

Vivaldi Real Estate, Ltd.

Caro M.,

Ti rispondo un po' di corsa senza rileggere, scusa eventuali sgrammaticature :

La cosa piu' importante e' avviare l' application d'acquisto al board del condominio per l'ottenimento della rinuncia del condo ad esercitare il diritto di prelazione che e' comunque previsto in tutti i condomini (salvo che non si tratti di unnuovo frazionamento dove si compra direttamente dal promotore).

Molte delle cose che dovrete produrre per l'application vi serviranno anche per il mutuo, e comunque ti invio separatamente degli esempi della documentazione che dovrai produrre, gia' scritti in inglese, quindi dovrai semplicemente 'personalizzare' i dati.

Il tuo bonifico impieghera' 4 o 5 giorni prima di raggiungere il conto escrow (conto di garanzia) del tuo avv. al quale ti consiglio di fare un colpo di telefono (o inviare un' email)tra qualche giorno per confermare l'arrivo del tuo 100% di deposito iniziale- L'escrow account e' un conto fiduciario e se un avvocato non si comporta correttamente con i soldi del cliente, perde la licenza professionale oltre alle altre conseguenze legali, ti dico questo come ulteriore rassicurazione, comunque il tuo avvocato e' sicuramente una persona a posto.

Il tuo avvocato ha chiesto al nostro ufficio alcune cose che gli servono per verificare il compromesso che gli e' stato gia' spedito dall'avv. del venditore; in particolare l'offering plan ossia il documento depositato originariamente dal costruttore presso l'attorney general contenente tutti i documenti relativi all'abitabilita', al frazionamento, dimensioni, etc. poi mi ha anche richiesto un documento di verifica le spese condominiali. Gli girero' questi documenti, avendoli ottenuti dalla managmnt company del palazzo, appena possibile.

Una volta che gli avvocati si sono messi d'accordo sul compromesso (oggetto della compravendita , tempi, costi, etc.) il tuo avvocato dara' una

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

Phone NY +1 212 755 00 69 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629

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

Vivaldi Real Estate, Ltd.

copia firmata del compromesso all'avv. del venditore con il 10% del prezzo pattuito.

Il venditore controfirmerà il compromesso (e solo a quell punto avrete un documento valido che protegge il vostro diritto all'acquisto del bene) e il suo avvocato depositerà la caparra sul conto escrow dello studio legale (cioè i soldi non vanno in mano al venditore ma passano sul conto di garanzia dell'avv. del venditore) – Potrà firmare lui per te se gli hai dato la delega (Power of attorney) o potrai firmare il compromesso che riceverai per fax, firmarlo, faxarlo (ndr 2020 emailarlo) indietro e inviare per corriere la copia con la tua firma in originale al tuo avvocato (ndr questo può non essere sempre necessario se l'avv. Ha la tua delega in originale eventualmente sottoscritta mentre eri a NY... in alternativa la delega andrà notarizzata con l'ausilio del consolato USA o di alcuni public notary specializzati che possono essere indicati dal property management VivaldiPM).

Nel frattempo dovrete completare la domanda di acquisto e presentarla al board del condominio che (come accennavo sopra) ha diritto di prelazione su tutte le vendite. Prima della stipula dovrete ottenere un documento (waiver) in cui appunto il condominio rinuncia al diritto di prelazione (right of first refusal). In teoria il condominio potrebbe acquistare a parità di condizioni l'appartamento dal venditore se ritenesse che gli acquirenti fossero 'indegni' o il prezzo troppo basso con potenziale danno alla reputazione del palazzo, le cui medie di vendita sono pubbliche.. Questo in pratica non succede mai (che il board of directors eserciti il diritto di prelazione, ma occorre comunque dare tutte le informazioni richieste in buona fede e al meglio delle proprie capacità per ottenere il waiver senza il quale non si può stipulare (ed eventuali palesi reticenze dell'acquirente nel fornire le informazioni personali richieste possono portare alla perdita del deposito cauzionale).

Per ottenere il waiver i rappresentanti del board del condominio debbono ricevere il pacchetto completo e votare l'accettazione, questo può prendere un po' di tempo, specialmente d'estate. Diciamo un mese. E' opportuno che durante questo tempo voi liquidiate le vostre posizioni e mandate il liquido sul conto escrow del vostro avvocato il quale avrà

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

Phone NY +1 212 755 00 69 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629
Email: ny@vendes.com - URL: www.vendes.com

Vivaldi Real Estate, Ltd.

cura di ordinare un title insurance, ovvero un documento di una compagnia di assicurazioni 'triple A' che garantisce la piena proprietà del bene compravenduto e l'assenza di ipoteche, riserve fiscali o altro, assumendosi in caso di errore l'onere del rimborso (pagando qualche centinaio di dollari in più il rimborso può essere indicizzato, conviene quindi chiedere un rimborso indicizzato visto che comunque il costo della title insurance è una tantum).

In pratica la title insurance fa quello che da noi fanno i notai, in più si assume il rischio di errore assicurandoti per l'intero ammontare della

compravendita. Il title insurance costerà tra lo 0.75% e l'1% della compravendita. E assieme all'avvocato sarà l'unica spesa che affronterete (escluse le eventuali spese di mutuo e / non è il vostro caso/ la mansion tax per importi d'acquisto superiori al milione di dollari e le eventuali spese legate alla application che raramente superano \$1500) -

Nel vostro caso, essendo una casa 'di seconda mano' la tassa di registrazione spetta al venditore (altrimenti, comprando da un costruttore, avreste avuto un costo aggiuntivo del 1,85%)

Quando tutto è pronto (firmato il compromesso, ottenuto waiver del condominio), quando i vostri fondi a saldo saranno arrivati, e il certificato della title insurance pronto, l'avvocato si recherà presso lo studio dell'avvocato del venditore assieme, al rappresentante della title insurance e a voi (sempre che non optiate per la delega), pagherà quindi il saldo al venditore ricevendo in cambio il titolo di proprietà che la title insurance registrerà in coordinamento con il tuo avvocato.

Alla stipula il vostro avvocato pagherà oltre al saldo della somma dovuta, anche, pro quota, le spese condominiali e le tasse immobiliari (tipo ICI) prepagate dal venditore; infine tolte tutte le spese trasferirà sul vostro conto il saldo dovutovi accompagnato da un conteggio ufficiale e copia del certificato di proprietà (deed).

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

*Phone NY +1 212 755 00 69 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629
Email: ny@vendes.com - URL: www.vendes.com*

Vivaldi Real Estate, Ltd.

Se entro la data di chiusura anche il mutuo sara' pronto la registrazione del medesimo avverra' allo stesso tempo e la banca paghera' una parte della compravendita e mettera' una ipoteca sulla proprieta'

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

*Phone NY +1 212 755 00 69 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629
Email: ny@vendsi.com - URL: www.vendsi.com*