

Esecuzioni immobiliari, in media durano poco meno di cinque anni

DI GIOVANNI GALLI

Si conferma la progressiva diminuzione dei tempi medi di durata delle esecuzioni immobiliari, 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. 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). L'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – ha presentato 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, ricerca-

tore 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.

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 pre-

cedente. 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. Si conferma anche per il 2025 un marcato divario territoriale, evidenziando una differenza significativa nella durata media. In particolare, le procedure avviate nel Nord Ita-

lia 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).



Trieste al top con 1,56 anni

[Homepage](#) [Diritto e fisco](#) [Giustizia](#)

Esecuzioni immobiliari, in media durano poco meno di cinque anni

L'Associazione T6-Trieste si conferma al primo posto, con una durata media di 1,56 anni. Diminuisce il numero delle procedure definite nel corso del 2025: sono 46.319 fascicoli conclusi, circa il 10% in meno rispetto al 2024.

di **Francesca...**

Piazza Unità d'Italia a Trieste



Indice



Salva



Stampa



Condividi

Aggiungi ItaliaOggi alle tue fonti preferite su Google per non perderti i nostri contenuti

Si conferma la progressiva diminuzione dei tempi medi di durata delle **esecuzioni immobiliari**, 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**.

- Leggi anche: [Ipoteca, come orientarsi sulla prescrizione dei tributi](#)

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. 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).

- Leggi anche: [Espropri, semplificata la trascrizione. Addio alle relate di notifica](#)

Lo Studio dell'Associazione T6

L'**Associazione T6- Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane** - ha presentato la decima edizione dello "Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane",

PUBBLICITÀ

PUBBLICITÀ

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**.

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.

I dati nelle varie città

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. Si 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). (riproduzione riservata)



SUPPORTO

[Mappa del sito](#)
[FAQ](#)
[Servizio clienti](#)
[Chi siamo](#)
[Redazione](#)
[Contattaci](#)
[Lavora con noi](#)

ABBONAMENTI

[ItaliaOggi](#)
[Archivio storico](#)
[Le Guide di Italia Oggi](#)
[Magazine](#)

SERVIZI

[MF Solvency](#)
[MF Italian Legal Rating](#)
[MF Centrale Risk](#)

IL NETWORK

[Milano Finanza](#)
[Class Agorà](#)
[Campus](#)
[MF Newswires](#)
[Class Cnbc](#)

INFORMATIVE

[Condizioni di acquisto](#)
[Copyright](#)
[Policy di utilizzo del sito](#)
[Trasparenza](#)

ACCOUNT

[Account](#)
[Password](#)
[Abbonamenti](#)
[Articoli salvati](#)
[Newsletter](#)

[Informativa Privacy](#) | [Informativa Cookie](#) | [Modifica le impostazioni privacy](#)

