

DOVE

Con
**DOVE AUTO
GRANTURISMO**

**VIAGGI
CULTURA
STILI DI VITA**

mensile anno 19 n°12
dicembre 2009
gennaio 2010
Dove € 4,20

DOVE



Fughe di Capodanno

Africa profonda

Migrazioni, tende, jeep,
polvere, emozioni. In Tanzania

Grande guida allo sci

Tutto provato: hotel, piste, spa,
segreti, prezzi facili, prenotare

Ultimo Egitto chic

Feluche e Nilo segreto

Veneto dipinto

Quadri di Giorgione e terme

Un palazzo a New York

Comprare a pochissimo
il vero lusso anni Trenta

Napoli da agenda

Fascino barocco, sapori nuovi

Eleganza rompighiaccio

Stile artico, e viaggi sulle navi-faro

Il pranzo di Natale

Contadini e pescatori:

feste rustiche, carne, pesce





back garden dove possono trovare posto comodamente anche due vetture. Il piano interrato ospita magazzini e dispense, mentre al pianterreno è stato creato un appartamento indipendente. Nei restanti tre livelli, ampio living, due cucine abitabili, sala giochi, tre camere e servizi. La richiesta è di

1.675.000 dollari (1.132.000 €). Una cifra interessante, trattabile, per 383 metri quadri totali, completamente ristrutturati nel 2004 e nel 2008.

Nel caso invece si preferisse acquistare una proprietà da rimettere a posto, diventano ancora più importanti la figura dell'agente immobiliare (buyer broker) e dell'avvocato. Il primo cura gli interessi del compratore. All'interno di un mercato dove non esiste un bene in esclusiva, e tutte le agenzie hanno un data base con tutto l'inventario in vendita, è

1 e 3. L'Harlem Studio

Residency, casa di artisti fondata da **Montrasio Arte**, nelle foto di Susanna Pozzoli.

2. Dal volume *On the Block*.

bene scegliere un agente di fiducia e affidarsi a lui fino alla conclusione della pratica di acquisto. Pratica che viene gestita non da un notaio ma da un avvocato, che ha il compito di stilare la due diligence, una vera e propria investigazione a 360 gradi

sull'immobile: ricerca fiscale e legale, fino a ottenere l'assicurazione del titolo di proprietà. "Personalmente, quando mi occupo di townhouse mi informo sullo stato strutturale dell'abitazione, in collaborazione con un ingegnere; sull'eventuale presenza di amianto, di termiti, di radon e di infiltrazioni d'acqua, in modo che una volta acquistata la proprietà, il cliente non abbia spiacevoli sorprese", conferma Bruno Cilio, avvocato specializzato in transazioni immobiliari (tel. 001.212.22.31.581).



gi è di 167 giorni contro i 137 dello scorso anno. "In questo momento il compratore è in una posizione di forza e, se si ha la possibilità di pagare in contanti, il consiglio è quello di fare un'offerta anche del 10-15 per cento in meno rispetto alla cifra richiesta", conferma Paolo Zampolli, presidente dell'omonima società immobiliare. I prezzi sono difatti sempre trattabili, almeno di un 3-5 per cento. In particolare modo, quando sugli annunci si legge *very motivated seller* (venditore molto motivato), il consiglio è quello di provare a spuntare uno sconto ulteriore.

1. Facciate di **case d'epoca** ad Harlem. 2. **Camino déco** nella townhouse di 336 metri quadri al **260W 121st St.**, in vendita per **878.000 €**.

La ricerca di *Dove* a New York è dunque concentrata su Harlem e sulle townhouse, per la costante riqualificazione dell'area e perché la townhouse è un'abitazione talmente versatile che, una volta acquistata, può essere affittata interamente o per piani, trasformata in *b&b* o divisa in appartamenti con gli amici. Una soluzione che risponde a quest'ultima caratteristica è la **261 West 139th Street**, nella parte centrale del quartiere, affacciata su un'elegante strada piantumata, fiancheggiata esclusivamente da townhouse, ad appena un isolato da Astor Place, una delle zone più autentiche del quartiere. Si tratta di un'abitazione distribuita su cinque livelli (a volte sono solo 4), con un ampio



back garden dove possono trovare posto comodamente anche due vetture. Il piano interrato ospita magazzini e dispense, mentre al pianterreno è stato creato un appartamento indipendente. Nei restanti tre livelli, ampio living, due cucine abitabili, sala giochi, tre camere e servizi. La richiesta è di

1.675.000 dollari (1.132.000 €). Una cifra interessante, trattabile, per 383 metri quadri totali, completamente ristrutturati nel 2004 e nel 2008.

Nel caso invece si preferisse acquistare una proprietà da rimettere a posto, diventano ancora più importanti la figura dell'agente immobiliare (buyer broker) e dell'avvocato. Il primo cura gli interessi del compratore. All'interno di un mercato dove non esiste un bene in esclusiva, e tutte le agenzie hanno un data base con tutto l'inventario in vendita, è

bene scegliere un agente di fiducia e affidarsi a lui fino alla conclusione della pratica di acquisto. Pratica che viene gestita non da un notaio ma da un avvocato, che ha il compito di stilare la due diligence, una vera e propria investigazione a 360 gradi

sull'immobile: ricerca fiscale e legale, fino a ottenere l'assicurazione del titolo di proprietà. "Personalmente, quando mi occupo di townhouse mi informo sullo stato strutturale dell'abitazione, in collaborazione con un ingegnere; sull'eventuale presenza di amianto, di termiti, di radon e di infiltrazioni d'acqua, in modo che una volta acquistata la proprietà, il cliente non abbia spiacevoli sorprese", conferma Bruno Cilio, avvocato specializzato in transazioni immobiliari (tel. 001.212.22.31.581).



1 e 3. L'Harlem Studio

Residency, casa di artisti fondata da **Montrasio Arte**, nelle foto di Susanna Pozzoli.
2. Dal volume *On the Block*.



Una proprietà da ristrutturare completamente è la **54 West 130th Street**: townhouse atipica perché ha una pianta a T, caratteristica che le permette di avere due pareti finestrate in più per piano rispetto a quelle dalla tipica planimetria rettangolare allungata. Costruita nel 1885, ha facciate in mattoncini a vista ed è ripartita su quattro livelli: nel seminterrato si trovano una cucina abitabile, uno studio, un locale caldaia e un locale tecnico, mentre il pianoterra ospita tre grandi saloni e un piccolo servizio. Gli ultimi due livelli sono destinati alla zona notte, per un totale di sei camere da letto, tre servizi e piccolo angolo cottura. La richiesta, trattabile, è di 995.000 dollari (672.000 €). Un buon prezzo per una superficie di 329 metri quadri che necessita, per una ristrutturazione completa, di circa 450.000 dollari (304.000 €).

Un altro elemento importante da investigare prima di comprare una townhouse è, nel caso l'abitazione sia parzialmente o totalmente affittata, di quale tipo di contratto di locazione goda l'inquilino. In un quartiere dove hanno vissuto, e in parte vivono ancora, persone con basso reddito, alcune palazzine sono affittate a equo canone (rent stabilized) e tutelano il locatore vita natural durante; ma in questi casi il broker è obbligato a comunicare tale situazione all'acquirente potenziale. La ricerca di *Dove* ha scartato questo tipo di proprietà in vendita, concentrandosi su townhouse libere da ogni impedimento.

Una soluzione in ottimo stato e pronta per essere vissuta è situata nella parte nord di Harlem, all'interno della zona storica tutelata di Sugar Hill - Hamilton Heights, al **413 West 154th Street**, con vista da