PER LA DITTA **IANNELLO**; € **482.820,00** PER LA DITTA **TERRACOTTE MUGHETTO**; € **379.080,00** PER LA DITTA **RIPULLO**; € 274.560,00 PER LA DITTA **BUSCEMI**; € **258.620,00** PER LA DITTA **CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL** omettendo però completamente di considerare elementi fattuali di primaria importanza, quali: a) Lo stato di manutenzione "pessimo" di tutti gli immobili, che necessitano di interventi straordinari urgenti e costosi (mai effettuati dall'ente concedente), quantificati in decine di migliaia di euro per ciascun capannone. Ignorare tali costi significa porre a base della stima un bene "normale" o ristrutturato, mentre la realtà è quella di un immobile gravemente ammalorato. b) Il contesto economico e infrastrutturale depresso dell'agglomerato industriale, che impone di orientare la stima verso i valori minimi di mercato e non, come illogicamente fatto dal Consorzio, verso i valori massimi [V. Perizie stragiudiziali Rustici]. c) Gli immobili costruiti nel 1998 risultano privi di conformità urbanistica e certificato di agibilità risultando pertanto, allo stato, non commerciabili.

L'applicazione acritica del valore massimo desumibile dalle quotazioni OMI, senza alcuna decurtazione per lo stato di degrado, costituisce un macroscopico travisamento dei fatti e un'istruttoria talmente carente da rendere la valutazione finale del tutto inattendibile e arbitraria. La sproporzione tra i prezzi richiesti rispetto al valore reale di mercato è la prova più evidente dell'illogicità e irragionevolezza dell'operato dell'Amministrazione come evidenziato dal confronto tra prezzo attribuiti dall'ASI e prezzo di mercato accertato a mezzo sopralluogo e raffronto con i prezzi di mercato:

Prezzo attribuito ASI € 378.690,00 per la ditta Flyng Legend - **prezzo di mercato € 172.500.00**

Prezzo attributo ASI € 274.560,00 per DI. FRA. CERAMICHE SNC -
PREZZO DI MERCATO € 181.160.00

PREZZO ATTRIBUTO ASI € 274.560,00 PER LA DITTA IANNELLO -
PREZZO DI MERCATO € 158.160.00

PREZZO ATTRIBUTO ASI € 482.820,00 PER LA DITTA MUGHETTO -
PREZZO DI MERCATO € 270.170.00

PREZZO ATTRIBUTO ASI € 379.080,00 PER LA DITTA RIPULLO -
PREZZO DI MERCATO € 148.000,00

PREZZO ATTRIBUTO ASI € 274.560,00 PER LA DITTA BUSCEMI -
PREZZO DI MERCATO € 114.820.00

Prezzo attributo ASI € 274.560,00 per AZZARO E ROMANO SRL -
PREZZO DI MERCATO € 258.620.00

2. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 19
DELLA L.R. 12 GENNAIO 2012, N. 8 E S.M.I. VIOLAZIONE
DEL PRINCIPIO DI BUON ANDAMENTO (ART. 97 COST.).
SVIAMENTO.

La normativa regionale richiamata nella stessa comunicazione
impugnata riconosce un diritto di prelazione in favore delle imprese
già insediate, con l'evidente ratio di favorire la continuità aziendale,
la stabilizzazione degli investimenti e lo sviluppo economico del
territorio.

Tale finalità viene completamente frustrata nel momento in cui
l'Amministrazione proprietaria fissa un prezzo per l'esercizio della
prelazione che non solo non è di favore, ma è addirittura punitivo,
in quanto superiore di oltre il 120% rispetto al più probabile valore
di mercato.

Un simile operato svuota di ogni contenuto sostanziale il diritto
riconosciuto dalla legge, trasformandolo da opportunità di
consolidamento a ostacolo insormontabile. L'azione
amministrativa, in tal modo, si pone in frontale contrasto con la

finalità per cui il potere le è stato conferito (sviamento di potere) e viola il principio costituzionale di buon andamento, secondo cui l'Amministrazione deve agire in modo efficace, economico e congruo rispetto agli obiettivi prefissati dal legislatore.

Imporre un prezzo fuori mercato non è un atto di buona amministrazione, ma un'azione che rende il diritto di prelazione meramente illusorio, costringendo l'impresa a scegliere tra un acquisto antieconomico e l'incertezza derivante da una procedura ad evidenza pubblica.

Ma vi è di più, infatti il rapporto di locazione contrattuale garantisce agli assegnatari un'ulteriore garanzia ai sensi delle norme generali (espressamente richiamate nei singoli contratti) sulla locazione.

