

Hggroup

Fimaa - 1' Convention Regionale Lombardia

Bergamo, 30 marzo 2019

Enrico Quadri

A.D. Hgroup S.p.a.

Andamento del Mercato

del Credito Immobiliare e le sue p

Le Sinergie tra Hgroup e Fimaa

Credito Immobiliare:

Cos'è cambiato in questi ultimi

10 anni?

2008

840.000

compravendite

65/70% attraverso un
mutuo



2018

580.000

compravendite

70% ca. attraverso
un mutuo

2008

Costo Immobile €
150.000



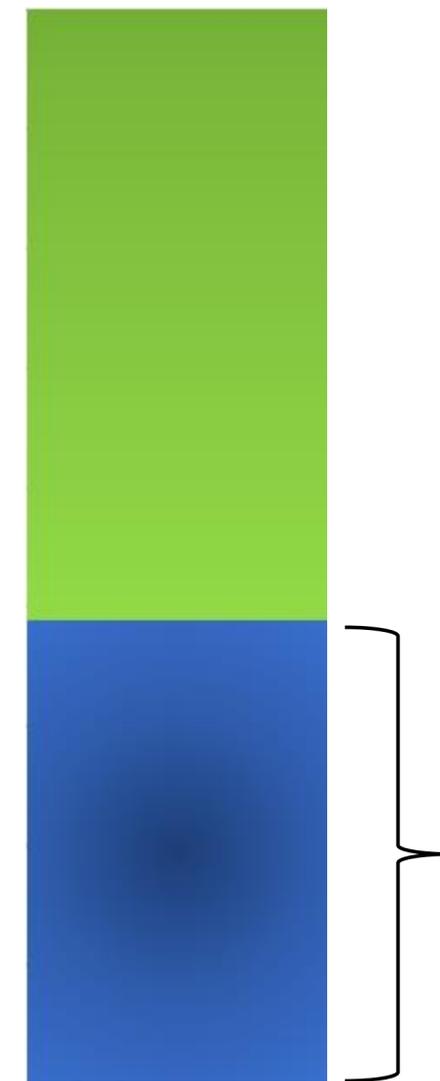
Tasso
Mutuo 6%
Rata € 899



2018

-25%

Costo Immobile €
112.000



Tasso
Mutuo 1,5%
Rata € 388

Acquisto 1° casa

Acquisto per investimento

€	Affitto/Re
112.000	ndita

Rata Mutuo
Mensile
€ 388,26

€ 500 / 600 Mese

**Canone affitto superiore alla
Rata di Mutuo**

Opportunità per chi acquista la 1° casa
Opportunità per chi investe nel mattone

Hgroup S.p.a.

2018

credipass (5% del capitale di FimaaServizi)

€ 1.160.000.000 MUTUI

medioinsurance

€ 10.700.000 PREMI
RACCOLTI

casashare

4.800 AGENTI
IMMOBILIARI UTENTI

relabora (servizi tecnici Partner Cerved Group)

START UP

realizza (Agency - Property Finding)

START UP

«Re interpretare
la professione

dell'agente immobiliare»
Secondo NOI

➤ Più cultura finanziaria e utilizzo della leva finanziaria nel marketing e nella consulenza

➤ Maggior collaborazione con il collega Mediatore Creditizio

➤ Massima Trasparenza

➤ Utilizzo delle tecnologie ed evoluzione digitale

➤ Maggior attenzione al cliente (potenziale acquirente)

➤ Totale apertura alla

Hgroup per Fimaa

✓ Credipass



Bilocale
Viale Monte Grappa 16 Milano
POLIZZA FURTO/INCENDIO INCLUSA
Tuo con 353,82 € al mese
Centrale, arredato e luminosissimo

In Condominio di nuova realizzazione, in centro Città. Piano alto, box singolo. Curato giardino condominiale. Finiture di pregio, impianto domotica e antintrusione.



credipass

Offerta di finanziamento immobiliare da 100.000€

TUO CON 353,82€ AL MESE

Importo finanziabile: 100.000€ (Itr:100%)
Durata 30 anni, TAN 1,68%, TAEG 1,84%
Liquidità necessaria 0€

CREDIPASS S.r.l. società di mediazione creditizia con sede a Bergamo in Via Martiri di Cefalonia 5 24124 Bergamo CF e P. Iva 04072850284 capitale sociale Euro 352.159,00 i.v. iscritta all'ODAM al nr. M12.
- Messaggio pubblicitario a scopo promozionale. Le condizioni sono riportate nei fogli informativi a disposizione presso la rete agenziale e gli uffici Mediofimaa S.r.l.
L'applicazione delle condizioni è soggetta all'approvazione dell'istituto erogante.

