

IL NOSTRO STAFF

Il nostro staff si compone di personale altamente qualificato e con un consistente esperienza nel mercato immobiliare a Miami e Miami Beach. La nostra è una azienda assolutamente verticale infatti abbraccia nella sua attività tutte le figure professionali che ruotano intorno al settore immobiliare: a partire dal nudo terreno fino ad arrivare alla gestione di appartamenti affittati. Per svolgere queste attività sono necessarie le seguenti figure professionali.

Ovviamente alcune delle professionalità sotto esposte sono svolte per il loro carattere intrinseco da consulenti esterni all'azienda.

DEVELOPER (COSTRUTTORE)

È la figura professionale del costruttore. La sua esperienza è fondamentale non solo quando dobbiamo costruire da zero o ristrutturare un palazzo, ma anche quando compriamo appartamenti per valutarne "lo stato di salute" e decidere quali rinnovazioni questo necessita. Infatti le nostre proposte immobiliari sono ad hoc per un tipo di investitore che non si vuole trovare poi immerso in problemi di riparazioni costose e burocraticamente complicate. Infatti, non solo il prezzo è importante ma anche, e forse soprattutto, la qualità del bene costituisce la base per un buon investimento.

REAL ESTATE AGENT O REALTOR (AGENTI IMMOBILIARI)

In Florida la figura degli agenti immobiliari è molto qualificata. Essi devono infatti sostenere uno specifico esame di Stato per ottenere la licenza e possono perderla facilmente se non si comportano in maniera assolutamente professionale. Un buon agente immobiliare non solo lavora per effettuare la vendita ma si deve anche curare che il prodotto venduto corrisponda alla descrizione che del medesimo viene effettuata dal proprietario che vende. Ricordiamo che negli Stati Uniti tutte le transazioni immobiliari sono trasparenti e perfettamente documentate.

ATTORNEY AT LAW (AVVOCATO)

Se l'agente immobiliare deve essere corretto, deve esserlo anche l'avvocato, figura chiave in ogni transazione commerciale negli Stati Uniti, assai di più che in Italia. Negli USA essi fungono da consulenti in vari campi: si occupano di tasse, di diritto, di immigrazione, ecc. Con la nostra azienda collaborano alcuni selezionati avvocati che hanno diverse specializzazioni relative all'immobiliare: un real estate lawyer (avvocato del settore immobiliare); un litigator (avvocato che va in aula per le liti legali); un fiscalista e un closing agent (vedi più oltre)

ACCOUNTANT (COMMERCIALISTA)

Anche per il commercialista valgono le norme dette precedentemente, benché si tratti di una figura professionale meno rilevante rispetto a quanto avviene in Italia, e si riduce a poco più di quella di un contabile. Tiene le registrazioni contabili e prepara la dichiarazione dei redditi (Tax Return). Ad ogni buon conto è sempre bene averne uno di fiducia.

BANK (ISTITUTO BANCARIO)

Purtroppo non possediamo una banca. Pertanto ci dobbiamo servire di una banca che dia buone garanzie e facilità di seguire i movimenti bancari online. Siamo sempre dibattuti tra mantenere rapporti con una banca di piccole dimensioni piuttosto che con una di grandi: entrambi hanno i loro lati positivi e negativi. Siamo giunti ad un compromesso: una grande banca (Citibank) ma attraverso una piccola filiale in Miami Beach dove conosciamo tutti dalla direttrice all'ultimo dei cassieri. Con le normative vigenti per aprire un conto corrente negli Stati Uniti bisogna recarsi personalmente allo sportello e si è cittadini stranieri (cioè senza una residenza negli USA) bisogna anche consegnare oltre a 2 documenti di identificazione anche una prova di residenza: per esempio la bolletta del telefono o della luce italiane. Ma come si è già detto sia per acquistare un appartamento che per gestirlo questa operazione è consigliata ma non indispensabile.

CLOSING AGENT (NOTAIO)

Noi utilizziamo un paio di Closing Agent con la nostra azienda. Il Closing Agent sostituisce la figura del nostro notaio e provvede al momento del rogito (closing appunto) a fornire i seguenti servizi: incassa dal compratore nel proprio trust account (conto fiduciario) l'intero importo della compravendita e provvede direttamente a ripulire il titolo di proprietà (liberandolo da qualsiasi gravame); ad assicurare il titolo stesso, a pagare le imposte di passaggio di proprietà; a saldare il venditore e gli agenti immobiliari coinvolti nella transazione.

PROPERTY MANAGER (GESTORE IMMOBILIARE)

Rappresenta un'altra figura professionale tra le più importanti, che si avvale di diversi assistenti e collaboratori: infatti le sue mansioni vanno dalla gestione degli affitti a quelle delle riparazioni. Ma per avere un quadro più preciso, di seguito esponiamo i suoi compiti.

Se si intende affittare l'appartamento acquistato il nostro staff di Property Management può provvedere:

- 1) all'indagine di mercato per evidenziare il prezzo di affitto di richiesta
- 2) alla ricerca di un inquilino con buone referenze facendone uno screening accurato (criminal e credit report).
- 3) all'incasso dei canoni di affitto, e in caso di insolvenza ad avviare le pratiche di sfratto (eviction)
- 4) alla verifica periodica dello stato d'uso dell'appartamento
- 5) alla manutenzione ordinaria e alle eventuali riparazioni
- 6) al pagamento delle spese condominiali, delle tasse e interveniamo in caso di problematiche
- 7) ad un report trimestralmente
- 8) alla dichiarazione dei redditi (da definire a seconda del tipo e numero di proprietà o di soci)