Infatti per quanto riguarda gli immobili ad uso commerciale, il diritto di prelazione è disciplinato dagli artt. 38 e 39 L. n. 392/1978. Se il proprietario del bene intende procedere alla vendita dello stesso, è obbligato a darne comunicazione scritta all'inquilino, a mezzo ufficiale giudiziario (cfr., Cass. 28 agosto 2020, n. 17992). La comunicazione al conduttore dell'intenzione di cedere l'immobile locato è un atto dovuto e non negoziale (cfr., Cass. 28 agosto 2020, n. 17992).

Il conduttore può esercitare il diritto di prelazione entro i 60 giorni successivi al giorno in cui ha ricevuto la comunicazione e deve darne riscontro al proprietario con le medesime modalità. Se accetta le condizioni di acquisto (e se intende esercitare la prelazione non può fare diversamente), per finalizzare l'operazione, al conduttore non resta che pagare il prezzo. Dovrà farlo, salvo che nella comunicazione ricevuta non sia indicato diversamente, entro i 30 giorni successivi, decorrenti dal sessantesimo giorno in cui ha ricevuto la comunicazione dal locatore.

Orbene, nel caso di specie la comunicazione di avvio del procedimento oltre al prezzo stimato avrebbe dovuto anche comunicare la possibilità di acquisto allo stesso prezzo effettivo al quale dovesse essere venduto l'immobile a seguito di avviso di evidenza pubblico e ciò proprio al fine di evitare qualsiasi simulazione di prezzo che avesse il solo scopo di eludere la norma generale sulla prelazione.

In via istruttoria si chiede di acquisire e/o, comunque, ordinare alle Amministrazioni resistenti l'esibizione, ai sensi dell'art. 63 c.p.a., di tutti gli atti e documenti inerenti al procedimento che condotto all'adozione degli atti impugnati e/o comunque posti a base degli atti impugnati. si chiede che venga disposta CTU al fine di accertare lo stato effettivo degli immobili oggetto di causa e di determinarne il prezzo di vendita

P.Q.M.

Per tutto quanto sopra esposto, le società ricorrenti, come in epigrafe rappresentati, difesi e domiciliati, chiede che l'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale adito, respinta ogni contraria istanza ed eccezione:

Nel merito: accolga il presente ricorso e, per l'effetto, annulli la comunicazione del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caltagirone in liquidazione del 04-5/06/2025, nella parte in cui si determina il prezzo per l'esercizio del diritto di prelazione senza tener conto dello stato di fatto degli immobili e quindi del reale valore di mercato, e gli atti presupposti, per i motivi dedotti.

Con riserva di proporre istanza cautelare nel caso in cui l'amministrazione resistente dovesse dare impulso alle procedure di evidenza pubblica per la vendita.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Tutto ciò premesso gli esponenti come sopra generalizzati per i motivi sopra esposti chiedono che l'On.le Tribunale amministrativo adito,

V o g l i a

accogliere il ricorso e, per l'effetto, annullare i provvedimenti impugnati, pronunciando i provvedimenti consequenziali che riterrà più opportuni per la integrale tutela delle ragioni degli odierni ricorrenti .

Con vittoria di spese, competenze e onorari come per legge.

Lo scrivente si riserva di proporre motivi aggiunti di ricorso a seguito delle controdeduzioni e del deposito da parte dell'Amministrazione degli atti del procedimento.

Si chiede inoltre che tutti gli scritti difensivi dell'Amministrazione vengano portati a conoscenza degli scriventi ricorrenti, con assegnazione di congruo termine per replicare.

Si chiede all'Amministrazione il deposito e la trasmissione ai ricorrenti di tutti gli amministrativi, compresi verbali, pareri e atti giudiziari richiamati negli atti impugnati e non conosciuti.

Si dichiara che la presente controversia è di valore indeterminabile.

È dovuto, pertanto un contributo di € 650,00

Si allegano i seguenti documenti:

1) Contratti di locazione; 2) comunicazioni del 4-5 giugno 2025 ai sensi della [legge regionale 12 gennaio 2012, n. 8](#); 3) nota del 14/7/2025 ai sensi degli art. 22, 24, 25 della L. 241/90; 4) Nota del 22/7/2025 gli uffici ASI con allegati atti; 5) Perizie stragiudiziali Rustici assegnati ai ricorrenti; 6) Istanza di annullamento autotutela del 16/9/2025; 7) comunicazione del 18/9/2025 ASI di Caltagirone; Caltagirone li 20/10/2025