Rata Mutuo su:

- Vostri Siti Privati
- Vostre Pubblicazioni
- Vostre Vettrine

Hgroup per Fimaa

✓ Credipass



- Preventivi in agenzia con check cliente
- Predelibera mutuo gratuita con validità 6 mesi

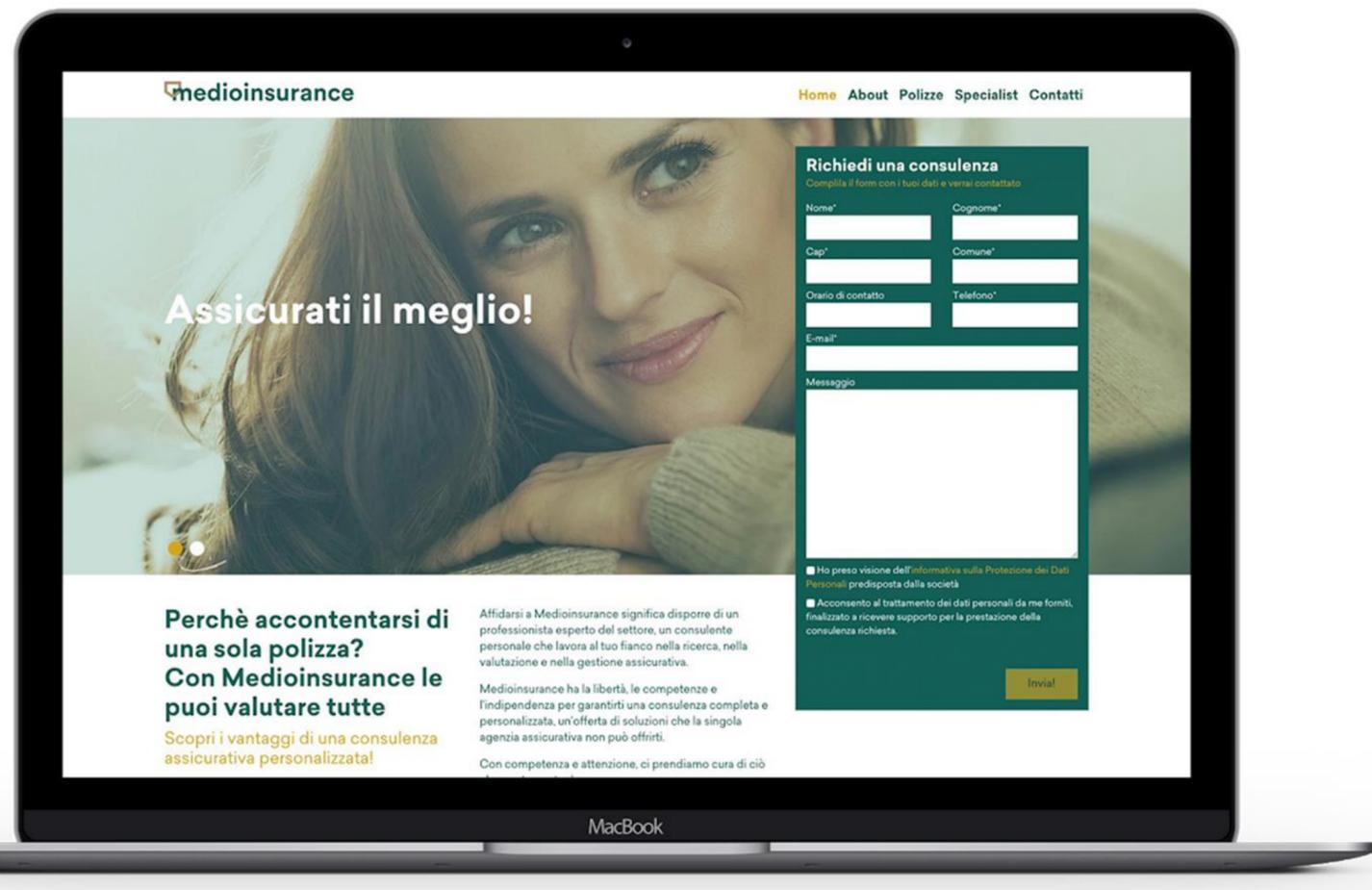
