



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 2 del 07/07/2025 Prot. N. 861

“ AREA ZIPA DI JESI – VENDITA LOTTO 1 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 27/05/2025”

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 2 del 07/07/2025 Prot. N. 861

" AREA ZIPA DI JESI – VENDITA LOTTO 1 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 27/05/2025"

Premesso:

- **che** la Regione Marche, in virtù del potere di vigilanza sull'attività dei consorzi industriali ai sensi dell'art. 12, L.R. 48/1996, ha disposto con D.G.R. n. 264 del 30/03/2015 la liquidazione del Consorzio ZIPA nominando Commissario Liquidatore il Dott. Paolo Di Paolo;
- **che** con successivo D.G.R. n. 637 del 24/05/2021 la Regione Marche ha nominato Commissario Liquidatore il Dott. Camillo Catana Vallemani, poi prorogato con D.G.R. n. 712 del 30/05/2023, conferendo espresso mandato di condurre *"in conformità alla legge, la procedura di liquidazione secondo le modalità stabilite dagli artt. 194 e seguenti della Legge fallimentare di cui al R.D. n. 267/42 per la liquidazione coatta amministrativa degli enti pubblici"*;
- **che** la Regione Marche, in qualità di autorità vigilante sulla liquidazione ha autorizzato con D.G.R. n. 497 del 13/04/2023 la vendita dei beni immobili del Consorzio ZIPA sulla base di quanto indicato nell'istanza ex art. 210 l.f. presentata dal Commissario Liquidatore in data 23/03/2023;
- **che** il Commissario Liquidatore, attesa la finalità della procedura di addivenire alla completa liquidazione del patrimonio del Consorzio ZIPA, ha conferito l'incarico di porre in vendita i beni immobili della procedura mediante asta competitiva con modalità telematica all'operatore specializzato Aste Giudiziarie in linea s.pa.;
- **che** nel compendio immobiliare del Consorzio ZIPA è ricompresa, tra le altre, un'area a destinazione produttiva sita nel Comune di Jesi in località Cartiere Vecchie in prossimità al complesso commerciale CONAD e ricompresa tra la via Fortunato e Via Tonnini, della superficie catastale complessiva di circa mq. 15.528 destinata, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G del Comune di Jesi all' "Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.";
- **che** in data 10/01/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita dell'01/12/2023, senza presentazione di alcuna offerta;
- **che** in data 07/03/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 31/01/2024, senza presentazione di alcuna offerta;
- **che** in data 08/05/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 28/03/2024, con aggiudicazione e successiva vendita di due lotti produttivi facenti parte del compendio industriale ZIPA di Corinaldo, località San Isidoro;
- **che** in data 04/09/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 25/06/2024, con presentazione di un'offerta ed aggiudicazione per il lotto 3.41, facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi;

IN LIQUIDAZIONE

- **che** in data 26/11/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 23/09/2024, con presentazione ed aggiudicazione di un'offerta per il lotto 3.1, facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi;
- **che** in data 18/02/2025 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 23/12/2024, con presentazione di un'offerta ed aggiudicazione per il lotto 3.38, facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi;
- **che** in data 27/05/2025 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 03/04/2025, con presentazione di un'offerta ed aggiudicazione per il lotto 1, da parte dei Commercianti Indipendenti Associati società Cooperativa con sede a Forlì (FC) Via Navicella 22, P. Iva 00138950407, così individuato:

CARTIERE VECCHIE - Via Scotellaro, Via Salvemini (parzialmente urbanizzata)

Area sita in località Cartiere Vecchie nel territorio comunale di Jesi in prossimità al complesso commerciale CONAD e ricompresa tra la via Fortunato e Via Tonnini, della superficie catastale complessiva di circa mq. 15.528 destinata, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G del Comune di Jesi all' "Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2".

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei *Terreni* del Comune di Jesi:

- Foglio 53, particella 77, qualità seminativo, classe 1, consistenza 552 mq, R.D. € 4,85, R.A. € 3,42.
- Foglio 53, particella 134, qualità canneto, classe 2, consistenza 175 mq, R.D. € 0,45, R.A. € 0,27.
- Foglio 53, particella 709, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 3.403 mq, R.D. € 17,58, R.A. € 15,82.
- Foglio 53, particella 710, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 912 mq, R.D. € 4,71, R.A. € 4,24.
- Foglio 53, particella 720, qualità pascolo, classe 4, consistenza 118 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 992, qualità canneto, classe 2, consistenza 4 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 993, qualità pascolo, classe 4, consistenza 2.019 mq, R.D. € 0,94, R.A. € 0,42.
- Foglio 53, particella 996, qualità pascolo, classe 4, consistenza 331 mq, R.D. € 0,15, R.A. € 0,07.
- Foglio 53, particella 997, qualità canneto, classe 2, consistenza 119 mq, R.D. € 0,31, R.A. € 0,18.
- Foglio 53, particella 998, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 290 mq, R.D. € 1,50, R.A. € 1,35.
- Foglio 53, particella 999, qualità pascolo, classe 4, consistenza 4 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1013, qualità area rurale, consistenza 306 mq.
- Foglio 53, particella 1019, qualità canneto, classe 2, consistenza 21 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03.
- Foglio 53, particella 1020, qualità vigneto, classe 2, consistenza 50 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,28.
- Foglio 53, particella 1031, qualità seminativo, classe 1, consistenza 126 mq, R.D. € 1,11, R.A. € 0,78.
- Foglio 53, particella 1043, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 774 mq, R.D. € 4,00, R.A. € 3,60.
- Foglio 53, particella 1233, qualità pascolo, classe 4, consistenza 528 mq, R.D. € 0,25, R.A. € 0,11.
- Foglio 53, particella 1234, qualità pascolo, classe 4, consistenza 1.743 mq, R.D. € 0,81, R.A. € 0,36.
- Foglio 53, particella 1235, qualità pascolo, classe 4, consistenza 1.426 mq, R.D. € 0,66, R.A. € 0,29.
- Foglio 53, particella 1236, qualità canneto, classe 2, consistenza 156 mq, R.D. € 0,40, R.A. € 0,24.
- Foglio 53, particella 1237, qualità canneto, classe 2, consistenza 271 mq, R.D. € 0,70, R.A. € 0,42.
- Foglio 53, particella 1238, qualità canneto, classe 2, consistenza 30 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,05.
- Foglio 53, particella 1239, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 581 mq, R.D. € 3,00, R.A. € 2,70.
- Foglio 53, particella 1240, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 43 mq, R.D. € 0,22, R.A. € 0,20.
- Foglio 53, particella 1244, qualità canneto, classe 2, consistenza 6 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1245, qualità area rurale, consistenza 22 mq.
- Foglio 53, particella 1248, qualità seminativo, classe 1, consistenza 22 mq, R.D. € 0,19, R.A. € 0,14.

IN LIQUIDAZIONE

- Foglio 53, particella 1249, qualità seminativo, classe 1, consistenza 18 mq, R.D. € 0,16, R.A. € 0,11.
- Foglio 53, particella 1250, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 21 mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,10.
- Foglio 53, particella 1255, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 4 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 1256, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 2 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 753, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 300 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 754, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 60 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1048, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 30 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1052, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 155 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 995, qualità pascolo, classe 4, consistenza 60 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1241, qualità pascolo, classe 4, consistenza 308 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06.
- Foglio 53, particella 1823, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 74 mq, R.D. € 0,38, R.A. € 0,34.
- Foglio 53, particella 1825, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 464 mq, R.D. € 2,40, R.A. € 2,16.

al prezzo di euro 308.500,00 oltre IVA come per legge, giusto verbale di aggiudicazione del 27/05/2025, confermato in data 06/06/2025, decorsi i termini per la presentazione di eventuali offerte migliorative;

- **che** la parte aggiudicatrice ha provveduto in data 02/05/2025 al versamento di € 30.850,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di procedura ed al pagamento del saldo prezzo di € 277.650,00 per un importo complessivo di € 308.500,00 oltre Iva del 22% per € 67.870,00 in data 25/06/2025;
- **considerato inoltre che** l'immobile menzionato sarà ceduto alla parte aggiudicatrice sopraindicata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni relativa azione, ragione, uso, diritto, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva; eventuali oneri da sostenersi per il suo completo utilizzo saranno a carico della parte acquirente, senza che quest'ultima possa accampare richiesta di rimborso verso il Consorzio e/o diritti o pretese di sorta;
- **che** l'adozione del presente atto non contrasta con leggi o regolamenti, ordini e discipline e che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari da parte del Consorzio;
- **ritenuto** doversi dare al presente provvedimento immediata eseguibilità stante l'urgenza manifestata dalla parte acquirente a procedere all'acquisto in tempi brevi;
- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;
- **vista** la delibera della Giunta Regione Marche n. 1050 del 22/09/2014 e successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale Marche n. 191/PRES del 01/10/2014 con cui sono stati sciolti tutti gli organi del Consorzio e l'Ente è stato sottoposto a commissariamento;
- **vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 801 del 29.05.2025 con la quale la Giunta Regionale ha conferito l'incarico di Commissario liquidatore – a far data dal 1 giugno 2025 e fino al 31 maggio 2027 al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Dott. Massimo Bacci,

