

Riqualificare

LA RIVISTA SPECIALIZZATA NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE TRASFORMATIVO



**IL NUOVO MODO
DI INVESTIRE
NELL'IMMOBILIARE
3.0 CHE GARANTISCE
RENDIMENTI RAPIDI E
A PROVA DI CRISI!**

DOVE SONO I SOLDI DEGLI
ITALIANI?

LE NOVITÀ DEL MONDO
DELL'INVESTIMENTO DA
CUI È MEGLIO STARE ALLA
LARGA

TRUFFE E RAGGIRI CHE
POSSONO AZZERARE IL TUO
PORTAFOGLI

QUAL È IL VECCHIO MODO DI
INVESTIRE IN IMMOBILI CHE
OGGI NON FUNZIONA PIÙ

GLI ITALIANI
CONTINUERANNO A
INVESTIRE IN IMMOBILI?

SCOPRI LA MAPPA DEL
TESORO IMMOBILIARE CHE
GLI ALTRI NON CONOSCONO

Riqualificare

LA RIVISTA SPECIALIZZATA NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE TRASFORMATIVO



Il presente documento è stato redatto esclusivamente a scopo Informativo ed esso è rivolto ad un Pubblico Indistinto, non conoscendo l'Autore la capacità patrimoniale e finanziaria del lettore. Le informazioni quivi riportate riguardano valutazioni e scelte personali dell'Autore ed esse non potranno essere riprodotte senza il suo consenso scritto. Non è fornita alcuna garanzia circa la completezza l'accuratezza e l'affidabilità delle informazioni contenute nel presente documento che potrà essere modificato in ogni momento. Nulla di quanto quivi racchiuso può essere considerato alla stregua di una

consulenza finanziaria, legale o fiscale. In nessun caso, le previsioni quivi contenute dovranno essere considerate profittevoli o appropriate o adeguate per i lettori, in quanto rivolte ad un Pubblico Indistinto. Il presente documento, dunque, non costituisce in alcun modo sollecitazione al pubblico risparmio e non è volto a promuovere alcuna forma di investimento o commercio, né a promuovere o collocare strumenti finanziari o servizi di investimento o prodotti/servizi bancari/finanziari ai sensi del decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato ed integrato ("TUF").



Indice

| | |
|---|----------------|
| Editoriale | PAG. 4 |
| Dove sono i soldi degli italiani? | PAG. 6 |
| I quattro moschettieri dell'investimento | PAG. 28 |
| Se qualcosa può andare male, lo farà | PAG. 33 |
| La storia di Lea Barone | PAG. 44 |
| Perché speculare in immobili può azzerare il tuo portafogli... e il tuo tempo | PAG. 46 |
| La storia di Valeria Cavaliere | PAG. 57 |
| La storia di Fabio Stagnani | PAG. 60 |
| Gli italiani continueranno a investire in immobili? | PAG. 64 |
| La storia di Simone Sasso | PAG. 76 |
| La M.A.P.P.A. per trovare il tuo tesoro immobiliare | PAG. 80 |



Benvenuto nel mondo di Investichiaro

Nelle prossime pagine troverai freddi dati e percentuali, ma anche storie ed emozioni.

Cos'hanno in comune questi due mondi apparentemente inconciliabili? Una cosa sola.

Fanno tutti capo al concetto di *investimento*.

Ma che cos'è un "investimento" e che significa "investire"?

Per quanto riguarda la parola, Santa Wikipedia ci dice che con investimento, in economia, si intende:

« *L'attività finanziaria di un soggetto economico detto "investitore" atta all'incremento di beni capitali mediante l'acquisizione o creazione di nuove risorse economiche da usare nel processo produttivo.*

Direi che è il caso di sottolineare il concetto di "incremento di beni capitali".

Ora, vediamo un po' cosa dice il vocabolario Treccani:

« *Investire deriva dal latino investire, ossia "coprire con una veste, rivestire, circondare". Il suo significato primario è "mettere in possesso di un dominio, di una dignità"».*

Ma questo poco ci riguarda.

Il significato che più ci interessa è:

« *Impiegare utilmente risparmi (o somme in genere) in capitale o in imprese fruttifere.*

Fruttifere... una parola che credo sia bene tenere in considerazione.

Quindi, è entrato in gioco il concetto di *investitore*.

Mettendo insieme i due concetti, ne deriva che lo scopo dell'investitore è quello di incrementare i suoi beni.

Dici che è una cosa più che ovvia?

Sì, forse hai ragione.

