



Giovedì 27/11/2025

Ottenere un mutuo per acquistare all'asta

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'idea che per acquistare un immobile all'asta sia indispensabile disporre dell'intera somma in contanti è un falso mito ormai superato. Oggi, la maggior parte degli istituti di credito, anche grazie a specifiche convenzioni tra l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e i Tribunali, offre prodotti finanziari specifici, i cosiddetti "mutui per acquisto in asta", che rendono questa opportunità accessibile anche a chi non possiede la liquidità immediata. Tuttavia, la procedura per ottenerli presenta alcune peculiarità che è fondamentale conoscere per agire con successo.

Il paradosso del mutuo in asta e la soluzione normativa

A differenza di un mutuo tradizionale, dove l'erogazione dei fondi è contestuale al rogito notarile, il mutuo per l'asta deve superare un ostacolo procedurale: l'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo entro un termine perentorio (solitamente 120 giorni), prima di diventare formalmente proprietario con l'emissione del decreto di trasferimento. La banca, quindi, si troverebbe a dover erogare una somma senza poter iscrivere immediatamente la sua garanzia ipotecaria di primo grado sul bene.

Questo paradosso è stato risolto grazie a una procedura sicura, resa possibile dalle convenzioni ABI e disciplinata dal Codice di Procedura Civile. La soluzione si articola in due fasi:

- la pre-delibera (o valutazione di fattibilità): prima ancora di partecipare all'asta, l'aspirante acquirente si rivolge alla banca. L'istituto valuta la sua capacità reddituale e, in caso di esito positivo, rilascia una "pre-delibera". Questo documento è una sorta di promessa di finanziamento, valida per un certo periodo (es. 6 mesi), che indica l'importo massimo che l'istituto è disposto a concedere.
- L'erogazione del mutuo: una volta ottenuta l'aggiudicazione, l'acquirente torna in banca con il verbale d'asta. A questo punto la banca completa l'istruttoria, effettuando la propria perizia tecnica sull'immobile per confermarne il valore e l'assenza di criticità insormontabili. L'erogazione vera e propria avviene solitamente in concomitanza con la firma del decreto di trasferimento o, in alcuni casi, tramite un versamento diretto sul conto della procedura esecutiva, garantendo che i fondi siano utilizzati per lo scopo previsto.

Progetto di distribuzione

Permette di gestire questa fase della esecuzione immobiliare in modo conforme all'art. 596 c.p.c..

Attraverso l'inserimento dei dati è possibile ottenere on-line ed in modo guidato, i seguenti documenti: Bozza del Progetto di Distribuzione, Foglio parere (da inviare ai debitori e ai creditori), Verbale di udienza per l'approvazione del Progetto di Distribuzione, Prospetto riepilogativo dei pagamenti ai creditori e delle spese versate dall'aggiudicatario.

[Clicca qui per approfondire](#)

Per evitare di trovarsi in difficoltà con le scadenze, è cruciale muoversi per tempo e con metodo.

- Step 1: muoversi in anticipo. La ricerca del mutuo deve iniziare prima della ricerca dell'immobile. Contattare diverse banche, confrontare le offerte e avviare la pratica per la pre-delibera è il primo passo da compiere. Questo permette di sapere con certezza quale sia il proprio budget massimo e di partecipare



all'asta con serenità .

- Step 2: preparare la documentazione. La banca richiederà la documentazione anagrafica e reddituale (buste paga, CUD/Modello Unico, ecc.). Per la seconda fase, sarà invece fondamentale fornire tutta la documentazione relativa all'immobile: avviso di vendita, perizia di stima e, dopo la gara, il verbale di aggiudicazione.

- Step 3: scegliere la banca giusta. È consigliabile rivolgersi a istituti che abbiano esperienza specifica con i mutui per le aste. Molte banche hanno convenzioni dirette con i Tribunali, il che snellisce notevolmente le procedure e garantisce una maggiore fluidità nella comunicazione tra banca, aggiudicatario e professionista delegato.

- Step 4: l'iscrizione dell'ipoteca e la garanzia per la banca. L'ipoteca a garanzia del mutuo non viene iscritta tramite un separato atto notarile. La tutela per l'istituto di credito è garantita direttamente dalla legge. Sarà lo stesso Giudice dell'Esecuzione, nel decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.), a fornire la garanzia da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 585, 3° comma c.p.c.. Dando atto che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca a favore della banca mutuante.

Ottenere un mutuo per un'asta è dunque assolutamente fattibile, a patto di non improvvisare. Una pianificazione attenta, un dialogo trasparente con la banca e il rispetto delle scadenze sono le chiavi per finanziare con successo il proprio acquisto giudiziario e trasformare un'opportunità in una solida realtà . Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori- Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato- I protagonisti dell'asta immobiliare: ruoli e responsabilità - Come partecipare a un'asta immobiliare- Acquisto di un immobile all'asta: analisi della perizia tecnica- Vantaggi e rischi dell'acquisto all'asta