



NEWS NON PERFORMING EXPOSURE REAL ESTATE

# Aste immobiliari, tempi stabili ma aumentano le procedure chiuse

Elena Delfino 6 Giugno 2023



“Cerchiamo di dare un contributo al mondo delle esecuzioni immobiliari per rendere più efficiente la macchina della giustizia, per questo abbiamo iniziato un dialogo con i magistrati e il legislatore”. Con queste parole **Marco Pesenti**, presidente dell'associazione **T6**, ha inaugurato il convegno nazionale **“Tra riforme e trend del mercato immobiliare”**, di cui *Dealflower* è stato media partner. T6 è un gruppo di lavoro che riunisce oltre cento tra società e professionisti accreditati nel settore delle procedure esecutive di provenienza eterogenea e complementari, che coprono i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, dal giuridico-legale al commerciale e di mercato, da quello statistico a quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'incontro ha rappresentato l'occasione per presentare la settima edizione dello **“Studio dei tempi delle esecuzioni italiane”** che fornisce un'analisi dettagliata e specifica della durata delle procedure esecutive a livello nazionale. Durante l'evento al Centro svizzero di Milano, ospiti ed esperti si sono confrontati in un dibattito sulle tematiche relative al complesso sistema del mercato immobiliare che ha incluso anche le tendenze dell'immobiliare classico.

## Che cosa dice lo studio

Dopo l'inevitabile rallentamento nella fase più acuta della crisi sanitaria determinata dal Covid-19, i miglioramenti in termini di definizione delle procedure esecutive si mantengono costanti. Se nel 2021 il numero di procedure chiuse aveva registrato un aumento rispetto all'anno precedente, **il 2022 segna un ulteriore incremento**: si passa infatti da 66.111 procedure del 2021 alle 67.970 del 2022.

Se si considera il campione esaminato delle procedure effettivamente definite, la percentuale di incremento è ancora maggiore: nel 2022 risultano infatti chiusi 49.615 fascicoli, con un aumento di circa il 10% rispetto ai 44.652 conclusi nel 2021. Per quanto riguarda le modalità di definizione, il 51% delle procedure si è chiuso con un'aggiudicazione, mentre più del 35% si definisce prima della fase di vendita per una definizione stragiudiziale ed il restante 14% si risolve comunque senza aggiudicazione per altre cause di estinzione.

## Le tempistiche

A livello di tempistiche, la durata media complessiva per la chiusura delle procedure risulta molto simile a quella registrata nel corso del 2021 (4,97 anni nel 2022 contro i 4,69 anni per l'anno precedente). “Ma – ha sottolineato **Alessandro Farolfi** di **Cespec** (Centro studi sulle procedure esecutive e concorsuali) – a parità di norme, tempi e modalità definitorie sono diverse tra Nord e Sud Italia. Se al Nord oltre il 59 per cento delle procedure si chiude, al Sud ci si ferma a un terzo. E ancora nelle regioni settentrionali si raggiungono punte minime di 53 mesi, mentre al Sud si arriva a 75 mesi”.

Cerca ...

CERCA

### Articoli recenti

Pil, l'Istat alza stime crescita nel 2023 (+1,2%). Poi frenata

Family office, Uturn Investments investe nel gruppo Mpe

La startup Freedom chiude il round A con una raccolta di 2,5 milioni di euro

Sermetra Assistance rafforza il management team

Berlino torna capitale del private equity e del venture capital; riparte SuperReturn

Non perdere i nostri aggiornamenti quotidiani! Iscriviti alla nostra newsletter!

ISCRIVITI



## Aree geografiche e tribunali più performanti

La nuova edizione del report conferma infatti un importante **divario tra Nord e Sud**, che si manifesta in termini di durata complessiva delle procedure ma soprattutto con riferimento ai tempi di vendita giudiziale. In particolare, si segnala come il Nord Est sia ancora la zona più virtuosa con una media di 5,01 anni, mentre il Sud e le Isole si posizionano in coda con una media, rispettivamente, di 7,16 e 7,55 anni.

Per quanto riguarda i singoli tribunali, invece, al primo posto troviamo **Gorizia**, con 2,6 anni di media per giungere all'aggiudicazione. Il secondo e il terzo posto sono occupati a pari merito da Ferrara e Trieste (2,8 anni). Chiudono la top cinque dei tribunali più performanti a livello nazionale Savona (quarta piazza con 3,3 anni di media) e Mantova (quinta con 3,6 anni).