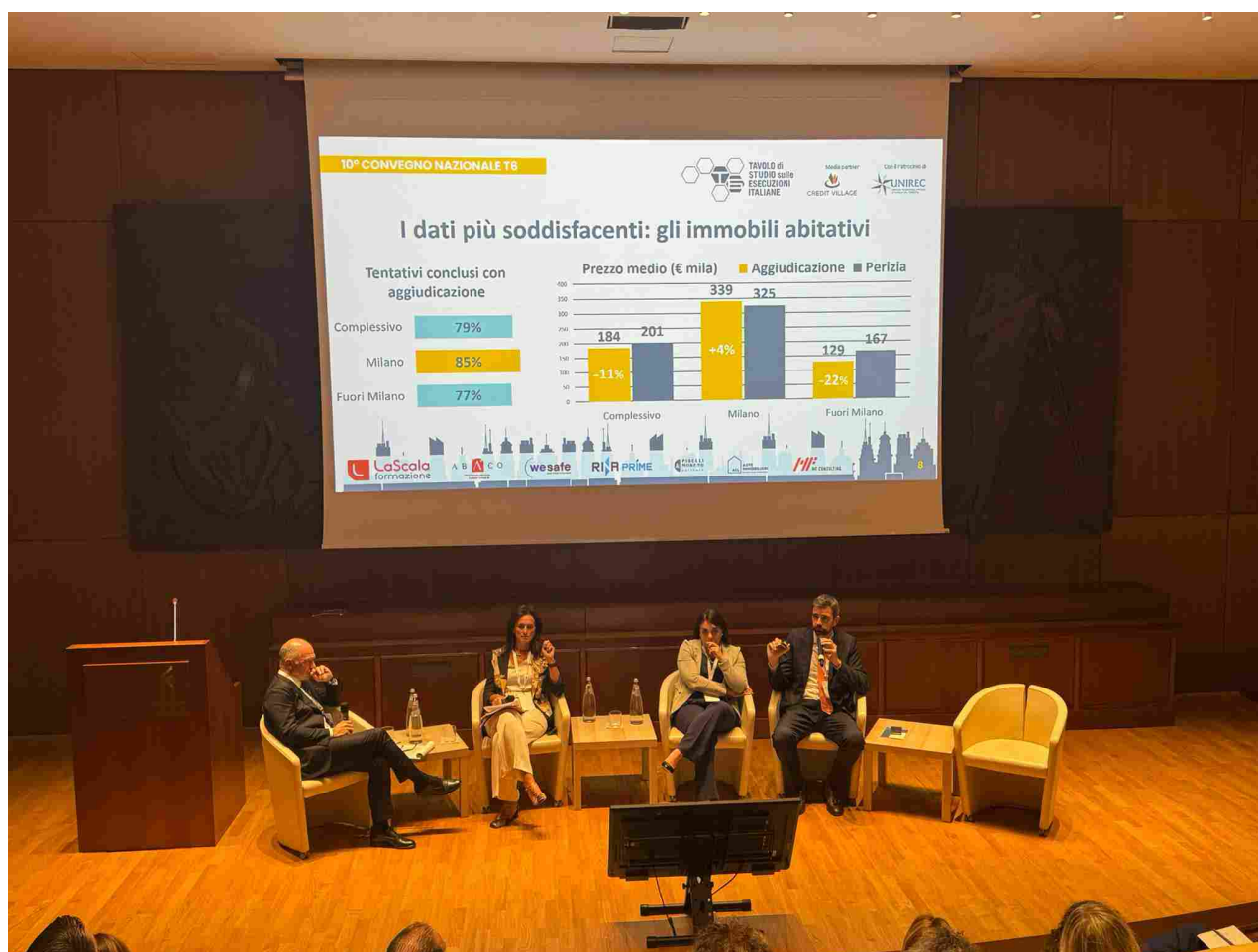
DALLA REDAZIONE | INVESTOR, SERVICER E DEBT BUYER | NORMATIVA E REGOLAMENTAZIONE | NPL E CREDITI DETERIORATI | REAL ESTATE

Dieci anni di confronto, analisi e valore: il Convegno Nazionale T6 fa il punto sull'evoluzione delle procedure esecutive e concorsuali



REDAZIONE CREDIT VILLAGE

18/09/2026



sailpost
posta e logistica

QUANDO LA
COMUNICAZIONE
GENERA VALORE

scopri di più

Milano, 18 settembre 2026 – Si è tenuta oggi, presso il Centro Congressi Fondazione Cariplo di Milano, la decima edizione del **Convegno Nazionale dell'Associazione T6**, appuntamento che da dieci anni riunisce professionisti, operatori, istituzioni ed esperti per analizzare l'evoluzione del sistema delle procedure esecutive e concorsuali in Italia.

“Dieci anni di confronto, analisi e valore. Valore, Efficienza e Tecnologia nelle procedure esecutive e concorsuali” è stato il titolo scelto per questa edizione, che ha rappresentato un momento di riflessione sul percorso compiuto negli ultimi dieci anni e, allo stesso tempo, sulle trasformazioni che stanno interessando il settore e sulle sfide che lo attendono.

Ad aprire i lavori sono stati i saluti istituzionali di **Marco Pesenti, Presidente dell'Associazione T6**, che ha introdotto una giornata articolata in diverse tavole di confronto, con il contributo di esponenti del mondo accademico, bancario, giudiziario e professionale.

Il primo panel, dedicato al tema **“Vendite giudiziarie alla prova del mercato: tempi, prezzi di aggiudicazione e prospettive di efficienza”**, ha posto al centro del dibattito il rapporto tra vendite giudiziarie e dinamiche del mercato immobiliare.

Il confronto tra **Federico Cecconi del CNR Roma, Carlo Giordano, Presidente di Immobiliare.it, Massimo Imparato, CEO e Fondatore di AGL Aste Immobiliari e Laura Pelucchi, Partner di La Scala Società tra Avvocati**, ha permesso di approfondire l'evoluzione dei tempi delle procedure, dei prezzi di aggiudicazione e dei meccanismi attraverso cui le vendite giudiziarie si confrontano con il mercato immobiliare ordinario.

