



**ABILIO:
OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLE VENDITE GIUDIZIARIE
AL 30 SETTEMBRE 2023**

- *Nei primi nove mesi del 2023 si registrano 115 mila esperimenti (144 mila al 30.09.22) per volumi d'asta pari a € 18 miliardi (24 miliardi al 30.09.22)*
- *Si interrompe il trend, in atto dal 2019, di calo nel numero di procedure che restano stabili a circa 4 mila nel primo semestre (4 mila al 30.06.22)*
- *Alla luce dei dati e del contesto economico, si stima che il 2023 sarà l'anno di picco minimo del mercato che potrà quindi progressivamente ripartire*
- *Accelera la digitalizzazione delle vendite: nel primo semestre l'81% delle aste si è svolta in modalità telematica (VS 33% al 31.03.2019)*
- *Cresce il supporto degli operatori specializzati che assistono i tribunali nel 41% delle vendite concorsuali (VS 26% nel 2019)*
- *Abilio incrementa la propria quota di mercato al 17% nei primi nove mesi del 2023 (12% al 30.09.22), confermandosi player di riferimento*

Milano, 25 ottobre 2023 – La società del Gruppo illimity **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 -, presenta i principali risultati dell'**Osservatorio Immobiliare delle Vendite Giudiziarie** al 30 settembre 2023.

L'Osservatorio è stato presentato oggi in occasione del nuovo Abilio Talk organizzato da Abilio in collaborazione con PwC e Europa Investimenti, operatore esperto nella gestione di situazioni distressed, appartenente al Gruppo Arrow Global.

Lo studio monitora periodicamente le dinamiche relative alle vendite giudiziarie immobiliari in Italia, avviate sia nell'ambito di procedure esecutive che concorsuali, con l'obiettivo di analizzarne l'evoluzione evidenziandone peculiarità, criticità e opportunità.

Dall'Osservatorio emerge che le vendite giudiziarie immobiliari nei primi nove mesi del 2023 si sono attestate cumulativamente a circa **115 mila** esperimenti, in calo (-20%) rispetto ai **144 mila** registrati al 30 settembre 2022. Il corrispondente volume di base d'asta è stato pari a **€ 18 miliardi**, valore che si confronta con i **24 miliardi** nel corrispondente periodo del 2022 (-25%).

In particolare, risultano essere state messe in vendita, attraverso procedure concorsuali ed esecutive, **111.453** immobili, dato in flessione di circa il 20% rispetto ai primi nove mesi del 2022 (**139.863** immobili). Conseguentemente, anche i tentativi di vendita registrano una flessione analoga passando da **143.957** esperimenti al 30 settembre 2022 ai **114.820** esperimenti nei primi nove mesi dell'anno in corso.



L'Osservatorio rileva, tuttavia, che le **procedure** fallimentari e liquidazioni giudiziali sono state pari a **3,9 mila** (al 30 giugno 2023, Fonte: ISTAT), numero in linea con il dato del primo semestre 2022 (4 mila). Tale dato evidenzia come si **sia per la prima volta interrotta la flessione delle procedure** in atto dal 2019 - anno precedente l'avvio della fase pandemica - durante il quale erano state registrate **5,7 mila** procedure nel solo primo semestre.

I primi nove mesi dell'anno in corso si sono inoltre caratterizzati per una decisa riduzione di nuovi immobili immessi alla procedura di asta, pari a **34** contro i **45** mila del corrispondente periodo del 2022. Tale dinamica è particolarmente rilevante poiché implica un progressivo e tangibile **invecchiamento del magazzino** sottostante le vendite giudiziarie. Si tratta di un ulteriore fattore di complessità che i Tribunali Italiani dovranno gestire nel prossimo futuro.

