

I NOSTRI SERVIZI

Dal 1992 la Vivaldi Real Estate si occupa di assistere i tanti italiani che hanno deciso di investire nel mercato immobiliare di Manhattan. Abbiamo il piacere di essere la compagnia che, dall'anno della sua fondazione, ha venduto il maggior numero di unità immobiliari a New York ad investitori provenienti dall'Italia.

Ma comprare bene e' solo una parte del processo di investimento. Per assicurare ai nostri clienti il conseguimento dei loro obiettivi di reddito e plus-valenza siamo strutturati in modo da offrire un servizio che prosegue anche dopo l'acquisto ed abbraccia anche la fase di gestione delle locazioni ed eventualmente di successiva rivendita, suggerendo anche il miglior momento per l'immissione sul mercato ed i canali pubblicitari più appropriati.

Il nome della nostra società, Vivaldi Real Estate, nasce dall'idea di fornire con il nostro staff di lingua italiana un servizio che orchestra armonicamente le "Quattro Stagioni" dell'investimento immobiliare, ovvero : [Ricerca](#), [Acquisto](#) [Gestione](#) e [Vendita](#).

Per una miglior comprensione del nostro approccio al cliente puo' essere utile consultare anche i seguenti 'capitoli'

<segue>

Vivaldi Real Estate, Ltd.

RICERCA

- **Monitoraggio Quotidiano** del mercato volto ad identificare le migliori opportunita' appena proposte e/o man mano che maturano
- **Cura delle Relazioni** con gli enti bancari mirata a raccogliere fin dalle prime fasi le informazioni sui pignoramenti e le aste giudiziarie
- **Accesso Diretto** a tutte le esclusive presenti sul mercato ufficialmente o in via riservata e ai prezzi effettivi di vendita di tutti i condomini negli ultimi cinque anni
- **Comparazione e Interpretazione** dei dati recenti di vendita e della storia di vendita di specifiche proprieta' di interesse dell'acquirente
- **Valutazione** delle opportunita' di diversificazione del rischio
- **...Sesto Senso** quell'indispensabile fattore sviluppato in anni di pratica professionale e attraverso vari cicli economici

Forti della nostra esperienza di mercato e dei contatti capillari con la comunita' dei proprietari d'immobili e dei loro brokers , la potremo assistere nella selezione 'intelligente' di una rosa di opportunita'. Lavorando per l'acquirente (e tenendo alla nostra reputazione in Italia) le eviteremo le sorprese che potrebbe avere lavorando direttamente con il broker del venditore che le dirà solo quello che lei chiede o affidandosi a realta' meno professionali recentemente sorte, e si potrebbe dire improvvisate, in italia.

Se ad esempio sappiamo che una vista panoramica è destinata a scomparire, perché è stata approvata una nuova costruzione, noi la informeremo preventivamente della precarietà della vista evitandole di pagare il prezzo pieno per un prodotto 'scaduto'. Inoltre, se un appartamento simile a quello che le interessa e' stato venduto ad un prezzo più conveniente di quello richiesto per l'unita' ora in vendita, le faremo sapere in anticipo esattamente quando ed a quanto è stato veduto l'altro appartamento (sono informazioni pubbliche ma non le avrà facilmente da chi rappresenta il venditore). Infine, la potremo assistere, assieme al suo avvocato, nell' evitare i numerosi rischi presenti nell'acquisto di unita' in palazzi nuovi. La nostra presenza quotidiana sul mercato da oltre 15 anni ci ha permesso di fare affari molto interessanti per i nostri clienti, conoscendo non solo quello che e' ufficialmente sul mercato, ma anche quello che lo sarà presto o potrebbe esserlo.

Vivaldi Real Estate, ltd.

11 East 29th street 48th floor

New York, New York 10016

Phone NY +1 212 537 6504 - Fax NY +1 212 504 7926 - Tel. Milano (02) 898 666 47

Email: ny@vendsi.com - URL: www.vendsi.com

ACQUISTO

- o **Schema Dettagliato** della procedura d'acquisto con semplici istruzioni e suggerimenti sulle strutture proprietarie piu' efficienti da un punto di vista fiscale e operativo
- o **Informazioni Precise** su costi, tasse, tempi e procedure che permettono al cliente italiano di navigare con cognizione e tranquillita' il processo d'acquisto
- o **Liste Selezionate** di consulenti fiscali, studi legali, compagnie assicurative, brokers di mutui, banche, architetti, designers, specialisti in pratiche urbanistiche e artigiani di provata qualita' professionale e su richiesta di lingua italiana

Le procedure di acquisto, come leggerà sul nostro sito sono diverse da quelle italiane ed e' necessario avere un avvocato che la rappresenti alla stipula. Se lei non ha un suo avvocato, per esempio suggerito dalla sua banca o da altri conoscenti, noi potremo metterla in contatto con numerosi professionisti seri di lingua italiana con i quali negli anni abbiamo cooperato e che quindi possiamo presentarle con fiducia e tra i quali potrà scegliere chi le e' più gradito (anche se preferiano non essere noi a suggerirle l'avvocato per evitare ogni ombra di possibile conflitto di interessi).

