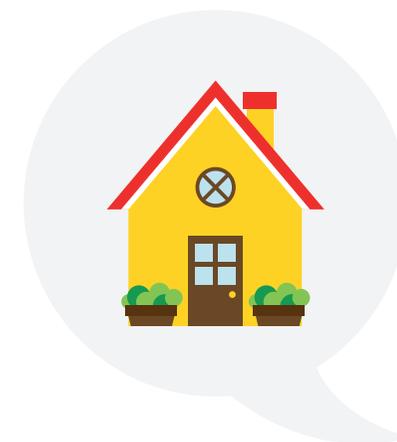




Le  
*regole* per  
*guadagnare*  
**CON GLI IMMOBILI**

- 1 PREFERENZA
- 2 LA PSICOLOGIA NEL RAPPORTO CON IL DENARO
- 3 LA PSICOLOGIA NELL'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI
- 4 COME SI VALUTA UN IMMOBILE
- 5 I DIVERSI MODI PER ACQUISTARE UN IMMOBILE A BUON PREZZO
- 6 RISCHI CONNESSI ALL'ACQUISTO
- 7 COME FINANZIARSI
- 8 COME VENDERE GLI IMMOBILI
- 9 RISCHI CONNESSI ALLA VENDITA
- 10 LE TASSE



Ormai sono passati quasi 20 anni da quando, terminate le scuole superiori, ho fondato la mia prima società.

Da allora, ho affrontato e realizzato centinaia di operazioni immobiliari: dal semplice acquisto e ristrutturazione di un appartamento per poi rivenderlo, alla cessione di compromesso (che pochi conoscono), allo stralcio e partecipato a centinaia di aste immobiliari.

Ho persino acquistato e ristrutturato o costruito da zero palazzine intere, per poi rivendere o mettere in affitto i singoli appartamenti.

Tutto quello che insegno ai miei corsi è frutto di anni e anni di esperienza sul campo, di negoziazioni a volte semplici a volte complesse, di compravendite, di relazioni con costruttori professionisti, agenzie immobiliari ed avvocati specializzati.

Per questo posso affermare, con assoluta certezza, che gli affari immobiliari si fanno sempre, anche e soprattutto nei periodi di crisi!

Alla tua Libertà Finanziaria



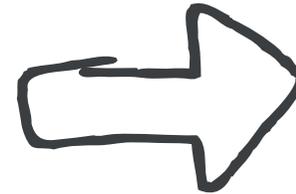
ALFIO BARDOLLA  
FINANCIAL COACH,  
AUTORE BEST-SELLER e  
IMPRENDITORE MILIONARIO

### Che cos'è l'intelligenza finanziaria?

Supponiamo di dare 10.000 euro a 100 lettori, tra 1 anno ci troveremo nella seguente situazione:

Come è possibile che a parità di tempo ci possa essere una differenza così grande? Contrariamente a quanto si pensa, il 90% delle persone ricche (in Italia i ricchi con oltre 1 milione di € di attività finanziarie sono 188.000) lo sono di prima generazione, cioè la loro ricchezza non deriva da patrimoni di famiglia o da eredità ma se la sono creata da soli spesso partendo da zero.

Questa capacità di generare ricchezza velocemente non è da attribuire al numero di ore passate a lavorare. Non esiste cioè una relazione tra la capacità di produrre reddito e il tempo passato per produrlo perché altrimenti non si spiegherebbe perché alcune persone sono diventate ricche in un lasso di tempo relativamente breve. Se quindi state lavorando per sperare di diventare ricchi siete sulla cattiva strada. Un ricco non lavora molto di più di altre persone ma ha la capacità di far lavorare i soldi al fine di generare nuova ricchezza. Un ricco non lavora per far soldi, ma sono i soldi che lavorano per lui.



