



UP CONSULTING

INTEGRATED SERVICES & VALUE

Integrated services in

Real Estate
Communication
Energy

Il Gruppo

UP Consulting è una società ed una modalità moderna che vuole essere Consulente e, nel contempo, Valore Aggiunto per i propri clienti. Il trascorrere del tempo segna il ritmo del cambiamento continuo della società, delle società e del mondo, con i Suoi bisogni e servizi. La globalizzazione ha creato un sistema avvolgente ed intrecciato di necessità e soluzioni. Il mercato ed il competitor “vicino di casa” può essere oggi molto lontano, può parlare diverse lingue e lingue diverse e, nel contempo, risultare velocemente vicino e farsi intendere perfettamente. Spesso è opportuno, sensibile, competente, altre volte è scaltro, profondo e rapido nel soddisfare il cliente. UP Consulting si avvale di professionisti di comprovata esperienza e competenza oltre a partner in continuo mutamento, quale garanzia di massima flessibilità, snellezza e specializzazione. L'approccio ed il Metodo UP Consulting vuole essere espressione dell'indispensabile modernità dello studio delle problematiche e delle

soluzioni ai bisogni di Istituzioni, Aziende e/o persone. Le nostre radici risiedono nel settore Immobiliare, il quale da sempre, viene considerato significativo indice dello stato di salute dell'economia dei continenti. La complessità del real estate ha permesso ai fondatori di UP Consulting di guardare sin dal principio ad un modello di business che fosse caratterizzato dall'integrazione dell'erogazione di servizi nello stesso settore, fino alla diversificazione anche in divisioni quali REAL ESTATE appunto, COMMUNICATION ed ENERGY.

*“Essere Generatore Etico di Valore,
flessibile e comprensivo.
Produttore di efficacia
semplice ed unica a
vocazione Internazionale”*



“Crediamo che le caratteristiche delle prossime aziende moderne e virtuose saranno l'accrescimento continuo delle conoscenze, lo sviluppo di specifiche e multiple competenze integrate, la ricerca costante della semplicità, specificità e personalizzazione delle soluzioni”



UP CONSULTING

INTEGRATED REAL ESTATE SERVICES

UP Consulting - Real Estate



Consulting | Asset Management | Investment | Valuation | Agency | Project | Property

UP Consulting - Real Estate è immobile, valore, investimento, rendita, patrimonio, rifugio, sicurezza, solidità, resistenza. UP Consulting - Real Estate, opera nel mercato immobiliare con impegno e massima competenza nella gestione e sviluppo degli immobili affidategli. Siamo in grado di garantire al cliente un servizio completo grazie all'impegno di collaboratori e partner competenti, offrendo così anche un importante sostegno ed aggiornamento sulle diverse tematiche tecnico fiscali. La professionalità e la trasparenza e orientamento al cliente sono, per i nostri consulenti, veri e propri valori da perseguire quotidianamente e costantemente per raggiungere la massima soddisfazione del cliente. In breve, l'espressione di un modo di essere.

“Essere Generatore Etico di Valore producendo risultati concreti, utilizzando conoscenze evolute, accrescendo le competenze sempre.

Erogare servizi con la stessa cura che gli azionisti, gli imprenditori, i proprietari, riservano ai loro investimenti, al loro patrimonio”



*“Essere Generatore di valore producendo risultati concreti.
Essere l’interlocutore unico capace di gestire ogni singolo aspetto
e ogni fase della transazione immobiliare, comprese quelle ante e
post, attraverso un approccio consulenziale integrato.”*

Tutte le conoscenze, insieme alla capacità di fare, sono importanti per creare le basi affinché si generino risultati virtuosi. Noi crediamo nel valore della consulenza Integrata e nell’interdipendenza di differenti competenze che persone diverse uniscono, per performare o far raggiungere gli obiettivi ai nostri clienti. Per essere efficienti oltre che efficaci, siamo convinti che il ricercare il bisogno del cliente è tracciare un percorso per la sua soddisfazione, la sua risoluzione. Per noi l’analisi delle esigenze è propedeutica all’analisi delle soluzioni. L’individuazione delle esigenze, nasce nell’ascoltare, nell’osservare, nel leggere le necessità del cliente. Dopo un’attenta analisi dello stato di fatto, si individuano ed elaborano informazioni, si coordinano e si supportano i processi decisionali volti alla individuazione di priorità d’intervento e si riflettono criticamente sulla natura e la genesi dei bisogni. Questo processo è fondamentale per individuare una via corretta ed adatta ad affrontare il problema complesso delle necessità del cliente. Consulenza per noi è Specializzazione, Team, Studio e Miglioramento Continuo funzionale alla Semplificazione della Complessità e generazione di Valore.

Elenco delle Attività

Analisi delle esigenze/obiettivi

Analisi Strategica

Analisi del Mercato

Analisi delle tendenze

Analisi di fattibilità

Consulenza Strategica



*“Essere Generatore di valore producendo risultati concreti.
Essere l’interlocutore unico capace di gestire ogni singolo aspetto
e ogni fase della transazione immobiliare, comprese quelle ante e
post, attraverso un approccio consulenziale integrato.”*

Per asset management si intende il coacervo di tutte quelle attività finalizzate allo sviluppo strategico del patrimonio in esame. In altre parole l’Asset Management cura la programmazione patrimoniale attraverso l’analisi e la creazione di tutti gli strumenti di ricerca e monitoraggio del patrimonio. UP Consulting - Asset Management si rivolge, in Italia e all’estero, a investitori retail e istituzionali, per la commercializzazione dei patrimoni in gestione. Le esperienze e competenze del team, composto da professionisti e collaboratori altamente qualificati, consentono la messa a punto di strumenti mirati, in grado di definire, gestire e controllare ogni attività, tecnica ed urbanistica, di commessa, relativa ad un progetto di sviluppo o di riconversione immobiliare. UP Consulting - Asset Management unisce il proprio know-how in questo settore con quello maturato nelle altre divisioni commerciali presenti all’interno della società, con lo scopo di mettere l’interesse del cliente sempre al primo posto.