Nel corso dell'intervento di **Federico Cecconi e Laura Pelucchi** sono stati presentati i dati del **Report “Studio dei Tempi dei Tribunali Italiani”**. Dall'analisi emerge una durata media complessiva delle procedure definite nel 2025 pari a **4,85 anni**: il 53% arriva alla vendita giudiziale in **6,14 anni**, mentre il 30% si chiude transattivamente in **3,59 anni**. Il Report ha inoltre evidenziato significative differenze territoriali nei tempi delle vendite giudiziali, che nel 2025 variano dai **4,38 anni del Nord-Ovest ai 7,75 anni delle Isole**.

Il focus dedicato agli ultimi dieci anni mostra inoltre una riduzione dei tempi medi: la durata complessiva si attesta a **3,72 anni**, rispetto ai 4,85 anni registrati nell'intero ventennio analizzato, mentre il 59% delle procedure arriva alla vendita giudiziale in 4,8 anni e il 31% si chiude transattivamente in 2,8 anni.

La seconda Round Table **“Cartolarizzazione sociale e soluzioni di mercato”**, ha affrontato il tema delle nuove modalità attraverso cui operatori finanziari e immobiliari stanno sperimentando soluzioni innovative nell'ambito degli immobili oggetto di procedure.

Mirko Frigerio, General Manager di **Elektä**, **Mario Savio**, Responsabile Ufficio Securitisation di **Guber Banca**, e **Alessandra Scerra**, Presidente di **SYHO**, hanno portato al confronto differenti prospettive sul rapporto tra strumenti finanziari, mercato immobiliare e dimensione sociale.

Particolare attenzione è stata dedicata al tema delle **criticità delle procedure di vendita**, attraverso il confronto diretto con la magistratura.

Carlo Stefano Boerci della Sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Milano**, **Bianca Maria Ferramosca** della Sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Roma** e **Miriam Iappelli** della Sezione

Esecuzioni Mobiliari del **Tribunale di Roma**, hanno portato al tavolo le esperienze e le problematiche riscontrate nell'attività quotidiana dei tribunali.

Il confronto ha consentito di approfondire gli aspetti operativi che incidono sull'efficienza delle procedure e sulle vendite, mettendo in evidenza l'importanza del dialogo tra magistratura, professionisti e operatori del settore.

Un ulteriore focus ha riguardato le **caratteristiche energetiche e ambientali degli immobili in asta**, tema sempre più rilevante nella valutazione e nella valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Marco Locurcio del **Politecnico di Bari**, **Serena Razzi** del Credit Department di **ABI – Associazione Bancaria Italiana** e **Francesco Sette**, Head of Real Estate Valuation Loans & NPE di **RINA Prime Valuation**, hanno analizzato il ruolo crescente dei fattori energetici, ambientali e l'integrazione dei fattori ESG nella valutazione degli immobili e nelle dinamiche del mercato.

A chiudere i lavori è stato il panel **“Crisi d'impresa e dismissione degli asset immobiliari: il ruolo delle vendite giudiziarie”**, con gli interventi di **Roberta Zorloni**, Presidente dell'**Associazione Concorsualisti Milano** e **Riccardo Marciò**, Responsabile Direzione NPL di **Banco di Desio e della Brianza**.

Il confronto ha approfondito il ruolo delle vendite giudiziarie nell'ambito della gestione della crisi d'impresa, con particolare attenzione alla dismissione degli asset immobiliari e al rapporto tra procedure concorsuali, sistema bancario e mercato.

Nel suo intervento, Marciò ha inoltre analizzato il rapporto tra le regole prudenziali delle banche e i tempi di gestione delle crisi d'impresa e di dismissione degli asset immobiliari, soffermandosi sulla gestione dei crediti deteriorati, sulla definizione di default e sul calendar provisioning e sui relativi effetti sulla gestione delle esposizioni deteriorate.

Dieci anni di confronto, uno sguardo al futuro

La decima edizione del Convegno Nazionale T6 è stata un'occasione per fare il punto sui cambiamenti che hanno interessato il settore nell'ultimo decennio e sulle direttrici di sviluppo per i prossimi anni.