Alla luce di questo contesto, sta infatti crescendo in molti Tribunali Italiani la consapevolezza dell'importanza di aumentare l'efficienza nella gestione delle procedure delle vendite concorsuali ed esecutive, affiancando all'approccio legale degli esperimenti (focalizzato sul rispetto dei termini di legge e dei "pochi" adempimenti pubblicitari) anche un approccio commerciale degli stessi. È infatti in crescita il supporto ai Tribunali dei **Soggetti Specializzati** che, partendo da una più accurata analisi dei compendi oggetto di liquidazione, consentono 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, ha già evidenziato 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 nei primi nove mesi del 2023 si sono ridotti a **100** giorni rispetto ai **141** del corrispondente periodo del 2022.

Più in generale, 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, incidenza che è salita al 41% nei primi sei mesi del 2023**, secondo un 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**, incidenza salita all'**81%** nel primo semestre del 2023, un trend positivo sostenuto anche dall'entrata in vigore del Codice della Crisi che introduce le modalità telematiche a supporto del processo competitivo di vendita anche in ambito concorsuale.

Alla luce dell'insieme dei dati riportati è evidente come il mercato delle aste immobiliari sia ancora in una fase di rallentamento conseguente agli interventi straordinari e al sostegno alle imprese avviati nel periodo successivo alla pandemia. D'altra parte, nei primi nove mesi si è stabilizzato a 4.000 il numero di nuove procedure e si è pertanto interrotto il trend di calo avviato dopo la pandemia. Si ritiene, quindi, che la **fase di rallentamento del mercato possa essere prossima a concludersi** e che sia quindi possibile aspettarsi un'**inversione di tendenza** nel prossimo futuro. Il mercato potrà infatti tornare a crescere quando cesseranno di produrre effetti gli interventi straordinari citati ed emergeranno pienamente per le imprese le sfide connesse agli attuali contesti di mercato, che oggi non si riflettono ancora nei numeri analizzati.

Alcuni indicatori macro economici, suggeriscono infatti una potenziale crescita dei volumi delle



future procedure, diversa da quella che si rilevarebbe dalla sola lettura del trend delle vendite giudiziarie dichiarate nel corso degli ultimi anni.

Si rileva, infatti, come nei bilanci bancari resti elevato sia lo stock dei crediti UTP¹ (€33 miliardi nel 2022) sia quello dei crediti performing ad alto rischio di deterioramento Stage2² (€190 miliardi nel 2022, fonte PWC).

Renato Ciccarelli, Amministratore Delegato di **Abilio**, ha sottolineato: *“I dati dell’Osservatorio e l’attuale contesto economico suggeriscono che la fase di flessione del mercato sia prossima a concludersi. Il nuovo scenario che i Tribunali dovranno affrontare sarà caratterizzato dall’aumento delle procedure e da un parallelo invecchiamento del magazzino, fattori di criticità che renderanno sempre più indispensabile aumentare la gestione efficiente delle procedure. Ci aspettiamo quindi che possa ulteriormente aumentare la collaborazione tra Tribunali e Soggetti Specializzati in grado di offrire un supporto altamente professionale e tecnologico. In questo complesso contesto, Abilio si conferma player di riferimento del settore, in grado di incrementare la propria quota di mercato anche nel 2023. Continueremo a lavorare per essere pronti a cogliere le opportunità che la ripartenza del mercato potrà offrire”.*

Abilio, nonostante la flessione registrata dal mercato, ha mantenuto sostanzialmente stabili i volumi delle aste gestite confermandosi player di riferimento del settore con una quota di mercato passata dal 12% nel 2022 al 17% nei primi nove mesi del 2023.

Per ulteriori informazioni:

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
illimity@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 - ARECneprix - 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

¹ UTP (“Unlikely To Pay”) è un termine che si riferisce a crediti caratterizzati da inadempienze probabili da parte dei debitori nei confronti delle banche, che hanno prestato loro del denaro.

² STAGE 2: esposizioni che hanno manifestato un aumento significativo del rischio di credito.



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 Borsa Italiana S.p.A. (ticker “ILTY”), prima su MTA e da settembre 2020 sul segmento STAR. Il Gruppo bancario con sede a Milano conta già oltre 885 dipendenti e ha chiuso il bilancio al 30 giugno 2023 con attivi pari a circa 6,7 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.