

Igino Di Pietra

Investire in Aste Immobiliari



Tecniche e Strategie Pratiche per
Guadagnare con le Aste di Immobili

Autostima.net

IGINO DI PIETRA

Capitolo 1 estratto da:

INVESTIRE IN ASTE IMMOBILIARI



**Tecniche e Strategie Pratiche
per Guadagnare con le Aste di Immobili**

2

Titolo

“INVESTIRE IN ASTE IMMOBILIARI”

Autore

Igino Di Pietra

Editore

Bruno Editore



ATTENZIONE: questo ebook contiene i dati criptati al fine di un riconoscimento in caso di pirateria. Tutti i diritti sono riservati a norma di legge. Nessuna parte di questo libro può essere riprodotta con alcun mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'Autore e dell'Editore. **E' espressamente vietato trasmettere ad altri il presente ebook**, nè in formato cartaceo né elettronico, né per denaro né a titolo gratuito. Tutti i nomi di prodotti o aziende citati nel testo sono marchi registrati appartenenti alle rispettive società e sono usati a scopo editoriale e a beneficio delle relative società.



ATTENZIONE: investire in immobili è rischioso

Le strategie riportate in questo libro sono frutto di anni di studi e specializzazioni, quindi non è garantito il raggiungimento dei medesimi risultati economici. I risultati passati ottenuti dall'autore non forniscono alcun tipo di garanzia per i guadagni futuri.

Il lettore si assume piena responsabilità delle proprie scelte economiche e finanziarie, consapevole dei rischi connessi a qualsiasi forma di investimento in immobili.

I casi di studio e gli esempi contenuti nel testo sono frutto di notizie e opinioni che possono essere modificate in qualsiasi momento senza preavviso e non costituiscono sollecitazione all'acquisto o alla vendita di immobili e al pubblico risparmio.

L'unico scopo è di fornire elementi di studio sull'andamento del mercato immobiliare, pertanto non possono essere considerate come previsioni certe e non mettono al riparo dal rischio insito nelle operazioni di investimento in immobili.

L'Autore e l'Editore declinano ogni responsabilità su eventuali inesattezze dei dati riportati, danni, perdite economiche, danni diretti o indiretti derivanti dall'uso o dalla divulgazione delle informazioni contenute in questo libro.

Sommario

Introduzione	pag. 6
Giorno 1: Investire nelle aste immobiliari	pag. 10
Giorno 2: Aspetti giuridici delle aste	pag. 32
Giorno 3: Trovare gli immobili in asta	pag. 66
Giorno 4: Come partecipare all'asta	pag. 111
Giorno 5: 10.000 euro in sessanta giorni	pag. 142
Giorno 6: Investire i soldi degli altri	pag. 161
Giorno 7: Aspetti fiscali delle aste	pag. 195
Conclusione	pag. 223

INTRODUZIONE

Lo scopo che voglio raggiungere attraverso questa guida è quello di trasmetterti un sostanzioso bagaglio di conoscenze teoriche e pratiche frutto dei miei 15 anni di lavoro nel settore delle aste immobiliari. A fine lettura sarai a conoscenza di tutti i segreti e trucchi per **guadagnare con le aste**. Il tuo motto dovrà essere non solo acquistare, ma soprattutto guadagnare.

Man mano che scorrerai il testo, ti saranno illustrati tutti gli aspetti giuridici propri di un'asta immobiliare, perché per acquisire una buona pratica occorre avere alle spalle solide conoscenze teoriche.

Una volta appresa la teoria, saprai come muoverti al meglio nel mondo delle aste immobiliari. Il settore, negli ultimi anni, è cambiato in maniera notevole. Le procedure, infatti, sono state snellite e, con le **recenti riforme** del sistema giudiziario, si è inteso perseguire l'obiettivo di vendere il maggior numero possibile di immobili.

Però, a mio avviso, i **problemi** rimangono tanti. Il primo passo per guadagnare con successo con le aste è capire quali sono i propri diritti e doveri. Infatti ti potrà capitare di confrontarti con professionisti incaricati dal tribunale ma non all'altezza del loro compito.