Come ha sottolineato **Marco Pesenti**, Presidente **Associazione T6**, nel corso della giornata è emersa l'importanza di continuare a favorire un confronto aperto tra tutti gli attori coinvolti nelle procedure esecutive e concorsuali, mettendo a sistema competenze, dati, esperienze e nuove tecnologie.

“Il compito per il prossimo anno sarà cercare di portare una maggiore efficienza nella pubblicità delle aste e un'ulteriore efficienza nei tempi”.

A dieci anni dalla prima edizione, il **Convegno Nazionale T6** conferma così la propria vocazione come momento di incontro e approfondimento per una community chiamata ad affrontare un settore in continua evoluzione, nel quale **valore, efficienza e tecnologia** rappresentano sempre più elementi centrali.



A CURA DI **REDAZIONE CREDIT VILLAGE:**

Credit Village è oggi il punto di incontro e riferimento - attraverso le sue tre aree, web, editoria, eventi - di professionisti, manager, imprenditori e operatori della gestione del credito. Nasce nel 2002 con l'intento di diffondere anche in Italia, così come avveniva nel mondo anglosassone, la cultura del Credit e Collection Management.

www.creditvillage.it

PREVIOUS POST

SFOGLIA ARCHIVIO

2026 2025 2024 2023 2022

AREE TEMATICHE

CARTOLARIZZAZIONE CREDITO E CONSUMATORI ESG
M&A REAL ESTATE NPL NORMATIVA FINTECH
INVESTOR

PARTNER



Esecuzioni Immobiliari: nel 2025 tempi medi delle procedure in calo, ma persistono divari territoriali

18 Settembre 2026 4 minutes read L'Associazione T6 Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane ha  presentato la decima edizione dello Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane, l'analisi annuale che monitora l'andamento delle procedure esecutive immobiliari in Italia. Lo studio è stato realizzato con il supporto di Federico Cecconi, ricercatore presso il CNR e membro del Consiglio Direttivo T6, e di Laura Pelucchi, Partner di La Scala e Referente della commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6. Durata delle procedure in calo Secondo i dati raccolti, la durata media delle procedure esecutive scende a 4,85 anni nel 2025, rispetto ai 4,98 anni registrati nel 2024. Si tratta di una riduzione contenuta ma che confermerebbe un percorso di progressivo efficientamento del sistema. Nel corso dell'anno sono stati definiti 46.319 fascicoli, circa il 10,8% in meno rispetto al 2024, la contrazione più marcata dell'ultimo quadriennio. Il dato, secondo lo studio, va letto alla luce della progressiva riduzione dei volumi complessivi, determinata sia dal calo delle nuove iscrizioni sia dalla diminuzione dello stock delle procedure pendenti. La fase di vendita resta il principale fattore che incide sulla durata complessiva dell'esecuzione, con una media di 1.022 giorni, contro i 648 giorni della fase di avvio della procedura e i 438 giorni della fase di distribuzione. Per quanto riguarda le modalità di definizione, le procedure concluse con aggiudicazione e riparto rappresentano il 53% del totale, pari a 24.531 fascicoli, in calo rispetto ai 28.098 del 2024. Le procedure transattive costituiscono invece il 30% del totale, con 14.069 casi conclusi, anch'esse in diminuzione rispetto alle 16.729 registrate l'anno precedente. Le procedure con aggiudicazione e riparto richiedono mediamente 6,14 anni, un dato stabile rispetto al 2024, mentre quelle transattive si concludono in tempi più contenuti, pari a 3,59 anni, in miglioramento rispetto ai 3,69 anni dell'anno precedente. Il focus sui fascicoli iscritti dal 2015 mostra ulteriori segnali di efficientamento: l'89% delle procedure definite nel 2025 riguarda iscrizioni dell'ultimo decennio, per le quali la durata media scende a 3,72 anni, circa il 25% in meno rispetto alla media complessiva; per le procedure concluse con vendita giudiziale, in particolare, la durata media passa da 6,14 a 4,80 anni. Divari territoriali e tribunali più rapidi Lo studio conferma anche per il 2025 un marcato divario territoriale nella durata delle procedure. Le esecuzioni avviate nel Nord Italia si concludono generalmente in tempi più brevi rispetto a quelle del Centro, del Sud e delle Isole. Il Nord Est risulta l'area con i tempi medi più contenuti, pari a 3,44 anni. Tra i singoli tribunali, Trieste si confermerebbe il più rapido a livello nazionale, con una durata media di 1,56 anni, seguito da Gorizia (1,65 anni), Busto Arsizio (2,10 anni), Ferrara (2,15 anni) e Bolzano (2,44 anni). Il commento degli esperti Federico Cecconi, Professore Cnr e Coordinatore del Comitato Scientifico dell'Associazione T6, ha commentato: La nuova edizione dello Studio dei Tempi e delle Esecuzioni Italiane restituisce un quadro in miglioramento, con una graduale riduzione dei tempi delle procedure. Al contempo, aspetti come il peso della fase di vendita, che costituisce la componente più rilevante del tempo complessivo dell'esecuzione, e i divari territoriali, mostrano che il percorso non è concluso, per cui è importante continuare a lavorare per accompagnare l'evoluzione del sistema. Laura Pelucchi, Partner di La Scala e Referente della commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6, ha aggiunto: Per il futuro sarà fondamentale consolidare i risultati raggiunti e intervenire sui fattori che incidono maggiormente sulla durata delle procedure, favorendo la diffusione di buone pratiche che hanno già dimostrato efficacia. L'obiettivo è un sistema delle esecuzioni sempre più efficiente e omogeneo, per garantire tempi ragionevoli e prevedibili, senza compromettere qualità, efficacia e garanzie. In foto da sinistra: Laura Pelucchi, Federico Cecconi Immagine realizzata o modificata con strumenti di Intelligenza Artificiale

