

E-book investimenti immobiliari.

# Miti&Magie delle aste immobiliari.

Gentile Francesco.

---



Edz 2019.

[francesco-gentile.it](http://francesco-gentile.it)

**NUOVO CORSO ON LINE ASTE IMMOBILIARI E  
TELEMATICHE IN USCITA IL 15 GIUGNO 2019**

[Link per accedere alla pagina di presentazione del nuovissimo corso aste immobiliari e telematiche in uscita il prossimo 15 giugno 2019. Prenota adesso con la promo sconto.](#)

---

---

**Seminario live Genova "Acquisto e cessione di Crediti immobiliari"**

**GENOVA 28-29-30 SETTEMBRE 2019**

**[CLICCA QUI PER LE INFO](#)**

---

## INTRODUZIONE.

In ogni business e in ogni settore ci sono persone che sembrano guadagnare una montagna di soldi con facilità e scioltezza.

Nel settore delle aste immobiliari spesso si vedono operazioni come queste.

*“Aggiudicazione a 50.000 euro ,valore commerciale 120.000”.Asta senza nessun concorrente.*

*“Aggiudicazione a 150.000 euro ,valore commerciale 280.0000”.Asta senza nessun concorrente.*

Potrei dirvi che sono tutte prese in giro quando questi investitori mostrano pubblicamente la conclusione dell'affare di immobili all'asta con il 50% circa di differenza tra prezzo base d'asta e valore commerciale.

Purtroppo per chi non ha esperienza queste operazioni sono assolutamente VERE!

Ma ,allora perché dico “purtroppo”???

Semplicemente la motivazione sta nelle aspettative che una persona non esperta ripone nel decidere di partecipare ad aste immobiliari sperando di replicare le performance come quelle appena descritte che ripeto sono vere.

Questi investitori purtroppo stanno soltanto vedendo la punta dell'iceberg di operazioni all'asta concluse con successo,ignorando che dietro ci sono delle strategie che chiameremo magie che hanno fatto sì di potersi presentare ad un'asta per una casa che ha il 50% di sconto pronto per essere sfruttato senza concorrenti.

Un motivo c'è e non si tratta di fortuna o casualità,ma di altro.

In sintesi ,se vuoi investire con le aste immobiliari anche telematiche devi seguire questo report per conoscere i miti e le magie che ruotano a questo settore.

Altrimenti ti troverai a partecipare solo ad immobili che hanno un prezzo stracciato rispetto al mercato libero e ti troverai in aula o on line insieme a numerosi agguerriti altri concorrenti che come te stanno cercando il colpaccio della vita seguendo i falsi miti di

---

persone che mostrano operazioni concluse con forte sconto ,ma che non ti svelano come mai sono riusciti a raggiungere un risultato cosi' "straordinario".

Un report non puo' sostituire di certo un seminario live o un corso on line come quello che condurro' il 31 marzo 2019 a Genova davanti a 60 persone provenienti da ogni parte d'Italia,ma provero' comunque a farti capire i miti e le magie delle aste immobiliari telematiche e non.

**Buona lettura.**

Trovi le registrazioni del live del 31 marzo 2019 di Genova sulle aste immobiliari telematiche a [questo link](#) (promo attiva)

---

## **NUOVE ASTE TELEMATICHE**

Rapidamente prima di addentrarci nei miti e nelle magie di questo settore, permettimi di darti un po' di informazioni "tecniche" sulle nuove regole telematiche.

Giusto un piccolo assaggio.

La legge e' in vigore da aprile 2018 ,ma ancora in Italia pochi conoscono le nuove regole e quando si tenta di partecipare ad un'asta immobiliare telematica la maggioranza delle offerte sono annullate dal ministero.

Dal file criptato in modo errato ,al bonifico che non arriva ormai la confusione la fa da padrona e molti investitori non sanno che pesci prendere.Vediamo di fare chiarezza.

Partiamo dalle novita'.

La nuova legge e' nata con l'obiettivo di velocizzare le vendite giudiziarie e di dare la possibilita' a chi non abita nella zona dove si terra' l'asta di poter partecipare ugualmente (in ogni parte del mondo) ad un'asta immobiliare tramite offerta telematica.

Il sito ufficiale e' questo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>.

La cosa e' positiva da un lato,ma forse non si e' pensato alle numerose persone che non hanno ancora grandi capacita' di usare la rete e che abitano in zone dove la connessione e' scarsa.

Non solo chi parteciperà all'asta tramite il sito ufficiale in caso di caduta di connessione, corrente, batteria ecc non potrà fare più offerte durante la vendita on line salvo scoprire solo dopo come e' andata a finire la vendita.