Solo che, a vedere come alcuni soggetti investono il proprio denaro, direi che non tutti hanno davvero ben chiaro quale sia lo scopo ultimo di investire.

Vedremo nelle prossime pagine come alcuni stiano gettando, nel vero senso della parola, i propri soldi nel fuoco. Alcuni lo fanno inseguendo falsi miti, altri facendosi abbindolare da veri e propri imbonitori da circo, altri ancora seguendo consigli errati, di parte o anche solo falsati da dicerie senza capo né coda.

Purtroppo, il mondo dell'investimento è pieno zeppo di figure imbarazzanti che fanno di tutto per fuorviare le decisioni di chi vuole investire i propri soldi.

Ci sono 3 tipi di personaggi da cui bisogna tenersi alla larga, se si vuole proteggere il proprio investimento:

IL GATTO E LA VOLPE.

Quelli che vogliono, semplicemente, sfilarti i soldi di tasca e non esiteranno a ricorrere a qualunque espediente, per farlo;

IL CUGINO DELL'AMICO.

Quello che, di mestiere, fa il geometra al catasto, non ha mai investito un centesimo in vita sua, ma sa benissimo come si diventa ricchi come Warren Buffet;

I GRANDI ANTICHI.

Quelli che “si è sempre fatto così, perché lo diceva anche mio nonno”.

Seguire anche uno solo di questi personaggi del mondo degli investimenti può portarti talmente tanto fuori strada da farti perdere denaro come se avessi una sanguisuga attaccata al portafogli.

In queste pagine vedremo come evitare i tranelli più comuni nel mondo dell'investimento, ma anche come schivare quelle “trappole per investitori” che, a prima vista, appaiono più dolci del miele, ma che sarebbero vero e proprio veleno per il tuo conto corrente. Ma non solo.

Vedremo che differenza c'è fra un investimento e una speculazione, e perché è importante conoscere bene entrambi. Scopriremo qual è il “nemico nascosto” che vuole succhiare i tuoi soldi come fosse una zanzara ad agosto e anche perché non sempre quello che è “nuovo” è, allo stesso tempo, anche migliore. E tanto altro.

Ma ti avviso già da ora.

Come ho detto, troverai dati, numeri e percentuali, in queste pagine. Del resto, non potrei farne a meno. Nonostante questo, ho adottato un linguaggio semplice e meno tecnico possibile. Questo perché preferisco che tut-

to quello che dirò sia perfettamente chiaro, mentre non mi interessa minimamente sembrare una brutta copia de *Il Sole 24 Ore* e fare quello che parla difficile, per darsi un tono.

Il mondo degli investimenti è già parecchio incasinato di suo, senza che si aggiunga altra farina a questo sacco.

In mezzo a tutto questo, troverai anche la storia del team di *Investichiaro*, chi siamo e come siamo arrivati a creare questa Macchina da Investimento, oltre che storie di successo di nostri clienti che hanno avuto modo di testare con mano l'efficacia del nostro metodo di lavoro. Non nasconderemo nulla: sarà tutto alla luce del sole.

Perché?

Voglio svelarti un segreto: noi non cerchiamo dei semplici “investitori” che ci aprano cordoni della borsa e tanti saluti. Noi vogliamo dei “compagni di viaggio” che camminino con noi sulla strada che porta alla ricchezza e al benessere. E, quando si viaggia in compagnia, quando si fa un pezzo di strada insieme, si deve essere schietti e sinceri, con le persone che ti accompagnano, se si vuole che il “viaggio” sia una bella esperienza per tutti.

Vuoi scoprire se questo viaggio nel mondo degli investimenti può fare al caso tuo?

Allora non devi far altro che proseguire nella lettura.

Ti aspetteremo alla fine di queste pagine.

PS

La rivista è stata scritta nel luglio 2022, quindi anche i dati fanno riferimento a tale data e al periodo immediatamente precedente.



Dove sono i soldi degli italiani?

**SCOPRI COME E DOVE INVESTONO GLI ITALIANI
(E COME EVITARE DI BUTTARE I TUOI SOLDI DALLA
FINESTRA)**



Le possibili forme di investimento che proteggono il tuo capitale dall'inflazione sono note.

Non ci sono grandi segreti e chiunque voglia proteggere il proprio capitale (e si informi un minimo) sa che c'è un preciso – e ristretto - ventaglio di opzioni.

Prima di vedere insieme quali sono e di rivelartene i pro e i – molti - contro, facciamo un passo indietro e cerchiamo di capire un concetto fondamentale.