Hgroup per Fimaa

✓ Credipass

✓ Medioinsurance

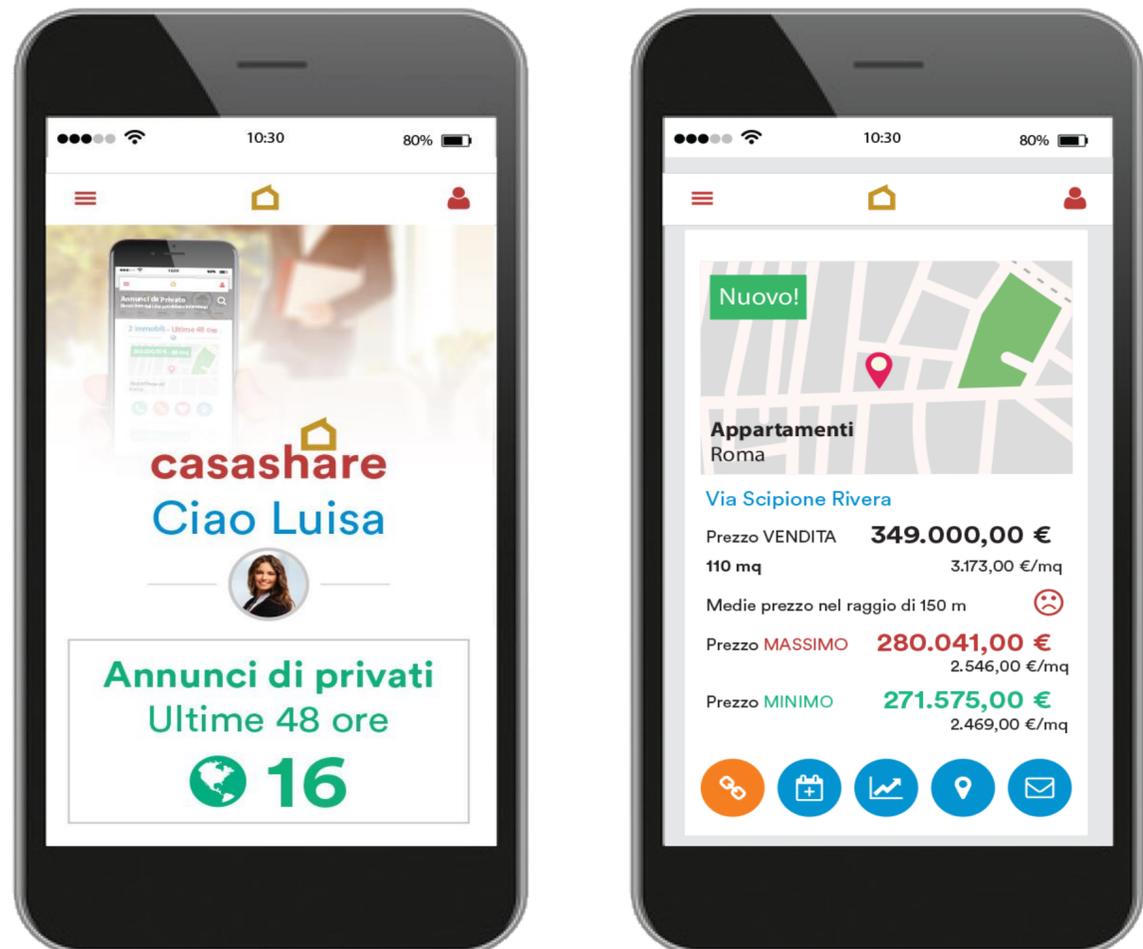
➤ Offerta Completa per Professionista (RC PROFESSIONALE E LE SUE ESTENSIONI)

➤ Coperture su Casa per ogni evento postumo all'acquisto (USATO GARANTITO)