## Le nuove sfide

**Federico Cecconi**, professore **Cnr** e coordinatore comitato scientifico dell'associazione T6, ha commentato: "Rispetto ai precedenti studi, quest'anno abbiamo preso in esame solo i procedimenti che risultano effettivamente conclusi nell'anno 2022 e in linea generale possiamo confermare che i miglioramenti in termini di tempistiche per la definizione delle procedure esecutive, rispetto al periodo pandemico, mostrano un carattere permanente. Abbiamo anche evidenziato come la durata media delle procedure sia a livello nazionale che per area geografica sia molto vicina ai livelli registrati lo scorso anno. La nuova sfida da cogliere, adesso, potrebbe essere avvicinare le performance del Sud a quelle dei tribunali delle aree settentrionali del Paese".

**Laura Pelucchi**, partner **La Scala Società tra Avvocati** e referente commissione esecuzioni immobiliari dell'associazione T6, ha aggiunto: "I risultati di questa nuova edizione dello Studio dei tempi ci confermano che il trend dei tribunali italiani, almeno in termini di capacità di definizione delle procedure, è sicuramente in miglioramento e che siamo pertanto ormai prossimi al tanto atteso ritorno alla normalità. Nei prossimi anni bisognerà quindi capire se, anche grazie alle modifiche introdotte con la recente riforma della giustizia civile, potrà essere riavviato quel processo di efficientamento delle esecuzioni che aveva portato negli anni antecedenti alla pandemia ad una significativa riduzione dei tempi medi di durata delle procedure".

Su questo punto, un grosso impulso alla standardizzazione dei processi può arrivare dalla tecnologia, direzione verso cui la riforma Cartabia muove.

## Volumi in calo

Nel primo quadrimestre 2023 il volume delle aste immobiliari ha registrato un calo del 18% rispetto ai primi quattro mesi del 2022. Lombardia e Roma sono prime per vendite all'incanto. Sono i dati dell'osservatorio **Cherry Brick**, realizzato dalla startup fintech Cherry srl, sull'andamento delle aste immobiliari nel primo quadrimestre 2023.

Nei primi quattro mesi dell'anno in corso, circa 56.500 immobili sono stati oggetto di tentativi d'asta, registrando un meno 18% rispetto al medesimo periodo del 2022 (68.926), per un valore complessivo dell'offerta minima di partenza pari a circa i 9 miliardi di euro (-22% rispetto agli 11,5 miliardi dello stesso periodo del 2022).

"Le aste immobiliari sono oggi parte di un mercato dinamico e in continua evoluzione che richiede una conoscenza approfondita e aggiornata del settore - spiega **Luca Bonacina, co-founder e head of technology di Cherry srl** -. In questo contesto il nostro osservatorio "Cherry Brick" si propone di fornire dati e analisi dettagliate sul comportamento delle aste immobiliari su tutto il suolo nazionale"

RELATED TOPICS [ALESSANDRO FAROLI](#) [ASTE IMMOBILIARI](#) [CESPEC](#) [CHERRY BRICK](#) [FEDERICO CECCONI](#)

[LAURA PELUCCHI](#) [MARCO PESENTI](#) [PROCEDURE ESECUTIVE](#) [T6](#)

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Mix](#)



LE BREVI

## Associazione T6, nuovo Studio dei Tempi dei Tribunali italiani: nel 2022 definito il 10% in più delle procedure esecutive



In occasione del Convegno Nazionale "Tra riforme e trend del mercato immobiliare", l'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – ha presentato la settima edizione dello "Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane" che vuole fornire un'analisi dettagliata e specifica della durata delle procedure esecutive a livello nazionale. Durante l'evento, che ha registrato il tutto esaurito, ospiti ed esperti si sono confrontati in un dibattito sulle tematiche relative al complesso sistema del mercato immobiliare.

Lo studio conferma che, dopo l'inevitabile rallentamento nella fase più acuta della crisi sanitaria determinata dal Covid-19, **i miglioramenti in termini di definizione delle procedure esecutive sembrano avere carattere permanente**. Già nel 2021, il numero di procedure chiuse aveva registrato un aumento rispetto all'anno precedente ed il 2022 segna un ulteriore incremento: si passa infatti da 66.111 procedure del 2021 alle 67.970 del 2022. Se si considera il campione esaminato delle procedure effettivamente definite, la percentuale di incremento è ancora maggiore: nel 2022 risultano infatti chiusi 49.615 fascicoli, con un aumento di circa il 10% rispetto ai 44.652 conclusi nel 2021.

Per quanto riguarda le **modalità di definizione**, il 51% delle procedure si è chiuso con un'aggiudicazione, mentre più del 35% si definisce prima della fase di vendita per una definizione stragiudiziale ed il restante 14% si risolve comunque senza aggiudicazione per altre cause di estinzione.

