COMUNICATO STAMPA

Dall'assenza di costi notarili ai prezzi inferiori a quelli di mercato; ecco come funzionano

Mutui case asta: 106mila euro la richiesta media nel 2026

Tempistiche di erogazione più corte di un mese rispetto ad un mutuo tradizionale

Milano, novembre 2026. Una delle possibilità a disposizione di chi vuole **comprare casa** è quella dell'**asta giudiziaria**; secondo i dati ufficiali, lo scorso anno sono state chiuse più di 50.000 esecuzioni immobiliari, con un patrimonio immobiliare con valore di base d'asta pari a **13,3 miliardi di euro***.

Un settore che, anche grazie al sostegno delle banche che offrono mutui ad hoc per chi vuole comprare una casa in asta, attira un numero sempre più alto di consumatori; secondo l'osservatorio** congiunto di **Facile.it** e Mutui.it, nel segmento dei **mutui per immobili in asta** chi ha presentato domanda nei primi 10 mesi del 2026 ha puntato ad ottenere, in media, poco più di **106.000 euro**, equivalente al **71% del valore dell'immobile**.

«*Fino a pochi anni fa le aste immobiliari erano appannaggio quasi esclusivo di chi aveva la liquidità necessaria per pagare l'immobile*», spiegano gli esperti di Facile.it. «*Il diffondersi di mutui a supporto di questo tipo di operazione ha dato la possibilità a più persone di accedere al mercato delle case in asta. Un segmento di interesse anche per le banche, tanto è vero che nel corso del tempo sempre più istituti hanno strutturato un'offerta dedicata».*

I vantaggi dell'asta immobiliare

L'asta immobiliare si realizza con la vendita forzata di un immobile di proprietà di un soggetto che, a causa di debiti non pagati, ne subisce l'espropriazione. Da un punto di vista economico può essere un'operazione estremamente conveniente per un acquirente, poiché molto spesso il **prezzo di aggiudicazione** è inferiore a quello di mercato. Lo confermano anche i dati di Facile.it: il valore medio degli immobili oggetto di mutuo asta è pari a **161.000 euro**, mentre quello dei mutui tradizionali supera i 205.000 euro.

Da non sottovalutare, inoltre, un **secondo vantaggio economico**: dato che il trasferimento della proprietà avviene per decreto e non tramite il classico rogito, **l'acquirente risparmia** (in tutto o in parte a seconda delle casistiche) **l'onorario del notaio**, che invece è previsto per un normale atto di compravendita.

Il mutuo per case in asta

Il mutuo per case in asta presenta alcune **peculiarità** rispetto a quelli tradizionali: innanzitutto è bene sapere che, sebbene sia sempre più diffuso, ancora oggi **non tutte le banche lo propongono**, pertanto è necessario individuare l'istituto corretto prima di valutare di partecipare a un'asta.

Alcune banche offrono invece un **servizio di pre-delibera**, attraverso il quale fanno una valutazione preliminare sulla finanziabilità degli aspiranti mutuatari. In questo modo i richiedenti possono ottenere indicazioni di massima circa l'importo erogabile, informazione che può aiutare a definire l'offerta per l'asta e, eventualmente, velocizzare l'erogazione dell'importo.

Dopo l'aggiudicazione, la banca effettua una perizia sull'immobile per stabilire l'importo erogabile; se per i mutui tradizionali normalmente la cifra non supera l'80% del valore dell'abitazione, con **i mutui asta le regole possono cambiare**. Alcuni istituti, ad esempio, coprono fino al 100% del prezzo di aggiudicazione, purché questo non superi l'80% del valore di mercato, eventualità frequente se si considera che il prezzo di

aggiudicazione, soprattutto quando l'asta va deserta più volte, sovente presenta valori **inferiori** del **20%, 25%** o anche **30%** rispetto a quelli di mercato. Altre banche, invece, calcolano la quota finanziabile partendo dal valore più basso tra prezzo di aggiudicazione e valore di perizia.

Tempistiche e tassi

Altra caratteristica peculiare dei mutui per case in asta sono le **tempistiche di erogazione**: una volta vinta la gara, l'aggiudicatario ha normalmente fino a 120 giorni di tempo per saldare l'importo dovuto, pertanto l'erogazione del finanziamento deve seguire queste tempistiche.

A conferma di questo elemento arrivano i dati di Facile.it, da cui emerge che per un mutuo casa in asta il tempo medio che passa dalla pre-delibera all'erogazione è pari a **119 giorni**, mentre per i mutui tradizionali occorre quasi un mese in più (in totale 144 giorni).

«La procedura di valutazione della banca per i mutui asta è, di per sé, uguale a quella dei mutui tradizionali», spiegano gli esperti di Facile.it, *«quello che cambia sono le tempistiche lato cliente; in caso di acquisto in asta, l'aspirante mutuatario arriva in banca dopo aver individuato l'immobile e con i documenti già a disposizione e questo accorcia di molto i tempi della pratica».*

Dal punto di vista dei **tassi**, le condizioni offerte dalle banche per questo genere di finanziamenti equivalgono sostanzialmente a quelle dei mutui tradizionali.

Analizzando l'andamento territoriale delle richieste emerge che, **più di una su cinque** (22%) arriva dalla **Lombardia**, che precede nella graduatoria nazionale il **Lazio** (12%), la **Toscana** (9,5%) e il **Veneto** (9%).

Ufficio Stampa Facile.it SpA
Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio – Martina Motta
02.55550.180/154/208
348.0186418 – 327.0440396 – 335.6373666 – 366.6391669 ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA
Simone Silvi – Valeria Venturato – Marta Ciurli
335.1097279 – 344.1503164 – 342.3858671
facile.it@inc-comunicazione.it

* Fonte: Osservatorio NPE di CRIBIS Credit Management

** Analisi Facile.it – Mutui.it su un campione di oltre 700.000 richieste di mutui casa raccolte da gennaio a ottobre 2026.