

L'esperto «Tempi più brevi con le nuove norme E le procedure potranno chiudersi in due anni»

Luca Bertaccini
FORLÌ

OSCARÉ Santi, 48 anni, dottore commercialista a Forlì, iscritto all'Ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili dal 2001. Quale è il ruolo del professionista delegato? Come funziona il suo lavoro?

«Il professionista delegato – o delegato – esegue, su nomina giudiziale, una serie di verifiche e di adempimenti nell'ambito delle procedure di espropriazione immobiliare. Effettuate alcune verifiche preliminari, il delegato si occupa della redazione e della pubblicazione dell'avviso di vendita (detto anche bando d'asta), documento principe di ogni asta perché contiene le informazioni fondamentali sull'immobile posto in vendita e sulle modalità di partecipazione. Il delegato tiene personalmente le aste, effettuando le aggiudicazioni, e predispose il decreto che, firmato dal Giudice, determina il trasferimento della proprietà. Infine, si occupa degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto (trascrizione, registrazione), della cancel-

lazione dei gravami e, da ultimo, alla ripartizione del ricavato tra i creditori.

Come si diventa professionista delegato? C'è una nomina?

«Possono essere nominati notai, avvocati e commercialisti che abbiano comunicato al Tribunale, tramite il proprio Ordine, la disponibilità ad assumere tale incarico attestando una specifica conoscenza della materia. Io svolgo questa attività da circa sei anni».

Come funziona l'udienza di vendita?

«All'udienza si procede all'apertura delle buste contenenti le offerte ed alla verifica della loro validità. In caso di offerta unica, salvo particolarità, si procede all'aggiudicazione. In caso di pluralità di offerte, si apre immediatamente una gara al miglior offerente (si procede sempre ad una gara, anche in caso di offerte diverse). All'offerente che non si aggiudica la gara viene immediatamente restituita la cauzione».

Cosa succede se il bene non

viene venduto al primo colpo?

«Se l'asta va deserta si indice una nuova asta a prezzo ribassato. La nuova asta viene fissata dopo circa tre mesi ed il ribasso è solitamente di un quarto».

Come sta andando il mercato immobiliare a livello locale?

«Gli esiti variano in modo rilevante in base alla località e alla tipologia di immobile. Le abitazioni civili vengono battute in asta mediamente con riduzioni di un terzo rispetto al valore iniziale di stima e sono quasi sempre soggetti privati a partecipare. Per gli immobili commerciali vi è una grande variabilità: i lotti piccoli vengono venduti rapidamente mentre i lotti di grandi dimensioni, a causa dei pochi operatori economici disposti ad investire somme importanti, possono subire ribassi importanti».

Solitamente in quanto tempo viene chiusa l'esecuzione?

«La procedura può durare diversi anni. Con le prassi virtuose adottate dal Tribunale e dopo le recenti modifiche legislative i tempi si ridurranno notevolmente e le procedure potranno chiudersi in un paio di anni».

Secondo Oscaré Santi, dottore commercialista, con le prassi virtuose adottate dal Tribunale dopo le recenti modifiche legislative i tempi delle procedure si ridurranno notevolmente





Abitazioni civili

Vengono battute in asta con riduzioni di un terzo rispetto al valore iniziale di stima e sono quasi sempre soggetti privati a partecipare



Immobili commerciali

I lotti piccoli vengono venduti rapidamente mentre quelli di grandi dimensioni possono subire ribassi importanti

PROFESSIONISTI DELEGATI: SCELTA E NOMINA

Possono essere nominati professionisti delegati notai, avvocati e **commercialisti** che abbiano comunicato al Tribunale, tramite il proprio Ordine, la disponibilità ad assumere tale incarico attestando una specifica conoscenza della materia

Oscar Santi, 48 anni, forlivese, è iscritto all'Ordine dei Dottori **commercialisti e degli Esperti contabili dal 2001**