

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 6 del 05/06/2024 Prot. N. 580

" AREA ZIPA DI CORINALDO – VENDITA LOTTO 6.8 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DELL'08.05.2024"



IN LIQUIDAZIONE

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 6 del 05/06/2024 Prof. N. 580

" AREA ZIPA DI CORINALDO – VENDITA LOTTO 6.8 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DELL'08.05.2024"

Premesso:

- **che** con atto a rogito Notaio Giorgio Sabatini di Ancona del 28/07/73 Rep. N. 96846/16972, registrato ad Ancona il 10/08/73 al n. 4130, il Consorzio ZIPA acquistava un'area nel Comune di Corinaldo in località S. Isidoro della superficie di Ha 56.21.57 per la realizzazione di un'area industriale;
- **che** il Presidente della Giunta Regione Marche con decreto n. 2372 del 30/06/1976 approvava il Piano di Lottizzazione;
- **che** con atto a rogito del Dott. Vincenzo Zingaretti, Segretario Generale del Consorzio Z.I.P.A. in data 28/08/1976 Rep. n. 174, reso esecutivo dal Co.Re.Co. il 24/09/1976 n. 18020 di prof., registrato ad Ancona atti privati al n. 28407 del 04/10/1976, stipulava convenzione tra il Comune di Corinaldo ed il Consorzio ZIPA, per la definizione dei relativi impegni in merito al Piano di Lottizzazione dell'area industriale sita nel Comune di Corinaldo in località San Isidoro - Strada Provinciale n. 17 Corinaldese;
- **tenuto conto** che la richiamata convenzione prevedeva, tra l'altro, che le opere di urbanizzazione primaria potevano essere realizzate mediante stralci funzionali e che le stesse, una volta ultimate e collaudate positivamente sarebbero state trasferite e prese in consegna dal Comune di Corinaldo, mediante apposito atto pubblico di cessione gratuita delle opere stesse e delle relative aree;
- **che** con atto modificativo del 26/10/2004, rep. n. 7270/2507 a rogito notaio Lucilla Lattanzi di Corinaldo, registrato a Senigallia il 09/11/2004 al n. 1078 serie 1, Il Consorzio ZIPA ed il Comune di Corinaldo confermavano quanto stabilito dalla convenzione del 28/08/1976 rep.n. 174 , prorogando nel contempo il termine di validità degli obblighi convenzionali fino al 2014 ;
- **considerato che** il Consorzio, in forza della predetta convenzione, provvedeva ad appaltare, eseguire e collaudare le opere di urbanizzazione primaria mediante stralci funzionali denominati 1° lotto e 2°lotto, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici;
- **che** il Consorzio urbanizzava parte della zona imprenditoriale attivando un lotto di aree della superficie di ca. 30 Ha ;
 - **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;



IN LIQUIDAZIONE

- **che** con la medesima deliberazione n. 497 la Regione Marche ha deliberato di autorizzare gli aggiudicatari delle cessioni a procedere alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ancona, a seguito del pagamento del corrispettivo di acquisto;
- **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** 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 seconda 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 terza procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del Consorzio Zipa in liquidazione indetta con apposito avviso di vendita del 28/03/2024, con presentazione di un'offerta per il lotto 6.8, facente parte dell'area ZIPA di Corinaldo, da parte della società SGORGO SRL con sede a Jesi – Via Piandelmedico, 61 C.F. 02717470427, così individuato:

CORINALDO LOTTO 6.8 - (A) Ipotecato

Aree edificabili non urbanizzate, site in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 12.074 e destinate, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G del Comune di Corinaldo all' "Art. 31 – Sottozone D2 – ampliamenti delle zone produttive" e dal Piano di lottizzazione ZIPA.

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

Identificazione catastale		Catasto terreni							
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	506	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	8.533	30,85	33,05
12	554	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	5	341	0,88	1,06
					Pascolo	3	3.200	2,31	1,16

IN LIQUIDAZIONE

A) A carico del lotto insiste ipoteca costituita per contratto di finanziamento mediante apertura di credito bancario in c/c con atto del 14 febbraio 2013 rep. 47.657, a rogito Notaio Federica Carbone di Jesi, in favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede a Jesi, Via Don A. Battistoni 4.

Area non urbanizzata. Si evidenzia che le opere di urbanizzazione necessarie per l'infrastrutturazione del lotto saranno a carico del soggetto aggiudicatario, il quale potrà ottenere il Permesso di Costruzione Convenzionato previsto dall'art. 28 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01.