---

Occorre quindi conoscere bene come crearsi un account per partecipare e come versare tramite bonifico la cauzione per partecipare all'incanto.

Documenti di identita' ,firma di presa visione della perizia e altre formalita' dovranno essere tutte fatte on line da aprile.

Servira' anche una Pec e probabile la firma digitale.

Ora mi viene da pensare a chi non e' del settore e magari non pratico di Pec,internet e firma digitale come potra' partecipare ad un'asta on line ed essere sicuro di non aver fatto pasticci?

Ci sara' da guadagnare per le nuove figure professionali che penseranno al tuo posto a crearti tutto il necessario per partecipare ad un'asta a caro "prezzo"( consulenza).

Grandi vantaggi indubbiamente ci saranno da aprile 2018 per gli investitori immobiliari che si saranno preparati per bene e conosceranno a memoria i passaggi da compiere per partecipare on line.

Infatti la concorrenza dovrebbe essere azzerata per via della scarsa predisposizione della gente ad aggiornarsi e a digerire le nuove regole.

---

Se da un lato la legge e' nata per aumentare i numeri dall'altro per pochi mesi potrebbe esserci un calo delle transazioni.

Le vendite all'asta con la nuova legge sono:

**Sincrona** :Potrai fare rilanci come nel vecchio metodo ( ma on line questa volta) ,ma ci dovra' essere la presenza sempre "live" del giudice e degli altri offerenti.In poche parole invece di trovarti in tribunale con altri partecipanti sarai a casa seduto sul divano a fare rilanci se lo riterrai opportuno.

**Asincrona** :Potrai fare rilanci senza la presenza di tutti i partecipanti in simultanea,ma con tempistiche diverse.L'asta non si chiude il giorno stesso e puo' durare molte settimane.

**Sincrona Mista**:Un mix delle 2 tecniche appena descritte.

Come vedi ci sono diverse situazioni totalmente nuove.

Anche noi addetti ai lavori stiamo ogni giorno scoprendo nuove cose e mano mano ci aggiorniamo.

Di positivo c'e' che puoi partecipare ad 'asta senza doverti recare in Tribunale e puoi anche acquistare un immobile a 1000 km di distanza senza spostarti(ma anche senza vederlo ovviamente).

---

Di negativo c'è la poca chiarezza al momento su come saranno le prossime aste( sincrona ,asincrona o mista) e anche il fatto di dipendere da una connessione stabile al momento della partecipazione all'asta sincrona.

In ogni caso se sei investitore immobiliare puoi sfruttare questo "caos" e aggiornarti per bene perché probabilmente troverai molte aste senza partecipanti i primi mesi e quindi scarsa concorrenza.

Dovrai quindi essere un bravo investitore,ma anche conoscere bene come funziona il nuovo portale e saper leggere bene le comunicazioni delle vendite di volta in volta.

## **I MITI SULLE ASTE IMMOBILIARI**

Vediamo prima di conoscere le strategie (magie) per guadagnare con le aste di sfatare alcuni miti che impediscono a molti investitori di guadagnare costantemente.

### **Mito # 1 :Devi avere già' soldi per investire con le aste immobiliari.**

Le persone credono di dover avere già' una grande disponibilità per investire nel settore aste.

Al contrario degli stralci che si possono concludere senza soldi grazie alla cessione di stralcio con corrispettivo ai sensi dell'art 1406 del codice civile ( ne ho parlato per 1 giornata intera di questa tecnica al live [stralci e precisamente il giorno 30 marzo 2019](#))con le aste occorre versare l'acconto e saldare entro 60 giorni dall'aggiudicazione.



---

Molti pero' non sanno che e' possibile da qualche anno fare un mutuo anche per immobili all'asta.E' possibile quindi investire con le aste anche con un mutuo.

Molti affermano di non avere i requisiti per essere finanziati ,ma non sanno che se sono abili strateghi e capaci selezionatori di affari all'asta possono coinvolgere una seconda persona che potra' intestare il mutuo e acquistare insieme l'immobile.

Tu metti la tua capacita' di scovare affari al 50% di sconto e lui la firma sul contratto di mutuo.

Una volta rivenduto l'immobile dividerete a meta' la plusvalenza.

Tutto cio' che hai bisogno e' di un buon affare immobiliare e il capitale in un modo o nell'altro arrivera' da te pronto per essere usato.

### **Mito # 2 :Le aste sono gestite dalla malavita.**

Per carita' possono esserci particolari interessi per un determinato immobile da parte di persone poco raccomandabili,ma ti assicuro che se cerchi investimenti classici troverai decine e decine di annunci di vendita di immobili all'asta.

