



AVVISI DI VENDITA IMMOBILI IN DISMISSIONE
Immobile NUORO Viale Europa, 1
Sup. commerciale mq 2687 – classe energetica G 65,74 kWh/m3/anno
Termine per la presentazione della manifestazione di interesse 8 SETTEMBRE 2026

INDICE ▾ BLOG ▾ AGENDA SPECIALI ABBONAMENTI



Highlight

L'89% delle aste immobiliari sono aggiudicate sotto il valore di stima

Di: Redazione

Data: 23 Luglio 2026



Share post:

f Facebook

X Twitter

p Pinterest

WhatsApp

in LinkedIn

E-mail

Copy URL

In 278 su 312 procedure esecutive pari a circa l'89%, il prezzo di aggiudicazione è risultato inferiore al valore di stima, mentre solo nell'11% delle procedure il prezzo finale ha superato la valutazione

iniziale.

Il dato è riferito alle procedure promosse presso il tribunale di Firenze ed è frutto dello studio dell'Associazione T6, Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, dedicato alla correlazione tra il valore di stima degli immobili e il prezzo di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie nel periodo 2016-2020, realizzato con il supporto di Federico Cecconi, membro del consiglio direttivo e di Laura Pelucchi, partner di La Scala Società tra avvocati e referente commissione esecuzioni dell'Associazione T6.

L'approfondimento si basa sui dati reperiti dagli architetti Fulvia Fagotto e Cristina Bardelloni nell'ambito del progetto di ricerca denominato "Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze nel quinquennio 2016-2020", promosso dal Tribunale di Firenze e dall'Università Mercatorum, e introduce per la prima volta un'analisi empirica della relazione tra il valore di stima determinato in sede di consulenza tecnica d'ufficio e il prezzo effettivamente realizzato nelle vendite giudiziarie.

Prezzo di aggiudicazione medio al 66%, scostamento di oltre il 33%

Nelle procedure concluse con uno sconto rispetto alla stima, il prezzo di aggiudicazione si è attestato mediamente intorno al 66% del valore stimato, con uno **scostamento medio del 33,5%**.

Secondo lo studio, **questa differenza non rappresenta un'anomalia o una perdita di valore dell'immobile**, ma riflette le **modalità di formazione del prezzo nelle vendite giudiziarie**, caratterizzate da tempi procedurali, maggiore incertezza e una minore liquidità rispetto al mercato immobiliare ordinario.

L'approfondimento mostra, inoltre, come lo **sconto sia influenzato principalmente dalle caratteristiche dell'immobile e dal contesto di mercato**. In particolare, lo stato occupativo incide in misura limitata, mentre risultano determinanti lo stato di manutenzione e la tipologia dell'immobile: gli immobili in condizioni meno favorevoli e quelli appartenenti ad alcune categorie non residenziali registrano infatti scostamenti mediamente più elevati rispetto al valore di stima.

Anche il **contesto territoriale emerge come fattore determinante**. Nelle aree metropolitane e nei comuni caratterizzati da una domanda più dinamica gli scostamenti tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione risultano mediamente più contenuti, mentre nelle aree con una minore liquidità del mercato gli sconti tendono ad aumentare e a presentare una maggiore variabilità.

Lo studio fornisce dunque una prima base empirica per comprendere in modo oggettivo le **dinamiche di formazione del prezzo nelle vendite giudiziarie**, offrendo agli operatori del settore elementi utili per interpretare correttamente il **rapporto tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione** e contribuendo a una gestione sempre più efficiente delle procedure esecutive.

I risultati dello studio confermano che il **valore di stima e il prezzo di aggiudicazione rispondono a logiche diverse** e non possono essere letti in termini di semplice confronto. Il prezzo finale è infatti influenzato da molteplici variabili, legate sia alle caratteristiche dell'immobile sia al contesto di mercato in cui la vendita si realizza. L'analisi empirica di queste dinamiche consente di offrire una chiave di lettura più oggettiva del funzionamento delle vendite giudiziarie.

TAGS

Associazione T6

aste immobiliari

procedure esecutive

Tribunale di Firenze

vendite giudiziarie



RE2BIT | The Italian Proptech Community

iad Italia chiude il 2025 con fatturato +30% e rete +50%

iad Italia ha raggiunto nell'anno fiscale 2025-2026 +30% di fatturato e più 50% in termini di rete superando la quota... L'articolo iad Italia chiude il 2025 con fatturato +30% e rete +50% proviene da Re2bit.

In buona parte d'Europa raddoppiano le prenotazioni di affitti turistici in strutture sostenibili

In Svizzera, Francia, Germania, Italia e Spagna le prenotazioni estive di strutture sostenibili sono più che raddoppiate tra il 2020... L'articolo In buona parte d'Europa raddoppiano le prenotazioni di affitti turistici in strutture sostenibili proviene da Re2bit.

OFFICE OBSERVER



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da

OFFICE OBSERVER

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

SPECIALE Selezione 2026.07: IOC, Turri, Paola Lenti, Billiani, Polaroid

Ogni mese Office Observer seleziona 5 prodotti tra la produzione del settore: nuove proposte, ampliamenti di gamma, riedizioni di pezzi storici. [...]

Leggere il presente e immaginare il futuro: il Fuorisalone 2026 Annual Report

Il completo e curatissimo Fuorisalone 2026 Annual Report, a cura di Fuorisalone.it, mette in evidenza il cambio di paradigma strutturale [...]

