

**Alfio Bardolla**

ALFIO BARDOLLA E-BOOK

# Investire in Immobili<sup>TM</sup>

Tratto dal materiale del seminario  
di maggior successo  
di Alfio Bardolla Training Company

**Alfio Bardolla**  
TRAINING COMPANY

La società della libertà finanziaria

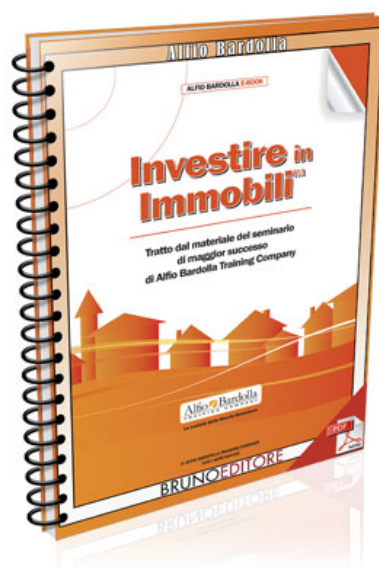
© ALFIO BARDOLLA TRAINING COMPANY  
Tutti i diritti riservati

**BRUNO EDITORE**

**ALFIO BARDOLLA**

**INVESTIRE IN IMMOBILI<sup>TM</sup>**

**I Segreti di Alfio Bardolla  
per Investire in Immobili**



*In collaborazione con*



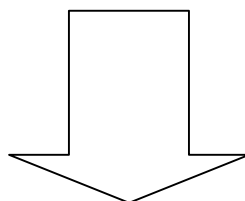
**La società del Wellness Finanziario<sup>TM</sup>**

## 1.

### La Psicologia nel rapporto con il denaro

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

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



---

80%

dei lettori  
avrà meno di  
10.000 euro

16%

dei lettori avrà  
coperto l'inflazione  
e avrà 10.300 euro

4%

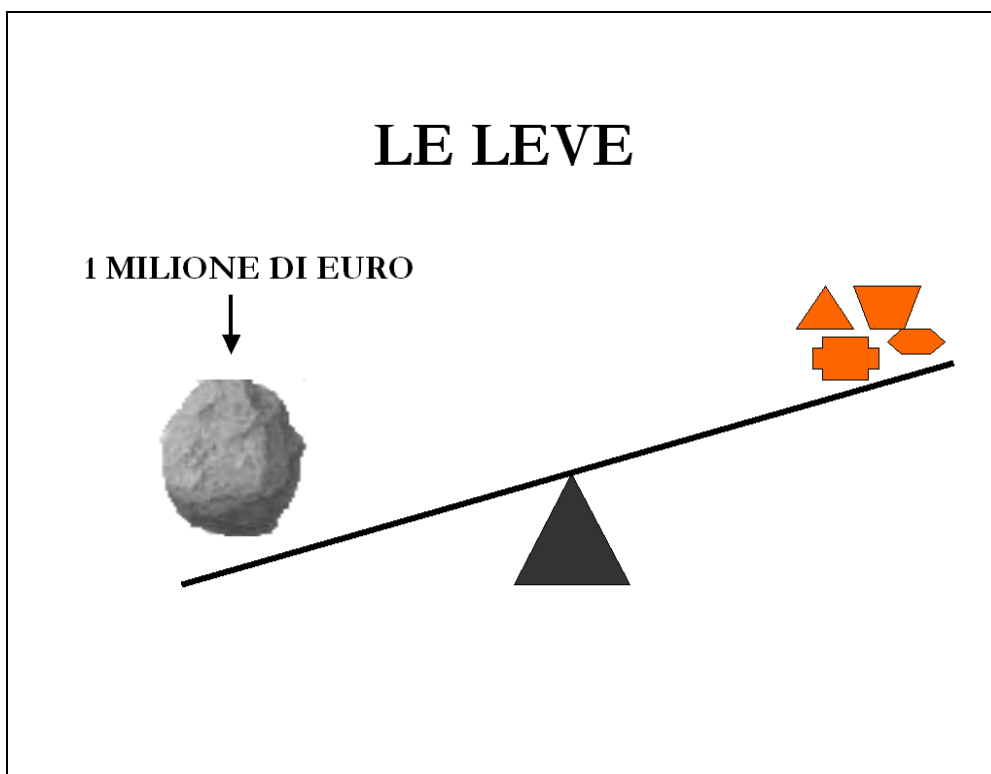
tornerà con  
oltre 1 milione  
di euro!

