



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 03/02/2025 Prof. N. 192**

**" AREA ZIPA DI CORINALDO – VENDITA LOTTO UNICO 6 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 06/11/2024"**

**Ordinanza Commissario Liquidatore N. 4 del 03/02/2025 Prot. N. 192**

**" AREA ZIPA DI CORINALDO – VENDITA LOTTO UNICO 6 A SEGUITO DI PROCEDURA COMPETITIVA DEL 06/11/2024"**

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, fra 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 Vallemanni, 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"*;

## IN LIQUIDAZIONE

- **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** 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 offerte per i lotti 6.8 e 6.9, facenti parte dell'area ZIPA di Corinaldo, aggiudicati definitivamente e successivamente compravenduti con rogiti notarili;
- **che** in data 29/08/2024 è pervenuta al Consorzio da parte di un operatore economico un'offerta irrevocabile di acquisto per i lotti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10 e 6.11 facenti parte dell'area ZIPA di Corinaldo;
- **che** in data 06/11/2024 si è svolta la procedura competitiva per la vendita dei beni immobiliari del lotto 6 – unico lotto composto dai lotti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10 e 6.11 facenti parte dell'area ZIPA di Corinaldo, indetta con apposito avviso di vendita del 12/09/2024, con presentazione di una offerta da parte della FIORINI PACKAGING S.P.A, con sede a Senigallia Via Gianbattista Fiorini, 25, CF/P. iva 00090900424 per l'acquisto dei seguenti lotti alle seguenti condizioni:

### LOTTO 6 – Lotto unico costituito dai lotti n. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10, 6.11 nel Comune di Corinaldo

Per la piena ed intera proprietà  
AREE CORINALDO – LOCALITA' S. ISIDORO  
(LOTTI 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10, 6.11)

#### CORINALDO LOTTO 6.1 - (A) Ipotecato

Area edificabile urbanizzata sita in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 8.404 e destinata, 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.



**IN LIQUIDAZIONE**

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	Class e	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	636	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arbor.	6	8.404	17,36	23,87

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.

**CORINALDO LOTTO 6.2 - (A) Ipotecato**

Area edificabile urbanizzata, sita in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 9.403 e destinata, 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	434	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin.	4	9.403	26,71	31,57

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.

Nel lotto esiste un pozzo identificato con l'ID n. 42480 nella denuncia pozzi presso la Provincia di Ancona effettuata nel 1994 e aggiornata nel 2006 secondo il D.L. n. 275 del 12.07.1993 e s.m.i.

**IN LIQUIDAZIONE**

**CORINALDO LOTTO 6.3 - (A) Ipotecato**

Aree edificabili non urbanizzate site in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 19.000 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	426	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	9.500	34,34	36,80
12	427	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	9.500	34,34	36,80

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.

**CORINALDO LOTTO 6.4 - (A) Ipotecato**

Area edificabile urbanizzata, sita in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 9.820 e destinata, 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	459	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	4	9.820	27,89	32,97



**IN LIQUIDAZIONE**

A) 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.

**CORINALDO LOTTO 6.5**

Aree edificabili urbanizzate site in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 4.522 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	579	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Sem. Arb..	5	524	1,35	1,62
12	580	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	3.998	12,39	13,42

**CORINALDO LOTTO 6.6 - (A) Ipotecato**

Area edificabile urbanizzata, sita in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 6.200 e destinata, 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	632	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	6	6.200	12,81	17,61

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

## IN LIQUIDAZIONE

Carbone di Jesi, in favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede a Jesi, Via Don A. Battistoni 4.

