

## ABILIO E NEPRIX PRESENTANO LA LORO PRIMA EDIZIONE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE CHE FOTOGRAFA L'EVOLUZIONE DEL SETTORE DAL 2019

- **Vendite giudiziarie nel primo semestre 2022 a quota 107 mila, tornate in linea con il 2019**
- **Accelera la digitalizzazione delle vendite con un picco del 74% a giugno 2022 (33% al 31.03.2019)**
- **Cresce, ma in modo disomogeneo, il supporto di soggetti terzi specializzati nella gestione commerciale delle vendite (27% al 31.12.2019 vs 39% al 30.06.22)**
- **Potenziale ulteriore crescita del settore frenata da:**
  - **incertezza sui tempi di pubblicazione delle aste**
  - **difficoltà di accesso costante alle informazioni relative agli immobili oggetto di asta**
  - **assenza di una diffusa industrializzazione dei processi giudiziari di vendita**

Milano, 11 luglio 2022 – Le vendite giudiziarie immobiliari nel primo semestre 2022 sono finalmente tornate a crescere attestandosi cumulativamente a circa 107 mila, non lontane dalle circa 113 mila dello stesso periodo del 2019.

Sul settore pesa ancora l'incertezza relativa ai tempi di pubblicazione delle aste, le difficoltà di accesso alle informazioni sugli immobili oggetto di vendita e l'assenza di una diffusa industrializzazione dei processi connessi che porterebbe a un'ulteriore crescita del settore.

Sono alcuni dei dati emersi dalla prima edizione dell'**Osservatorio Immobiliare delle vendite giudiziarie** realizzato da neprix, servicer del Gruppo illimity attivo nella gestione di crediti distressed corporate, e Abilio S.p.A., società del Gruppo illimity e player di riferimento nella vendita e acquisto di beni immobili e strumentali provenienti da procedure concorsuali ed esecutive, società di leasing e vendite volontarie. Abilio opera attraverso un ampio network di portali specializzati tra cui Quimmo, proptech innovativa con un modello unico sul mercato immobiliare che copre l'intera catena del valore e semplifica il processo di vendita e acquisto sia in ambito giudiziale che sul mercato libero.

L'Osservatorio analizza le dinamiche relative alle vendite giudiziarie immobiliari in Italia nell'arco temporale compreso tra il 1° gennaio 2019 e il 30 giugno 2022, prendendo in esame sia le procedure esecutive che quelle in ambito concorsuale. L'obiettivo è quello di dare evidenza delle peculiarità, criticità e attuali opportunità di crescita del settore e della sua evoluzione anche alla luce della pandemia.

I dati riportati costituiscono una rielaborazione interna a partire da due fonti, ovvero il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e i portali di Abilio, tra cui **Quimmo**, lanciato lo scorso aprile con l'obiettivo di coprire l'intera catena del valore della compravendita di immobili, sia giudiziali sia sul mercato immobiliare libero.

## TEMPISTICHE DELLE PROCEDURE DI VENDITA GIUDIZIARIE

Dopo la chiusura di ogni tentativo di vendita, l'immobile oggetto della procedura è invisibile per il potenziale compratore fino alla pubblicazione dell'annuncio della vendita successiva che avviene in media dopo 54 giorni. Questo è un fattore particolarmente critico nelle procedure di vendita giudiziaria e ne limita fortemente la possibilità di successo, visto che il potenziale compratore, nella maggior parte dei casi, non ha neppure accesso ai risultati relativi all'esito dell'asta. Lo studio, inoltre, evidenzia come i tempi di pubblicazione non siano omogenei nei tribunali<sup>1</sup>. Quello più virtuoso in ambito esecutivo risulta essere Roma, che impiega solo 12 giorni a ripubblicare le informazioni utili al successivo tentativo di vendita, seguito da Torino (28). Anche in ambito concorsuale, troviamo Roma in cima alla classifica (37 giorni), seguita da Catania (44).