Con ciò non voglio certo generalizzare, ma sarà per te fondamentale conoscere i tuoi diritti e doveri anche per farli valere senza timori reverenziali. Come disse Massimo D'Azeglio: “Adesso che abbiamo fatto l'Italia facciamo gli Italiani” ossia, ora che le riforme sono state fatte, la componente umana si deve adeguare al nuovo sistema.

La guida ti propone un percorso di 7 giorni, alla fine dei quali avrai appreso tutto quello che c'è da sapere per arricchirti con le aste giudiziarie. Ogni giorno imparerai cose nuove: ti svelerò tutti i **segreti pratici** per guadagnare con le aste. Preciso che le aste immobiliari non sono che una tipologia di aste giudiziarie, esistono, infatti, anche le aste mobiliari per la vendita, ad esempio, di orologi o macchine. Tale distinzione è valida dal

punto di vista giuridico, ma oramai, nell'uso comune, le aste giudiziarie vengono identificate con **le aste immobiliari**.

Imparerai anche come impostare ed utilizzare le strategie vincenti per guadagnare con le aste anche se di tuo non possiedi nemmeno un euro. Infatti è relativamente facile guadagnare quando si ha un proprio capitale a disposizione, il difficile è quando non lo si ha!

Alla fine della settimana avrai a disposizione tutto il bagaglio di conoscenze necessarie per guadagnare con le aste giudiziarie e cambiare in maniera radicale la tua situazione economica.

Da parte mia ti trasmetterò tutto ciò che c'è da sapere su questo mondo, il resto dipenderà da te. Molte tra le persone che hanno lavorato con me hanno raggiunto il **successo economico**, mentre altre, pur avendo le medesime conoscenze e competenze, non lo hanno raggiunto semplicemente perché non hanno agito. Hanno avuto a disposizione le giuste strategie ma non sono **passate all'azione**.

Una volta letto questo libro, è necessario passare all'azione, e sono certo che, tra un anno, avrai cambiato in maniera straordinaria la tua situazione economica.

Alla fine dei sette giorni, poniti l'**obiettivo** di guadagnare 100 mila euro nel primo anno. Per arrivare a raggiungerlo occorre muoversi da subito. Lo step di partenza consisterà nell'aggiudicarti il tuo primo immobile all'asta entro 60 giorni dall'acquisto di questo ebook.

Applica alla lettera tutto ciò che hai imparato e raggiungerai l'obiettivo.

Buona lettura,
Igino Di Pietra

GIORNO 1

INVESTIRE NELLE ASTE IMMOBILIARI

L'idea di scrivere questo libro è nata dal crescente **interesse** sviluppatosi negli ultimi anni, ed attualmente **aumentato in maniera impressionante**, per il settore delle aste.

Sempre più persone s'interessano alle aste immobiliari e vi partecipano, cercando **di acquistare immobili** attraverso questo meccanismo.

Il fenomeno è veramente importante dal punto di vista numerico. Se, infatti, da un canto, sono molte le persone che si indirizzano verso il settore delle aste per risolvere il problema abitativo, sono, dall'altro, molte anche quelle che vi partecipano per scopi speculativi.

L'acquisto all'asta giudiziaria è visto come una concreta possibilità per migliorare la propria situazione economica. Ma a fronte di questa importante evoluzione del mercato, non c'è quasi

nessuna preparazione da parte di chi partecipa alle aste immobiliari. Manca assolutamente una **formazione** appropriata, che del resto, **può impartire solo chi ha esperienza nel campo.**

Nel settore delle aste non ci si può improvvisare esperti da un giorno all'altro poiché gli interessi economici in gioco sono estremamente importanti. Questa guida nasce proprio con lo scopo di fornire una preparazione adeguata, tale da poter affrontare con successo tutti gli aspetti delle aste immobiliari.

Quando vado in tribunale sorrido nel pensare che nel lontano 1995, anno in cui, timidamente, mi avvicinai al settore, la situazione era completamente diversa, tanto che acquistare alle aste era ritenuto un privilegio per pochissimi eletti. Ricordo che, a quell'epoca, ad ogni "incanto" partecipavano un massimo di due o tre persone.

Dire timidamente è un eufemismo, è inutile negare che, in realtà, mi accostai con un po' di paura ad un settore che, per anni, aveva avuto la fama di essere il regno della **malavita** o, comunque, un giro chiuso ed esclusivo riservato a pochi.