Elenco delle Attività

Sviluppo strategico del patrimonio

Programmazione patrimoniale

Analisi e creazione strumenti di
ricerca e monitoraggio

Sviluppo e riconversione immobiliare





*“Essere Generatore di valore producendo risultati concreti.
Crescere in sinergia, attraverso un approccio distintivo e di valore
per la valutazione di opportunità e di sviluppo immobiliare”*

UP Consulting - Investment, si occupa di investimenti immobiliari con il compito di trovare opportunità interessanti di investimento, con l'obiettivo di mantenere basso il rischio di quest'ultimo. Operando in questi settori da diversi anni, siamo in grado di selezionare ed acquisire immobili adeguati da sottoporre all'attenzione dei nostri investitori. Valutiamo inoltre acquisizioni potenzialmente interessanti mediante trattativa privata nel libero mercato. La società si avvale di un team altamente qualificato (notai, architetti, avvocati specializzati, consulenti finanziari e commerciali) in grado di redigere precise valutazioni di fattibilità e seguire ogni tipo di operazione fino alla sua conclusione. UP Consulting - Investment supporta gli investimenti più ambiziosi grazie a un servizio di consulenza altamen-

te professionale, puntuale e preciso, pensato per valorizzare gli asset di ogni interlocutore. Le competenze maturate in anni di esperienza nel settore permettono di offrire un approccio distintivo e di valore per la valutazione di opportunità di sviluppo immobiliare. Coadiuviamo gli investitori nelle valutazioni dalla fase di concept dell'iniziativa immobiliare, attraverso valutazione di mercato ed economico-finanziarie, progettazione dell'iniziativa, realizzazione, comunicazione al mercato delle realizzazioni fino alla vendita finale. La stretta e continua sinergia tra dipartimenti consente di pensare già con l'ottica di chi è abituato a realizzare gli interventi, comprimendo i tempi dalla fase di concept alla fase di progettazione di dettaglio e riducendo i rischi di variazioni non previste.

Elenco delle Attività

Ricerca opportunità d'investimento

Valutazione

Studi di fattibilità

Valorizzazione e sviluppo



“Essere generatore etico di valore producendo risultati concreti, utilizzando con cura e passione le conoscenze evolute delle metodologie di stima, garantendo nel contempo una valutazione in assoluta autonomia e indipendenza offrendo ad ogni cliente una chiara oggettività professionale e peritale in risposta ad ogni esigenza di valutazione, valorizzazione e due diligence immobiliare”

UP Consulting - Valuation si rivolge ad aziende e privati su tutto il territorio nazionale per tutti coloro che hanno l'esigenza di dover valutare l'acquisto, la locazione o la vendita di immobili, attraverso una rete di professionisti ed un livello altamente qualitativo delle nostre stime. La conoscenza dei parametri che concorrono alla definizione del valore immobiliare costituiscono la base su cui il dipartimento Valuation di UP Consulting fornisce i propri servizi di consulenza integrata. L'area di applicazione è quella di unità immobiliari residenziali e terziarie sia per nuove commesse sia per aggiornamento di contratti di locazione.

Elenco delle Attività

Due Diligence

Valorizzazione Immobiliare

Stime e perizie



Due Diligence

Solo il completamento di una adeguata Due Diligence permette la corretta definizione del valore, sia in termini di apprezzamento delle potenzialità urbanistiche del bene, che in termini di migliore definizione del rischio per eventuali criticità indagate. Con la Due Diligence documentale, UP Consulting - Valuation si rivolge a privati ed aziende (banche, assicurazioni, property company, municipalizzate, retail). Questo servizio si conferma lo strumento fondamentale sia per la determinazione del valore degli immobili, che per la valutazione dei rischi legati alle operazioni immobiliari. La Due Diligence perciò aiuta a stabilire la conformità di immobili, di impianti fissi, in relazione alle attività svolte e alla normativa nazionale, regionale e comunale vigente, quale reperimento, acquisizione ed analisi della documentazione, oltre alla determina-

zione della trasferibilità degli immobili ed i riflessi contrattuali che ciò implica. La Due Diligence, dunque, come strumento volto a ridurre l'asimmetria informativa esistente tra il venditore e il potenziale acquirente, trattando della sua possibile estensione e profondità in funzione di alcuni fattori caratterizzanti (obiettivi, peculiarità dell'acquirente e del target, tecnica di cessione). Il servizio si adatta ad operazioni di acquisizione, quale necessità da parte degli investitori di verificare la bontà del proprio investimento, sia in fase di pre-acquisizione sia in fase di post-acquisizione. Viene da noi individuata la documentazione necessaria (amministrativa, catastale, urbanistica, edilizia, strutturale, impiantistica ambientale/sicurezza) atta a valutare la responsabilità pre-contrattuale del venditore.

Elenco dei Servizi

- Rilievi dell'immobile e determinazione delle consistenze con analisi tecnica, impiantistica, manutentiva e ambientale.
- Verifiche tecnico/urbanistiche.
- Analisi e gestione di tutta la documentazione legale, fiscale e amministrativa riguardante l'immobile di interesse.