Com'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.



### **Le Leve interne ed esterne**

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

#### ***Le 10 leve interne***

Nella tabella che segue sono descritte le dieci leve interne.

<b>La nostra mente</b>	È la nostra mente che ci rende ricchi o poveri, che ci fa vedere possibilità dove ancora non esistono.
------------------------	--

<b>Le persone che conosciamo</b>	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.
<b>Il sistema</b>	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.
<b>La salute</b>	Troppo spesso non viene considerata, ma a cosa ti serve la ricchezza se, fisicamente, non hai la capacità di godertela?
<b>Il tempo</b>	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.
<b>Il tempo libero</b>	Occupare parte del tuo tempo libero in un'attività o in una ricerca che possa darti dei risultati finanziari. Parte delle persone che partecipano al mio corso Wellness Finanziario ha generato entrate aggiuntive durante i fine settimana.

<b>L'educazione</b>	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.
<b>La reputazione</b>	Migliore è la sua reputazione e più leva acquista, perché ci saranno sempre più clienti propensi a fare degli affari con lui, più soci disposti a investire sulla sua azienda e più banche inclini a dargli credito.
<b>Le abitudini</b>	Solo avendo abitudini serie e potenzianti come risparmiare, pianificare, scegliere buoni investimenti potrete avere una libertà finanziaria.
<b>L'esperienza</b>	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 Dr. Alfio Bardolla*

## 2.

### **La psicologia nell'acquisto degli immobili**

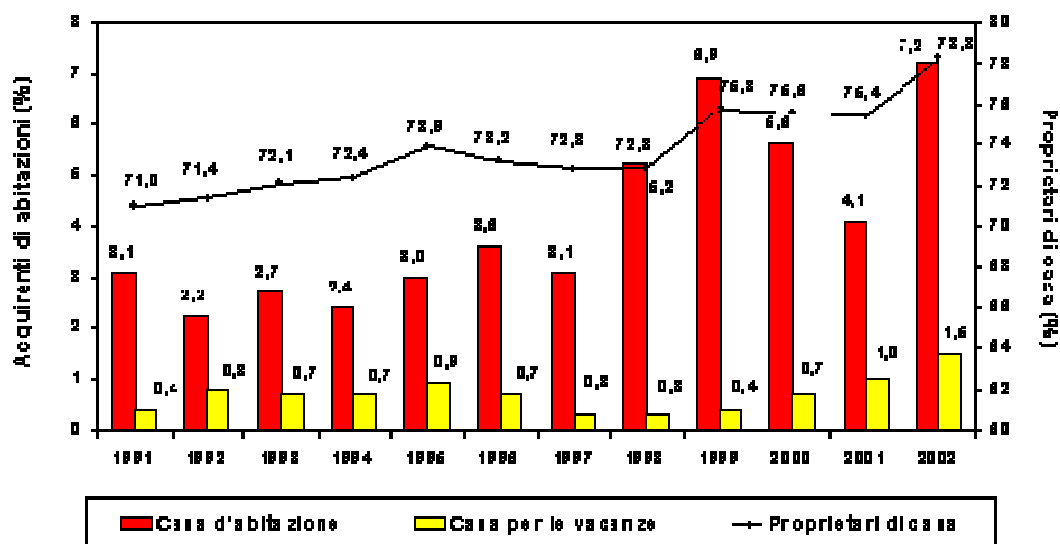
#### **Perché gli italiani acquistano casa?**

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 sfiora mediamente l'80% (ma questa percentuale nelle aree metropolitane si riduce a meno del 70%).

In Germania, il 60% delle famiglie è in affitto e, in Francia, la percentuale scende al 42%. Come mai tale diversità?