E' ovvio che fossi spaventato da queste voci, ma la mia esperienza successiva mi ha portato a capire che, in realtà, almeno per ciò che concerne il tribunale di Roma, le cose non stavano esattamente in questi termini.

Non si correva il rischio di venire minacciati se si provava ad acquistare un appartamento all'asta. Con ciò, ovviamente, non voglio dire che aggiudicarselo fosse facile! Ad ogni modo la prima cosa da fare era sgomberare del tutto la mente dal pregiudizio che l'ambiente fosse monopolio della malavita. Una volta capito questo, il primo passo era fatto.

SEGRETO n. 1: Negli anni si è propagata la convinzione, in realtà priva di fondamento, che il settore delle aste immobiliari fosse il regno della malavita.

Come dicevo, non per questo è stato facile acquistare. L'ostacolo più importante è stato capire quali fossero le strategie vincenti per aggiudicarsi gli immobili. La vera **difficoltà** è consistita **nel comprendere tutti gli aspetti tecnici e legali.**

Come e dove trovare le informazioni, le **perizie**, il documento che descriva le caratteristiche dell'appartamento che vuoi comprare.

Come capire se l'appartamento fosse libero o occupato, e, in caso fosse occupato, come e in quanto tempo liberarlo. Valutare se l'appartamento, all'interno, fosse in buone o cattive condizioni, e assicurarsi che, in caso fosse in buone condizioni, il vecchio proprietario non lo distruggesse per vendetta.

Come trovare i soldi per acquistare l'immobile all'asta e come diventarne proprietari. Nella compravendita tradizionale, infatti, c'è un notaio che trasferisce la proprietà dell'appartamento, nelle aste immobiliari chi se ne occupa?

Dopo un po' di tempo, ho capito che esiste un ufficio del tribunale che rilascia all'acquirente il **decreto di trasferimento**. Egli, grazie a questo documento, diviene proprietario

dell'appartamento acquistato all'asta. Ma come fare per ottenerlo? Quali ulteriori documenti presentare? E quanto tempo occorre per averne la disponibilità?

Inoltre, come ottenere la correzione dei dati catastali relativi all'appartamento nel caso siano errati?

Sull'appartamento acquistato **gravano** almeno **un'ipoteca** ed un **pignoramento**, come fare a cancellarle e quanto costa?

Infine, se il proprietario non ha pagato le spese condominiali, a chi spetta saldarle? Magari hai acquistato un appartamento pensando di aver fatto un affare e invece ti ritrovi a pagare 20 mila euro di spese condominiali.

Come fare per procurarsi le informazioni che consentono di tenere sotto controllo tutte queste problematiche?

Forse, in fin dei conti, acquistare all'asta sarebbe più semplice se l'unico ostacolo fosse rappresentato dalla ipotizzata presenza della malavita organizzata. Questa, in realtà, non c'entra nulla, il problema è un altro, e consiste nella differenza tra chi ha e chi non ha successo in un dato settore. Ciò che lo determina è la migliore competenza che ne ha un dato concorrente ha rispetto ad un altro nel momento in cui ha luogo la trattativa.

SEGRETO n. 2: Il vero segreto era ed è avere le giuste competenze, ossia sapere più cose degli altri concorrenti sia dal punto di vista pratico che teorico.

Ma come apprendere queste conoscenze? Se vuoi diventare dottore o avvocato vai all'università, compri determinati libri e con gli anni riesci a raggiungere il tuo obiettivo. Ma come fare ad apprendere tutti i segreti del mondo delle aste immobiliari e raggiungere il successo economico nel settore? Quando iniziavi di certo non esisteva una scuola che ti preparasse né un libro dal quale trarre le nozioni fondamentali.

All'epoca non avevo alcun tipo di competenza in materia di PNL, ossia di Programmazione Neuro-Linguistica, la disciplina creata da Bandler e Grinder negli anni settanta e da allora utilizzata con crescente successo per gli scopi più vari.

La strategia del **modellamento** ne rappresenta uno degli elementi fondamentali e consiste nel prendere in considerazione un evento o un fenomeno complesso e scomporlo in una serie di

elementi minori che andranno poi ricomposti a seconda della situazione pratica da fronteggiare.

