

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2025 - Lotti 1-2****ISTANZA DI RINVIO PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA****GE Dott.ssa Ninetta D'Ignazio****Professionista delegato e Custode giudiziario: Avv. Alessandro Recchiuti**

Ill.mo Signor Giudice,

Il sottoscritto Avv. Alessandro Recchiuti nella qualità di professionista delegato alla vendita e custode nominato nella procedura in oggetto, in forza dell'ordinanza del 27/05/2026 notificata in data 03/06/2026,

1. – Sulla fissazione della vendita, sulla precedente istanza di liberazione e sul provvedimento del 30.09.2026

1.1. Con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione è stata fissata la data del 14 ottobre 2026 per l'espletamento del primo esperimento di vendita con le modalità stabilite nella richiamata ordinanza.

1.2. Il sottoscritto ha dato corso alle attività di pubblicità della vendita, nonché agli adempimenti inerenti la custodia, predisponendo la documentazione informativa e rendendosi disponibile a consentire le visite dell'immobile da parte dei potenziali offerenti, come di prassi nelle procedure esecutive immobiliari, in coerenza con l'art. 560 c.p.c. e con le buone prassi in materia di vendite giudiziarie.

1.3. In data 05/09/2026 il sottoscritto ha già depositato in atti specifica istanza di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., con la quale sono state dettagliatamente rappresentate le condotte ostruzionistiche del debitore/occupante Dott. Riccardo Bizzarri e le reiterate difficoltà di accesso ai fini sia della verifica dello stato di conservazione, sia dello svolgimento delle visite da parte dei potenziali offerenti.

1.4. Con successivo provvedimento del 30.09.2026, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione nel prendere visione della richiamata istanza richiedeva le determinazioni del creditore procedente in ordine alla liberazione dell'immobile; Con atto del medesimo 30.09.2026 il

creditore precedente chiedeva che venisse disposta l'immediata liberazione dell'immobile pignorato, autorizzando se necessario l'ausilio della forza pubblica.

1.5. Alla data odierna, non è ancora intervenuto un provvedimento di liberazione e l'immobile risulta tuttora occupato dal debitore, con permanenza delle medesime criticità di accesso già descritte nella precedente istanza e nel rapporto riepilogativo iniziale. Anche qualora dovesse oggi intervenire sarebbe difficilmente attuabile nel rispetto dei termini del primo esperimento fissato.

2. – Sulle reiterate difficoltà di accesso e sulle visite non evase

2.1. Come già rappresentato nel rapporto riepilogativo iniziale e nella menzionata istanza di liberazione, il sottoscritto ha più volte tentato di organizzare e svolgere sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, previa comunicazione al debitore/occupante Dott. Riccardo Bizzarri.

2.2. In particolare:

- con comunicazione del 28/05/2026 veniva preannunciato un primo accesso per il sopralluogo; seguivano riscontri del debitore improntati a dichiarata indisponibilità alla collaborazione, sia a mezzo e-mail sia con successiva missiva raccomandata;
- in data 25/06/2026 il professionista delegato si recava comunque presso l'immobile, ma, nonostante i tentativi di contatto (citofono, campanello), non era possibile accedere ai locali, essendo di fatto impedito l'ingresso;
- con successiva comunicazione del 20/07/2026 veniva fissata un'ulteriore data (31/07/2026) per il sopralluogo, alla quale il debitore opponeva nuovamente indisponibilità;
- da ultimo, con PEC indirizzata al Dott. Bizzarri, il sottoscritto chiedeva di indicare una o più date utili per consentire l'accesso agli immobili, sia per le verifiche di conservazione sia per le visite dei potenziali offerenti; a tale comunicazione non seguiva risposta scritta e, in una successiva interlocuzione telefonica, il debitore dichiarava la propria intenzione di non consentire comunque l'accesso.

2.3. In tale contesto, numerose richieste di visita dell'immobile pervenute al custode non hanno potuto trovare soddisfazione, proprio a causa della persistente indisponibilità del debitore a consentire l'accesso, con conseguente impossibilità di organizzare sopralluoghi effettivi e ripetuti a favore di tutti i potenziali interessati.