Con l'avvento delle aste telematiche e' possibile anche evitare di presentarsi in tribunale e vedere chi partecipa all'asta e puoi fare la tua domanda di presentazione comodamente seduto da casa telematicamente.

Il live del 31 marzo 2019 tra le altre cose insegna passo passo ad aprire un account nel portale e fare una domanda di partecipazione ad un'asta sincrona mista o asincrona telematica.([Trovi a questo link le info per le registrazioni dell'evento live](#))

### **Mito # 3 :Se l'immobile e' occupato dall'esecutato non riesci ad avere le chiavi.**

---

Come insegno da anni acquistare all'asta richiede metodo e applicazioni di strategie vincenti.

Un conto e' acquistare alla cieca senza conoscere prima l'esecutato altro discorso e' prima di fare la domanda di partecipazione presentarsi all'ex proprietario ( non lo fa quasi nessuno) e quasi chiedendo scusa per il tuo interesse verso l'immobile prendere accordi per una buona uscita per avere le chiavi senza passare dal Tribunale ed evitare lo sfratto.

Se si nota che l'esecutato e' poco disponibile a fare una trattativa si potra' rinunciare anche se i tempi di liberazione dell'immobile ottenuto il decreto di trasferimento sono dimezzati rispetto agli anni passati.

Sempre meglio comunque prendere accordi con l'esecutato che apprezzerà la tua disponibilita' a riconoscere una quota x per il disturbo di lasciare rapidamente l'immobile.

### **Le magie ( strategie ) per guadagnare con le aste.**

**Sono circa 15 anni che investo con i crediti in sofferenza ( aste ,stralci e ultimamente [cessione di crediti immobiliari](#)) ed ho accumulato una serie di errori inevitabili che ho corretto mano mano che ci sbatto la faccia.**

Oggi posso affermare che il costante aggiornamento e l'assistenza continua di un consulente per aste genovese ,mi garantiscono di accedere ad aste selezionate senza perdere tempo o affidarmi al caso.

La prima cosa che NON devi avere come strategia e' il prezzo!!!

Non sono impazzito!!!

Mi spiego meglio.

---

Se una casa nel mercato libero nella Via x si vende a 200.000 euro e all'asta un immobile simile lo vedi al quarto incanto a 50.000 euro ed e' libero da persone o cose sara' molto difficile che questo immobile tu lo possa acquistare senza concorrenti e senza fare rilanci.

Il prezzo e' l'unica cosa che attira investitori non capaci che ,come te ,magari sperano di avere un colpo di fortuna.

Non funziona cosi!!

Devi avere altri strumenti se vuoi guadagnare il 50% con le aste e rientrare negli esempi reali che ho scritto a inizio report.

Vediamo quindi quali sono gli immobili o meglio le situazioni che possono farti partecipare ad un'asta senza avere concorrenti.

### **Strategia # 1 :Devi individuare immobili occupati con contratto di affitto valido.**

Lo so che vuoi vendere rapidamente e non ti interessa percepire un canone di locazione,magari basso creato appositamente dall'esecutato per non incentivare l'acquisto dell'immobile.

Ma questi immobili sono evitati come la peste dagli investitori perche' l'affitto e' ridicolo e non vogliono spendere soldi per rimanere intrappolati in un contratto valido di locazione.

Allora troverai spesso case del valore di 150000 ( e' un esempio) all'asta a cifre vicine ai 30.000 euro perche' occupate con contratto opponibile alla procedura.

Se te sfrutti a tuo favore questo "problema" hai 2 scelte.

Aggiudicarti un immobile del valore di 150.000 euro a 30.000 euro e magari tra 3 anni mandare disdetta e avere una casa che hai pagato 5 volte meno.

---

Prova a mettere oggi in banca 30.000 euro e vediamo tra 3 anni se ti trovi nel tuo conto una cifra di 150.000 euro.

La seconda scelta e' parlare prima con l'inquilino e' promettere 20.000 euro se ti fa una disdetta del contratto e ti lascia le chiavi entro 30 gg.

Io per 20.000 euro fossi l'inquilino me ne andrei di corsa e mi troverei una casa in affitto senza indugi.

**Tu acquisti una casa che vale 150.000 a soli 50.000 ( 30+20 di buonuscita) e la vendi subito dopo e ottieni una plusvalenza di 100.000 euro !!!**

Poi pubblichi su internet la tua operazione e tutti vedranno che hai comprato all'asta una casa del valore di 150.000 a 30000 ( i 20.000 euro di buonuscita non si vedono).

Chi non e' esperto vedra' che hai guadagnato 120.000 euro investendo all'asta.

