

WIRE MAGAZINE

MIAMI

CINEL'S CORNER:
COSA C'È DI NUOVO

MIAMI, UNA CITTÀ
CHE STA CRESCENDO
CULTURALMENTE

E. MARINELLA:
STORIA D'ELEGANZA

IL MERCATO
IMMOBILIARE DI
MIAMI VISTO DAI
NOSTRI PARTNER

REGOLE D'ACQUISTO
E NORMATIVE
SULL'IMMIGRAZIONE

UNA FINESTRA
SUL MONDO

SETTEMBRE 2017

02

CINEL'S CORNER:
COSA C'È DI NUOVO



05

**MIAMI, UNA CITTÀ
CHE STA CRESCENDO
CULTURALMENTE**



07

**IL MERCATO IMMOBILIARE
DI MIAMI VISTO DAI
NOSTRI PARTNER**

10



**E. MARINELLA: STORIA
D'ELEGANZA**

12

**I CONSIGLI DEL
PROFESSIONISTA: REGOLE
D'ACQUISTO E NORMATIVE
SULL'IMMIGRAZIONE**

18

**UNA FINESTRA
SUL MONDO**

24

I NOSTRI UFFICI



CINEL'S CORNER

Da oggi prende il via questa nuova iniziativa che abbiamo deciso di chiamare *Wire Magazine*, uno strumento che ci darà la possibilità di mettere a disposizione degli utenti la nostra conoscenza e il nostro *know-how*. Per la nostra società ciò rappresenta il raggiungimento di un nuovo obiettivo, ed è necessario spiegare brevemente il perché di questa considerazione.



Angelo Cinel, Co-Founder & CEO del Gruppo WIRE

WIRE Consulting si trova oggi in una fase di crescita, la quale coinvolge principalmente due elementi: da un lato i nostri clienti, dall'altro i nostri partner. Questo ci ha spinti a creare un nuovo strumento di comunicazione che possa rispondere al bisogno di informazione e alle curiosità del nostro network. In fondo, il nostro lavoro deriva proprio dal *know-how* che possediamo, dunque il magazine non sarà altro che la **vetrina** del nostro modo di operare. Questa vetrina avrà la forma di un magazine online con cadenza mensile, di cui ogni numero sarà dedicato ad una delle località del mondo in cui il nostro gruppo è presente, che ad oggi ammontano a più di 70.

La sezione fondamentale per la condivisione della nostra conoscenza sarà l'area dedicata ai **professionisti operanti nel campo**, che daranno informazioni di natura tecnica - ovvero legale e fiscale - sulla piazza presa in esame.





Inoltre, altra novità importante, è che all'interno di ogni numero saranno presentati di volta in volta dei **brand** che rappresentano l'eccellenza nel loro settore in ambito internazionale e che in qualche modo hanno deciso di credere nel nostro progetto.

Questo numero del mese di settembre è dedicato alla città di **Miami**, città molto amata da Wire e dove questa è operativa da oltre 18 anni. Per questo motivo, non ci siamo limitati a descrivere l'andamento attuale del mercato real estate e ad avere informazioni da uno studio legale locale con il quale collaboriamo da anni, bensì abbiamo pensato di dedicare una sezione alla trasformazione culturale che la città di Miami sta vivendo in questi giorni, la quale vuole dichiarare a se stessa e al mondo la sua nuova natura di "città da vivere".



TRILOCALE IN VENDITA

ICON SOUTH BEACH

MIAMI BEACH - SOUTH BEACH



Trilocale con due bagni di 134 MQ, completamente arredato con finiture di pregio. Vista sulla città a 180 gradi: l'immobile si affaccia sull'oceano, sulla baia e su tutta la spiaggia di South Beach. Accesso a Internet, sistema sonoro Sonos, I pad che gestisce la musica in tutto l'unità. Cantina per i vini, macchina Nespresso, lavatrice e asciugatrice. Il bagno principale ha una TV davanti alla vasca e tutti i comfort, servizi impeccabili! Ottimi servizi condominiali, 2 piscine, concierge, palestra esclusiva, parcheggio assegnato, sala da pranzo privata, bar a bordo piscina.