Valorizzazione Immobiliare

L'esperienza maturata da UP Consulting nel monitoraggio del settore immobiliare ed edilizio italiano, unitamente all'approfondita conoscenza delle dinamiche amministrative, ci consente di proporci come partner qualificati nell'ambito dell'impostazione e gestione di progetti e programmi di valorizzazione immobiliare. Siamo in grado di dedicarci agli immobili pubblici, per i quali Up Consulting propone un approccio di valorizzazione. Il piano sarà quindi lo strumento di definizione e condivisione delle azioni concrete per dare un valore, non solo monetario diretto, ad un diverso utilizzo del bene, ma anche sociale, di sviluppo locale, di eliminazione di deficit di servizi, di razionalizzazione degli spazi di lavoro per dipendenti pubblici, in sintesi un "valore territoriale". Nel settore della valorizzazione degli immobili,

UP Consulting - Valuation, in sinergia con i dipartimenti Project e Property offre studi di fattibilità e business plan. Diamo supporto nella valorizzazione tecnico economico-estimativa ad aziende ed enti locali. Agire in conformità con gli obiettivi dell'investitore, una flessibilità che a seconda del prodotto immobiliare ci consente di operare in sinergia con più dipartimenti Up Consulting sviluppando così un progetto di valorizzazione indipendentemente dalle proprie dimensioni e dal grado di complessità.

Elenco dei Servizi

- Studi di fattibilità e business plan
- Analisi territoriale e urbanistica
- Business plan e cash flow delle operazioni di sviluppo immobiliare
- Convenienza economica e finanziaria

Stime e Perizie

I rapporti di valutazione mirano alla determinazione analitica del valore di mercato degli immobili. Questi sono soggetti ad un controllo ed una certificazione che ne garantiscono qualità e attendibilità; rispettosi degli Standard Internazionali di Valutazione RICS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicate da Tecnoborsa e delle Linee Guida ABI; curati da valutatori che hanno seguito un percorso formativo rigoroso e continuo; redatti utilizzando sistemi operativi di alto profilo tecnico ed informatico. Infine seguono la best practise, ossia la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione e permettono di dimostrare il valore ottenuto nel rapporto di valutazione; controllare e verificare nel tempo i procedimenti utilizzati ed i dati estimativi osservati; perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei merca-

ti immobiliari moderni; assicurare i presupposti di trasparenza economica e di perequazione fiscale; tutelare e garantisce la stabilità dell'industria bancaria, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite. Nel rapporto di valutazione possono essere utilizzati uno o più procedimenti di stima (approcci), in funzione alla natura, alle caratteristiche dell'immobile ed alla disponibilità dei dati immobiliari osservati. I tre approcci classici, nell'ambito dei quali possono essere classificati i metodi di valutazione immobiliare, utilizzati nella best practice professionale, sono i seguenti:

- Approccio di mercato ;
- Approccio ai redditi ;
- Approccio al costo o di (ri) costruzione eventualmente deprezzato.

Elenco dei Servizi

- Stima a valore di mercato
- Stima a valore dei redditi
- Stima al costo di costruzione o di ricostruzione
- Stima del valore di trasformazione per aree edificabili o altri immobili soggetti a cambio di destinazione d'uso
- Determinazione del valore di ripristino
- Perizie giudiziali e stragiudiziali
- Assistenza, ricalcolo e rinegoziazione dei contratti di locazione
- Perizie a supporto delle concessione di mutui
- Garanzie reali



*“Essere Generatore di valore producendo risultati concreti.
Essere l’interlocutore unico capace di gestire ogni singolo aspetto
e ogni fase della transazione immobiliare, comprese quelle ante e
post, attraverso un approccio consulenziale integrato.”*

UP Consulting Agency rivolge i propri servizi a proprietari, investitori e/o utilizzatori. Il supporto del nostro Team è volto ad identificare le opportunità più promettenti e conseguire risultati nel tempo. Il nostro Dipartimento Agency è un partner strategico, sia che si tratti di espansione o razionalizzazione degli spazi aziendali, sia dell’acquisto di un immobile ad uso strumentale o di un investimento patrimoniale, sia della selezione dei migliori conduttori o dell’ottimizzazione della redditività di un immobile che della ricerca di abitazioni rispondenti ai desideri o bisogni del potenziale nuovo proprietario, sia esso singola persona o nucleo familiare. Mediante il lavoro di squadra con le altre società del gruppo UP Consulting - Integrated Services riesce a garantire risposte pronte e affidabili

per ogni dimensione tecnica o strategica. UP Consulting Agency ha maturato una profonda conoscenza del mercato e delle diverse asset class immobiliari. La specializzazione in questo settore si traduce in una stretta collaborazione con l’investitore o il proprietario non solo nell’identificazione delle migliori strategie per l’acquisizione o la vendita dei beni, ma anche nella definizione della struttura più corretta per la realizzazione dell’operazione. UP Consulting Agency applica quotidianamente un metodo consolidato e versatile, frutto di oltre vent’anni di presenza sul mercato che modifica e migliora continuamente, oltre all’utilizzo di strumenti moderni per l’esecuzione della accurata due diligence documentale dell’immobile. Il nostro Dipartimento sviluppa infine i contatti commerciali, guida

il processo negoziale e struttura la transazione, assistendo ciascun proprietario, acquirente o inquilino fino alla sottoscrizione del contratto di compravendita o locazione. Tutto questo costituisce il punto di partenza dell’approccio strategico e integrato che UP Consulting Agency mette al servizio dei propri clienti nelle diverse sfere di attività e destinazioni d’uso di un immobile: residenziale, industriale, commerciale, terziario, turistico e per qualunque utilizzo specifico. UP Consulting Agency vuole essere il consulente di riferimento e di supporto per il cliente, capace di garantire la più efficace conduzione di una trattativa e la strutturazione ottimale della transazione, fino alla conclusione del contratto.

