

**OI** Osservatorio  
Immobiliare

Full Year

**2023**

---

**Vendite Immobiliari Giudiziarie  
nel Tribunale di Verona  
e in Veneto**



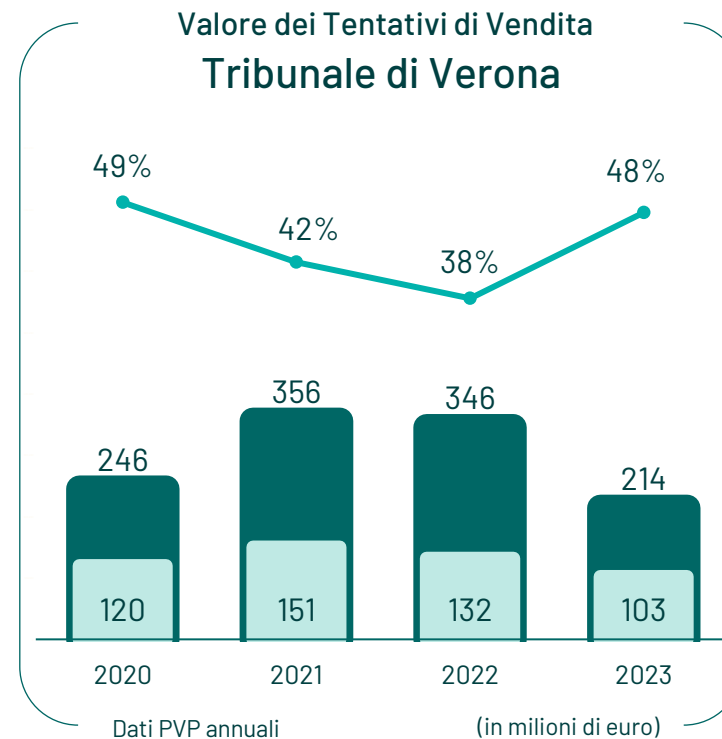
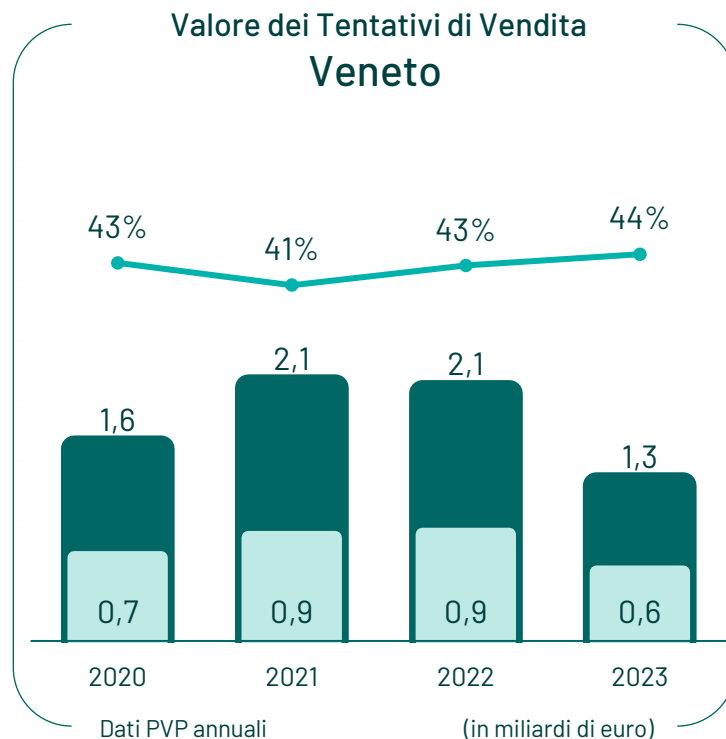
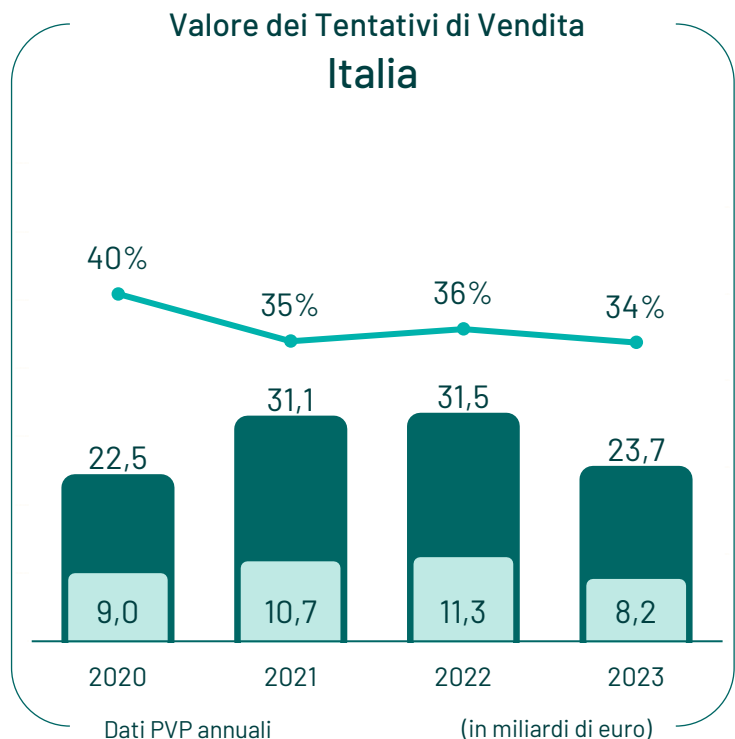
# Le Vendite Giudiziarie

# Base Asta dei Tentativi di Vendita

La base d'asta totale dei tentativi di vendita del 2023 è in contrazione.

Base asta tentativi di vendita totali		
Italia	Veneto	Verona
-25%	-37%	-38%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022

Base asta primi tentativi di vendita		
Italia	Veneto	Verona
-28%	-35%	-22%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022



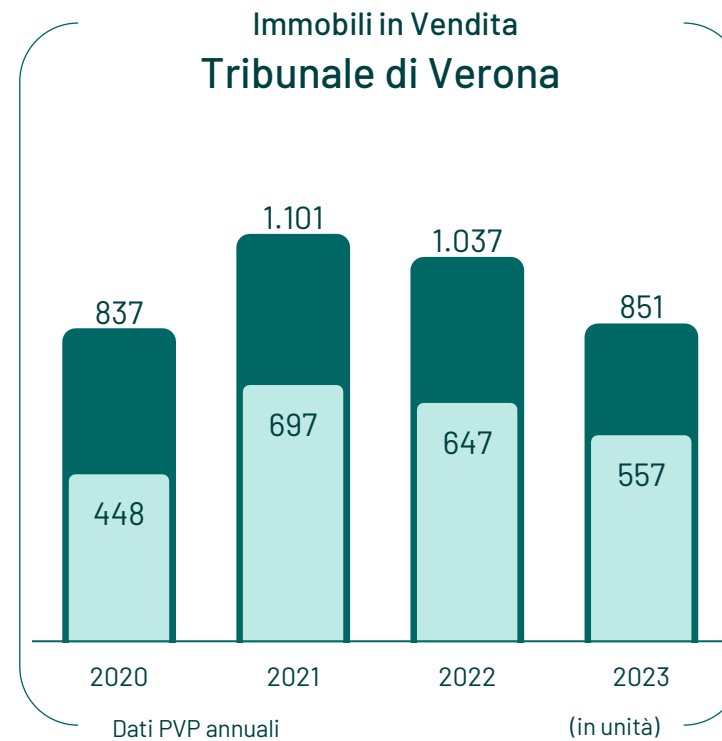
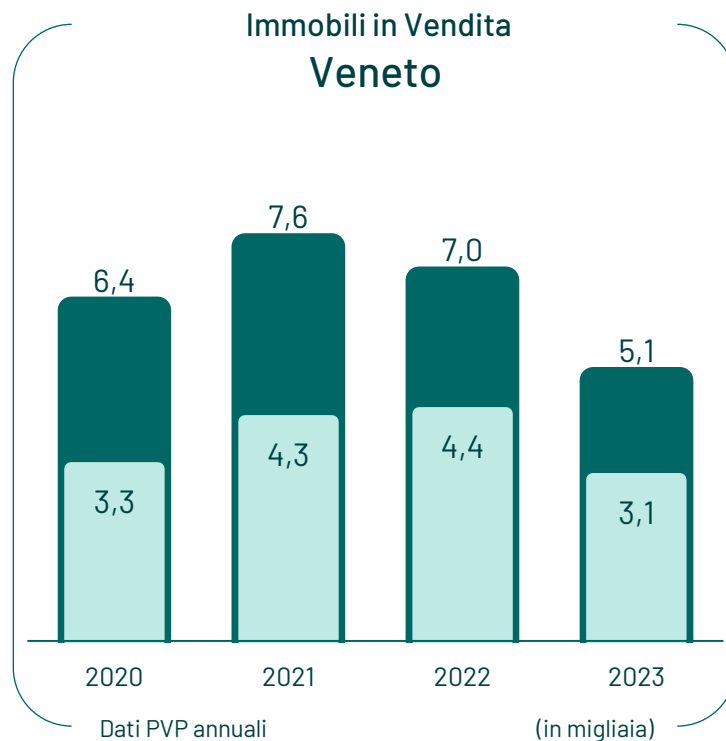
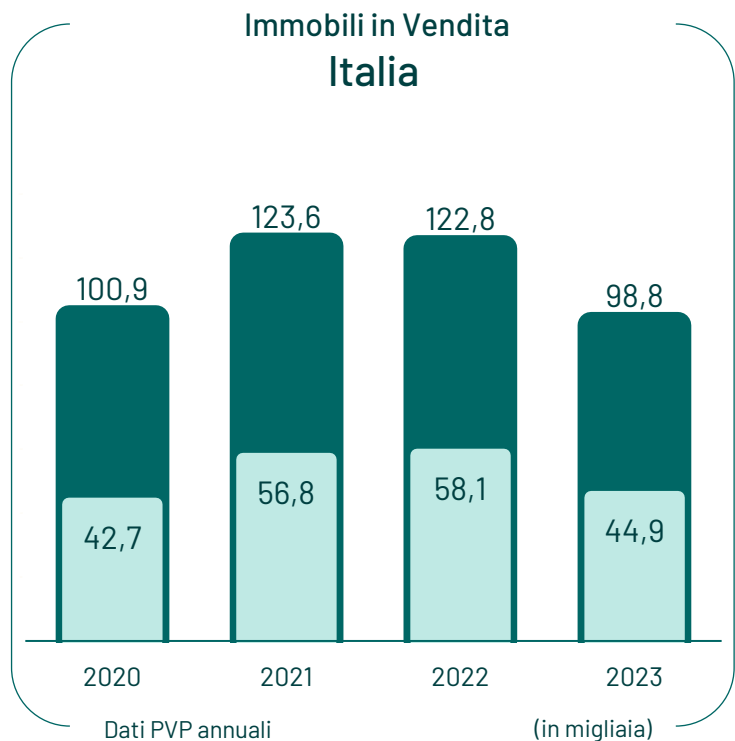
Base asta tentativi di vendita totali
  Base asta primi tentativi di vendita
  % base asta primi tentativi di vendita sul totale

# Numero Immobili in Vendita

I suddetti tentativi di vendita coinvolgono uno **stock immobiliare giudiziale anch'esso in calo**.