Norme sulla edificabilità: L'attività edificatoria dovrà rispettare quanto previsto all'art. 31 delle NTA del P.R.G. del Comune di Corinaldo e dalle NTA del Piano di lottizzazione ZIPA.

al prezzo di euro 102.100,00 oltre IVA come per legge, giusto verbale di aggiudicazione dell'08/05/2024, confermato in data 20/05/2024, decorsi i termini per la presentazione di eventuali offerte migliorative;

- **che** la ditta aggiudicatrice ha provveduto in data 23/04/2024 al versamento di €10.210,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di procedura ed al pagamento del saldo prezzo di € 91.890,00 per un importo complessivo di € 102.100,00 oltre Iva del 22% per € 22.462,00 in data 22/05/2024;
- **che** il lotto sopra indicato non è urbanizzato e che quindi per garantire l'accesso del fondo alla strada di lottizzazione ed alle reti tecnologiche realizzate si rende necessario costituire una servitù di passaggio a quest'ultimi al fine di renderlo usufruibile;
- **che** con deliberazione n. 3357 del 21/09/1999, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ZIPA approvava il regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, tutte esecutive ai sensi di legge ;
- **che** con deliberazione n. 3358 del 21/09/1999, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ZIPA approvava lo schema di contratto di vendita di immobili nell'ambito territoriale del Consorzio ZIPA, successivamente integrato con deliberazione n. 3366 dell'08/10/99, esecutiva ai sensi di legge, rettificato con la deliberazione n. 3372 del 19/11/1999, modificato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004 ed integrato con deliberazione n. 3874 del 17/03/2008;
- **che** ai sensi dell'art. 13 del Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento di attività produttive consortile la vendita sarà in deroga al medesimo regolamento ed agli atti tipo di compravendita sopraccitati in quanto afferente la procedura di liquidazione;
- **considerato inoltre che** l'area menzionata sarà ceduta alla ditta aggiudicatrice 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 società richiedente, 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 ditta acquirente a procedere all'acquisto in tempi brevi;
- **vista** la Legge Regionale n. 48 del 19/11/96 e lo Statuto consortile;

IN LIQUIDAZIONE

- **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. 637 del 24.05.2021 con la quale ha conferito l'incarico di nuovo Commissario liquidatore – a far data dal giorno 1 giugno 2021 e fino al 31 maggio 2023, prorogato con delibera della Giunta regionale Marche n. 712 del 30/05/2023, fino al 30/05/2025, al fine di concludere l'attività commissariale – al sottoscritto Camillo Catana Vallemani;

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** società SGORGO SRL, con sede a Jesi, Via Piandelmedico 61, C.F. 02717470427 un'area a destinazione produttiva facente parte del compendio industriale ZIPA di Corinaldo, località San Isidoro, distinta al Catasto Terreni di detto Comune a:

Identificazione catastale		Catasto terreni							
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	506	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	8.533	30,85	33,05
12	554	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	5	341	0,88	1,06
					Pascolo	3	3.200	2,31	1,16

come meglio individuata nella planimetria allegata alla presente ordinanza sotto la lettera A), al prezzo offerto di € importo di € 102.100,00 oltre Iva del 22% per € 22.462,00, per un importo complessivo di €124.562,00, per le motivazioni tutte espresse nella premessa;

2.1 La presente vendita avverrà in deroga degli atti di seguito richiamati in quanto afferenti la procedura di liquidazione:

- a) regolamento per l'assegnazione delle aree adottato con deliberazione n° 3357/1999, esecutiva ai sensi di legge, modificato successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Generale n. 588 del 10 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge;
- b) schema di contratto di compravendita tipo adottato con deliberazione n. 3358/1999, integrato con deliberazione n. 3366/99, rettificato con la deliberazione n. 3372 del 19/11/1999, modificato con deliberazione n. 3719 del 07/10/2004, nonché integrato con deliberazione n. 3874 del 17/03/2008, esecutive ai sensi di legge, atti tutti richiamati in premessa;

3. di stabilire che:

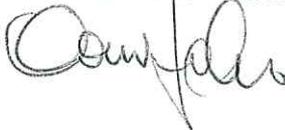
- 3.1. L'immobile verrà compravenduto, come al suo attuale stato, possesso e godimento, con ogni relativa azione, ragione, uso, diritto, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva.

IN LIQUIDAZIONE

- 3.2. La ditta acquirente, una volta ottenuto il permesso a costruire dell'edificando stabilimento, dovrà presentarlo, senza ritardo al Consorzio.
- 3.3. L'inizio dei lavori di costruzione dell'erigendo stabilimento, dovrà avvenire entro sei mesi dalla stipula del contratto di compravendita e l'inizio della progettata attività entro diciotto mesi dalla stipula del contratto di compravendita;
- 3.4. La ditta acquirente del lotto sopraccitato non potrà richiedere altresì nessun tipo di rimborso al Consorzio per eventuali oneri da sostenere per il pieno utilizzo del lotto, causato dalle presenze di eventuali preesistenze, in quanto l'area sarà compravenduta, come al suo attuale stato, possesso e godimento, con ogni relativa azione, ragione, uso, diritto, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva.
- 3.5 La ditta acquirente dovrà a propria cura e spese procedere alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ancona, a seguito del pagamento del corrispettivo di acquisto, secondo quanto previsto dal D.G.R. n. 497 del 13/04/2023 della Regione Marche richiamata in premessa;
- 4) **di costituire** una servitù di passaggio in favore della ditta acquirente, meglio indicata con colore arancio nella planimetria allegata sotto la lettera A), al fine di consentire l'accesso del lotto menzionato alla strada di lottizzazione ed alle reti tecnologiche esistenti nella zona;
- 5) **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile stante l'urgenza di stipulare l'atto di compravendita con l'acquirente.