Hgroup per Fimaa Solo per Professionisti

- ✓ Credipass
- ✓ Medioinsurance
- ✓ Casashare



Hgroup

DESKTOP

- Tutti gli annunci imm. Divisi professionisti e privati
- Storico annuncio e storico su prezzo
- Comparazione istantanea degli annunci con tutto ciò che è in vendita

APP

- Notifiche Push su nuovi annunci dei privati
- Comparazione e Brochure digitale con valori OMI comparabili, andamento mercato

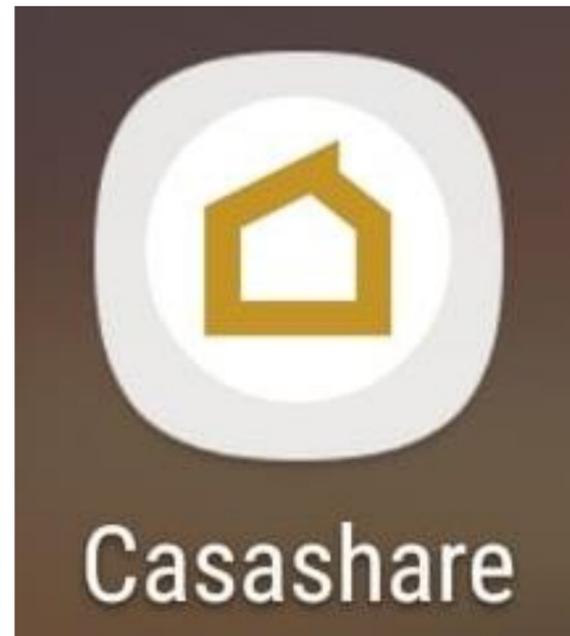
APP X CLIENTE

- Notifica al cliente tutto ciò

H

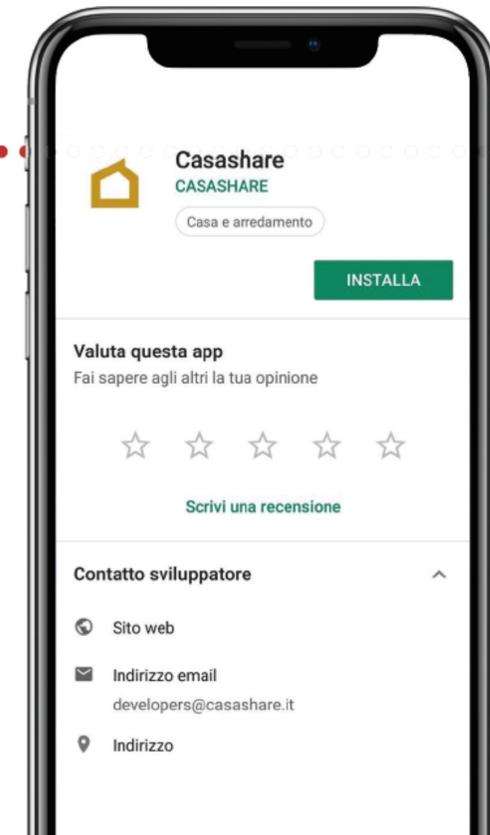
Hgroup per Fimaa

- ✓ Credipass
- ✓ Medioinsurance
- ✓ Casashare



Come installare l'app
e provarla gratuitamente
per **21 GIORNI**
1

Scarica l'app
Casashare da App
Store o Play Store.



Hgroup per Fimaa

- ✓ Credipass
- ✓ Medioinsurance
- ✓ Casashare
- ✓ Relabora

relabora & **Cerved**
↓
VerifiCasa



Contenuto del VerifiCasa



- VerifiCasa è l'innovativo servizio pensato e realizzato da Hgroup e Cerved
- Un unico documento che raccoglie tutte le informazioni e la documentazione su un immobile, necessarie per capire se ci sono delle criticità e/o valorizzarlo sul mercato della compravendita
- Nel VerifiCasa sono presenti tutti i documenti (reperiti da tecnici Cerved) ed elaborati a seguito di sopralluogo con indicazioni sulla regolarità

Contenuto Di VerifiCasa

VerifiCasa è l'innovativo servizio pensato da Cerved sia per chi desidera vendere un immobile presentando al meglio il proprio bene sia per dare la possibilità all'acquirente di scegliere in maniera più informata e consapevole.