**L'80%**  
dei lettori avrà meno di  
10.000 euro

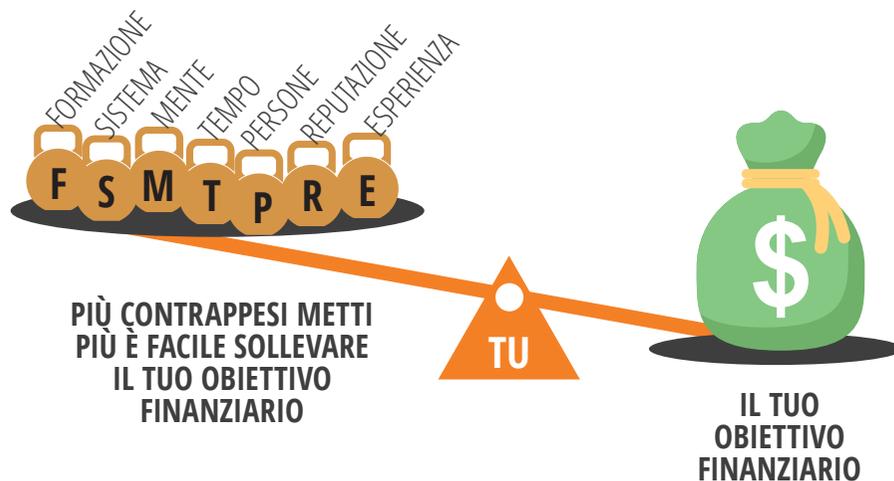
**IL 16%**  
dei lettori avrà coperto  
l'inflazione e avrà 10.300 euro

**IL 4%**  
avrà oltre 1 milione di euro

## Le leve

Per quale motivo per gli imprenditori e gli investitori è più facile essere ricchi?

La risposta è che loro hanno molta più leva. Supponiamo che il tuo obiettivo sia di raggiungere un milione di euro. Prova a immaginartelo come se fosse un sacco da sollevare. Per sollevare questo sacco, ti serve una leva. Tu sei il fulcro, il punto d'appoggio di questa leva. Più la leva sarà lunga, più contrappesi avrai per bilanciarla, e più sarà facile sollevare il sacco. È più semplice guadagnare un milione di euro quando se ne possiede già uno perchè abbiamo una leva più grande per poter sollevare il secondo milione. Abbiamo già un sacco da mettere per bilanciare.



## Le Leve interne ed esterne

Possiamo individuare a priori due tipi di leve: quelle interne e quelle esterne.

1	La nostra mente	È la nostra mente che ci rende ricchi o poveri, che ci fa vedere possibilità dove ancora non esistono.
2	Le persone che conosciamo	Le tue relazioni personali o di lavoro possono essere la tua leva per darti accesso a conoscenze e a possibilità economiche che ti richiederebbero forse mesi per poterle ampliare.
3	Il sistema	Ogni milionario ha un proprio sistema che spesso ha imparato da qualcuno, può trattarsi di attività imprenditoriali, investimenti azionari, tanto all'interno di un'azienda che su internet.
4	La salute	Troppo spesso non viene considerata, ma a cosa ti serve la ricchezza se, fisicamente, non hai la capacità di godertela?
5	Il tempo	Le persone che sono finanziariamente libere hanno dedicato tempo per diventarlo, hanno studiato, hanno saputo cogliere le opportunità e hanno fatto un uso corretto del tempo per dedicarlo ad attività importanti.

- 6 Il tempo libero Occupa parte del tuo tempo libero in un'attività o in una ricerca che possa darti dei risultati finanziari. Parte delle persone che partecipano ai miei corsi ha generato entrate aggiuntive durante i fine settimana.
- 7 L'educazione Chi ha investito nella propria formazione personale, e cioè quello che riguarda la gestione del loro stato d'animo e della parte finanziaria, si sono creati una cultura capace di far rendere i loro risparmi e sono molto più avanti rispetto a chi non l'ha fatto.
- 8 La reputazione Migliore è la tua reputazione e più leva acquisti, perché ci saranno sempre più clienti propensi a fare degli affari con te, più soci disposti ad investire sulla tua azienda e più banche inclini a darti credito.
- 9 Le abitudini Solo avendo abitudini serie e potenzianti come risparmiare, pianificare e scegliere buoni investimenti potrete avere una libertà finanziaria.
- 10 L'esperienza Aver affrontato certe situazioni, averle già risolte può essere determinante per aumentare la nostra leva e diminuire il tempo in cui possiamo sollevare 1 milione di euro.

Copyright Alfio Bardolla Training Group

## PER APPROFONDIRE QUESTO ARGOMENTO

Partecipa al corso "Investire in Immobili": troverai tutte le informazioni di cui hai bisogno per fare il tuo primo affare immobiliare.

