

I 5 filtri che uso per scartare 603 aste su 606

Ogni mese analizzo centinaia di aste giudiziarie a Milano. La maggior parte vengono scartate in meno di 2 minuti. Ecco i 5 filtri che uso — nell'ordine esatto in cui li applico.

FILTRO 1

Sconto vs Mercato OMI

Il prezzo base deve essere almeno il **20% sotto il valore OMI di zona**.

- **Sotto il 20%:** non c'è margine di sicurezza → scarto immediato.
- **Sopra il 30%:** vale l'approfondimento immediato.

FILTRO 2

Giorni all'Asta

Meno di 30 giorni: scarto senza analisi.

Non c'è tempo per perizia, due diligence e struttura finanziaria.

Il deal migliore al momento sbagliato è un deal sbagliato.

FILTRO 3

Superficie e Strategia

- **Sotto 80 mq:** difficile frazionare, difficile valorizzare.
- **Sopra 120 mq:** possibile frazionamento o cambio d'uso.

La superficie non è un dato estetico. **È la strategia.**

FILTRO 4

Liquidità di Zona

Compro solo dove il mercato compra.

- **Milano tier 1** (Duomo, Navigli, Isola): sì.
- **Hinterland senza infrastrutture:** no.

L'exit deve essere certa, non sperata.

FILTRO 5

Semplicità dell'Operazione

Più variabili ci sono, più punti di fallimento ci sono.

Preferisco operazioni pulite: **titolo chiaro, niente abusi edilizi, niente inquilini resistenti.**

La complessità si paga. **Spesso troppo.**

Questi filtri escludono il 99% delle aste.
Quel che rimane vale davvero l'analisi approfondita.

**Gianluca Falduto — CEO,
Quantum Re Srl**

Documento ad uso informativo. Non costituisce consulenza finanziaria o offerta di investimento.