Tutti gli immobili		
Italia	Veneto	Verona
-20%	-28%	-18%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022

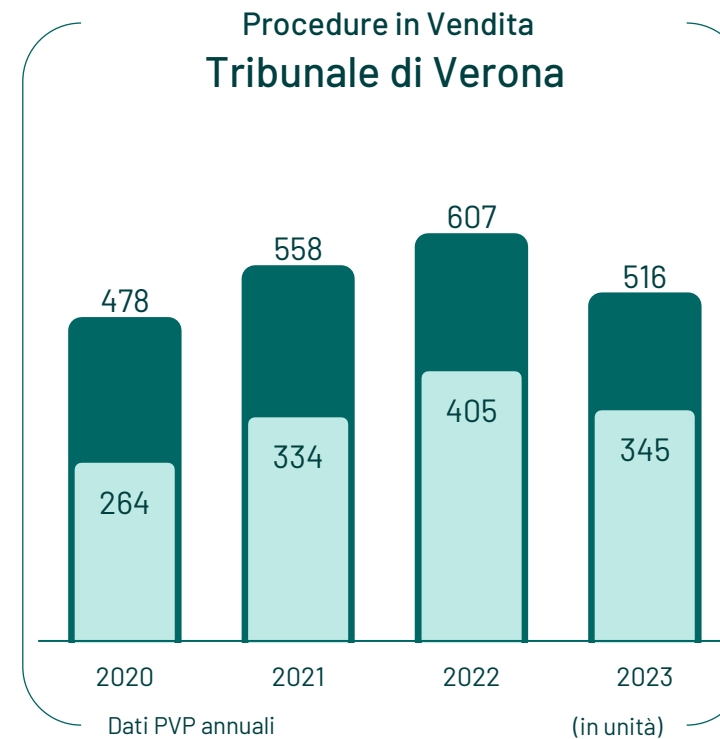
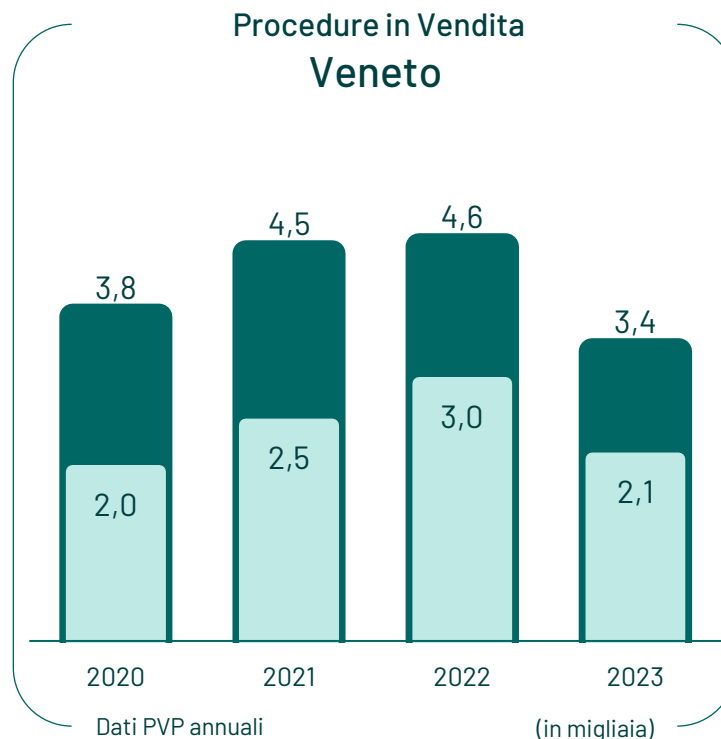
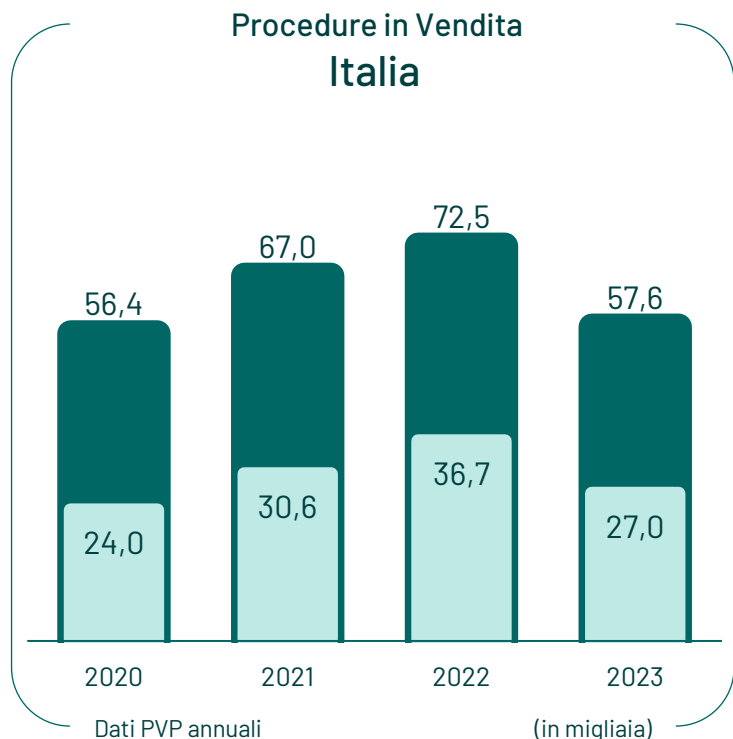
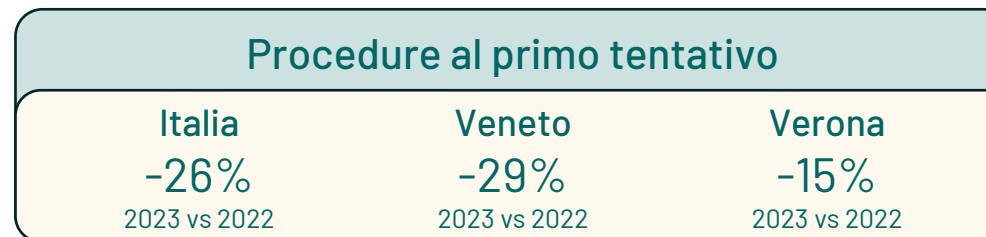
Immobili al primo tentativo		
Italia	Veneto	Verona
-23%	-29%	-14%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022



■ Tutti gli immobili ■ Immobili al primo tentativo

# Procedure in Vendita

Dopo il **valore massimo del 2022**, è seguita una contrazione delle procedure con almeno un tentativo di vendita annuo.



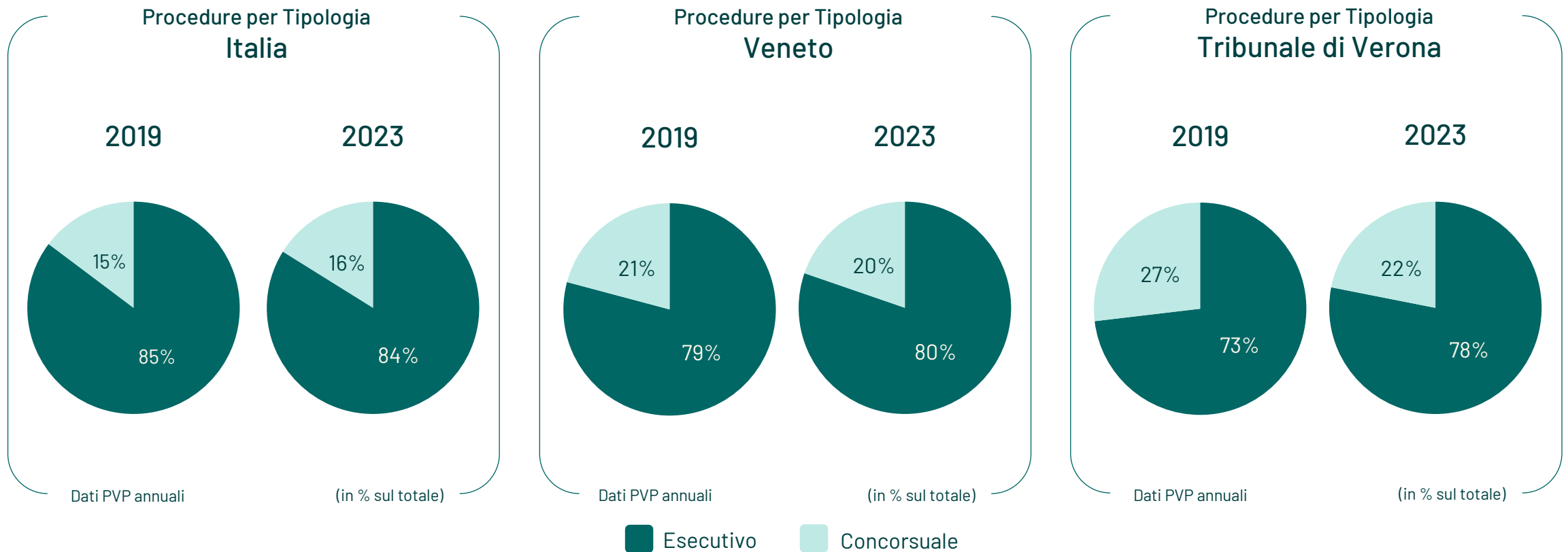
■ Tutte le procedure ■ Procedure al primo tentativo

# Procedure per Tipologia

Nel corso degli ultimi 5 anni, la ripartizione per tipologia di procedura in Italia e in Veneto non è cambiata sensibilmente.

L'unica variazione di rilievo è afferente il **Tribunale di Verona**.

Le **procedure esecutive** erano il **73% del totale nel 2019**, per poi salire al **78% nel 2023** e allinearsi alla media regionale e nazionale: **circa 4 procedure su 5 sono esecutive**.