**NOI ITALIANI SIAMO NOTI
COME “POPOLO DI POETI,
SANTI E NAVIGATORI”
MA... SIAMO ANCHE UN
POPOLO DI RISPARMIATORI
E INVESTITORI?
SCOPRIAMOLO INSIEME.**

DOVE SONO I SOLDI DEGLI ITALIANI?

Fra il 2020 e il 2022 la ricchezza finanziaria delle famiglie italiane è aumentata di oltre 334 miliardi di euro, arrivando a quota 4.997 miliardi, un ragguardevole + 7,17% rispetto al 2019. Ci stiamo quindi avvicinando all'incredibile cifra di 5.000 miliardi di euro.

In questi due anni, i conti correnti delle famiglie italiane sono letteralmente schizzati verso l'alto, arrivando a toccare quota 2.101 miliardi a maggio 2022 e rappresentando più del 30% della ricchezza finanziaria delle nostre famiglie.

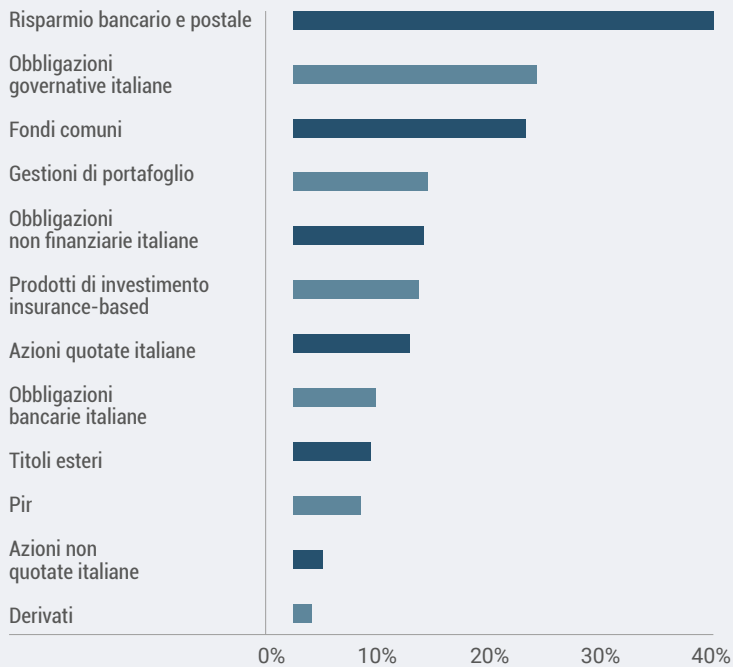
AGI – Dopo il Covid, **la guerra tra Russia e Ucraina continua a far crescere le riserve e i risparmi di famiglie e imprese italiane**: da maggio 2021 a maggio 2022, il totale delle somme lasciate in banca dalla clientela privata è cresciuto di oltre 105 miliardi di euro.

Il saldo totale dei conti correnti e dei depositi ammonta a 2.101 miliardi di euro in aumento di oltre il 5% rispetto ai 1.995 miliardi di un anno fa.

Guardando questo dato alla luce degli accadimenti di questi ultimi anni, sembrerebbe quasi che la pandemia abbia chiuso gli italiani dentro casa e i loro soldi in banca.

INVESTIMENTI DELLE FAMIGLIE ITALIANE: LIQUIDITÀ SEMPRE AL TOP

fonte: rapporto Consob 2021 sulle scelte di investimento delle famiglie italiane



2.101 MILIARDI TENUTI LÌ, FERMI, IMMOBILIZZATI IN CONTI CORRENTI.

Mio nonno ne sarebbe orgoglioso, lui che è sempre stato un risparmiatore provetto. Ma, oggi, questa è davvero una scelta oculata?

Lasciare il proprio denaro immobile in un conto, a farsi divorare, rosicchiare lentamente, dai tarli bancari. Non so... non mi sembra una cosa buona.

Purtroppo, molti italiani sono guidati dall'ideale del "mi piace vedere i soldi sul conto" e pensano che, con tutto quello che è successo finora, sia meglio tenere tutto al sicuro nelle quattro mura di una banca.

Certo, comprendo che si possa vederla così. È un po' come incontrare un orso e fingersi morti in attesa che si dimentichi di te e passi oltre: in mezzo a tutto questo casino, si pensa di tenere i soldi il più vicino possibile e si lasciano in banca perché loro sanno sicuramente tenere tutto al sicuro.

Del resto siamo abituati così, fin da piccoli: Grande = Sicuro. Sarebbe bello se fosse vero...

Come ho detto, mio nonno sarebbe orgoglioso di tutto questo, visto che molti sono ancora convinti che la Banca sia la scelta migliore e più sicura per tenere il proprio denaro al riparo dai guai.