Richiesta: \$ 1'900'000

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)



MIAMI, UNA CITTÀ CHE STA CRESCENDO CULTURALMENTE

Il percorso di Miami è quello di una città vacanze che negli anni, grazie alla sua vicinanza con il Sudamerica, si trasforma in una città di business e affari, dunque un polo finanziario. In questo modo, si trasforma nel più importante hub negli Stati Uniti tra nord e sud America. Superato questo primo passo, la città vive oggi un secondo momento di mutamento in cui diventa "città da vivere". Miami investe infatti tantissimo su se stessa proprio per dimostrare che non è più una città di passaggio "tra nord e sud", bensì una città che ha tantissimo da offrire e dunque una città in cui fermarsi e vivere. Infatti, all'interno di questo cambiamento si colloca una straordinaria crescita culturale che si concretizza con l'aprirsi della città ad eventi e iniziative di altissimo livello che riguardano tutte le arti.

Evento centrale della vita culturale di Miami è l'**Art Basel**, una delle maggiori fiere d'arte contemporanea internazionale più importanti del nord Europa, che nasce nel 2002 sulla scia della fiera d'arte di Basilea.



L'Art Basel Miami Beach, che trascina in città i migliori esponenti internazionali di arte contemporanea e collezionisti da ogni parte del mondo, si svolge al Convention center con un'area espositiva di 50.000 metri quadri.

Altro polo importante della vita artistica di Miami è il variopinto quartiere **Wynwood**, che da area industriale - chiamata *El Barrio* fino a pochi anni fa perché abitata prevalentemente da portoricani - è diventata grazie ad una serie di iniziative finanziarie ed artistiche una delle più importanti mete per street artist. Oggi, colorata da stupendi murales, ha finito per ospitare più di 70 gallerie e musei.

Miami si è resa una città all'avanguardia per tutte le arti. Ospita ad esempio una delle più grandi compagnie di danza negli Stati Uniti: *Miami City Ballet*, che conta più di 50 ballerini professionisti e si esibisce in tour internazionali. La città si riempie di musei teatri e strutture pronte ad accogliere le nuove iniziative artistiche.

Il fermento culturale di Miami è indiscutibile e in molti si chiedono se negli *States* non sia ormai seconda solo a New York. Un investimento a Miami è dunque un investimento in un ambiente che è in continua crescita.



IL MERCATO IMMOBILIARE DI MIAMI

VISTO DAI NOSTRI PARTNER

Per fornirvi più informazioni riguardo il mercato di Miami abbiamo chiesto al nostro Broker *in loco*, Romina L. Saaied di commentare l'attuale situazione. "Gli affitti sono in crescita e i prezzi delle locazioni sono sempre più alti, dal momento che cresce la domanda.

Il mercato di Miami è in crescita e anche le vendite nel 2017 sono aumentate del 3.7% rispetto all'anno precedente, per due quadrimestri consecutivi. "Gli investitori che hanno acquistato durante il crash del 2007 hanno ancora benefici sulle loro proprietà immobiliari" raddoppiando il valore del loro investimento, ma il mercato presenta oggi molte ottime opportunità.

Per quanto riguarda le aree più sicure in cui acquistare, "Miami Beach avrà sempre la prima posizione." A Miami, il prezzo medio delle proprietà è di oltre 6.000 \$ a metro quadrato. Inoltre essendo Miami una città dal forte appeal internazionale, continua ad attrarre numerosi investitori da tutto il mondo.