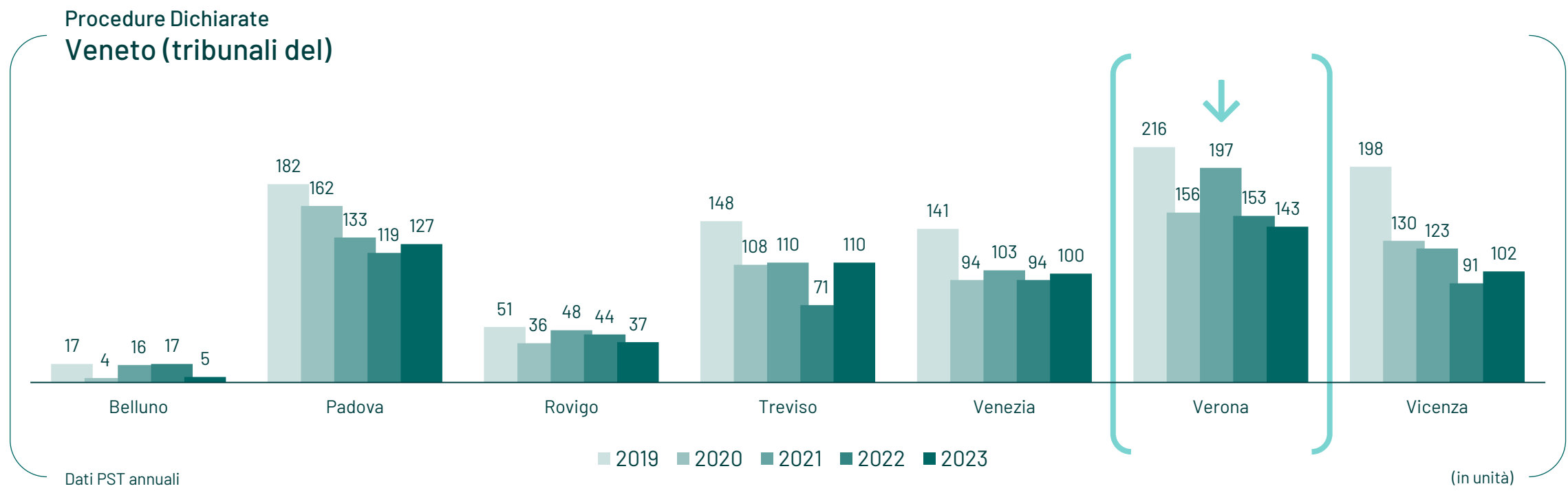
# **Le Vendite Giudiziarie Procedure Concorsuali**

# Procedure concorsuali | Procedure dichiarate

Le **procedure concorsuali dichiarate** nei tribunali del Veneto seguono dinamiche differenti in base al tribunale analizzato, ma si osserva un **generale rallentamento dal 2019 al 2023**.

Il **dato 2023 è il più basso negli ultimi 5 anni per il Tribunale di Verona**.

Si osserva invece un **aumento delle procedure concorsuali dichiarate in Italia** (+9% sul 2022, a quota 7,4k).



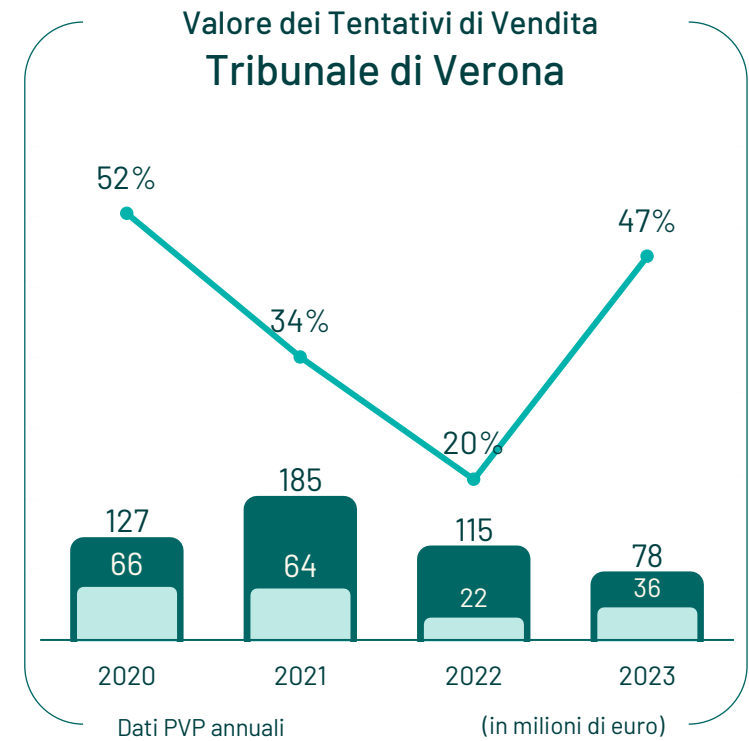
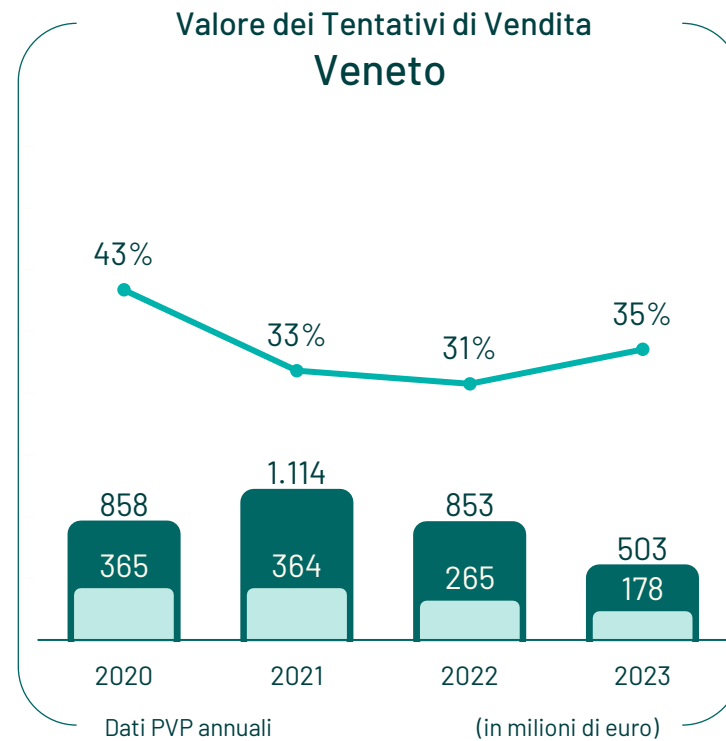
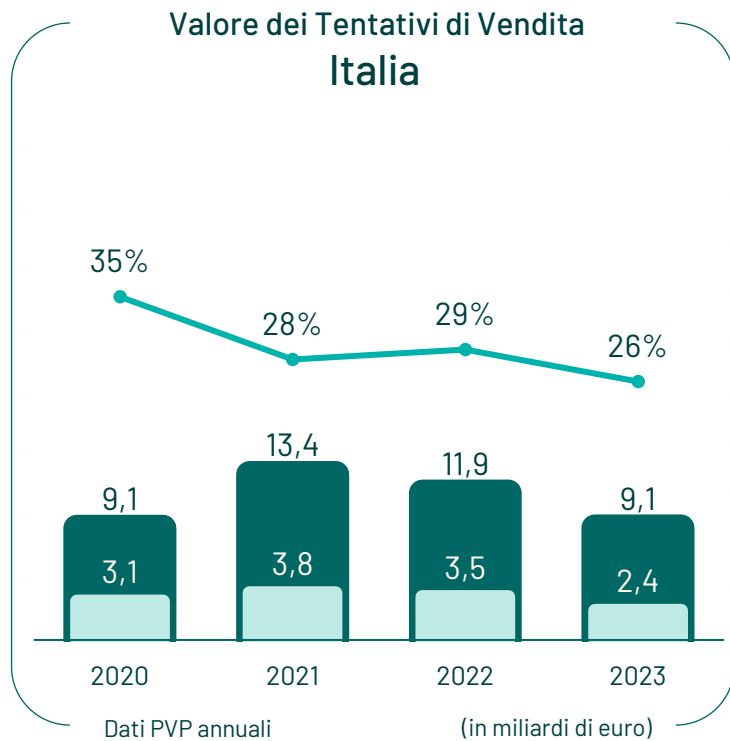


# Procedure concorsuali | Base Asta dei Tentativi di Vendita

La **base d'asta totale dei tentativi di vendita del 2023** afferenti procedure concorsuali è in contrazione.

Base asta tentativi di vendita concorsuali totali		
Italia	Veneto	Verona
-24%	-41%	-32%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022

Base asta primi tentativi di vendita concorsuali		
Italia	Veneto	Verona
-32%	-33%	+63%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022



Base asta tentativi di vendita totali
  Base asta primi tentativi di vendita
  % base asta primi tentativi di vendita sul totale

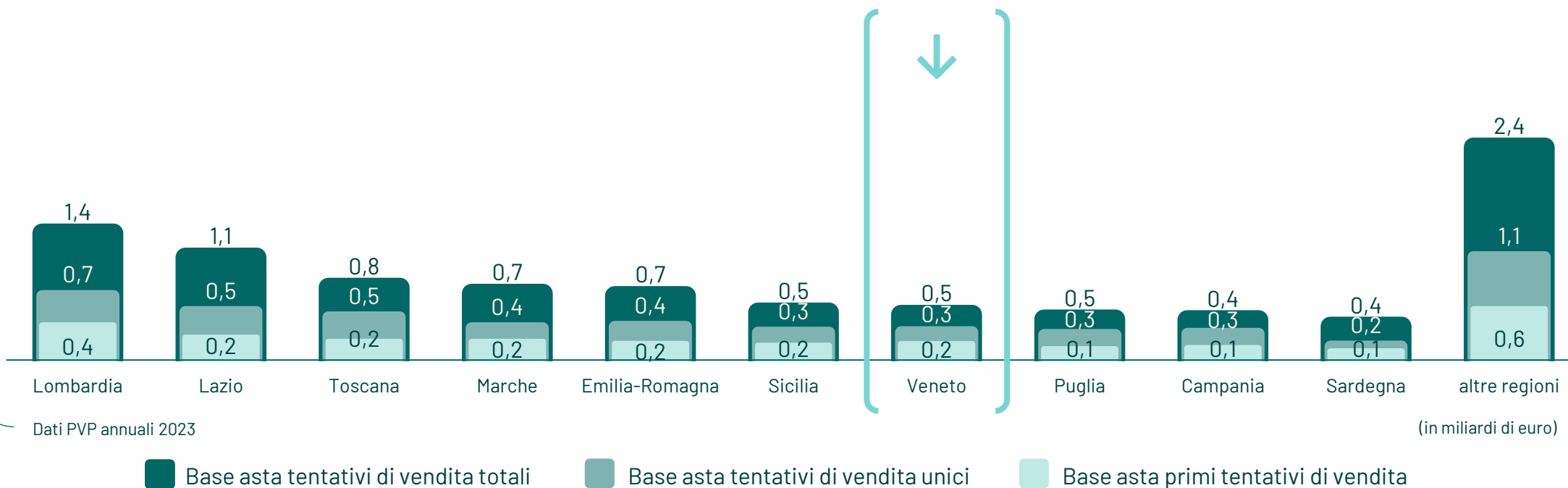
# Procedure concorsuali | Base Asta Veneto vs altre regioni

Il **Veneto è la 7°** regione italiana per totale base d'asta di **tutti i tentativi di vendita concorsuali (503mio€)**.