- Notizie
- Studi Legali
- Direzioni aziendali
- Lateral e Nomine
- Operazioni e contenziosi
- Osservatorio
- Editoriali
- Eventi
- Awards
- Visioni e voci

Real estate

Esecuzioni immobiliari: nel 2025 tempi medi delle procedure in calo, ma persistono i divari territoriali

L'analisi è stata realizzata con il supporto di Laura Pelucchi, partner di Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni dell'Associazione T6



Redazione • 18/09/2026

in   



Laura Pelucchi e Federico Cecconi

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



Scopri **TopLegal Digital**, nuova panoramica sull'attualità del mondo legal, finance e aziendale

[Sfogliala rivista](#)

▪ I nostri eventi



▪ Scopri le competizioni



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).

Federico Cecconi, Professore Cnr e Coordinatore Comitato Scientifico dell'Associazione T6, ha commentato: "La nuova edizione dello Studio dei Tempi e delle Esecuzioni Italiane restituisce un quadro in miglioramento, con una graduale riduzione dei tempi delle procedure. Al contempo, aspetti come il peso della fase di vendita, che costituisce la componente più rilevante del tempo complessivo dell'esecuzione, e i divari territoriali, mostrano che il percorso non è concluso, per cui è importante continuare a lavorare per accompagnare l'evoluzione del sistema".

Laura Pelucchi, Partner La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6, ha aggiunto: "Per il futuro sarà fondamentale consolidare i risultati raggiunti e intervenire

sui fattori che incidono maggiormente sulla durata delle procedure, favorendo la diffusione di buone pratiche che hanno già dimostrato efficacia. L'obiettivo è un sistema delle esecuzioni sempre più efficiente e omogeneo, per garantire tempi ragionevoli e prevedibili, senza compromettere qualità, efficacia e garanzie".

in ↗ 🗨️ 🌐



scritto da
Redazione

Registrati alla Newsletter

[Registrati subito](#)

• Correlati

• Notizie

Gli studi nell'acquisizione di Amicucci Formazione e di BMA da parte di Kyip Capital

18/09/2026



[Home](#) [Comuni](#) [Cronaca](#) [Varese-Laghi](#) [Busto-Olona](#) [Malpensa](#) [Lombardia](#) [Gossip](#)

SEI QUI: [Home](#) » [Busto-Olona](#)



Laura Pellucchi, Partner La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6, e Federico Cecconi, Professore Cnr e Coordinatore Comitato Scientifico dell'Associazione T6

Esecuzioni Immobiliari: nel 2025 tempi medi delle procedure in calo



BY [REDAZIONE VALLE OLONA](#) ON 18 SETTEMBRE 2026

[BUSTO-OLONA](#), [BUSTO ARSIZIO](#), [COMUNI](#)

Si accorcia nel 2025 la durata media delle procedure di esecuzioni Immobiliari, che scende a 4,85 anni rispetto ai 4,98 anni del 2024.

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.

Numeri di Esecuzioni Immobiliari

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).

Scende la durata media

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).

