
INVESTIRE CON I CREDITI IMMOBILIARI.



Edz 2019.

Relatore: Francesco Gentile
francesco-gentile.it

PREMESSA

Prenditi un po' di tempo per leggere questo report sul mondo dei crediti in sofferenza.

Se ne parla tanto in questi ultimi 18 mesi e stiamo attraversando in questo momento una fase cruciale di questa nicchia del settore immobiliare.

Non durera' a lungo perche' questo metodo e' da sempre riservato a societa' veicolo che acquistano interi pacchetti di crediti per importi elevatissimi.

In questi anni le banche hanno in "pancia" troppi crediti inesigibili ed hanno quindi optato per cedere anche "sofferenze" di piccoli importi.

Da qui l'entusiasmo e l'attenzione dell'investitore e investitori che stanno acquistando e concludendo grossi affari .

Si tratta di una breve "finestra" .

Quindi prima di leggere devi sapere che siamo agli sgoccioli e che se vuoi salire sul treno dei "crediti in sofferenza" occorre farlo al piu' presto.

Ultimo avviso.

I crediti immobiliari, come spiego nei miei seminari live e negli affiancamenti individuali ,sono un argomento complesso e articolato.

Se sei un professionista alcune parole ed esempi usati nell'ebook ti saranno familiari e quasi "banali",ma il mio obiettivo e' di spiegare in modo quasi elementare a chi si avvicina per la prima volta a questo business come funziona il meccanismo.

Buona lettura.

CREDITI IN SOFFERENZA

Ci sono diversi modi per investire con un credito in sofferenza.

Il caso piu' classico e' un mutuo non pagato.

Il creditore tenta di recuperare la somma dovuta pignorando l'immobile.

Ci sono tre possibilita' per recuperare il credito non onorato.

- 1. Tramite asta immobiliare.**
- 2. Tramite saldo e stralcio**
- 3. Tramite cessione del credito a terzi.**

Noi ci occupiamo in questo report del terzo punto.

Ma e' importante comprendere che il credito e' sempre lo stesso.

La parola cessione di crediti puo' far sembrare che si tratti di un qualcosa di misterioso, ma e' soltanto una decisione di una Banca di recuperare parte del suo credito.

Invece di attendere l'esito dell'asta o di accettare un saldo e stralcio decide di cedere il credito a terzi in cambio di un forte sconto.

Quindi la prima cosa da comprendere e' che puoi investire e guadagnare con un credito in sofferenza in 3 modi.

Asta, stralcio e acquisto del credito.

L'investitore che conosce i 3 step e' definito un super professionista.

Difficilmente non concludera' buoni affari immobiliari.

La stragrande maggioranza delle persone utilizza solo lo strumento dell'asta immobiliare per guadagnare perché è quella più popolare.

L'unico problema è che se un immobile vale 200.000 euro e l'asta è alla cifra di 70.000 euro è davvero raro aggiudicarsi la casa con 130.000 euro di sconto perché la facilità di accedere ad un'asta farà lievitare il prezzo con un susseguirsi di rilanci.

Quindi se conosci le aste va bene, ma conoscere i crediti immobiliari significa avere accesso a delle strategie complesse e potenti che pochi in Italia conoscono.

Con la tecnica della cessione del credito potrai accedere a diverse "ipotesi" di investimento e subentrare te al creditore privilegiato.

Ora vediamo di approfondire.

PRO SOLVENDO O PRO SOLUTO?

Purtroppo anche se provero' ad utilizzare parole semplici devo per forza chiarire questi 2 aspetti.

Cessione del credito pro solvendo o pro soluto??

Intanto ti dico cosa si usa.

Pro soluto.

Le banche accettano sempre la cessione di un credito pro-soluto.

Per farla semplice l'istituto ti cede un credito di 500.000 euro a 200.000 ??

Se guadagni e recuperi il credito ed hai un profitto va bene ,ma se non recuperi nulla a loro non interessa.

Pro-solvendo.

Non si usa per le piccole operazioni e l'istituto garantisce che tu possa recuperare il credito.

