



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:

- PROTOCOLLO OPERATIVO DEL CONSULENTE
- ACQUISIRE CONSAPEVOLEZZA DEI RISCHI LEGATI ALLA CONSULENZA IN ASTA E COME PREVENIRLI
- ASTE COME INVESTIMENTO: FLIPPING E MESSA A REDDITO
- CONOSCENZA DI BASE DEL CROWDFUNDING E DEL FUNZIONAMENTO DELLE PIATTAFORME
- CASO STUDIO DI CROWDFUNDING E NPL



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

PROTOCOLLO OPERATIVO DEL CONSULENTE:

- fasi e procedure
- rischi
- come prevenire i rischi



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

FASI E PROCEDURE:

1. acquisizione incarico (contratto di consulenza)
2. ricerca immobile in base alle esigenze del cliente
3. due diligence tecnica e legale
4. accompagno il cliente all'asta



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

RISCHI DEL CONSULENTE:

- errori nello svolgimento dell'incarico
 - gestione richieste extra incarico
- mancato pagamento da parte del cliente



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

COME PREVENIRE I RISCHI DEL CONSULENTE:

L'IMPORTANZA DEL CONTRATTO DI CONSULENZA

- oggetto chiaro e ben definito
 - modalità di pagamento
 - esonero da responsabilità

CONTRATTO SCRITTO MALE = PROBLEMI E RISCHI ASSICURATI



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

LE ASTE COME INVESTIMENTO:

- “FLIPPING” → compro, ristrutturo e rivendo
- MESSA A REDDITO → locazione



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

IL CROWDFUNDING

- CHE COS'E' E COME FUNZIONA
- TIPOLOGIE: LENDING ED EQUITY
- NORMATIVA DI RIFERIMENTO
- OPPORTUNITA' E RISCHI
- CASO STUDIO REALE – NPL

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

CROWDFUNDING: cos'è e come funziona

dall'inglese crowd (folla) e funding (finanziamento)

- strumento di finanziamento collettivo
- scopo di cercare sostenitori per il finanziamento di progetti basato sulla contribuzione di piccoli finanziatori
- attraverso una piattaforma digitale



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

Lending ed Equity crowdfunding: le differenze

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

Equity crowdfunding: finanziamento alle imprese (in genere PMI o Start Up)

Le Società richiedono capitali per dare il via al proprio modello di business.

Chi crede nel progetto acquista delle quote e diventa socio.



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

Lending crowdfunding: il finanziatore presta denaro alle imprese per finanziare un progetto.

Si crea un rapporto di debito-credito.

Gli investitori non diventano né soci né acquistano quote della Società che ha proposto il progetto.



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

**Regolamento (UE) 2020/1503
European Crowdfunding Service Providers (ECSP)**

entrato in vigore il 10 novembre 2023

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

Scopi:

- ⇒ armonizzare e regolamentare il crowdfunding a livello europeo
- ⇒ fornire norme comuni per tutte le piattaforme
- ⇒ regole di trasparenza più rigorose



STUDIO LEGALE IGNELZI
PIAZZETTA UMBERTO GIORDANO 2
20122 MILANO

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

OPPORTUNITA' E RISCHI DEL CROWDFUNDING

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

OPPORTUNITA' <--> RISCHIO

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

CASO STUDIO: NPL E CROWDFUNDING

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

PREMESSA: OPPORTUNITA' DA COGLIERE

NPL SMALL TICKET (< 1 MILIONE DI EURO) – CIRCA IL 70% →
OPPORTUNITA' DI MERCATO

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

PROBLEMA DA RISOLVERE:

gli NPL small ticket sono difficili di gestire e da lavorare (legati a tanti piccoli immobili geolocalizzati in tutta Italia + barriere di ingresso)

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

FORMAZIONE SPECIFICA +
CONOSCENZA DI PROFESSIONISTI ESPERTI +
MODELLO DI BUSINESS ADEGUATO +
CROWDFUNDING

=

SOLUZIONE PROFITTEVOLE PER TUTTI

AVV. STEFANIA IGNELZI
ALBO DEGLI AVVOCATI DI MILANO