Dichiarazioni dei curatori della ricerca

Federico Cecconi, Professore Cnr e Coordinatore Comitato Scientifico dell'Associazione T6, commenta. "La nuova edizione dello Studio dei Tempi e delle Esecuzioni Italiane restituisce un quadro in miglioramento, con una graduale riduzione dei tempi delle procedure. Al contempo, aspetti come il peso della fase di vendita, che costituisce la componente più rilevante del tempo complessivo dell'esecuzione, e i divari territoriali, mostrano che il percorso non è concluso, per cui è importante continuare a lavorare per accompagnare l'evoluzione del sistema".

Laura Pelucchi, Partner La Scala Società tra Avvocati e Referente commissione esecuzioni immobiliari dell'Associazione T6, aggiunge. "Per il futuro sarà fondamentale consolidare i risultati raggiunti e intervenire sui fattori che incidono maggiormente sulla durata delle procedure, favorendo la diffusione di buone pratiche che hanno già dimostrato efficacia. L'obiettivo è un sistema delle esecuzioni sempre più efficiente e omogeneo, per garantire tempi ragionevoli e prevedibili, senza compromettere qualità, efficacia e garanzie".



DIRITTO E FISCO | ARTICOLI

Quanto dura davvero un pignoramento immobiliare?

20 Settembre 2026 | Autore: Raffaella Mari



DIRITTO E FISCO

CASA E CONDOMINIO

LAVORO E CONCORSI

RICERCHE DI
GIURISPRUDENZA

NEWSLETTER

Iscriviti per rimanere sempre informato e aggiornato.

inserisci la tua email

ISCRIVITI

☐ Informativa sulla privacy

CERCA ARTICOLI

cerca nel portale

SUBMIT

RICERCA AVANZATA

CERCA CODICI ANNOTATI

230-bis

Scegli fonte

SUBMIT

CERCA SENTENZA

cerca sentenza

SUBMIT



RICHIEDI UNA CONSULENZA AI NOSTRI PROFESSIONISTI

Quasi cinque anni di media, ma tra Trieste e certi tribunali del Sud il divario è tale da cambiare completamente i conti di debitore e creditore.

Chi riceve la notifica di un pignoramento sulla propria casa vuole sapere una cosa sola: quanto tempo resta. Chi ha avviato l'esecuzione per recuperare un credito si chiede l'opposto, cioè quando arriveranno i soldi. In entrambi i casi la risposta pesa sulle scelte da fare adesso, perché tre anni o sette anni non sono la stessa cosa. In questo articolo vedremo **quanto dura davvero un pignoramento immobiliare** alla luce dei dati appena diffusi. Secondo la decima edizione dello "Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane" presentata dall'Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane, nel 2025 la durata media si attesta a 4,85 anni, in lieve calo rispetto agli anni precedenti.

Indice

1. Quali sono i numeri attuali delle esecuzioni
2. Dove si perde più tempo nella procedura
3. Cosa succede dalla vendita in poi
4. Come si concludono le procedure
5. Perché il tribunale competente fa la differenza

6. Cosa significano questi tempi per chi subisce l'esecuzione
7. Cosa può allungare o fermare i tempi
8. Perché conviene muoversi prima dell'asta

Quali sono i numeri attuali delle esecuzioni

Il dato principale è quello dei 4,85 anni, che conferma una riduzione progressiva dei tempi. La diminuzione è contenuta ma costante, e indica un percorso di efficientamento del sistema.

Nel 2025 sono stati conclusi 46.319 fascicoli, circa il 10 per cento in meno rispetto al 2024. È la contrazione più marcata dell'ultimo quadriennio, ma va letta nel contesto: diminuiscono anche le nuove iscrizioni e il numero complessivo delle procedure pendenti. Si chiude meno perché ci sono meno procedure in circolazione, non perché il sistema si sia inceppato.

Lo studio è stato realizzato 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 della commissione esecuzioni dell'Associazione T6

Un dato più incoraggiante emerge restringendo lo sguardo alle procedure recenti. L'89 per cento di quelle definite nel 2025 riguarda fascicoli iscritti nell'ultimo decennio, e per le procedure concluse con vendita giudiziale la durata media scende da 6,14 a 4,80 anni.

Dove si perde più tempo nella procedura

L'esecuzione immobiliare si articola in tre fasi, e i dati mostrano con precisione dove si concentra l'attesa.

La **fase di avvio**, che comprende il pignoramento, l'iscrizione a ruolo, l'istanza di vendita, la nomina del perito e la stima, assorbe 648 giorni.