Se notiamo che una persona fa qualcosa meglio di noi, per esempio ha successo nel mondo delle aste, invece di sentirci incapaci, possiamo modellare ciò che fa e riuscire, così, a riprodurre la sua abilità.

Nel mio caso, per dirla in parole semplici, **dovevo trovare qualcuno che mi insegnasse tutto e che mi servisse da modello.** Ebbi fortuna e venni in contatto con la persona che mi insegnò tutti i segreti del settore aste immobiliari.

SEGRETO n. 3: Il mio successo è stato trovare un modello vincente a cui ispirarmi.

Ora ti rivolgo una domanda: secondo te, questa persona si è messa totalmente a mia disposizione trasmettendomi velocemente tutti i suoi segreti, o, invece, ho dovuto sudare le proverbiali sette camicie per venirne a conoscenza? La risposta, è ovvio, è la seconda. Sai cosa mi disse? Lo cito: “Stavo aspettando proprio te,

per spiegarti tutto, così, prima o poi, ti ritrovo come concorrente!”. Non aveva torto, molte altre persone, in passato, avevano tentato di acquisire i suoi segreti per poi scavalcarlo e, a ben vedere, non aveva alcun motivo di riservarmi un trattamento di favore!

Ma non mi sono scoraggiato ed ho insistito a lungo finché non mi è venuto in mente di fargli una proposta vincente creando una di quelle situazioni che gli americani definiscono “win-win”, ovvero vittoriosa per entrambe le parti. Gli ho offerto la maggior parte dei miei guadagni in cambio delle sue informazioni, e, finalmente, mi ha svelato il primo segreto per entrare con successo nel mondo delle aste giudiziarie.

Il primo motto fu: “Compra un giornale e, a partire da domani mattina, vai tutti i giorni a leggerlo negli uffici del tribunale nei quali avvengono le aste immobiliari”. Inizialmente pensai che mi stesse prendendo in giro o che fosse pazzo. In realtà dietro questo consiglio, apparentemente senza senso, si nascondeva una grande verità (e non trascorse troppo tempo prima che comprendessi fino a che punto fosse concreto).

La lezione era ed è che **se vuoi entrare in un settore, devi frequentare quel settore**, prima o poi chi è già dentro ti noterà e ti rivolgerà la parola. Magari, in principio, lo farà solo per prenderti in giro, ma con il passare del tempo, ti considererà un volto familiare. Da una semplice battuta passerai ad una conversazione e così, da un giorno all'altro, sarai nel settore e del settore.

Inoltre, frequentando l'ambiente, avrai la possibilità di studiare tutti i meccanismi del settore e di apprendere i segreti teorici ma soprattutto quelli pratici.

SEGRETO n. 4: Per avere successo nel settore delle aste, è fondamentale frequentare ogni giorno il tribunale.

Ricordiamo che il successo in un settore dipende dalle conoscenze, sia teoriche che pratiche che se ne hanno. La teoria è fondamentale, ma senza l'aspetto pratico è priva di reale valore. **E' con la pratica, con l'azione che si acquisisce l'esperienza.**

Il mio scopo, attraverso questa guida, è trasmetterti tutte le nozioni teoriche-giuridiche possibili sul mondo delle aste giudiziarie, ma, soprattutto, dirti che l'elemento che mi ha portato e ti porterà a raggiungere il successo economico in questo campo è l'esperienza.

E' la capacità che ti consentirà di individuare immediatamente a quali aste partecipare e a quali no semplicemente leggendo l'annuncio che le pubblicizza. In questo modo risparmierai del tempo prezioso, cosa che è alla base del successo in tutti i settori economici. Infatti **risparmiare tempo è il presupposto fondamentale per guadagnare soldi.**

Nella vita lavorativa, chi più e chi meno, tutti guadagniamo una certa cifra al mese. Poniamo che tu sia dipendente e che guadagni circa 20 mila euro l'anno, alla fine della tua vita professionale, se dura almeno 40 anni, arriverai a guadagnare circa 800 mila euro, quindi una cifra importante. Quindi se ti dico che conosco un segreto per guadagnare sicuramente 800 mila euro, tu penderesti dalla mia labbra per conoscerlo.