Il totale base d'asta dei **tentativi di vendita unici** (quindi dell'ultimo tentativo di ogni immobile in vendita nel 2023) è **311mio€**: l'**incidenza di tentativi di vendita ripetuti** (non unici) sui tentativi totali è **minore rispetto alla media** delle altre regioni (**38%** vs 49%).

Il totale base d'asta dei **primi tentativi di vendita** è **178mio€** e corrisponde al **35% del totale base d'asta complessivo**.

Valore dei Tentativi di Vendita 2023  
Italia (regioni)

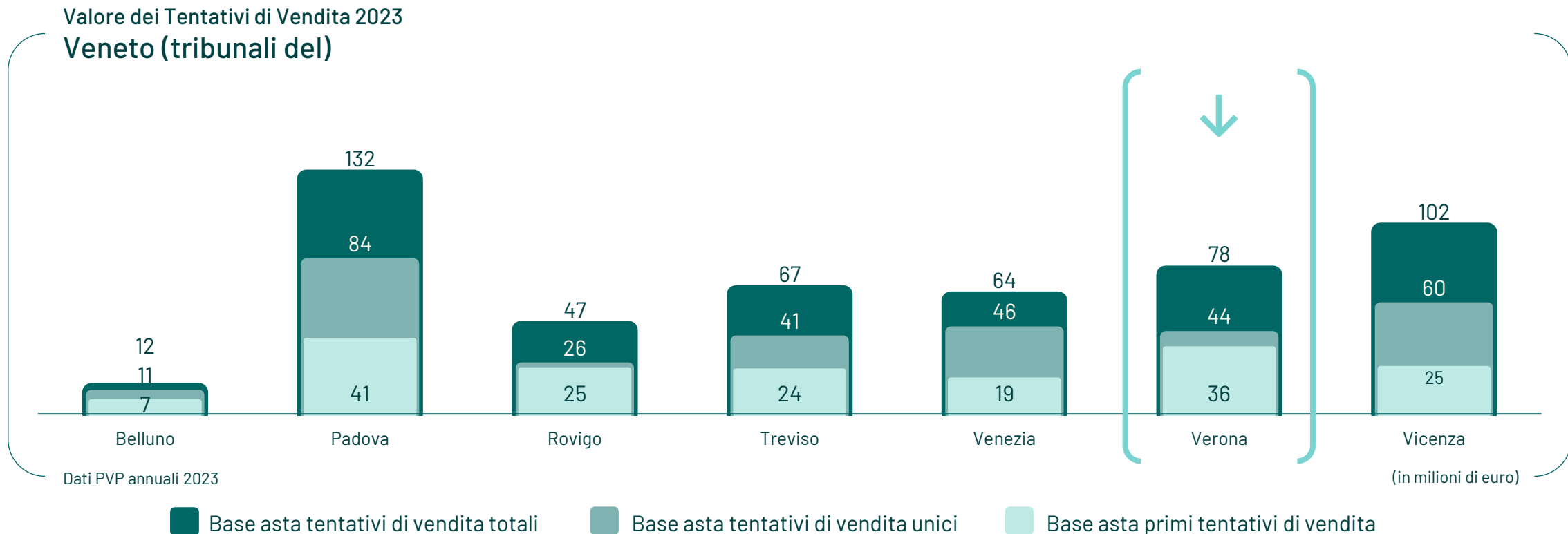


# Procedure concorsuali | Base Asta Verona vs altri tribunali Veneto

Il **Tribunale di Verona è il 3°** in Veneto per totale base d'asta di **tutti i tentativi di vendita concorsuali (78mio€)**.

Il totale base d'asta dei **tentativi di vendita unici** (quindi dell'ultimo tentativo di ogni immobile in vendita nel 2023) è **44mio€**: l'**incidenza di tentativi di vendita ripetuti** (non unici) sui tentativi totali è **superiore rispetto alla media** degli altri tribunali in esame (**44% vs 37%**).

Il totale base d'asta dei **primi tentativi di vendita** è **36mio€** e corrisponde al **46% del totale base d'asta complessivo**.





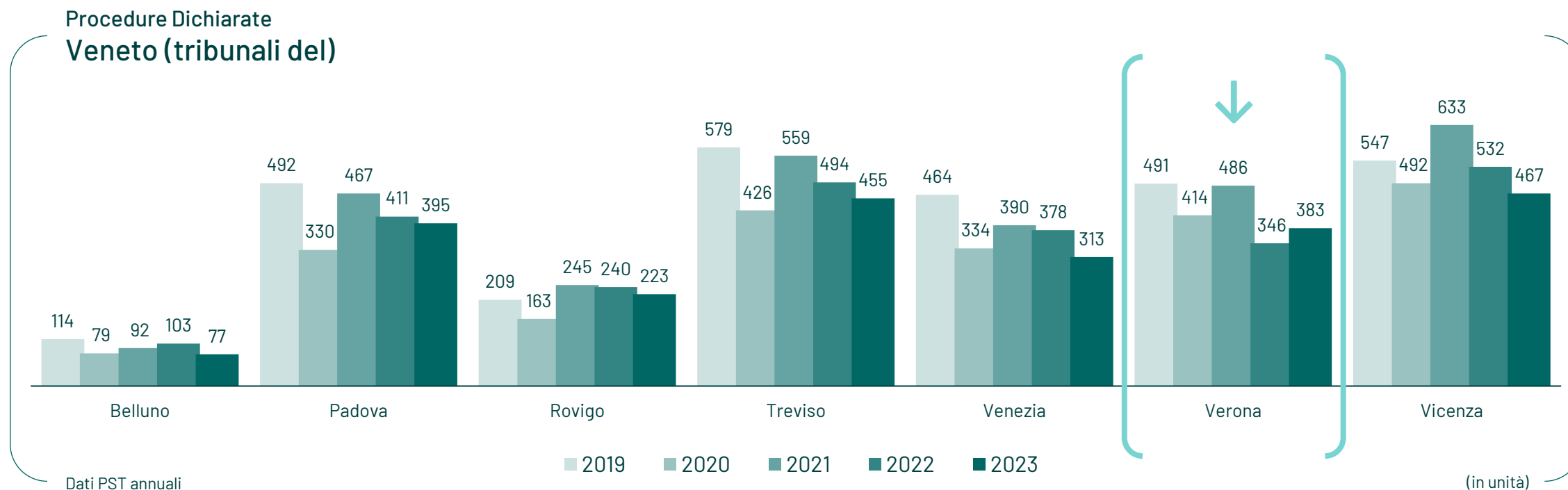
# Le Vendite Giudiziarie Procedure Esecutive

# Procedure esecutive | Procedure dichiarate

Le **procedure esecutive dichiarate** nei tribunali del Veneto seguono dinamiche differenti in base al tribunale analizzato, ma si osserva un **generale rallentamento dal 2019 al 2023**.

Il **Tribunale di Verona ha dichiarato più procedure esecutive nel 2023 rispetto al 2022**: un *unicum* nella Regione.

Il **rallentamento delle procedure esecutive dichiarate è presente anche nel dato nazionale** (-3% sul 2022, a quota 32k).



