



COMUNICATO STAMPA

## **Mercato immobiliare: nel 2023 pubblicati oltre 150mila nuovi avvisi d'asta, in calo del 19% sul 2022**

*I dati emergono da "Cherry Brick", l'Osservatorio sull'andamento delle aste immobiliari<sup>1</sup> realizzato da Cherry Srl*

### **HIGHLIGHTS:**

- Nel 2023 oltre 150.000 aste pubblicate in Italia, -19% rispetto alle circa 186.000 al 31.12.2022;
- Aste sopravvenute, Lombardia prima regione e Roma prima sia tra le città che tra i Tribunali;
- Il valore di base d'asta medio a livello nazionale si assesta a circa 180.000 euro, -12% rispetto ai 205.000 euro al 31.12.2022;
- In Trentino-Alto Adige la base d'asta media più alta d'Italia, in Molise la più bassa;
- Rispetto al 31.12.2022 cresce del 71% la media base d'asta per gli impianti sportivi e cala del 41% quella per gli immobili commerciali.

MILANO, 11 GENNAIO 2024 – Lungo tutto il corso dell'anno 2023 sono state oltre **150.000 le aste pubblicate in Italia** (-19% rispetto alle circa 186.000 al 31 dicembre 2022), per un valore complessivo dell'offerta minima di partenza pari a circa **20,8 miliardi di euro** (-29% rispetto ai 29,4 miliardi al 31 dicembre 2022). Lo evidenzia l'Osservatorio "Cherry Brick", l'innovativo servizio sviluppato da **Cherry srl** che monitora le opportunità di investimento tra gli immobili all'asta.

*«Nonostante si registri un generale decremento a livello nazionale sia nelle aste censite che nel valore minimo di partenza delle offerte, il settore delle aste immobiliari rimane un'area di notevole interesse per gli investitori desiderosi di sfruttare le migliori opportunità di mercato – sottolinea **Chai Botta, Infrastructure Lead in Cherry Srl** – Tuttavia, per farlo, è essenziale adottare approcci flessibili che considerino le variazioni regionali e locali, considerando anche la tipologia specifica di immobili ricercati. In questo contesto, i dati forniti dallo strumento Cherry Brick possono risultare utili per un'analisi approfondita, orientando così le decisioni in un mercato ad elevata dinamicità».*

### **NUOVE ASTE PUBBLICATE**

All'interno del Portale Vendite Pubbliche nel 2023 sono stati pubblicati oltre 150.000 **nuovi avvisi d'asta** così suddivisi: il 54% in riferimento ad immobili ad uso residenziale (pari ad un totale di 81.547 aste sopravvenute), il 20% ad immobili ad uso commerciale (29.394) e solo il 4% ad immobili ad uso

---

<sup>1</sup> Oggetto dell'osservatorio sono gli immobili di tipo "residenziale", "commerciale", "industriale" e "altri".



industriale (5.339), mentre un 22% è composto da “altre” categorie immobiliari (33.764). Non rilevante, invece, l’ambito degli impianti sportivi con il solo 0,1% del totale (207).

Guardando a livello regionale, il **13% del totale delle aste pubblicate è localizzato in Lombardia** (per un totale di 20.212 nuovi avvisi, -22% sui 25.911 del 2022), il 12% in Sicilia (17.317) ed un ulteriore 10% nel Lazio (15.499). Fanalino di coda lo 0,2% della Valle d’Aosta (287). **A livello macro territoriale la maggior concentrazione è nel Centro Italia** (27%), seguito da Sud (24%), Nord-Ovest (21%), Isole (16%) e Nord-Est (12%).

Tra le **grandi città**, invece, Roma si conferma prima in Italia per numero di aste censite (4.101, -15% rispetto alle 4.802 del 2022), seguita da Napoli (1.072, -30%) e Catania (1.016, -23%). **A livello provinciale** la Città Metropolitana di Roma guida la classifica con 9.974 aste pubblicate (pari al 7% del totale nazionale), seguita da Perugia e da Cosenza rispettivamente con 4.321 e 3.814.

