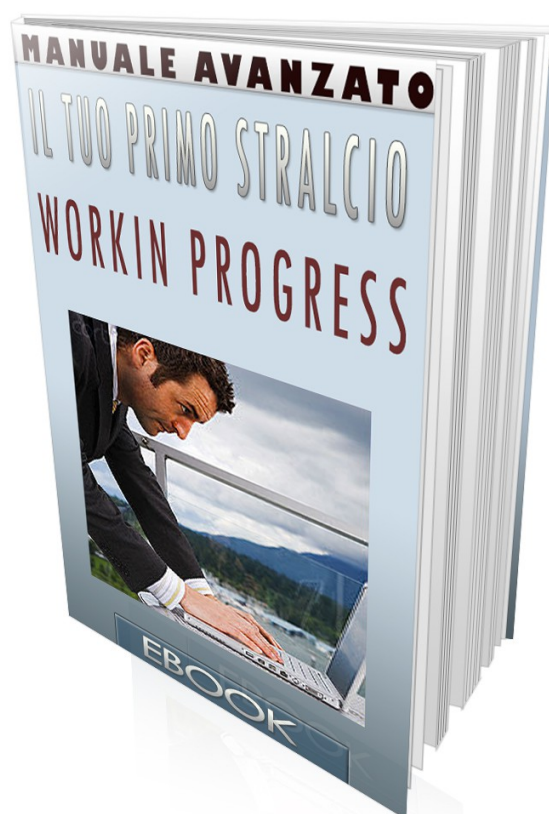


“IL TUO PRIMO STRALCIO .MANUALE AVANZATO ”

“Il tuo primo stralcio” work in progress

Manuale avanzato



di Gentile Francesco

WWW.STRALCIO-IMMOBILIARE.COM

WWW.RELAX-IMMOBILIARE.COM

“IL TUO PRIMO STRALCIO .MANUALE AVANZATO ”



[CLICCA QUI PER VEDERE LA PROMO RISERVATA](#)

PREMESSA

Chi cerca trova !

Ricordati chi cerca trova !

Questa frase mi e' rimasta impressa sempre quando iniziai ad investire con la **tecnica degli stralci immobiliari**.

A dirmela in continuazione e' stato il mio primo mentore esperto in stralci immobiliari.

Ho sempre trovato mentori nei modi piu' strani ,per chi non mi conosce dovete sapere che fino a 10 anni fa gli investimenti immobiliari non erano una mia priorita' ;il mio lavoro di mediatore era la mia unica attenzione .

Ora distanza di anni posso definirmi una persona **“fortunata”** di aver trovato la forza di entrare in questo mondo e soprattutto ringrazio il mio mentore per gli stralci immobiliari “Lorenzo “che mi ha insegnato anni fa le malizie di questo settore redditizio.

Una sua frase che per molti puo' sembrare banale “chi cerca trova” ha cambiato radicalmente il modo di vedere questo settore.

In questo manuale riuscirete a comprendere bene perche' lo stralcio immobiliare una volta conosciute bene le regole gira intorno a questa frase.

“Chi cerca trova”.

Ecco quindi come scegliere uno stralcio immobiliare comodamente seduti da casa.

Buon business da Franco Gentile

ESISTONO CORSI SUGLI STRALCI ?

Hai mai sentito parlare di stralci immobiliari?

Hai mai notato che in rete o nelle librerie non esistono testi validi che trattano questa nicchia degli investimenti immobiliari?

Trovi solo libri generici che parlano di potenzialita' di questo investimento ,ma assolutamente nessun corso che spieghi passo passo come ci si puo' arricchire con questa tecnica ultra redditizia.

La motivazione di preciso non la conosco ,ma un'idea dopo aver appena concluso il mio Primo master stralci sistema protetto me la sono fatta.

In effetti investire con gli stralci immobiliari non e' come comperare un immobile con sconto e poi rivenderlo !

Non e' solo quello .

Investire in stralci richiede conoscenza del mercato immobiliare,capacita' di trattare con esecutati , con creditori privilegiati e non , raccogliere deleghe ,essere “investigatori”,riconoscere vizi sull'immobile,rivendere velocemente e avere rapporti con diversi professionisti.

Come vedete un po' diverso dalla semplice cessione di un preliminare dove e' sufficiente formarsi una squadra di segnalatori e poi fare offerte creative.

Quindi per un formatore mettere tutte queste informazioni e poi

“IL TUO PRIMO STRALCIO .MANUALE AVANZATO ”

venderle al mondo potrebbe richiedere molto sacrificio e poco guadagno.

Ecco perché ci si limita ad erogare la formazione solo in corsi live o work shop ad **oltre 3500 euro** per 2 giornate.

E le aule sono sempre piene!!!