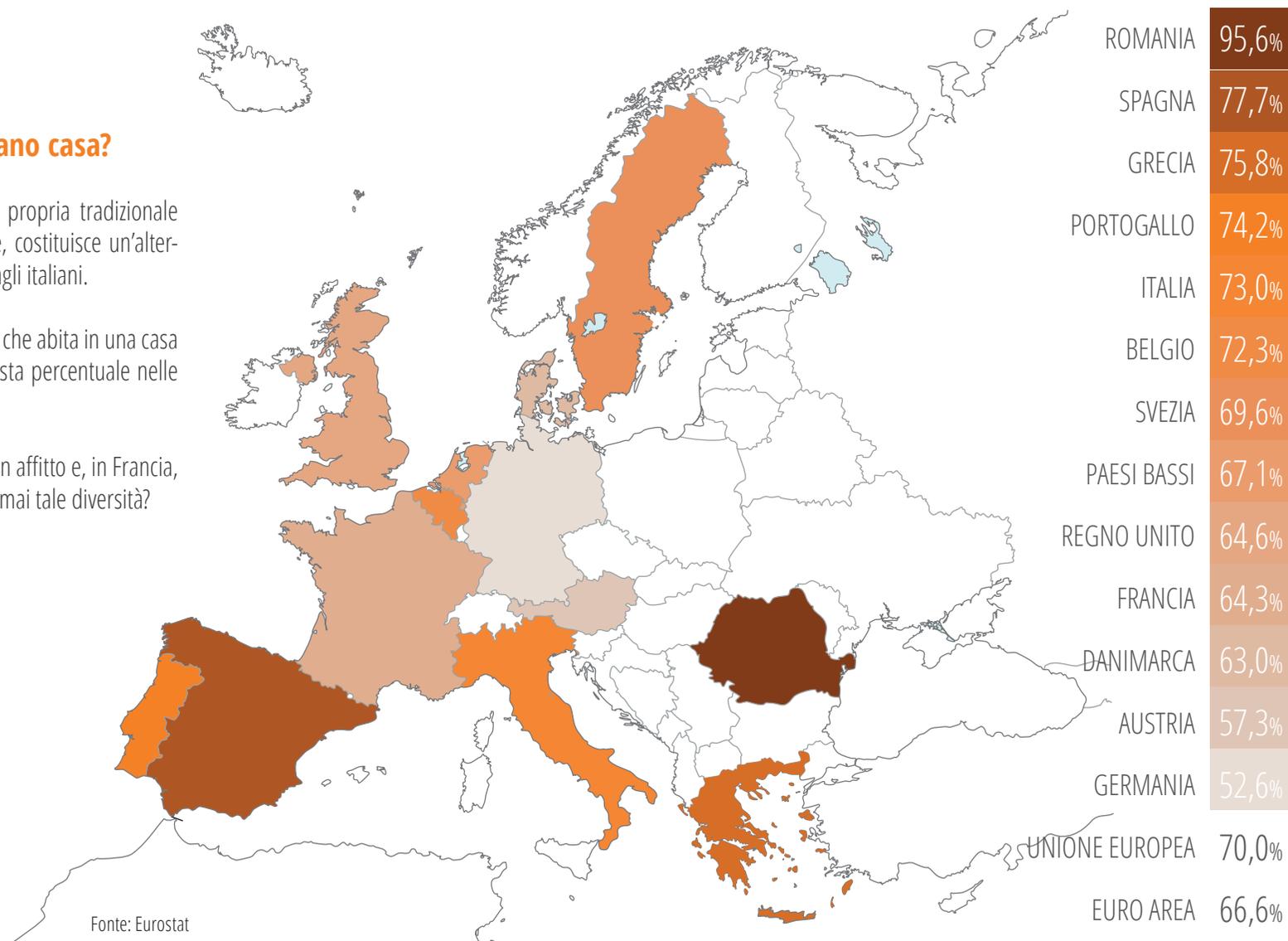
**Per informazioni sul corso e per prenotare il tuo posto** vai su [www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com) oppure chiamaci al Numero verde **800-910513**

### Perché gli italiani acquistano casa?

L'investimento immobiliare, data la propria tradizionale capacità di conservazione del valore, costituisce un'alternativa particolarmente apprezzata dagli italiani.

In Italia, la percentuale delle famiglie che abita in una casa di proprietà va oltre il 70% (ma questa percentuale nelle aree metropolitane si riduce).