Il Commissario Liquidatore

Dott. Camillo Catana Vallemani

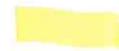


ORIGINALE

AL. A)

AREA ZIPA DI CORINALDO

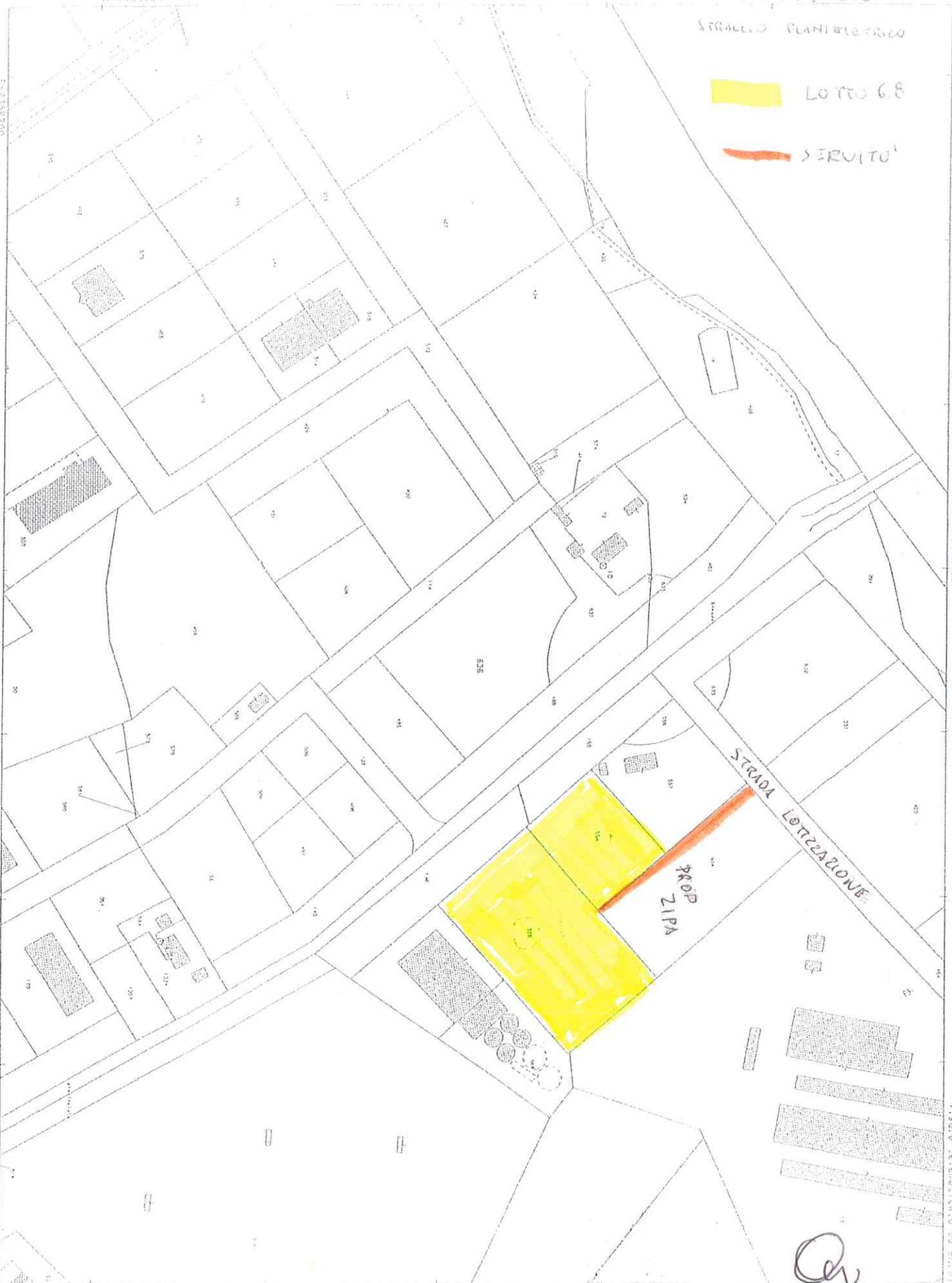
STRALLO PLANIMETRICO



LOTTO 6.8



SERVITU'



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio Servizi Catastrali - Direttore PIACIDO MIGLIARDO

Visura telematica 90 euro



CONSORZIO
ZONE
IMPRENDITORIALI
PROVINCIA
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

Certifico che la presente ordinanza è stata pubblicata all'albo pretorio consortile, dal ...10/6/2014 al ...25/6/2014... e che contro la medesima non sono state prodotte opposizioni.

Jesi li, ...24/6/2014.....

**Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)**

Si attesta che il presente atto è immediatamente eseguibile .

Jesi li, ...10/6/2014....

**Il Commissario Liquidatore
(Dott. Camillo Catana Vallemani)**