Il nostro legale M.Bonzi che effettua solo transazioni di questo tipo per una famosa Banca Italiana ci spiega spesso nei live che la soluzione pro-solvendo e' rara e riservata a grandi importi con accordi particolari tra societa' veicolo e societa' cedente il credito.

IN SINTESI (SEMPLIFICATA AL MASSIMO)

BANCA CONCEDE UN MUTUO A TERZI

IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE

DEBITORE NON PAGA LE RATE DI UN MUTUO

IMMOBILE DESTINATO ALLA VENDITA ALL'ASTA.

**CREDITORE VENDE E CEDE A TERZI IL SUO CREDITO
IN CAMBIO DI UNO SCONTO**

QUANDO CONVIENE UTILIZZARE L'ACQUISTO DI UN CREDITO?

Come accennato prima un investitore puo' guadagnare da un credito in sofferenza acquistando l'immobile all'asta o formulando una proposta di saldo e stralcio o acquistando il credito.

In generale l'acquisto di un credito in sofferenza e' indicato quando un immobile di medio-alto valore e' destinato alla vendita all'asta e l'investitore ritiene che il prezzo base d'asta sia cosi' basso da rendere impossibile l'acquisto per la probabile presenza di numerosi concorrenti.

ESEMPIO

Immobile all'asta tra 2 mesi in una zona della citta' molto ricercata.

Base d'asta 100.000 euro.

Valore commerciale della casa 200.000 euro.

Per assicurarsi una plusvalenza importante partecipare all'asta non e' il massimo perche' l'immobile potrebbe essere aggiudicato intorno ai 170-180 mila euro (se va bene).

In questo caso e' sensato formulare al creditore privilegiato una proposta di acquisto del credito a 100.000 euro.

In caso di accettazione l'investitore diventa il nuovo creditore e guadagnera' dalla vendita all'asta (e' una possibilita' ,ma ne abbiamo altre che poi vedremo).

Ipotesi la casa venisse aggiudicata a 170.000 euro il nuovo creditore ottiene **una plusvalenza di 70.000 euro.**

Anche questo e' un esempio molto semplificato per trasferire il concetto e non tiene conto di spese ,tasse.

Il messaggio da comprendere e' che se una casa ha un prezzo base d'asta molto basso e la zona e' appetibile da altri acquirenti le possibilita' di guadagnare sostituendosi al creditore ipotecario sono elevate.

IMPORTANTE

Si salta la concorrenza dell'asta e per giunta non devi rivendere l'immobile perche' non acquisti una casa ,ma un credito e sono gli stessi partecipanti all'asta a farti guadagnare in caso di rilanci.

Altro esempio di convenienza di acquisto del credito e' che anche se diventi il nuovo creditore puoi anche partecipare legalmente all'asta e fare rilanci e far aumentare il prezzo o aggiudicarti te la casa direttamente e poi rivenderla.

Ultimo esempio e' nel caso in cui tu voglia a tutti i costi l'immobile perche' vuoi andarci ad abitare e non vuoi farlo aggiudicare a terzi.

Puoi chiedere al giudice istanza di intestazione dell'immobile entro 10 giorni dalla data di vendita all'asta.

In questo caso non puoi usufruire dello sconto del 25% sulla base d'asta.

Questa ipotesi quindi e' consigliata solo se vuoi a tutti i costi l'immobile.

RIEPILOGO SEMPLIFICATO.

Con l'acquisto di un credito puoi.....

- **Guadagnare dai rilanci effettuati durante l'asta.**
- **Partecipare all'asta e aggiudicarti l'immobile o far salire il prezzo con i tuoi rilanci.**
- **Chiedere l'assegnazione a te stesso dell'immobile (Senza riduzione del 25%)**

Step per acquistare un credito



Una volta conosciute le possibilità e i vantaggi dell'acquisto di un credito immobiliare come si fa ad aprire una trattativa esclusiva e privilegiata??

Tante belle parole ,ma alla fine come devi procedere?

Devi sapere che al contrario di un saldo e stralcio l'esecutato in questo caso non è un attore protagonista e quindi non deve essere contattato.