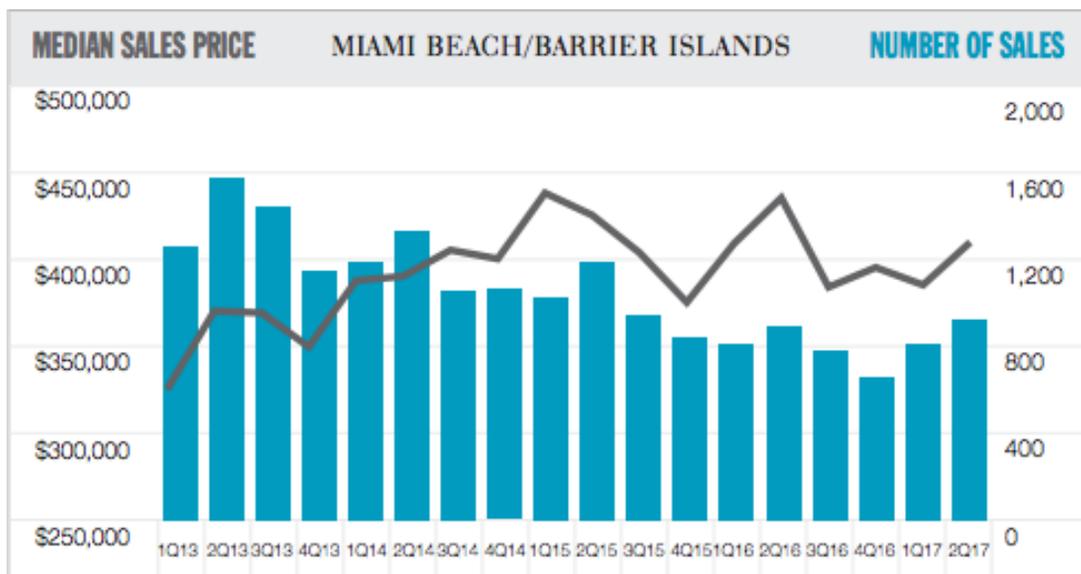


Romina L. Saaied
Real Estate Broker
Wire International Realty





La clientela russa preferisce fare i propri investimenti sulle Sunny Isles. Qui, il prezzo medio del mattone è di 6.700 \$/m², superiore alla media di Miami e uguale a quello della zona di Brickell dove invece dirigono principalmente i propri acquisti brasiliani e argentini. Il mercato di Miami alletta molto anche acquirenti cinesi, mentre molti investitori turchi preferiscono acquistare case vacanze per affittarle. Una proprietà di 471.420 \$ può essere affittata a più di 3.300 \$ al mese. Infine, per quanto riguarda i mutui le banche sono state spinte ad offrire al pubblico prestiti con meno restrizioni e termini più flessibili, facendo a poco a poco crescere i tassi di interesse.





E. MARINELLA
NAPOLI

NAPOLI MILANO ROMA LONDRA TOKYO HONG KONG

www.emarinella.com

STORIA D'ELEGANZA

La storia del marchio E. Marinella risale al 1914, quando Eugenio Marinella decise di inaugurare un negozio in Piazza Vittoria, sull'elegante Riviera di Chiaia a Napoli, luogo dove i rappresentanti dell'alta società amavano fare le loro lunghe passeggiate davanti al mare. Eugenio Marinella era consapevole che all'epoca la moda maschile guardava soprattutto a quella inglese, e trasformò il suo negozio di 20mq in un piccolo angolo d'Inghilterra, recandosi periodicamente in provincia di Manchester per scegliere personalmente le stoffe. Con queste ultime, colorate e sempre diverse tra loro, sarti esperti realizzavano a mano e su misura camicie e cravatte (queste ultime diverranno negli anni il prodotto simbolo di E. Marinella) affermando con il tempo il marchio E. Marinella come simbolo di eleganza in tutto il mondo.

La seconda generazione della famiglia Marinella raccoglie il testimone con la stessa cura e passione: il figlio di Eugenio, Luigi, continua ad accrescere la fama del marchio a livello internazionale, seguendo le orme paterne anche nella gestione dei rapporti con i clienti: il negozio in Piazza Vittoria è un luogo in cui la cortesia e il rispetto vengono prima di ogni altra cosa, dove ogni mattina alle 6.30 si alzano le saracinesche per accogliere le persone con una tazza di caffè, sfogliatelle e un sorriso sulle labbra. La stessa filosofia è messa in pratica ogni giorno da Maurizio, rappresentante della terza generazione Marinella, che oggi definisce la storia del marchio "un vero e proprio miracolo".

