

DALLA REDAZIONE | NORMATIVA E REGOLAMENTAZIONE | REAL ESTATE

Esecuzioni immobiliari, procedure più rapide nel 2025 ma restano forti divari territoriali

REDAZIONE CREDIT VILLAGE

21/09/2026



La macchina delle esecuzioni immobiliari italiane continua, seppur gradualmente, a ridurre i propri tempi. È questa una delle principali evidenze della decima edizione dello “**Studio dei Tempi delle Esecuzioni Italiane**”, realizzato dall'**Associazione T6 – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane**, 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.

Nel **2025 la durata media delle procedure esecutive immobiliari si è attestata a 4,85 anni**, confermando il progressivo miglioramento registrato negli ultimi anni. Un'evoluzione positiva che si accompagna, tuttavia, a una contrazione dei volumi: nel corso dell'anno sono stati infatti definiti **46.319**

fascicoli, circa il **10% in meno rispetto al 2024**, la riduzione più marcata dell'ultimo quadriennio.

Il dato, secondo l'analisi, va letto anche alla luce della progressiva diminuzione dei volumi complessivi del sistema, legata sia alla riduzione delle nuove iscrizioni sia alla contrazione delle procedure pendenti.

A incidere maggiormente sulla durata complessiva delle esecuzioni è ancora una volta **la fase di vendita**, che rappresenta la componente temporale più rilevante dell'intera procedura.

Nel 2025 questa fase ha richiesto mediamente **1.022 giorni**, contro i **648 giorni** necessari per la fase di avvio della procedura e i **438 giorni** della fase di distribuzione. Il dato evidenzia quindi come la capacità di rendere più rapida ed efficace la trasformazione dell'asset in liquidità continui a rappresentare un elemento centrale per l'efficienza dell'intero sistema.

Sul totale delle procedure definite nel 2025, il **53%**, pari a **24.531 fascicoli**, si è concluso con aggiudicazione e riparto. Si tratta di un numero in diminuzione rispetto ai 28.098 fascicoli del 2024. La durata media di queste procedure si è attestata a **6,14 anni**, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Le **procedure concluse transattivamente** rappresentano invece il **30% del totale**, con **14.069 fascicoli**, anch'essi in calo rispetto ai 16.729 del 2024. In questo caso i tempi risultano sensibilmente più contenuti: **3,59 anni nel 2025**, in miglioramento rispetto ai 3,69 anni dell'anno precedente.

Il confronto tra le procedure più recenti e quelle appartenenti all'intero periodo osservato restituisce un ulteriore elemento di interesse.

L'89% delle procedure definite nel 2025 riguarda fascicoli iscritti negli ultimi dieci anni. Considerando le procedure concluse attraverso una vendita giudiziale, la durata media scende da **6,14 a 4,80 anni** quando si prendono in esame le procedure iscritte a partire dal 2015.

Il dato segnala una progressiva riduzione dei tempi delle procedure più recenti, in un contesto caratterizzato dall'evoluzione normativa, dalla digitalizzazione e dalla crescente professionalizzazione degli operatori del settore.

Accanto al miglioramento complessivo, lo Studio T6 evidenzia però la persistenza di un **significativo divario territoriale**.

Le procedure avviate nel **Nord Italia** tendono a concludersi in tempi mediamente più brevi rispetto a quelle del Centro, del Sud e delle Isole. Anche il confronto tra singoli tribunali mostra differenze rilevanti nelle performance.

Nel 2025, **Trieste** registra una durata media di **1,56 anni**, seguita da **Gorizia**, con 1,65 anni, **Busto Arsizio** con 2,10 anni, **Ferrara** con 2,15 anni e **Bolzano** con 2,44 anni.

Il quadro restituito dallo Studio mette quindi in evidenza un sistema nel quale i progressi non sono uniformi e nel quale la diffusione delle pratiche che consentono ai tribunali più efficienti di ridurre i tempi rappresenta una delle questioni ancora aperte.