Elenco delle Aree di Servizi

Area Consulenza

Area Commerciale

Area Gestionale

Area Comunicazione

Luxury

Agency Services

Area Consulenza | Area commerciale | Area Gestionale
Area Comunicazione | **Luxury**

Area Consulenza

Tutte le conoscenze, insieme alla capacità di fare, sono importanti per creare le basi affinché si generino risultati virtuosi. Noi crediamo nel valore della consulenza Integrata e nell'interdipendenza di differenti competenze che persone diverse uniscono, per performare o far raggiungere gli obiettivi ai nostri clienti. Per essere efficienti oltre che efficaci, siamo convinti che il ricercare il bisogno del cliente è tracciare un percorso per la sua soddisfazione, la sua risoluzione. Per noi l'analisi delle esigenze è propedeutica all'analisi delle soluzioni. L'individuazione delle esigenze, nasce nell'ascoltare, nell'osservare, nel leggere le necessità del cliente. Dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, si individuano ed elaborano informazioni, si coordinano e si supportano i processi de-

cisionali volti alla individuazione di priorità d'intervento e si riflettono criticamente sulla natura e la genesi dei bisogni.

Questo processo è fondamentale per individuare una via corretta ed adatta ad affrontare il problema complesso delle necessità del cliente. Consulenza per noi è Specializzazione, Team, Studio e Miglioramento Continuo funzionale alla Semplificazione della Complessità e generazione di Valore.

Elenco dei Servizi

- Analisi delle esigenze/obiettivi
- Analisi Strategica Commerciale
- Analisi del Mercato
- Analisi delle tendenze
- Analisi di fattibilità
- Consulenza Strategica
- Valorizzazione, Sviluppo e Riqualficazione Immobiliare

Area Commerciale

L'Area Commerciale del dipartimento Agency di UP Consulting costituisce il "braccio" del processo di creazione del valore. E' seguente alla "mente" rappresentata dall'attività di consulenza nella quale, la comprensione delle esigenze e/o obiettivi del cliente costituiscono le linee guida delle attività operative. Questo moderno approccio commerciale è un solido metodo operativo che permette ai nostri professionisti di occuparsi con cura e profonda dedizione all'erogazione di servizi personalizzati, specifici e di alto standard qualitativo con procedure riconosciute Internazionalmente, grazie alla nostra certificazione RICS e partecipazione al Network professionale tra i più rappresentativi al mondo quale Membro ufficiale. Siamo in grado di soddisfare le esigenze specifiche per la ricerca qualificata di immobili, conduttori ed acquirenti. Con il no-

stro servizio di Property Finding rivolto sia al cliente Persona, Corporate o Investitore riusciamo ad erogare un servizio "cucito su misura" utilizzando quali driver unicamente le esigenze del cliente che potrà vivere il percorso virtuoso insieme a noi grazie alla condivisione di report specifici ed analisi specialistiche. Nel campo dell'intermediazione immobiliare UP Consulting Agency è inoltre in grado di accompagnare il cliente in tutte le fasi del processo di vendita e di acquisto delle sue proprietà immobiliari e di quelle a cui è interessato. Il nostro supporto è sempre una scelta del cliente, può essere modulare dalla sola valutazione del congruo prezzo del patrimonio immobiliare, alla verifica documentale fino alla messa in conformità degli stessi per arrivare anche alla negoziazione completa.

Elenco dei Servizi

- Intermediazione Immobiliare
- Negoziazione
- Valutazione Congruo Prezzo
- Due Diligence Documentale
- Supporto alle Vendite o Acquisto

Agency Services

Area Consulenza | Area commerciale | Area Gestionale
Area Comunicazione | **Luxury**

Area Gestionale

UP Consulting Agency è costituita anche dal servizio Commercial Management. Questo si differenzia nei due settori Nuovo e Usato per ogni dimensione delle Operazioni Immobiliari. Il valore che UP Consulting Agency si propone di contribuire a generare è semplice e diretto al conseguimento degli obiettivi definiti dalla e con la Committenza, attraverso il coordinamento delle risorse, le funzioni ed i processi operativi. Il nostro operare è flessibile ed efficace. Abbiamo una grande propensione e cura dell'efficienza operativa ed essere l'unico interlocutore per il cliente ottimizza per quest'ultimo, i tempi di conoscenza del proseguire ed i tempi di analisi. Questa modalità ci permette di essere più rapidi e chiarire al cliente in ogni momento chi sta operando, quali sono le attività svolte e quali quelle in atto, come

si stanno evolvendo e quanto sono vicine all'obiettivo. Questo metodo e la totale condivisione con il cliente permette al team Committenza-Up Consulting Agency di diventare consapevole dei punti di Forza e di debolezza dell'operato. Qualora ritenuto utile, si potrà intervenire apponendo correttivi alle attività da svolgere con debiti piani d'azione fino al goal finale.

Elenco dei Servizi

- Gestione dello Studio di valorizzazione, riqualificazione e/o sviluppo della proprietà
- Gestione della promozione immobiliare
- Gestione della commercializzazione diretta ed indiretta
- Gestione dei processi negoziali
- Gestione delle varianti in corso d'opera
- Gestione della complessità di operazioni immobiliari di piccola, media e grande entità e di diversa natura quali:

Industriale - terziaria - Commerciale
Residenziale - Turistica.