E. Marinella è stata in grado di replicare la stessa atmosfera negli altri negozi in tutto il mondo, tra Milano, Londra, Tokyo e Hong Kong. Oltre alle cravatte, simbolo del marchio da anni, le collezioni includono anche camicie, borse, prodotti in pelle, foulard, profumi e caschi.

Lo stile di E. Marinella può essere considerato uno status maschile che ha conquistato



nel corso degli anni molte icone di stile: tra i clienti più celebri, Luchino Visconti e Aristotele Onassis, re Juan Carlos di Spagna, il principe Alberto di Monaco, Giorgio Napolitano e i presidenti americani JFK e Bill Clinton, che ha ricevuto una cravatta in regalo da sua moglie Hillary.

APPARTAMENTI IN VENDITA DI DIVERSE METRATURE**TEE TIME****MIAMI BEACH - NORMANDY ISLE**

Benvenuti al Tee Time! Questo complesso "boutique" di 12 unità abitative si trova accanto al Normandy Shores Golf Club. Tee Time è un nuovo sviluppo, in pronta consegna, che offre una vita di comfort e tranquillità. Il condominio presenta finiture eleganti e di pregio, un'architettura classica, la fantastica vista sul campo da golf e la piscina ad uso esclusivo dei condomini. Infine ogni unità ha un posto auto assegnato.

Richiesta: a partire da \$ 350'000



I CONSIGLI DEL PROFESSIONISTA:

REGOLE DI ACQUISTO

Per capire meglio come muoversi all'interno del mercato immobiliare di Miami, abbiamo intervistato l'Avv. Antonio L. Roca, legale esperto in ambito real estate.

Quali sono gli elementi principali del processo di acquisto di un immobile a Miami?

Innanzitutto, gli elementi necessari per la buona riuscita di un investimento sono tre:

- 1) Affiancamento di un agente immobiliare affidabile;
- 2) Intervento dell'Avvocato;
- 3) Creazione della struttura societaria che affianchi l'acquisto.

Normalmente, tra la firma preliminare e la chiusura del contratto intercorre un periodo di 30 giorni. I primi 15 giorni sono un periodo d'ispezione. Infatti, poiché il venditore non ha bisogno di dare nessun credito per eventuali riparazioni, l'immobile viene acquistato così com'è. In cambio, viene data la possibilità all'acquirente di fare delle ispezioni tramite un perito. Nel caso in cui vengano riscontrati dei problemi, il contratto può essere rescisso entro i primi 15 giorni, senza penali e con il rimborso della caparra.

È importante strutturare con cautela l'investimento prima dell'acquisto dell'immobile, valutando se dotarsi di uno strumento societario ed eventualmente che tipologia di società costituire (*LLC* o *Corporate*) affinché risulti efficiente fiscalmente per il dato investimento.

Mentre vengono fatte le ispezioni, l'avvocato avvia la ricerca catastale per verificare che non ci siano modifiche non registrate, impegni catastali o mutui, e che vengano messi a rogito nel caso siano presenti tali inconvenienti. La caparra rimane vincolata in conto fiduciario, garantendo il buon fine dell'acquisto.

Al termine della ricerca catastale il cliente manda il saldo dell'atto in conto fiduciario. Così, quando l'avvocato ha tutto il denaro provvede a pagare eventuali mutui e a far avere il netto al venditore.



Perché rivolgersi all'avvocato nel corso di un acquisto immobiliare e in cosa consiste la figura dell'*escrow agent*?

Rivolgersi tempestivamente all'avvocato è importante perché spesso vengono fatti investimenti “fai da te”, senza accorgersi di problemi catastali dell'immobile oppure adottando una tipologia società che grava l'investitore di maggiori costi fiscali o tasse di successione.