La vendita di immobili negli Stati Uniti avviene tramite contratto (*Deed*) opportunamente registrato, e non tramite atto pubblico. Il ruolo del nostro notaio e' qui svolto dall'avvocato dell'acquirente, del venditore e dalle compagnie private di "*Title Insurance*" che effettuano tutte le visure necessarie ed assicurano la piena e libera proprietà del bene acquistato. Conosciamo perfettamente le difficoltà che un italiano affronta nell'acquisto a New York per via delle diverse procedure e siamo esperti nell'assisterlo così che la transazione si svolga lineare e chiara passo per passo. Per esempio, a New York i condomini hanno il diritto di prelazione sulle rivendite, occorre quindi ottenere una rinuncia formale da parte dei rappresentanti del condominio all'esercizio della prelazione. Questa pratica, quando l'acquirente e' un residente estero richiede una certa esperienza e questo e' uno dei tanti supporti che le forniremo nella fase di acquisto. Inoltre potremo informarla sui principali vantaggi e svantaggi relativi all'acquisto fatto a nome proprio, oppure di una Corporation o di una Limited Liability company, così che parlandone successivamente con il suo legale e con il commercialista avrà già chiari i concetti base e potrà quindi interfacciarsi con lui (o lei) più efficacemente.

GESTIONE

- **Selezione degli Inquilini e Gestione delle Locazioni:** attraverso i nostri contatti istituzionali e l'esperienza nella selezione di canali pubblicitari piu' efficienti riusciamo a locare al meglio le proprieta' dopo un'attenta selezione delle proposte di locazione basate su incontro personale e opportune verifiche bancarie
- **Rappresentanza Locale** nella gestione ordinaria e fiduciaria: raccolta degli affitti, pagamenti delle spese condominiali e tasse locali, gestione del conto bancario dedicato, selezione e pagamento delle assicurazioni , rapporti con il condominio. Inoltre ci occupiamo di eventuali pagamenti di bollette e canoni, riparazioni e prima risposta ad eventuali emergenze
- **Reporting periodico** con il quale potra' mantenere un controllo sulla gestione del suo bene e che servira' al commercialista USA ed eventualmente a quello italiano per gli adempimenti fiscali
- **Ristrutturazioni** :selezioniamo i professionisti e le imprese a seconda del budget e del gusto del nostro cliente, coordinandone successivamente le attivita' quali project managers

Dopo l'acquisto le offriamo, ad un costo assolutamente competitivo, un'assistenza completa in loco che le evitera' le preoccupazioni e i seri problemi di una gestione a distanza e in un mercato poco conosciuto. Il nostro ufficio rappresentera' la sua squadra a New York. Succintamente ci occupiamo di trovare e selezionare inquilini (se l'intento e' di mettere a reddito il bene) pubblicizzando la proprieta' e prendendo appuntamenti per le visite. Ci occuperemo di riscossioni e pagamenti, assicurazioni e tasse, mettendola in contatto - se lo vorra' - con dei commercialisti di lingua italiana abituati a lavorare con la nostra clientela. Ci occupiamo anche di piccoli lavori e di restauri veri e propri appoggiandoci, a seconda delle necessita' ad artigiani e imprese affidabili e gia' testate . Cliccando <http://www.vendesi.com/GESTIONE.pdf> sul nostro sito trovera' dettagliati i nostri servizi e costi di gestione.

VENDITA

- **Programma di Vendita:** selezione del momento migliore nel corso dell'anno per la messa sul mercato, selezione dei canali pubblicitari adatti al prodotto, analisi del prezzo di immissione che permetta l'ottimizzazione del valore di vendita, accordi di reciprocità con le maggiori agenzie di vendita, servizio fotografico, organizzazione della presenza su internet, acquisto spazi pubblicitari
- **Rappresentanza Locale:** organizzazione delle visite, supporto nella negoziazione e nei rapporti con i potenziali acquirenti, con i loro agenti e gli avvocati che li rappresentano; gestione dei rapporti con il condominio nelle procedure di vendita.

L'ultima fase del ciclo immobiliare è rappresentata dalla realizzazione dell'investimento: la vendita del proprio immobile. Raramente i nostri clienti vendono, ma quando decidono di vendere la Vivaldi li assiste consigliando il prezzo d'immissione sul mercato, preparando il testo, le fotografie e il video per la pubblicità, invitando tutte le case di brokeraggio a cooperare alla vendita, scegliendo a seconda del tipo di proprietà i canali più adatti per la pubblicizzazione, prendendo gli appuntamenti per far vedere la proprietà e assistendo il cliente nella fase di negoziazione. Qualora si verificasse un conflitto di interesse, cioè qualora un altro nostro cliente fosse interessato all'acquisto, non potendo rappresentare allo stesso tempo acquirente e venditore, informeremmo entrambe le parti della circostanza lasciando che questi si consultino direttamente tra di loro. La commissione, pagata dal proprietario solo al momento della stipula è del 6% e viene da noi divisa con il broker dell'acquirente.

- + -