### CORINALDO LOTTO 6.7

Aree in parte edificabili non urbanizzate ed in parte aree da definire, oltre a fabbricati siti in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 7.195 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		Aree edificabili non urbanizzate				
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	414	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb	6	99	0,20	0,28
12	634	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	4.263	15,41	16,51
12	638	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb	6	3	0,01	0,01

Identificazione catastale			Catasto terreni		Aree da definire (edificab.+standard urbanistici)				
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	72	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	ENTE URBANO		2.830		

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

Identificazione catastale			Catasto fabbricati							
Comune:		<b>Corinaldo</b>								
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie (m2)	Rendita (€)
12	72	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	2	A/3	1	11,5	238 (escluse aree scoperte)	403,87
12	72	Consorzio	80004170421	1000/1000	3-4	D/10				706,0



**IN LIQUIDAZIONE**

		ZIPA			5-6				
--	--	------	--	--	-----	--	--	--	--

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.

**CORINALDO LOTTO 6.10**

Aree in parte edificabili non urbanizzate ed in parte da definire, site in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 73.280 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	32	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	23.020	83,22	89,17
12	425	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	5.102	18,44	19,76
12	522	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	20.062	77,71	77,71
					Pascolo Arb.	3	5.316	2,75	1,10
12	524	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	2.137	8,28	8,28
12	548	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	5.861	22,70	22,70
12	553	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	2.137	8,28	8,28
12	583	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	6	2.140	4,42	6,08
12	584	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.608	5,81	6,23
					Vigneto	2	238	2,03	1,35
12	586	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	5.659	17,54	19,00



**IN LIQUIDAZIONE**

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.

**CORINALDO LOTTO 6.11**

Aree agricole, site in località San Isidoro - ZONA ZIPA nel territorio comunale di Corinaldo della superficie catastale di mq. 31.817 e destinate, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G del Comune di Corinaldo all' "Art. 42 - Aree E1.1. del Cesano e della Nevola "e "Art. 44 - Sottozone E 3 Corsi d'acqua".

I beni oggetto del presente lotto risultano interclusi per mancanza di collegamento diretto alla strada principale.

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. (€)
19	1	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Canneto	3	340	0,53	0,35
		Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	400	0,37	0,17
19	291	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	170	0,16	0,07
19	292	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	970	0,90	0,40
19	293	Consorzio Zipa	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	610	2,21	2,36
19	294	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.360	4,92	5,27
19	295	Consorzio Zipa	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.194	4,32	4,62
19	296	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	26.510	95,84	102,68
19	297	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	263	0,95	1,02

**Situazione urbanistica e catastale:**

Tenuto conto che la Convenzione di lottizzazione tra il Comune di Corinaldo ed il Consorzio Z.I.P.A. è scaduta nel 2017, le previsioni di destinazione d'uso dovranno essere coerenti con quanto previsto nel piano regolatore del Comune stesso; eventuali aggiornamenti potranno essere effettuati presso l'ufficio urbanistico del Comune di Corinaldo.

## IN LIQUIDAZIONE

Per i beni sopra indicati come locati, è stato risolto il **contratto di affitto agricolo** di fondi rustici registrato in data 27/02/2024 con prot. n. 24022712084649202 – 000001 e cod. identif. TQK24T000791000RI scadente in data 10/11/2025, successivamente modificato parzialmente in data 24/06/2024 a seguito dell'avvenuta vendita parziale di alcuni terreni, avente un canone annuo di € 6.150,00 oltre IVA. Ciò, in virtù dell'esercizio della facoltà di recedere dal contratto anticipatamente in caso di vendita.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima.