Non vai a risolvere un suo problema ,ma ti vai a sostituire al creditore che da anni lo ha sommerso di raccomandate e invio di periti del tribunale e stressato dal custode per far visionare l'immobile per persone interessate alla vendita all'asta.

Devi contattare il creditore ,ma non otterrai nulla con la Banca.

L'attore principale in questo caso è l'avvocato.

Contattando lui dovrai chiedere se sono disponibili a valutare una cessione del credito per l'operazione X.

DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

La trattativa e' per lo piu' verbale e si conclude con un contratto che si chiama "cessione di credito tramite scambio di corrispondenza".

E' un documento fondamentale che regola tutte le condizioni di una cessione di credito.



Il documento in mio possesso e' stato costruito con il **miglior legale genovese** che per fortuna conosco da anni e che segue anche le mie pratiche di saldo e stralcio.

Tutto quello che conosco sui crediti lo devo a lei e mi sento 2 volte fortunato perche' oltre a seguire investitori lei per la Banca gestisce trattative di cessione di crediti.

Insomma il massimo che si possa chiedere!

Altro documento e' la lettera di **di accettazione della cessionaria** e poi anche il documento di comunicazione di avvenuta cessione al debitore.

Sono documenti e atti indispensabili per essere certi di non acquistare un pugno di mosche.

Se vorrai investire con questa strategia ti ricordo che puoi fare te le tue ricerche e anche fare le trattative con gli avvocati e formulare la proposta che piu' ti e' congeniale,ma ti consiglio di appoggiarti ad un legale esperto del settore per controllare la fase finale e costruirti per bene i documenti che ti ho appena elencato.

Investi magari quattromila euro per avere questi documenti ,ma ti assicuro che se non sono creati per bene i rischi sono elevatissimi.

VANTAGGI E REQUISITI

Partiamo dai requisiti.

Se non hai capitali da investire la cessione del credito non fa per te.

Non acquisti un bene ,ma un credito e non ci sono mutui per queste procedure.

Se hai liquidita' o un fido ipotecario gia' aperto devi sfruttare questo vantaggio e concludere tante operazioni di questo tipo.

Sono complesse,ma se conosci gli step e ti appoggi ad un buon legale gli affari sono super.

Poche persone hanno voglia di studiare questa strategia e preferiscono dare i loro capitali ad associazioni in partecipazione dove l'amministratore di una societa' che conosce bene gli step di una cessione di credito raccoglie i fondi e investe con capitali altrui.

Il rendimento e' spesso interessante,ma l'investitore non ha nessun controllo sull'investimento e in ogni caso non potra' mai guadagnare come chi sa fare da solo o con un socio queste operazioni.

Se hai capitali apprendi il metodo e trova un legale e sfrutta questo business finche' dura.

Se non hai denaro lascia perdere e orientati sugli stralci che possono essere conclusi senza capitali in caso di cessione di stralcio con corrispettivo.**(chiedimi l'ebook via mail a relax.immobiliare@yahoo.it se vuoi saperne di piu' del mondo stralci.)**

CONSIGLI

Se come me conoscerai e studierai questa tecnica ricorda che devi conoscere bene il mercato immobiliare dove investi.

Nelle trattative devi essere spietato.

Sono istituti di credito e se accettano lo fanno perche' gli conviene.

Quindi devi esagerare.

La tecnica e' speculativa e avanzata e non ha senso accontentarsi di un 30% di guadagno.

Devi almeno guadagnare il 60% altrimenti ti consiglio il classico saldo e stralcio anche se piu' laborioso da concludere perche' devi gestire l'emotivita' dell'esecutato.

Qui c'e' poco di emozionale. Si parla di soldi e di crediti con Banche che non sono famose per la loro sensibilita'.

Quindi come consiglio al termine dei miei seminari " crediti immobiliari " o affiancamenti esclusivi e individuali su questo tema....sii spietato e non avere remore a fare offerte scandalose.

AFFIANCAMENTO ESCLUSIVO

Ci sono 2 modi per conoscere e utilizzare nella propria città' la tecnica della cessione del credito.

Seminari live o affiancamento riservato e individuale.

Il primo consiglio e' quello di verificare il prezzo di un evento che parla di crediti immobiliari.