2.4. Allo stato, l'accesso all'immobile continua a dipendere dalla collaborazione del debitore, che permane carente, con effetti pregiudizievoli sulle richieste di visita già formulate e su quelle che perverranno in prossimità della vendita.

3. – Sulla rilevanza della collaborazione del debitore e sulle ricadute sul buon esito della vendita

3.1. La condotta tenuta dal debitore/occupante – già segnalata come ostruzionistica nella precedente istanza di liberazione e nel rapporto riepilogativo – determina non solo la violazione degli obblighi di collaborazione gravanti sul medesimo, ma incide in modo diretto sulla concreta possibilità di svolgere visite adeguate e sulla formazione di un numero congruo di offerte.

3.2. L'assenza di visite, o comunque la loro drastica limitazione, comporta infatti:

- una riduzione della platea dei potenziali partecipanti alla vendita;
- un possibile depauperamento del prezzo realizzabile, non potendo gli interessati valutare compiutamente lo stato dei luoghi e l'effettiva consistenza dell'immobile;
- un rischio concreto che la vendita si concluda con aggiudicazione a valori non rispondenti al reale potenziale di mercato del bene, con evidente pregiudizio per le ragioni creditorie e per la stessa efficienza della procedura.

3.3. Tale situazione, allo stato, non appare imputabile a carenze dell'attività di custodia o di pubblicità, bensì al perdurante ostacolo all'accesso opposto dal debitore, che di fatto vanifica le iniziative del custode e le richieste di visita provenienti dai terzi interessati, anche dopo il provvedimento del 30.09.2026, che non ha ancora determinato la liberazione dell'immobile.

4. – Sull'opportunità di un rinvio della vendita per garantire la massima concorrenzialità e il miglior realizzo

4.1. Alla luce di quanto precede, la celebrazione della vendita alla data del 14 ottobre p.v. avverrebbe in un contesto in cui:

- un numero significativo di richieste di visita non ha avuto seguito per cause non imputabili al custode;
- non è stato possibile assicurare un adeguato numero di sopralluoghi, tali da consentire ai potenziali offerenti una valutazione completa ed effettiva dell'immobile;

○ permangono, allo stato, le medesime criticità di accesso già segnalate nella precedente istanza di liberazione, nel rapporto riepilogativo iniziale e nelle determinazioni del creditore procedente.

4.2. Ciò rischia di frustrare le finalità proprie della vendita forzata – che deve tendere al miglior realizzo possibile, nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità – e di determinare un pregiudizio sia per il creditore procedente sia per gli eventuali altri creditori intervenuti.

4.3. In tale quadro, appare opportuno e conforme a buona amministrazione della procedura che l'Ill.mo Giudice valuti la possibilità di disporre un rinvio della vendita ad una data successiva, che potrebbe essere individuata in quella già indicata nell'ordinanza di nomina ossia il **12 gennaio 2027**, fissando nel contempo prescrizioni puntuali sulle modalità di accesso e di visita, anche con eventuale ausilio della forza pubblica, così da consentire, nel periodo intermedio, lo svolgimento di effettivi sopralluoghi a favore di tutti gli interessati.

.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Avv. Alessandro Recchiuti, nella qualità sopra indicata,

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, preso atto: valuti l'opportunità di disporre il rinvio della vendita attualmente fissata per il giorno 14 ottobre p.v., ad una successiva data che sarà ritenuta congrua e che potrebbe già essere individuata in quella del 12 gennaio 2027, come da ordinanza del 27/05/2026; Autorizzi contestualmente, in caso di rinvio, la restituzione delle cauzioni a coloro che hanno eventualmente già formulato le offerte per la partecipazione all'esperimento del 14/10/2026;

con ogni consequenziale e opportuno provvedimento che l'Ill.mo Giudice riterrà di adottare per garantire il buon esito della procedura esecutiva, la massima concorrenzialità delle offerte e la tutela delle ragioni creditorie.

Con osservanza.

Roseto degli Abruzzi, li 05/10/2026

Firmato digitalmente

Il delegato alla vendita e custode

Avv. Alessandro Recchiuti