La presenza dell'avvocato non solo protegge e tutela gli interessi dell'acquirente/venditore, ma permette di curare la pratica in modo che non venga acquistato un immobile con problemi occulti. Negli Stati Uniti infatti l'avvocato svolge funzioni che in Italia sono svolte dai notai. Questa figura, chiamata *escrow agent*, tiene la caparra su un conto fiduciario in garanzia del contratto (*escrow account*), rappresentando una persona di fiducia responsabile davanti allo Stato per il denaro versato dai clienti. Infine si occupa di tutta la parte catastale e della registrazione degli atti.

In cosa consistono i diversi tipi di società per l'acquisto?

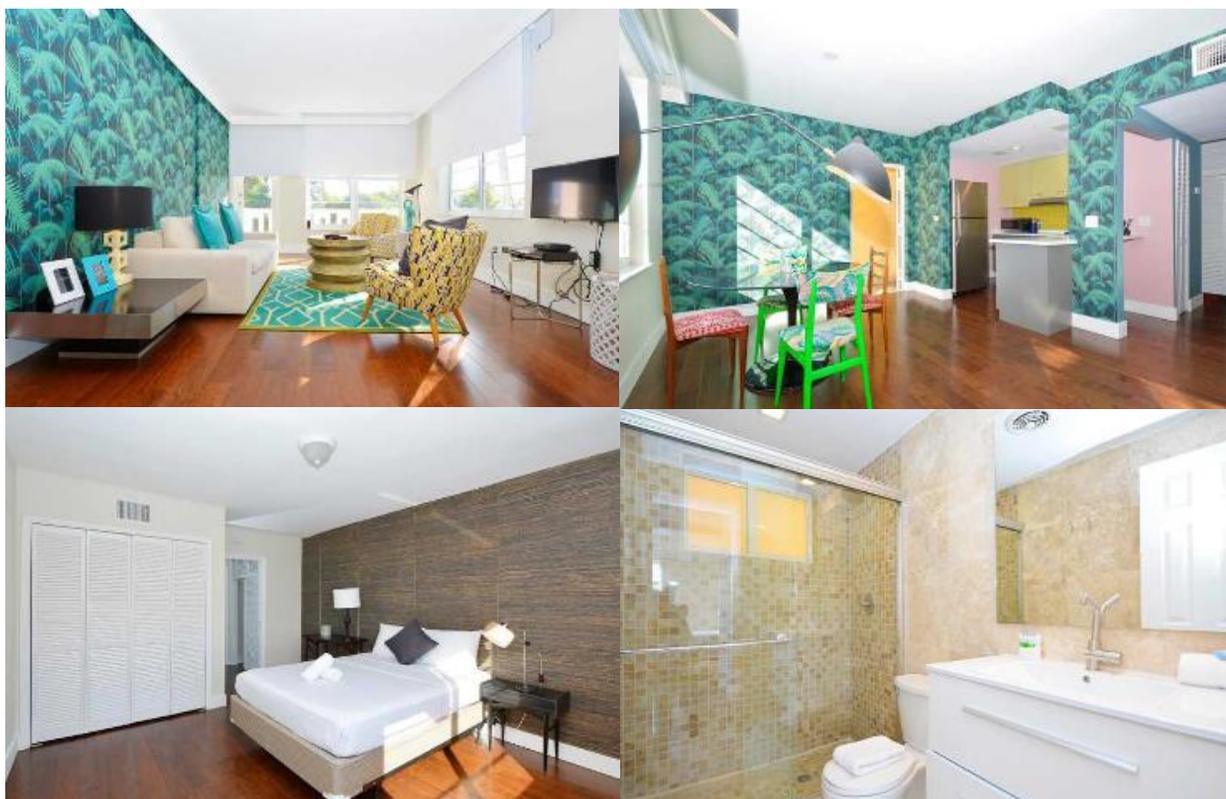
Possono essere costituite due tipologie di società: *LLC* o *Corporate*. Entrambi i tipi di società si basano sulla responsabilità limitata; la differenza sta nelle conseguenze fiscali. Ad esempio, la *Corporate* prevede una tassazione più elevata ma, in base a come viene strutturata possono essere evitate tasse di successione. Questo soprattutto in presenza di capitali importanti. Dunque bisogna muoversi a seconda del tipo di investimento e di esigenza del cliente, determinare se la società sarà controllata da una società italiana o da una persona fisica, quali saranno le conseguenze fiscali e in che modo usufruire delle convenzioni bilaterali Italia/USA per prevenire la doppia tassazione.

