

MODULO 4 · DOCUMENTO 12

POST-AGGIUDICAZIONE

E

Sei aggiudicatario: cosa succede adesso, quali sono i tempi e come si completa il trasferimento.



IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** I primi passi dopo l'aggiudicazione
- 02** Il saldo del prezzo: importi e modalità
- 03** Il decreto di trasferimento
- 04** Cancellazione delle ipoteche
- 05** La voltura catastale
- 06** Presa di possesso dell'immobile

01

I PRIMI PASSI DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Nei minuti e nelle ore successive all'aggiudicazione, la situazione si muove rapidamente. Ecco cosa fare subito:

Firma il verbale

Il delegato ti farà firmare il verbale di aggiudicazione immediatamente. Controlla che i dati siano corretti: importo, generalità, numero di procedura.

Ricevi le istruzioni per il saldo

Il delegato ti comunica l'importo esatto da versare (prezzo + spese di procedura) e la scadenza. Tipicamente 60-120 giorni.

Contatta la tua banca

Se hai bisogno di un mutuo, contattala il giorno stesso. I tempi burocratici dei mutui sono lunghi.

Avvisa il custode

Informa il custode della tua aggiudicazione e chiedi informazioni sulla situazione occupazionale attuale.

Organizza un sopralluogo post-aggiudicazione

Se possibile, torna a vedere l'immobile ora che è tuo. Inizia a pianificare i lavori.

■ ATTENZIONE

La scadenza per il saldo è tassativa. Il mancato pagamento nei termini comporta la perdita dell'aggiudicazione e della cauzione versata. Non ci sono proroghe automatiche.

02

IL SALDO DEL PREZZO

L'importo da saldare comprende il prezzo di aggiudicazione più le spese di procedura, meno la cauzione già versata. Il delegato ti fornirà un conteggio preciso.

Formula del saldo:

Prezzo di aggiudicazione	€XXX.XXX
+ Spese di procedura	+ €X.XXX
– Cauzione già versata	– €X.XXX
= TOTALE DA VERSARE	= €XXX.XXX

03

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento è il provvedimento del giudice che sancisce formalmente il passaggio di proprietà. È il tuo titolo di proprietà, equivalente all'atto notarile nella compravendita ordinaria.

- Viene emesso dopo il pagamento integrale del saldo e delle spese di procedura
- Contiene l'ordine di cancellazione di tutte le ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli
- Viene trascritto nei registri immobiliari a cura della cancelleria del tribunale
- Viene notificato all'esecutato e a tutti i creditori iscritti
- Diventa definitivo quando non vengono proposte opposizioni nei termini di legge

✓ DA SAPERE

Tempi medi per il decreto di trasferimento: 1-3 mesi dopo il pagamento del saldo. Durante questo periodo l'immobile è già tuo di fatto, ma non ancora formalmente trascritto.

04-06

IPOTECHE, CATASTO E PRESA DI POSSESSO

Cancellazione delle ipoteche

Il decreto di trasferimento contiene d'ufficio l'ordine di cancellazione di tutte le ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile. Non devi fare nulla: ci pensa la cancelleria del tribunale. Verifica dopo la trascrizione che le cancellazioni siano effettivamente avvenute con una nuova visura ipocatastale.

Voltura catastale

Dopo la trascrizione del decreto, devi richiedere la voltura catastale: l'aggiornamento del catasto con il tuo nome come nuovo intestatario. Puoi farlo tu stesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate o tramite un geometra (costo: €100-300).

Presenza di possesso

Se l'immobile è libero, il custode ti consegna le chiavi dopo la firma del verbale di aggiudicazione o al pagamento del saldo (dipende dalla procedura). Se è occupato, la presa di possesso avviene dopo la liberazione.

*"Il decreto di trasferimento è il documento più importante che riceverai.
Conservalo con cura: è il tuo titolo di proprietà definitivo e sostituisce qualsiasi atto notarile."*