## CONTESTO ATTUALE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Dopo due anni di forte contrazione legata principalmente alle ripercussioni dell'emergenza sanitaria Covid-19 sulle attività dei Tribunali Italiani, le vendite giudiziarie immobiliari nel primo semestre 2022 sono tornate a crescere attestandosi cumulativamente a circa 107 mila esperimenti (per un volume di base d'asta o "bda" di c. 18 miliardi di euro), non lontani dai circa 113 mila (e per lo stesso volume di bda di c. 18 miliardi di euro) dello stesso periodo del 2019 e in crescita rispetto ai circa 64 mila del primo semestre 2020 e ai 94 mila dello stesso periodo del 2021.

La crescita del primo semestre 2022 riguarda, nel dettaglio, le vendite sottostanti le procedure esecutive (81 mila nel 1H2022 in linea con gli 83 mila nel 1H2019), che hanno ripreso il loro ritmo in seguito alla fine delle misure di contenimento adottate a causa della crisi pandemica.

Le vendite sottostanti le procedure concorsuali stentano, invece, a ritornare ai volumi pre pandemia a causa, peraltro, dell'incertezza del contesto normativo - con il rinvio dell'entrata in vigore del Codice della Crisi al 15 luglio 2022 - e della diminuzione di procedure dichiarate negli anni 2020-2021. I tentativi di vendita si sono infatti attestati a 26.495 contro i 30.696 del primo semestre 2019.

Il rallentamento delle vendite nel 2020 e 2021 si è riflesso in un progressivo invecchiamento del "magazzino" immobili sottostante le liquidazioni giudiziarie. In campo concorsuale, nel primo semestre 2022 circa un terzo (34%) delle vendite fa infatti riferimento a Procedure dichiarate prima del 2015, ossia aperte da almeno 7 anni. In ambito esecutivo, invece, la performance è migliore con un quarto delle vendite riferibili a procedure con un'anzianità di almeno 7 anni. Se si considerano le procedure dichiarate da almeno quattro anni, il valore cresce sino al 69%, per le vendite concorsuali e al 65% per quelle esecutive. Solo il 31% delle vendite concorsuali (il 35% di quelle esecutive) si riferiscono, infine, a procedure recenti aperte dal 2019 in avanti.

## GESTIONE COMMERCIALE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE ATTESA IN CRESCITA

Nel contesto attuale, sta crescendo in molti tribunali italiani la consapevolezza dell'importanza di affiancare ad un approccio puramente legale anche un approccio commerciale. L'obiettivo è quello di pubblicizzare maggiormente le notizie relative a processi di vendita giudiziaria, raggiungendo un target più ampio e aumentando quindi le possibilità di successo dell'operazione a beneficio di tutti gli attori coinvolti. Partendo da un'accurata analisi dei beni oggetto di liquidazione, è, infatti, possibile "industrializzare" e velocizzare il processo di vendita, al fine di conseguire risultati più efficienti in termine di gestione. La possibilità di avvalersi di soggetti specializzati terzi in grado di fornire un supporto commerciale è tuttavia oggi prevista solo in ambito concorsuale, dove peraltro

---

<sup>1</sup> I dati si riferiscono ai tribunali delle prime 12 città italiane per numero di abitanti

si evidenzia una tendenza crescente dei tribunali ad affidarsi a soggetti specializzati, con un'incidenza sul totale del numero dei tentativi di vendita passata dal 27% nel 2019 al 39% a giugno 2022. In particolare, lo studio evidenzia che sono i Tribunali del Nord e Centro Italia ad affidarsi maggiormente ad operatori specializzati (in media al 50%) mentre il sud e le isole si fermano al 14%.