Agency Services

Area Consulenza | Area commerciale | Area Gestionale
Area Comunicazione | **Luxury**

Area Comunicazione

La Comunicazione in genere è un'Area Aziendale di grande importanza. UP Consulting Agency si è strutturata con un Team specifico di consulenti competenti in questo specifico settore. La definizione di cosa e come comunicare per risultare attrattivi ai target di riferimento risulta oggi vitale. L'analisi degli obiettivi a cui orientarsi ed i risultati ai quali tendere, è una attività primaria e fondamentale per far risultare più o meno efficace la fase progettuale conseguente. La strategia di offerta prende avvio necessariamente da una caratterizzazione ed individuazione del patrimonio in riferimento ai soggetti potenzialmente interessati ad investire nello stesso, a vario titolo e scopo. L'attenta ricerca di un percorso logico che metta in coerenza il prodotto, il target di riferimento ed i sistemi di comunicazione e pro-

mozione del prodotto stesso, definiranno le abilità o meno a produrre risultati concreti. La struttura che si occupa di promozione in UP Consulting Agency costruisce per ogni progetto o unità abitativa, un quadro di riferimento che individui potenzialità, prospettive e le condizioni di percorso per la realizzazione dell'offerta immobiliare o del progetto d'investimento da proporre ai soggetti interessati. Dalla prospettiva puramente abitativa collegata magari alla scelta di una prima o seconda casa come rifugio, si arriva fino alla costruzione di attività economiche legate ai singoli contesti territoriali ed alle loro vocazioni, coinvolgendo oltre agli immobili anche le aree. In sostanza il concetto di promozione integrata è figlio della progettazione integrata cioè dello sforzo di programmare risorse e sviluppo.

Elenco dei Servizi

- Definizione delle tipologie di comunicazione secondo i target di riferimento
- Sistemi di promozione integrata del prodotto
- Individuazione potenzialità, prospettive e condizioni di percorso per la realizzazione della strategia comunicativa



Agency



Luxury

Luxury Services

Counseling Immobiliare | Acquisto | Vendita

UP Consulting - Luxury si prefigge l'obiettivo di divenire il punto di riferimento per tutte quelle "Famiglie" e/o grandi Società che desiderano acquistare e/o vendere tipologie di immobili che richiedono la massima riservatezza ed il massimo impegno professionale. La ricerca di "belle case" va di pari passo con la voglia di soddisfare altrettante belle, esclusive e lussuose esigenze: rifiniture di interni, arredi d'antiquariato europeo ed orientale, tessuti antichi, progettazione e realizzazione di parchi e giardini. Per questo motivo ci siamo preparati per seguire i clienti che ce lo richiedano nella scelta e nella realizzazione di tutto ciò. La professionalità, la serietà e l'accurata selezione di immobili con la potenzialità di avere una clientela top di mercato rendono più snelle e veloci le transazioni, con il massimo della riservatezza, diventando per i clienti l'incontro perfetto tra la domanda e l'offerta.

COUNSELING IMMOBILIARE

L'applicazione di una metodologia di counseling immobiliare significa accogliere il cliente e la sua specifica esigenza, in un momento concreto della sua vita, al centro della nostra attenzione. La nostra professionalità si costruisce, in maniera imprescindibile, intorno al rapporto personale e di fiducia con il cliente: desideriamo che chi si rivolge a noi si senta "a casa propria" per tutta la durata del nostro rapporto. Crediamo che solo con un ascolto attento, con un dialogo costruttivo, con una comunicazione chiara e completa delle esigenze dei nostri clienti sia possibile trovare la soluzione ottimale: ogni persona è un mondo, e questo mondo deve essere accolto in maniera integrale, così come la "casa perfetta" è l'abitazione che accoglie perfettamente il nostro mondo, divenendone parte.

ACQUISTO

A partire dall'ascolto e dall'analisi dettagliata delle esigenze e dei desideri del proprio cliente, procediamo ad un attento monitoraggio del mercato immobiliare al fine di impostare una ricerca fortemente personalizzata, per localizzazione e tipologia di immobile, all'interno di un portfolio immobiliare accuratamente selezionato. Accompanyiamo il cliente in ogni fase del processo di acquisto, fornendo assistenza nella valutazione, nella contrattazione con la parte venditrice, nelle visite agli immobili di interesse. La nostra consulenza copre tutte le esigenze tecniche, legali e fiscali necessarie ad una ottimale transazione di compravendita, fino alla stipula dei contratti.

VENDITA

Dopo un'accurata stima dell'immobile ed una valutazione preliminare delle possibilità di vendita, in accordo con il cliente, procediamo alla ricerca ed individuazione dei potenziali compratori all'interno di un portfolio adeguatamente selezionato. Accompanyiamo il nostro cliente in tutte le fasi del processo di vendita, valorizzando la sua offerta attraverso la redazione di una descrizione completa dell'immobile e del contesto in cui è inserito, la realizzazione di un servizio fotografico completo, l'inserimento della proposta nel nostro database internazionale e sul nostro spazio on-line. Forniamo consulenza qualificata per quanto riguarda la redazione e registrazione di tutti i documenti legali collegati alla compravendita immobiliare.



“Essere generatore etico di valore producendo risultati concreti, costruendo un Team di Scopo con il Cliente, basato su trasparenza e totale condivisione.

Progettare con metodo e rigore, uniti ad una profonda conoscenza tecnica e una solida esperienza.”

