

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 13 del 08/10/2025 Prot. N. 1222

“ CASTELFIDARDO – VENDITA LOTTO 5 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 18/02/2025”

Ordinanza Commissario Liquidatore N. 13 del 08/10/2025 Prof. N. 1222

“CASTELFIDARDO – VENDITA LOTTO 5 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 18/02/2025”

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 è ricompresa, tra le altre, un'area sita in località Cerretano nel comune di Castelfidardo distinta al Catasto Terreni al Foglio 27 mappale 2044 della superficie catastale di mq. 4.790, posta a confine con la zona industriale del citato comune;
- **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;
- **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;

IN LIQUIDAZIONE

- **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 per il lotto 5, sito nel Comune di Castelfidardo, località Cerretano, da parte della sig.ra Debora Raspa, residente a Castelfidardo, contrada Cerretano, 7. C.F. RSPDBR91A49A271F, tramite lo studio legale Avv. Fabrizio Monaci di Castelfidardo, Piazzale M. Buonarroti 5, giusta procura speciale del 13/02/2025, così individuato:

LOTTO 5 – COMUNE DI CASTELFIDARDO

Area edificabile sita in località Cerretano a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, della superficie di circa mq 4.790. La zona dista 2,5 Km dal centro cittadino e a circa 10 km. Di distanza dallo svincolo dell'A14 "Loreto-Porto Recanati", a cui risulta collegata dalla S.P. n. 3. Per l'area in esame non è stato redatto alcun piano attuativo.

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

Foglio 27, particella 2044, qualità Semina. Arb., Classe 2, superficie mq. 4.790, R.D. €30,92, R.A. €28,45.

Confini: altra proprietà (mapp. 163 e mapp. 2020), altra proprietà (mapp.2045), altra proprietà (mapp. 1869), salvi altri.

Situazione urbanistica e catastale:

Area edificabile sita in Comune di Castelfidardo, loc. Cerretano, contigua ad una vasta zona industriale urbanizzata sorta negli anni '70. L'area è inserita all'interno del P.R.U.S.S.T. dell'area urbana di Ancona e ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Castelfidardo in zona D1 " Zone a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione" da assoggettare a Piano di Lottizzazione. Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sue cure e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e/o modificazioni.

Prezzo a base d'asta: € 55.599,00

Offerta minima: € 50.040,00 pari al 90% del prezzo a base d'asta-

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso);

Rilancio minimo: € 1.000,00

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA nella misura prevista dalla legge.

al prezzo di euro 50.040,00 oltre IVA come per legge, giusto verbale di aggiudicazione del 18/02/2025, confermato in data 03/03/2025, decorsi i termini per la presentazione di eventuali offerte migliorative;

- **che** la parte aggiudicatrice ha provveduto in data 13/02/2025 al versamento di € 5.004,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di procedura ed al pagamento del saldo prezzo di € 45.036,00 per un importo complessivo di € 50.040,00 oltre Iva del 22% per € 11.008,80 in data 05/05/2025;
- **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;

IN LIQUIDAZIONE

- **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 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 sig.ra Debora Raspa, residente a Castelfidardo, contrada Cerretano, 7. C.F. RSPDBR91A49A271F, l'area edificabile situata a Castelfidardo in località Cerretano, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 27, particella 2044, qualità Semina. Arb., Classe 2, superficie mq. 4.790, R.D. €30,92, R.A. €28,45. come meglio individuata nella planimetria allegata alla presente ordinanza sotto la lettera A), al prezzo offerto di € 50.040,00 oltre Iva del 22% per € 11.008,80, per un importo complessivo di € 61.048,80, 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, 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

N=4811900

E=2402200

AN. A)

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILLO MENGONI

Vis. tel (0 90 euro)



1 Particella: 2044

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi li, 09/10/2025.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi li, 09/10/2025.....

Il Commissario Liquidatore
(Dott. Massimo Bacci)