Nello specifico, la *LLC* fornisce diverse agevolazioni fiscali; quando le azioni della *LLC* sono intestate a persone fisiche e l'immobile viene rivenduto almeno un anno dopo si paga il 20% sulla plusvalenza. La tassa di successione varia dal 18% al 47% del valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la *corporate*, sulla rivendita si paga dal 20% al 40% sulla plusvalenza generata con un calcolo “a scaglioni”. Quando le azioni della *corporate* sono intestate a una società non americana la tassa di successione è pari a zero.



Avv. Antonio L. Roca

BILOCALE IN VENDITA**EUCLIDE AVENUE****MIAMI BEACH - SOUTH BEACH**

Spazioso bilocale nel cuore di Miami Beach. L'esposizione angolare e le tre finestre in soggiorno regalano all'appartamento luce durante tutto l'arco della giornata. Ottima posizione, a quattro isolati dalla spiaggia, un isolato dal Flamingo Park e nelle vicinanze dei migliori ristoranti e club della Città. Si tratta di un'ottima soluzione per chi desidera comprare una casa vacanza in questa splendida Città, questo anche grazie alle spese di manutenzione molto basse, una vera rarità a Miami.

Richiesta: \$ 289'000

I CONSIGLI DEL PROFESSIONISTA:

NORMATIVE SULL'IMMIGRAZIONE

Chiunque sia interessato a investire in un'impresa negli Stati Uniti dovrebbe considerare il visto di tipo E-2 "*treaty investor*", un tipo di visto temporaneo per lavoratori.

Questa opzione permette infatti, a chiunque provenga da un paese che abbia rapporti commerciali e di navigazione con gli States (come per esempio l'Italia), di lavorare in qualità di dipendente per un individuo o una compagnia, oppure di investire una cospicua quantità di denaro in un'attività. I requisiti per l'ottenimento del visto di tipo E-2 variano a seconda che la richiesta venga fatta da un imprenditore o da un dipendente, come spiegato di seguito.

L'investitore può essere una persona fisica o una compagnia e deve possedere la nazionalità in un paese che mantiene accordi commerciali e di navigazione con gli Stati Uniti (*treaty country*). L'investimento deve essere innanzitutto sostanzioso e sufficiente alla buona riuscita dell'impresa, nonché riguardare una vera e propria attività commerciale operativa, poiché non vengono qualificate come tali investimenti di tipo speculativo. Il reddito generato dovrà essere maggiore al costo del mantenimento della vita dell'investitore e della sua famiglia.

Inoltre, l'investitore deve dimostrare la bontà dell'investimento presentando un business plan dettagliato, nel quale sono presenti voci quali stipendi, estratti conto e ritorni in termine di tassazione sia straniera, sia statunitense.

Se l'investitore è il principale richiedente del visto E-2, dovrà recarsi con frequenza negli Stati Uniti per dirigere e sviluppare il business. Se invece il principale richiedente di visto non è l'investitore, ma bensì un dipendente, egli dovrà essere altamente specializzato o in possesso di capacità tali da renderlo fondamentale all'interno del progetto. L'impiegato dovrà avere la stessa nazionalità dell'imprenditore ed entrambi dovranno avere la nazionalità in uno paese "*treaty country*".