In Germania, il 48% delle famiglie è in affitto e, in Francia, la percentuale scende al 36%. Come mai tale diversità?



### Perché gli immobili sono un buon investimento?

In realtà credo che gli immobili non siano soltanto un buon investimento, ma sono spesso molto meglio di qualunque altro tipo d'investimento e questo più di quanto parecchi possano pensare.

Per esempio: con 100.000 €, quanta ricchezza in azioni potete comprare?  
Se avete 100.000 € in contanti, potete comprare 100.000 € di controvalore. Diciamo che, per un investitore medio, questa è la risposta più appropriata.

Quanta ricchezza in immobili potete comprare con un investimento di 100.000 euro?  
Potete comprare una proprietà da 100.000 euro, ma potete anche comprare, sottoscrivendo un mutuo del 50%, una proprietà da 200.000 euro. Oppure, con un mutuo del 66%, una proprietà da 300.000 euro, o, con uno dell'80%, un immobile da 500.000 euro.

Quando comprate una proprietà, la banca vi può dare il denaro che vi serve. Infatti, la banca non presta denaro per acquistare azioni, obbligazioni, diamanti o oro, ma presta denaro per acquistare immobili. Considerate una cosa: se le banche non pensassero che il business fosse sicuro, vi presterebbero i soldi al 3%?

Se avete una azienda, sapete bene che le banche non vi prestano i soldi al 3%, ma a un tasso molto molto più elevato. Investendo in immobili il vantaggio della leva è abbastanza evidente. Se avete preso un immobile da 500.000 euro con un mutuo dell'80%, e il suo valore sale del 10%, cioè di 50.000 euro, il ritorno del vostro investimento iniziale di 100.000 euro, quello che vi è servito per ottenere il mutuo, è già del 50%.

Invece, se le vostre azioni salgono del 10%, i vostri titoli passano da 100.000 euro a 110.000 euro, con un guadagno di soli 10.000 euro.

È chiaro che la leva è in entrambe le direzioni, se tutto va giù del 10% avrò una perdita in entrambe le situazioni. Ma con gli immobili vi spiegherò come evitare alcuni degli errori più comuni di modo che questo possa non succedere o possa essere estremamente limitato.

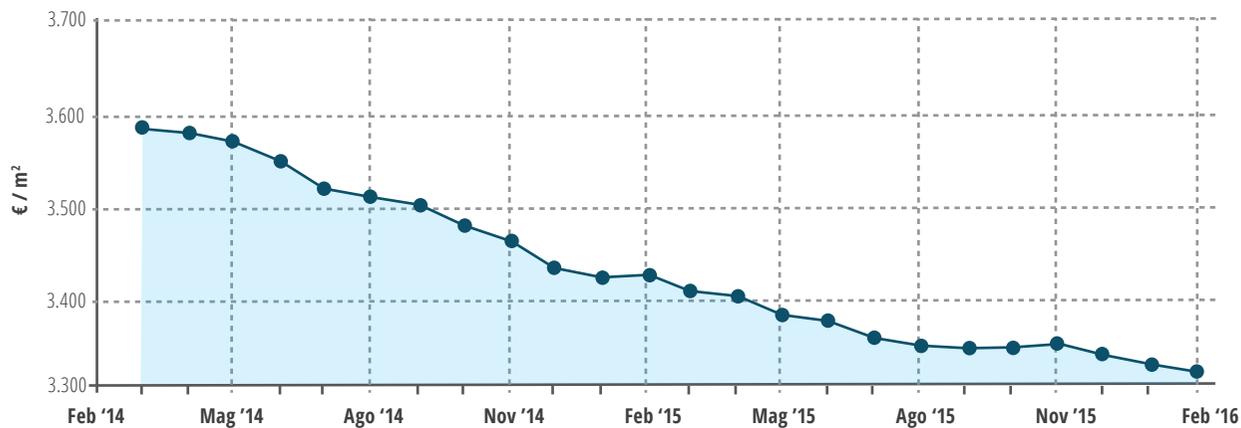
### L'acquisto della propria casa è un investimento?

La credenza popolare italiana è che per definizione la casa è un investimento, in quanto nel tempo essa si rivaluta!