Offre i suoi servizi a privati ed aziende su tutto il territorio nazionale. La gamma di servizi professionali parte dalla possibilità di operare su un immobile, un'area, una proprietà, accomunate dall'esigenza di una riqualificazione o da un'efficientamento, con un processo di analisi e successivo sviluppo al fine di identificare la vocazione dell'immobile. Il team professionale può operare sull'intero processo gestendo la realizzazione e il management completo dell'operazione. Questo è possibile grazie ad un'ampia gamma di servizi tecnici integrati che vanno dal rilievo alla redazione di master plan, dal progetto architettonico (comprensivi di render) alle pratiche per l'ottenimento di permessi edilizi, dalla direzione lavori alla contabilità e contrattualistica.

Elenco delle Attività

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare

Gestione Immobiliari

Realizzazione Progetti

Studio Tecnico



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Project Services

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare
Gestione Immobiliare | Realizzazione Progetti | Studio Tecnico

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare

L'approccio generale è quello di considerare il progetto di sviluppo come seguito ai bisogni generali e primari della committenza, messi in evidenza nella fase di analisi. Lo studio punta ad analizzare la fattibilità economica, organizzativa e tecnica del progetto. Il nostro metodo consiste nell'effettuare una stima indicativa del costo d'investimento, in termini di risorse umane e materiali, e delle scadenze previste. In funzione di questa stima, in un'ottica dell'eventuale ritorno su investimento, si può decidere di proseguire nel progetto e, in questo caso, prevedere un'organizzazione metodologica dello stesso. Lo studio di fattibilità porta a prevedere più scenari possibili. Questo strumento permette di valutare ogni possibile opzione e deve essere

accompagnato da un bilancio previsionale che presenti il costo e i vantaggi dello scenario stesso. L'analisi e lo sviluppo di un progetto sono due processi che si completano a vicenda: proprio per questo non c'è un ordine preciso e definito delle varie tappe da seguire durante lo studio. Agire in conformità con gli obiettivi dell'investitore, una flessibilità che a seconda del prodotto immobiliare ci consente di sviluppare il progetto indipendentemente dalle sue dimensioni e dal grado di complessità tecnica.

Elenco dei Servizi

- Pianificazione sviluppo, definizione vocazione e soluzioni possibili
- Definizione parametri di progetto, volumetrie e dimensionamenti
- Realizzazione di Master Planning, realizzazione 3D e inserimenti fotografici
- Strategie di valorizzazione dell'area o dell'immobile
- Riqualificazione di aree e immobili
- Efficientamento organizzativo, contrattuale, progettuale, realizzativo e commerciale

Project Services

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare
Gestione Immobiliare | Realizzazione Progetti | Studio Tecnico

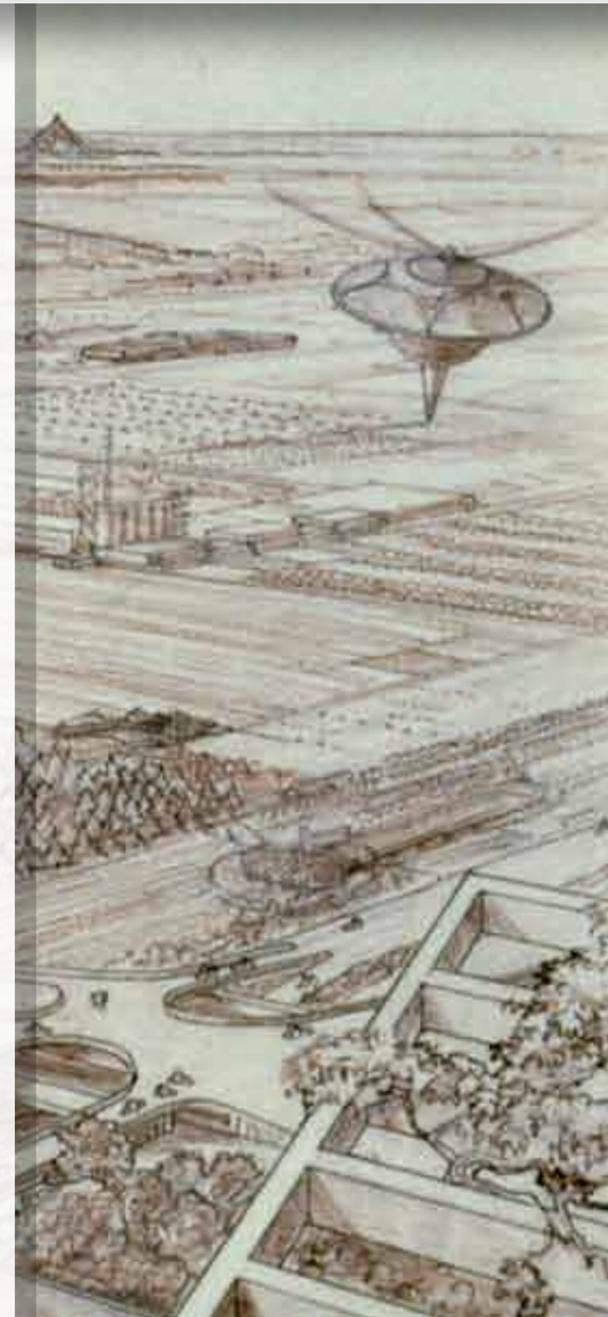
Gestione Immobiliare

Il Project Management è l'applicazione di conoscenze, abilità, strumenti e tecniche delle attività di progetto volte a soddisfare i requisiti di quest'ultimo. L'implementazione di un'operazione, dal progetto alla cantieristica, è costituita da numerose competenze tecniche e gestionali che devono lavorare in maniera armonica ed efficiente. Il dipartimento Project di UP Consulting, è in grado di sostenere la gestione del progetto attraverso tutte le sue fasi: inizio ufficiale, pianificazione, esecuzione, controllo e chiusura; questo comporta l'aver sotto controllo tutti gli aspetti del progetto. Il coordinamento prevede una gestione anche delle fasi inerenti la comunicazione e il real estate. L'approccio è quello di creare una forte motivazione in tutte le menti e discipline coinvolte