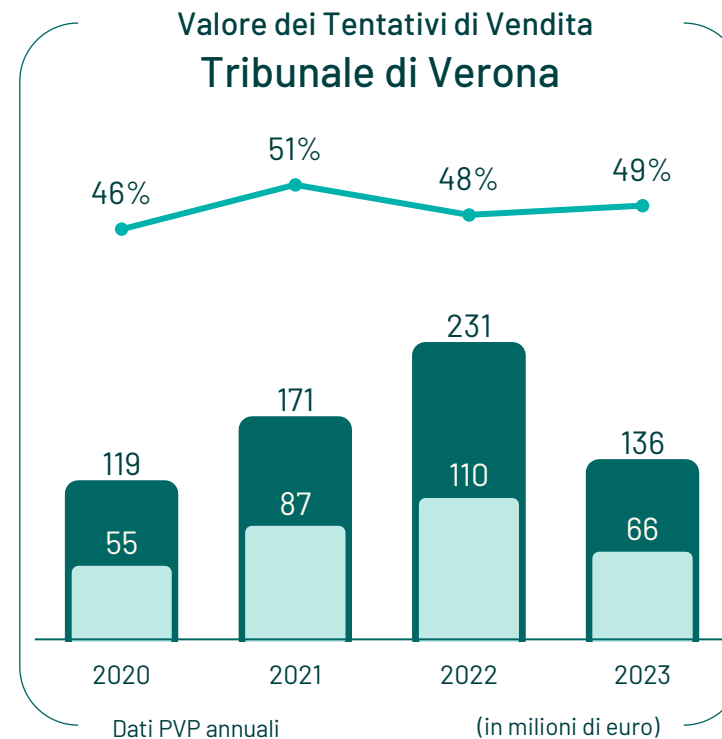
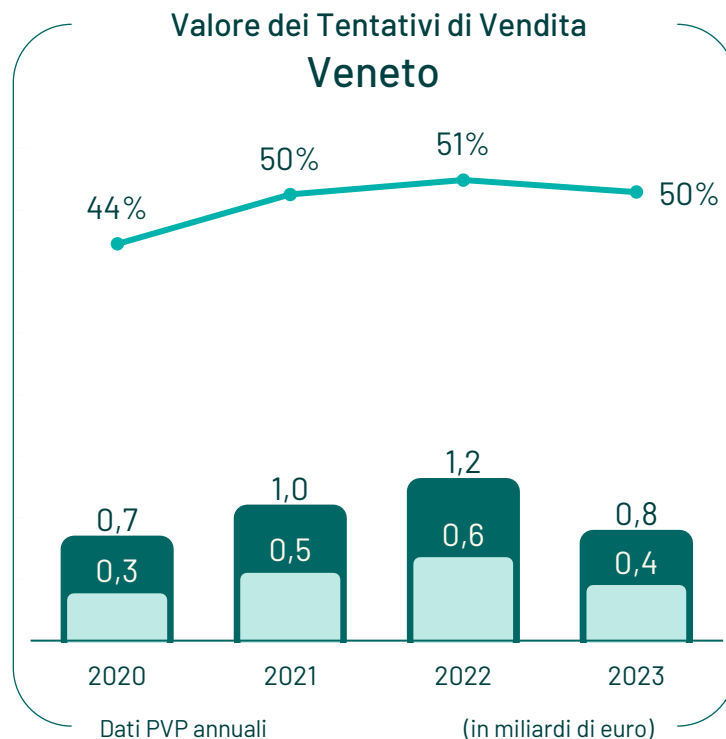
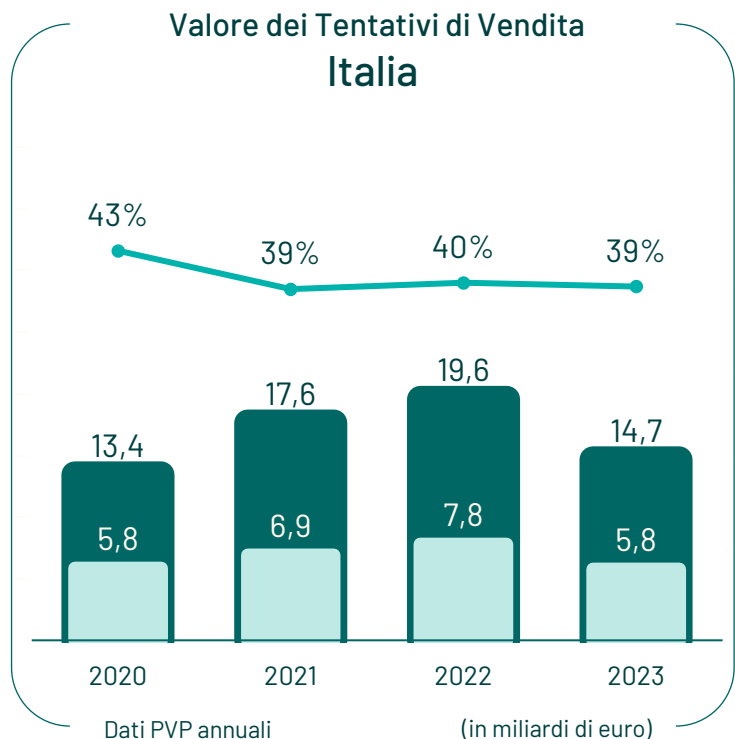


# Procedure esecutive | Base Asta dei Tentativi di Vendita

La base d'asta totale dei tentativi di vendita del 2023 afferenti procedure esecutive è in contrazione.

Base asta tentativi di vendita esecutivi totali		
Italia	Veneto	Verona
-25%	-35%	-41%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022

Base asta primi tentativi di vendita esecutivi		
Italia	Veneto	Verona
-26%	-36%	-40%
2023 vs 2022	2023 vs 2022	2023 vs 2022



Base asta tentativi di vendita totali
  Base asta primi tentativi di vendita
  % base asta primi tentativi di vendita sul totale

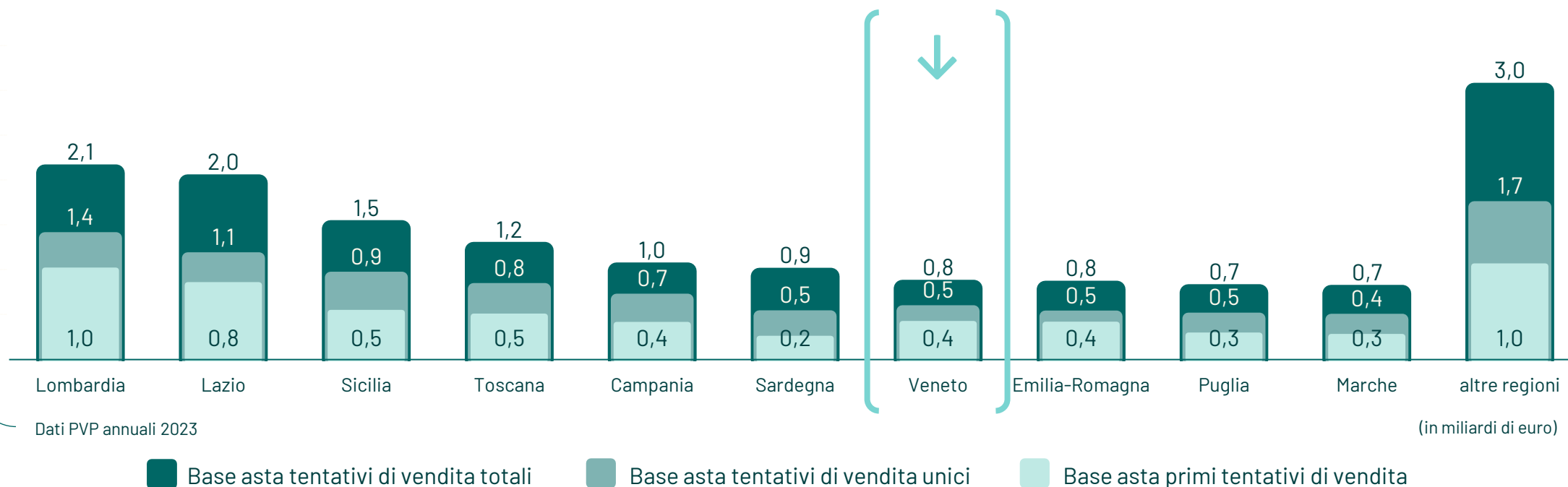
# Procedure esecutive | Base Asta Veneto vs altre regioni

Il **Veneto è la 7°** regione italiana per totale base d'asta di **tutti i tentativi di vendita esecutivi (791mio€)**.

Il totale base d'asta dei **tentativi di vendita unici** (quindi dell'ultimo tentativo di ogni immobile in vendita nel 2023) è **540mio€**: l'**incidenza di tentativi di vendita ripetuti** (non unici) sui tentativi totali è **minore rispetto alla media** delle altre regioni (**32% vs 39%**).

Il totale base d'asta dei **primi tentativi di vendita** è **397mio€** e corrisponde al **50% del totale base d'asta complessivo**.

Valore dei Tentativi di Vendita 2023  
Italia (regioni)

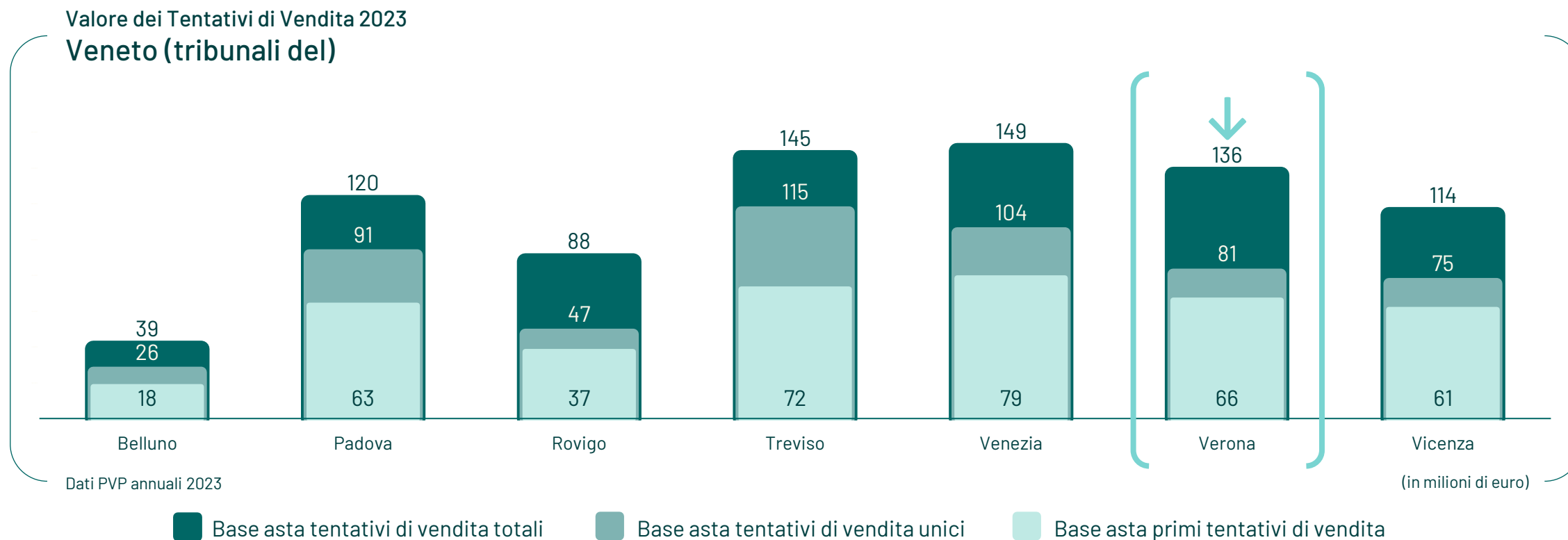


# Procedure esecutive | Base Asta Verona vs altri tribunali Veneto

Il Tribunale di Verona è il 3° in Veneto per totale base d'asta di **tutti i tentativi di vendita esecutivi (136mio€)**.

Il totale base d'asta dei **tentativi di vendita unici** (quindi dell'ultimo tentativo di ogni immobile in vendita nel 2023) è **81mio€**: l'**incidenza di tentativi di vendita ripetuti** (non unici) sui tentativi totali è **superiore rispetto alla media** degli altri tribunali in esame (**41% vs 31%**).

Il totale base d'asta dei **primi tentativi di vendita** è **66mio€** e corrisponde al **49% del totale base d'asta complessivo**.





# **Gestione Legale e Gestione Commerciale delle Vendite Giudiziarie**

# Le 2 Fasi della Pubblicazione

I tempi di pubblicazione rivestono una notevole importanza nel mondo delle vendite giudiziarie, in quanto garantiscono trasparenza e un contatto stabile oltre che continuativo con i potenziali compratori.



