

Giustizia civile e Npl: un dialogo che può risolvere il problema?

Sessione: 9/9/17 9:30

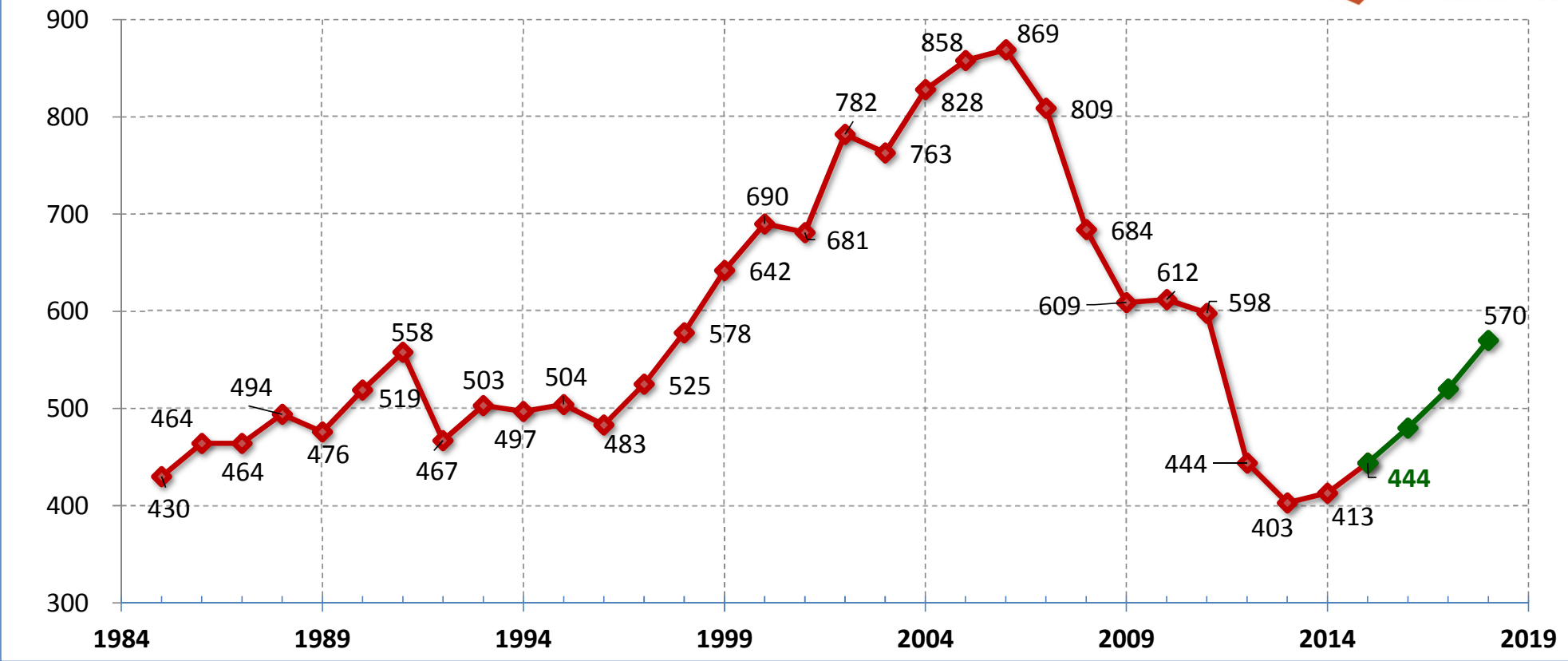
Relatore: Carlo Giordano  **immobiliare.it**

Siena, 8 e 9 settembre 2017

Oggi è il momento

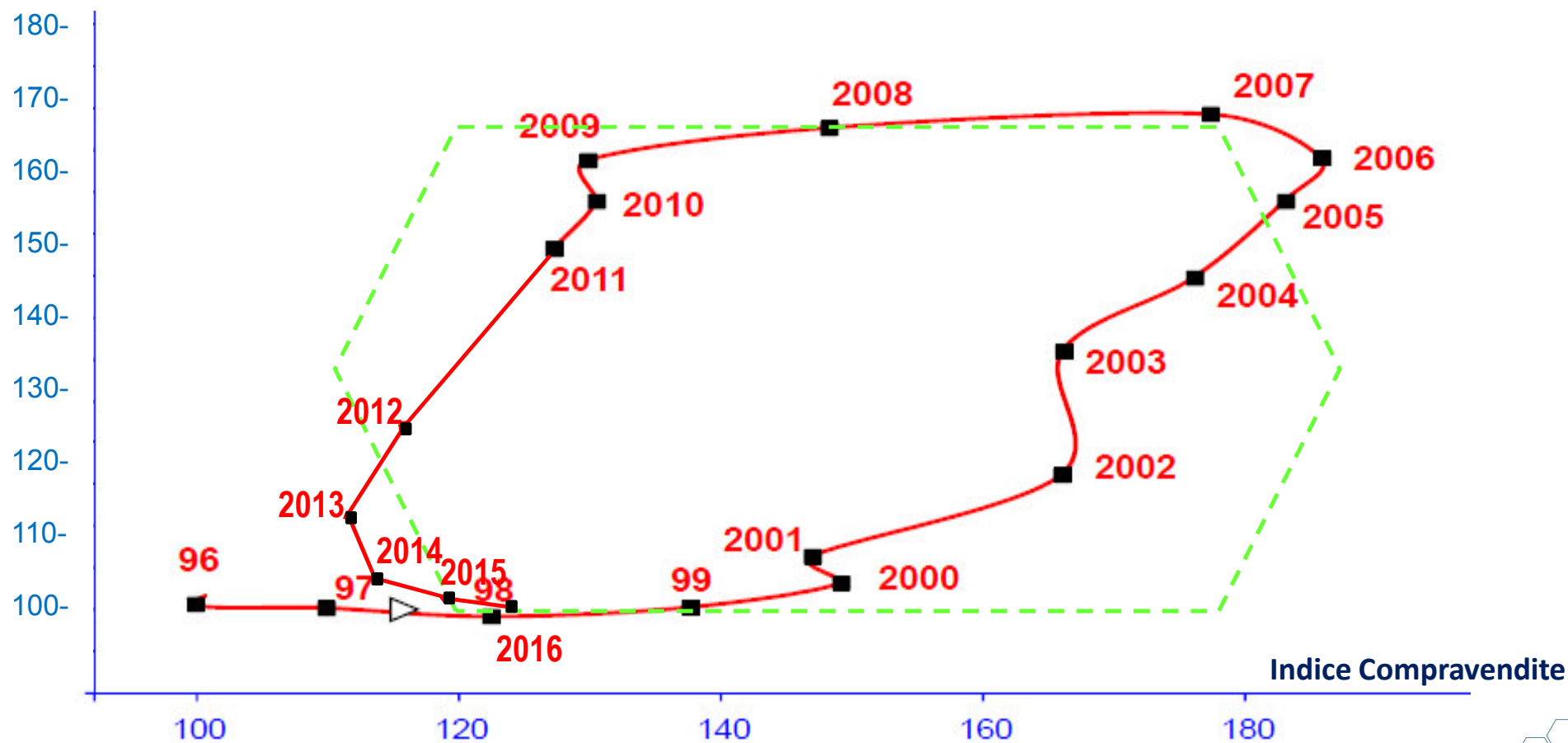
Unità ('000)

COMPRAVENDITE RESIDENZIALE



Si è completato un ciclo

Indice Prezzo

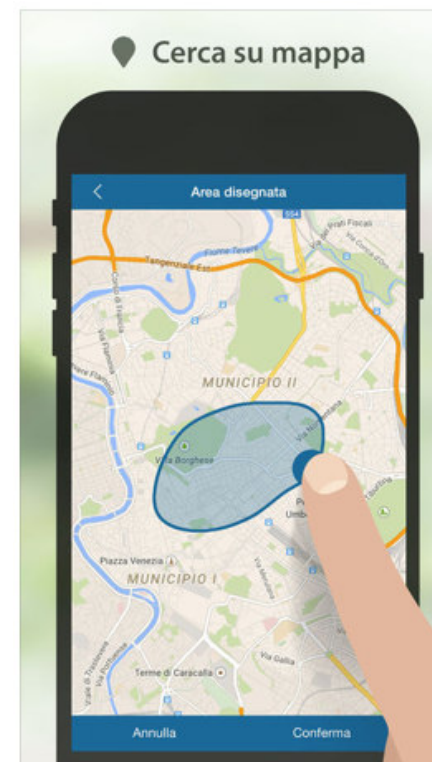


Ma come ragiona il compratore «Consumer»?

Nota... Sono tanti e non ricercano la «marginalità»

Ricerca su...

- a) Location
 - b) Cosa (tipo immobile e superficie)
 - c) Prezzo massimo
- E poi... ordina... per prezzo



Roma Semicentro

Da 42.000 appartamenti a 375 filtrati

E questo a cosa porta?

	<u>Visualiz. mese</u>	<u>Contatti</u>	<u>Compravendite</u>
➤ Annuncio medio	683	57	93%
➤ Annuncio asta	1.856 (x2,7)	79 (x1,4)	7% (x0,1)



Con Internet è fatta!

Eppure...

- 500.000 compravendite usato con media di 9 mesi
- Verso aste in 25 mesi Osservatorio T6
- o 50 mesi Banca d'Italia
- ... con svendita al 40% del valore

Barriera pregiudiziale

Pur non usando il filtro hard, il Cliente scarta l'opzione di acquisto da asta

Da questionario on-line...

34% Asta solo per operatori professionali

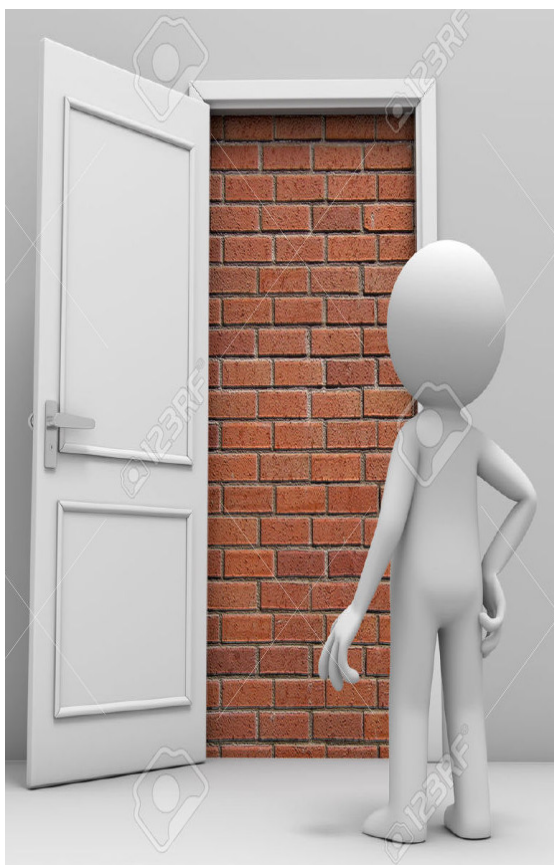
31% Ma quando avrò l'immobile?

17% E' una cosa che da soli non si può fare

14% Troppe difficoltà



Barriera di contatto



Non ricevo la risposta che vorrei

4 Custodi su 5 non gestiscono contatto
tramite email

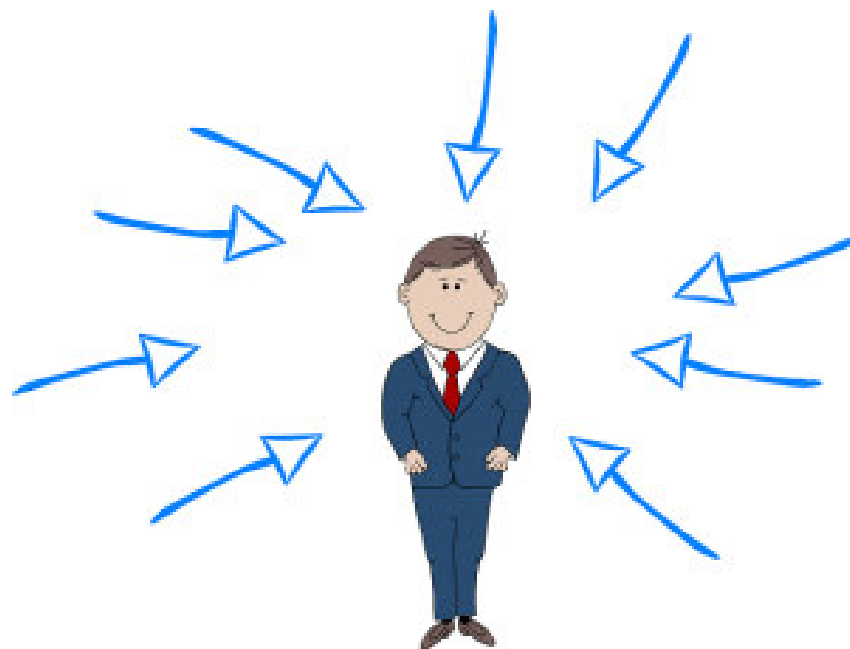
... e nessuno usa chat o WhatsApp



63% degli inserzionisti d'aste ricevono
recensioni negative (verso il 17% degli
Agenti Immobiliari)

Perché si perde interesse?
Perché SI PERDE?

**Perché non abbiamo al centro
il Cliente Compratore**



Assolvere all'adempimento non è fare pubblicità

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 513/11

AVVISO DI VENDITA

Il delegato Dott. Pietro Paolo Papaleo avvisa che il giorno 14/11/2014 alle ore 17:30 presso il Tribunale di Genova, aula 46, piano 3°, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo, sito in Genova, Via Sapri, civ. 40, int. 2, piano terra, di vari catastali il composto del ingresso, soggiorno, servizio igienico, cucina e camera, per superficie lorda pari a circa mq. 48.

All'immobile è annesso un giardino di circa mq. 20.

PREZZO BASE: euro 25.013,00.

Caucione 10% del prezzo offerto; spese presunte 15% del prezzo offerto, entrambe con assegno circolare N. T. intestato a "Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 513/11" allegati all'offerta.

Offerta minima in aumento euro 2.500,00.

Le offerte, in busta chiusa ed in bollo da euro 16, dovranno essere presentate presso la sede di ASSOPROVE TRIB-GE, sita in Genova, Via Mylius 712, ogni mercoledì dalle ore 9 alle ore 12 ed il giorno 13/11/2014 dalle ore 9 alle ore 13.

Per stato di occupazione, regolarità edilizia, urbanistica e catastale, abitabilità nonché modalità presentazione offerte, consultare per data ed avviso di vendita pubblicati a norma di legge sul sito ufficiale www.assoprove.it.

In caso di mancata aggiudicazione la vendita all'incanto si terrà nel medesimo luogo il giorno 28/11/2014 alle ore 17:30.

Per informazioni Assoprove n. 010.5530002 lunedì dalle 15 alle 18 e mercoledì dalle 9 alle 12.

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA

Il delegato Dott. Andrea Bernardini avvisa che il giorno 14/11/2014 alle ore 17:30 presso il Tribunale di Genova, aula 46, piano 3°, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo, sito in Genova, Via Sapri, civ. 40, int. 2, piano terra, di vari catastali il composto del ingresso, soggiorno, servizio igienico, cucina e camera, per superficie lorda pari a circa mq. 48.

All'immobile è annesso un giardino di circa mq. 20.

PREZZO BASE: euro 25.013,00.

Caucione 10% del prezzo offerto; spese presunte 15% del prezzo offerto, entrambe con assegno circolare N. T. intestato a "Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 513/11" allegati all'offerta.

Offerta minima in aumento euro 2.500,00.

Le offerte, in busta chiusa ed in bollo da euro 16, dovranno essere presentate presso la sede di ASSOPROVE TRIB-GE, sita in Genova, Via Mylius 712, ogni mercoledì dalle ore 9 alle ore 12 ed il giorno 13/11/2014 dalle ore 9 alle ore 13.

Per stato di occupazione, regolarità edilizia, urbanistica e catastale, abitabilità nonché modalità presentazione offerte, consultare per data ed avviso di vendita pubblicati a norma di legge sul sito ufficiale www.assoprove.it.

In caso di mancata aggiudicazione la vendita all'incanto si terrà nel medesimo luogo il giorno 28/11/2014 alle ore 17:30.

Per informazioni Assoprove n. 010.5530002 lunedì dalle 15 alle 18 e mercoledì dalle 9 alle 12.

immobiliare.it

Provincia di Reggio Emilia > Reggio Emilia >

Appartamento all'asta via Fratelli

da € 45.000

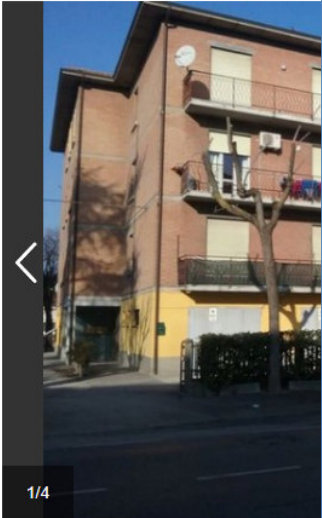
1 unità

12/10/17 data vendita

FOTO

TOUR 360°

PLAN



1/4

NOTE | STAMPA

Puoi inserire un commento a quest'annuncio

GARANTITO

Dati dell'immobile reali

Descrizione

DIRETTAMENTE DALL'INTERESSATO

Piena proprietà di alloggio cantine al piano terra, da ingresso, ripostiglio, balcone. L'alloggio ha soffitti di mq. 30,00; area Giudiziario.

DATI IMMOBILE

Riferimento immobiliare

Tipologia

Superficie

Piano

Disponibilità

Efficienza energetica

Certificazione energetica

Planimetria

Scarica planimetria

Prezzo dell'immobile

45.000 €

Importo del mutuo

40.500 €

Durata del mutuo*

20 anni

*tasso fisso al 2.5%

ANTICIPO

€ 4.500

10%

MUTUO*

€ 40.500

90%

richiedi da

€ 215

al mese

Richiedi maggiori informazioni



Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia

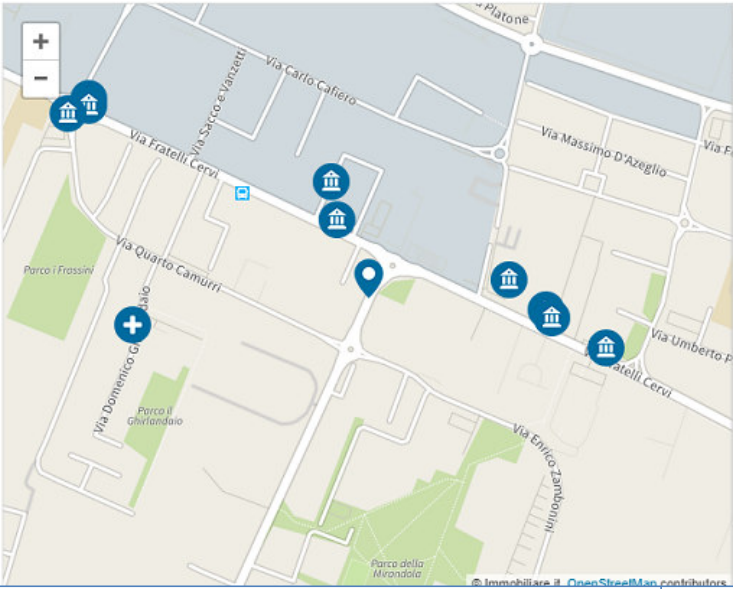
INVIATA EMAIL

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito via telefono o email?

RICHIEDI CONSULENZA

Indirizzo e mappa

Indirizzo Via Fratelli Bandiera, 1/2, Reggio Emilia - Centro Storico, Prima periferia



RISTORANTI, NEGOZI, SVAGO

SERVIZI, FARMACIE, OSPEDALI

☒ Farmacie e Ospedali

☐ Ambulatori medici

☐ Parcheggi e Garage

☐ Luoghi di culto

☒ Polizia e Carabinieri

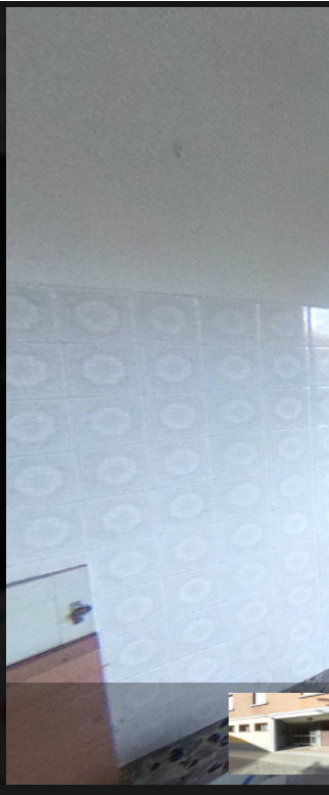
☒ Banche e Poste

SCUOLE

immobiliare.it

TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

Ma si può andare oltre...





Domande?



Risposte



[Pubblica](#) [Annunci](#) [Ricerche](#) [Profilo](#)

Descrizione

Attico posto all'ottavo piano di edificio residenziale, con annessi cantina ed autorimessa al piano seminterrato, costituito da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, due ripostigli, due corridoi, due bagni, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola e un terrazzo che si sviluppa su tre lati dell'alloggio.
Prezzo Base d'Asta: 32.800
Offerta Minima: 24.600
Contatta il nostro Competence Center per una consulenza tecnica e legale completamente gratuita.

17075 - 29/08/2017

Vendita in asta

Appartamento

168 m²

5 locali

Vendita € 24.600

Richiedi maggiori informazioni


Sistemiamia Aste - Consulenza Gratuita

[INVIA EMAIL](#)

06-62286102

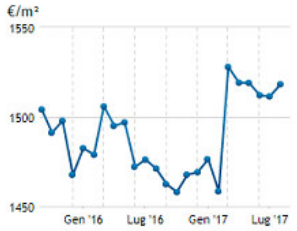
TI PIACEREBBE ACQUISTARE UN IMMOBILE
E PAGARLO POCO ?
FACILE
**ACQUISTALO
ALL'ASTA !**

 
06-62286102

Prezzi case in vendita [VEDI](#)

Reggio Emilia

€/m²



Periodo	Prezzo (€/m²)
Gen '16	~1480
Lug '16	~1460
Gen '17	~1520
Lug '17	~1510

 immobiliare.it


TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

Le attese del Compratore...



- a) Primo punto di contatto con tempi di risposta KM 0
- b) Operato del Custode... formato e misurato
- c) Avere una offerta di consulenza su più livelli

Riflessioni... Già oggi accade



Portare i compratori «Consumer» alle aste le vivacizzano

- Massima pubblicità
- Coinvolgimento degli Agenti Immobiliari



L'economia è fluida... riempie i buchi

- Prima delle Istituzioni sono giunti i «consulenti»
- Per loro priorità è essere necessari, non dare il servizio





Riflessioni... Domani si potrebbe

- Non si torna a 870.000 compravendite. **Il mercato è cambiato.**
- Negli ultimi 4 anni, i fondi hanno anno su anno raddoppiato la raccolta. **I soldi ci sono ancora.**
- Ma allora... scheda annuncio che presenta modello di reddito
 - Vantaggio prezzo acquisto verso media mercato
 - Detrazioni per ristrutturazione
 - Calcolo redditività da locazione con cedolare secca**ed hai un compratore** non legato a quale casa ed a quando



Take at home... Cosa porto a casa

**Data base con dati errati
e prima del 1980**

Silvia Razzetti

**Abbiamo bisogno di tempo
per vedere gli effetti di
cambio di normativa**

Silvia Giacomelli

**Dati per predire il futuro in
un futuro che cambia?**

Take at home... Cosa porto a casa

**Il 40% del processo dell'asta
è dedicato alla vendita**

Silvia Giacomelli

**Mettere i Tribunali in
condizioni di tranquillità**

Giovanni Fantacini

**Chiedete ad Amazon che
valore da alla logistica...**

**Le risposte sono attese
... ora**

Take at home... Cosa porto a casa

**Il tempo depaupera l'immobile
L'obiettivo è la soddisfazione
del creditore**

Michele Monteleone

**Oggi tutte le offerte sono
già ridotte del 25%**

Michele Miccolis

**Patto Marciano, ma il
creditore può anche scegliere
la strada precedente**

Rosaria Giordano

**50 mesi per svendere.
OK, abbiamo perso.**

Aria di rassegnazione

Per saperne di più:

www.osservatoriot6.it



ASSOCIAZIONE T.S.E.I.
TAVOLO DI STUDIO SULLE ESECUZIONI ITALIANE [T6]
Via Melchiorre Gioia, 82 – 20125 Milano
CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963
segreteria@osservatoriot6.it