



I.S.F.O.A. HOCHSCHULE FÜR SOZIALWISSENSCHAFTEN UND MANAGEMENT  
LIBERA E PRIVATA UNIVERSITÀ DI DIRITTO INTERNAZIONALE  
INTERNATIONAL OPEN UNIVERSITY

**CORSO DI LAUREA**

**SCIENZE POLITICHE**

**RELAZIONI INTERNAZIONALI**

**IL RUOLO DEL PROCURATORE**

**NELL'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

**INTERNAZIONALE**

Relatore

Prof. Edoardo Claudio Olivieri

Alunno

Alessandro Garuti

ANNO ACCADEMICO 2023-2024

## **INDICE**

**INTRODUZIONE** p. 04

### **CAPITOLO 1**

1.1 La figura professionale del Procuratore Immobiliare Internazionale. p. 06

1.2 Ruolo del Procuratore Immobiliare Internazionale nella tutela legale dell'investimento. p. 08

1.3 I vantaggi di affidarsi a un Procuratore Immobiliare Internazionale per l'investimento all'estero. p. 10

### **CAPITOLO 2**

2.1 Le leggi internazionali che regolano gli investimenti immobiliari. p. 12

2.2 La tutela legale nell'investimento immobiliare internazionale. p. 14

### **CAPITOLO 3**

3.1 Come scegliere un Procuratore Immobiliare Internazionale affidabile per le proprie esigenze di investimento. p. 16

3.2 La consulenza legale offerta da un Procuratore Immobiliare Internazionale. p. 18

### **CAPITOLO 4**

Esperienza professionale / Analisi dei casi

4.1 Operazione di investimento immobiliare/compravendita di cittadino italiano in paese estero (Spagna – Isole Canarie – Tenerife). p. 20

4.2 Operazione di vendita di tre appartamenti di proprietà tedesca in Italia. p. 24

4.3 Operazione di vendita di tre immobili di proprietà francese in Italia. p. 30

4.4 Operazione di vendita di terreno di proprietà tedesca in Italia. p. 37

4.5 Operazione “pro bono” per la vendita di una proprietà immobiliare gravata da pignoramento e doppia ipoteca in Italia.	p. 43
<b>CONCLUSIONI</b>	p. 49
<b>APPENDICE</b>	
Presentazione del progetto internazionale REALE ESTATE NETWORK	p. 51
<b>BIOGRAFIA</b>	p. 52
<b>DEDICA</b>	p. 53

## **INTRODUZIONE**

L'investimento immobiliare è una scelta sempre più diffusa tra coloro che vogliono diversificare il proprio portafoglio finanziario ottenendo un reddito passivo e l'internazionalizzazione dell'investimento può renderlo ulteriormente interessante; tuttavia, questo tipo di operazione finanziaria comporta una serie di sfide legate alle leggi e alle normative che variano da paese a paese. Per questo motivo, l'intervento di un Procuratore Immobiliare Internazionale (in seguito denominato Procuratore) può essere fondamentale per garantire la tutela legale dell'investimento e per sfruttare al meglio le opportunità del mercato immobiliare sia interno che straniero.

In questo elaborato si analizza il ruolo del Procuratore affrontando casi di diversa natura nel panorama internazionale, attenzionando leggi e normative che regolano gli investimenti immobiliari all'estero e indicando i criteri di scelta del professionista migliore per le proprie esigenze di investimento.

Il Procuratore è infatti un professionista incensurato di alto profilo, che gode di una altissima reputazione e della piena fiducia dei suoi clienti e degli esperti che lo affiancano nel suo intervento, siano essi notai, avvocati, giudici etc....

La figura del Procuratore è poco conosciuta nel panorama italiano in quanto è erroneamente vista come una sovrapposizione alle classiche professioni del settore immobiliare come l'agente o il mediatore.

In realtà il Procuratore è l'unico soggetto *super partes* a cui rivolgersi a tutela esclusiva degli interessi del proprio cliente.

In Italia la professionalità del Procuratore è maggiormente ricercata da una clientela di alto profilo e internazionale, in quanto si occupa a 360° di tutti gli aspetti legali e amministrativi relativi alle proprietà immobiliari.

Il suo compito principale è quello di fornire consulenza e assistenza ai clienti che desiderano acquistare, vendere o affittare una proprietà immobiliare in un paese straniero e, non essendo a piena conoscenza delle procedure e normative proprie del settore immobiliare, desiderano tutelarsi maggiormente prima di affrontare un investimento importante.

Nel panorama internazionale, il Procuratore può aiutare i clienti a risolvere questioni legali come il diritto di proprietà, le servitù, le restrizioni del terreno e le questioni di zonizzazione in contesti internazionali. Inoltre con procura speciale, può rappresentare i clienti in tribunale in caso di controversie legali riguardanti proprietà immobiliari in paesi stranieri.

Il Procuratore deve avere una conoscenza approfondita delle leggi e delle normative relative alle proprietà immobiliari in diversi paesi per poter fornire una consulenza personalizzata ai propri clienti in base alle loro esigenze specifiche.

## CAPITOLO 1

### **1.1 La figura professionale del Procuratore Immobiliare Internazionale.**

Il ruolo del Procuratore Immobiliare Internazionale è di fondamentale importanza per coloro che desiderano investire in proprietà immobiliari all'estero o che intendono gestire transazioni immobiliari internazionali complesse. Questo professionista specializzato agisce come una guida esperta e un consulente fidato per chi si trova a dover affrontare le complessità e le sfide legali che accompagnano questo tipo particolare di investimento.

La gamma di competenze e servizi proposti può essere cruciale per garantire che l'acquisto, la vendita o la gestione delle proprietà all'estero siano conformi alle leggi locali e internazionali.

L'aspetto chiave del lavoro del Procuratore è assistere il cliente in tutte le fasi del processo di acquisto: dalla fase iniziale di ricerca della proprietà fino alla conclusione della transazione di vendita con la valutazione della proprietà e la ricerca dell'acquirente.

Inoltre il Procuratore può offrire consulenza fiscale e una vasta gamma di servizi aggiuntivi che vanno oltre la semplice gestione delle pratiche legali. Questi comprendono la valutazione della proprietà, la negoziazione dei prezzi e l'assistenza nella gestione delle transazioni finanziarie associate all'acquisto o alla vendita di immobili.

Nel contesto globale degli investimenti immobiliari, la comprensione delle leggi e delle regolamentazioni specifiche di ciascun paese è essenziale. Il Procuratore, grazie alla sua conoscenza approfondita del sistema legale e delle normative internazionali, può aiutare i clienti a superare le complessità legali che possono sorgere durante il processo di acquisto di proprietà all'estero. Questo è particolarmente importante in paesi in cui le leggi sulle proprietà immobiliari possono essere intricate e richiedere una conoscenza dettagliata onde evitare complicazioni legali o problemi futuri.

Inoltre, la natura globale del mercato immobiliare richiede una comprensione approfondita delle condizioni di mercato specifiche di ciascuna regione. Il Procuratore, grazie alla sua rete di professionisti e alla propria esperienza in questo campo, può fornire ai clienti una panoramica accurata delle tendenze di mercato, delle prospettive di investimento e dei potenziali rischi associati a determinate transazioni.

Quanto esposto consente ai clienti di prendere decisioni informate e strategiche riguardo ai loro investimenti, massimizzando così le opportunità di rendimento e riducendo al minimo i rischi finanziari.

È importante sottolineare che, oltre a fornire servizi di consulenza legale e di mercato, il Procuratore agisce anche come punto di riferimento affidabile per i clienti che desiderano ottenere informazioni dettagliate sulle pratiche e le procedure specifiche necessarie per gli investimenti immobiliari internazionali. La sua competenza nel fornire indicazioni precise e consigli pratici può aiutare i clienti a superare ostacoli burocratici e ad affrontare in modo efficace le complessità delle transazioni internazionali.

Oltre a ciò, il Procuratore può fungere da mediatore e negoziatore competente durante il processo di transazione. La sua capacità di comunicare in modo efficace e di negoziare condizioni favorevoli per i clienti può essere cruciale per ottenere accordi soddisfacenti e duraturi. Questo può riguardare la gestione delle dispute tra le parti coinvolte nella transazione o la negoziazione di clausole contrattuali favorevoli che proteggano gli interessi del cliente.

Infine il suo ruolo non si limita solo all'ambito legale e transattivo; questo professionista può agire anche come consulente per i clienti che desiderano sviluppare una solida strategia di investimento a lungo termine nel settore immobiliare internazionale. La sua capacità di identificare opportunità di crescita, valutare il potenziale di rendimento e gestire i rischi associati alle transazioni immobiliari può fornire ai clienti una base solida per prendere decisioni di investimento ponderate e ben informate.

## **1.2 Ruolo del Procuratore Immobiliare Internazionale nella tutela legale dell'investimento.**

Il ruolo del Procuratore Immobiliare Internazionale nella tutela legale dell'investimento è fondamentale per garantire che ogni transazione immobiliare internazionale venga gestita in conformità con le leggi e le normative locali. La complessità delle leggi e delle normative che regolano il mercato richiede una competenza legale approfondita e una comprensione dettagliata dei requisiti legali specifici di ciascuna giurisdizione. Il Procuratore svolge un ruolo critico nell'assicurare che il processo di acquisto o vendita di proprietà all'estero avvenga in modo trasparente, efficiente e in linea con le aspettative e gli interessi del cliente.

Uno dei compiti fondamentali del Procuratore è quello di garantire che tutti i documenti legali pertinenti siano correttamente compilati e verificati. Questo include la verifica dell'autenticità dei titoli di proprietà, la revisione dei contratti e la certificazione della validità di tutti i documenti necessari per il trasferimento di proprietà. Il Procuratore agisce come garante dell'integrità legale di tutta la transazione, lavorando per prevenire eventuali dispute future legate alla proprietà o al suo trasferimento.