DISPONE

1. **di approvare** le sopra estese premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché quale apparato di motivazione a fondamento della presente parte dispositiva;
2. **di vendere** al Commercianti Indipendenti Associati Società Cooperativa con sede a Forlì (FC) Via Navicella 22, P. Iva 00138950407, il lotto 1 costituito da un'area sita in Comune di Jesi località Cartiere Vecchie, via Scotellaro- via Salvemini, parzialmente urbanizzata, distinta al Catasto Terreni di detto Comune a:

IN LIQUIDAZIONE

- Foglio 53, particella 77, qualità seminativo, classe 1, consistenza 552 mq, R.D. € 4,85, R.A. € 3,42.
- Foglio 53, particella 134, qualità canneto, classe 2, consistenza 175 mq, R.D. € 0,45, R.A. € 0,27.
- Foglio 53, particella 709, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 3.403 mq, R.D. € 17,58, R.A. € 15,82.
- Foglio 53, particella 710, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 912 mq, R.D. € 4,71, R.A. € 4,24.
- Foglio 53, particella 720, qualità pascolo, classe 4, consistenza 118 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 992, qualità canneto, classe 2, consistenza 4 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 993, qualità pascolo, classe 4, consistenza 2.019 mq, R.D. € 0,94, R.A. € 0,42.
- Foglio 53, particella 996, qualità pascolo, classe 4, consistenza 331 mq, R.D. € 0,15, R.A. € 0,07.
- Foglio 53, particella 997, qualità canneto, classe 2, consistenza 119 mq, R.D. € 0,31, R.A. € 0,18.
- Foglio 53, particella 998, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 290 mq, R.D. € 1,50, R.A. € 1,35.
- Foglio 53, particella 999, qualità pascolo, classe 4, consistenza 4 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1013, qualità area rurale, consistenza 306 mq.
- Foglio 53, particella 1019, qualità canneto, classe 2, consistenza 21 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03.
- Foglio 53, particella 1020, qualità vigneto, classe 2, consistenza 50 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,28.
- Foglio 53, particella 1031, qualità seminativo, classe 1, consistenza 126 mq, R.D. € 1,11, R.A. € 0,78.
- Foglio 53, particella 1043, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 774 mq, R.D. € 4,00, R.A. € 3,60.
- Foglio 53, particella 1233, qualità pascolo, classe 4, consistenza 528 mq, R.D. € 0,25, R.A. € 0,11.
- Foglio 53, particella 1234, qualità pascolo, classe 4, consistenza 1.743 mq, R.D. € 0,81, R.A. € 0,36.
- Foglio 53, particella 1235, qualità pascolo, classe 4, consistenza 1.426 mq, R.D. € 0,66, R.A. € 0,29.
- Foglio 53, particella 1236, qualità canneto, classe 2, consistenza 156 mq, R.D. € 0,40, R.A. € 0,24.
- Foglio 53, particella 1237, qualità canneto, classe 2, consistenza 271 mq, R.D. € 0,70, R.A. € 0,42.
- Foglio 53, particella 1238, qualità canneto, classe 2, consistenza 30 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,05.
- Foglio 53, particella 1239, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 581 mq, R.D. € 3,00, R.A. € 2,70.
- Foglio 53, particella 1240, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 43 mq, R.D. € 0,22, R.A. € 0,20.
- Foglio 53, particella 1244, qualità canneto, classe 2, consistenza 6 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1245, qualità area rurale, consistenza 22 mq.
- Foglio 53, particella 1248, qualità seminativo, classe 1, consistenza 22 mq, R.D. € 0,19, R.A. € 0,14.
- Foglio 53, particella 1249, qualità seminativo, classe 1, consistenza 18 mq, R.D. € 0,16, R.A. € 0,11.
- Foglio 53, particella 1250, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 21 mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,10.
- Foglio 53, particella 1255, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 4 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 1256, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 2 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 753, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 300 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02.
- Foglio 53, particella 754, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 60 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1048, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 30 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1052, qualità incolt. prod., classe 1, consistenza 155 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 995, qualità pascolo, classe 4, consistenza 60 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.
- Foglio 53, particella 1241, qualità pascolo, classe 4, consistenza 308 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06.
- Foglio 53, particella 1823, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 74 mq, R.D. € 0,38, R.A. € 0,34.
- Foglio 53, particella 1825, qualità semin. arbor., classe 4, consistenza 464 mq, R.D. € 2,40, R.A. € 2,16.

come meglio individuata nella planimetria allegata alla presente ordinanza sotto la lettera A), al prezzo offerto di € 308.500,00 oltre Iva del 22% per € 67.870,00, per un importo complessivo di € 376.370,00, per le motivazioni tutte espresse nella premessa;

3. **di stabilire che** l'immobile verrà compravenduto, come al suo attuale stato, possesso e godimento, con ogni relativa azione, ragione, uso, diritto, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, eventuali oneri da sostenersi per il suo completo utilizzo saranno a carico della parte acquirente .

