

Centro Studi RINA Prime

ASTE IMMOBILIARI

SONO STATE 74.625 NEL 2025: CIRCA 204 IMMOBILI AL GIORNO E 8 ALL'ORA, IN DIMINUZIONE DEL 4,9% RISPETTO AL 2024

- Al **primo posto** per numero di lotti in asta nell'anno 2025 si conferma la **Lombardia** con 9.664 lotti, a seguire al **2° posto** la **Sicilia (8.491)**, al **terzo il Lazio (6.290)**. Seguono **Marche, Toscana, Campania, il Piemonte** sale dall'undicesimo al settimo posto.
- Nel 2025 la provincia di Roma si conferma quella con più lotti in asta, seguita dalla provincia di **Cosenza e Perugia**.
- Solo il **51,39 %** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria **“residenziale”**.
- Il 32,89% dei lotti deriva da fascicoli avviati prima del 2020 mentre 1.188 procedure risultano addirittura precedenti al 2000.

Sono **74.625 le unità immobiliari**¹ oggetto di asta in Italia nel 2025 (con un controvalore di base d'asta complessivo pari a 11.258.539.324,71 euro e offerte minime per 8.443.904.493,53) con un **decremento di circa il 4,9% rispetto all'anno precedente** (quando si sono registrate **78.477 unità in asta**), e del 18% rispetto al 2023 (88.174).

Secondo l'analisi di RINA Prime, elaborata su big data di RINA Prime Ares 2.0, su dati ufficiali del Ministero della Giustizia, di Associazione T6, Nomisma e Cerved, la flessione interessa quasi tutte le tipologie procedurali:

- -2,2% per le procedure esecutive (55.018 lotti), dato comunque meno marcato rispetto al -21,61% registrato nel 2024 sul 2023. Di questi lotti è stato calcolato un prezzo base complessivo di 7.068.779.457,04 con offerte minime pari a 5.301.584.592,78 (circa il 75% del prezzo base).
- +4,06% per le procedure concorsuali, incremento comunque più contenuto rispetto al +20,1% del 2024.
- -1,86% per le cause civili, a fronte dello +0,23% rilevato l'anno precedente.

Distribuzione delle procedure per tipologia					
Confronto Anno 2024 – Anno 2025					
Tipologia procedura	N. lotti 2024	% 2024	N. lotti 2025	% 2025	Δ (punti %)
Esecuzioni	59.587	75,93%	55.018	73,73%	-2,20
Procedure concorsuali	15.797	20,13%	18.053	24,19%	+4,06
Cause civili	3.093	3,94%	1.554	2,08%	-1,86
Totale	78.477	100,00%	74.625	100,00%	–

¹ il numero di lotti in asta nell'anno 2025 è disponibile a fini statistici sin dal mese di dicembre 2025, in considerazione dei tempi di legge previsti per la pubblicità legale delle aste giudiziarie, che impongono la pubblicazione degli annunci almeno 45 giorni prima della vendita per le esecuzioni immobiliari e 30 giorni prima della vendita per le procedure concorsuali

“Il 2025 registra 55.018 lotti in esecuzione immobiliare, con un prezzo base complessivo di oltre 7 miliardi di euro. Le offerte minime, pari a 5,3 miliardi, rappresentano il 75% del valore base. Il confronto con i valori iniziali dei beni stimati in perizia rivela un dato strutturale: la perdita di valore cumulata supera i 10 miliardi di euro, effetto diretto dei tentativi di vendita reiterati e della lunga permanenza degli immobili nel circuito giudiziario. L’anzianità delle procedure resta infatti uno dei nodi più critici: il 32,89% dei lotti deriva da fascicoli avviati prima del 2020 mentre 1.188 procedure risultano addirittura precedenti al 2000” precisa **Massimiliano Miceli**, responsabile centro studi di RINA Prime.

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI

Con riguardo alla distribuzione territoriale dei lotti in vendita, a livello regionale **la Lombardia si conferma al primo posto con 9.664 unità staggite**, pari al 12,9% del totale, seguita da **Sicilia** con 8.491 immobili (11,3%) **Lazio** con 6.290 (8,4%), **Marche** con 6.196 (8,3%) e **Toscana** con 5.440 (7,2%). Il Piemonte sale dall’undicesimo al settimo posto con 4556 immobili (il 6,1%).