Ultimi articoli



L'immobiliare tedesco rialza la testa



Comuni ▾ Cronaca Varese-Laghi Busto-Olona Malpensa Lombardia Gossip



Aste immobiliari, 89% aggiudicate sotto stima

 0

BY REDAZIONE VALLE OLONA ON 23 LUGLIO 2026

ECONOMIA, IN EVIDENZA, INFORMATIVE, ITALIA, LIFESTYLE



Spread the love

Aste immobiliari: presentato il primo Studio dell'Associazione T6 sulla correlazione tra valore di stima degli immobili e prezzo di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie sulla base di 312 procedure esecutive del Tribunale di Firenze nel periodo 2016-2020.

L'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane, presenta il primo Studio dedicato alla correlazione

tra il valore di stima degli immobili e il prezzo di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie nel periodo 2016-2020, realizzato con il supporto di Federico Cecconi, membro del Consiglio Direttivo e di Laura Pelucchi, Partner di La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni dell'Associazione T6.

L'approfondimento si basa sui dati reperiti dagli Architetti Fulvia Fagotto e Cristina Bardelloni nell'ambito del progetto di ricerca denominato "Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze nel quinquennio 2016-2020", promosso dal Tribunale di Firenze e dall'Università Mercatorum.

Questo studio introduce per la prima volta un'analisi empirica della relazione tra il valore di stima determinato in sede di consulenza tecnica d'ufficio e il prezzo effettivamente realizzato nelle vendite giudiziarie.



Laura Pelucchi, Partner di La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni, e Federico Cecconi, membro del Consiglio Direttivo dell'Associazione T6.

Metodologia su 312 procedure esecutive di aste immobiliari

L'analisi ha preso in esame 312 procedure esecutive promosse presso il Tribunale di Firenze.

In 278 casi, pari a circa l'89%, il prezzo di aggiudicazione è risultato inferiore al valore di stima, mentre solo nell'11% delle procedure il prezzo finale ha superato la valutazione iniziale.

Nelle procedure concluse con uno sconto rispetto alla stima, il prezzo di aggiudicazione si è attestato mediamente intorno al 66% del valore stimato, con uno scostamento medio del 33,5%.

Secondo lo Studio, questa differenza non rappresenta un'anomalia o una perdita di valore dell'immobile, ma riflette le modalità di formazione del prezzo nelle vendite giudiziarie, caratterizzate da tempi procedurali, maggiore incertezza e una minore liquidità rispetto al mercato immobiliare ordinario.

Cause di ribasso del valore secondo l'analisi di T6

L'approfondimento mostra, inoltre, come lo sconto sia influenzato principalmente dalle caratteristiche dell'immobile e dal contesto di mercato. In particolare, lo stato occupativo incide in misura limitata, mentre risultano determinanti lo stato di manutenzione e la tipologia dell'immobile. Gli immobili in condizioni meno favorevoli e quelli appartenenti ad alcune categorie non residenziali registrano infatti scostamenti mediamente più elevati rispetto al valore di stima.

Anche il contesto territoriale emerge come fattore determinante. Nelle aree metropolitane e nei comuni caratterizzati da una domanda più dinamica gli scostamenti tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione risultano mediamente più contenuti, mentre nelle aree con una minore liquidità del mercato gli sconti tendono ad aumentare e a presentare una maggiore variabilità.

Lo studio fornisce dunque una prima base empirica per comprendere in modo oggettivo le dinamiche di formazione del prezzo nelle vendite giudiziarie, offrendo agli operatori del settore elementi utili per interpretare correttamente il rapporto tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione e contribuendo a una gestione sempre più efficiente delle procedure esecutive.

Maggiore chiarezza sulla formazione del prezzo

I risultati dello Studio confermano che il valore di stima e il prezzo di aggiudicazione rispondono a logiche diverse e non possono essere letti in termini di semplice confronto. Il prezzo finale è infatti influenzato da molteplici variabili, legate sia alle caratteristiche dell'immobile sia al contesto di mercato in cui la vendita si realizza.

L'analisi empirica di queste dinamiche consente di offrire una chiave di lettura più oggettiva del funzionamento delle vendite giudiziarie. Lo Studio mette inoltre a disposizione di professionisti, investitori e operatori del settore elementi concreti per comprendere meglio i meccanismi di formazione del prezzo e favorire una gestione sempre più efficiente delle procedure esecutive.

Osservatorio T6

Il [gruppo di lavoro](#), nato spontaneamente dalla passione e dall'entusiasmo dei soci fondatori e in seguito organizzato in forma associativa, raccoglie alcune singole e riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive immobiliari, di provenienza eterogenea e spesso tra sé complementari, che coprono quindi i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, sia dal lato più giuridico-legale che da quello più commerciale e di mercato, sia dal lato statistico che da quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'Osservatorio si pone come obiettivo quello di raccogliere spunti, dati e riflessioni che possano essere elaborate e diffuse con lo scopo di contribuire, in tempi rapidi, ad una maggiore efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari, potendo così portare benefici sia ai creditori sia ai debitori, che potrebbero sperare di massimizzare il ricavato dalle aste così da garantirsi almeno di ripagare la propria obbligazione debitoria.