Hai compreso quindi perche' spesso si vede solo la punta dell'iceberg e non si pensa che queste plusvalenze sono da approfondire.

**C'e' molta bravura in chi compie queste transazioni e chi non ha esperienza non puo' sperare di comprare una casa "senza le giuste tecniche)all'asta senza concorrenti.**

Quello che ti ho appena svelato e' una super "magia".

Proverai la sensazione di essere in aula da solo senza concorrenti ed acquistare un immobile che vale 5 volte tanto.

**Strategia # 2 :Comodato d'uso.**

**Anche qui c'e' la possibilita' di fare affari d'oro.**

**Per rispetto verso chi partecipa ai miei live sulle aste immobiliari come l'ultimo del 31 marzo 2019 non posso svelare come gestire questo "problema".**

Sappi che in ogni caso se l'immobile ha un contratto di comodato d'uso gratuito puoi concludere operazioni da sogno senza nessun concorrente.

---

Anche solo un'operazione all'anno con questo contratto puo' significare acquistare la casa all'80% di sconto rispetto al normale prezzo di mercato.

Se vuoi conoscere queste super strategia puoi prenotare e ricevere le video registrazioni del live del 31 marzo dove svelo' per filo e per segno come sfruttare questo "problema".[Link](#)

### **Strategia # 3 :Trova case che hanno "problemi"!!!!**

Ne ho ancora diverse ,ma per il momento voglio che tu abbia compreso la cosa piu' importante.

Non esistono affari all'asta con immobili a prezzo stracciato ,liberi e senza problemi.

Troverai sempre concorrenti.

Devi riconoscere immobili particolari e poi saper gestire e risolvere questi "problemi".

Ti cambiera' la vita e sorriderai quando vedrai case all'asta a prezzo scontato del 60% senza particolari problemi.

**In questo caso farai un [saldo e stralcio](#) ed salterai la concorrenza dell'asta e ti acquisti l'immobile al prezzo base d'asta scontato aprendo un canale privilegiato con i creditori.**

---

## CONCLUSIONE

### **Guadagnare con i crediti in sofferenza non e' per tutti.**

Intanto ora sai che da un credito non onorato il debitore vedra' pignorare il suo immobile dal creditore che vorra' rientrare dei propri averi.

Puo' farlo in 3 modi.

- 1. Asta immobiliare**
- 2. Saldo e stralcio**
- 3. Cessione del credito a terzi.**

Oggi abbiamo visto quello piu' popolare e conosciuto ossia l'asta telematica o classica.

Conoscere i falsi miti e le "magie" per assicurarsi plusvalenze da sogno e' obbligatorio per non perdere soldi e tempo.

Al contrario della persona comune che crede che all'asta devi essere "tosto" e fare rilanci per demotivare l'avversario ,i veri investitori attendo il colpo giusto e puntano sulla casa che la "massa" scarta.

### **E ' lì che si fanno soldi veri.**

Mentre negli immobili che sono appetibili e a basso prezzo senza problemi ,si punta a fare il saldo e stralcio o la richiesta di acquisto diretto del credito per poi sostituirsi al creditore privilegiato e guadagnare dai rilanci fatti all'asta dai concorrenti.

Preparazione e studio costante faranno di te un super investitore "paziente" e "intelligente" e avrai un vantaggio "sleale" verso chi non ha tempo o voglia di prepararsi trattando le aste come se fossero dei "gratta e vinci".

Mi auguro di poterti seguire e trasferirti le mie conoscenza sui crediti in sofferenza nei miei corsi live o on line.

---

# OMAGGIO

Se vuoi condividere il link che ospita questo report nel tuo profilo social puoi farlo e ti premieremo' con un super omaggio video che parla di "una giornata da cani in Tribunale per un'asta".

**Bastera' condividere il link e poi chiedermi il video nel [mio gruppo academy diamond](#) con un semplice post.**

**"Esempio.....Ciao Franco ho condiviso il link dell'ebook sulle aste nel mio profilo ,mi mandi il Video "giornata da Cani in tribunale??"**

**Molto semplice !!!**

**Ti auguro buon business**

**Ciao da Franco.**

---

**NUOVO CORSO ASTE IMMOBILIARI E TELEMATICHE IN USCITA IL  
PROSSIMO 15 GIUGNO 2019**

[Clicca qui X prenotare con la promo](#)

**Seminario live Genova "Acquisto e cessione di Crediti immobiliari"**

**GENOVA 28-29-30 SETTEMBRE 2019**

[CLICCA QUI PER LE INFO](#)

**Seminario live stralci immobiliari**

**GENOVA 01-02 OTTOBRE 2019**

[CLICCA QUI PER LE INFO](#)