Ma se poi ti dicessi che il segreto consiste nel lavorare come dipendente per 40 anni, credo che avresti voglia di darmi due ceffoni, poiché, nello specificare l'elemento temporale, ovvero contestualizzando il segreto a livello temporale, lo banalizzo.

Ma mentre **il denaro può essere recuperato in qualsiasi momento**, perché in un mese può capitarti di guadagnare un milione di euro vincendo una lotteria, **il tempo perso non ti sarà mai restituito** infatti non esiste alcuna lotteria che ti possa restituire un anno di vita. Quindi il tempo è l'elemento da ottimizzare prima di ogni altra cosa poiché **perdere tempo vuol dire perdere denaro** che nessuno ti permetterà di riguadagnare.

Come dicevo poco fa, al giorno d'oggi, ad ogni asta c'è una grande concorrenza, tante persone che partecipano, addirittura società, ma, nonostante ciò, in base alla mia esperienza, sono pochi coloro che acquistano con successo.

A questo punto voglio che presti ancora più attenzione a quanto scrivo. Per avere successo nel settore delle aste giudiziarie non occorre acquistare molti appartamenti, quanto, piuttosto,

assicurarsi quelli giusti, che poi sono quelli che ti faranno guadagnare.

Sai qual è il trucco per aggiudicarti un appartamento ad ogni asta che parteciperai? Semplice: **offrire più degli altri.**

Il trucco è semplice, nel momento in cui ti trovi a partecipare ad un'asta, se il tuo concorrente offrirà 100 mila euro, tu offrirai 105 mila euro, se lui offrirà 110 mila euro, tu offrirai 120 mila euro, e se insiste, per non perdere tempo, offrirai 300 mila euro. Stai certo che, avvalendoti di questo metodo, riuscirai ad acquistare tutti gli appartamenti che vorrai.

Ma cosa succede se l'appartamento da te acquistato con questo metodo ha un valore di mercato più basso del prezzo di acquisto? Che, purtroppo, hai buttato via i tuoi soldi.

Ho estremizzato il mio discorso per farti capire che acquistare all'asta è semplice, basta offrire più degli altri, ma **guadagnare all'asta** è ben altra cosa. E' molto difficile e solo in pochi riescono a raggiungere questo obiettivo nel lungo periodo.

Infatti seppure molti riescono, nel breve periodo, a guadagnare, spesso nel lungo, soffrono delle perdite. Perché, magari, presi dall'entusiasmo, sbagliano un acquisto e da questo errore derivano loro grandi perdite economiche.

Per guadagnare con le aste giudiziarie bisogna avere una determinata strategia operativa, che deriva esclusivamente da una approfondita conoscenza della materia sia dal punto di vista teorico che pratico.

Il mercato delle aste è, sarà sempre un mezzo importante per guadagnare soldi, perché gli appartamenti venduti all'asta saranno sempre di più.

Vediamo di analizzare i motivi alla base di questo fenomeno. In questi ultimi anni c'è stato il boom del settore immobiliare, tantissime persone hanno acquistato appartamenti, ma la maggior parte lo ha fatto accendendo un **mutuo**. Può succedere, poi, che molte di esse non saranno in grado di onorare i propri obblighi con la banca per i più vari motivi e tutte queste situazioni andranno ad alimentare il mercato delle aste.

In passato, chi comprava un appartamento, normalmente acquistava in contanti, facendo conto sull'aiuto dei familiari o con i propri risparmi, inoltre **il mercato dei mutui era più selettivo**, era più difficile ottenere denaro in prestito per acquistare immobili. Tuttavia, alla fine degli anni novanta, le banche hanno considerato questo mercato interessante e quindi hanno facilitato le procedure burocratiche a tal fine.

Inizio subito col dire che il problema è, in realtà, molto più ampio. Riguarda, infatti, il credito in senso lato e il discorso dei mutui non rappresenta che la punta dell'iceberg.

Per avere un quadro generale della situazione è importante capire cosa è accaduto. Dopo l'11 settembre si è avuto un ribasso dei tassi di interesse, che hanno raggiunto un minimo storico, sono scesi addirittura al di sotto del tasso di inflazione! In questo modo l'accesso al credito è risultato estremamente facilitato poiché di fatto ci si è trovati in presenza di tassi di interesse negativi.

