

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 28/07/2025 Prot. N. 876**

**“ CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI – VENDITA LOTTI 3.5 E 3.40 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 27/05/2025”**

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 28/07/2025 Prof. N. 876**

**“ CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI – VENDITA LOTTI 3.5 E 3.40 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.p.a.;
- **che** nel compendio immobiliare del Consorzio ZIPA sono ricomprese, tra le altre, le unità immobiliari facenti parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi, viale dell'industria, 5, destinate ad uso uffici, Sala Conferenze, magazzini ed autorimessa, ricadente all'interno della zona industriale ZIPA di Jesi, ubicata in adiacenza del Centro Direzionale Esagono della UBI- Banca Popolare di Ancona (ora Intesa San Paolo spa) e della CAMST- Mensa interaziendale di Jesi ;
- **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;

## IN LIQUIDAZIONE

- **che** in data 04/09/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indebita 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;
- **che** in data 26/11/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indebita 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 indebita 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 indebita con apposito avviso di vendita del 03/04/2025, con presentazione di un'offerta ed aggiudicazione per il lotto 3.5, facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi da parte della signora CASTALDI CLAUDIA – via Montegranale 33bis di Jesi – C.F. CSTCLD72A42E388J, così individuato:

### CENTRO DIREZIONALE ZIPA – VIALE DELL'INDUSTRIA, 5 – (catastralmente Via E. De Nicola n. 5)

Unità immobiliare facente parte del Centro Direzionale Zipa – Viale dell'Industria, 5, sito nel territorio comunale di Jesi, destinata ad uso ufficio, ricadente all'interno della zona industriale ZIPA di Jesi, ubicata in adiacenza del Centro Direzionale Esagono della UBI – Banca Popolare di Ancona ( ora Intesa San Paolo spa) e della CAMST-Mensa interaziendale di Jesi .

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

CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI - SUB. 42									
Comune:		JESI							
Foglio	Mappale	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categoria	Classe	Superficie catastale mq	Rendita. (€)
38	108	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	42	C/6	2	14	21,69

al prezzo di euro 1.418,00 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 23/05/2025 al versamento di € 142,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di procedura, al pagamento del saldo prezzo di € 1.276,00 in data 24/06/2025 per un totale complessivo di € 1418,00, oltre al pagamento di € 311,96 per Iva al 22%, in data 16/07/2025;
- **che** in data 27/05/2025 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indebita con apposito avviso di vendita del 03/04/2025, con presentazione di un'offerta ed aggiudicazione per il lotto 3.40, facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi da

## IN LIQUIDAZIONE

parte della signora CASTALDI CLAUDIA – via Montegranale 33bis di Jesi – C.F. CSTCLD72A42E388J, così individuato:

### CENTRO DIREZIONALE ZIPA – VIALE DELL'INDUSTRIA, 5 – (catastalmente Via E. De Nicola n. 5)

Unità immobiliare facente parte del Centro Direzionale Zipa – Viale dell'Industria, 5, sito nel territorio comunale di Jesi, destinata ad uso ufficio, ricadente all'interno della zona industriale ZIPA di Jesi, ubicata in adiacenza del Centro Direzionale Esagono della UBI – Banca Popolare di Ancona ( ora Intesa San Paolo spa) e della CAMST-Mensa interaziendale di Jesi .

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

CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI - SUB. 25									
Comune:		JESI							
Foglio	Mappale	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categoria	Classe	Superficie catastale mq	Rendita. (€)
38	108	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	25	C/2	3	42	73,75

al prezzo di euro 5.614,00 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 23/05/2025 al versamento di € 562,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di procedura al pagamento del saldo prezzo di € 5.052,00 in data 24/06/2025 per un totale complessivo di € 5.614,00, oltre al pagamento di € 1235,08 per Iva al 22%, in data 16/07/2025;
- **considerato inoltre che** gli immobili menzionati saranno ceduti 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;

**IN LIQUIDAZIONE**

- **vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 801 del 29.05.2025 con la quale la medesima 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** alla signora CASTALDI CLAUDIA residente in Jesi via Montegranale 33bis – C.F. CSTCLD72A42E388J, il lotto 3.5 facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi, Viale dell'industria, 5, zona ZIPA, (catastalmente via E. De Nicola, 5), distinto al Catasto fabbricati di detto Comune a:

CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI - SUB. 42									
Comune:		JESI							
Foglio	Mappale	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categoria	Classe	Superficie catastale mq	Rendita. (€)
38	108	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	42	C/6	2	14	21,69

come meglio individuata nella planimetria catastale allegata alla presente ordinanza sotto la lettera A), al prezzo offerto di € 1.418,00 oltre Iva del 22% per € 311,96, per un importo complessivo di € 1.729,96, per le motivazioni tutte espresse nella premessa;

3. **di vendere** alla signora CASTALDI CLAUDIA residente in Jesi via Montegranale 33bis – C.F. CSTCLD72A42E388J, il lotto 3.40 facente parte del Centro Direzionale ZIPA di Jesi, Viale dell'industria, 5, zona ZIPA, (catastalmente via E. De Nicola, 5), distinto al Catasto fabbricati di detto Comune a:

CENTRO DIREZIONALE ZIPA DI JESI - SUB. 25									
Comune:		JESI							
Foglio	Mappale	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categoria	Classe	Superficie catastale mq	Rendita. (€)
38	108	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	25	C/2	3	42	73,75

come meglio individuata nella planimetria catastale allegata alla presente ordinanza sotto la lettera B), al prezzo offerto di € 5.614,00 oltre Iva del 22% per € 1.235,08, per un importo complessivo di € 6.849,08, per le motivazioni tutte espresse nella premessa

4. **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 ,



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

## IN LIQUIDAZIONE

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

5. **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)

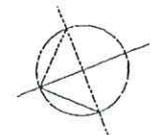
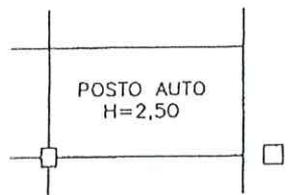
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi	
Via <u>Industria</u>	civ. 5
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 108 Subalterno: 42	Compilata da: Spadari Gianni Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ancona N. 1211

Scheda n. 1      Scala 1:200

*Att. A)*

PIANO S1



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi

Via Industria

o.i.v. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 108

Subalterno: 25

Compilata da:

Spadari Gianni Enrico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Ancona

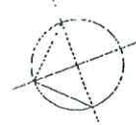
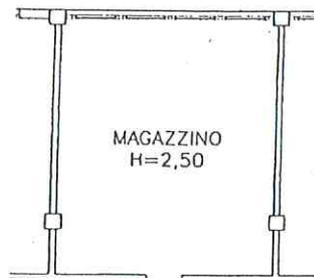
N. 1211

Scheda n. 1

Scala 1:200

Al. B)

PIANO S1



IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi li, ..... *31/07/2025* .....

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

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, ..... *31/07/2025* .....

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