## ■ Fase Online

Periodo che intercorre tra la pubblicazione dell'annuncio di vendita e la chiusura dell'esperimento

**immobile visibile** al potenziale acquirente

## ■ Fase Offline

Periodo che intercorre tra la chiusura dell'esperimento di vendita e la pubblicazione dell'esperimento successivo

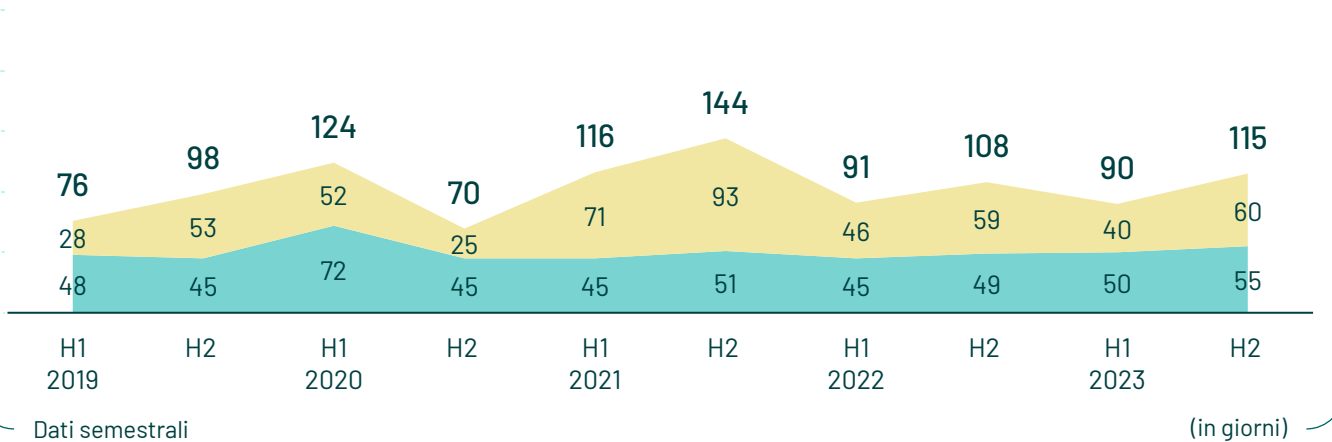
**immobile invisibile** al potenziale acquirente



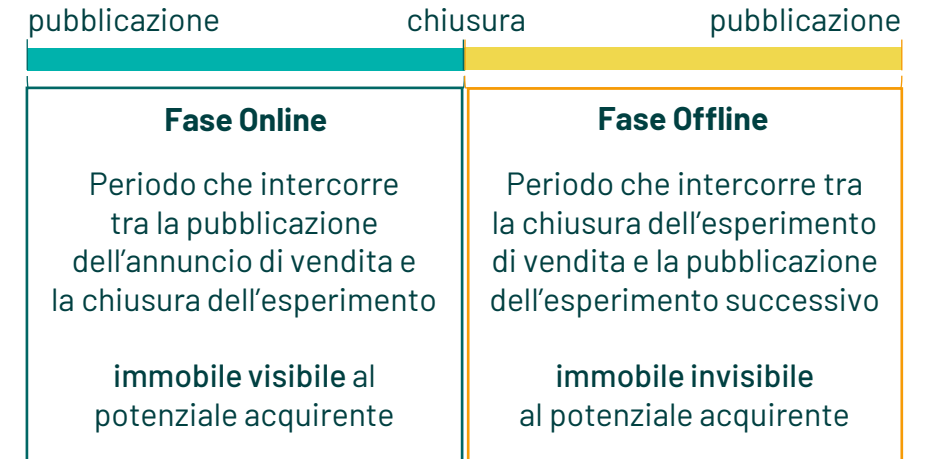
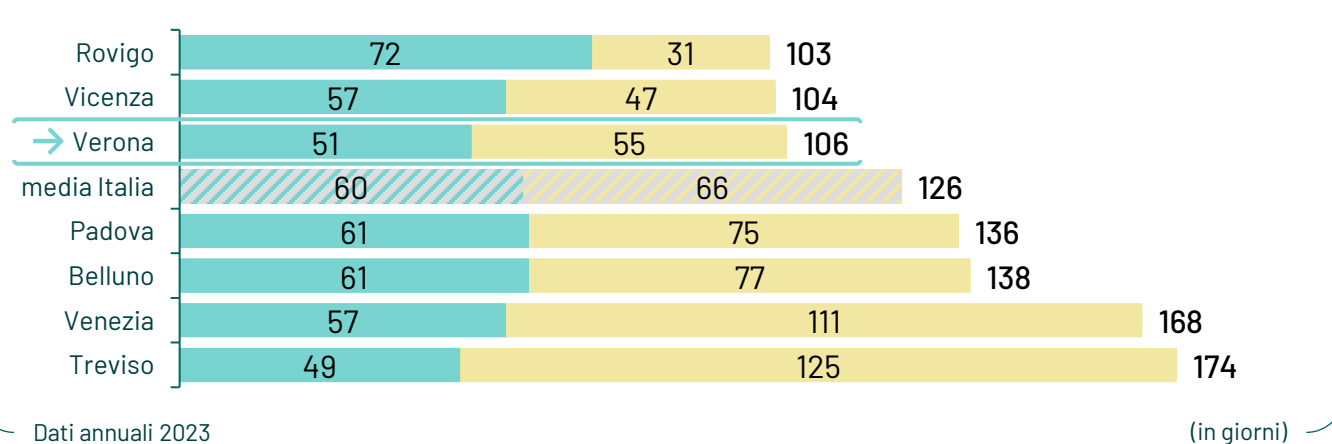
# Procedure concorsuali | Tempi di Pubblicazione

Il **Tribunale di Verona** ha una durata della fase offline variabile in ambito concorsuale. Si pone al **3° posto tra i tribunali del Veneto** e performa **meglio della media nazionale**.

Storico tempi di pubblicazione del Tribunale di Verona



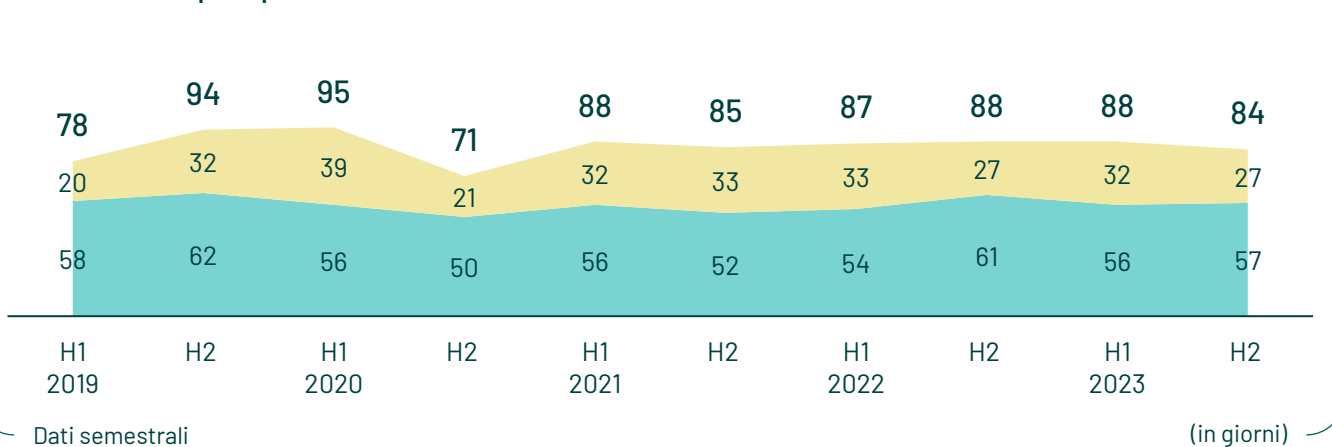
Tempi di pubblicazione per tribunale del Veneto



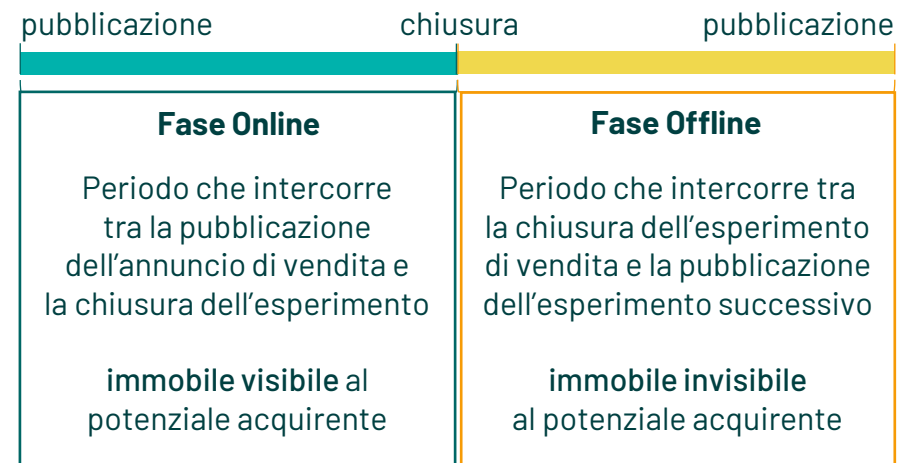
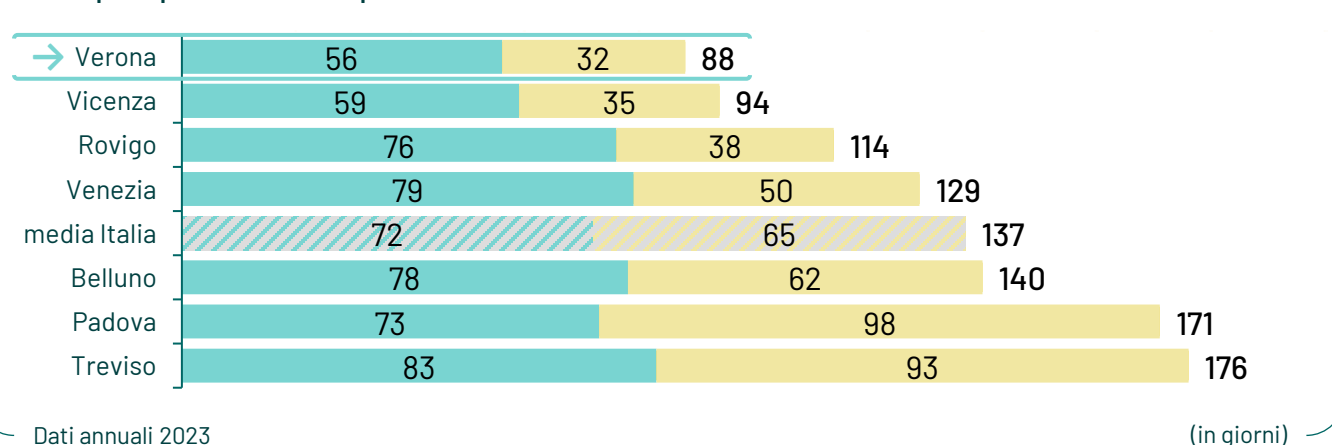
# Procedure esecutive | Tempi di Pubblicazione

Negli ultimi 5 anni, il **Tribunale di Verona non ha variato la durata della fase offline in ambito esecutivo**.  
**Il Tribunale di Verona è il più veloce del Veneto** a pubblicare il nuovo tentativo di vendita, conclusosi il precedente.

