Il Sole 24 ORE

Real Estate 24

Aste immobiliari, prezzi ancora con il segno meno

Rossella Savojardo —*a pag. 18*

Aste immobiliari, a Firenze il 90% è aggiudicato a prezzi scontati

Mercato. Le assegnazioni 2016-2020 nel Tribunale toscano svelano un trend generale. Il ribasso medio è del 33,5%: sul valore finale incidono più le condizioni manutentive dell'edificio che lo stato occupativo

Rossella Savojardo

Nel mercato delle aste immobiliari la svalutazione non è un'eccezione ma la regola. Prendendo in analisi un numero rappresentativo di aggiudicazioni, infatti, in nove casi su dieci l'asset viene venduto a valori inferiori rispetto a quelli di mercato. A dirlo sono i dati dell'Osservatorio T6 che ha analizzato il prezzo e il valore delle aste immobiliari studiando le esecuzioni del tribunale di Firenze nei cinque anni tra il 2016 e il 2020. Il rapporto si basa su un dataset di oltre 300 procedure e dimostra che lo scostamento tra valore e prezzi non è una rarità.

Delle 312 procedure prese in analisi, 278 (pari quindi a circa l'89%) si sono concluse con un prezzo di aggiudicazione inferiore alla stima, mentre solo 34 (11%) hanno registrato un incremento rispetto alla valutazione iniziale. Nella maggior parte dei casi gli immobili sono stati aggiudicati per circa due terzi del valore stimato, con uno sconto medio del 33,5 per cento. «Lo scarto va interpretato come il risultato del modo in cui si forma il prezzo nelle vendite forzate, dove incidono, oltre ai tempi procedurali, una maggiore incertezza ed una minore liquidità rispetto al mercato ordinario», spiega in prima battuta Laura Pelucchi, partner di La Scala e referente della commissione esecuzioni Associazione T6. Al contrario di quanto avviene solitamente per gli asset sul mercato libero, a incidere maggiormente sul prezzo finale di aggiudicazione di un immobile all'asta non è tanto lo stato occupativo quanto le sue condizioni manutentive. I dati dello studio evidenziano infatti che la differenza tra lo sconto applicato su un immobile libero e uno occupato non è statisticamente rilevante, così come non lo è il divario degli intervalli di confidenza associati alle due categorie. Nello specifico, per gli immobili liberi il valore medio dello sconto si attesta intorno al 35%, mentre per un immobile occupato è paradossalmente leggermente inferiore, pari al 32 per cento. Inoltre, per le proprietà libere si passa da un'incidenza di sconto del 36% a una del 33%, mentre per quelle occupate l'intervallo oscilla tra il 36% e il 28 per cento. «Probabilmente questo dipende dalle numerose riforme intervenute negli ultimi anni che hanno reso questo aspetto meno problematico rispetto al passato – aggiunge Pelucchi –. Di conseguenza, il fatto che un immobile sia occupato oggi incide meno sulla decisione di partecipare a un'asta e, quindi, anche sul deprezzamento finale».

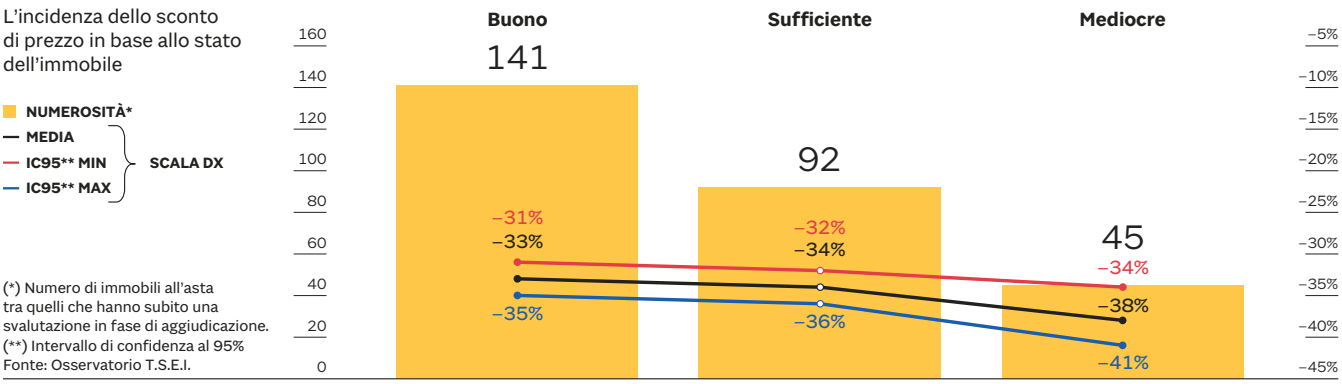
Al contrario, le condizioni manutentive incidono in modo molto più marcato sul prezzo: per gli immobili in buono stato lo sconto medio è del 33%, valore che sale progressivamente al 34% per lo stato sufficiente e raggiunge il 38% se l'asset è in stato mediocre. In questo caso, la differenza tra le medie risulta significativa, poiché per gli immobili in buono stato lo sconto oscilla tra il 35% e il 31%, per quelli in stato sufficiente tra il 36% e il 32%, mentre per i cespiti in stato mediocre si spazia dal 41% al 34 per cento. Le condizioni manutentive pesano di più perché influenzano direttamente fattori critici per l'acquirente, quali i costi di ristrutturazione, l'incertezza sugli interventi necessari e i tempi di effettiva utilizzabilità dell'immobile, elementi che nelle vendite giudiziarie assumono un peso maggiore a causa delle informazioni spesso limitate.

Anche la categoria catastale emerge come un fattore determinante per il prezzo finale: le abitazioni residenziali standard (A/2 e A/3) mostrano sconti medi contenuti, rispettivamente del 31% e 33%, grazie a una domanda ampia e stabile. Al contrario, i negozi (C/1) subiscono uno sconto medio molto più accentuato, pari al 43%, mentre gli uffici (A/10) arrivano a una svalutazione media del 46%, con punte di ribasso che possono toccare il 55 per cento. «Questa marcata differenza numerica riflette la minore liquidità del settore commerciale e direzionale rispetto a quello residenziale, che rimane il segmento più "sicuro" e competitivo nelle aste oltre che quello più attrattivo come nel mercato libero», evidenzia Pelucchi. Che poi conclude: «C'è anche una questione statistica: il numero di im-

mobili commerciali analizzati è decisamente inferiore rispetto a quello degli immobili residenziali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Degrado dell'asset: quanto incide sui risultati di vendita



LA TENDENZA

-18%

Nel mercato delle aste immobiliari si vede una tendenza generale al calo delle procedure esecutive. Un numero crescente di procedure infatti si conclude prima dell'asta, anche grazie ad accordi stragiudiziali. Il dato si inserisce in un trend più ampio: nel 2025 il numero degli immobili in asta è diminuito di circa il 5% sul 2024, mentre il confronto tra lo scorso anno e il 2023 evidenzia una riduzione complessiva del 18 per cento.

Il Sole 24 ORE del lunedì
Depositi bancari
Sui conti correnti 1.163 miliardi
Ma l'inflazione ha già bruciato l'11%
Forfettari, il 46% non supera 20mila euro

Real Estate 24
Aste immobiliari, a Firenze il 90% è aggiudicato a prezzi scontati