Ci si attende che tale trend di crescita possa proseguire anche in futuro, alla luce della maggiore efficienza nei processi che deriva dalla diffusione di questo modello. Lo studio evidenzia come il **tempo di pubblicazione** – inteso come il tempo intercorrente tra la chiusura di un esperimento e la chiusura del successivo – è minore in quei Tribunali che fanno maggiormente ricorso all'ausilio di soggetti specializzati. Analizzando i dati del 1H 2022, infatti, la riduzione dei tempi è pari a 35 giorni, passando da una media di 140 giorni a 105 nei casi di intervento dei soggetti specializzati.

Lo studio, inoltre, evidenzia come non vi sia omogeneità tra i diversi tribunali nella gestione dei servizi di **custodia** degli immobili, che comprende non solo l'attività di accompagnare potenziali compratori, ma anche ulteriori adempimenti quali verifiche tecniche, legali, procedurali e commerciali. In ambito esecutivo è il Tribunale di Firenze ad avvalersi maggiormente dei servizi di operatori esterni alla procedura affidandoli a operatori specializzati nel 98% dei casi, mentre il Tribunale di Bari lo fa solo al 5%. Cambia tutto guardando all'ambito concorsuale: in questo caso Firenze ha il 15% come Bari e seguita solo da Catania (11%), mentre è il Tribunale di Roma ad affidarsi maggiormente a operatori esterni (38%).

## DIGITALIZZAZIONE DEI PROCESSI DI VENDITA GIUDIZIARIA

Dal 2019 al primo semestre 2022 si rileva, in particolare nell'ambito esecutivo, il sempre maggior ricorso da parte dei Tribunali a modalità telematiche di vendita passate dal 33% a marzo 2019 al 74% a giugno 2022. Tra le aree geografiche a maggior diffusione delle aste telematiche spiccano il Centro e il Nord Ovest entrambe all'80% (erano rispettivamente al 37% e 50% nel 1H2019) e anche l'area che ad oggi conta la percentuale minore - ovvero le Isole, con il 61% - dimostra come la digitalizzazione stia avanzando molto velocemente, se si considera che in quest'area, in soli 3 anni, c'è stato un incremento del 200%.

Questo trend dipende non solo dall'ordinanza in materia di digitalizzazione delle aste, in vigore a partire dal 2018, ma anche dall'adeguamento da parte dei Tribunali che, con l'inizio della pandemia, hanno accelerato l'adozione della normativa al fine di velocizzare il processo di vendita. Secondo lo studio, inoltre, l'estensione dell'obbligo di gara telematica imposta dal Codice della Crisi anche al campo concorsuale, faciliterà e velocizzerà ulteriormente l'estensione del modello telematico anche in ambito esecutivo.

**Renato Ciccarelli**, Amministratore Delegato di **Abilio**, ha sottolineato che: *“Dopo la fase acuta della pandemia, il settore delle aste oggi mostra un progressivo ritorno alla normalità. Tuttavia, permangono alcune criticità che da sempre frenano lo sviluppo di un modello efficiente nei processi di vendita giudiziaria. Tra questi fattori spiccano: l'incertezza sulle tempistiche delle procedure di vendita e la difficoltà di accesso sia alle informazioni sugli immobili che agli immobili stessi. L'impatto di queste criticità potrebbe essere limitato da una maggiore diffusione di modelli industrializzati di commercializzazione dei beni oggetto di procedura, di cui beneficerebbero tutti gli stakeholder coinvolti.”*

Per scaricare l'Osservatorio completo cliccare [qui](#).

La ricerca verrà presentata domani alle h11 nel webinar "Osservatorio Immobiliare: evoluzione delle vendite giudiziarie post pandemia". Clicca [qui](#) per seguire la diretta streaming.