Si guadagna molto e un conto è parlare ed un altro discorso è scrivere , registrare tutto questo materiale e poi renderlo pubblico. Ci si impiega un'eternità ed è molto complicato .

Lo so perché il mio [CORSO AVANZATO ON LINE STRALCI](#) mi ha portato via oltre **6 mesi** per metterlo disponibile on line .

E' stata una mia scelta ,ma ho voluto dare, a chi non aveva opportunita' di recarsi a Genova per seguire la formazione dal vivo,l'opportunita' di conoscere come si deve questa favola tecnica che una volta conosciuta ti cambia la vita ed hai uno strumento potente e redditizio.

Bene ora che il master stralci e' completo posso dedicarmi a chi si sta avvicinando con curiosita' a **questa nicchia** degli investimenti immobiliari e' voglio darvi un chiaro esempio di come opero io per scovare questi affari e stabilire se l'affare e' da valutare oppure no.

Rimarrete sicuramente sorpresi della semplicita' di questa fase preliminare che grazie ad internet e a un mio programma rendono questa attivita' iniziale anche divertente .

Iniziamo !!

ATTIVITA' PRELIMINARE

Il problema piu' grosso di quando si conclude uno **corso live** sugli stralci immobiliari e' che alla fine del seminario ci si trova soli e arrivato il momento di iniziare l'attivita' non si sa mai da che parte cominciare .



Manca un **piano di azione** chiaro e tutte le informazioni, validissime , del corso cominciano ad accavallarsi nella propria testa creando confusione con il rischio di abbandonare l'iniziativa dopo poche settimane .

Ho riscontrato questo problema anche io in altri corsi frequentati in passato per altre materie ed ho deciso quindi di fornire sempre ai partecipanti ai miei **corsi live** un piano di azione da seguire dopo il

corso.

Non ci sono altri modi a mio avviso di avere successo altrimenti. Siamo esseri umani e tendiamo a ricordare solo un piccola percentuale di quello che abbiamo appreso a meno che non si butti giu' un percorso da seguire dopo .

Allora ecco il primo piano d'azione mai lasciato in rete che permette a chi ha concluso un master o un corso avanzato di iniziare seguendo uno schema logico.

Non e' cosa da poco ,se pensate che non avere questo percorso significa con molta probabilita' ritornare a fare le cose di prima e abbandonare il sogno.

Ovviamente per chi di voi sta leggendo questo manuale non riuscirà a farvi immediatamente guadagnare con gli stralci perche' come detto prima ci sono tantissime **“sotto regole ”** da apprendere ,ma sicuramente vi dara' la percezione di quanto sia semplice iniziare a scovare affari dopo aver concluso un corso avanzato.

Ecco come inizio .

WORK IN PROGRESS



Andiamo nel sito migliore in Italia di aste giudiziarie .

<http://www.astegiudiziarie.it/>

In questo sito trovate senza fatica tutti gli immobili all'asta della vostra città'.

Comodamente senza muovervi da casa o dall'ufficio potete avere

tutto quello che vi necessita' per la vostra futura operazione.

Al contrario di quando si cerca un venditore motivato per effettuare la cessione del preliminare , qui gli annunci di aste presenti sono gia' dei potenziali affari .

Un grande risparmio di tempo !

[Internet destinato all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 C.P.C. \(DM 31/10/2006\)](#)
[Circrizione Elenco Ministero della Giustizia - P.D.G. 21/07/2009 G.U. N° 215 del 16/09/2009](#)

Attive

Vendite Immobiliari **Vendite Mobiliari** **Riepiloghi**

Ricerca attuale: **Generale.** Altre: **Procedurale** **Temporale** **Geografica**
[Imposta come preferita](#)

Parametri di ricerca

Tipologia	Appartamento ▼	Prezzo Euro	da	<input type="text"/>	a	<input type="text"/>
Provincia	Genova ▼	Comune	<input type="text"/>			
CAP	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>			
Tribunale	<input type="text"/> ▼	Altro Ente	<input type="text"/> ▼			
Procedura	N° <input type="text"/>	Anno	<input type="text"/>	Codice Asta	A	<input type="text"/>
Data vendita	<input type="text"/>	Includi Aste Bandite	<input checked="" type="checkbox"/>	Vendita Telematica	<input type="checkbox"/>	
Aste per pagina	50 ▼	Ordina per	Prezzo Decrescente ▼			

Una volta aperto il sito dovrete cercare la vostra città' e poi effettuare la ricerca.

Io ve la farò vedere su Genova e vi farò vedere come opero io ogni volta che devo far nascere uno stralcio.

Vi apparirà questa schermata, io ho inserito appartamento su Genova e poi clicco su cerca:

Vi apparirà il numero di immobili all'asta nella vostra città'.