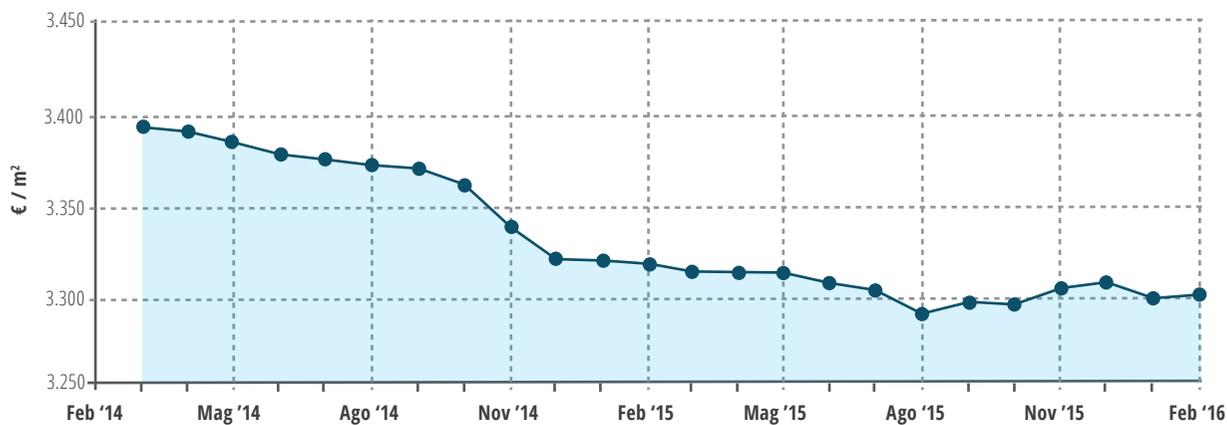
Ma siamo sicuri che si rivaluta sempre nel tempo?  
E la crisi del mercato immobiliare registrata negli anni '97-98 che ha determinato un calo di oltre il 40% dei prezzi al metro quadro in meno di cinque anni, chi se la ricorda?

Nella pagina seguente, i Trend dei prezzi al mq nelle città di Milano e Roma

Prezzo medio richiesto in vendita  
 Comune di Roma (RM) | Ultimi 24 mesi



Prezzo medio richiesto in vendita  
 Comune di Milano (MI) | Ultimi 24 mesi



## PER APPROFONDIRE QUESTO ARGOMENTO

Partecipa al corso "Investire in Immobili": troverai tutte le informazioni di cui hai bisogno per fare il tuo primo affare immobiliare.

**Per informazioni sul corso e per prenotare il tuo posto** vai su  
[www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com)  
 oppure chiamaci al Numero verde  
**800-910513**

## I 6 elementi che determinano il valore di un immobile residenziale

Esistono 6 elementi che determinano il valore di un immobile residenziale:



### PER APPROFONDIRE QUESTO ARGOMENTO

Partecipa al corso "Investire in Immobili": troverai tutte le informazioni di cui hai bisogno per fare il tuo primo affare immobiliare.

**Per informazioni sul corso e per prenotare il tuo posto** vai su  
[www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com)  
oppure chiamaci al Numero verde  
**800-910513**

Quando si decide di fare un investimento immobiliare bisogna rispettare le leggi che governano qualsiasi investimento: si investe un capitale economico per un tempo definito a priori e per un rendimento potenziale che sia superiore al rendimento % di investimenti in attività prive di rischio (BOT, BTP). Questo perché ogni investimento ha implicitamente un rischio di perdita del capitale che per essere assunto deve garantire un plusvalore rispetto ad investimenti in attività a basso rischio.

Quindi si procederà ad effettuare un investimento in un determinato immobile solo se il profitto lordo atteso, inteso come differenza tra il prezzo vendita potenziale e il prezzo di acquisto (inclusivo degli oneri, quali tasse e spese condominiali arretrate), sia almeno pari al 30%.

Per poter trovare immobili che presentano tale sconto di mercato è possibile fare ricorso a:

- ✓ ASTE IMMOBILIARI
- ✓ ACQUISTO DA PRIVATI
- ✓ STRALCIO DI CREDITI



### Aste immobiliari

Capita spesso di vederli nei riquadri sui quotidiani. Si tratta delle cosiddette vendite giudiziarie, che hanno meccanismi del tutto particolari.

La cosa particolare alle aste è la possibilità di potersi aggiudicare un immobile a un prezzo che è in certi casi molto basso, consentendo di registrare il cosiddetto acquisto a sconto anche a un valore molto inferiore al 30% del prezzo di mercato.