Infine, **a livello di Tribunali locali**, con un dato di 5.484 quello di Roma continua ad essere il primo in cui sono state pubblicate il maggior numero di nuove aste (pari al 4% del totale nazionale, -13% rispetto al 31 dicembre 2022 con 6.278). Seguono quelli di Brescia (3.585), Cagliari (3.360) e Milano (3.336).

#### **BASE D’ASTA MEDIA (prezzo medio di partenza dell’asta)**

Analizzando la **base d’asta media** nazionale delle vendite svoltesi nel 2023 questa ammonta a circa **180.000 euro** (-12% rispetto ai 205.000 euro al 31 dicembre 2022). Dalle singole categorie allo studio emerge come nell’anno la base d’asta media sia calata rispetto al 2022 in relazione sia agli **immobili commerciali**, che si assestano a 191.000 euro per un -41% rispetto ai 323.000 euro del 2022, che agli **immobili residenziali** che registrano un valore di 132.000 euro per un -10% rispetto ai 147.000 euro del 2022. In controtendenza, invece, gli **immobili industriali** il cui valore di riferimento è pari a 697.000 euro per un +4% rispetto ai 667.000 euro del 2022, così come gli **impianti sportivi** la cui base d’asta media risulta essere pari a 917.000 euro per un +71% rispetto ai 536.000 euro del 2022.

In relazione alle **regioni**, il Trentino-Alto Adige risulta in testa tra le zone nelle quali sono localizzati i lotti il cui **valore medio di base d’asta su scala nazionale è stato mediamente più alto** con un complessivo di 265.000 euro (a differenza dei 241.000 euro al 31 dicembre 2022, +10%). Seguono l’Emilia-Romagna (253.000 euro, +28%), la Toscana (221.000, +1%) ed il Lazio (220.000 euro, -26%). Nelle ultime posizioni il Molise (105.000 euro, -20%) e la Calabria (116.000, -12%).

In merito poi al valore della **somma di base d’asta complessiva a livello regionale**, la Lombardia al termine dell’anno 2023 si assesta su un complessivo di 3,3 miliardi di euro (-3% sullo stesso periodo 2022 che registrava un valore di 3,4 miliardi), seguita dal Lazio con 2,7 miliardi ed Emilia-Romagna e Toscana con 1,9 miliardi, mentre **a livello provinciale** la Città Metropolitana di Roma risulta prima con un valore di 2,1 miliardi di euro (-34% sul 2022 che registrava 3,2 miliardi), seguita a notevole distanza da Perugia e Milano rispettivamente con 652 e 602 milioni di euro.



## **MODALITÀ D'ASTA**

Per quanto attiene alle **modalità d'asta**, la “asincrona telematica” e “la sincrona mista” (rispettivamente nel 34% e nel 32% dei casi) vengono preferite alla tipologia “presso il venditore” (27%) o “sincrona telematica” (7%).

\*\*\*

**Cherry Brick** (acronimo di Bright RealEstate Investment Credit KnowHow) è un tool che nasce dall'universo tecnologico di Cherry, startup fintech che supporta gli operatori del mercato del credito attraverso soluzioni di intelligenza artificiale, in grado di analizzare in pochi secondi portafogli di crediti deteriorati e raccordare tutte le informazioni utili a valorizzarne al meglio le posizioni. Cherry Brick, in particolare, offre una soluzione high tech “a misura di investitore” che consente di rendere veloce, affidabile e automatizzato il recupero di informazioni di valore, necessarie a una due diligence pre-asta o a una valutazione di investimento. Lo strumento, che si rivolge a investitori nei mercati Real Estate e NPL, ma anche a operatori del settore immobiliare, consente di monitorare gli immobili all'asta di maggior interesse secondo specifici parametri indicati dallo stesso investitore.