al fine di raggiungere gli obiettivi, le specifiche di costo, qualità e performance. Up Consulting - Project basa il suo approccio sulla gestione dei risultati e su tre strumenti fondamentali: esplicitazione di responsabilità, l'adozione di sistemi di pianificazione e controllo, l'istituzione e coordinamento di un team di progetto. La gestione non è dunque solo la programmazione dei tempi (che rimane in ogni caso un'attività importante ed essenziale del nostro lavoro), ma è anche l'arte di condurre un gruppo di collaboratori lungo una strada e verso un obiettivo comune, fornendo i mezzi e gli strumenti per una buona riuscita.

Elenco dei Servizi

- Assistenza al cliente nelle fasi iniziali di identificazione dell'oggetto edilizio e nello sviluppo immobiliare
- Gestione completa di tutte le fasi realizzative
- Assistenza al cliente nella determinazione del budget finanziario di un intervento immobiliare
- Programmazione temporale dell'intervento
- Coordinamento delle fasi di progettazione e costruzione, nel rispetto di budget, programma lavori, specifiche progettuali



Project Services

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare
Gestione Immobiliare | Realizzazione Progetti | Studio Tecnico

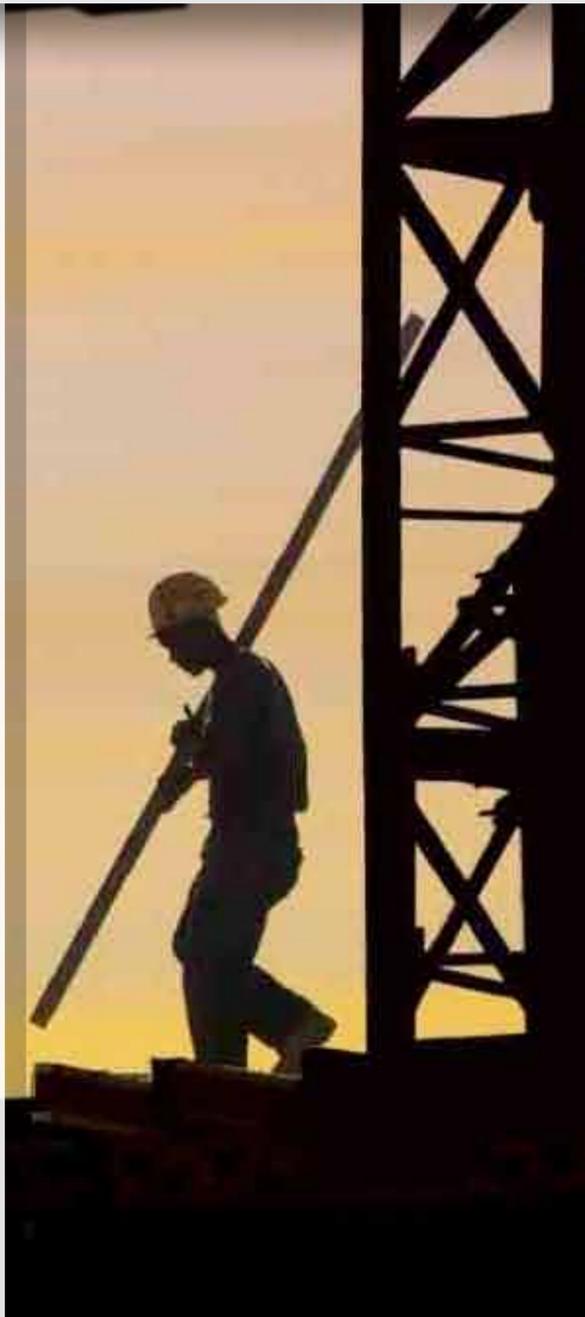
Realizzazione Progetti

La fase realizzativa di un progetto dalla sua implementazione alla caratteristica è costituita da numerose competenze; l'approccio vincente è coordinarle con metodo, unendo i tasselli del puzzle, per ottenere un risultato concreto e tangibile. Up Consulting - Project è in grado di gestire tutte le fasi: inizio ufficiale, progetto, esecuzione, controllo, chiusura e certificazioni. Progettazione, ottenimento permessi, cantieristica, computistica, contrattualistica, contabilità sono gestiti con un approccio che prevede una forte integrazione di tutte le discipline coinvolte al fine di raggiungere gli obiettivi, le specifiche di costo, di qualità e performance. La nostra filosofia realizzativa si basa sulla gestione dei risultati e su tre strumenti fondamentali: esplicitazione di responsabilità, adozione

di sistemi di pianificazione e controllo, istituzione e coordinamento di un team di progetto. Realizzare un'idea non è dunque solo la programmazione del tempo, ma è anche l'arte di condurre un gruppo di collaboratori lungo una strada e verso un obiettivo comune, fornendo i mezzi e gli strumenti per una buona riuscita.