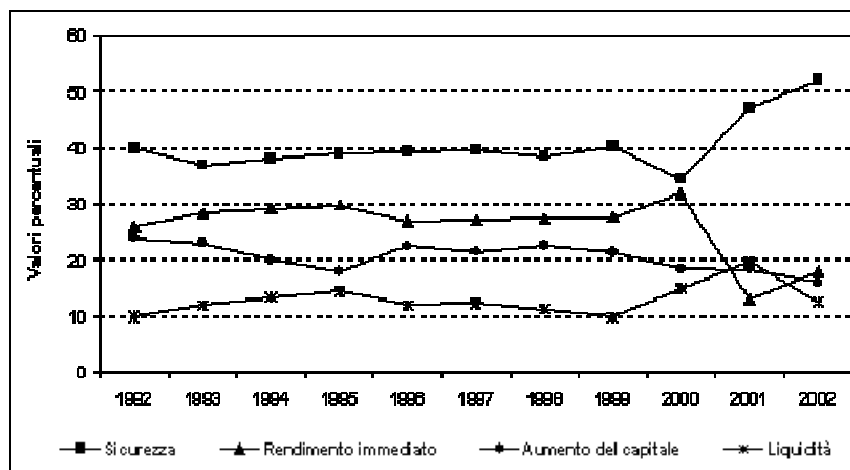
*Italia: Proprietari di casa e acquirenti negli ultimi 12 mesi (valori % sul totale di famiglie).*



*Fonte: BNL/Centro Einaudi, 2002*

La sicurezza dell'investimento è la principale motivazione all'acquisto di un immobile per gli italiani. La sicurezza è poi stata ulteriormente privilegiata a partire dal 2000, arrivando a costituire la motivazione principale per più della metà delle famiglie, rispetto alle altre motivazioni, quali: l'aumento del capitale, la liquidità e il rendimento.

### *Priorità nelle scelte di investimento*



*Fonte: BNL/Centro Einaudi, 2002*

### **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 euro, quanta ricchezza in azioni potete comprare?

Se avete 100.000 € in contanti, potete comprare 100.000 euro 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 un'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 decisamente 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.

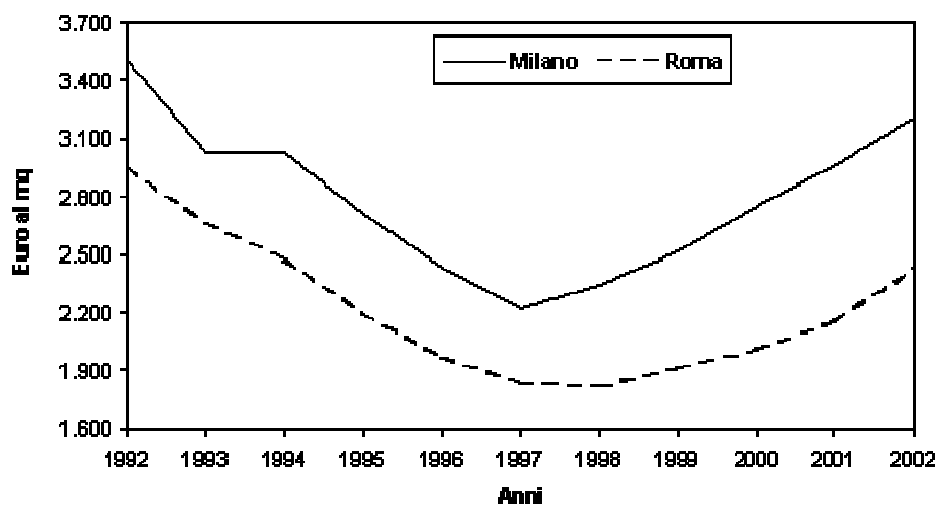
È chiaro che la leva è in entrambe le direzioni, se tutto va giù del 10% avrò una perdita in entrambe le situazioni. Ma con gli immobili vi spiegherò come evitare alcuni degli errori più comuni di modo che questo possa non succedere o possa essere estremamente limitato.