Inoltre egli svolge un ruolo chiave nella valutazione della proprietà. Questo processo implica una revisione approfondita delle condizioni strutturali della proprietà e delle autorizzazioni edilizie, al fine di garantire che la proprietà soddisfi tutti i requisiti normativi e sia in conformità con le leggi locali e internazionali. La verifica accurata della proprietà consente al cliente di prendere decisioni di investimento informate e di evitare costose sorprese in futuro.

La negoziazione dei termini del contratto di acquisto e vendita è un'altra area in cui il Procuratore svolge un ruolo fondamentale; attraverso la sua conoscenza approfondita delle pratiche contrattuali e delle normative legali, il professionista lavora per proteggere gli interessi del cliente e garantire che tutte le clausole del contratto siano chiare, equilibrate e legalmente vincolanti. La sua partecipazione attiva nel processo di negoziazione contribuisce a garantire che il cliente ottenga il miglior affare possibile e che i suoi diritti siano tutelati in modo efficace durante tutto il processo di transazione.

In fine il Procuratore può fornire assistenza nella stesura di accordi aggiuntivi che possono essere necessari per regolare questioni specifiche legate alla proprietà. Questi accordi possono includere contratti di locazione, accordi di gestione della proprietà o clausole di

riparazione e manutenzione. La capacità del Procuratore di redigere documenti legali precisi e completi è essenziale per evitare potenziali malintesi o controversie future tra le parti coinvolte nella transazione.

La gestione di eventuali dispute legali che possono sorgere dopo l'acquisto della proprietà è un'altra importante responsabilità del Procuratore nella tutela legale dell'investimento. In caso di controversie o conflitti tra acquirenti, venditori o altre parti interessate, egli agisce come mediatore competente e rappresentante legale del cliente, lavorando per risolvere pacificamente le controversie e proteggere i diritti e gli interessi del cliente stesso in base alle leggi locali e internazionali.

La presenza di un Procuratore competente e affidabile durante tutte le fasi della transazione immobiliare internazionale fornisce una maggiore tranquillità all'investitore, garantendo che ogni aspetto legale dell'operazione sia gestito in modo accurato e conforme alle normative vigenti.

La sua capacità di navigare attraverso le complessità legali e di fornire consulenza specializzata è un elemento chiave per garantire che l'investimento immobiliare internazionale sia svolto in modo sicuro, trasparente e vantaggioso per il cliente.

### **1.3 I vantaggi di affidarsi a un Procuratore Immobiliare Internazionale per l'investimento all'estero.**

L'investimento immobiliare all'estero rappresenta un'opportunità attraente per diversificare il proprio portafoglio di investimenti e ottenere un ritorno finanziario significativo. Tuttavia, navigare nel complesso e spesso ostico panorama legale e normativo dei mercati immobiliari internazionali può essere un'impresa ardua e rischiosa per i singoli investitori. In questo contesto, l'importanza di affidarsi a un Procuratore esperto diventa evidente, poiché offre una serie di vantaggi fondamentali che consentono di gestire con successo ogni fase dell'investimento e garantire una maggiore tranquillità per il cliente.

Uno dei principali vantaggi di avvalersi dei servizi di un Procuratore è rappresentato dalla sua conoscenza approfondita delle leggi e delle normative locali. La comprensione dei complessi quadri normativi internazionali è fondamentale per assicurare che l'acquisto della proprietà si svolga in conformità con i requisiti legali specifici di ciascuna giurisdizione. Il Procuratore opera come guida competente, fornendo al cliente una chiara comprensione delle implicazioni legali e delle possibili sfide connesse all'acquisto o alla vendita di una proprietà all'estero.

Inoltre, la vasta esperienza del Procuratore nel campo dell'investimento immobiliare internazionale costituisce un altro vantaggio significativo per il cliente; la sua capacità di identificare le migliori opportunità di investimento e di valutare accuratamente i rischi associati a ciascuna proprietà, consente al cliente di prendere decisioni per il proprio patrimonio più informate e ponderate.

Il Procuratore, avvalendosi della propria conoscenza approfondita del mercato, può aiutare il cliente a sviluppare una strategia di investimento personalizzata e mirata a massimizzare il potenziale di ritorno, oltre che a gestire con successo qualsiasi rischio associato all'investimento.

La capacità del Procuratore di gestire la negoziazione dei prezzi e di facilitare la stipula di contratti di acquisto e vendita è fondamentale per garantire che gli interessi del cliente siano protetti in modo efficace durante l'intero processo di transazione. La competenza legale e la comprensione delle pratiche contrattuali consentono al Procuratore di agire come rappresentante del cliente, lavorando attivamente per ottenere le condizioni contrattuali più favorevoli e garantire la trasparenza e la chiarezza delle varie contrattuali.

Oltre a svolgere un ruolo attivo nel processo di acquisto e vendita, il Procuratore può anche offrire assistenza nel monitoraggio e nella gestione della proprietà. Questo può includere attività come la ricerca di inquilini affidabili, la gestione delle operazioni di manutenzione e la risoluzione di eventuali problematiche legali o burocratiche che possono sorgere durante il possesso della proprietà. La presenza di un professionista esperto in questo ambito può fornire una maggiore tranquillità al cliente, permettendogli di concentrarsi sullo sviluppo del proprio patrimonio immobiliare senza preoccupazioni e ostacoli superflui.

Infine, affidarsi a un Procuratore offre al cliente una maggiore sicurezza e tranquillità mentale. La consapevolezza che un professionista altamente qualificato e competente stia gestendo l'intero processo di investimento immobiliare all'estero fornisce una certa garanzia e fiducia nel successo dell'operazione. Il Procuratore agisce come punto di riferimento affidabile e di supporto per il cliente, fornendo un'assistenza continua e una consulenza specializzata per qualsiasi sfida o questione che possa sorgere durante il percorso dell'investimento.

In conclusione, i vantaggi di affidarsi a un Procuratore per l'investimento immobiliare all'estero sono molteplici e significativi.

La conoscenza legale approfondita, l'esperienza nel settore, la capacità di gestire efficacemente le transazioni e la tranquillità mentale garantita al cliente rappresentano solo alcune delle ragioni per cui l'assistenza di un professionista esperto è fondamentale per garantire il successo e la sicurezza di qualsiasi investimento immobiliare internazionale.

## CAPITOLO 2

### **2.1 Le leggi internazionali che regolano gli investimenti immobiliari.**

La conoscenza delle leggi internazionali che regolano gli investimenti immobiliari rappresenta un aspetto fondamentale per garantire la corretta e sicura gestione delle transazioni che coinvolgono soggetti di diversi paesi. Data la natura complessa e articolata del mercato immobiliare globale, è essenziale avere una comprensione approfondita delle leggi specifiche che governano tali transazioni, al fine di evitare potenziali ostacoli legali e garantire una gestione ottimale degli investimenti.

Diverse nazioni hanno normative specifiche che disciplinano gli investimenti immobiliari, e queste possono variare significativamente in termini di requisiti per l'acquisto, restrizioni di proprietà, procedure di transazione e aspetti fiscali. Una comprensione approfondita di queste leggi è cruciale per tutelare gli interessi degli investitori e garantire una gestione legale e regolare degli investimenti immobiliari internazionali.

In molti paesi, l'acquisto di proprietà immobiliari da parte di cittadini stranieri è regolato da specifici regolamenti e limitazioni. Alcune nazioni richiedono ai non residenti di soddisfare determinati requisiti o di ottenere particolari autorizzazioni prima di poter acquistare una o più proprietà nel paese. Questi requisiti possono includere la richiesta di una carta di residenza, l'ottenimento di permessi speciali o il soddisfacimento di determinati criteri finanziari. In alcuni casi, la legislazione locale potrebbe addirittura vietare l'acquisto di proprietà da parte di cittadini stranieri in alcune zone o settori considerati strategici per l'economia nazionale.

Allo stesso modo, alcuni paesi potrebbero imporre limiti sul numero di proprietà che un individuo o una società straniera può acquistare, al fine di regolare l'espansione immobiliare e garantire un equilibrio tra la domanda interna e quella esterna. Queste restrizioni possono influire notevolmente sulle strategie di investimento e richiedere un'attenta pianificazione finanziaria da parte degli investitori stranieri. Inoltre, tali leggi possono avere implicazioni fiscali significative, influenzando la tassazione sul reddito derivante da investimenti immobiliari e le modalità di trasferimento di proprietà.

La comprensione delle procedure di acquisto e vendita delle proprietà è un altro elemento fondamentale nelle leggi internazionali che regolano gli investimenti immobiliari. Le normative specifiche riguardanti la documentazione richiesta, i passaggi burocratici e i requisiti di registrazione possono variare notevolmente da un paese all'altro, rendendo essenziale per gli investitori ottenere consulenza legale esperta al fine di garantire la conformità con le leggi locali. La mancanza di comprensione delle procedure e delle formalità richieste può portare a ritardi, costi aggiuntivi e potenziali sanzioni legali, minacciando la stabilità e la validità della transazione immobiliare.

Inoltre, la conoscenza delle leggi fiscali internazionali è cruciale per garantire una pianificazione fiscale efficace e una gestione finanziaria ottimale degli investimenti.

Gli investitori immobiliari internazionali devono essere consapevoli delle implicazioni fiscali connesse alla detenzione e alla gestione di proprietà all'estero, comprese le disposizioni in materia di tassazione sul reddito, le normative sulla proprietà e le regole di trasferimento delle risorse finanziarie tra giurisdizioni internazionali.