**Prezzo a base d'asta: € 1.294.445,00**

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

**Offerta minima: € 1.165.000,00** - Non saranno accettate offerte inferiori al 90% del prezzo a base d'asta

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

- **che** all'asta del 06/11/2024 la società Fiorini Packaging SpA, con sede Legale in Senigallia, Via Giambattista Fiorini, 25, REA AN-67477, P.IVA 00090900424, è risultata aggiudicataria provvisoria del lotto 6 (costituito da Ex lotti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10, 6.11) al prezzo di euro 1.165.000,00;
- **che** tale aggiudicazione provvisoria è divenuta definitiva in data 18/11/2024 essendo decorso il termine di 10 giorni per la presentazione di eventuali offerte migliorative;
- **che** la società aggiudicataria ha provveduto al versamento di € 116.500,00 a titolo di cauzione, prevista dall'avviso di vendita;
- **che** il prezzo totale dovuto è pari a € 1.415.252,20 (di cui: 1.137.510,00 euro a titolo di imponibile per i terreni edificabili, 27.490,00 euro a titolo di imponibile per i terreni agricoli, 250.252,20 euro a titolo di IVA 22% sui terreni edificabili in quanto i terreni agricoli sono non imponibili ai fini IVA ed imponibili ai fini dell'imposta di registro) e che saldo del prezzo da pagare, al netto della cauzione versata per la partecipazione all'asta, è pari a € 1.298.752,20;
- **che** la società aggiudicataria ha provveduto al versamento dell'ulteriore somma pari a € 104.800,00, (di cui € 85.901,64 a titolo di imponibile ed € 18.898,36 per IVA) a titolo di ulteriore acconto mediante bonifico bancario effettuato in data 26/02/2025, accreditato in data 27/02/2025;
- **che** la società aggiudicataria provvederà al pagamento del saldo prezzo di € 962.598,36 oltre Iva del 22% per € 231.353,84, per un importo complessivo di € 1.193.952,20 alla stipula del rogito notarile;
- **che** a seguito di un confronto avuto con l'amministrazione comunale è emerso che l'area individuata al Catasto Terreni del comune di Corinaldo al Foglio 12 mapp. 573, Qualità: Seminativo, Classe 2, della superficie di mq.3555, RD 16,52, RA 15,61, non appare utile quale standards urbanistico e, pertanto, appare opportuno cedere la medesima alla società aggiudicataria anche in funzione di una migliore fruibilità dell'area aggiudicata;
- **che** contratto di risoluzione anticipata definitiva di contratto di affitto agricolo del 3 febbraio 2025 si è provveduto a risolvere anticipatamente e definitivamente il contratto di affitto agricolo di fondi rustici registrato in data 27/02/2024 con prot. n. 24022712084649202 – 000001 e cod. identif. TQK24T000791000RI;
- **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;



**IN LIQUIDAZIONE**

- **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'inseadimento 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 società aggiudicataria 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;
- **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 ditta FIORINI PACKAGING S.P.A, con sede a Senigallia Via Gianbattista Fiorini, 25, CF/P. IVA 00090900424, le aree facenti parte del compendio industriale ZIPA di Corinaldo, località San Isidoro, denominate **LOTTO 6 – Lotto unico costituito dai lotti n. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.10, 6.11 nel Comune di Corinaldo**, di seguito riportate:

**CORINALDO LOTTO 6.1 - (A) Ipotecato**

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Class e	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)



CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

### IN LIQUIDAZIONE

12	636	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arbor.	6	8.404	17,36	23,87
----	-----	-------------------	-------------	-----------	------------------	---	-------	-------	-------

### CORINALDO LOTTO 6.2 - (A) Ipotecato

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	434	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin.	4	9.403	26,71	31,57

### CORINALDO LOTTO 6.3 - (A) Ipotecato

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	426	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	9.500	34,34	36,80
12	427	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	9.500	34,34	36,80

### CORINALDO LOTTO 6.4 - (A) Ipotecato

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	459	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	4	9.820	27,89	32,97

### CORINALDO LOTTO 6.5

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		Corinaldo							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	579	Consorzio	80004170421	1000/1000	Sem.	5	524	1,35	1,62



## IN LIQUIDAZIONE

		ZIPA			Arb..				
12	580	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	3.998	12,39	13,42

## CORINALDO LOTTO 6.6 - (A) Ipotecato

Identificazione catastale			Catasto terreni						
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	632	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	6	6.200	12,81	17,61

## CORINALDO LOTTO 6.7

Identificazione catastale			Catasto terreni		Aree edificabili non urbanizzate				
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	414	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb	6	99	0,20	0,28
12	634	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	4.263	15,41	16,51
12	638	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb	6	3	0,01	0,01

Identificazione catastale			Catasto terreni		Aree da definire (edificab.+standard urbanistici)				
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	72	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	ENTE URBANO		2.830		