IN LIQUIDAZIONE

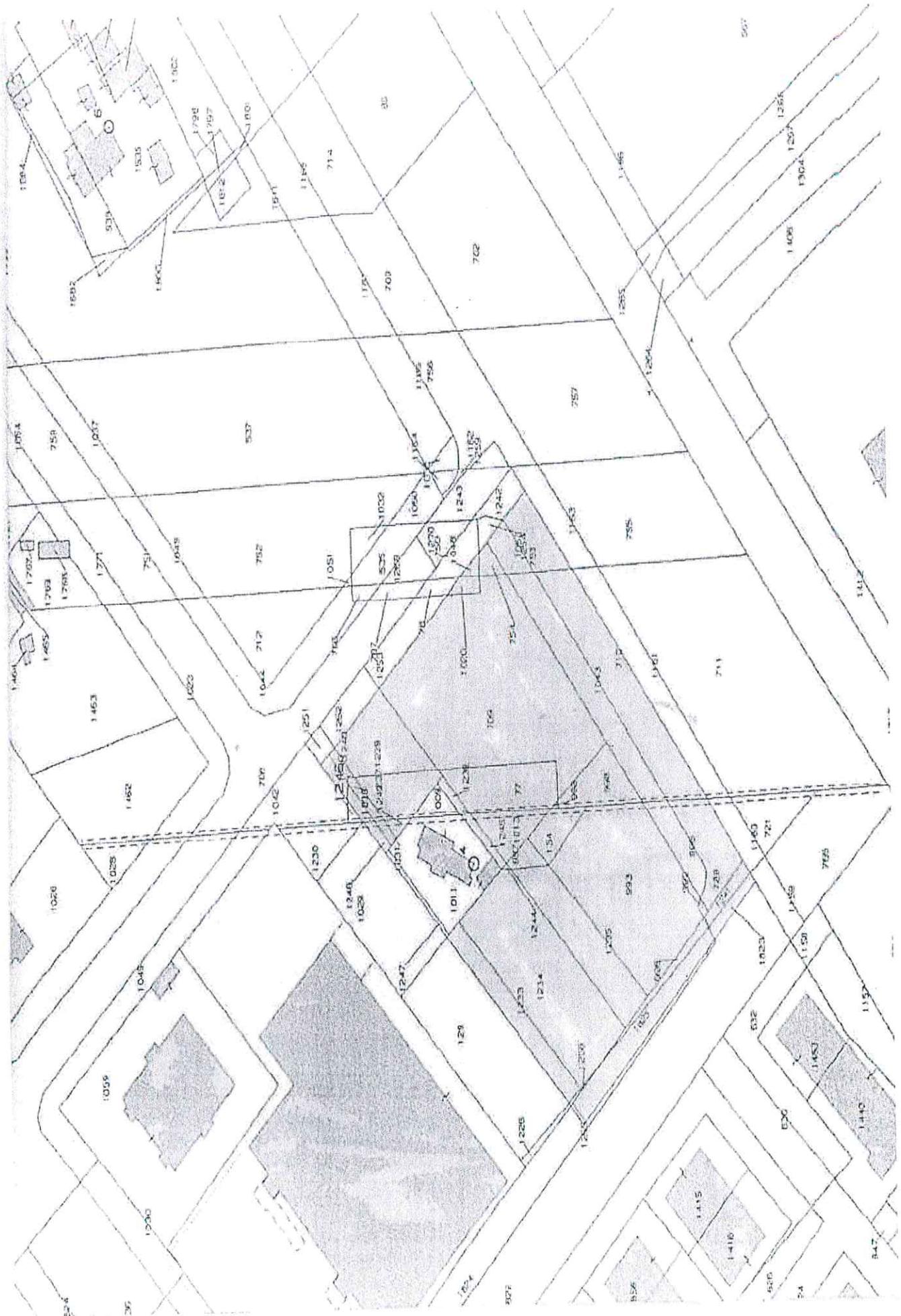
senza che quest'ultima possa accampare richiesta di rimborso verso il Consorzio e/o diritti o pretese di sorta;

4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile stante l'urgenza di stipulare l'atto di compravendita con l'acquirente.

Il Commissario Liquidatore


(Dott. Massimo Bacci)

ALL A)





CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

Copia dell'atto entrosritto viene da oggi pubblicato all'albo pretorio consortile e vi rimarrà per 15 giorni

Jesi li, 10/7/2018

**Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)**

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, 10/7/2018

**Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)**