Un Procuratore specializzato può svolgere un ruolo chiave nell'interpretazione e nell'applicazione di queste leggi internazionali complesse. Grazie alla sua conoscenza approfondita delle normative locali e alla sua esperienza nel settore, un Procuratore può assistere gli investitori nel navigare attraverso le sfide legali e fiscali connesse agli investimenti immobiliari internazionali, offrendo consulenza mirata e soluzioni personalizzate in base alle esigenze specifiche dei clienti. La sua presenza come consulente legale esperto può garantire che gli investitori siano in grado di rispettare le leggi e i regolamenti pertinenti e di gestire in modo efficace le loro attività immobiliari all'estero in conformità con le normative internazionali e locali.

## **2.2 La tutela legale nell'investimento immobiliare internazionale.**

La tutela legale nell'investimento immobiliare internazionale rappresenta un aspetto importante per garantire la protezione e la sicurezza degli interessi degli investitori che desiderano acquisire proprietà all'estero. Data la complessità e la varietà delle leggi che regolano le transazioni immobiliari internazionali, è di fondamentale importanza avere una comprensione approfondita delle normative locali al fine di prevenire potenziali problemi legali e proteggere i diritti dei proprietari. In tale contesto, il ruolo del Procuratore si rivela essenziale per garantire una gestione efficace e conforme alle normative degli investimenti immobiliari internazionali.

La figura del Procuratore si distingue per la sua conoscenza approfondita delle leggi locali, nonché per la sua esperienza nel campo delle transazioni immobiliari internazionali. Grazie a questa competenza, il Procuratore può offrire consulenza legale specializzata in tutte le fasi del processo di investimento immobiliare all'estero, dalla ricerca delle proprietà all'elaborazione della documentazione, fino alla gestione delle procedure di acquisto e vendita. La sua presenza costituisce una garanzia per gli investitori, poiché assicura che tutte le operazioni siano conformi alle leggi locali e che i diritti del cliente siano adeguatamente tutelati durante l'intero processo di investimento.

Un aspetto fondamentale della tutela legale nell'investimento immobiliare internazionale è la verifica accurata della documentazione relativa alla proprietà.

Il Procuratore si impegna a esaminare in dettaglio i documenti rilevanti, come i titoli di proprietà, i certificati di conformità edilizia e le autorizzazioni governative, al fine di garantire che la transazione immobiliare avvenga in conformità con le leggi locali e senza rischi nascosti. Inoltre, il Procuratore può assistere gli investitori nella negoziazione dei termini contrattuali e nell'elaborazione di accordi legali che proteggano gli interessi del cliente durante tutto il processo di transazione.

Oltre a garantire la conformità con le leggi locali, il Procuratore può offrire consulenza legale specializzata su questioni fiscali connesse agli investimenti immobiliari internazionali. Questo include una valutazione dettagliata degli obblighi fiscali correlati alla detenzione e alla gestione di proprietà all'estero, nonché la pianificazione di strategie fiscali efficaci che consentano agli investitori di massimizzare i loro profitti e ridurre al minimo l'impatto fiscale.

Un'altra area in cui il Procuratore può dimostrarsi prezioso è nella gestione di eventuali controversie legali che possano sorgere durante o dopo l'acquisizione della proprietà. Attraverso la sua conoscenza delle procedure legali e del sistema giuridico locale, il Procuratore può assistere gli investitori nella risoluzione di controversie, fornendo consulenza esperta e rappresentando gli interessi del cliente davanti alle autorità competenti.

La tutela legale nell'investimento immobiliare internazionale si estende anche alla gestione operativa della proprietà, compresa l'amministrazione degli affitti, la gestione delle riparazioni e la risoluzione di eventuali problemi legati alla manutenzione. In questo contesto, il Procuratore può svolgere un ruolo chiave nel garantire la conformità con le normative locali in materia di locazione e nel garantire che il cliente rispetti gli obblighi contrattuali nei confronti degli inquilini o degli acquirenti.

In generale, la presenza di un Procuratore specializzato è fondamentale per garantire che gli investitori siano in grado di procedere in modo sicuro e conforme alle leggi attraverso le complesse sfide legali e amministrative connesse agli investimenti immobiliari all'estero. La sua consulenza esperta e la sua assistenza legale mirata rappresentano una risorsa inestimabile per garantire una gestione legale e sicura degli investimenti immobiliari internazionali e per proteggere gli interessi dei clienti in un ambiente giuridico complesso e in continua evoluzione.

## CAPITOLO 3

### **3.1 Come scegliere un Procuratore Immobiliare Internazionale affidabile per le proprie esigenze di investimento.**

Nel processo di selezione del Procuratore Immobiliare Internazionale migliore per le proprie esigenze di investimento, è essenziale considerare una serie di fattori chiave per garantire una gestione efficace e conforme alle normative dell'investimento immobiliare all'estero. La scelta di un professionista competente e affidabile può fare la differenza tra un investimento sicuro e senza problemi e una transazione complessa e rischiosa. Pertanto è importante prendersi il tempo necessario per valutare attentamente le opzioni disponibili e selezionare il Procuratore più adatto alle proprie esigenze e obiettivi di investimento.

Uno dei fattori chiave da considerare nella selezione di un Procuratore è l'esperienza del professionista nel campo degli investimenti immobiliari internazionali.

Un professionista con una solida esperienza nel settore avrà una conoscenza approfondita delle leggi e delle normative locali e sarà in grado di fornire una consulenza esperta e personalizzata in base alle esigenze specifiche del cliente.

La familiarità con i dettagli delle transazioni immobiliari internazionali, comprese le procedure di acquisto e vendita e la gestione delle controversie legali, può contribuire a garantire che l'intero processo si svolga in modo efficiente e senza intoppi.

Inoltre, la reputazione del Procuratore è un altro aspetto cruciale da considerare durante il processo di selezione. Un professionista con una buona reputazione avrà solide referenze e sarà ben rispettato all'interno della comunità degli investimenti immobiliari internazionali. È consigliabile cercare recensioni e testimonianze online da parte di clienti precedenti, in modo da ottenere una prospettiva chiara e imparziale sulle esperienze di investimento di altre persone con il professionista considerato.

Valutare i servizi proposti dal Procuratore è un altro aspetto importante da considerare durante la selezione. Un professionista completo dovrebbe essere in grado di offrire una vasta gamma di servizi, tra cui la gestione della documentazione, la consulenza fiscale, la gestione delle transazioni e la risoluzione delle dispute legali. La capacità di fornire un supporto completo e personalizzato in tutte le fasi del processo di investimento può essere fondamentale per garantire che l'investimento si svolga in modo sicuro e conforme alle normative.

Infine, valutare i costi associati ai servizi offerti dal Procuratore è essenziale per garantire che il servizio scelto sia in linea con il proprio budget e le proprie aspettative come cliente. È importante ottenere un preventivo chiaro e trasparente dei costi associati ai servizi richiesti, in modo da evitare sorprese e ulteriori esborsi lungo il percorso.

Un Procuratore che fornisce una valutazione onesta e dettagliata dei costi può instaurare un rapporto di fiducia e trasparenza con il cliente e dimostrare il suo impegno per un servizio conveniente e di alta qualità.

In conclusione, la scelta del giusto Procuratore richiede una valutazione attenta di una serie di fattori, tra cui l'esperienza del professionista, la sua reputazione, i servizi proposti e i costi associati. Attraverso una valutazione oculata e approfondita di queste considerazioni, gli investitori possono essere certi di fare una scelta informata e strategica che soddisfi le proprie esigenze di investimento e garantisca una gestione legale e sicura dell'acquisizione di proprietà all'estero.

### **3.2 La consulenza legale offerta da un Procuratore Immobiliare Internazionale.**

La consulenza legale fornita da un Procuratore Immobiliare Internazionale è di fondamentale importanza per garantire la tutela legale dell'investimento immobiliare all'estero. Con una vasta gamma di servizi legali a disposizione, il professionista offre un supporto prezioso e personalizzato per assistere i clienti in tutte le fasi del processo di investimento. Dalla verifica della documentazione alla gestione delle controversie legali e alla consulenza fiscale, il Procuratore svolge un ruolo essenziale nel garantire che l'acquisto della proprietà all'estero avvenga in modo sicuro e conforme alle leggi e alle normative locali.

Una delle principali funzioni della consulenza legale offerta da un Procuratore è la verifica approfondita della documentazione associata all'acquisto della proprietà.

Il professionista esamina attentamente i documenti pertinenti, come i titoli di proprietà, i contratti di acquisto e vendita, e altri accordi legali, per garantire che siano in regola e conformi alle normative locali. La verifica approfondita della documentazione contribuisce a prevenire eventuali complicazioni future e garantisce che l'acquisto della proprietà avvenga senza intoppi.

Inoltre, la consulenza fiscale offerta da un Procuratore è essenziale per garantire che i clienti siano consapevoli di tutte le implicazioni fiscali associate al possesso di proprietà all'estero. Il professionista fornisce una guida dettagliata sulle tasse locali applicabili e sulle procedure per il pagamento di tali tasse. Questo aiuta i clienti a evitare potenziali sanzioni e problemi con le autorità fiscali locali e garantisce una gestione fiscale efficace e conforme.

Il Procuratore offre inoltre consulenza su questioni legali complesse, come i diritti e doveri del proprietario di una proprietà all'estero. Il professionista fornisce informazioni chiare e dettagliate sulle procedure per la gestione della proprietà, ad esempio sulla stipula di contratti di locazione, sulla vendita della proprietà e sulla gestione delle questioni relative ai diritti di proprietà. La consulenza legale dettagliata in questi ambiti contribuisce a garantire che i clienti siano pienamente consapevoli delle loro responsabilità legali e che possano gestire la loro proprietà in conformità con le normative locali.

