

ABILIO E NEPRIX PRESENTANO I DATI ANNUALI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE CHE FOTOGRAFA L'EVOLUZIONE DEL SETTORE DAL 2019

- *Le vendite giudiziarie ripartono dopo la contrazione del '20 e '21 seppur con volumi ancora lontani da quelli pre-pandemia: registrati 190mila esperimenti (+3,4% sul '21) per un volume di base d'asta pari a €32 miliardi (+1,6% sul '21)*
- *"Magazzino" sempre più datato: la quota di vendite collegate a procedure avviate da oltre 6 anni è passata dal 31% del 2019 al 41% del 2022.*
- *Accelera la digitalizzazione delle vendite in crescita del 42%: nel 2022 il 77% delle aste esecutive si è svolta in modalità telematica (vs 33% al 31.03.2019)*
- *Cresce al 40% il supporto ai Tribunali di soggetti terzi specializzati nella gestione commerciale, tecnologica ed efficiente delle vendite (vs 26% al 31.12.19)*

Milano, 13 dicembre 2022 – Le due società del Gruppo illimity, **neprix** - servicer attivo nella gestione di crediti distressed corporate - e **Abilio S.p.A.** - player di riferimento nella vendita e acquisto di beni immobili e strumentali provenienti da procedure, società di leasing e vendite volontarie -, presentano i principali risultati dell'**Osservatorio Immobiliare delle Vendite Giudiziarie**.

Lo studio analizza le dinamiche relative alle vendite giudiziarie immobiliari in Italia, avviate sia nell'ambito di procedure esecutive che concorsuali tra il 1° gennaio 2019 e dicembre 2022, con l'obiettivo di analizzarne l'evoluzione anche alla luce della pandemia, evidenziandone peculiarità, criticità e opportunità.

Dall'Osservatorio emerge che le vendite giudiziarie immobiliari nel 2022 sono tornate a crescere attestandosi cumulativamente a circa **190mila** esperimenti per un volume di base d'asta pari a **€32 miliardi**¹. Tali volumi risultano di poco superiori a quelli del 2021 che registravano 184mila esperimenti per una base d'asta pari a €31 miliardi, ma ancora significativamente inferiori ai volumi pre-pandemia rilevati nel 2019 (233mila esperimenti per una base d'asta pari a €38 miliardi). L'anno 2020 colpito in pieno dagli effetti restrittivi del lockdown è quello che ha registrato la contrazione più accentuata dei tentativi di vendita giudiziaria (135mila esperimenti nell'anno per una base d'asta di €22 miliardi).

Numero tentativi di vendita per anno



Valore base d'Asta dei tentativi di vendita per anno



¹ 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**, che opera nella compravendita di immobili, sia giudiziali sia sul mercato immobiliare libero.

A livello **geografico**, la ripresa delle vendite è generalizzata su tutto il territorio nazionale con una incidenza maggiore nelle regioni del Centro, Sud e Isole e minore nelle regioni del Nord Italia.

Guardando alle diverse tipologie di procedure connesse alle vendite, lo studio evidenzia alcune diversità nei trend in atto.

In particolare, in ambito **esecutivo**, dopo la conclusione nel giugno 2021 della fase di sospensione emergenziale delle vendite che perdurava dal 2020, si è assistito ad una crescita costante del numero di esperimenti, passati dai 94mila del 2020 ai 142mila del 2022, livello che resta comunque inferiore a quello pre-pandemia (171mila esperimenti del 2019).

In ambito **concorsuale**, invece, la ripresa del numero degli esperimenti risulta più incerta con volumi nel 2022 (49mila) superiori a quelli del 2020 (41mila), ma inferiori sia a quelli del 2021 (58mila) che a quelli pre-pandemia del 2019 (62mila). La minore crescita si deve all'effetto combinato della diminuzione delle procedure dichiarate nel periodo emergenziale, e dell'incertezza del contesto normativo, con il rinvio dell'entrata in vigore del Codice della Crisi posticipato al 15 luglio 2022.

Conseguenza del rallentamento degli esperimenti di vendita nel triennio in esame, è un progressivo e tangibile **invecchiamento del "magazzino"** sottostante le vendite giudiziarie.

La quota di vendite collegate a procedure più vecchie di 6 anni è passata **dal 31% del 2019 al 41% del 2022**, trainate da quelle realizzate in ambito concorsuale (48% delle vendite totali 2022 vs 35% nel 2019). Lo studio evidenzia, inoltre, che solo l'8% delle procedure dichiarate nel 2021 hanno già avviato la fase di vendita, dato che scende a meno dell'1% per il solo 2022.