Un unico documento che raccoglie tutte le informazioni e la documentazione su un immobile necessarie per capire se ci sono delle criticità e/o valorizzarlo sul mercato della compra-vendita.

VerifiCasa è la risposta a tutti i clienti che vogliono vendere o acquistare una casa, avendo in un unico documento indicazioni sulla regolarità giuridica ed amministrativa dell'immobile, sull'effettivo valore di mercato, sui titoli di proprietà e sulla prestazione energetica.

Il documento racchiude tutte le informazioni di cui il potenziale acquirente ha bisogno:



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA



ANALISI E STIMA DELL'IMMOBILE



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE

La perizia all'interno del report è redatta secondo i parametri in uso nel settore bancario ai fini dell'erogazione di finanziamenti.

Sintesi delle principali evidenze

Controlli da visura ipotecaria		
Presenza di nota di donazione (*)	No	La visura ipotecaria è un documento che permette di capire se un soggetto è proprietario di un immobile e di identificare l'esistenza o meno di situazioni giuridiche che possono influenzarne il valore
Presenza gravami (**)	No	
Regolarità urbanistica		
Presenza Certificato Abitabilità/agibilità	No	La regolarità urbanistica è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo (licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire, Dia, Scia, Cil, ecc.) con cui il comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile, senza la quale la compravendita non può avvenire
Regolarità urbanistica	Si	
Regolarità catastale		
Conformità rispetto a planimetria catastale	Si	La regolarità catastale è la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto di un immobile, senza la quale la compravendita non può avvenire
Regolarità su provenienza		
Intestazione Coerente	Si	Verificare la regolarità su provenienza dell'immobile significa identificare il proprietario attuale che sia coerente con l'instetario catastale. Inoltre verrà indicato se nell'atto sono eventualmente presenti vincoli o servitù
Servitù (***)	No	
Prestazione energetica		
Classe energetica	G	La certificazione di prestazione energetica (APE) è un documento che sintetizza le prestazioni energetiche di un immobile. Al momento dell'acquisto di un immobile è un documento obbligatorio
Valore di mercato dell'immobile	€ 133.000,00	Il valore di mercato costituisce la stima, elaborata dalla società peritale, alla quale l'immobile può essere venduto, alla data della valutazione
Grado di commerciabilità	Normale	L' appetibilità commerciale è una nostra stima della facilità con cui è possibile acquistare o vendere un immobile similare

(*) Se una donazione lede i diritti di altri eredi legittimi, questi possono agire legalmente nei confronti del donatario. Qualora quest'ultimo non abbia beni o denaro sufficienti a soddisfare le loro ragioni, gli eredi possono rivolgersi al terzo acquirente del bene – quindi a chi ha comprato la casa che era stata donata - chiedendone la restituzione.

(**) I gravami sono le tipologie di ipoteche che possono essere presenti su un immobile:

- ipoteche legali e amministrative (Equitalia – servizio riscossione tributi o compravendite)
- ipoteche giudiziarie (decreti ingiuntivi)
- ipoteche volontarie (ad es.: per accensione mutui, finanziamenti)
- atti esecutive o cautelari (pignoramenti, espropri, etc...)
- Fondi patrimoniali
- citazioni (atti che contestano la titolarità dell'immobile o chiedono la conclusione di un contratto preliminare – art.2932 c.c.)

(***) Le servitù sono diritti reali, assoluti, su una cosa di proprietà altrui. La presenza di una servitù sull'immobile riduce il valore dello stesso, in quanto ne determina una limitazione della disponibilità

10. Pass per il rogito

Si definisce **rogito** l'atto pubblico di compravendita di un immobile che sancisce il passaggio di proprietà di un bene dal venditore al compratore. Durante la stipulazione del rogito si possono verificare delle problematiche tali da non permettere che l'atto vada a buon fine. Tra le più comuni troviamo il rischio che il venditore non sia l'effettivo proprietario del bene e che non vi sia la regolarità edilizia o catastale. Altra situazione invece è legata al fatto che l'immobile, pur essendo vendibile, non risulti essere libero da ipoteche o pignoramenti. Di seguito è fornito l'elenco delle verifiche e dei documenti necessari per poter procedere alla stipula del rogito e uno schema riepilogativo sull'immobile di interesse che indica se lo stesso è idoneo al rogito o meno.