La risoluzione delle controversie legali è un altro aspetto critico della consulenza offerta da un Procuratore. In caso di dispute legali, il professionista fornisce un supporto esperto

e personalizzato per assistere i clienti nella risoluzione delle controversie in modo rapido ed efficace. Grazie alla sua competenza legale e alla conoscenza delle leggi e delle normative locali, il Procuratore difende i diritti del cliente e protegge la sua posizione durante il processo di risoluzione delle controversie.

In sintesi, la consulenza legale fornita da un Procuratore svolge un ruolo cruciale nel garantire la sicurezza e la tutela legale dell'investimento immobiliare all'estero.

Con una vasta gamma di servizi legali personalizzati, il professionista fornisce un supporto completo e affidabile per assistere i clienti in tutti gli aspetti dell'acquisto e della gestione della proprietà all'estero. Grazie alla sua competenza legale e alla sua esperienza nel settore degli investimenti immobiliari internazionali, il Procuratore garantisce che i clienti possano affrontare il processo di investimento con fiducia e sicurezza, riducendo al minimo i rischi e massimizzando le opportunità di crescita e successo finanziario.

## **CAPITOLO 4**

### **Esperienza professionale / Analisi dei casi**

#### **4.1 Operazione di investimento immobiliare/compravendita di cittadino Italiano in paese estero (Spagna – Isole Canarie – Tenerife).**

Il ruolo di un Procuratore Immobiliare Internazionale per un'operazione di investimento immobiliare o compravendita di un cittadino italiano in un paese estero, come le Isole Canarie, in particolare Tenerife, è fondamentale per garantire una transazione senza intoppi e in conformità con le leggi locali. Le Isole Canarie, con la loro bellezza naturale mozzafiato, il clima mite e la prospettiva di un'esperienza di vita unica, hanno attirato un numero crescente di investitori internazionali, tra cui molti Italiani, interessati a esplorare le opportunità di investimento immobiliare nell'arcipelago spagnolo.

Per un cittadino italiano che desidera effettuare un investimento immobiliare a Tenerife, la consulenza di un Procuratore esperto è di fondamentale importanza per orientarsi attraverso il complesso sistema legale e le normative specifiche che regolano il mercato immobiliare locale. Il Procuratore svolge una serie di compiti chiave che vanno dalla valutazione delle proprietà all'assistenza nella negoziazione dei prezzi e nella gestione di eventuali problematiche legali o burocratiche.

Uno dei principali compiti del Procuratore per un cittadino italiano che intende investire a Tenerife è la ricerca approfondita delle proprietà in linea con le esigenze e le preferenze del cliente. Il professionista collabora strettamente con il cliente per comprendere le sue aspettative e i suoi requisiti specifici, come la località preferita, le dimensioni della proprietà, il budget e altri criteri rilevanti. Grazie alla sua conoscenza del mercato locale e alla sua rete di contatti, il Procuratore può identificare le migliori opportunità di investimento che corrispondono alle aspettative del cliente.

Una volta individuata la proprietà desiderata, il Procuratore guida il cliente attraverso l'intero processo di acquisto, dalla negoziazione dei prezzi alla stipula del contratto di compravendita. Il professionista si assicura che tutti i documenti siano in regola e che il processo di transazione avvenga in modo trasparente e legale. La sua esperienza nel campo delle transazioni immobiliari internazionali gli consente di affrontare eventuali complicazioni in modo efficace, garantendo che il cliente sia protetto da potenziali rischi legali.

Inoltre, il Procuratore assiste il cliente nella comprensione delle leggi e delle normative locali relative agli investimenti immobiliari a Tenerife. Questo è particolarmente importante considerando le specifiche regolamentazioni e restrizioni che possono essere in vigore per i cittadini stranieri che desiderano acquistare proprietà in Spagna. Il Procuratore offre una consulenza dettagliata sulle procedure amministrative e legali coinvolte nell'acquisto di una proprietà e si assicura che il cliente sia consapevole di tutti i requisiti e obblighi legali prima di procedere con l'acquisto.

Oltre alla fase di acquisto, il Procuratore offre assistenza anche nella gestione post-acquisto della proprietà. Ciò include fornire consulenza sulle imposte locali e sulle procedure di registrazione della proprietà, nonché assistenza nel trovare soluzioni per eventuali problematiche che possono sorgere durante la gestione della proprietà a distanza. La sua presenza continua e il suo supporto costante offrono al cliente la tranquillità mentale necessaria per gestire la proprietà in modo efficace e conforme alle leggi locali.

Inoltre, il Procuratore potrà anche fungere da mediatore in caso di controversie o dispute legali correlate all'investimento immobiliare a Tenerife. Grazie alla sua competenza e alla sua conoscenza approfondita delle leggi locali, il professionista è in grado di assistere il cliente nella risoluzione pacifica di qualsiasi conflitto che possa sorgere con altri proprietari, autorità locali o altre parti coinvolte nell'operazione immobiliare.

Infine, il ruolo del Procuratore non si limita solo all'aspetto legale dell'operazione di investimento immobiliare. Il professionista può offrire consigli preziosi su altre questioni rilevanti, come la valutazione della proprietà, le prospettive di crescita del mercato immobiliare locale, e i trend di investimento a lungo termine nell'area delle Isole Canarie. La sua esperienza nel settore e la sua conoscenza approfondita del mercato locale consentono al cliente di prendere decisioni informate e strategiche per massimizzare i rendimenti dell'investimento e garantire una gestione efficace e redditizia nel tempo della proprietà.

**ESTRATTO DELL'ATTO DI PROCURA:**

ES COPIA SIMPLE



**«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»**

**NÚMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE.**

En Arona - Los Cristianos, mi residencia, a trece de julio de dos mil veintiuno. -----

Ante mí, **NICOLÁS CASTILLA GARCÍA**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias. -----

**==== C O M P A R E C E N ====**

**De una parte:** -----

**DON ALESSANDRO GARUTI**, mayor de edad, de nacionalidad italiana, residente fiscal en España, empresario, soltero, con domicilio en calle Francisco Schumann, número 16, Las Adelfas I Ur. Golf del Sur, en San Miguel de Abona, provincia de Santa Cruz de Tenerife; y provisto de la carta de identidad vigente de su país, serie y número CA78071GQ, por la que le identifico. Me acredita documentalmente, mediante la exhibición de la correspondiente certificación policial, que ostenta el número **Y5527060-J** de identificación de extranjeros. -----

Se expresa en castellano.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

En nombre [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] DON ALESSANDRO GARUTI, en nombre y  
representación de [REDACTED], mayor de  
edad, de nacionalidad italiana, no residente fiscal  
en España, aparejador, soltero, con domicilio a  
efectos de la presente y para notificaciones en  
España, en 39639 calle [REDACTED],  
Residencial [REDACTED], Urbanización Golf  
del Sur, término municipal de San Miguel de Abona,

## **4.2 Operazione di vendita di tre appartamenti di proprietà tedesca in Italia.**

La vendita di tre appartamenti di proprietà tedesca in Italia richiede una consulenza esperta da parte di un Procuratore specializzato in transazioni internazionali. Questa operazione, che coinvolge il trasferimento di proprietà da un paese all'altro, richiede una comprensione approfondita delle leggi e delle normative sia tedesche che italiane, nonché delle procedure specifiche legate alla compravendita di proprietà immobiliari in entrambi i paesi. Un Procuratore competente svolge un ruolo cruciale nel facilitare e garantire una transizione fluida e legale di proprietà da una giurisdizione all'altra.

Il primo passo che il Procuratore compie è una valutazione dettagliata dei tre appartamenti che si intendono vendere in Italia. Questa valutazione aiuta a determinare il prezzo di mercato attuale degli appartamenti e consente di stabilire una strategia di vendita efficace che massimizzi il ritorno sull'investimento per il venditore.

Il Procuratore collabora strettamente con il proprietario degli appartamenti per comprendere le sue esigenze e gli obiettivi specifici riguardo alla vendita, al fine di sviluppare una strategia personalizzata che soddisfi le sue aspettative finanziarie e temporali.

Successivamente il Procuratore si occupa di tutta la documentazione legale necessaria per la vendita degli appartamenti. Ciò include la preparazione e la revisione di tutti i documenti pertinenti, come il contratto di vendita, l'atto di trasferimento di proprietà, le certificazioni di conformità e qualsiasi altra documentazione richiesta dalle autorità italiane per completare la transazione. La sua competenza legale e la conoscenza delle normative locali gli consentono di garantire che tutti i documenti siano in regola e che la transazione sia conforme alle leggi e ai regolamenti italiani.

Il Procuratore svolge oltremodo un ruolo fondamentale nella negoziazione degli accordi di vendita con i potenziali acquirenti. Utilizzando le sue capacità di negoziazione e la sua esperienza nel settore immobiliare, il professionista lavora per ottenere la miglior valutazione possibile per gli appartamenti, garantendo al contempo che gli interessi del venditore siano protetti e che tutte le clausole contrattuali siano chiare e senza ambiguità. La sua presenza durante le fasi di trattativa è essenziale per garantire che le trattative siano condotte in modo equo e che il venditore ottenga il massimo vantaggio dalla transazione.

Il Procuratore si occupa anche della gestione delle questioni fiscali e legali che possono emergere durante il processo di vendita. Ad esempio, il professionista fornisce consulenza

sulle imposte sulle plusvalenze che possono essere applicabili nella giurisdizione italiana e su come ottimizzare l'imposizione fiscale in modo legale.

Il Procuratore si occupa inoltre di eventuali questioni legali o burocratiche che possono sorgere durante il processo di vendita, fornendo soluzioni pratiche e legalmente valide per garantire una conclusione senza intoppi della transazione.

Uno dei compiti cruciali del Procuratore è anche quello di facilitare la comunicazione tra tutte le parti coinvolte nella transazione, inclusi i venditori, gli acquirenti, gli agenti immobiliari e le autorità locali. Questa comunicazione efficace e trasparente è essenziale per garantire che tutte le parti abbiano una comprensione chiara delle condizioni e delle clausole di vendita e che tutti i passaggi necessari per la chiusura della transazione siano eseguiti tempestivamente e senza complicazioni.

Il Procuratore fornisce altresì una consulenza dettagliata sulle procedure di trasferimento di fondi e gestisce la transazione finanziaria in modo sicuro e conforme alle leggi vigenti. La sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali gli consente di gestire con competenza tutte le questioni finanziarie correlate alla vendita degli appartamenti, garantendo che il denaro venga trasferito in modo sicuro e tempestivo da e verso le parti coinvolte nella transazione.

Infine, il Procuratore garantisce la corretta registrazione delle modifiche di proprietà presso le autorità locali competenti e si assicura che tutte le formalità amministrative siano eseguite correttamente e nei tempi previsti. Questo processo di registrazione è cruciale per garantire la validità legale della vendita degli appartamenti e per evitare qualsiasi complicazione futura legata alla proprietà.

In conclusione, la vendita di tre appartamenti di proprietà tedesca in Italia richiede una consulenza legale e amministrativa specializzata per garantire una transazione sicura e conforme alle leggi di entrambi i paesi. Un Procuratore competente svolge un ruolo essenziale nel facilitare l'intero processo di vendita, dalla valutazione degli appartamenti alla preparazione dei documenti legali, dalla gestione delle questioni fiscali e legali alla gestione della transazione finanziaria e della registrazione della proprietà. Grazie alla sua competenza e alla sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali, il Procuratore immobiliare offre un supporto completo e affidabile per garantire una vendita senza intoppi e una conclusione di successo della transazione.

Repertorio n. 4444 -----

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il ventidue settembre duemilaventitre -----

(22-09-2023)

in Tortolì alla via Umberto n. 64/A. -----

Innanzi a me CARLA MELE fu Gennaro, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Oristano e Lanusei, residente in Cagliari con studio alla piazza Repubblica n. 28, -----

----- E' PRESENTE -----

**DESSI' SILVIA PETRA**, nato a Ofterdingen (GERMANIA) il 13 luglio 1964, residente in Mossingen (GERMANIA), Firstwaldstrasse n. 6, codice fiscale **DSS SVP 64L53 Z1120**, cittadina tedesca, che conosce la lingua italiana, la quale dichiara di essere di stato civile libero. -----

Io Notaio sono certo della identità personale della costituita, la quale dichiara di conferire procura speciale a GARUTI ALESSANDRO, nato a Milano il giorno 28 gennaio 1979, codice fiscale GRT LSN 79A28 F205X, affinché in nome e conto di essa mandante abbia a vendere a chiunque, anche a soggetti diversi per ciascuno degli immobili sotto descritti, per il prezzo, patti e condizioni che riterrà più opportune, tutti i diritti di cui la mandante è titolare sui seguenti beni: -----



a) piena proprietà dell'appartamento in [redacted], località

[redacted], riportato al Catasto Fabbricati del Comune di

[redacted], categoria A/3; ----

b) piena proprietà dell'appartamento in [redacted] località

[redacted] Catasto Fabbricati del Comune di

[redacted], p.lla 421, sub. 18, categoria A/3; ----

c) piena proprietà dell'appartamento in [redacted], località

[redacted], riportato al Catasto Fabbricati del Comune di

[redacted], p.lla 421, sub. 14, categoria A/3; ----

d) appezzamento di terreno sito nel Comune di [redacted]

località [redacted], esteso circa mq. 8208

(ottomiladuecentotto), riportato al Catasto [redacted]

Comune di [redacted], p.lla 2854, pascolo

cespugliato di terza classe, are 82,08, reddito dominicale

euro 0,85, reddito agrario euro 0,85; -----

e) appezzamento di terreno sito nel Comune di [redacted],

località [redacted], esteso circa mq. 611 (seicentoundici),

riportato al Catasto [redacted] del Comune [redacted] al

[redacted], p.lla 2857, pascolo cespugliato di terza classe,

are 06,11, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario

euro 0,06. -----

Autorizza, pertanto, il nominato procuratore a individuare e

descrivere con gli esatti estremi catastali e con confini,

gli immobili di cui sopra; convenire che ciascun immobile o

gruppo di immobili siano venduti a singoli acquirenti o a

pluralità di acquirenti, convenire il prezzo, incassarlo e rilasciarne quietanza; fare indicazioni di pagamento, autorizzando la parte acquirente a corrispondere il prezzo a persone diverse dai mandanti, convenire dilazioni di pagamento; a consegnare il possesso e prestare le garanzie di legge; a convenire tutti i patti, clausole, condizioni e servitù del caso; a sottoscrivere anche eventuali atti preliminari; a chiedere ed esibire la documentazione e a rendere le dichiarazioni necessarie ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modifiche; a rendere tutte le dichiarazioni relative al regime patrimoniale in relazione alla legge 19 maggio 1975 n. 151; a stipulare il contratto notarile, rinunciando ad ogni eventuale ipoteca legale; a prestare il consenso per l'accettazione tacita di eredità; a fare quanto altro necessario in ordine al presente mandato. -----

Il tutto con ogni più ampia facoltà dalla legge consentita, anche se qui non indicata, e con promessa fin d'ora di valido e fermo. -----

Da esaurire in unico contesto, a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto. -----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno in  
pagine quattro di un foglio, ho dato lettura alla  
parte, che lo approva e lo sottoscrive.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



### **4.3 Operazione di vendita di tre immobili di proprietà francese in Italia.**

La vendita di tre immobili di proprietà francese in Italia è un processo che richiede un'attenta pianificazione e una consulenza legale competente da parte di un Procuratore specializzato in transazioni internazionali. Questa transazione complessa implica il trasferimento di proprietà da una giurisdizione all'altra e richiede una conoscenza approfondita delle leggi e delle normative sia francesi che italiane, nonché delle procedure specifiche legate alla compravendita di proprietà immobiliari in entrambi i paesi. Un Procuratore competente svolge un ruolo essenziale nell'agevolare e garantire una transizione fluida e legale delle proprietà da un paese all'altro.

Il primo passo che il Procuratore compie è una valutazione completa delle tre proprietà che si intendono vendere in Italia. Questa valutazione è essenziale per determinare il prezzo attuale di mercato attuale delle proprietà e per sviluppare una strategia di vendita che massimizzi il ritorno sull'investimento per il venditore. Il Procuratore collabora strettamente con il proprietario per comprendere le sue esigenze e i suoi obiettivi specifici riguardo alla vendita, al fine di elaborare una strategia personalizzata che soddisfi le sue aspettative finanziarie e temporali.

Successivamente, il Procuratore si occupa di tutta la documentazione legale necessaria per la vendita delle proprietà. Ciò include la preparazione e la revisione di tutti i documenti pertinenti, come il contratto di vendita, l'atto di trasferimento di proprietà, le certificazioni di conformità e qualsiasi altra documentazione richiesta dalle autorità italiane per completare la transazione. La sua competenza legale e la conoscenza delle normative locali gli consentono di garantire che tutti i documenti siano in regola e che la transazione sia conforme alle leggi e ai regolamenti italiani.

Inoltre il Procuratore svolge un ruolo cruciale nella negoziazione degli accordi di vendita con i potenziali acquirenti. Utilizzando le sue competenze di negoziazione e la sua esperienza nel settore immobiliare, il professionista lavora per ottenere la miglior valutazione possibile per le proprietà, garantendo al contempo che gli interessi del venditore siano protetti e che tutte le clausole contrattuali siano chiare e prive di ambiguità. La sua presenza durante le fasi di trattativa è fondamentale per garantire che le trattative siano condotte in modo equo e che il venditore ottenga il massimo vantaggio dalla transazione.

Il Procuratore si occupa anche della gestione delle questioni fiscali e legali che possono emergere durante il processo di vendita. Ad esempio, il professionista fornisce consulenza sulle imposte sulle plusvalenze che possono essere applicabili nella giurisdizione italiana e su come ottimizzare l'imposizione fiscale in modo legale. Inoltre, il Procuratore si occupa di eventuali questioni legali o burocratiche che possono sorgere durante il processo di vendita, fornendo soluzioni pratiche e legalmente valide per garantire una conclusione senza intoppi della transazione.

Uno dei compiti cruciali del Procuratore è anche quello di facilitare la comunicazione tra tutte le parti coinvolte nella transazione, inclusi i venditori, gli acquirenti, gli agenti immobiliari e le autorità locali. Questa comunicazione efficace e trasparente è essenziale per garantire che tutte le parti abbiano una comprensione chiara delle condizioni e delle clausole della vendita e che tutti i passaggi necessari per la chiusura della transazione siano eseguiti tempestivamente e senza complicazioni.

Inoltre, il Procuratore fornisce consulenza dettagliata sulle procedure di trasferimento di fondi e gestisce la transazione finanziaria in modo sicuro e conforme alle leggi vigenti. La sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali gli consente di gestire con competenza tutte le questioni finanziarie correlate alla vendita delle proprietà, garantendo che il denaro venga trasferito in modo sicuro e tempestivo da e verso le parti coinvolte nella transazione.

Infine, il Procuratore garantisce la corretta registrazione delle modifiche di proprietà presso le autorità locali competenti e si assicura che tutte le formalità amministrative siano eseguite correttamente e nei tempi previsti. Questo processo di registrazione è cruciale per garantire la validità legale della vendita delle proprietà e per evitare qualsiasi complicazione futura legata alla proprietà.

In conclusione, la vendita di tre immobili di proprietà francese in Italia richiede una consulenza legale e amministrativa specializzata per garantire una transazione sicura e conforme alle leggi di entrambi i paesi. Un Procuratore competente offre un supporto completo e affidabile per garantire una vendita senza intoppi e una conclusione di successo della transazione, facilitando tutte le fasi del processo, dalla valutazione iniziale alla preparazione dei documenti legali, dalla gestione delle questioni fiscali e legali alla gestione della transazione finanziaria e della registrazione della proprietà.

Grazie alla sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali e alla sua competenza legale, il Procuratore garantisce che la vendita delle proprietà avvenga in modo sicuro e conforme a tutte le normative vigenti.

Repertorio n. 4461

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il tre ottobre duemilaventitre -----

(03-10-2023)

in Tortoli alla via Umberto n. 64/A. -----

Innanzi a me CARLA MELE fu Gennaro, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Oristano e Lanusei, residente in Cagliari con studio alla piazza Repubblica n. 28, -----

----- SONO PRESENTI -----

i coniugi **DESCOINGS** (cognome) **PASCAL RENE' EDOUARD** (nome) (in alcuni atti anche **DESCOINGS PASCAL**), nato ad Argenteuil (FRANCIA) il 12 novembre 1955, codice fiscale **DSC PCL 55S17 Z1100**, cittadino francese che dichiara di ben conoscere la lingua italiana, e **CORDIER** (cognome) **BEATRICE DENISE PIERRETTE** (nome), nata a Dijon (FRANCIA) il 12 novembre 1961, codice fiscale **CRD BRC 61S52 Z110B**, cittadina francese che dichiara di ben conoscere la lingua italiana, entrambi residenti in Baunei, frazione Santa Maria Navarrese, alla via **dei Cavalieri n. 14**, i quali dichiarano di aver contratto matrimonio in Francia e di aver scelto il regime di comunione legale secondo la legge francese. -----

Io Notaio sono certo della identità personale dei costituiti, i quali dichiarano di conferire procura speciale



a GARUTI ALESSANDRO, nato a Milano il giorno 28 gennaio 1979, codice fiscale GRT LSN 79A28 F205X, affinché in nome e conto di essi mandanti abbia a vendere a chiunque, anche a soggetti diversi per ciascuno degli immobili sotto descritti, per il prezzo, patti e condizioni che riterrà più opportune, tutti i diritti di cui i mandanti sono titolari sui seguenti beni siti in Comune di [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], e precisamente: -----

a) piena proprietà dell'abitazione al piano terra, riportata al Catasto Fabbricati del Comune [REDACTED] al [REDACTED], p.lla 1682, sub. 2, categoria A/3; -----

b) piena proprietà del [REDACTED] o al piano [REDACTED], riportati al Catasto [REDACTED] del Comune di [REDACTED], p.lla 1682, sub. 11, categoria C/6; -----

c) piena proprietà del [REDACTED] al piano [REDACTED] Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], p.lla 1682, sub. 12, categoria C/6, ----

con la precisazione che gli immobili sopra descritti sono oggetto di una variazione catastale non ancora conclusa. ----

Autorizzano, pertanto, il nominato procuratore a individuare e descrivere con gli esatti estremi catastali e con confini,

gli immobili di cui sopra, enunciare i dati catastali e la descrizione successivamente alla variazione catastale;

convenire che ciascun immobile o gruppo di immobili siano

venduti a singoli acquirenti o a pluralità di acquirenti,  
convenire il prezzo, incassarlo e rilasciarne quietanza;  
fare indicazioni di pagamento, autorizzando la parte  
acquirente a corrispondere il prezzo a persone diverse dai  
mandanti, convenire dilazioni di pagamento; a consegnare il  
possesso e prestare le garanzie di legge; a convenire tutti  
i patti, clausole, condizioni e servitù del caso; a  
sottoscrivere anche eventuali atti preliminari; a chiedere  
ed esibire la documentazione e a rendere le dichiarazioni  
necessarie ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28  
febbraio 1985 n. 47 e sue modifiche; a rendere tutte le  
dichiarazioni relative al regime patrimoniale in relazione  
alla legge 19 maggio 1975 n. 151; a stipulare il contratto  
notarile, rinunciando ad ogni eventuale ipoteca legale, a  
fare quanto altro necessario in ordine al presente mandato. -

Il tutto con ogni più ampia facoltà dalla legge consentita,  
anche se qui non indicata, e con promessa fin d'ora di  
valido e fermo. -----

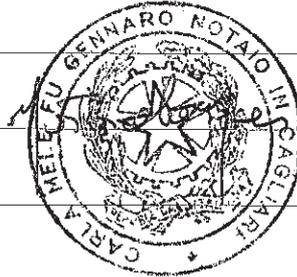
Da esaurire in unico contesto, a titolo gratuito e con  
obbligo di rendiconto. -----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno in

pagine quattro di un foglio, ho dato lettura alle  
parti, che lo approvano e lo sottoscrivono.

DESCOINGS RENEAL René EDOUARD.

CORDIER sposa DESCOINGS Béatrice Denise Perrette



#### **4.4 Operazione di vendita di terreno di proprietà tedesca in Italia.**

La vendita di un terreno di proprietà tedesca in Italia richiede un'approfondita consulenza legale da parte di un Procuratore specializzato in transazioni internazionali. Questo tipo di transazione può essere complesso a causa delle differenze normative e amministrative tra i due paesi e richiede un approccio attento e competente per garantire una transizione fluida e legale del terreno da una giurisdizione all'altra.

Il primo passo che il Procuratore compie è una valutazione dettagliata del terreno oggetto di vendita. Questa valutazione aiuta a stabilire il valore di mercato attuale del terreno e a definire una strategia di vendita che massimizzi il ritorno sull'investimento per il venditore. Il Procuratore lavora a stretto contatto con il proprietario del terreno per capire le sue esigenze e i suoi obiettivi specifici relativi alla vendita, al fine di sviluppare una strategia personalizzata che soddisfi le sue aspettative finanziarie e temporali.

Successivamente, il Procuratore si occupa di tutta la documentazione legale necessaria per la vendita del terreno. Questo include la preparazione e la revisione di tutti i documenti pertinenti, come il contratto di vendita, l'atto di trasferimento di proprietà, le certificazioni di conformità e qualsiasi altra documentazione richiesta dalle autorità italiane per completare la transazione. La sua competenza legale e la sua conoscenza delle normative locali gli consentono di garantire che tutti i documenti siano in regola e che la transazione sia conforme alle leggi e ai regolamenti italiani.

Inoltre, il Procuratore svolge un ruolo fondamentale nella negoziazione degli accordi di vendita con i potenziali acquirenti. Utilizzando le sue competenze di negoziazione e la sua esperienza nel settore immobiliare, il professionista lavora per ottenere il miglior prezzo possibile per il terreno, garantendo al contempo che gli interessi del venditore siano protetti e che tutte le clausole contrattuali siano chiare e prive di ambiguità.

La sua presenza durante le fasi di trattativa è fondamentale per garantire che questa sia condotta in modo equo e che il venditore ottenga il massimo vantaggio dalla transazione.

Il Procuratore si occupa anche della gestione delle questioni fiscali e legali che possono emergere durante il processo di vendita. Ad esempio, il professionista fornisce consulenza sulle imposte sulle plusvalenze che possono essere applicabili nella giurisdizione italiana e su come ottimizzare l'imposizione fiscale in modo legale. Inoltre, il Procuratore si occupa di eventuali questioni legali o burocratiche che possono sorgere durante il

processo di vendita, fornendo soluzioni pratiche e legalmente valide per garantire una conclusione senza intoppi della transazione.

Uno dei compiti cruciali del Procuratore è anche quello di facilitare la comunicazione tra tutte le parti coinvolte nella transazione, inclusi i venditori, gli acquirenti, gli agenti immobiliari e le autorità locali. Questa comunicazione efficace e trasparente è essenziale per garantire che tutte le parti abbiano una comprensione chiara delle condizioni e delle clausole della vendita e che tutti i passaggi necessari per la chiusura della transazione siano eseguiti tempestivamente e senza complicazioni.

Oltre a ciò il Procuratore fornisce consulenza dettagliata sulle procedure di trasferimento di fondi e gestisce la transazione finanziaria in modo sicuro e conforme alle leggi vigenti. La sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali gli consente di gestire con competenza tutte le questioni finanziarie correlate alla vendita del terreno, garantendo che il denaro venga trasferito in modo sicuro e tempestivo da e verso le parti coinvolte nella transazione.

Infine, il Procuratore garantisce la corretta registrazione delle modifiche di proprietà presso le autorità locali competenti e si assicura che tutte le formalità amministrative siano eseguite correttamente e nei tempi previsti. Questo processo di registrazione è cruciale per garantire la validità legale della vendita del terreno e per evitare qualsiasi complicazione futura legata alla proprietà.

In conclusione, la vendita di un terreno di proprietà tedesca in Italia richiede una consulenza legale e amministrativa specializzata per garantire una transazione sicura e conforme alle leggi di entrambi i paesi. Un Procuratore competente offre un supporto completo e affidabile per garantire una vendita senza intoppi e una conclusione di successo della transazione, facilitando tutte le fasi del processo, dalla valutazione iniziale alla preparazione dei documenti legali, dalla gestione delle questioni fiscali e legali alla gestione della transazione finanziaria e della registrazione della proprietà.