Basta guardare all'ultima *Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie* condotta da Centro Einaudi e Intesa Sanpaolo che ha rivelato come il 66% degli italiani tenga più del 10% delle proprie ricchezze su un conto corrente. Per un buon 20%, invece, il risparmio presente nel proprio conto corrente equivale al 100% della propria ricchezza finanziaria.

QUAL È IL GROSSO
(E SPESSO
INVISIBILE)
SCOGLIO SU CUI
VA A SBATTERE
CHI SI ATTIENE
AL CODICE
DEL CONTO
CORRENTE? CHE
COSA VIENE
TROPPO SPESSO
TRALASCIATO?

COS'È DAVVERO UN CONTO CORRENTE?

Abbiamo appena visto come gli italiani conservino più di 2000 miliardi chiusi nei loro conti correnti. Ma possono essere considerati uno strumento di investimento?

È possibile che, nel pensiero italiano, vengano considerati tali ma, più probabile è che molti credano che siano un modo utile per tenere i propri soldi al di fuori di turbolenze di mercato, e di possibili scossoni economici.

Magari, molti sono confusi dalle mille possibilità d'investimento tanto da pensare *mi sa che, nel dubbio, lascio i soldi fermi lì!*

Purtroppo, molto spesso l'incertezza e la paura di fare la scelta sbagliata sono cattive consigliere e possono far pensare che la cosa migliore sia star fermi e non far nulla.

Tutto questo fa parte di ormai false credenze e tenere i soldi nel conto corrente non solo non ti fa guadagnare, ma ti fa perdere denaro. A differenza di quanto si crede, oltre che una spesa, diventa un rischio.

Il conto corrente dovrebbe essere considerato solo uno strumento di pagamento perché è davvero un pessimo strumento di investimento.

Ovviamente, pensare di non avere del tutto un conto, al giorno d'oggi, sarebbe surreale, ma esistono almeno **4 motivi** per cui il c.c. non è esattamente il posto migliore per far confluire tutto il proprio denaro. Vediamoli insieme...

LE MINACCE

Fino all'anno scorso, alcune banche, fra cui Fineco, minacciavano di chiudere definitivamente i conti correnti inattivi con più di 100.000 euro. L'Antitrust decise di intervenire e l'ipotesi venne archiviata ma... chi può dire se non possano essere ripensate manovre simili?

L'INFLAZIONE

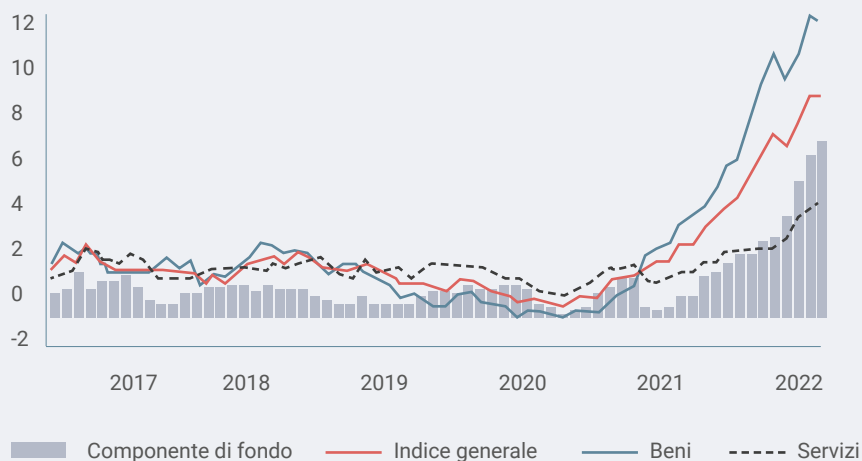
Da qualche tempo, alcune banche hanno introdotto una cosa che ha, come minimo, dell'assurdo: il tasso negativo sui conti corrente. Questo vuol dire, letteralmente, pagare la banca per tenere i tuoi soldi.

