

PROFESSIONISTI

Aste, arrivano i nuovi esperti per le vendite

Per notai e avvocati partono i corsi online per delegati alle vendite giudiziali e custodi. Mentre sono già 1.500 i commercialisti iscritti alla formazione: chi ha ultimato i corsi può sostenere gli esami. I tribunali si preparano a formare gli elenchi. Ma le procedure di vendita sono ancora lunghe: cinque anni in media.

Valeria Uva — a pag. 13



Professioni 24
Opportunità

Aste giudiziarie, pronti i primi esperti ma i tempi di vendita restano lunghi

La riforma. Al via i corsi di notai e avvocati, per i commercialisti record di iscritti. Scende l'arretrato ma servono ancora cinque anni per concludere

Valeria Uva

Entra nel vivo la composizione dei nuovi elenchi di delegati alle vendite giudiziarie e dei custodi mentre il comparto delle aste immobiliari recupera terreno nonostante procedure ancora farraginose e tempi lunghi per soddisfare i creditori.

Partirà questa settimana, dall'8 giugno, il corso online per i notai che intendono iscriversi ai nuovi elenchi, mentre gli avvocati inizieranno lunedì 12 giugno. Intanto, già oltre 1.500 commercialisti stanno svolgendo quello organizzato per loro sulla piattaforma del Consiglio nazionale della categoria. Dalla fine di maggio è anche possibile fare l'esame di fine corso che abilita all'iscrizione dei nuovi elenchi, che i tribunali stanno via via predisponendo.

La novità

Il decreto 149/2022 ha riformato il meccanismo di designazione degli esperti di vendite di immobili giudiziari dal 1° marzo, delegando a ogni tribunale la predisposizione di un elenco di soggetti abilitati. Possono accedervi avvocati, notai e commer-

cialisti secondo tre modalità:

- ❶ l'esperienza acquisita: occorre avere svolto nei cinque anni precedenti almeno dieci incarichi di delegato alla vendita;
- ❷ avere il titolo di avvocato specialista (modalità nei fatti non ancora operativa, si veda anche Il Sole 24 Ore del 29 maggio);
- ❸ aver superato un corso di formazione organizzato dagli Ordini o dalle Università.

Di fatto la maggior parte delle richieste di iscrizione è attesa da questo terzo canale, perché meno selettivo.

La formazione

Dall'8 giugno sarà fruibile a distanza il corso di 25 ore per i notai e dal 12 giugno quello organizzato per gli avvocati dalla Scuola superiore dell'avvocatura insieme con l'Università di Foggia.

Per i commercialisti il corso è online dal 25 maggio: chi ha seguito le lezioni può già tentare il test composto da 50 quesiti, pescati da un elenco di 450 domande diffuse dai tre Consigli nazionali.

I tribunali

Gli abilitati possono iscriversi al-

l'elenco di un solo tribunale mentre finora erano possibili iscrizioni multiple. Un vincolo contestato dai professionisti (i commercialisti hanno chiesto di eliminarlo), soprattutto perché penalizza i piccoli fori.

Sul territorio, i tribunali si sono organizzati in modo diverso per il primo popolamento. A Milano il termine per la domanda di iscrizione è scaduto il 31 maggio: il comitato (previsto dalla riforma per formare l'elenco) esaminerà le istanze in una prossima riunione. In ogni caso, il comitato ha previsto, per questa fase iniziale, di mantenere operativo anche il vecchio elenco, accanto al nuovo al debutto.

Il Tribunale di Roma, invece, si sta dotando di una piattaforma informatica per la gestione dell'attività del comitato: quando il programma sarà pronto e testato si darà il via alla presentazione delle domande. Nel frattempo si continuerà a usare il vecchio elenco.

I tempi delle aste

Il settore delle aste immobiliari sta pian piano uscendo dallo stop imposto dalla pandemia, con lo smaltimento dell'arretrato. Lo testimonia il dossier elaborato dall'associazione

6,3 anni

PER L'AGGIUDICAZIONE

In media servono 6,3 anni per arrivare a una aggiudicazione per le procedure esecutive che si concludono in tribunale con una aggiudicazione

(che sono state il 51% nel 2022), Mentre in via stragiudiziale si attendono in media 3,5 anni, secondo le elaborazioni dell'associazione T.s.e.i.