Avv. Salvatore Romeo

Avv. Seba Virga

Seba Virga

Firmato
digitalmente da:
Seba Virga
Data: 20/10/2025
17:57:52

salvatore romeo

CN = salvatore romeo
C = IT

OSCRITTI BUSCEMI FRANCESCA IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 02501620879), IANNELLO ANTONINO IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 02501620872), RIPULLO VINCENZO NATO A CALTAGIRONE IL 9/4/1957 IVI RES. TITOLARE DELLA DITTA OMONIMA DITTA ARTIGIANA CON SEDE IN CALTAGIRONE C.da S. MARIA POGGIARELLI (P. IVA 04121770871), MUGHETTO ERNESTO IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 04113500872), DI. FRA. CERAMICHE SNC ,CON SEDE IN CALTAGIRONE VIA MONTALTO 42 IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. PRO TEMPORE; FRAZZETTA BARTOLOMEO NATO A CALTAGIRONE IL 27/3/1966 (P. IVA 02901010872); CERAMICHE AZZARO E ROMANO SRL IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE CON SEDE IN CALTAGIRONE (P.IVA 0379787000874), FLYING LEGEND SRL CON SEDE IN CALTAGIRONE IN ZONA INDUSTRIALE S.M. POGGIARELLI (P.IVA 04911310870) IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. PRO TEMPORE, nominano, al fine di proporre ricorso contro Comunicazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 12 gennaio 2012, n. 8 e s.m.i., notificata ai sottoscritti dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Catino in liquidazione - Gestione Separata IRSAP, P. IVA 00400170874, in persona del suo commissario liquidatore pro tempore e di ogni altro atto presupposto, conseguente e/o comunque connesso anche se non conosciuto per ogni fase e grado di giudizio ivi compresa eventuale giudizio di opposizione, con facoltà di conciliare e transigere, depositare memorie e documenti, nominare liberamente altri sostituti e farsi da costoro sostituire con gli stessi poteri e facoltà, accettare rinunce, eleggere nuovi domicili, considerando rato e valido il suo operato, l'avv. Salvatore Romeo (Salvatore Romeo (c.f. RMOSVT76C18C3420), salvatore.romeo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it che li rappresentano e difendono congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Seba Virga (VRGSBE71D06C3510) seba.virga@cert.ordineavvocaticaltagirone.it del foro di Caltagirone.

Eleggono domicilio presso lo studio dell'avv. Salvatore Romeo in Caltagirone in via Viale Europa 32 salvatore. Dichiarano di essere stati informati ai sensi dell'art. 4, 3° comma, D.lgs. n. 28/2010 e s.m.i., della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto. Dichiarano inoltre di essere stati informati, ai sensi dell'art. 2, 7° comma, D.L. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto decreto legge. Dichiarano altresì di essere stato informato delle caratteristiche e dell'importanza dell'incarico, delle attività da espletare, delle iniziative ed ipotesi di soluzione, della prevedibile durata del processo, nonché di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico; altresì, dichiarano di aver ricevuto ed accettato un preventivo scritto relativo alla prevedibile misura del costo della prestazione, distinguendo fra oneri, spese, anche forfetarie, e compenso professionale. Sono stati resi noti gli estremi della polizza assicurativa. Dichiarano infine di aver ricevuto tutte le informazioni previste ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e art. 13 del D.lgs 196/2003 e s.m.i. e presto il consenso al trattamento dei miei dati personali per l'espletamento del mandato conferito.

La presente procura alla liti è da intendersi apposta in calce all'atto, anche ai sensi dell'art. 18, co. 5. del DM 44/2011, come sostituito dal DM giustizia 48/2013.

Catania 16/10/2025

FLYING LEGEND S.R.L.
C.da S. Maria Poggiarelli, n. 9
95041 Caltagirone (CT)
Part. IVA: 04911310870

CERAMICHE ARTIGIANALI
Ripullo
di Ripullo Vincenzo
C.da Poggiarelli (n. 9) 95041 Caltagirone (CT)

Buscemi Francesca r.o.
Bartolomeo Frazzetta n.g.

TERRECOTTE
FRATELLI MUGHETTO s.n.c.
C.da S. Maria Poggiarelli n. 9
95041 CALTAGIRONE (CT)
Partita IVA 04113500872

Ceramiche Azzaro e Romano S.r.l.
Zona Industriale
95041 CALTAGIRONE (CT)
P.IVA 0379787000874

Ven. le
Avv. Schiavo

CONSORZIO ASI DI CALTAGIRONE IN LIQUIDAZIONE
Protocollo Arrivo N. 705/2025 del 21-10-2025
Allegato 2 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente