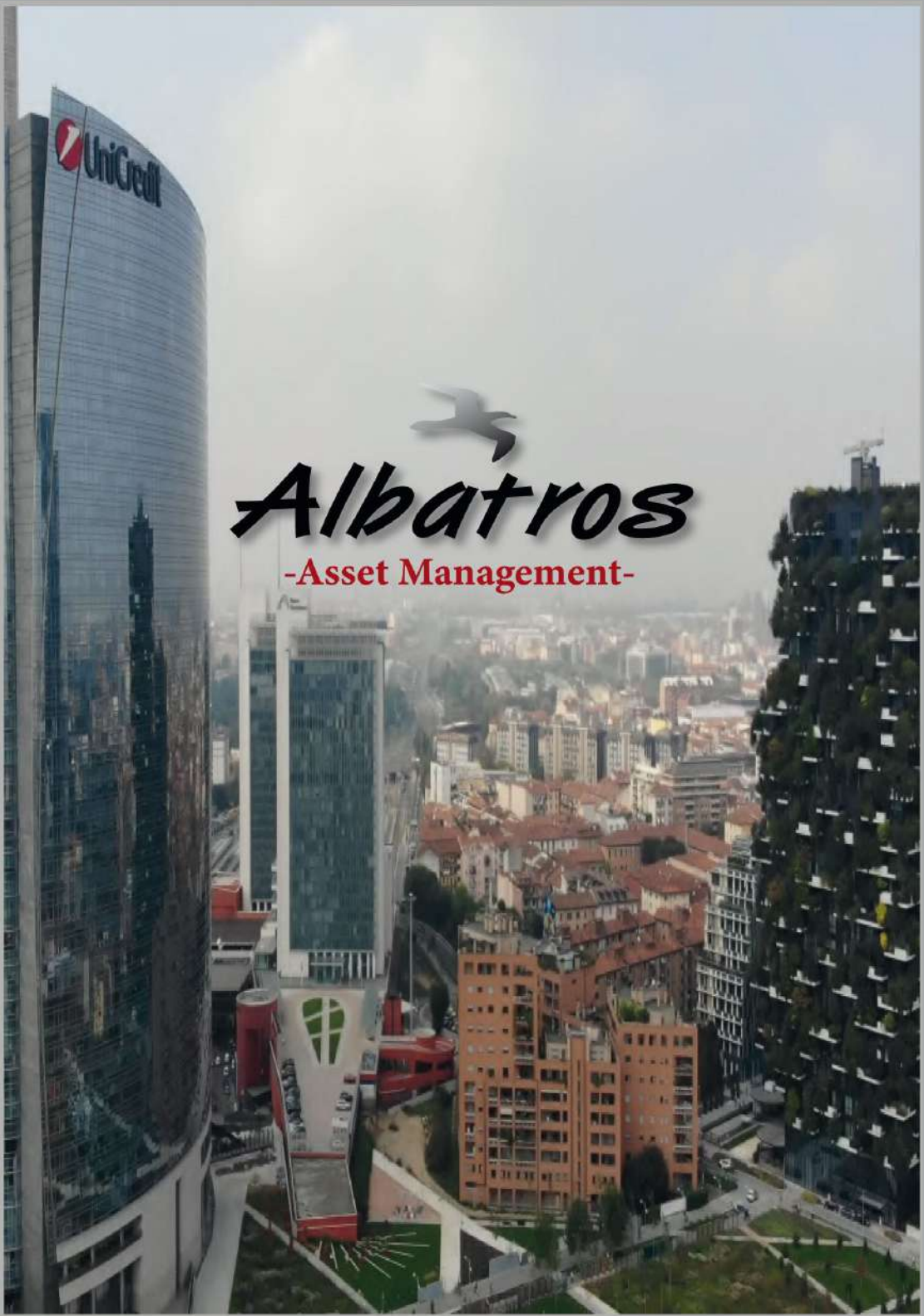

UniCredit
Albatros
-Asset Management-

Chi siamo

ALBATROS ASSET MANAGEMENT, con sede in Milano, Via Rosellini, 12, opera con successo da più di 10 anni nel settore immobiliare, diventando fin da subito un punto di riferimento per clienti e operatori del mercato.

Grazie ad una lunga e consolidata esperienza, la ALBATROS propone soluzioni di qualità a investitori e clienti, nonché consulenze, tecniche e strategie al fine di garantire operazioni ad alto rendimento e pensate ad hoc, essendo presente su tutto il territorio nazionale, con particolare attenzione alla zona di Milano.

Il team guidato da **ALBERTO PAPA** è composto da professionisti altamente specializzati con competenze multidisciplinari, consentendo così alla società di operare in diversi settori del mercato immobiliare:

REAL ESTATE

Esperienza nella valutazione, realizzazione, ristrutturazione e commercializzazione di unità immobiliari, nonché operazioni su libero mercato di acquisizione immobili abitativi e uffici.

ASTE IMMOBILIARI

Partecipazione, consulenza, supporto e assistenza in tutto il procedimento delle aste giudiziarie immobiliari.

FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE

Operazione che consente di aumentare il valore dell'immobile sul mercato. Inoltre la metratura inferiore ne rende più facile la vendita.

CESSIONE DEL COMPROMESSO

Operazione disciplinata dal codice civile art. 1401 con vantaggi legali e fiscali.

TRATTATIVE SALDO E STRALCIO

ALBERTO PAPA

Nasce nel 1982 e risiede a Milano da oltre 25 anni.

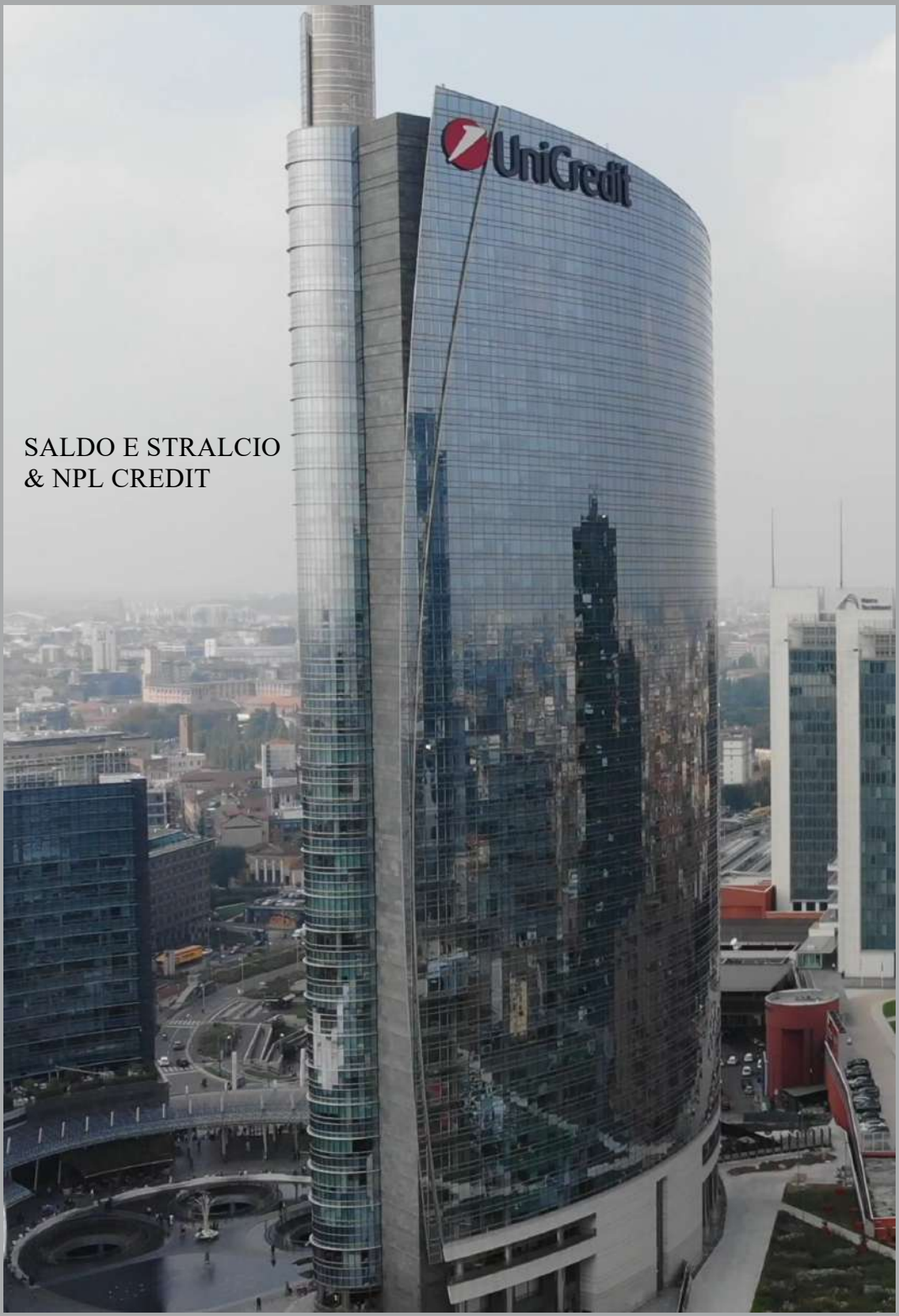
Consegue la laurea in Scienze Politiche nel 2007 presso l'Università Statale di Milano.

Inizia fin da subito ad operare con successo nel settore degli investimenti immobiliari acquisendo esperienza e competenza nelle consulenze immobiliari, aste giudiziarie, trattative saldo e stralcio, cessione del compromesso, acquisizione di crediti NPL - crediti anomali garantiti da immobili.

Nel 2009 fonda la società Albatros Asset Management s.r.l, società specializzata nell'acquisto e rivendita di immobili ad altissimo rendimento.

Nel 2010 fonda la società Aste Albatros specializzata nella consulenza e assistenza alle aste giudiziarie per i clienti privati.

Nel 2015 apre la nuova sede delle società in Via Ippolito Rosellini 12, nella zona isola di Milano ricca di storia e tradizione, che diventa ben presto un punto di riferimento per gli operatori del settore immobiliare.



SALDO E STRALCIO
& NPL CREDIT

TRATTATIVA SALDO E STRALCIO

Viene definita stralcio immobiliare quella operazione che consente di intervenire in una procedura di esecuzione immobiliare, stabilendo preliminarmente un accordo con il debitore, e dopo aver ottenuto la delega dello stesso per poter trattare a suo nome, accordarsi con la banca e/o altri creditori per saldare i debiti e rilevare l'immobile pignorato ad un prezzo inferiore rispetto al valore di mercato, estinguendo la procedura ed evitando che l'immobile venga venduto all'asta.

Stralciare un immobile significa pertanto intervenire in una procedura di esecuzione immobiliare stabilendo un accordo con il debitore esecutato (questo è un passaggio fondamentale perché senza il suo consenso non si può procedere) e i creditori prima che l'immobile venga aggiudicato all'asta.

Una volta raggiunto l'accordo con le parti, il creditore che ha avviato la procedura esecutiva per recuperare il credito presenterà in Tribunale istanza di chiusura della stessa che verrà disposta dal Giudice dell'esecuzione con Decreto.

In questa procedura il prezzo dell'immobile può arrivare ad essere oltre la metà del prezzo di mercato.

L'operazione tecnicamente viene definita "a saldo e stralcio" in quanto i creditori, a fronte di un pagamento immediato, chiudono la posizione abbassando il valore del debito.

Perché il creditore, dovrebbe accettare una cifra più bassa del suo credito?

Perché preferisce avere il 50% - 60% subito piuttosto che attendere i tempi lunghi e le incertezze (dovute per esempio ad aste deserte) proprie di una procedura esecutiva giudiziale per recuperare forse il 100% ma senza nessuna sicurezza in merito.

Gli stralci immobiliari rappresentano pertanto una grande opportunità di investimento sia per chi vuole comprare un immobile, sia per l'esecutato, che oltre a liberarsi del debito, ottiene la cancellazione di eventuali segnalazioni al Crif e alla centrale rischi, potendo ottenere nuovamente dei finanziamenti.

FACCIAMO UN ESEMPIO: Il debitore è di solito una persona che ha contratto un mutuo con la banca per l'acquisto di un immobile. Non riuscendo più a pagare le rate, la banca per recuperare le somme dovute procederà ad esecuzione forzata con pignoramento dell'immobile e successiva vendita all'asta. Nella procedura si insinueranno poi anche gli altri eventuali creditori. L'asta immobiliare non garantisce sempre l'estinzione del debito, pertanto spesso l'esecutato oltre a perdere l'immobile, rimarrà in stato di insolvenza.

Una trattativa "WIN WIN WIN"

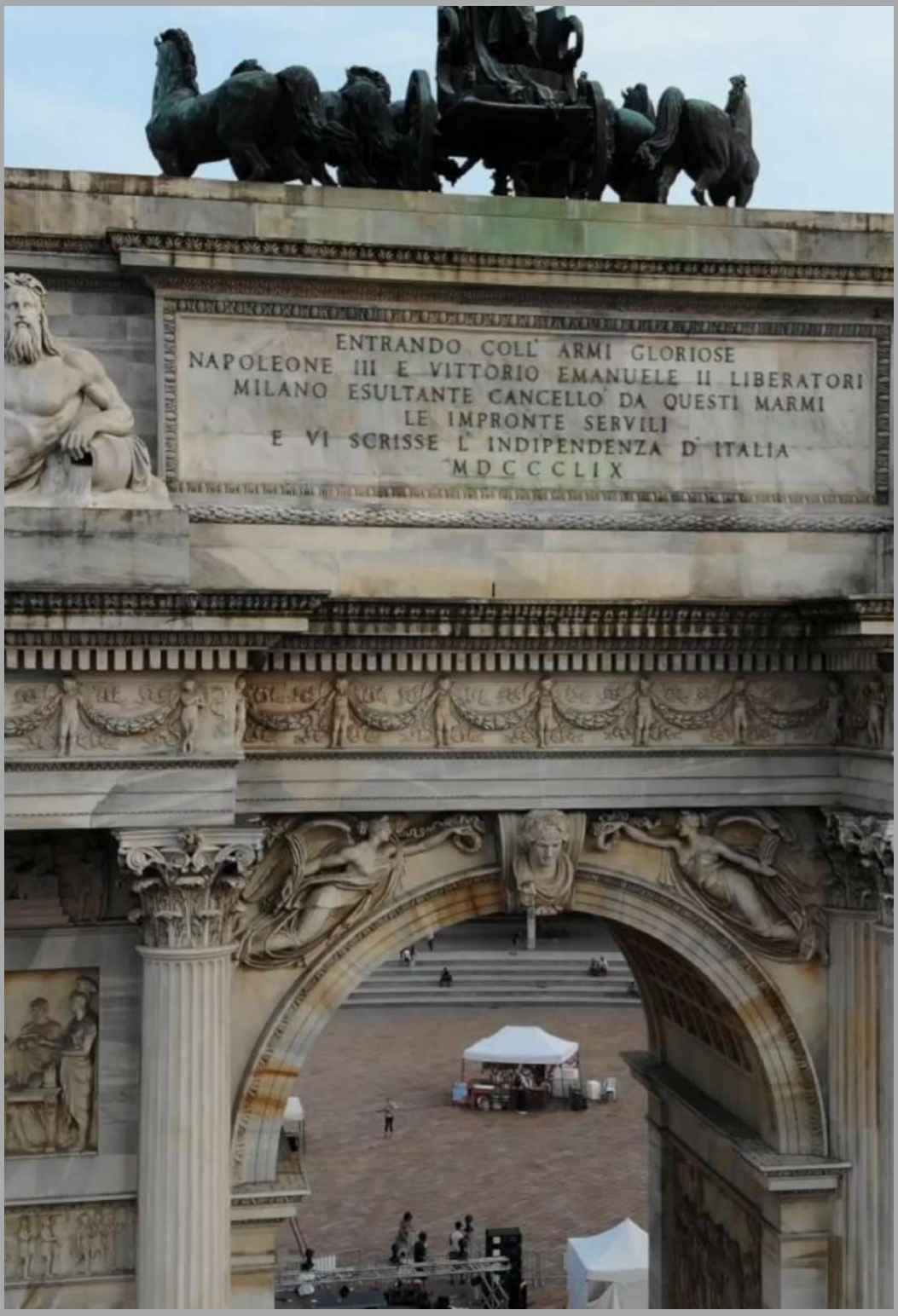
La trattativa saldo e stralcio è comunemente detta trattativa " Win Win Win" in quanto ne traggono vantaggio tutte le parti coinvolte

L'INVESTITORE IMMOBILIARE che acquista l'immobile ad un prezzo certamente inferiore a quello di mercato fino al 50% in meno, e rivendendolo ad un costo maggiorato conclude un ottimo affare

IL DEBITORE PIGNORATO che chiude i suoi debiti e viene cancellato dalla lista dei cattivi pagatori. L'alienazione del bene in questo caso non figura infatti come esecuzione forzata. Peraltro riceve anche del denaro che non è detto riesca ad ottenere nel caso di vendita all'asta

I CREDITORI che pur a fronte di un accordo che abbassa il valore del debito, vengono risarciti in tempi brevi evitando lunghe e costose trafile processuali

QUESTE OPERAZIONI DURANO IN MEDIA DA 2 A 8 MESI


ENTRANDO COLL' ARMI GLORIOSE
NAPOLEONE III E VITTORIO EMANUELE II LIBERATORI
MILANO ESULTANTE CANCELLO DA QUESTI MARMI
LE IMPRONTE SERVILI
E VI SCRISSE L' INDIPENDENZA D' ITALIA
MDCCCLIX

Acquisto del credito Npl

I credito NPL (non performing loans) sono crediti bancari che i debitori non riescono a ripagare.

Anche in questo caso i crediti sono costituiti principalmente da mutui immobiliari ma anche prestiti o finanziamenti non onorati da chi li ha sottoscritti, che diventano per le banche " Crediti non performanti" o NPL e che costringono l'istituto di credito ad avviare procedimenti di recupero giudiziari facendo vendere l'immobile in asta con tempi lunghissimi.

La principale categoria di crediti NPL è infatti quella della sofferenza ovvero quei crediti la cui totale riscossione non è certa, trovandosi il debitore in stato di insolvenza.

È interesse delle banche liberarsi di detti crediti per diversi motivi: riduzione del valore del credito, alti costi di riscossione e soprattutto elevato rischio di non recuperare il credito.

Si tende a ricorre all'acquisto del credito Npl quando è già in corso una procedura esecutiva immobiliare.

La strategia si concentra sull'acquisto a forte sconto di detti crediti oggetto di procedure esecutive immobiliari, attraverso una società veicolo autorizzata dalla Banca d'Italia.

Una volta acquistato il credito le possibilità sono due:

1. Attendere la vendita giudiziale al fine di ottenere un guadagno dopo l'aggiudicazione dell'immobile in asta da un acquirente;
2. Richiedere l'assegnazione dell'immobile, in sede di esecuzione forzata, depositando istanza di assegnazione al giudice dell'esecuzione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. in mancanza di offerte in sede di incanto.

In questo momento l'acquisto di crediti NPL risulta particolarmente vantaggioso a causa delle pressioni della Bce sulle banche italiane, che le obbliga ad avere sempre meno insoluti e che pertanto sono costrette a vendere a prezzi per loro svantaggiosi.

QUESTE OPERAZIONI DURANO IN MEDIA DA 6 A 18 MESI

Come operiamo noi

L'elevata specializzazione ed esperienza della società ALBATROS ASSET MANAGEMNET, garantiscono all'investitore finale, **SICUREZZA ED ELEVATA REDDITIVITA'** , grazie a tecniche e strategie studiate ad hoc per la tipologia di investitore.

Come partecipare alle nostre Operazioni

In base alle esigenze dell'investitore sono disponibili 2 modalità di investimento:

ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE

L'investitore aderisce in quota alla singola operazione garantita dalla società veicolo. La società si occuperà di seguire tutte le fasi dell'operazione distribuendo gli utili concordati ad operazione ultimata.

ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE STABILE

L'investitore decide di partecipare e aderire a tutte le operazioni immobiliari eseguite dalla società Albatros, ottenendo così una diversificazione dell'investimento e degli utili.

TRACK RECORD

TUTI I DATI DELLE OPERAZIONI DI SEGUITO DESCRITTE

SONO COMPRENSIVI DELLE SPESE LEGALI E DI GESTIONE (FEE).

PER QUESTO MOTIVO SONO DA CONSIDERARSI AL NETTO

MILANO - Via Perotti RGE 663/2011

Immobile periziato dal Tribunale a 115.000 acquistato in asta a 144.000, rivendita a 170.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 8 mesi

ROI: 20%

MILANO - Via Novara 123 RGE 1444/2015

Immobile periziato dal Tribunale a 60.000 acquistato in asta a 94.000, rivendita a 120.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 9 mesi

ROI: 28%

MILANO - Via Noto 15 RGE 2619/2016

Immobile periziato dal Tribunale a 60.000 acquistato in asta a 82.000, rivendita a 98.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 4 mesi

ROI: 20%

ARLUNO - Via Turati angolo via Aquileia RGE 192/2008

Immobile periziato dal Tribunale a 360.000 acquistato in asta a 175.000, rivendita a 240.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 11 mesi

ROI: 37%

TREZZANO ROSA - Via della Castellana, 17 RGE 3165/2014

Immobile periziato dal Tribunale a 101.000 acquistato in asta a 101.000, rivendita a 125.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 8 mesi

ROI: 23%

MILANO - Viale Pisa, 12 RGE 2148/2013

Immobile periziato dal Tribunale a 99.000 acquistato in asta a 106.000, rivendita a 155.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 11 mesi

ROI: 46%

MILANO - Via Mac Mahon, 24 RGE 1620/2012

Immobile periziato dal Tribunale a 65.000 acquistato in asta a 118.000, rivendita a 140.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 10 mesi

ROI: 19%

MILANO - Via Livraghi, 2 RGE 1903/2011

Immobile periziato dal Tribunale a 119.000 acquistato a saldo e stralcio a 105.000, rivendita a 130.000

Tipologia: saldo e stralcio

Durata operazione: 5 mesi

ROI: 10%

MILANO - Via Armenia, 7

Immobile a libero mercato come ufficio acquistato a 89.000 e rivendita come appartamento a 124.000

Tipologia: mercato libero

Durata operazione: 14 mesi

ROI: 39%

MILANO - Via Burlamacchi, 8

Immobile acquistato a libero mercato a 145.000, rivendita a 170.000

Tipologia: mercato libero

Durata operazione: 10 mesi

ROI: 17%

MILANO - Via de Martinitt, 3 RGE 131/2011

Immobile periziato dal Tribunale a 79.000 acquistato in asta a 158.000, rivendita a 215.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 13 mesi

ROI: 36%

MILANO - Via Rubens, 20 RGE 467/2012

Immobile periziato dal Tribunale a 138.000 e acquistato a saldo e stralcio a 134.000, rivendita a 215.000

Tipologia: saldo e stralcio

Durata operazione: 10 mesi

ROI: 58%

MILANO - Via Novara, 159 RGE 1482/2009

Immobile periziato dal Tribunale a 127.000 e acquistato all'asta a 127.000, rivendita 148.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 10 mesi

ROI: 17%

MILANO - Via Sammartini, 47

Immobile acquistato a libero mercato a 135.000, rivendita a 170.000

Tipologia: libero mercato

Durata operazione: 12 mesi

ROI: 26%

MILANO - Via Tadino, 3

Immobile acquistato a libero mercato a 148.000, rivendita a 228.000

Tipologia: libero mercato

Durata operazione: 14 mesi

ROI: 54%

MILANO - Via Burlamacchi, 8 ufficio RGE 266/2009

Immobile periziato dal Tribunale a 237.750 acquistato a saldo e stralcio a 266.000, rivendita a 340.000

Tipologia: saldo e stralcio

Durata operazione: 9 mesi

ROI: 28 %

MILANO - Via Schiaparelli, 1 RGE 2920/2009

Immobile periziato dal Tribunale a 142.000 e acquistato all'asta a 235.000, rivendita a 270.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 8 mesi

ROI: 15%

SPIRANO - Via Volta, 13 RGE 1012/2009

Immobile periziato a 70.000 e acquistato all'asta a 89.000, rivendita a 118.000

Tipologia: asta immobiliare

Durata operazione: 8 mesi

ROI: 32%

sky sport
sky
BÉSAME MUCHO
VOLVO
VOLVO

Albatros

-Asset Management-

PRENOTA UNA CHIAMATA INFORMATIVA

ENTRA NEL GRUPPO FACEBOOK:
LA FEBBRE DEGLI IMMOBILI: INVESTIRE IN ASTE, STRALCI E CESSIONI

SEGUI LA PAGINA FACEBOOK ALBATROS ASSET MANAGEMENT E ALBERTO PAPA

ALBATROS ASSET MANAGEMENT
Via Ippolito Rosellini 12- 20124 Milano

393 864 5543

albatros_am@tiscali.it

www.albatrosassetmanagement.com

UniCredit