Se e' basso significa al 100% che non potrai accedere alle strategie per ricercare il legale e di imparare a memoria come condurre una trattativa con queste figure.

Assicurati di avere i documenti che ti ho elencato in questo report.

Hanno un valore elevatissimo e spesso sono consegnati solo se esegui un pagamento extra dopo il seminario.

In definitiva non ti consiglio di conoscere le potenzialita' della tecnica anche se accedi ad un evento a basso costo perche' sarai poi costretto ad investire altri soldi per conoscere le strategie e avere la documentazione.

Come gia' detto io per creare i documenti per concludere operazioni di cessione ho investito molto denaro e sono stato affiancato da un legale che opera per una famosa Banca ed esegue solo queste transazioni.

Se desideri un affiancamento esclusivo e individuale dove potrai essere seguito e fare domande di ogni tipo in qualsiasi momento (cosa difficile a seminari di gruppo) ,qui a Genova svolgiamo in determinati periodi dell'anno il servizio esclusivo [Home visit Genova Crediti immobiliari](#).

Ti spiego come funziona.

2 GIORNATE

Il programma di affiancamento dura 2 giorni.

Ti anticipo che sono 2 giorni lavorativi e non sabato e domenica.

Il motivo e' semplice.

Nell'affiancamento esclusivo oltre a ricevere la teoria e conoscere le strategie per acquistare un credito facciamo vedere realmente come agiamo per scovare l'avvocato contattarlo e andarci a parlare di persona.

Al telefono si puo' anche fare e te lo faremo vedere ,ma se vai di persona e' meglio.

Quindi nel nostro affiancamento di 2 giorni analizzeremo insieme pratiche di immobili destinati all'asta e ti faremo vedere le diverse strategie per risalire all'avvocato e vedrai come condurre una telefonata e come fissare l'appuntamento.

Il giorno dopo vedrai quindi come si parla ad un legale e come si apre una trattativa.

Se avessimo deciso di fare questo affiancamento riservato nel week end non avremmo potuto chiamare gli avvocati perche' gli studi sono ovviamente chiusi.

L'affiancamento ha un duplice scopo.

Fornirti la teoria e darti tutte le strategie innovative che abbiamo compreso grazie al nostro legale.

Ma darti anche la possibilita' di **vedere come agire** utilizzando pratiche reali di immobili prossimi alla vendita all'asta.

Ricordo ancora nell'edizione 2018 di questo servizio individuale che 2 investitori da noi affiancati hanno richiesto di poter provare loro a svolgere la fase di contatto e trattativa dopo aver visto prima noi all'opera per essere corretti in caso di errori.

Ovviamente riceverai i famosi documenti da usare per le tue operazioni e alla fine del servizio ti daremo anche un preventivo nel caso in cui tu volessi avere come noi l'avvocato .M.Bonzi per seguire l'1% della fase finale di un acquisto di un credito.

Ti eviterai di ricercare il legale giusto nella tua citta' e risparmi molto tempo.

Questo servizio e' esclusivo e l'investimento per accedervi e' piu' elevato rispetto ai seminari di gruppo.

Se ritieni di avere l'esigenza di essere seguito in modo riservato per 2 giorni e accedere a teoria e pratica puoi cliccare qui e conoscere come fare richiesta a questo servizio.

Troverai il calendario delle date disponibili che ripeto sono in giorni lavorativi per contattare gli avvocati.

Nella pagina vedrai il valore di ogni singola componente dell'affiancamento.

Bastera' scegliere la **data libera** e scriverci lasciando cellulare e orario di contatto preferito.

Ti diremo il costo del servizio esclusivo che ripeto e' molto piu' elevato rispetto ad un classico seminario.

Le due giornate saranno videoregistrate e consegnate soltanto a te per poter ritornare piu' volte sui punti chiave dell'affiancamento.

Sono disponibili convenzioni e sconti se decidi di far partecipare un'altra persona per poi operare insieme in questa nicchia.

[Clicca qui se vuoi accedere al servizio e al calendario.](#)

Grazie per aver letto questo special report sui crediti immobiliari.

Buon business.

Francesco Gentile.