Storico tempi di pubblicazione del Tribunale di Verona



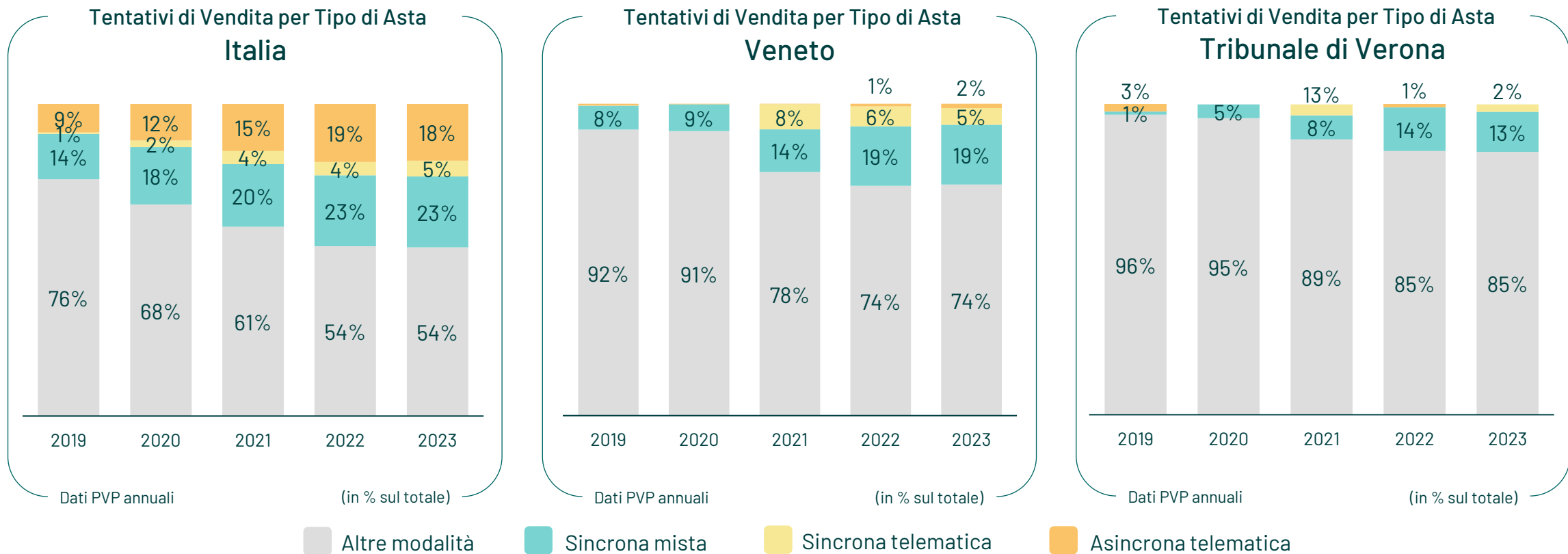
Tempi di pubblicazione per tribunale del Veneto



# Procedure concorsuali | Tentativi Tradizionali e Telematici

Presso il **Tribunale di Verona**, le **aste non telematiche sono più diffuse che nella media del Veneto** per il concorsuale.

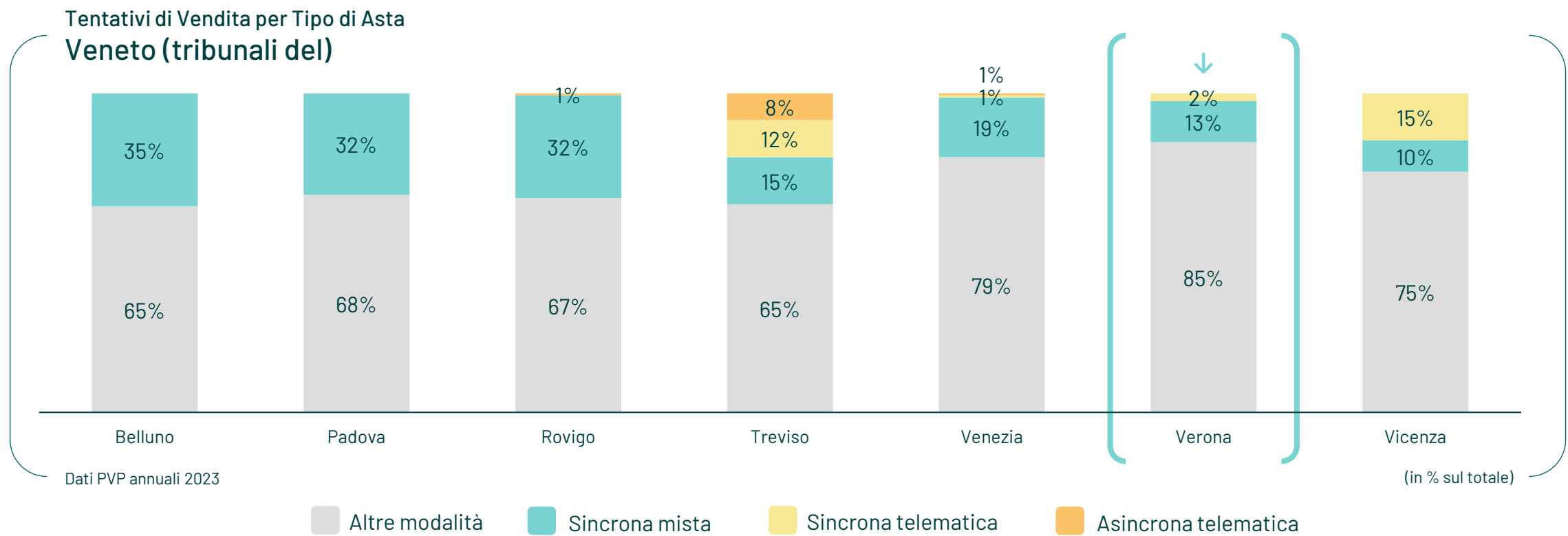
**In Italia**, l'incidenza delle aste non telematiche è grandemente minore e c'è un effettivo utilizzo delle modalità **sincrona mista e asincrona mista di cui non si rileva l'utilizzo nel Tribunale di Verona**.



# Procedure concorsuali | Tentativi Tradizionali e Telematici in Veneto

In tutto il **Veneto** si assiste a un **ampio utilizzo di altre modalità non puramente telematiche in ambito concorsuale**.

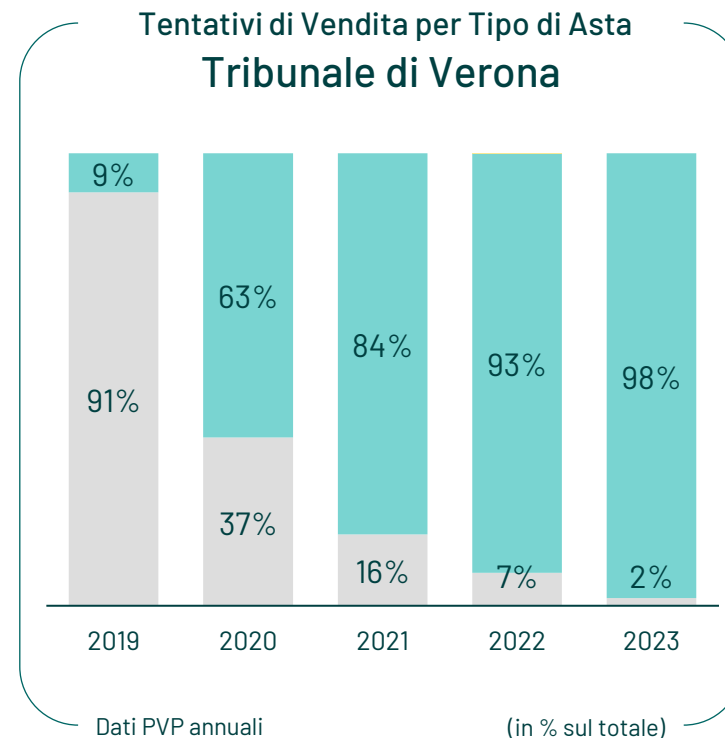
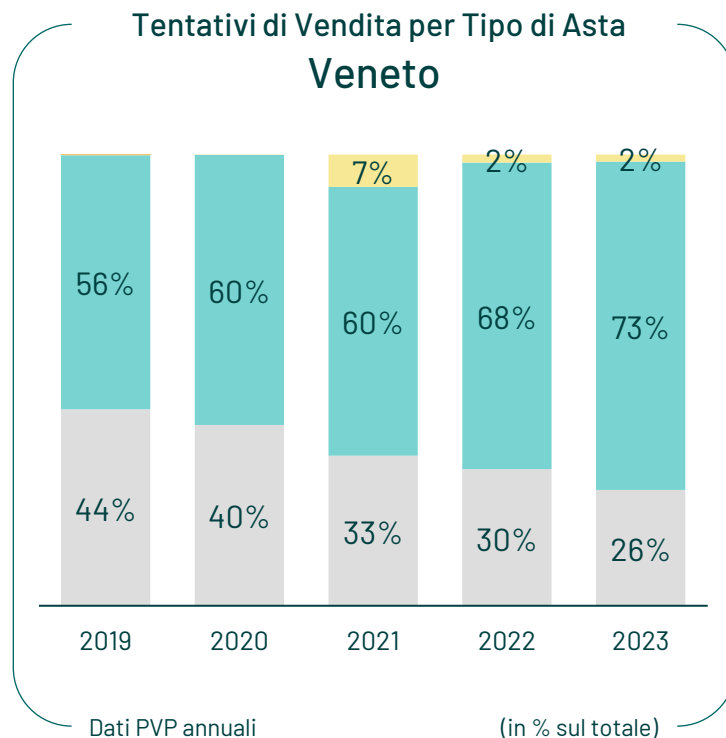
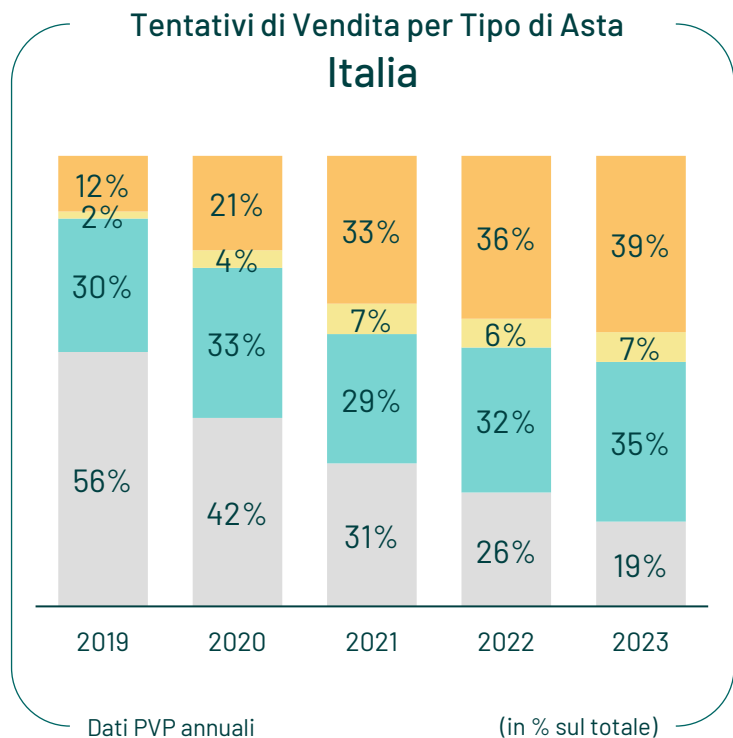
Il **Tribunale di Verona** non fa eccezione, anzi fa un **utilizzo ridotto delle sincrone miste** rispetto agli altri tribunali in esame.