Grazie alla sua esperienza nel campo delle transazioni internazionali e alla sua competenza legale, il Procuratore garantisce che la vendita del terreno avvenga in modo sicuro e conforme a tutte le normative vigenti.

Repertorio n. 4477 -----

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il dieci ottobre duemilaventitre -----

( 10 - 10 - 2023 )

in Tortolì alla via Umberto n. 64/A. -----

Innanzi a me CARLA MELE fu Gennaro, Notaio iscritto al Ruolo

dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Oristano e

Lanusei, residente in Cagliari con studio alla piazza

Repubblica n. 28, -----

----- E' PRESENTE -----

██████████, nata a ██████████ (GERMANIA) ██████████

██████████, residente in ██████████ (GERMANIA),

██████████ codice fiscale ██████████,

cittadina tedesca, che conosce la lingua italiana, la quale

dichiara di essere di stato civile libero. -----

Io Notaio sono certo della identità personale della

costituita, la quale dichiara di conferire procura speciale

a GARUTI ALESSANDRO, nato a Milano il giorno 28 gennaio

1979, codice fiscale GRT LSN 79A28 F205X, affinché in nome e

conto di essa mandante abbia a vendere a chiunque, ai patti

e condizioni che riterrà più opportune, tutti i diritti di

cui la mandante è titolare sul seguente bene: -----

- appezzamento di terreno sito nel Comune di Gairo, esteso

circa mq. 615 (seicentoquindici), riportato al Catasto

Terreni del Comune di [REDACTED], p.lla 482, incolto

produttivo di classe unica, are 06.15, reddito dominicale

euro 0,03, reddito agrario euro 0,03. -----

Autorizza, pertanto, il nominato procuratore a individuare e

descrivere con gli esatti estremi catastali e con confini,

l'immobile di cui sopra; convenire il prezzo, incassarlo e

rilasciarne quietanza; fare indicazioni di pagamento,

convenire dilazioni di pagamento; a consegnare il possesso e

prestare le garanzie di legge; a convenire tutti i patti,

clausole, condizioni e servitù del caso; a sottoscrivere

anche eventuali atti preliminari; a chiedere ed esibire la

documentazione e a rendere le dichiarazioni necessarie ai

sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985

n. 47 e sue modifiche; a rendere tutte le dichiarazioni

relative al regime patrimoniale in relazione alla legge 19

maggio 1975 n. 151; a stipulare il contratto notarile,

rinunciando ad ogni eventuale ipoteca legale; a prestare il

consenso per l'accettazione tacita di eredità; a fare quanto

altro necessario in ordine al presente mandato. -----

Il tutto con ogni più ampia facoltà dalla legge consentita,

anche se qui non indicata, e con promessa fin d'ora di

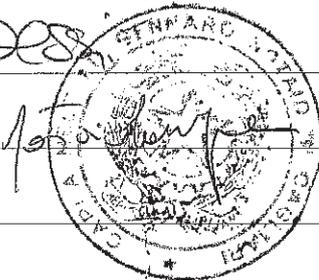
valido e fermo. -----

Da esaurire in unico contesto, a titolo gratuito e con

obbligo di rendiconto. -----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno in  
pagine 12 di un foglio, ho dato lettura alla  
parte, che lo approva e lo sottoscrive. -----

Silvia Peha DESA



#### **4.5 Operazione “pro bono” per la vendita di una proprietà immobiliare gravata da pignoramento e doppia ipoteca.**

La vendita di una proprietà immobiliare gravata da pignoramento e doppia ipoteca rappresenta una sfida legale significativa che richiede un'assistenza specializzata da parte di un Procuratore pro bono. In situazioni del genere, il proprietario dell'unità immobiliare si trova di fronte a una serie di complicazioni legali e finanziarie che richiedono un approccio attento e competente per garantire una vendita legale e trasparente della proprietà, nonostante gli oneri gravanti su di essa.

Il primo compito del Procuratore è condurre un'analisi dettagliata della situazione giuridica e finanziaria della proprietà in questione. Questa analisi include una revisione completa dei registri pubblici per verificare l'entità e la natura del pignoramento e delle ipoteche gravanti sulla proprietà, nonché per identificare tutte le parti interessate coinvolte. Questo processo di valutazione è cruciale per comprendere appieno la portata delle sfide legali e finanziarie associate alla vendita della proprietà e per sviluppare una strategia efficace per affrontarle.

Successivamente, il Procuratore si occupa di coordinare tutte le parti coinvolte, inclusi i creditori, gli agenti immobiliari e gli acquirenti potenziali, per garantire una comunicazione trasparente e un mutuo accordo sulle condizioni e sulle procedure di vendita della proprietà. La sua competenza e la sua conoscenza delle pratiche legali e finanziarie rilevanti consentono di facilitare una trattativa equa e onesta tra tutte le parti coinvolte, garantendo che gli interessi di tutti siano preservati e protetti durante l'intero processo di vendita.

Il Procuratore svolge un ruolo fondamentale nella gestione di tutte le questioni legali correlate alla vendita della proprietà, inclusa la preparazione e la revisione di tutti i documenti legali e contrattuali necessari. Questo include la stesura dell'accordo di vendita e di tutti i documenti correlati, nonché la gestione di qualsiasi controversia o disputa legale che possa emergere durante la fase di vendita. Il suo coinvolgimento in tutte le fasi della transazione è cruciale per garantire che tutti i documenti siano in regola e che la vendita avvenga in conformità con le leggi e i regolamenti vigenti.

Inoltre, il Procuratore si occupa della gestione delle questioni finanziarie correlate alla vendita della proprietà, incluso il coordinamento del trasferimento di fondi tra le parti coinvolte. La sua esperienza nel campo delle transazioni immobiliari e la sua conoscenza

delle pratiche finanziarie rilevanti gli consentono di facilitare un trasferimento sicuro e tempestivo dei fondi, garantendo che tutte le parti interessate ricevano il pagamento concordato senza intoppi o complicazioni.

Il professionista si impegna anche a fornire consulenza dettagliata sulle procedure di eliminazione dei pignoramenti e delle ipoteche, inclusa la negoziazione con i creditori per garantire la liberazione delle obbligazioni gravanti sulla proprietà. Questo processo richiede un'approfondita comprensione delle normative locali e delle procedure legali pertinenti, nonché un'abilità strategica nel negoziare accordi equi e vantaggiosi per tutte le parti coinvolte. La sua competenza legale e la sua capacità di gestire efficacemente le questioni finanziarie e legali sono fondamentali per assicurare una conclusione positiva della transazione e per garantire che il venditore sia in grado di cedere la proprietà senza problemi o complicazioni.

Il Procuratore si impegna anche a fornire consulenza legale e supporto durante il processo di vendita, garantendo che il venditore abbia una comprensione chiara delle sue opzioni e delle possibili implicazioni finanziarie e legali associate alla transazione. Il suo coinvolgimento attivo nel processo è cruciale per garantire che il venditore sia adeguatamente informato e consapevole di tutte le sfide e gli oneri legali che possono sorgere durante la vendita della proprietà gravata da pignoramento e doppia ipoteca.

In conclusione, la vendita di una proprietà immobiliare gravata da pignoramento e doppia ipoteca richiede un'assistenza legale specializzata da parte del Procuratore e dei suoi collaboratori che offrono un supporto completo e competente per affrontare tutte le sfide legali e finanziarie associate alla transazione, garantendo che la vendita avvenga in modo legale e trasparente e che tutti gli interessi delle parti coinvolte siano preservati e protetti.

Repertorio n. 4513 -----

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il venti ottobre duemilaventitre -----

( 20 - 10 - 2023 )

in Tortoli alla via Umberto n. 64/A. -----

Innanzi a me CARLA MELE fu Gennaro, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Oristano e Lanusei, residente in Cagliari con studio alla piazza Repubblica n. 28, -----

----- SONO PRESENTI -----

**PITZALIS ANGELO**, nato a Cagliari il 17 ottobre 1973, residente in **Tortoli alla Via Giovanni Battista Tuveri n. 2**, codice fiscale **PTZ NGL 73R17 B354W** e **FOIS NATASCLA**, nata a Lanusei il 21 agosto 1980, residente in **Tortoli alla Via Giovanni Battista Tuveri n. 2**, codice fiscale **FSO NSC 80M61 E441Z**, tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni. -----

Io Notaio sono certo della identità personale dei costituiti, i quali dichiarano di conferire procura speciale a GARUTI ALESSANDRO, nato a Milano il giorno 28 gennaio 1979, codice fiscale GRT LSN 79A28 F205X, affinché in nome e conto di essi mandanti abbia a vendere a chiunque, ai patti e condizioni che riterrà più opportune, tutti i diritti di cui i mandanti sono titolari sui seguenti beni siti nel



Comune di [redacted] re (in

catasto indicati al [redacted]

[redacted]: -----

1) appartamento al primo piano; livello 2, composto di soggiorno con angolo cottura, due vani, bagno, disimpegno e veranda, confinante con unità immobiliare di cui alla p.lla 884/sub. 18, con sottostante unità immobiliare di cui alla p.lla 399, con unità immobiliare di cui alla p.lla 884/sub. 20 e con vano scale condominiale di cui alla p.lla 884/sub. 23, riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted] al [redacted], p.lla 884, subalterno 25, vico Gramsci snc, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 62 (escluse aree scoperte mq. 59), rendita euro 253,06. -----