La **fase di vendita** è la più lunga: 1.022 giorni, cioè quasi tre anni. È la componente più rilevante del tempo complessivo dell'esecuzione.

La **fase di distribuzione**, dedicata al riparto del ricavato fra i creditori,

richiede 438 giorni.

La concentrazione sulla vendita ha una spiegazione pratica. Ogni esperimento d'asta che va deserto impone di fissarne uno nuovo, con ribasso del prezzo base e con i tempi tecnici della pubblicità. Tre o quattro tentativi non sono un'eccezione, e ciascuno aggiunge mesi.



Esempio

L'immobile stimato 200mila euro che non trova acquirenti al primo e al secondo tentativo arriva al terzo con una base d'asta assai più bassa, ma nel frattempo sono passati due anni e gli interessi hanno continuato a correre.

Cosa succede dalla vendita in poi

Dopo l'iscrizione a ruolo il creditore deposita l'istanza di vendita, che l'art. 497 cod. proc. civ. impone entro quarantacinque giorni dal pignoramento, sempre a pena di inefficacia.

Il giudice dell'esecuzione nomina un esperto per la **perizia di stima**, che deve accertare il valore dell'immobile, la sua regolarità urbanistica e catastale, la presenza di occupanti e l'esistenza di altri vincoli. Questa fase è una delle più lente: tra nomina, accesso all'immobile, acquisizione dei documenti comunali e deposito della relazione passano spesso sei mesi o più.

Segue l'udienza di comparizione delle parti e l'ordinanza di vendita, con cui il giudice affida le operazioni a un delegato, di norma un professionista, e fissa prezzo base e modalità.

Il primo esperimento di vendita arriva in genere fra dodici e diciotto mesi dall'inizio della procedura. Se va deserto, il giudice dispone un nuovo tentativo con **ribasso del prezzo base**, che può arrivare fino a un quarto rispetto al precedente. Ed è qui che i tempi si dilatano davvero: ogni asta deserta aggiunge mesi, e non è raro che ne occorran tre, quattro o più prima di trovare un aggiudicatario.

Un appartamento stimato 180mila euro che va deserto tre volte può finire aggiudicato intorno ai 76mila, dopo due anni e mezzo di tentativi.

Aggiudicato l'immobile, restano il versamento del saldo prezzo, il decreto di trasferimento e la distribuzione del ricavato fra i creditori. Altri sei-dodici mesi.

Come si concludono le procedure

Non tutte le esecuzioni finiscono con la vendita all'incanto, e la distinzione interessa chi sta valutando come muoversi.

Le procedure concluse con **aggiudicazione e riparto** rappresentano il 53 per cento del totale definito nel 2025, pari a 24.531 fascicoli, in calo rispetto ai 28.098 del 2024.

Le procedure **transattive** costituiscono il 30 per cento, con 14.069 casi conclusi, anch'esse in diminuzione rispetto alle 16.729 dell'anno precedente.

Quasi un terzo delle esecuzioni, quindi, si chiude con un accordo fra le parti anziché con la vendita giudiziale. È un dato che merita attenzione da entrambi i lati: dice che la trattativa è una via praticata, non un'ipotesi teorica.

Per il debitore un accordo significa evitare che l'immobile venga aggiudicato a un prezzo molto inferiore al valore di mercato, con il rischio concreto di perdere la casa e restare comunque debitore della differenza. Per il creditore significa incassare prima e con minori spese di procedura.

Perché il tribunale competente fa la differenza

Il divario territoriale è il dato più marcato dello studio e resta confermato anche per il 2025.

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.

Nel dettaglio dei singoli tribunali, Trieste si conferma al primo posto con una durata media di 1,56 anni. Seguono Gorizia con 1,65 anni, Busto Arsizio con 2,10 anni, Ferrara con 2,15 anni e Bolzano con 2,44 anni.

Il confronto fra questi valori e la media nazionale di 4,85 anni rende l'idea: nei tribunali più rapidi la procedura dura un terzo del tempo medio.

La competenza territoriale nell'esecuzione immobiliare non si sceglie, perché è determinata dal luogo in cui si trova il bene. Il dato serve però a calibrare le aspettative: chi ha un immobile pignorato in un circondario lento sa di avere davanti un orizzonte più ampio, chi opera in uno rapido deve muoversi con maggiore tempestività.