Gli immobili sono trattati direttamente dal giudice e quindi danno un certo grado di garanzie. Questi sono appartamenti di proprietà di persone fisiche o di società dichiarate fallite o che hanno subito il pignoramento.

Infine, comprare all'asta è sinonimo di:

**Perseveranza:** non scoraggiarsi di fronte alle innumerevoli aste perdute!

**Organizzazione:** essere un team di persone organizzate!

## 5 passi per la corretta partecipazione a un'asta

L'organizzazione della procedura di acquisto di un immobile all'asta può essere riassunta nei seguenti 5 passi:

- 1** Screening delle perizie per trovare gli immobili più commerciali  
Dove? Sui portali internet, riviste specializzate e quotidiani.
- 2** Valutazione potenziale dell'immobile  
Qual è il prezzo di vendita potenziale corrente dell'immobile? Le agenzie te lo dicono!
- 3** Valutazione delle spese accessorie potenziali  
Quali sono le tasse, le spese condominiali arretrate ed eventuali oneri di messa in regola? La calcolatrice, una telefonata all'amministratore e una chiacchierata con i vicini sono utili!
- 4** Preparazione della domanda di partecipazione  
Di che importo sono gli assegni circolari da versare a titolo di cauzione e quali i documenti da allegare? Vedi le usanze del Tribunale!
- 5** Presentazione fisica della domanda di partecipazione  
Dove ed entro che ora si presenta? Si deposita presso la cancelleria del Tribunale (sez. Esecuzioni immobiliari) o il Notaio?



## PER APPROFONDIRE QUESTO ARGOMENTO

Partecipa al corso "Investire in Immobili": troverai tutte le informazioni di cui hai bisogno per fare il tuo primo affare immobiliare.

**Per informazioni sul corso e per prenotare il tuo posto** vai su  
[www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com)  
 oppure chiamaci al Numero verde  
**800-910513**

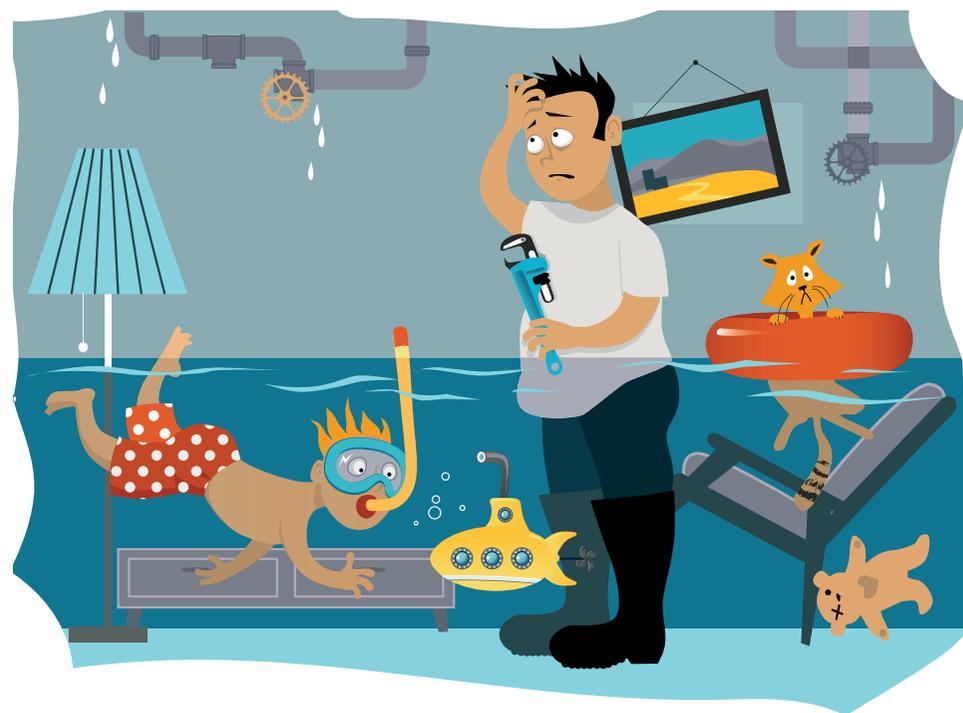
Comprare e vendere immobili può comportare una serie di rischi di cui alcuni possono essere facilmente valutabili in quanto evidenti, mentre altri possono presentare delle problematiche.