Questa politica monetaria è stata dettata dalla necessità di sostenere l'economia dei paesi occidentali. Perciò, per favorire

uno sviluppo maggiore o evitare delle crisi economiche, si è ritenuto utile tenere bassi i tassi interesse.

La conseguenza di questo accesso facilitato al credito da parte di tutti, ha portato ad **una grande richiesta di acquisto di case**, e, quindi, alla conseguenza di continui rialzi nel prezzo delle abitazioni. Ciò ha costretto i più ad accendere mutui per l'acquisto di immobili, anche a scopo speculativo nel caso di seconde, terze e quarte case, i cui tassi di interesse spesso arrivavano a raggiungere il 100% e oltre del valore dell'immobile stesso.

Inoltre, in questi ultimi anni, le forme di finanziamento più diffuse sono state a **tasso variabile**. Infatti, grazie alla particolare convenienza di questi prodotti, tantissime persone hanno sottoscritto un mutuo a tasso variabile, che però, con l'aumento dei tassi, **si sono rivelati delle vere e proprie bombe ad orologeria**. Anche per questo motivo, nell'ultimo anno, sono aumentati a dismisura il numero di mutui non onorati.

SEGRETO n. 5: Il mercato delle aste giudiziarie sarà sempre più ricco perché sono aumentati in maniera esponenziale i mutui insoluti.

Alla luce di queste considerazioni lo scenario futuro non sembra allegro, un lettore attento, quindi, potrebbe chiedersi se sia poi così conveniente investire nel settore immobiliare.

La risposta è sì, alla luce di due considerazioni. La prima è che, in Italia, il mercato immobiliare o, meglio, la richiesta di immobili in un anno si aggira intorno **alle 700 mila compravendite**. Questa cifra, poi, è in aumento, **si ritiene che raggiungerà la quota di un milione**, questo perché i flussi d'immigrazione hanno portato in Italia milioni di stranieri, la maggior parte dei quali si è integrata appieno nel tessuto economico del nostro Paese.

Inoltre ricordiamo che gli stranieri hanno una propensione al risparmio maggiore rispetto a noi italiani, e, dopo avere vissuto per anni in immobili di affitto, una gran parte di essi ha deciso di acquistare una casa. Ne hanno l'opportunità poiché le banche

concedono la possibilità di accedere un mutuo anche agli stranieri che risiedono in Italia da qualche anno.

Questo fenomeno fa sì che ci sia una gran richiesta di case da acquistare. Per la mia esperienza, sono proprio questi nuovi utenti ad aver maggiore bisogno di assistenza negli acquisti, infatti se è già difficile per un Italiano muoversi con successo nei complicati meccanismi burocratici di un acquisto immobiliare, sia che avvenga nel mercato tradizionale, sia nel mercato delle aste, figuriamoci per uno straniero. **Questa esigenza darà a chi vorrà sfruttarla una ulteriore possibilità di guadagno,** ti parlerò in seguito di questa opportunità.

L'altra ragione per la quale il mercato immobiliare rimane un settore particolarmente interessante, **è che i prezzi degli appartamenti, specialmente nelle grandi città, non scenderanno.** E' certo, perché per la legge generale di mercato della domanda e dell'offerta, quando la domanda è superiore all'offerta i prezzi non possono scendere.

Tuttavia i prezzi non possono scendere anche per un altro motivo un po' più tecnico, proviamo ad esaminarlo.

Abbiamo visto che le banche hanno concesso, nel corso di questi anni, migliaia di mutui. La banca, ovviamente, ha l'esigenza di cautelarsi e lo fa attraverso una garanzia reale, che, **in sostanza la garanzia reale consiste nell'appartamento acquistato con i soldi della banca.** Ciò significa che se non paghi il mutuo, la banca dà inizio, nei tuoi confronti, alla cosiddetta procedura **esecutiva**, che consiste nel chiedere al tribunale competente di rivendere all'asta l'appartamento da te acquistato senza poi onorare il tuo debito. Col ricavato della vendita riesce a recuperare i soldi inizialmente erogati concedendoti il mutuo.

Ma se il mercato immobiliare andasse in crisi e il prezzo degli immobili dovesse crollare, chi comprerebbe le case all'asta? O meglio, le case si venderebbero sempre, ma a un prezzo più basso, e, quindi, le banche rischierebbero di non recuperare appieno i soldi erogati.