The screenshot shows the header of the 'ASTE GIUDIZIARIE' website. On the left, there is a logo with a gavel and the text 'ASTE GIUDIZIARIE'. To the right of the logo is the text 'Pubblicità giudiziaria professionale'. Further right is a logo for 'procedure.it' with the subtitle 'Il Portale delle Procedure Esecutive e Concorsuali'. Below the header, there are two lines of blue underlined text: 'Sito internet destinato all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 C.P.C. (DM 31/10/2006)' and 'Iscrizione Elenco Ministero della Giustizia - P.D.G. 21/07/2009 G.U. N° 215 del 16/09/2009'. The main content area displays search parameters: 'Parametri di ricerca Vendite: Immobiliari, Provincia: Genova (GE), Tipo Immobile: Appartamento' followed by 'Ordinamento per Prezzo Decrescente.' and 'Lotti individuati: 241 - pagina 1 di 5'. At the bottom, there are three buttons: 'Modifica i parametri di ricerca', 'Nuova ricerca', and 'Guida alla consultazione'.

Su Genova appare il 6 giugno 2013 il dato di 241 immobili all'asta con la tipologia "appartamento" .

Un dato enorme che ci permetterà di selezionare molti immobili

che una volta “scremati” ci indicheranno dove consegnare la lettera all'esecutato.

Gli immobili all'asta sono uno dei strumenti per individuare possibili stralci immobiliari anzi io lo definisco lo strumento perfetto .

Allora una volta fatto questo step non ci resta che scegliere gli immobili in base a dei parametri ben precisi.

- 1. BUDGET DI SPESA**
- 2. NUMERO CREDITORI**
- 3. DIFFORMITA" SULL'IMMOBILE**
- 4. VALUTAZIONE PRICE**
- 5. PRESENZA ESECUTATO.**

Partiamo dal budget di spesa.

Se non operi lo short trading che non necessita di soldi per via della cessione del preliminare fatto con l'esecutato (non ne parlero' in questo manuale) ovviamente se vuoi spendere circa 100.000 euro per comprare un immobile devi tenerti su un budget di 1 volta e mezzo quello che puoi spendere.

Perche' una volta e mezzo in piu' del mio budget?

Semplicemente perche' con gli stralci immobiliari devi e ripeto devi

formulare offerte almeno del 50 % inferiori al prezzo di mercato normale.

Non ci sono trattative su questo punto.

Questa tecnica deve darti questo margine se non tanto vale andare ad un asta immobiliare dove non devi fare nulla.

Quindi ipotizziamo che anche io abbia un budget di 100000 euro, faro' una ricerca per prezzo con limite massimo di 250,000 euro.

attuale: **Generale.** Altre: **Procedurale** **Temporale** **Geografica**
[come preferita](#)

Parametri di ricerca

a Prezzo Euro da a

a Comune

Ecco che risultato avremo su Genova

Parametri di ricerca Vendite: **Immobiliari**, Fascia di prezzo: **da 10.000 a 250.000 Euro**, Provincia: **Genova (GE)**, Tipo
Immobile: **Appartamento**
Ordinamento per Prezzo Decrescente.
Lotti individuati: **221** - pagina 1 di 5

[Modifica i parametri di ricerca](#)

[Nuova ricerca](#)

[Guida alla consultazione](#)

Ho inserito da 10000 a 250,000 euro ed ecco che troviamo sempre molti immobili su cui lavorare ossia 221.

Bene allora passiamo al secondo step il numero dei creditori .

Il numero massimo di creditori che io considero' valido per effettuare uno stralcio e' di tre .

NON DI PIU' !!

Troppo complicato trattare con piu figure .

Perderesti troppo tempo.

In teoria si puo' trattare anche con 10 creditori ,ma non conosco nessuno che si sia spinto oltre il numero di 5.

Io vista anche la citta' di Genova che offre tante operazioni mi limito al massimo a 3.

Di solito si trova (non e' una regola) il condominio ,la banca ,l'equitalia.
Queste sono le figure massime con cui operare.

Se poi non c'e' Equitalia mi si aprono le porte del paradiso e si preannuncia un affare d'oro.

Equitalia infatti non tratta ,non si puo' stralciare .

Loro vogliono tutto il loro credito e basta !Quindi se il debito e' troppo elevato (qui mi sto spingendo un po' troppo oltre....) lasciate perdere !

Ecco la mia scelta ideale tra gli oltre 200 annunci.

Ne ho trovate in verita' oltre 15 (poi con la pratica sarete veloci anche voi), ma vi indico quella che mi sembra la migliore.

Prezzo immobile 84750 (asta deserta) Prox asta prezzo 67800 in base al ribasso del 20% .

Eccola qua , se volete vedere la perizia intera potete [cliccare qui](#) .