A livello di **tempistiche**, la durata media complessiva per la chiusura delle procedure risulta molto simile a quella registrata nel corso del 2021 (4,97 anni nel 2022 contro i 4,69 anni per l'anno precedente). Anche per le singole modalità di chiusura viene confermato un lieve incremento nella durata: i tempi medi delle esecuzioni definite con aggiudicazione sono pari a 6,31 anni e quindi in leggero aumento rispetto ai 6,22 del 2021; analogamente la conclusione delle procedure in via stragiudiziale è mediamente in 3,77 anni ed anche in questo caso registra quindi un leggero incremento rispetto ai dati 2021 che indicavano un tempo medio di 3,55 anni.

### Aree geografiche e tribunali più performanti

La nuova edizione del report conferma un importante divario tra Nord e Sud, che si manifesta in termini di durata complessiva delle procedure ma soprattutto con riferimento ai tempi di vendita giudiziale. In particolare, si segnala come il Nord Est sia ancora la zona più virtuosa con una media di 5,01 anni, mentre il Sud e le Isole si



### IN PRIMO PIANO



Diritti doganali: Pirola vince in Cassazione ... S.p.a  
Giugno 6, 2023



DWF per la quotazione di Pasquarelli Auto  
Maggio 29, 2023



Trevisan & Cuonzo, le certificazioni co... business  
Maggio 26, 2023



DWF con Cherry Bay Capit... Ruffini e Legal Ally  
Maggio 26, 2023



Norton Rose Fulbright rafforza il dipartim... socio  
Maggio 22, 2023



Marcegaglia – Intervista a Luca Gandolfi  
Maggio 16, 2023



Imposte sui dividendi so... Poulenc Rorer Limited  
Maggio 16, 2023

### LE BREVI

**ASSOCIAZIONE T6, NUOVO STUD... PROCEDURE ESECUTIVE**  
, Giugno 7, 2023 3:23 pm

Orsingher Ortu – Avvocati Associati ottiene la certificazione della ... genere



posizionano in coda con una media, rispettivamente, di 7,16 e 7,55 anni.

Per quanto riguarda i singoli tribunali, invece, al primo posto troviamo Gorizia, con 2,6 anni di media per giungere all'aggiudicazione. Il secondo e il terzo posto sono occupati a pari merito da Ferrara e Trieste (2,8 anni). Chiudono la top cinque dei tribunali più performanti a livello nazionale Savona (quarta piazza con 3,3 anni di media) e Mantova (quinta con 3,6 anni).

**Federico Cecconi, Professore Cnr e Coordinatore Comitato Scientifico dell'Associazione T6**, ha commentato: *"Rispetto ai precedenti studi, quest'anno abbiamo preso in esame solo i procedimenti che risultano effettivamente conclusi nell'anno 2022 e in linea generale possiamo confermare che i miglioramenti in termini di tempistiche per la definizione delle procedure esecutive, rispetto al periodo pandemico, mostrano un carattere permanente. Abbiamo anche evidenziato come la durata media delle procedure sia a livello nazionale che per area geografica sia molto vicina ai livelli registrati lo scorso anno. La nuova sfida da cogliere, adesso, potrebbe essere avvicinare le performance del Sud a quelle dei tribunali delle aree settentrionali del Paese".*

**Laura Pelucchi, partner La Scala Società tra Avvocati e referente commissione esecuzioni immobiliari dell'associazione T6**, ha aggiunto: *"I risultati di questa nuova edizione dello Studio dei Tempi ci confermano che il trend dei tribunali italiani, almeno in termini di capacità di definizione delle procedure, è sicuramente in miglioramento e che siamo pertanto ormai prossimi al tanto atteso ritorno alla normalità. Nei prossimi anni bisognerà quindi capire se, anche grazie alle modifiche introdotte con la recente riforma della giustizia civile, potrà essere riavviato quel processo di efficientamento delle esecuzioni che aveva portato negli anni antecedenti alla pandemia ad una significativa riduzione dei tempi medi di durata delle procedure".*

ASSOCIAZIONE T6 / LAW TALKS / STUDIO DEI TEMPI DELLE ESECUZIONI ITALIANE

## POTREBBE INTERESSARTI ANCHE



LE BREVI

**Orsingher Ortu – Avvocati Associati ottiene la certificazione della parità di genere**

Giugno 7, 2023 /

Laura Caccianotti



LE BREVI

**Molinari Agostinelli e Grasso e Associati nell'operazione di rilancio di Vulcano S.p.A.**

Giugno 7, 2023 /

Laura Caccianotti



LE BREVI

**Orsingher Ortu – Avvocati Associati con il fondo di Venture Capital Progress Tech Transfer nell'ingresso in Valuematic S.r.l.**

Giugno 7, 2023 /

Laura Caccianotti



## RUBRICHE

STUDI LEGALI

IN HOUSE

ISTITUZIONALI

FOCUS ON

MARKETING

MANAGEMENT

SERVIZI E PRODOTTI

VIDEO RECRUITING JOB

DESCRIPTION

LIFESTYLE

EQUALITY