La fotografia

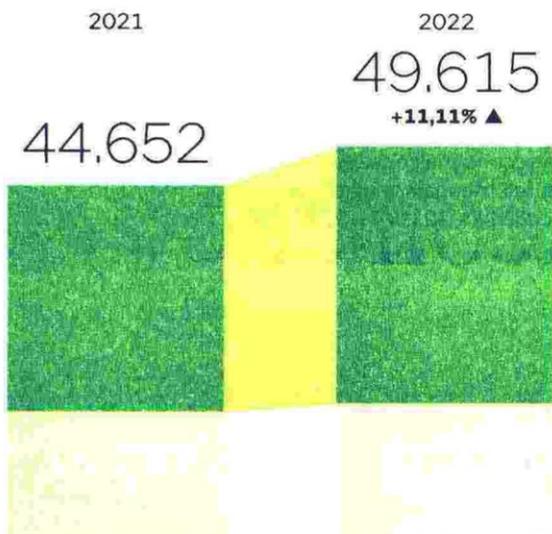
Analisi delle procedure di esecuzione immobiliare concluse nel 2022

Lo smaltimento

Numero procedure

PROCEDURE CONCLUSE

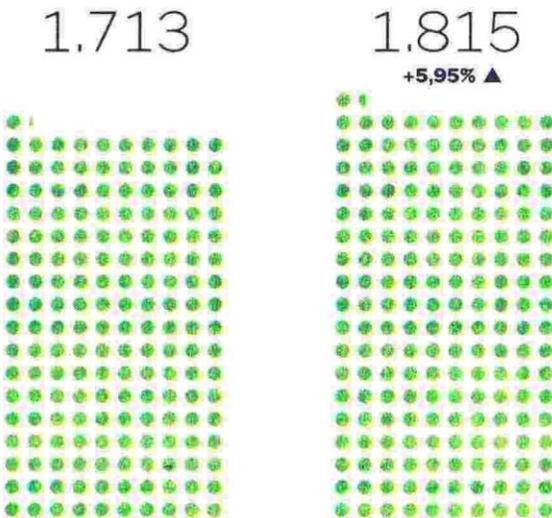
Di cui IN VIA STRAGIUDIZIALE



I tempi

Durata media In giorni

● =10 GIORNI



I tribunali più veloci

In giorni

GORIZIA 746 TRIESTE 759 BOLZANO 798

I tribunali più lenti

In giorni

VIGEVANO 3.575 MILANO 3.281 LECCE 3.117

specializzata T.s.e.i che raccoglie i professionisti esperti di vendite giudiziarie. Nel 2022 sono state 49.615 le procedure complessivamente concluse, l'11% in più rispetto all'anno precedente. «Riprende il trend positivo iniziato già nel 2018-19 interrotto solo con il Covid», commenta Marco Pesenti, presidente dell'associazione e senior partner di La Scala Sta.

Diversi i fattori di miglioramento: da un generale processo di efficientamento e specializzazione in corso in diversi tribunali, alle prime evidenze delle riforme avviate nel 2014-2015 che hanno ridotto alcuni termini (in particolare nella fase introduttiva). Ma molto resta ancora da fare se – come segnala il report – servono ancora cinque anni in media per chiudere le procedure. Va un po' meglio, naturalmente, per le vendite concluse in via stragiudiziale (una su due) che si chiudono in media in tre anni e mezzo.

«La riforma Cartabia appena entrata in vigore pensiamo possa ulteriormente abbreviare i tempi degli accordi stragiudiziali – continua Pesenti – perché introduce una serie di regole e maggiore trasparenza anche per questa modalità che avrà evidenza anche in tribunale».

Ma sono ancora molto forti le disparità territoriali, con i record negativi collocati al Centro Sud (si veda il grafico a fianco). Fino al picco dell'Aquila dove i creditori attendono in media quasi dieci anni per essere soddisfatti. In tutti i casi a durare di più è la fase post vendita, di distribuzione del ricavato ai creditori, che prende in media 855 giorni, il doppio di quella di avvio. L'associazione sta portando avanti una serie di proposte per abbreviare queste attese. «Occorre avvicinare più pubblico al mondo delle aste che è poco conosciuto e visto con diffidenza anche per la complessità delle procedure», aggiunge il presidente. L'obiettivo è colmare la distanza di prezzi: tra il mercato immobiliare tradizionale e quello delle procedure esecutive c'è ancora una differenza media del 40%, e a rimetterci sono sia gli esecutati che i creditori.

Fonte: Report Studio dei tempi delle procedure esecutive individuali - Associazione T.s.e.i.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[NEWSLETTER](#)[HOME](#) [CAPITALE DI RISCHIO](#) [CREDITO E DEBITO](#) [IMPRESE](#)[Accedi](#)[ABBONATI](#)[ANALISI & RUBRICHE](#) [TOOLS](#) [BEBEEZ PREMIUM](#)[Home](#) > [Crisi & Rilanci](#) > [Npl e altri crediti deteriorati](#)

Pratiche di esecuzione immobiliare nei tribunali, nel 2022 sono cresciuti i tempi di chiusura a 4,97 anni rispetto ai 4,69 del 2021. Lo dice uno studio dell'Osservatorio T6