2) posto auto scoperto al piano seminterrato - livello 3, di circa metri quadri 12 (dodici), confinante con posto auto di cui alla p.lla 884/sub. 7, con spazio di manovra condominiale di cui alla p.lla 884/sub. 23 e con posto auto di cui alla p.lla 884/sub. 19, riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune [redacted] al foglio 17, p.lla 884, subalterno 8, Via Giovanna Maria Angioy snc, piano S3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita euro 15,49. -----

Autorizzano, pertanto, il nominato procuratore a individuare e descrivere con gli esatti estremi catastali e con confini,

gli immobili di cui sopra; convenire il prezzo, incassarlo e  
rilasciarne quietanza; fare indicazioni di pagamento,  
prestare il consenso affinché una parte del prezzo, o la  
totalità del prezzo, sia pagata in favore dei creditori,  
convenire dilazioni di pagamento; a consegnare il possesso e  
prestare le garanzie di legge; a convenire tutti i patti,  
clausole, condizioni e servitù del caso; a sottoscrivere  
anche eventuali atti preliminari; a chiedere ed esibire la  
documentazione e a rendere le dichiarazioni necessarie ai  
sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985  
n. 47 e sue modifiche; a rendere tutte le dichiarazioni  
relative al regime patrimoniale in relazione alla legge 19  
maggio 1975 n. 151; a stipulare il contratto notarile,  
rinunciando ad ogni eventuale ipoteca legale; a prestare il  
consenso per l'accettazione tacita di eredità; a fare quanto  
altro necessario in ordine al presente mandato. -----

Il tutto con ogni più ampia facoltà dalla legge consentita,  
anche se qui non indicata, e con promessa fin d'ora di  
valido e fermo. -----

Da esaurire in unico contesto, a titolo gratuito e con  
obbligo di rendiconto. -----

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da  
persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno in  
pagine quattro di un foglio, ho dato lettura alle  
parti, che lo approvano e lo sottoscrivono. -----

Attilio Quelo  
Fos Natone



## CONCLUSIONI

Il ruolo del Procuratore Immobiliare Internazionale nella tutela legale dell'investimento, come delineato nei precedenti capitoli, è di importanza cruciale per garantire la sicurezza e la protezione degli interessi del cliente durante l'acquisto e la vendita di proprietà sia all'estero che in Italia. Come descritto dettagliatamente nei capitoli precedenti, il Procuratore agisce come un alleato affidabile e competente, offrendo una serie di servizi chiave che contribuiscono a garantire una transazione immobiliare legale, trasparente e senza intoppi.

Il ruolo del Procuratore, come già evidenziato precedentemente, si estende dalla fase iniziale dell'acquisto o della vendita della proprietà fino alla conclusione della transazione e alla gestione di eventuali questioni legali che possono sorgere in seguito. In particolare, il Procuratore svolge un ruolo fondamentale nella verifica dei documenti e nella gestione delle procedure legali complesse che possono variare da paese a paese. La sua competenza legale e la sua conoscenza delle leggi locali consentono di garantire che tutti i documenti siano in regola e che l'intera transazione si svolga in conformità con i regolamenti vigenti.

Inoltre, il Procuratore si può occupare anche della gestione delle controversie legali che possono sorgere durante l'acquisto o la vendita della proprietà. La sua competenza legale e la sua capacità di gestire le dispute in modo efficace e tempestivo sono fondamentali per garantire che i diritti e gli interessi del cliente siano protetti e preservati durante tutto il processo. Grazie alla sua esperienza e alla sua conoscenza delle pratiche legali e delle procedure di risoluzione delle controversie, il Procuratore agisce come un mediatore competente e professionale, facilitando una risoluzione equa e giusta per tutte le parti coinvolte.

Un altro aspetto cruciale del ruolo del Procuratore è la sua capacità di fornire consulenza dettagliata e supporto durante tutto il processo di acquisto o vendita della proprietà. Questo include la consulenza fiscale e la gestione delle questioni finanziarie complesse che possono sorgere durante la transazione. La sua conoscenza delle normative fiscali e delle procedure finanziarie rilevanti gli consente di fornire un supporto prezioso per garantire che il cliente sia consapevole di tutte le implicazioni finanziarie associate alla transazione e che tutte le questioni fiscali siano affrontate in modo appropriato e conforme alle leggi vigenti.

Inoltre, il Procuratore svolge un ruolo fondamentale nel fornire una guida esperta e competente per aiutare il cliente a navigare attraverso le complesse leggi internazionali che regolano gli investimenti immobiliari. La sua conoscenza delle leggi e delle normative internazionali gli consente di offrire informazioni dettagliate e consulenza legale su come queste leggi influenzano l'acquisto e la vendita della proprietà. Grazie alla sua competenza nel campo degli investimenti immobiliari internazionali, il Procuratore agisce come un consulente affidabile e competente, aiutando il cliente a identificare le migliori opportunità di investimento e a valutare i rischi associati a ciascuna proprietà.

Infine, l'azione del Procuratore si estende oltre la transazione immobiliare stessa, poiché offre anche consulenza dettagliata su come scegliere il giusto professionista per soddisfare le esigenze specifiche del cliente.

In sintesi, il ruolo del Procuratore nella tutela legale dell'investimento immobiliare è fondamentale per garantire una transazione sicura, legale e senza intoppi per il cliente. Grazie alla sua competenza legale, alla sua esperienza nel campo degli investimenti immobiliari internazionali e alla sua conoscenza delle leggi e delle normative locali e internazionali, il Procuratore Immobiliare Internazionale agisce come un alleato affidabile e competente, offrendo una serie di servizi chiave che contribuiscono a garantire la sicurezza e la protezione degli interessi del cliente durante tutto il processo di acquisto e vendita della proprietà.

## **APPENDICE**

### **IL PROGETTO INTERNAZIONALE "REAL ESTATE NETWORK "**

REAL ESTATE NETWORK, una nuova visione dell'immobiliare, rappresenta un progetto internazionale dedicato a porre il cliente al centro di qualsiasi decisione. La sua squadra è composta da una vasta gamma di professionisti, tra cui ingegneri, geometri, periti, avvocati, commercialisti, notai, agenti immobiliari, costruttori, liberi professionisti e artigiani.

Questa diversità di competenze consente di offrire soluzioni su misura e di massimizzare il valore per i clienti.

Lavorare in un team come Real Estate Network dà la possibilità di sviluppare la propria carriera con successo mantenendo al contempo ampia indipendenza. Le opportunità di collaborazione all'interno della società sono virtualmente illimitate: ogni appartenente al gruppo può essere l'artefice del proprio successo dimostrando dedizione e impegno.

Il modello di business di Real Estate Network è incentrato su un approccio semplice, chiaro e accessibile a tutte le professionalità. L'ambiente di lavoro è dinamico e atto a raggiungere gli obiettivi che ogni componente si prefigge, sfruttando l'opportunità di lavorare in team, senza perdere mai il controllo della propria carriera.

Come già accennato l'obiettivo prioritario di Real Estate Network è mettere al primo posto il cliente accelerando l'incontro tra domanda e offerta nel settore immobiliare e fornendo a qualsiasi tipologia di cliente, acquirente, venditore, investitore etc..., una gamma di servizi gestiti da eccellenti professionisti.

La sinergia tra i ruoli dei componenti il team è la chiave del successo personale e del gruppo, in quanto le competenze e le opportunità condivise stimolano a crescere e superare le sfide del comparto immobiliare, che sarebbero altrimenti impossibili se agite individualmente.

Real Estate Network è più di un'azienda, è una comunità di professionisti dedicati a fare la differenza nel settore immobiliare. La sua missione è trasformare le modalità con cui avvengono le transazioni immobiliari, rendendole più efficienti ed efficaci per tutti i soggetti coinvolti. La sua rete è distribuita in tutto il mondo, consentendo di sfruttare le opportunità globali e di adattarsi alle molteplici esigenze dei mercati locali.

Real Estate Network offre soluzioni su misura per ogni cliente, sia che si tratti di un acquirente in cerca della casa dei suoi sogni o di un venditore desideroso di massimizzare il valore del proprio patrimonio immobiliare. I vari professionisti sono guide esperte che guidano il cliente in ogni passo del processo immobiliare, garantendo l'ottenimento dei migliori risultati possibili.

In conclusione Real Estate Network è il futuro dell'immobiliare; la dedizione al cliente, la collaborazione tra professionisti e l'approccio innovativo sono il suo marchio distintivo; il progetto pilota è partito nel settembre 2023 in Italia e Spagna, ed è visibile online al seguente indirizzo: [www.realestatenetwork.it](http://www.realestatenetwork.it)

**BIOGRAFIA**

**- PROCURA NOTAIO NICOLASS CASTILLA GARCIA**

SPAGNA - COLLEGIO DELLE ISOLE CANARIE                      Atto N. Rep. VI9788017

**- PROCURA NOTAIO CARLA MELE**

ITALIA - COLLEGIO DI CAGLIARI                                      Atto N. Rep. 4444

**- PROCURA NOTAIO CARLA MELE**

ITALIA - COLLEGIO DI CAGLIARI                                      Atto N. Rep. 4461

**- PROCURA NOTAIO CARLA MELE**

ITALIA - COLLEGIO DI CAGLIARI                                      Atto N. Rep. 4477

**- PROCURA NOTAIO CARLA MELE**

ITALIA - COLLEGIO DI CAGLIARI                                      Atto N. Rep. 4513

## **DEDICA**

*Questa Tesi è dedicata,*

*a quel vuoto che hai lasciato...*

*Quel vuoto ha dato vita a un nuovo interesse;*

*quel vuoto si è scoperto che non sarà mai colmato,*

*ma quel vuoto ha permesso di tracciare una nuova via...*