### **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?**

*Trend dei prezzi al mq nelle città di Milano e Roma*



### **3.**

## **Come si valuta un immobile**

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

1. Le motivazioni all'acquisto;
2. La dimensione e gli accessori;
3. Caratteristiche ed accessori;
4. La location;
5. Lo stato di conservazione;
6. Il mercato.

## 4.

### **I diversi modi per acquistare un immobile a buon prezzo**

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 a 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 giudiziarie
- acquisto da privati
- stralcio di crediti.

### **Aste immobiliari**

Capita spesso di vederli nei riquadri sui quotidiani. Si tratta delle cosiddette aste 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.

Investire in immobili ricorrendo alle aste giudiziarie 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 dal Notaio!

## 5.

### **Rischi connessi all'acquisto**

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 di un immobile:** 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 di un immobile:** 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!

## 6.

### **Come finanziarsi**

#### **La scelta del mutuo**

La scelta del mutuo non è sempre facile e 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 corrisponde 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
- 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.

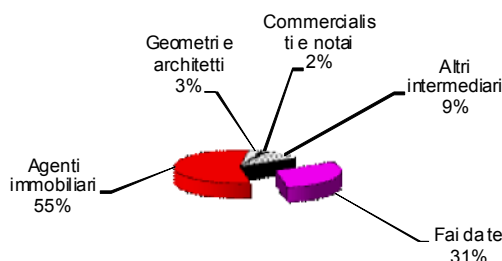
Le rate variano ad ogni scadenza in relazione all'andamento dei tassi rilevati sui mercati finanziari. Il più delle volte questi tassi sono più vantaggiosi di quelli a tasso fisso e quindi è più facile chiedere prestiti di ammontare superiore.

## 7.

### Come vendere gli immobili

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

#### Gli attori del mercato immobiliare che trattano lo scambio



Il grafico rappresenta in % gli attori del mercato immobiliare che trattano gli scambi di case.

L'analisi 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.

*Fonte: indagine Jeme Bocconi nella provincia di Milano per il Caam Fimaa.*

I canali divenuti più diffusi in Italia sono:

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

## 8.

### **Rischi connessi alla vendita**

#### **Rischio di omessa denuncia in questura della consegna dell'immobile**

Il venditore, una volta stipulato l'atto di vendita dell'immobile, avrà l'obbligo di denunciare la consegna dell'immobile all'acquirente. La denuncia va fatta in appositi moduli forniti dal notaio al momento della stipula dell'atto di compravendita, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, e dovrà essere consegnata in questura o inviata all'autorità locale di pubblica sicurezza per raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### **Rischio di vizi occulti o difformità**

In fase di vendita o dopo molto tempo possono comparire difetti di fabbricazione o altri vizi in realtà imputabile 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.

## EBOOK CONSIGLIATO

### I SOLDI FANNO LA FELICITA' + L'ARTE DELLA RICCHEZZA

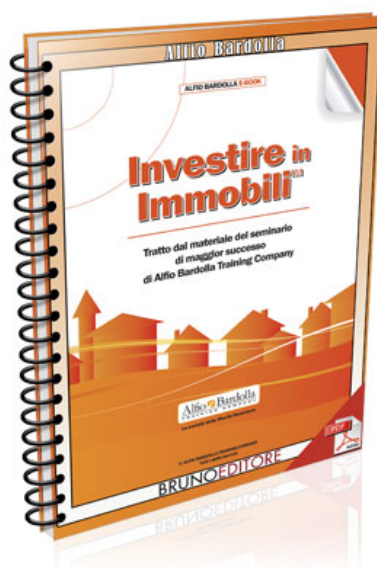


**Cambia la tua vita e la tua situazione  
economica con il Wellness Finanziario**

**ALFIO BARDOLLA**

**INVESTIRE IN IMMOBILI<sup>TM</sup>**

**I Segreti di Alfio Bardolla  
per Investire in Immobili**



*In collaborazione con*



**La società del Wellness Finanziario<sup>TM</sup>**