Aumentano le pratiche che vengono chiuse, 68 mila circa dalle 66 mila e poco più dell'anno precedente

 by [redazionebebez](#) — 6 Giugno 2023 in [Npl e altri crediti deteriorati](#), [Real Estate](#)

[Share on Facebook](#)[Share on Twitter](#)

Confronto della durata media per macro-zona per l'anno 2022 confrontato con i risultati del 2021

2022			2021		
Macro zona	In giorni	In anni	Macro zona	In giorni	In anni
Nord Est	1.485	4,06	Nord Est	1.453	3,98
Nord Ovest	1.491	4,08	Nord Ovest	1.475	4,04
Centro	1.833	5,01	Centro	1.821	4,99
Isole	2.043	5,59	Isole	1.882	5,16
Sud	2.084	5,71	Sud	1.856	5,08

Restano lunghi i tempi di gestione delle pratiche di esecuzione immobiliare nei tribunali d'Italia, nonostante il riavvio dell'attività a pieno regime dopo il blocco dovuto alla pandemia. Lo rileva la settima edizione dello **Studio dei Tempi delle**

Esecuzioni Italiane dell'Osservatorio T6 presentato in occasione del Convegno Nazionale "Tra riforme e trend del mercato immobiliare", secondo il quale la **durata media complessiva per la chiusura delle procedure nel 2022** è stata di **4,97 anni**, molto simile a quella registrata nel corso del **2021 (4,69 anni)** (si veda [qui comunicato stampa](#)).

Peraltro, il trend di allungamento dei tempi era già stato evidenziato prima del Covid: il **tempo medio di chiusura delle esecuzioni era passato dai 4,2 anni del 2018 ai 4,62 del 2019** con un aumento medio di 150 giorni (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Detto questo, la buona notizia è che il numero delle procedure chiuse è in continuo aumento e l'anno scorso se ne sono chiuse infatti **67.970** contro le **66.111** del **2021**. E, se si considerano soltanto le procedure concluse con una effettiva aggiudicazione dell'immobile (escludendo quindi le procedure terminate per altri motivi, come accade nel caso in cui il creditore decida di rinunciare alla causa), nel 2022 risultano chiusi **49.615 fascicoli**, con un aumento di circa il 10% rispetto ai **44.652** conclusi nel 2021.

A proposito delle modalità di definizione, lo studio evidenzia come il 51% delle procedure si sia chiuso con un'aggiudicazione, mentre più del 35% sia stato definito prima della fase di vendita per una definizione stragiudiziale e il restante 14% si sia risolto comunque senza aggiudicazione per altre cause di estinzione.

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.

Ricordiamo che nella sua sesta edizione, pubblicata nel 2020, l'Osservatorio T6 aveva messo in risalto gli effetti del lockdown sulle attività dei tribunali, con **30.815 aste immobiliari rinviata** nel solo primo periodo della chiusura nazionale per un controvalore di 3,7 miliardi di euro. Nel primo semestre dell'anno pandemico, le esecuzioni erano calate in media del 40% rispetto al 2019 ma con picchi negativi visti a Roma (- 47%), Milano (- 46,84%) e Napoli (-51%) o nelle realtà stremate dal Covid, come Piacenza (-76,6%) e Lodi (-60,42%). Nell'anno pre lockdown, quindi nel 2019, le cose erano andate decisamente meglio con 88.913 pratiche

definite, di cui oltre **37.000** con anzianità superiore ai 5 anni. L'incremento rispetto al 2018 era stato di ben **45.479** pratiche (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Analizzando in dettaglio le aree geografiche e i 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, viene segnalato 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).

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".

Tags: [aste](#) [esecuzione immobiliari](#) [real estate](#) [T6](#) [tribunali](#)

Iscriviti alle nostre Newsletter

Iscriviti alle newsletter di BeBeez

Cookies?



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 Ceconi, 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 FAROLFI](#) [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

[NEWS](#) [NON PERFORMING EXPOSURE](#)
[REAL ESTATE](#)

Tempi sempre più lunghi per le aste immobiliari

[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

Cerca

Articoli recenti

[Berlino torna capitale del private equity e del venture capital: riparte SuperReturn](#)

[Tempi sempre più lunghi per le aste immobiliari](#)

[Sesa prosegue nello shopping. Compra](#)

[InformEtica](#)

[Borsa, Europa in calo. A Milano occhi puntati su Pirelli](#)

[Lagarde e Nagel, segnali alle borse che chiudono in rosso. Ma il rally di Mps non si ferma](#)

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

ISCRIVITI



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".

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 Farolfi](#) [Aste immobiliari](#) [Cespec](#) [Cherry Brick](#) [Federico Cecconi](#)
[Laura Pelucchi](#) [Marco Pesenti](#) [Procedure esecutive](#) [T6](#)

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