I principali rischi nell'acquisto di un immobile sono relativi alla:

- ✓ **individualità dell'immobile:** ogni immobile si può differenziare da uno simile per una miriade di elementi quali: finiture particolarmente eleganti come porte con un certo pregio o bagni con idromassaggio ecc.
- ✓ **elementi visibili e non visibili:** l'acquisto di un immobile è formato da una parte che si vede (apparenza esterna dell'immobile) ed una che non si vede e che potrebbe non essere regolare (tubature, fondazioni, contratti, vincoli, limitazioni o servitù).
- ✓ **incognite post acquisto:** relative a manutenzione costosa, ai rumori notturni, mancanza di parcheggi o infrastrutture o problemi col vicinato ecc.

Quindi, acquistare un immobile è un grosso impegno dal punto di vista economico!

È necessaria la conoscenza di tutti i rischi potenziali legati all'acquisto (o alla vendita) di un immobile, per poter fare le scelte giuste con maggior tranquillità e non avere poi sorprese negative!



## La scelta del mutuo

La scelta del mutuo non è sempre facile ed immediata. Nella decisione di scelta occorre tenere presente alcuni elementi fondamentali, quali:

- tasso: può essere fisso o variabile
- spread: la componente % del tasso applicato dalla banca e corrispondente al guadagno della banca, è contrattabile e varia da banca a banca;
- penali per rimborso anticipato: sono in % del capitale chiesto a prestito e vanno dallo 0% al 4%;
- preammortamento: la partenza del mutuo non è contestuale al rogito così la banca nel periodo che intercorre dal momento del finanziamento al momento della partenza del mutuo fa pagare degli interessi ai tassi correnti, che sono di norma estremamente superiori rispetto ai tassi fissati nel mutuo stesso
- costi di intermediazione: costi per la pratica di mutuo
- vincoli rappresentati dalla % del valore finanziabile: la maggior parte dei mutui finanziano il 70-80% del valore dell'immobile (determinato dal compromesso e controllato dal perito della banca), ma ci sono dei mutui che finanziano anche il 100% del valore dell'immobile ([www.mutuicentopercento.it](http://www.mutuicentopercento.it))
- rapporto rata mutuo/reddito: che non può superare il 30%.



## Mutui a tasso fisso

Il tasso di interesse resta lo stesso per tutta la durata del prestito e il tasso di interesse si ottiene sommando allo spread il tasso IRSW (Interest Rate Swap sull'euro).

Il mutuo a tasso fisso è indicato a tutti i dipendenti a stipendio fisso medio-basso e che potrebbero non riuscire a sostenere un eventuale aumento dei tassi di interesse del mercato: questa alternativa è più costosa dei prestiti a tasso variabile nel caso di forti riduzioni dei tassi di interesse, o in un contesto di bassa inflazione.

## Mutui indicizzati

L'indicizzazione dei tassi avviene sulla base dell'Euribor, il tasso di riferimento delle operazioni bancarie. In genere, l'indicizzazione è a 3 o 6 mesi ed è pubblicizzata su tutti i quotidiani.

Le rate variano ad ogni scadenza in relazione all'andamento dei tassi rilevati sui mercati finanziari.

Il più delle volte questi tassi sono più vantaggiosi di quelli a tasso fisso e quindi è più facile chiedere prestiti di ammontare superiore.

### PER APPROFONDIRE QUESTO ARGOMENTO

Partecipa al corso "Investire in Immobili": troverai tutte le informazioni di cui hai bisogno per fare il tuo primo affare immobiliare.

**Per informazioni sul corso e per prenotare il tuo posto** vai su

[www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com)