Ecco il primo dato interessante.

dell'immobile in quanto intestato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo de 10.03.2004 al n. 20501/12858 di repertorio, per la complessiva somma di € 142.500,00 a fronte di € 95.000,00 per capitale, a favore di "BANCA INTESA S.P.A." di Milano.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile ha regolarità edilizia , non risulta occupato dalla parte esecutata, quindi può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona .

Abbiamo un dato veramente interessante un solo creditore inserito in perizia.

Certo come insegno sempre in fase di raccolta delega bisognerà confermare questo dato ,ma per esperienza e ' sempre attendibile la perizia.

Non sono inserite neanche spese di condominio ,ma non mi sarà difficile chiamare l'amministratore.

Quindi il secondo **“fattore”** che mi interessa ossia il numero di creditori mi soddisfa pienamente.

Passiamo alle difformità sull'immobile.

Non dico di **non trattare stralci con difformità** ,ma solo di leggere la perizia e verificare che tipo di problemi ci sono nella casa perché ricordate dopo l'atto poi dovete mettere tutto in ordine catastalmente a vostre spese.

Ecco in perizia cosa compare:

NOTE SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che l'immobile ha regolarità edilizia, la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito, inoltre risulta conforme relativamente all'intestazione dell'immobile in quanto intestato al Sig. [REDACTED]



Abbiamo anche il fattore difformità che ci permette di verificare

eventuali spese extra da sostenere ed in questo caso si tratta di un ottima notizia perche' l'immobile e' in ordine catastalmente e' non e' poco !

Veramente una bella pratica.

Passiamo ora alla stima che do io all'immobile.



Se segui da un po' il blog o se sei un mio studente sai benissimo che non mi fido mai di valutazioni fatte da altri o da osservatori immobiliari.

Solo io decido in base ai miei conti se e' il caso o meno di procedere su un operazione.

Il programma Price che io uso da una vita mi indica chiaramente i prezzi della Via e non della zona su dove opero ed e' molto semplice ed intuitivo

da usare infatti inserite le Vie una volta mi basta aggiornarle di tanto in tanto .

Il metodo non lascia spazio a grossi errori e quindi in questa perizia i dati del Price che ottengo sono per la Via dell'immobile in questione i seguenti.

Prezzo immobile 84750 .Prox asta 67800.

Valutazione al mq della Via del Price .

Euro 865 al mq : Prezzo di mercato reale in vendita libera.

Valutazione Price al 50 % :432,5 al mq .

Prezzo da offrire

432,5 x102,90mq commerciali : **EURO 44504 euro.**

Abbiamo il primo dato chiaro .

L'immobile quando sara' trattato con i creditori non dovra' costarmi piu' di 45000 euro che rappresenta il 50 % della valutazione di mercato.

Per chi e' pratico di stralci sa benissimo che non possiamo acquistare sopra il 50 % del prezzo di mercato altrimenti conviene andare in asta .

Se si stralcia bisogna avere grossi guadagni!

Passiamo all'ultimo dato e abbiamo concluso la nostra impostazione per

arrivare a contattare l'esecutato e raccogliere la delega.

A noi interessa che ci sia l'esecutato nell'immobile per poterlo contattare e raccogliere la delega .

Qui abbiamo un dato chiaro ossia la presenza nell'immobile degli esecutati.

cie di metri quadri 90, composto da ingresso, razzo soprastante di metri quadri 86.	
rno 12	
onibilità	Abitato da uno degli esecutati e dai due figli.
Vendita	

L'immobile e' abitato e quindi per chi conosce bene gli step dello stralcio immobiliare non sara' difficile andare a fare il discorso classico per raccogliere la delega che dara' il via allo stralcio immobiliare.

Bene siamo giunti alla conclusione di questo manuale che mostra come sia facile almeno in fase preliminare selezionare immobili da stralciare. Ora hai i punti chiave da individuare in perizia.

Ti assicuro che per chi non e' pratico questi step sono spesso sconosciuti .

Investire in stralci immobiliari con la crisi e' redditizio per via della

predisposizione dei creditori ad accettare offerte creative vista la mancanza di liquidita' in questo periodo .

Spetta a te decidere se salire sul treno e non perdere l'occasione di sfruttare questo momento.

Se poi non hai capitali da parte con lo **short trading** potrai stralciare l'immobile e intestarlo ad un altro e guadagnare la differenza tra il valore di mercato dell'immobile e la somma dei debiti stralciati.

Senza anticipare nulla.

Il tuo capitale sara' in questo caso la tua bravura nel conoscere questa tecnica avanzata usata da pochissime persone in Italia.

Non mi resta che invitarti ad approfondire questi argomenti , come sai oltre a svolgere formazione diretta ,ho creato anche il Master stralci sistema protetto che e' il Master on line dedicato agli stralci immobiliari.

Buon business da Franco