In tale contesto sta crescendo in molti Tribunali Italiani la consapevolezza dell'importanza di affiancare ad un approccio solo legale degli esperimenti (focalizzato sul rispetto dei termini di legge e dei "pochi" adempimenti pubblicitari) anche un approccio commerciale degli stessi, focalizzato sul supporto di **Soggetti Specializzati**. I Soggetti Specializzati, partendo da una più accurata analisi dei compendi oggetto di liquidazione, consentono, infatti, l'implementazione di un'azione di vendita mirata e capace di massimizzare non solo la platea dei potenziali acquirenti ma anche i risultati della liquidazione (maggiori valori di realizzo e tempi ridotti di chiusura delle procedure giudiziali). Lo studio, peraltro, evidenzia come i **tempi di pubblicazione** degli esperimenti risultino minori in quei Tribunali che fanno maggiormente ricorso all'ausilio dei Soggetti Specializzati: per questi tribunali i tempi di pubblicazione si riducono da 140 a 106 giorni, con un conseguente efficientamento delle tempistiche di vendita.

La maggiore consapevolezza dell'efficacia dell'approccio commerciale è testimoniata dall'incidenza degli esperimenti concorsuali nei quali il Tribunale è stato supportato da Soggetti Specializzati passata **dal 26% nel 2019 al 40% nel 2022**, trend di crescita che si stima proseguirà anche negli anni a venire.

L'Osservatorio evidenzia inoltre come, in particolare nell'ambito esecutivo, si rilevi il sempre maggior ricorso da parte dei Tribunali a **modalità telematiche** di vendita per effetto, non solo della sua imposizione da parte del Legislatore a partire dal 2018, ma anche dell'adeguamento da parte dei Tribunali che, post pandemia, hanno accelerato nel rispondere ai dettami della normativa al fine di velocizzare il processo di vendita. Gli esperimenti esecutivi celebrati con modalità telematica sono **passati dal 33% a marzo 2019 al 77% a dicembre 2022** di fatto sui Tribunali di tutto il territorio nazionale con picchi di oltre l'**80%** su quelli del Nord-ovest e Centro Italia.

L'entrata in vigore del Codice della Crisi, che introduce le modalità telematiche a supporto del processo competitivo di vendita anche in ambito concorsuale, consente di prevedere un ulteriore

rafforzamento della digitalizzazione delle vendite giudiziarie.

Infine, l'Osservatorio analizza l'andamento delle **procedure fallimentari**.

Dal 2018 al 2021 (con il 2022 che si conferma in linea) il numero di procedure dichiarate è mediamente dimezzato, se non ridotto addirittura ad un terzo in taluni tribunali, passando da 10.500 del 2019 a 5.500 nel 2022.

Alcuni indicatori macro economici suggeriscono una potenziale crescita dei volumi delle future procedure diversa da quella che si rileverebbe dalla sola lettura del trend delle vendite giudiziarie dichiarate nel corso degli ultimi anni.

Tra questi, in particolare, lo studio evidenzia il livello elevato di stock dei crediti deteriorati UTP da un lato (€34 miliardi a giugno 2022) e quello in aumento dei crediti performing ad alto rischio di deterioramento Stage 2 (€224 miliardi a giugno 2022), presenti oggi nei bilanci delle banche italiane.

Renato Ciccarelli, Amministratore Delegato di **Abilio**, ha sottolineato che: *“Le vendite giudiziarie stanno progressivamente tornando verso i livelli pre – pandemici, ma non assisteremo ad un ritorno al passato: nel settore sono in atto alcune dinamiche che le stanno trasformando. Se da un lato cresce il livello di digitalizzazione delle procedure, dall’altro il magazzino sta invecchiando, mettendo in evidenza la necessità di accelerare nella gestione efficiente delle vendite. Il contributo degli operatori specializzati è quindi destinato a continuare a crescere e sarà sempre più decisivo. Se oggi infatti le procedure sono in calo, ci aspettiamo che possano tornare a crescere in modo significativo alla luce dell’ingente stock di 34 miliardi di euro di UTP che oggi fanno capo alle banche e che hanno peraltro già messo sotto osservazione 224 miliardi di euro di crediti”*.

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

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

Investor Relations & Sustainability illimity

Fabio Pelati: +39 335 7853370 – fabio.pelati@illimity.com

Ufficio Stampa & Comunicazione illimity

Vittoria La Porta
Elena Massei
press@illimity.com

Sara Balzarotti
+39.335.1415584
sara.balzarotti@ahca.it

Ad Hoc Communication
Advisors
+39.02. 7606741
illimitypr@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. 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 850 dipendenti e ha chiuso il bilancio al 30 settembre 2022 con attivi pari a circa 5,3 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, acquisito 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 9,8 miliardi di euro di masse in gestione con un'elevata focalizzazione sugli UTP, che rappresenteranno oltre un terzo del portafoglio.