# Procedure esecutive | Tentativi Tradizionali e Telematici

Presso il **Tribunale di Verona**, le **aste sincrone miste** sono arrivate a coprire **quasi ogni occorrenza** di vendite esecutive.

Sebbene la grande prevalenza di aste sincrone miste sia tipica anche dell'intera Regione Veneto, **in Italia è molto più diffusa l'adozione dell'asincrona telematica** e delle (ormai residuali) aste tradizionali.



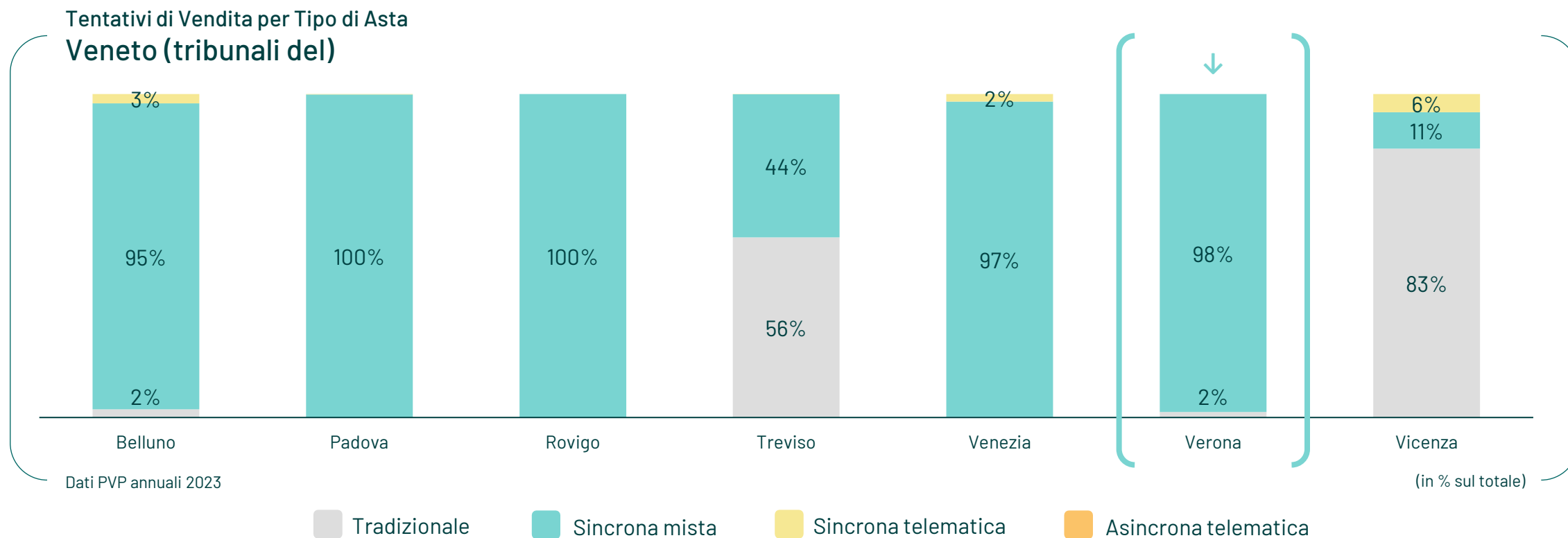
Tradizionale
  Sincrona mista
  Sincrona telematica
  Asincrona telematica



# Procedure esecutive | Tentativi Tradizionali e Telematici in Veneto

Il **Tribunale di Verona** fa un **ampio utilizzo di sincrone miste in ambito esecutivo**, come **tipico in Veneto**.

Soltanto i Tribunali di **Treviso e Vicenza** hanno un **alto residuo di vendite tradizionali** ancora in essere nel 2023.



# Mapping Pubblicazione Aste : la Jungle Auction

QUANTITA' DI ANNUNCI JUDICIAL PUBBLICATI



type ▾

- jungle auction
- non mappato
- soggetto specializzato
- gestore pubblicità legale
- financial istitution
- tribunale

Distribuzione annunci per regione



102k

Annunci di aste pubblicati su un marketplace

≠

31k

Annunci aste aperte pvp

## Perché parliamo di Jungle Auction?

Oltre l'80% degli annunci immobiliari relativi a vendite giudiziarie presenti su immobiliare.it sono effettuati ad opera di soggetti NON autorizzati dal Tribunale o dalla Procedura Giudiziale.

Questo descrive una situazione di deregolamentazione caotica in cui ciascun soggetto si sente autorizzato ad inserirsi in un processo di cui non fa parte

## Quali effetti dalla Jungle Auction?

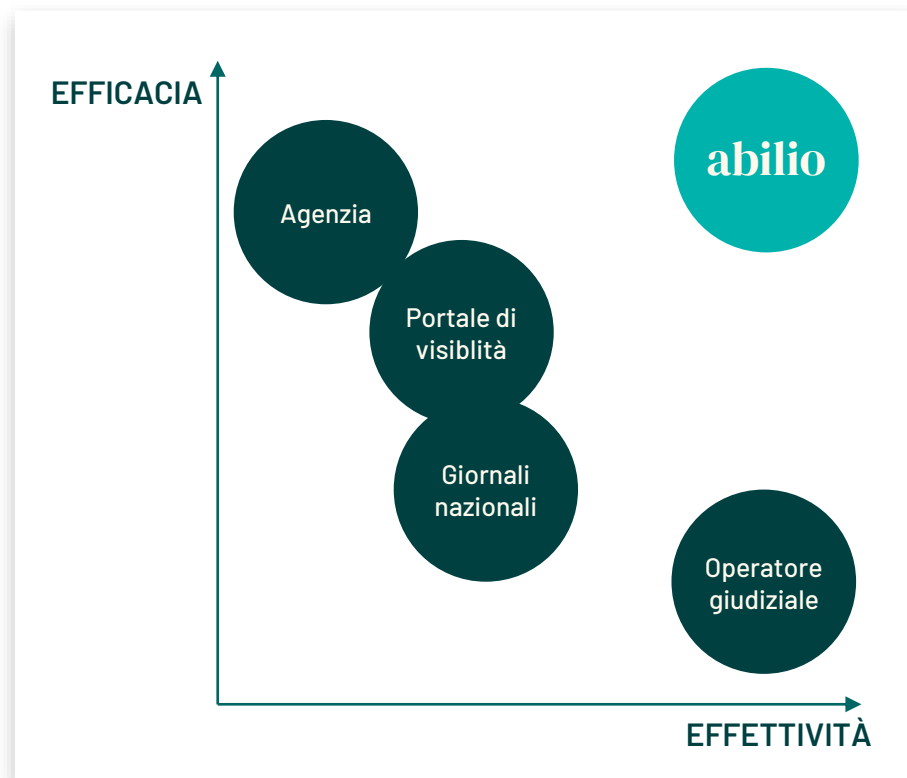
L'eccessiva enfasi sulla gestione commerciale può essere controproducente, poiché riduce la trasparenza per il potenziale acquirente.

Questa mancanza di chiarezza può aumentare la diffidenza verso le vendite giudiziarie, accentuando quello che è un punto debole già esistente e riconosciuto all'interno del settore.

# Il Mercato Giudiziale alla Ricerca della Massima Efficienza

L'**effettività** (processo) e l'**efficacia** (risultato) sono i due aspetti che descrivono l'**efficienza** (performance) delle vendite giudiziarie. L'**efficienza del sistema deve essere innalzata** al fine di ridurre quel gap che oggi caratterizza la vendita giudiziaria come più inefficiente rispetto al libero mercato.

**EFFICACIA**  
Rappresenta la capacità di **raggiungere il massimo risultato possibile** in termini di vendita. Si compone di vari **aspetti squisitamente commerciali** come la capacità di **interrogare il mercato esaustivamente** e di fornire un **servizio commerciale di qualità** ai potenziali compratori.



**EFFICIENZA**

È la sintesi e **fattorizzazione di effettività e di efficacia**. Rappresenta il **metro di valutazione della performance delle vendite giudiziarie** con il quale le stesse devono misurarsi al fine di **raggiungere il risultato ottimale richiesto dai vari stakeholder**.

**EFFETTIVITÀ**

Si sintetizza nella **capacità di soddisfare gli aspetti procedurali legali** e di promuoverli verso i potenziali compratori tramite conoscenza e competenza.

Powered by

**abilio**

**Abilio S.p.A.**

Capitale sociale [i.v.] euro 60.975,00

Sede legale in Via Galileo Galilei n.6, 48018 Faenza (RA)

Codice fiscale e Nr. Iscrizione Registro delle Imprese di Ravenna: 02704840392

Numero REA RA 224830

Società partecipante al Gruppo IVA "illimity"

Partita IVA N. 12020720962

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di illimity Bank S.p.A.

[www.abilio.com](http://www.abilio.com)

[info@abilio.com](mailto:info@abilio.com)