Lotti in asta per regione						
Confronto 2024 – 2025						
Regione	Lotti 2024	Lotti 2025	Δ assoluta	Δ %	Rank 2024	Rank 2025
Lombardia	10.439	9.664	-775	-7,4%	1	1
Sicilia	9.454	8.491	-963	-10,2%	2	2
Lazio	7.625	6.290	-1.335	-17,5%	3	3
Marche	5.618	6.196	+578	+10,3%	5	4
Toscana	5.524	5.440	-84	-1,5%	6	5
Campania	5.655	5.373	-282	-5,0%	4	6
Piemonte	3.905	4.556	+651	+16,7%	11	7
Puglia	4.694	4.357	-337	-7,2%	7	8
Calabria	4.332	4.153	-179	-4,1%	8	9
Emilia-Romagna	4.303	3.824	-479	-11,1%	9	10
Veneto	4.021	3.742	-279	-6,9%	10	11
Sardegna	3.394	3.276	-118	-3,5%	12	12
Abruzzo	2.713	2.485	-228	-8,4%	13	13
Umbria	2.383	2.315	-68	-2,9%	14	14
Liguria	1.566	1.414	-152	-9,7%	15	15
Basilicata	1.089	1.270	+181	+16,6%	16	16
Friuli Venezia Giulia	670	801	+131	+19,6%	17	17
Molise	548	474	-74	-13,5%	18	18
Trentino-Alto Adige	440	412	-28	-6,4%	19	19
Valle d’Aosta	96	87	-9	-9,4%	20	20
Estero	8	5	-3	-37,5%	—	—
Totale	78.477	74.625	-3.852	-4,9%	—	—

Successivamente all'analisi del macro dato nazionale e a quello delle regioni, siamo entrati nel dettaglio anche delle 107 province Italiane, dove la frammentazione entra ancora di più nello specifico. **Sono 10 le province che, da sole, controllano circa un quarto (26,6%) dei lotti su base nazionale.**

Nel 2025 la provincia di Roma supera nuovamente quella di Milano, che scende invece al 6° posto, superata da Cosenza, Perugia, Macerata e Napoli. Palermo esce invece dalla top 10.

2025				2024			
REGIONE	ORDINE	PROVINCIA	LOTTI	REGIONE	ORDINE	REGIONE	LOTTI
LAZIO	1	Roma	3.909	Lazio	1	Roma	4.947
CALABRIA	2	Cosenza	2.050	Umbria		Perugia	2.034
UMBRIA	3	Perugia	2.012	Calabria		Cosenza	2.031
MARCHE	4	Macerata	1.913	Sicilia		Catania	2.024
CAMPANIA	5	Napoli	1.895	Lombardia		Milano	2.021
LOMBARDIA	6	Milano	1.830	Campania		Napoli	1.995
PIEMONTE	7	Torino	1.823	Lombardia		Brescia	1.854
SICILIA	8	Catania	1.553	Marche		Macerata	1.773
LOMBARDIA	9	Brescia	1.533	Sicilia		Palermo	1.486
PUGLIA	10	Bari	1.403	Puglia		Bari	1.461

TIPOLOGIE IMMOBILIARI IN ASTA

Il **51,39%** delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria **"residenziale"** ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutti abbinati ad autorimesse e/o cantine. A questi si somma un **12,33% di posti auto e autorimesse** in vendita in lotti autonomi.

La percentuale di **negozi, uffici e locali adibiti a uso commerciale** in vendita si attesta al **11,27% rispetto all'11,33% del 2024**. Resta praticamente invariata la percentuale, **3,22% dei capannoni** industriali, commerciali e artigianali, opifici, mentre aumenta ancora lievemente il numero dei **magazzini** che passano dal **4,58% al 4,81%**. A differenza del settore residenziale, la specifica destinazione d'uso di questi immobili comporta un ridotto parterre di potenziali acquirenti. Spesso, specie con riguardo ai cespiti industriali, l'impossibilità di adibire la struttura a impieghi diversi, circoscrive significativamente il numero degli interessati causando un susseguirsi di esperimenti deserti a perdita del valore dei beni e, quindi, a uno svantaggio delle parti coinvolte.

