

# IL FINANZIAMENTO PER LE ASTE

Mutuo su aggiudicazione, bridge loan e soluzioni alternative: come finanziare l'acquisto in asta.

**60-120 gg**

Tempo massimo per il saldo

**80%**

LTV massimo tipico su asta

**Pre-accordo**

Necessario prima dell'offerta

## IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** Perché il finanziamento in asta è diverso
- 02** Il mutuo fondiario su aggiudicazione
- 03** Le banche che finanziano le aste
- 04** Il bridge loan e soluzioni alternative
- 05** Timeline del finanziamento
- 06** Cosa fare se non ottieni il mutuo

## 01

## PERCHÉ IL FINANZIAMENTO IN ASTA È DIVERSO

Comprare all'asta con un mutuo è possibile, ma presenta sfide specifiche che non esistono nella compravendita ordinaria. Il fattore critico è il tempo: devi saldare il prezzo entro 60-120 giorni dall'aggiudicazione, senza possibilità di proroga.

Nella compravendita ordinaria hai mesi per trovare il mutuo. In asta, il mutuo deve essere già concordato di massima PRIMA di fare l'offerta.

### ■ ATTENZIONE

Non fare mai un'offerta in asta senza avere già un accordo di principio con la tua banca. Se vinci e non riesci a ottenere il mutuo nei tempi, perdi la cauzione (10% del prezzo base) e l'aggiudicazione.

## 02

## IL MUTUO FONDIARIO SU AGGIUDICAZIONE

Il mutuo fondiario su aggiudicazione è il prodotto standard che le banche offrono per l'acquisto in asta. Funziona come un normale mutuo ipotecario, con alcune specificità:

### Garanzia

L'ipoteca viene iscritta direttamente sul decreto di trasferimento, non sull'atto notarile. Non serve un notaio per la stipula del mutuo in senso tradizionale.

### LTV (Loan-to-Value)

Le banche finanziano tipicamente fino all'80% del valore di perizia del CTU — non del prezzo di aggiudicazione. Se hai aggiudicato a €70.000 ma la perizia dice €100.000, puoi ottenere fino a €80.000 di mutuo.

### Timing

Il mutuo deve essere erogato entro la scadenza del saldo. I tempi istruttori bancari sono 30-60 giorni: inizia subito.

### **Perizia bancaria**

La banca farà una propria perizia sull'immobile. Il perito bancario può avere una valutazione diversa dal CTU.

# 03

## LE BANCHE CHE FINANZIANO LE ASTE

Non tutte le banche hanno prodotti specifici per le aste giudiziarie. Alcune sono molto attive in questo segmento, altre lo evitano. In generale:

- Le banche regionali e cooperative (Credito Cooperativo, BCC) sono spesso più flessibili
- I grandi istituti (Intesa Sanpaolo, UniCredit, BNL) hanno prodotti dedicati ma iter più burocratici
- I mediatori creditizi specializzati in aste possono aiutarti a trovare la soluzione migliore e più rapida
- Contatta sempre 2-3 istituti in parallelo: non affidarti a uno solo

### ✓ DA SAPERE

Prepara la tua documentazione finanziaria in anticipo: ultime 3 buste paga (o 2 anni di dichiarazioni dei redditi se autonomo), estratti conto degli ultimi 3 mesi, eventuali altri mutui in corso. Avere tutto pronto accelera l'istruttoria.

# 04

## BRIDGE LOAN E ALTERNATIVE

Se non riesci a ottenere un mutuo ordinario nei tempi o non vuoi ipotecare l'immobile immediatamente, esistono alternative:

### Bridge loan

Finanziamento a breve termine (6-24 mesi) erogato da istituti specializzati. Tassi più alti (3-8% annuo), ma iter rapido (7-15 giorni). Utile per comprare in asta e poi rifinanziare con mutuo ordinario.

### Liquidità propria + rifinanziamento successivo

Compri con liquidità propria, poi prendi un mutuo di liquidità sull'immobile già di tua proprietà a lavori finiti.

### Crowdfunding immobiliare

Per operazioni di maggiore entità, esistono piattaforme che permettono di co-investire con altri investitori.

### Finanziamento da terzi (privati)

Accordi con privati che prestano capitale con garanzia ipotecaria. Richiede assistenza legale specializzata.

# 05-06

## TIMELINE E PIANO B

### Timeline ottimale del finanziamento

#### Settimane -4/-3 (prima dell'asta)

Contatta 2-3 banche, presenta la documentazione, richiedi una pre-delibera indicativa

#### Settimane -2/-1

Conferma con la banca prescelta. Verifica che i tempi di erogazione siano compatibili con la scadenza del saldo

#### Giorno 0 (aggiudicazione)

Avvisa immediatamente la banca della tua aggiudicazione e dei dati esatti (importo, procedura, scadenza)

#### Giorni 1-45

Istruttoria bancaria, perizia, delibera definitiva

#### Giorni 45-60

Firma del contratto di mutuo ed erogazione

#### Entro scadenza

Versamento del saldo

### Cosa fare se non ottieni il mutuo

#### ■ ATTENZIONE

Se la banca nega il mutuo DOPO l'aggiudicazione e non riesci a trovare alternative entro la scadenza, perdi la cauzione. Non esiste una via d'uscita standard: per questo il pre-accordo con la banca è OBBLIGATORIO prima di fare l'offerta.

*"Il mutuo non si trova: si prepara. Chi partecipa a un'asta senza aver già risolto il tema del finanziamento sta giocando d'azzardo, non investendo."*