Cosa significano questi tempi per chi subisce l'esecuzione

Quasi cinque anni possono sembrare, dal punto di vista del debitore, un margine rassicurante. Non lo sono.

Durante la procedura gli interessi continuano a maturare sul credito originario. Le spese dell'esecuzione — compenso del perito, compenso del professionista delegato, pubblicità, oneri di procedura — si accumulano e vengono prelevate dal ricavato con precedenza sui crediti. Ogni ribasso d'asta riduce la somma che andrà a estinguere il debito.

Il risultato tipico di un'esecuzione lunga è che l'immobile viene aggiudicato a una frazione del valore iniziale e il ricavato non basta a coprire tutto. Il debitore perde la casa e resta obbligato per la parte residua.

Il tempo, in questa procedura, non lavora per nessuno dei due. E i numeri sulle definizioni transattive dicono che una parte consistente degli interessati se ne accorge, di solito quando il primo esperimento di vendita è già andato deserto e il margine per trattare comincia a restringersi.

Cosa può allungare o fermare i tempi

Diversi eventi incidono sulla durata, e conoscerli serve a entrambe le parti.

L'**opposizione all'esecuzione** o agli atti esecutivi apre un giudizio autonomo. Non sospende automaticamente la procedura, ma il giudice può disporre la sospensione se ricorrono gravi motivi.

La **conversione del pignoramento**, prevista dall'art. 495 cod. proc. civ., consente al debitore di sostituire l'immobile con una somma di denaro pari ai crediti, alle spese e agli interessi, versando un quinto e chiedendo la rateizzazione del resto fino a quarantotto mesi. È la via che consente di salvare la casa, ma richiede la disponibilità di quella somma iniziale.

L'**intervento di altri creditori** non allunga di per sé la procedura, ma complica la fase di distribuzione e può generare contestazioni sul riparto.

Esiste infine una regola che il debitore dovrebbe conoscere: se tre esperimenti di vendita vanno deserti, il giudice può dichiarare l'**estinzione della procedura**, ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. cod. proc. civ., quando non vi sia più ragionevole possibilità di soddisfare il creditore. Non è una liberazione definitiva, perché il creditore può riavviare l'esecuzione, ma interrompe quella in corso.

Va ricordato anche l'art. 560 cod. proc. civ.: il debitore che abita l'immobile con il proprio nucleo familiare non ne viene allontanato prima del decreto di trasferimento, salvo che ostacoli le visite o non lo conservi con diligenza.

Perché conviene muoversi prima dell'asta

I numeri di durata dicono poco se non si guarda a cosa accade nel frattempo.

Per il debitore il tempo non è un alleato. Gli interessi continuano a maturare, le spese della procedura si accumulano e vengono prelevate dal ricavato con precedenza, e ogni ribasso d'asta riduce la somma che estinguerà il debito. Chi vede la casa aggiudicata a meno della metà del valore di stima resta spesso debitore anche dopo averla persa, perché il ricavato non copre l'intero credito.

Per il creditore, tre o quattro anni di attesa con un recupero parziale rendono spesso più conveniente un accordo che una procedura portata

fino in fondo.

Ed è questo il calcolo che entrambe le parti dovrebbero fare al primo esperimento di vendita andato deserto, quando il margine per trattare esiste ancora e nessuno ha ancora perso quello che il tempo, da lì in avanti, toglie a tutti e due.

CONDIVIDI



DOWNLOAD PDF ARTICOLO

RICHIEDI UNA CONSULENZA AI NOSTRI PROFESSIONISTI



L'AUTORE: [Raffaella Mari](#)



LEGGI TUTTI GLI ARTICOLI DELL'AUTORE

Sostieni laleggepertutti.it

Non dare per scontata la nostra esistenza. Se puoi accedere gratuitamente a queste informazioni è perché ci sono uomini, non macchine, che lavorano per te ogni giorno. Le recenti crisi hanno tuttavia affossato l'editoria online. Anche noi, con grossi sacrifici, portiamo avanti questo progetto per garantire a tutti un'informazione giuridica indipendente e trasparente. Ti chiediamo un sostegno, una piccola donazione che ci consenta di andare avanti e non chiudere come stanno facendo già numerosi siti. Se ci troverai domani online sarà anche merito tuo.

DIVENTA SOSTENITORE CLICCA QUI

LASCIA UN COMMENTO

Usa il form per discutere sul tema (max 1000 caratteri). Per richiedere una consulenza [vai all'apposito modulo](#).

Commento *