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

Identificazione catastale			Catasto fabbricati							
Comune:		<b>Corinaldo</b>								
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie (m2)	Rendita (€)
12	72	Consorzio	80004170421	1000/1000	2	A/3	1	11,5	238	403,87

## IN LIQUIDAZIONE

		ZIPA						(escluse aree scoperte)	
12	72	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	3-4- 5-6	D/10			706,0

## CORINALDO LOTTO 6.10

Identificazione catastale		Catasto terreni							
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	32	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	23.020	83,22	89,17
12	425	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	5.102	18,44	19,76
12	522	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	20.062	77,71	77,71
					Pascolo Arb.	3	5.316	2,75	1,10
12	524	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	2.137	8,28	8,28
12	548	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	5.861	22,70	22,70
12	553	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	3	2.137	8,28	8,28
12	583	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	6	2.140	4,42	6,08
12	584	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.608	5,81	6,23
					Vigneto	2	238	2,03	1,35
12	586	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin. Arb.	4	5.659	17,54	19,00

## CORINALDO LOTTO 6.11

Identificazione catastale		Catasto terreni							
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superficie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
19	1	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Canneto	3	340	0,53	0,35
		Consorzio	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	400	0,37	0,17



## IN LIQUIDAZIONE

		ZIPA							
19	291	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	170	0,16	0,07
19	292	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Pascolo	2	970	0,90	0,40
19	293	Consorzio Zipa	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	610	2,21	2,36
19	294	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.360	4,92	5,27
19	295	Consorzio Zipa	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	1.194	4,32	4,62
19	296	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	26.510	95,84	102,68
19	297	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Seminativo	3	263	0,95	1,02

e l'area di seguito indicata

### AREA

Identificazione catastale		Catasto terreni							
Comune:		<b>Corinaldo</b>							
Foglio	Mappali	Partita	C.F.	Diritti Reali	Qualità	Classe	Superfi- cie (m2)	R.D. (€)	R.A. (€)
12	573	Consorzio ZIPA	80004170421	1000/1000	Semin.	2	3.555	16,52	15,61

come meglio individuate nelle planimetrie allegata alla presente ordinanza sotto la lettera A), B), C) e D), al prezzo offerto di € importo di € 1.165.000,00 oltre Iva del 22% sui soli terreni edificabili per € 250.252,20, per un importo complessivo di € 1.415.252,20, 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:

## IN LIQUIDAZIONE

- 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;
  - 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 dodici mesi dalla stipula del contratto di compravendita e l'inizio della progettata attività entro ventiquattro 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 dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile stante l'urgenza di stipulare l'atto di compravendita con l'acquirente.