Una fetta importante del mercato, pari al **13,34%** in rialzo ulteriore rispetto all'**12,99% del 2024**, è costituita dai **terreni**, sia agricoli che edificabili. In questi casi l'interesse all'acquisto può risultare ulteriormente ridotto, specie per gli edificabili che richiedono una certa progettualità.

Aumenta rispetto al 2024 la percentuale di cantieri, che occupano ancora lo **1,16% del mercato** rispetto allo **0,8% del 2024**. La categoria include cantieri finiti, semifiniti, abbandonati o parzialmente realizzati.

Leggera diminuzione per la categoria **dell'hospitality che passa allo 0,64% nel 2025 rispetto allo 0,7% del 2024**.

Tipologia	2025 Numero Lotti	2025 %	2024 Numero Lotti	2024 %
Residenziale	38.347	51,39	42.372	53,99
Terreni	9.954	13,34	10.198	12,99
Box / Posti auto	9.198	12,33	8.891	11,33
Uffici / Negozi / Commerciali	8.413	11,27	8.779	11,19
Magazzini	3.592	4,81	3.598	4,58
Capannoni	2.401	3,22	2.400	3,06
Cantieri in costruzione	867	1,16	631	0,80
Altro	682	0,91	546	0,70
Edifici a destinazione particolare	622	0,83	637	0,81
Hotel	480	0,64	479	0,61
Case di cura	49	0,07	27	0,03
Palazzi e castelli	20	0,03	20	0,03
TOTALE	74.625	100,00	78.477	100,00

*“I dati del 2025 confermano che la vera criticità non è la quantità di immobili sul mercato, ma la lentezza del ciclo procedurale. Ogni immobile che resta fermo rappresenta ricchezza collettiva immobilizzata, un capitale che il Paese non può permettersi di perdere. Per restituire valore al sistema, vi sono due pilastri di riforma: un riallineamento dinamico dei prezzi base entro i primi 24 mesi, per ridurre drasticamente il numero delle aste deserte, e il monitoraggio predittivo di spese di giustizia e oneri condominiali, così da intercettare i rischi prima che diventino ingestibili. La vera rivoluzione non è vendere di più, ma vendere prima e meglio” conclude **Miceli**.*

RINA Prime supporta i propri clienti nella transizione verso un futuro più evoluto e sostenibile. Grazie a una costante ricerca in innovazione tecnologica e digitalizzazione, a un ricco patrimonio informativo distintivo e ad un forte impegno per la sostenibilità, RINA Prime è in grado di assistere operatori del mercato pubblico e privato con servizi progettati per proteggere e incrementare il valore del capitale immobiliare in ogni fase dell'investimento; dall'assessment alla fattibilità e progettazione, dalla fase di costruzione alla fase di gestione, fino alla valorizzazione e dismissione/alienazione.

RINA Prime è la legal entity di RINA in ambito Real Estate.

RINA fornisce un'ampia gamma di servizi nei settori Energia, Marine, Infrastrutture & Mobilità, Certificazione, Industria, Real Estate. Da dicembre 2023, al fianco dell'azionista di maggioranza Registro Italiano Navale, ha fatto il proprio ingresso nella compagine sociale anche Fondo Italiano d'Investimento SGR con un pool di co-investitori da esso guidati. Con ricavi al 2024 pari a 915 milioni di euro, oltre 6.600 dipendenti e 200 uffici in 70 paesi nel mondo, RINA partecipa alle principali organizzazioni internazionali, contribuendo da sempre allo sviluppo di nuovi standard normativi. www.rina.org

Contatti:

Barbara Mussetti
Director of Marketing and Communication
+39 331 1699005
barbara.mussetti@rina.org

Ufficio stampa

Sec Newgate
Francesca Brambilla
+39 3386272146
francesca.brambilla@secnewgate.it
Andrea Prandini
+039 3393221707
Andrea.prandini@secnewgate.it

Fonti e metodologia:

- Analisi a cura di RINA Prime – Centro Studi
- Big Data RINA Prime Ares 2.0
- Associazione T6
- Ministero della Giustizia – DGSIA



- *Nomisma*
- *Cerved*