Se agli interessi passivi aggiungiamo il fenomeno dell'inflazione, possiamo certamente dipingere un rischio per le somme bloccate in un conto, a prescindere dal loro ammontare. Nella tabella sottostante, puoi vedere cosa succederebbe a 100.000 euro bloccati in un conto corrente per 10 anni, con l'inflazione che oggi è arrivata al 7,9%

Come detto, oggi l'inflazione è salita al 7,9 % e le stime dell'ISTAT prevedono possa aumentare ancora.

| | PERDITA € | PERDITA % |
|--------------|-----------|-----------|
| OGGI | 0 | 0 |
| DOPO 1 ANNO | -7.900 | -7,9 |
| DOPO 2 ANNI | -15.176 | -15,2 |
| DOPO 3 ANNI | -21.877 | -21,9 |
| DOPO 5 ANNI | -33.733 | -33,7 |
| DOPO 7 ANNI | -43.790 | -43,8 |
| DOPO 10 ANNI | -56.087 | -56,1 |

GENNAIO 2017-LUGLIO 2022 VARIAZIONI % TENDENZIALI (BASE 2015=100)



CALCOLO PERDITA DI VALORE DEL DENARO A CAUSA DELL'INFLAZIONE

100.000 €

CAPITALE INIZIALE

10

ANNI

7,90 %

TASSO DI INFLAZIONE

-56.087 €

PERDITA € DOPO 10 ANNI

-56,1 %

PERDITA % DOPO 10 ANNI

L'INFLAZIONE È UN NEMICO SUBDOLO E POTENTE, AGISCE IN SILENZIO, SENZA FARE RUMORE
MA È LETALE.

Quando controlliamo i soldi sul conto corrente vediamo sempre la stessa cifra e stiamo tranquilli ma, nella realtà, con quei soldi possiamo comprare meno cose. Di conseguenza siamo più poveri. Silenziosamente.

E SE FALLISCONO?

Le banche, oggi, hanno molte meno tutele di un tempo, da parte dello Stato.

Dal gennaio 2016, con l'introduzione del Bail In, gli istituti in difficoltà non vengono più salvati da Mamma Italia come una volta, ma devono vedersela da soli.

Come? Beh, ovviamente mettendo mani ai conti di obbligazionisti, azionisti e correntisti con conti oltre i 100.000 euro. Il Bail In è già stato usato, nel tempo, per salvare istituti come la Banca Popolare di Vicenza, Veneto Banca e Banca Etruria. Non è che le crisi bancarie siano sempre dietro l'angolo, ma chi può dirlo con certezza?

Per quanto remota, rimane comunque una possibilità e il rischio di perdere dei soldi a causa del crollo del proprio istituto bancario è comunque un concetto da tenere in considerazione.

LAST BUT NOT LEAST...

Ricordi cos'è successo venerdì 10 luglio 1992?

È quel giorno tristemente noto a tutti gli italiani, in cui il Governo Amato e la sua famigerata patrimoniale, attuò un prelievo forzoso dello 0,6% su tutti i conti correnti. E dire che questa manovra era stata smentita dallo stesso Amato sino a pochi giorni prima...



Lo so, hai ragione, stiamo parlando ormai di 30 anni fa ma... sai una cosa? Proprio in questi giorni alcuni organi di informazione ripropongono questo tema come possibile, a causa dello stato attuale dei conti pubblici.

Sarà il caso di dormire con un occhio aperto?

È ovvio che svuotare il conto corrente non sia, in ogni caso, una scelta funzionale. Sarebbe quantomeno complicato viaggiare con i rotoli di banconote in mano, per fare acquisti e per le necessità primarie.

DICIAMO PERÒ
CHE, A PARTE
QUESTO UTILIZZO
PIUTTOSTO
“BASIC”, IL CONTO
CORRENTE **NON
DOVREBBE
ESSERE LA TUA
SCELTA PRIMARIA,
COME FORMA DI
DEPOSITO.**

Come abbiamo visto, non è un'opzione valida né per conservare né, tantomeno, per far lievitare il tuo denaro, sei d'accordo?

Allora quali altre opzioni abbiamo a disposizione?

Nella favola di Pinocchio, il protagonista viene convinto a seminare i suoi soldi nel Campo dei Miracoli, in attesa di veder spuntare il suo Albero degli Zecchini. Sappiamo tutti com'è andata a finire, giusto?

Vediamo quindi quali sono altre possibilità per salvaguardare e/o far crescere il proprio denaro.



IL lusso funziona sempre?

Alcuni investimenti che sembrano avere un buon seguito sono rappresentati dai cosiddetti *beni di lusso*, ossia oro fisico, diamanti, orologi, vini...

Diciamo che il termine più corretto, in questi casi, non è quello d'investimento ma, piuttosto, di *speculazione*.

Si parla di speculazione in quanto il guadagno, per chi acquista questo tipo di asset, è rappresentato dalla possibilità di rivenderli a un prezzo più alto di quello di acquisto.

Di per sè questi beni non danno una rendita e vengono denominati anche *Beni Rifugio* ma... lo sono davvero? Vediamolo insieme:.