Il Commissario Liquidatore

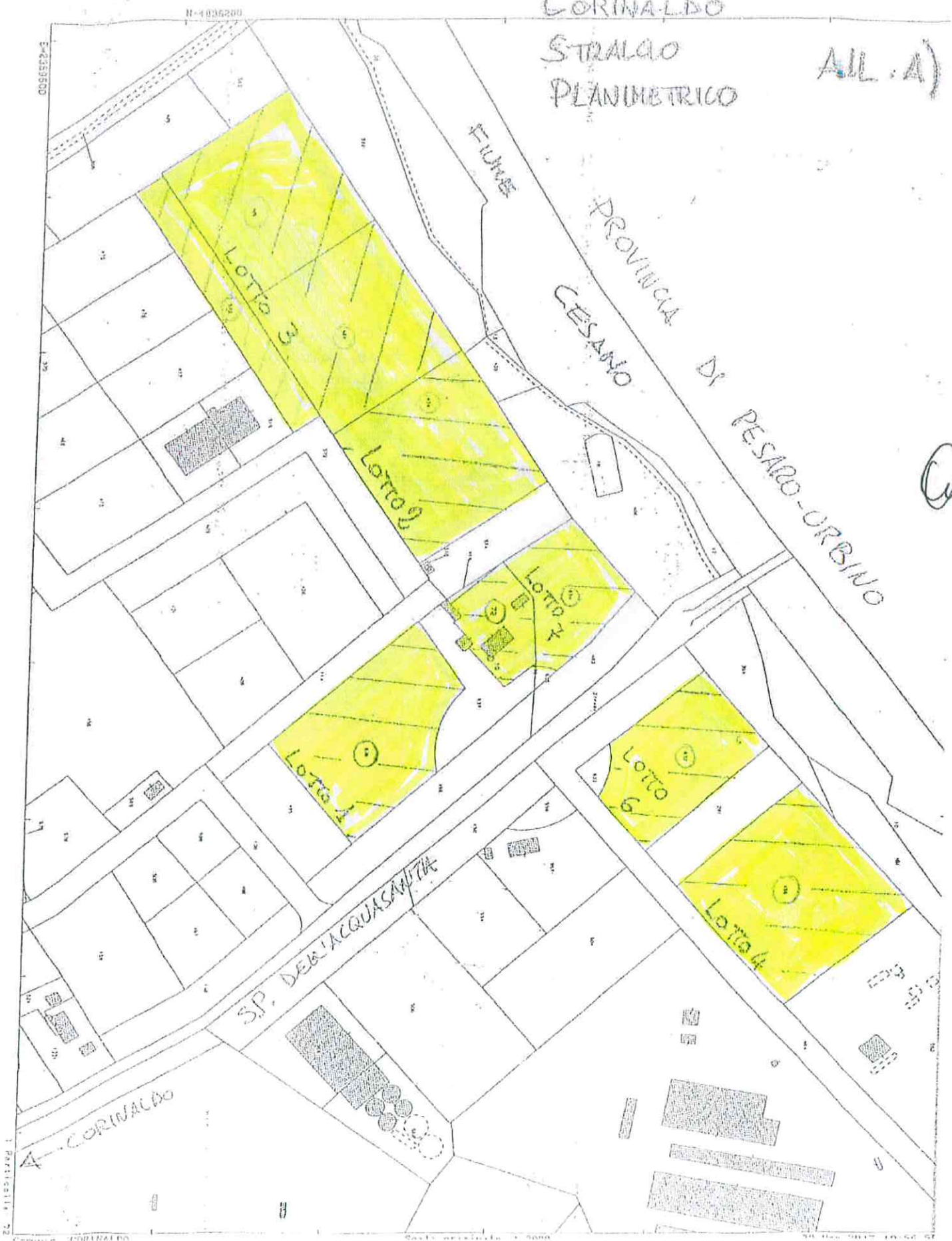
Dott. Camillo Catana Vallemani





CORINALDO  
STRALCIO  
PLANIMETRICO

ALL. A)



Q

1 Particelle 72

CORINALDO

Scale metriche 1:5000

1:5000

N=483 6000

CORINALDO

ALL. B)

STRALCIO  
PLANIMETRICO

FIUME

PROVINCIA  
PESARO URBANO

CESANO

E=2355800

OTTIMIZZAZIONE PLANIMETRICA

VIS. LET. 10.90 EURO

S.P. DELL'ACQUASANTA

CORINALDO



N=1835600

# CORINALDO STRALCIO PLANIMETRICO

ALL (C)

PROVINCIA

RESARO URBANO

FIUME  
CESANO

VIALE PROVINCIALE - Territorio - Direttore ROSANNA LAVACCHIO

LOTTO 10

*Ca*

Via. tel. (0.00 euro)

