

Milano, 18 settembre 2026

ESECUTIONI IMMOBILIARI: NEL 2025 TEMPI MEDI DELLE PROCEDURE IN CALO, MA PERSISTONO I DIVARI TERRITORIALI

- *Si accorcia nel 2025 la durata media delle procedure, che scende a 4,85 anni rispetto ai 4,98 anni del 2024*
- *Diminuisce del 10,8% il numero delle procedure definite nel 2025, in un contesto caratterizzato dalla progressiva riduzione delle nuove iscrizioni e del numero complessivo delle procedure pendenti*
- *Persistono significativi divari territoriali: il Nord Est registra i tempi medi più contenuti, pari a 3,44 anni, mentre il Tribunale di Trieste si conferma il più performante d'Italia*
- *L'89% delle procedure definite nel 2025 riguarda fascicoli iscritti dal 2015: per queste procedure la durata media scende a 3,72 anni, circa il 25% in meno rispetto alla media complessiva*

L'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – presenta la decima edizione dello “Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane”, l'analisi annuale che fotografa l'**andamento delle procedure esecutive immobiliari in Italia** con l'obiettivo di monitorarne la durata e individuare le principali dinamiche che caratterizzano il sistema. L'analisi è stata realizzata con il supporto di **Federico Cecconi**, ricercatore presso il CNR e membro del Consiglio Direttivo T6, e di **Laura Pelucchi**, Partner di La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni dell'Associazione T6.

Secondo i dati raccolti, si conferma la progressiva diminuzione **dei tempi medi di durata delle procedure**, che nel **2025 si attestano a 4,85 anni**. Si tratta di una riduzione contenuta, ma che conferma il percorso di progressivo efficientamento del sistema. Al contempo, **diminuisce il numero delle procedure definite nel corso del 2025: sono 46.319 fascicoli conclusi, circa il 10% in meno rispetto al 2024**, la contrazione più marcata dell'ultimo quadriennio. Tuttavia, questo dato va letto alla luce della progressiva riduzione dei volumi complessivi rispetto al passato, determinata dalla diminuzione sia delle nuove iscrizioni che del numero complessivo delle procedure pendenti. Inoltre, l'analisi conferma che il principale fattore che incide sulla durata delle procedure è rappresentato dalla fase di vendita, che costituisce la componente più rilevante del tempo complessivo dell'esecuzione (1.022 giorni, rispetto ai 648 giorni della fase di avvio della procedura ai 438 giorni della fase di distribuzione).

Per quanto riguarda la modalità di definizione, le **procedure concluse con aggiudicazione e riparto** rappresentano il **53% del totale delle procedure definite nel 2025**, pari a 24.531 fascicoli, in diminuzione rispetto ai 28.098 del 2024. Le **procedure transattive costituiscono invece il 30% del totale**, con 14.069 procedure concluse, anche in questo caso in calo rispetto alle 16.729 dell'anno precedente. Significative sono anche le differenze in termini di durata: le procedure concluse con aggiudicazione e riparto richiedono mediamente una tempistica di **6,14 anni** (un dato in linea con quello registrato nel 2024), le procedure transattive si caratterizzano per **tempi più contenuti**, con una durata media di **3,59 anni nel 2025**, in miglioramento rispetto al 2024 (3,69).

Il focus sulle procedure iscritte a partire dal 2015 conferma il miglioramento dei tempi: **l'89%** delle procedure definite nel 2025 riguarda fascicoli iscritti nell'ultimo decennio e, per quelle concluse con vendita giudiziale, la durata media scende **da 6,14 a 4,80 anni**. Un dato che conferma gli effetti delle riforme, della digitalizzazione e della crescente professionalizzazione degli operatori sull'efficienza del sistema esecutivo.

Aree geografiche e tribunali più performanti

Lo Studio conferma anche per il 2025 un **marcato divario territoriale**, evidenziando una differenza significativa nella durata media. In particolare, **le procedure avviate nel Nord Italia tendono a concludersi in tempi più brevi** rispetto a quelle del Centro, del Sud e delle Isole, dove si registrano mediamente tempi di definizione più lunghi. Entrando nel dettaglio delle performance dei singoli tribunali, **Trieste si conferma al primo posto**, con una durata media di 1,56 anni, seguito dai tribunali di **Gorizia** (1,65 anni), **Busto Arsizio** (2,10 anni), **Ferrara** (2,15 anni) e **Bolzano** (2,44 anni).

“L’analisi dei dati evidenzia come le procedure piu’ recenti siano definite in tempi mediamente decisamente piu’ brevi. E’ dunque un segnale come le riforme, la digitalizzazione e la crescente professionalizzazione degli operatori stiano contribuendo a rendere il sistema più efficiente. La sfida per i prossimi anni sarà consolidare questi progressi e, soprattutto, ridurre le differenze territoriali, e intervenire in modo straordinario sulle procedure piu’ risalenti affinché la maggiore efficienza diventi una caratteristica strutturale e omogenea. Infine con riguardo alle problematiche di carattere territoriale servono interventi specifici e verticali per i quali occorrono informazioni maggiori e diverse rispetto ai dati ai quali può accedere l’Associazione T6.”, commenta Marco Pesenti, Presidente dell’Associazione T6 e Senior Partner di La Scala Società tra Avvocati.

fine

Contatti stampa

Community

Pasquo Cicchini – pasquo.cicchini@community.it – 345 1462429

Sara Boni Sforza – sara.bonisforza@community.it – 350 9274265

Giovanna Zizza – giovanna.zizza@community.it – 348 9865107