



sommario

PRIMA PARTE

I primi passi

	6	
1	Le prime esperienze	10
2	La conquista	16
3	I nostri alleati	28
4	Selezionare gli investimenti	48
5	Il conto economico, le due colonne dell'investitore immobiliare	62
6	Il vestito giuridico adatto	76

SECONDA PARTE

Gli strumenti della professione

	86	
7	Acquistare un immobile	96
8	La ristrutturazione	110
9	La cessione del preliminare	128
10	Acquistare immobili all'asta	142
11	Dal mayday al lieto fine: le trattative extragiudiziali a saldo e stralcio	156
12	Da investitore a consulente	180
13	I capitali che fanno muovere gli immobili	188

TERZA PARTE

La rivoluzione

	196	
14	Da reale a virtuale	202
	Lavoro online, affetti reali	218



 **primaparte**

i primi passi

Sono 11 i gradini che da via XX settembre salgono al Duomo di Torino. Nei miei ricordi sembrano di più, ma ho verificato: sono proprio 11.

Io ero seduto, non so bene dove, forse a metà della scalinata. Certo, se avessi immaginato che quel momento avrebbe segnato uno dei ricordi più importanti della mia vita e il punto più basso della mia carriera, avrei prestato più attenzione ai dettagli, forse avrei applicato una tecnica per memorizzare immagini in modo indelebile. O forse avrei fatto l'opposto, avrei cercato di cancellare tutto.

Ero molto confuso, stanco, svuotato. Ecco, sì, avevo esaurito risorse, energie, forza e volontà e mi ero lasciato cadere su quel gradino.

In quei giorni avevo preso una serie di decisioni, una dietro l'altra, tutte dettate dall'emergenza e dalla necessità di limitare i danni, ed ero preoccupato di aver dimenticato qualcosa. Ero arrivato al fondo anche del conto in banca.

È estremamente difficile comprendere l'attimo che stiamo vivendo con lucidità. Soltanto il tempo ha il potere di depurare le emozioni che accompagnano la realtà per restituirla nella sua essenza.

L'essenza, quel giorno, era molto semplice: avevo sbagliato.

Non mi presento mai con un aspetto dimesso e nemmeno in quel frangente qualcuno, guardandomi, avrebbe potuto credere di vedere un perditempo sulle scale del Duomo, non fosse altro per l'abito che indossavo; ma le spalle erano curve, di questo ne sono sicuro, le braccia erano abbandonate sulle ginocchia e i miei occhi, forse, non erano nemmeno del tutto asciutti.

Proprio di fronte a me vedevo Palazzo Passanti, uno degli edifici più infelici di Torino. Si parla spesso di abatterlo, ma è sempre lì, a ospitare gli uffici comunali dei Lavori pubblici. È imbarazzante per la città, con quel profilo balcanico e i muri di un colore che non saprei definire. L'unico suo pregio consiste nel trovarsi al cospetto del Duomo, così i turisti e i torinesi, attratti dalle linee rinascimentali della cattedrale, non prestano attenzione all'estetica dell'edificio.

Per me, il 6 maggio 2009, Palazzo Passanti era perfetto. Con quelle forme senza fantasia, i portici ribassati e gli infissi in alluminio, rappresentava il fallimento di un progetto e rispecchiava esattamente il mio stato d'animo. Stavo subendo quella che oggi definisco "la più severa lezione della mia vita". In quella primavera del 2009 la considerai una sorta di inevitabile conseguenza, la pena per chi non ascolta altri che se stesso, ignora i segnali e abbandona la prudenza per giocare al rialzo. E perde.

ALCUNI ANNI PIÙ TARDI: **OGGI**

"Ma come, Giuseppe," dirà qualcuno "ti sembra questo il modo per incoraggiare chi desidera intraprendere la carriera di investitore immobiliare seguendo le tue orme?".

Ritengo che la sicurezza degli investimenti debba venire al primo posto. Per questo, esattamente come nelle istruzioni di montaggio di un nuovo televisore troviamo per prima cosa le avvertenze e le precauzioni da prendere per evitare la folgorazione, io metto davanti i pericoli, che anche nella professione di investitore immobiliare non mancano.

Teniamo conto, per esempio, che non tutti gli affari si concludono con un utile importante. Anche lavorando sempre con attenzione, potrà capitare, magari soltanto rarissime volte, di guadagnare davvero poco in rapporto al tempo e al denaro impiegati, mentre altre volte potremo chiudere in pareggio e, complice forse un po' di sfortuna, potrà capitare anche di subire qualche perdita.

Se ciò avviene, è quasi sempre perché è stata fatta una valutazione erronea del valore dell'immobile. Supponiamo di essere stati poco fortunati e che questa operazione in passivo sia nientemeno che il nostro primo investimento immobiliare. Sarebbe un evento sconvolgente, capace di tagliare le gambe anche al carattere e alla volontà più forti. La nostra carriera di investitori immobiliari sarebbe finita prima ancora di cominciare.

Non voglio spaventare né demotivare, ma è importante conoscere ogni aspetto di questa professione.

Uno dei pericoli più gravi è l'ambizione. Può succedere di diventare bravi o molto bravi, ottenere successi a ripetizione e avere la tentazione di credere di non poter sbagliare mai.

È stato questo il mio errore, quello che mi ha fatto accasciare sui gradini del Duomo in quell'ormai lontano maggio del 2009.

Non mancherà occasione per parlarne, conoscere nei dettagli questo capitolo amaro della mia storia e trarne un insegnamento. Ma ora cominciamo, e cominciamo dal principio.