3

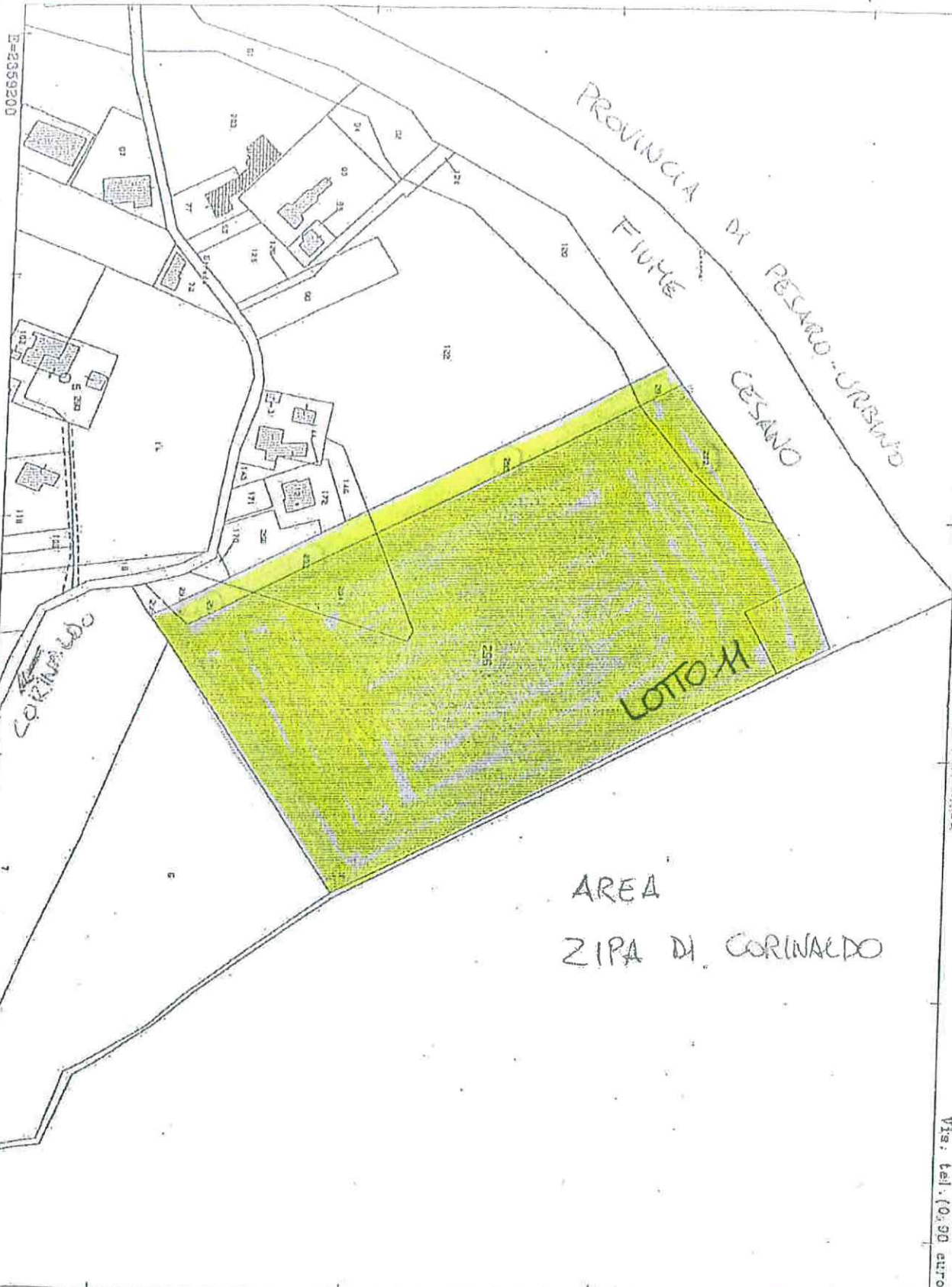
ALL. D)

N=4835900

E=23359200

Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio Servizi Catastrali - Direttore PLACIDO NICOLAARDO

PROVINCIA DI PESARO - URBANO  
FIUME  
CESANO



CORINALDO

LOTTO H

AREA  
ZIPA DI CORINALDO

Particella: 206

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: CORINALDO  
Foglio: 19

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

31-Mar-2015 12:45  
Prot. n. 1155260/2015





CONSORZIO  
ZONE  
IMPRENDITORIALI  
PROVINCIA  
ANCONA

IN LIQUIDAZIONE

COPIA

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

Jesi lì, 03.03.2025

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

Per copia conforme all'originale, per usi amministrativi.

Jesi lì, 03.03.2025

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