Per ulteriori informazioni:

**Strategy, Sustainability & Investor Relations illimity**

Silvia Benzi: +39.349.7846537 - +44.7741.464948 – [silvia.benzi@illimity.com](mailto:silvia.benzi@illimity.com)

**Ufficio Stampa & Comunicazione illimity**

Vittoria La Porta, Francesca d'Amico

+39.340.1989762 [press@illimity.com](mailto:press@illimity.com)

Sara Balzarotti, *Ad Hoc Communication Advisors*

+39.335.1415584 [sara.balzarotti@ahca.it](mailto:sara.balzarotti@ahca.it)

### **illimity Bank S.p.A.**

**illimity** è il Gruppo bancario ad alto tasso tecnologico fondato e guidato da Corrado Passera, nato con l'obiettivo di rispondere a specifiche esigenze di mercato attraverso un business model innovativo e specializzato. In particolare, illimity fornisce credito a PMI ad alto potenziale, acquista crediti distressed corporate e li gestisce attraverso la propria piattaforma – neprix – offre servizi di banca diretta digitale attraverso [illimitybank.com](http://illimitybank.com). Fa parte del Gruppo anche illimity SGR che istituisce e gestisce Fondi di Investimento Alternativi, il primo dei quali dedicato a crediti UTP. La storia del Gruppo illimity inizia nel gennaio 2018 con il lancio della Special Purpose Acquisition Company SPAXS S.p.A. che ha chiuso una raccolta record sul mercato dei capitali di 600 milioni di euro. SPAXS ha successivamente acquisito Banca Interprovinciale S.p.A. e dalla fusione tra le due società è nata formalmente "illimity Bank S.p.A." che dal 5 marzo 2019 è quotata su Euronext – Borsa Italiana S.p.A. (ticker "ILTY"), prima su MTA e da settembre 2020 sul segmento STAR (ora Euronext STAR Milan). Il Gruppo bancario con sede a Milano conta già oltre 760 dipendenti e ha chiuso il bilancio al 31 marzo 2022 con attivi pari a circa 4,9 miliardi di euro.

### **Abilio S.p.A.**

Abilio è la società del Gruppo illimity specializzata nella vendita e acquisto di beni immobili e strumentali provenienti da procedure concorsuali ed esecutive, società di leasing e vendite volontarie. Innovazione, trasparenza e semplicità sono i fattori distintivi di Abilio che vanta un'esperienza di oltre dieci anni nel contesto delle liquidazioni concorsuali ed esecutive con attività espletata su oltre 100 Tribunali in Italia in qualità di: Soggetto specializzato, Gestore della Vendita Telematica, Gestore della Pubblicità Legale, Custode. Abilio assiste i clienti in ogni fase del processo di vendita e acquisto e per ogni tipologia di bene e mercato attraverso professionisti sul territorio e un network di portali che contano oltre 26.4 milioni di visitatori all'anno e comprende: Quimmo, Industrial Discount, Fallimenti.it, Annunci industriali e Vendite Giudiziarie Italia.

### **neprix S.r.l.**

neprix è la società del Gruppo illimity specializzata nella gestione del credito distressed corporate con un modello di servicing innovativo, multidisciplinare e tecnologico. Da un lato, attraverso la divisione neprixDCManagement, supporta l'investitore lungo l'intera catena del valore: dalla valutazione dei crediti alla gestione dei loan data tape, all'analisi legale e valutazione di immobili, fino all'ottimizzazione dei processi di gestione sulle asset class corporate secured e unsecured. Dall'altro, grazie a neprixrealestate, offre una gamma di servizi completa: dall'analisi e l'accertamento del valore immobiliare, alle attività di big data analytics, data enrichment e location intelligence, fino al property management e all'asset management immobiliare. Il Gruppo illimity ha, inoltre, annunciato l'acquisizione di AREC - società specializzata nella gestione di crediti Unlikely to Pay ("UTP") con focus sul segmento corporate real estate - che verrà integrata all'interno di neprix. Da questa fusione nascerà un operatore leader di mercato da oltre 9 miliardi di euro di masse in gestione con un'elevata focalizzazione sugli UTP, che rappresenteranno oltre un terzo del portafoglio.