

GESTIONE

Ci occupiamo normalmente della gestione degli appartamenti per conto dei clienti che hanno acquistato con la Vivaldi Real Estate e che ce lo chiedono. Le nostre fee correnti sono altamente competitive e valgono solo per i clienti che hanno acquistato il bene tramite la nostra società:

1) \$ 175 mensili coprono il pagamento delle bollette, delle tasse immobiliari, delle fatture assicurative ed eventuali riscossioni di pigioni nonché la nostra disponibilità continuativa in loco a seguire eventuali emergenze. Ci occupiamo anche degli allacciamenti di luce, gas, cable tv e internet iniziali e a cambio inquilino per gli appartamenti che vengono dati in locazione.

2) \$ 150 per ogni report spese/incassi; spesso i nostri clienti ci chiedono di preparare un solo report annuale (in alcuni casi lo prepariamo trimestralmente)- In ogni momento il cliente potrà controllare online la situazione del conto e chiederci (senza alcun costo) eventuali delucidazioni.

3) \$ 500 per seguire con un commercialista americano la pratica della dichiarazione annuale dei redditi. Il cliente ha comunque attraverso il conto online tutti gli elementi per interagire direttamente con il proprio contabile, risparmiando quindi sulla nostra fee operativa (n.b. in genere per una LLC USA con poca o nessuna attività l'accountant fa pagare \$ 2,000 / \$2,500 - anno - per la dichiarazione di un privato il costo è di circa \$ 500 per anno). Su richiesta possiamo fornire una lista di commercialisti utilizzati da altri nostri clienti.

4) Il nostro tempo per ogni altro lavoro, escluso quanto indicato ai punti precedenti, è fatturato a \$ 100/ ora se si tratta di cose che può seguire un assistente, e \$ 200/ora se si tratta di progetti che debbo seguire io personalmente. In ogni caso i tempi sono concordati preventivamente con il cliente e il mio intervento è sempre ridotto al minimo necessario.

Vivaldi Real Estate, Ltd.

5) Per quanto riguarda i lavori di piccola ristrutturazione ci appoggiamo principalmente alle ditte raccomandate dal management del building e per il design, arredamento, etc ci appoggiamo ad una persona di provata esperienza e onesta' che si occupa di selezionare materiali e seguire l'intero processo di ristrutturazione interna e acquisto di mobili.

ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE

E' consigliabile prendere un'assicurazione di responsabilita' civile quando si affitta; il prezzo varia in genere da \$ 150 a \$ 570/anno a seconda del tipo di copertura (la copertura minima e' spesso richiesta dai regolamenti condominiali); per occuparci della pratica che richiede un certo impegno amministrativo la nostra fee e' di \$ 300 una tantum.

LOCAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Di norma la fee di brocheraggio relativa alle locazioni e' pagata dall'affittuario al broker. A volte, se il mercato da' segni di debolezza, il proprietario si assume l'onere di pagare la fee di locazione che corrisponde al 15% del imo anno di locazione se l'affittuario viene da un'altra agenzia e a 1 mese di locazione se non ci sono altri intermediari. Ci occupiamo della pubblicita', selezione dell'affittuario e di tutte le pratiche relative.