



TRIBUNALE DI ANCONA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n° 41/2024 R.G.E.

promossa da: Purple SPV s.r.l.,

contro: xxx

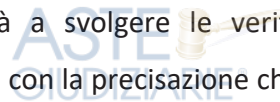


Relazione preliminare con istanza

I sottoscritti Avv. Ubaldo Sassaroli (c.f. SSSBLD56E29D211G), Avv. Gabriele Sartini (c.f. SRTGRL84D30I6080), Avv. Giorgio Pierluca (c.f. PRLGRG63S21I6080) e notaio Luigi Olmi (c.f. LMOLGU70E03A2710), delegati alle operazioni di vendita con ordinanza del 4 marzo 2025,

premesso che:

- il compendio immobiliare consta di n° 101 lotti, tutti siti a Monte Roberto (An), località Pianello Vallesina, facenti parte di un medesimo complesso urbanistico-residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica,
- ai fini di una equilibrata distribuzione dei beni da porre in vendita e onde ripartire correttamente il carico di lavoro, i sottoscritti professionisti delegati ritengono opportuno suddividere i detti cespiti in quattro gruppi, tanti quanti sono i delegati, costituiti tre da 25 lotti ciascuno, ed uno da 26 lotti, come da file .excel allegato,
- conseguentemente ciascun delegato provvederà a svolgere le verifiche preliminari e le operazioni di vendita sul gruppo di lotti assegnato, con la precisazione che, per ragioni di equità nei confronti dei potenziali acquirenti, le vendite si terranno nella stessa giornata,
- per le medesime ragioni di opportunità, i sottoscritti ritengono utile accendere quattro conti correnti immediatamente disposti sui quali far confluire, in parti uguali, il fondo spese liquidato che, si anticipa sin da ora, dovrà essere opportunamente integrato come da separata istanza,
- al fine di contenere i costi di pubblicità ed evitare di aggravare le spese di procedura, già notevolmente alte, i sottoscritti ritengono opportuno effettuare un unico virtual tour per n° 56 posti auto, tutti situati nell'unico piano interrato e molti dei quali neppure fisicamente delimitati,
- n° 18 immobili del compendio pignorato (beni nn° 110, 111, 116, 127, 128, 112, 113, 117, 118,





119, 120, 114, 115, 121, 122, 123, 124, 125) sono costituiti da alloggi oggetto di Convenzione di Edilizia Agevolata registrata a Jesi il 25.02.2014 al n° 346, la quale all'art. 10 prevede che possano locati a canone sostenibile ed essere ceduti, prima della scadenza del termine di 25 anni, a condizione che la vendita riguardi l'immobile nel suo complesso, con esclusione di venite frazionate,

- all'udienza del 04.03.2025, chiarito dai C.T.U. che delle limitazioni legate alla presenza dei beni in convenzione si è tenuto conto nella stima e che tali circostanze non incidono sulle possibilità di vendita dei beni, trattandosi di asta pubblica in sede esecutiva e non di vendita fra privati, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la delega delle operazioni di vendita, senza tuttavia dichiarare espressamente l'inopponibilità della citata convenzione alla procedura, né chiarire la portata della presunta inopponibilità anche per i futuri aggiudicatari,
- se da un lato infatti risulta pacifica, per costante giurisprudenza (fra tutte Consiglio Stato n° 4749 del 16.11.2016), la non operatività, nell'ambito dell'esecuzione forzata, del limite di prezzo, del diritto di prelazione, nonché del divieto di alienazione, dall'altro i sottoscritti reputano necessario che sia espressamente dichiarata l'inopponibilità della convenzione e chiarita la portata dell'inefficacia post vendita e quindi in punto di cessione successiva alla prima o di locazione post aggiudicazione,
- l'ordinanza di delega prevede, tra le forme di pubblicità, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche,
- stante il contenuto della circolare integrativa del 17.12.2024, i sottoscritti ritengono che le modalità di pubblicazione sopra indicate possano esser dovute ad un refuso e debbano intendersi sostituite con la campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media.

Tutto ciò premesso i sottoscritti, nella veste di cui sopra,

chiedono

che il Giudice dell'Esecuzione:

- autorizzi i sottoscritti professionisti delegati all'apertura di quattro conti corrente immediatamente dispositivi,
- autorizzi l'esecuzione di un unico virtual tour per n° 56 box auto,



- chiarisca se la Convenzione Edilizia Agevolata registrata a Jesi il 25.02.2014 al n° 346 sia inopponibile alla procedura ed agli eventuali futuri aggiudicatari,
- disponga che la pubblicazione sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche, debba intendersi sostituita con la campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media.

Si allega file excel contenente la citata ripartizione dei lotti.

Ancona, 17 marzo 2025

Dott. Luigi Olmi

Avv. Gabriele Sartini

Avv. Giorgio Pierluca

Avv. Ubaldo Sassaroli

(atto sottoscritto digitalmente)