Regolarità edilizia

La **regolarità edilizia** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo autorizzativo con cui è stato realizzato (o modificato) l'immobile. Il titolo può essere, ad esempio:

- Licenza edilizia (edifici costruiti prima del 1977)
- Concessione edilizia (edifici costruiti tra il 1977 ed il 2003)
- Permesso di costruire (edifici costruiti dopo il 2003)
- Concessione in sanatoria (se l'edificio è stato realizzato in maniera difforme o senza titolo abilitativo ed è stata accettata la richiesta di condono)
- Titoli elencati nel paragrafo 4 'Dati catastali, edilizia ed urbanistica'

Se l'immobile è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967 è comunque necessario verificare la regolarità urbanistica. Gli edifici realizzati prima di questa data sono solamente commerciabili senza che vengano inseriti nell'atto gli estremi della licenza edilizia. Per verificare la regolarità bisogna confrontare l'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo presente presso il comune con lo stato attuale dell'immobile. Se l'elaborato grafico mostra difformità, come una stanza non esistente, un balcone posizionato in maniera differente, una finestra di dimensioni differenti, etc. la regolarità edilizia è compromessa e l'immobile ha dei vizi che il futuro acquirente erediterà dopo l'acquisto.

Per regolarizzare, il venditore può procedere con un titolo autorizzativo in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001). Non sempre è possibile regolarizzare queste difformità, per questo è fondamentale verificare la regolarità edilizia. Fatta la verifica, in caso di difformità, sarà il venditore che provvederà, a sue spese, alla regolarizzazione.

Regolarità catastale

Dal 1 Luglio 2010 è obbligatorio nel rogito dichiarare la **conformità catastale**: bisogna dichiarare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. La dichiarazione può essere asseverata da un tecnico abilitato. L'assenza di questo attestato può comportare anche la nullità dell'atto.

Alcune irregolarità (come un tramezzo demolito e non rappresentato nella planimetria catastale) sono molto frequenti ma possono essere risolte con un costo contenuto.

La regolarizzazione è più complessa se le modifiche non sono mai state denunciate al comune. In questo caso, prima della variazione catastale va presentato un titolo autorizzativo in sanatoria al comune.

Prima di vendere e acquistare un immobile bisogna quindi verificare se la planimetria catastale è conforme all'ultimo titolo abilitativo e con lo stato di fatto.

Fatta la verifica, in caso di difformità sarà il venditore che provvederà, a sue spese, alla regolarizzazione.

Regolarità su provenienza

Verificare la **regolarità su provenienza** dell'immobile significa identificare il proprietario attuale che sia coerente con l'intestataro catastale. Inoltre verrà indicato se nell'atto sono eventualmente presenti vincoli o servitù

Presenza di gravami

La **visura ipotecaria** serve a verificare nei registri immobiliari se sull'immobile sono presenti vincoli o altri gravami (ipoteche, pignoramenti, atti giudiziari, ecc.). Se, ad esempio, è presente un'ipoteca volontaria, saperlo significa chiederne l'estinzione o accollarsi il debito residuo.

Presenza di note da donazione

Va fatta particolare attenzione agli immobili che abbiano nel ventennio un **atto di donazione** perché un parente/erede escluso dalla

I Plus del VerifiCasa

- Cerved, leader di mercato e accreditato come certificatore presso tutte le istituzioni (Banche, Fondi, ecc...)
- Alta fruibilità del servizio (acquisto da Web)
- Costo certo e altamente competitivo:

**Verificasa BASE €
265,00 + IVA**

**Verificasa PLUS (con
A.P.E.)
€ 310,00 + IVA**

Hgroup per Fimaa

- ✓ Credipass
- ✓ Medioinsurance
- ✓ Casashare
- ✓ Relabora

Per ordinare il Verificasa base

Accedere al sito:

www.relabora.it



«Re interpretare
la professione

dell'agente immobiliare»
Secondo NOI

➤ Più cultura finanziaria e utilizzo della leva finanziaria nel marketing e nella consulenza

➤ Maggior collaborazione con il collega Mediatore Creditizio

➤ Massima Trasparenza

➤ Utilizzo delle tecnologie ed evoluzione digitale

➤ Maggior attenzione al cliente (potenziale acquirente)

➤ Totale apertura alla

Grazie a Tutti per
l'attenzione