“La nuova edizione dello Studio dei Tempi e delle Esecuzioni Italiane restituisce un quadro in miglioramento, con una graduale riduzione dei tempi delle procedure”, osserva **Federico Cecconi**, Professore CNR e Coordinatore del Comitato Scientifico dell'Associazione T6.

“Al contempo – aggiunge **Cecconi** – 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”.

Sulla stessa linea **Laura Pelucchi**, Partner La Scala Società tra Avvocati e Referente della Commissione Esecuzioni Immobiliari dell’Associazione T6, secondo cui per il futuro sarà necessario **“consolidare i risultati raggiunti e intervenire sui fattori che incidono maggiormente sulla durata delle procedure”**, favorendo la diffusione delle buone pratiche già sperimentate con efficacia.

L’obiettivo indicato da T6 è quello di arrivare a un sistema delle esecuzioni **“sempre più efficiente e omogeneo”**, capace di garantire tempi ragionevoli e prevedibili, mantenendo al contempo qualità, efficacia e garanzie.

I numeri del 2025 restituiscono dunque un quadro a più velocità: **la durata media continua a diminuire, soprattutto guardando alle procedure più recenti, ma la fase di vendita rimane il principale fattore di rallentamento e le differenze tra territori e tribunali restano significative**. Per il comparto del credito e della gestione degli asset immobiliari, è proprio su questi snodi che si concentra una parte rilevante della sfida per rendere più efficiente la fase esecutiva.



TAGS • ASTE • ESECUZIONI IMMOBILIARI • MERCATO IMMOBILIARE • T6 • TRIBUNALI

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



AVVISI DI VENDITA IMMOBILI IN DISMISSIONE
 Immobile PISA Via San Martino, 100 - Immobile a destinazione mista
 Sup. commerciale mq. 6.060 - Classe energetica G - EPtot 64,50 kWh/m3/anno
 Scadenza presentazione offerte: 20 / 10 / 26 - imm.gepaco.dismissioniavvisi@bancaditalia.it

INDICE ▾ BLOG ▾ AGENDA SPECIALI ABBONAMENTI



Highlight

Calano i tempi medi delle esecuzioni immobiliari, ma il divario territoriale persiste

Di: [Redazione](#) | Data: 21 Settembre 2026



Share post:



Facebook



Twitter



Pinterest



WhatsApp



LinkedIn



E-mail



Copy URL

Si conferma la progressiva diminuzione dei tempi medi di durata delle procedure di esecuzione

immobiliare, 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.

I dati sono frutto dello **Studio dei tempi delle esecuzioni italiane a cura dell'Associazione T6**, secondo cui 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.

Prosegue il marcato divario territoriale

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".

TAGS

Associazione T6

esecuzioni immobiliari

Tempi esecuzioni immobiliari

tribunali



Re²bit
The Italian Proptech Community

RE2BIT | The Italian Proptech Community

Consumo di suolo, in Italia persi 10mila metri quadri ogni ora

Ogni ora in Italia vengono persi 10mila metri quadri di suolo, trasformati in nuove superfici artificiali per edifici, infrastrutture e... L'articolo Consumo di suolo, in Italia persi 10mila metri quadri ogni ora proviene da Re2bit.

Misano in pole position per i costi delle case nelle città del motor sport

Il ricordo dell'impresa sportiva di Andrea Kimi Antonelli a Monza è ancora fresco: una rimonta dal 19° posto fino alla... L'articolo Misano in pole position per i costi delle case nelle città del motor sport proviene da Re2bit.

OFFICE OBSERVER



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da

OFFICE OBSERVER

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

Il restauro del Villino Puccini a Viareggio

Restaurare è, prima di tutto, un atto di ascolto, di conoscenza e di profondo rispetto. Nel Villino Puccini questi principi [...]

#SPECIALE Selezione 2026/09: podcast IOC

Periodicamente Office Observer seleziona un'azienda, protagonista del settore ufficio, invitandola a presentare attraverso un podcast il proprio catalogo: collezioni, novità, [...]