Per quanto riguarda le restrizioni che il visto di tipo E-2 comporta, l'investitore o il dipendente potrà lavorare solamente per l'attività per la quale è stato approvato il suo visto. Tuttavia, il dipendente può lavorare per una società madre o controllata e collegata a quella per la quale ha fatto richiesta. Ciò è possibile nel caso in cui la relazione tra le due compagnie sia stabile e termini e condizioni di lavoro rimangono invariati. Inoltre lavorando per una società controllata, il lavoro dovrà essere manageriale o richiedente particolari capacità.

L'imprenditore o il dipendente può presentare domanda per essere accompagnato dal coniuge e dai propri figli, a condizione che quest'ultimi non siano sposati e abbiano un'età inferiore ai 21 anni.

Questo tipo di visto è valido fino a un massimo di cinque persone e può essere esteso in maniera indefinitiva, fintanto che l'impresa rimane operativa. Non ci sono limiti sul numero di estensioni.

Siccome il numero di richiedenti per il visto di tipo E-2 è molto alto e le pratiche complesse, raccomandiamo che tutti gli interessati ad avere questa tipologia di visto vengano assistiti da un avvocato specializzato in pratiche di immigrazione.

Avv. Michael Moreno



SETTEMBRE 2017

UNA FINESTRA SUL MONDO

LONDRA – CHELSEA

BILOCALE

1° PIANO

40 MQ

£ 580'000



WIRE
International Realty

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)

NEW YORK – MANHATTAN

PARK AVENUE

TRILOCALE

2 BAGNI

12° PIANO

90 MQ

\$ 1'275'000



WIRE
International Realty

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)

PALAZZETTO STERN
VENEZIA – CANAL GRANDE
PALAZZO FINE '800
MAGNIFICA TERRAZZA SUL
CANAL GRANDE
4 PIANI
1500 MQ

(LE PROCEDURE DI VENDITA SONO DISCIPLINATE DAGLI ART. 50 E SEGUENTI DELLA L.R. 20 MARZO 1980 N.18 E S.M.I., DAL R.D. 23.05.1924 N.827, E DALLA DGRV N.339 DEL 14 MARZO 2016.)



WIRE
International Realty

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)

PARIGI – VI ARRONDISSEMENT

SAINT GERMAIN DES PRES

BILOCALE DUPLEX

1° e 2° PIANO

46 MQ

€ 780'000



WIRE
International Realty

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)

BERLINO - FRIEDRICHSHAIN

NUOVA COSTRUZIONE

BILOCALE

5° PIANO

73 MQ

€ 361.100

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)



WIRE
International Realty

I NOSTRI UFFICI

WIRE Consulting

30174 Venezia – IT
Via Pescheria Vecchia, 1
+39 0412750993
info@wireconsulting.it
www.wireconsulting.it

WIRE Consulting

20121 Milano – IT
Via Gesù, 10
info@wireconsulting.it

MEMBER OF WIRE

Roma, Firenze, Porto Cervo,
Cortina d'Ampezzo, Courmayeur,
Palermo, Salento, Parigi, Costa
Azzurra, Barcellona, Valencia,
Madrid, Ibiza, Isole Canarie,
Principato di Monaco, Berlino,
Atene, Isole Cicladi, Lisbona,
Porto, Cascais, Valletta, Budapest,
Mosca, Bangkok, Pukhet, Istanbul,
Los Angeles, San Francisco,
Boston, Rio de Janeiro, San Paolo,
Fortaleza, Natal, Playa del
Carmen, Marrakech, Tanger, Fes
info@wireconsulting.it

WIRE International Realty

33139 Miami Beach, FL – USA
1000 5th Street, Suite 1305
miami@prestigeinternational.it

WIRE International Realty

10004 New York, NY – USA
The Cipriani Building 25
Broadway, 9th
newyork@prestigeinternational.it

WIRE International Realty

SW1W 0BD Londra – UK
17 Grosvenor Gardens
london@prestigeinternational.it

WIRE International Realty

30125 Venezia – IT
San Polo
venezia@prestigeinternational.it

SETTEMBRE

2017

