



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT



Stefania Ignelzi – l'Avvocato dell'Immobiliare ®

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

STEFANIA IGNELZI – DOPPIA ANIMA:

- AVVOCATO DELL'IMMOBILIARE[®]
- IMPRENDITRICE NEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

www.studiolegaleignelzi.it
www.affittirischiozero.it



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

- APPROCCIO SMART E CON TAGLIO PRATICO
- NO FORMALISMI
- MENTALITA' IMPRENDITORIALE

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

OBIETTIVI:

- CONOSCENZA DI BASE DEGLI NPL
- ACQUISIRE CONSAPEVOLEZZA DELLA COMPLESSITA' DEL SETTORE NPL
- CONOSCENZA DELLE OPPORTUNITA' LEGALE ALLE ASTE GIUDIZIARIE
- CONOSCENZA DELLE ASTE GIUDIZIARIE E DEL LORO FUNZIONAMENTO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

2 TIPOLOGIE DI CREDITO:

- Chirografari (no garanzie reali né personali)**
- Fondiari (garantiti da ipoteca 1° grado su un immobile)**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

Il credito nasce per performare → obbligo di restituzione

Se il debitore non adempie all'obbligo di restituzione = NPL

NPL: NON-PERFORMING LOANS

(prestiti non performanti)



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

COSA NON SONO GLI NPL:

- non sono case all'asta (l'asta è una conseguenza del NPL, è uno strumento giuridico per recuperare il credito)**
- non sono procedure di saldo e stralcio (il saldo e stralcio è una exit strategy dell'NPL)**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

NPL ≠ ASTE IMMOBILIARI

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

COME SI CEDONO GLI NPL:

- ART. 1264 COD. CIV.: CESSIONE DEL CREDITO CHIROGRAFARIO

- **ART. 38 T.U.B. – CREDITO FONDIARIO (crediti concessi da banche con garanzia ipotecaria di 1° grado sull'immobile) → GENERANO I CD. NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

I CREDITI FONDIARI POSSONO ESSERE CEDUTI A:

- SOCIETA' AUTORIZZATE EX ART. 115 T.U.L.P.S.**
- INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NELL'ALBO ART. 106 T.U.B.**
- SOCIETA' VEICOLO (SPV – SPECIAL PURPOSE VEHICLE) – LEGGE 130/1999**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE:

- LARGE TICKET (> 1 MILIONE DI EURO) – grandi player di mercato
- **SMALL TICKET (< 1 MILIONE DI EURO) – CIRCA IL 70% →
OPPORTUNITA' DI MERCATO MA:
difficili di gestire e da lavorare (legati a tanti piccoli immobili
geolocalizzati in tutta Italia + barriere di ingresso)**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

COSA SERVE IN CONCRETO PER OPERARE NEL MONDO DEGLI NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE?

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

- 1) CONOSCENZA DI QUALI PARAMETRI VALUTARE PER SAPERE SE ACQUISTARE E A QUANTO ACQUISTARE (DUE DILIGENCE)**
- 2) CONOSCENZA DELLE EXIT STRATEGY**



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

1) PARAMETRI DA VALUTARE – DUE DILIGENCE (CONOSCENZE TECNICO-GIURIDICHE APPROFONDITE).

- A QUANTO AMMONTA IL DEBITO?
- QUANTO VALE OGGI L'IMMOBILE SOTTOSTANTE? A QUANTO LO POTREI RIVENDERE OGGI? IL MERCATO IMMOBILIARE CAMBIA VELOCEMENTE, ATTENZIONE!
- A QUANTO AMMONTANO LE SPESE LEGALI PER COMPRARE IL CREDITO E PER GESTIRE LA SUCCESSIVA OPERATIVITA'?
- QUALE SARA' LA MIA STRATEGIA OPERATIVA E DI USCITA UNA VOLTA ACQUISTATO IL CREDITO?



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

ATTENZIONE: non esiste una banca dati globale in cui trovare le informazioni di cui ho bisogno.

E allora dove trovo le informazioni?

- analisi di mercato
- team di professionisti esperti
- competenze teorico-pratiche legali e immobiliari



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

2) EXIT STRATEGY = una volta acquistato il credito, divento il dominus dell'operazione e posso scegliere cosa fare.

(HO COMPRATO UN PEZZO DI CARTA, COME LO TRASFORMO IN DENARO?)



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

EXIT STRATEGY – 3 POSSIBILI TECNICHE:

- 1) gestione immobile attraverso l'asta giudiziaria
- 2) vivacizzazione asta al fine di far salire il prezzo di aggiudicazione
- 3) procedura di saldo e stralcio = trovo un accordo con il debitore (duplice vantaggio per il debitore: cancello il debito e la segnalazione in centrale rischi)



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

L'IMPROVVISAZIONE E' LA MADRE DI TUTTI I FALLIMENTI!

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

ASTE GIUDIZIARIE: UN MERCATO ENORME RICCO DI OPPORTUNITA' DA (SAPERE) COGLIERE



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

QUALCHE NUMERO:

- 88.174: le unità immobiliari oggetto di asta in Italia nel 2023
- Lombardia al primo posto con 12.622 unità staggite, pari al 14,31% del totale, Sicilia al secondo posto con 11.215 (12,72%) e Lazio al terzo posto con 8.553 (9.70%)
- 59,85 % delle unità appartiene alla categoria residenziale

Fonte: **Report Aste 2023** Centro studi AstaSy Analytics di NPLsRE_Solutions

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

EMAIL: INFO@STUDIOLEGALEIGNELZI.IT
PEC: STUDIOLEGALEIGNELZI@ULTRACERT.IT

IMMOBILI ALL'ASTA:

PREGIUDIZI	REALTA'
solo immobili malconci e di basso livello	Immobili di tutte le tipologie, anche di nuova costruzione e in ottimo stato
comprano solo soggetti loschi	vendita aperta a tutti

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO

PREGIUDIZI	REALTA'
non si possono visionare prima dell'asta	è diritto di tutti gli interessati fare un sopralluogo, anche con un proprio tecnico di fiducia
è pericoloso, sono in mano alla "mafia"	procedura gestita dai Tribunali, in piena sicurezza e trasparenza