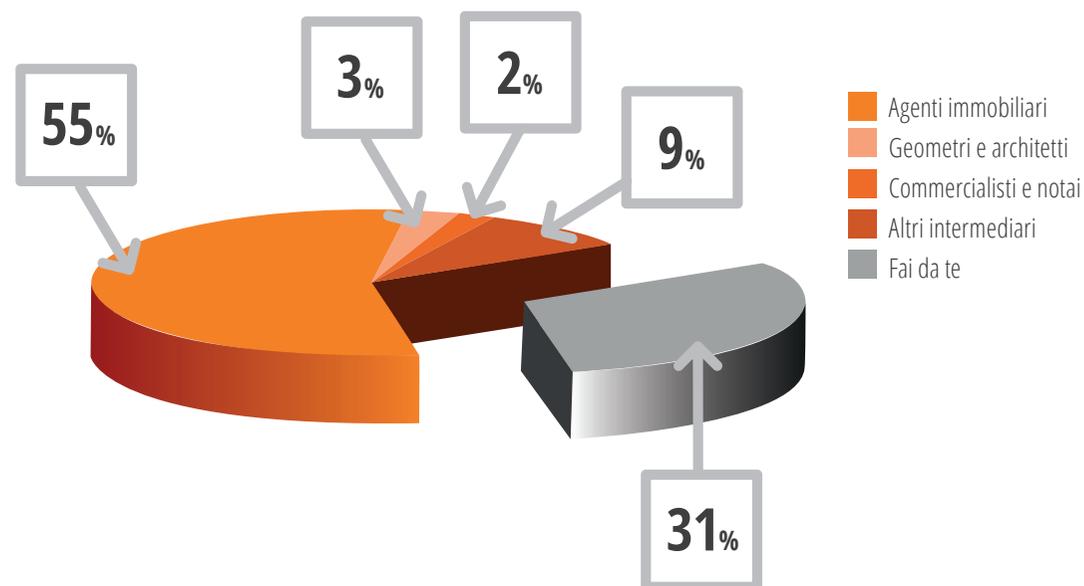
oppure chiamaci al Numero verde

**800-910513**

Per poter vendere un immobile si può far riferimento a diversi attori presenti sul mercato immobiliare quali agenzie e intermediari vari (commercialisti, notai o architetti).

I canali divenuti più diffusi in Italia sono:

- ✓ l'agenzia immobiliare;
- ✓ il fai da te (con annunci o web).



Il grafico rappresenta in % gli attori del mercato immobiliare che trattano gli scambi di case. Dall'analisi si evidenzia che:

1. gli agenti immobiliari dominano gli scambi per il 55 %
2. è interessante notare l'elevata percentuale (pari al 31%) di privati che tratta direttamente nel settore immobiliare.

### Rischio di vizi occulti o difformità

In fase di vendita o dopo molto tempo possono comparire difetti di fabbricazione o altri vizi in realtà imputabili al proprietario precedente o al costruttore se abbiamo comprato un immobile nuovo.

### Rischio di cambiamento di normativa

Può succedere che tra il momento in cui si compra una casa e il momento in cui si vende si verifica un cambio nelle normative edilizie o nei piani regolatori cosicché quello che si poteva fare prima magari non si può più fare pochi mesi dopo. Per esempio: recentemente a Milano è stata modificata in senso restrittivo la legge sui sottotetti per cui ciò che fino a poco tempo fa poteva essere reso abitabile ora non lo è più.



## Le tasse sulla compravendita

Le tasse sulla compravendita colpiscono sia il venditore che il compratore. L'acquirente è sottoposto a diverse imposte che variano a seconda:

- se il venditore è un privato o un'impresa
- del tipo di acquisto: se prima casa o seconda casa.

	<b>Imposta di registro</b>	<b>Imposta ipotecaria</b>	<b>Imposta catastale</b>	<b>IVA</b>
VENDITORE PRIVATO	2% del prezzo della prima casa  9% se seconda casa	50 euro in caso di prima casa  50 quando non è abitazione primaria	50 euro in caso di prima casa  50 quando non è abitazione primaria	
VENDITORE IMPRESA	200 euro	200 euro	200 euro	Acquirente soggetto al pagamento del 4% di IVA se prima abitazione, se 2° casa del 10% o 22% di IVA nel caso di abitazione di lusso o con interventi di recupero effettuati dall'impresa

Fonte: elaborazione Alfio Bardolla Training Group

“ GRAZIE PER AVER SCARICATO QUESTO EBOOK GRATUITO!

VUOI AVERE INFORMAZIONI  
SUI NOSTRI CORSI?

CLICCA QUI

OPPURE

CHIAMA ORA GRATIS  
24 ore su 24

800 910513

TI È PIACIUTO QUESTO EBOOK?

CONDIVIDILO!  

CONTINUA A SEGUIRCI SU



[www.alfiobardolla.com](http://www.alfiobardolla.com)