Ecco perché, viste le grandi potenzialità che le banche hanno nell'influenzare il mercato economico e, in particolare, il mercato immobiliare, i prezzi degli immobili non scenderanno mai velocemente.

In Italia difficilmente accadrà ciò che è successo negli Stati Uniti nell'estate del 2007. La grave crisi dei mutui e, quindi, gli sbalzi del mercato immobiliare sono stati determinati da una situazione specifica del mercato americano. Negli Stati Uniti, infatti, le banche hanno concesso come in Italia un numero elevato di mutui, ma, al fine di non esporsi a loro volta al rischio legato al rialzo dei tassi, hanno ceduto immediatamente i mutui ad altre istituzioni finanziarie.

In sostanza la banca erogatrice non era altro che un venditore, poiché cedendo immediatamente il debito ad altri, si è liberata dei rischi ad esso connessi.

Tuttavia, anche coloro che hanno acquistato debiti dalle banche, li hanno a loro volta rivenduti ad altre istituzioni finanziarie con un meccanismo abbastanza complesso che prevede il

sezionamento di ogni singolo debito in più parti. Queste vengono poi conglobate in nuovi strumenti finanziari che hanno assunto la forma di titoli obbligazionari sottoposti alle società di rating per una valutazione basata non più sull'affidabilità dei debiti originari, ma sulle singole componenti degli stessi titoli.

Ecco, quindi, che sul mercato sono stati immessi titoli con una valutazione di affidabilità superiore a quella reale. Chi sono i destinatari di questi titoli? C'è un lungo elenco di acquirenti che, basandosi sui rating delle agenzie come metro di giudizio per i titoli che stavano acquistando, si è ritrovato a possedere enormi quantitativi di obbligazioni poi investite dal problema dei mancati pagamenti dei mutui di cui sopra.

In sostanza il problema è stato trasferito ai sottoscrittori dei fondi di investimento, molto simili ai comuni fondi cui hanno accesso tutti i risparmiatori. Quello che importa è che le banche si sono liberate e quindi, in sostanza, non hanno avuto più interesse a sostenere il mercato immobiliare.

Man mano che aumentavano i mutui insoluti, parallelamente

alla diminuzione del prezzo degli immobili, non avendo più le banche interesse a sostenere i prezzi, gli investitori si sono ritrovati con un enorme numero di titoli che ritenevano sicuri il cui valore continuava a scendere. Nel tentativo di liberarsene, hanno innescato gli effetti a catena che hanno portato al crollo dei mercati finanziari a livello globale.

A quel punto le banche centrali di tutto il mondo sono intervenute con le note immissioni di liquidità sui mercati. Lo hanno fatto per cercare di tamponare la situazione derivante da una crisi del credito che, come avrai compreso da quanto descritto sopra, non era circoscritta al problema dei mutui ad alto rischio,.

In Italia, invece, le banche sono coinvolte in prima persona. Seppure alcune posizioni debitorie sono state cedute e, quindi, anche in Italia alcuni istituti hanno ceduto i propri crediti, lo hanno fatto verso società a loro collegate. Almeno questo è successo nella maggior parte dei casi e per questo è presumibile che in Italia non si verificheranno le situazioni descritte negli Stati Uniti.

RIEPILOGO DEL GIORNO 1:

- SEGRETO n. 1: Negli anni si è propagata la convinzione, in realtà priva di fondamento, che il settore delle aste immobiliari fosse il regno della malavita.
- SEGRETO n. 2: Il vero segreto era ed è avere le giuste competenze, ossia sapere più cose degli altri concorrenti sia dal punto di vista pratico che teorico.
- SEGRETO n. 3: Il mio successo è stato trovare un modello vincente a cui ispirarmi.
- SEGRETO n. 4: Per avere successo nel settore delle aste, è fondamentale frequentare ogni giorno il tribunale.
- SEGRETO n. 5: Il mercato delle aste giudiziarie sarà sempre più ricco perché sono aumentati in maniera esponenziale i mutui insoluti.

IGINO DI PIETRA

Capitolo 1 estratto da:

INVESTIRE IN ASTE IMMOBILIARI



**Tecniche e Strategie Pratiche
per Guadagnare con le Aste di Immobili**

32