Elenco dei Servizi

- Definizione di tutte le fasi realizzative e attivazione delle procedure tecniche
- Progetti e direzione dei lavori
- Assistenza al cliente nella determinazione del budget e gestione dello stesso
- Quadro economico generale
- Opere ingegneristiche, calcoli e impianti
- Consegna dell'oggetto edilizio al cliente
- Catasto, misure rilievi e documentazione amministrativa



Project Services

Valorizzazione, riqualificazione e sviluppo immobiliare
Gestione Immobiliare | Realizzazione Progetti | Studio Tecnico

Studio Tecnico

Lo studio tecnico di progettazione è in grado di assolvere a tutti gli aspetti tecnici inerenti la progettazione e la direzione lavori. Rilievi, progettazione architettonica, render, restituzione 3D, ottenimento di permessi, per tutti gli ambiti: civile, commerciale, terziario, industriale, ricettivo, socio sanitario. L'approccio interdisciplinare consente una copertura completa della consulenza tecnica inerente l'oggetto edilizio, dal progetto ai capitolati e contratti, dalla sicurezza alla direzione lavori, dagli esecutivi alla contabilità di cantiere. Lo studio tecnico è poi specializzato in attività di Support-Sale con verifica della conformità urbanistica, catastale ed il suo allineamento.

Elenco dei Servizi

- Redazione Pratiche edilizie per l'ottenimento di permessi: D.I.A (Dichiarazione Inizio Attività); S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività); Permesso di Costruire
- Misurazione strumentale e rilievi
- Progettazione architettonica completa residenziale, commerciale, terziaria, industriale. Interni esterni, ristrutturazioni e nuovo costruito.
- Realizzazione di render 3D e inserimenti fotografici e ambientali
- Direzione lavori completa
- Coordinamento sicurezza lavori.
- Computi metrici estimativi, analisi prezzi e quantità.
- Capitolati e contrattualistica con supporto legale.
- Schede catastali.
- Collaudi e certificazioni a norma di legge
- Pratiche di certificazione energetica (ACE).
- Servizi tecnico catastali di Support-Sale, correzione incongruenze.
- Redazione libretto uso e manutenzione immobile
- Frazionamenti e visure
- Ingegneria e cementi armati



*“Essere generatore di valore, condividendo con i nostri clienti progetti, analisi e azioni di sviluppo che diano anche un valore riconoscibile, tangibile e apprezzabile.
Erogare servizi con la stessa cura che gli azionisti, gli imprenditori e i proprietari riservano al loro investimento.”*

I nostri servizi mirano ad offrire al cliente l'analisi e la risoluzione in tempi rapidi di tutte le problematiche derivanti dalla gestione dei complessi immobiliari. La nostra metodologia si basa su un servizio integrato che, attraverso una gestione attiva e dinamica degli immobili, consente ai nostri clienti di ottenere una maggiore efficienza del patrimonio, sia in termini economici che prestazionali. Il team dei nostri professionisti può operare sull'intero processo analitico e gestionale con l'intento di dare al patrimonio un valore aggiunto.

Elenco delle Attività

Due Diligence

Support Buy

Support Sale

Property Management

Property Services

Due Diligence | Support Buy | Support Sale
Property Management

Due Diligence

In ambito immobiliare la correttezza dei documenti, la loro reale corrispondenza e la gestione dell'archivio sono elementi essenziali per dare certezza ad un investimento. Per questo le attività di Due Diligence rappresentano una fase importante e propedeutica ad ogni investimento. Partendo dalla situazione di fatto, i nostri professionisti sono in grado di evidenziare eventuali carenze e criticità documentali, fare un'analisi sulle soluzioni e la relativa gestione. Il nostro sviluppo del processo di Due Diligence è globale operando per conto del nostro cliente fino a ogni adempimento relativo a regolamenti e certificazioni.

Elenco dei Servizi

- Audit documentale
- Servizio di accesso agli atti e recupero documentale presso gli enti competenti
- Organizzazione dell'archivio documentale
- Verifica della conformità tecnico-amministrativa
- Definizione delle procedure, tempi e costi dell'eventuale regolarizzazione

Property Services

Due Diligence | Support Buy | Support Sale
Property Management

Support Buy

Il futuro di un immobile non può prescindere dal suo passato, dalla sua storia e dal posizionamento nel mercato. Un patrimonio di elementi, notizie e analisi che i nostri clienti devono possedere attraverso i nostri servizi prima di concludere un'acquisizione. La nostra competenza e la conoscenza dell'andamento del mercato ci consente di approfondire ogni aspetto tecnico, economico e sociale per giungere a valutazioni e proiezioni future. Un approccio per noi sistematico e rigoroso per dare un supporto concreto e competente al cliente alla ricerca di un investimento che sia realmente portatore di profitto.

Elenco dei Servizi

- Individuazione spese di acquisto
- Analisi del profitto
- Individuazione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Individuazione spese di riqualificazione
- Individuazione spese di valorizzazione
- Individuazione spese per il restauro
- Analisi del mercato dell'immobile
- Proiezione future del valore del profitto della redditività



Property Services

Due Diligence | Support Buy | Support Sale
Property Management

Support Sale

La dismissione immobiliare può rappresentare un'opportunità per far accrescere il valore del patrimonio o per salvaguardarne parte di esso. Più in generale, la dismissione rappresenta una fase di un investimento che dà beneficio alla redditività del bene stesso. Una scelta che deve essere supportata da un'analisi che i nostri professionisti sono in grado di offrire alla Proprietà basandosi sulle valutazioni e le potenzialità del mercato.

Elenco dei Servizi

- Analisi del mercato dell'immobile
- Analisi delle richieste
- Progettazione e pianificazione iniziative di promozione
- Progettazione e pianificazione iniziative di comunicazione
- Assistenza nei rapporti con acquirenti
- Assistenza nei rapporti con notai



Property Services

Due Diligence | Support Buy | Support Sale
Property Management

Property Management

Ogni attività manageriale si deve porre come obiettivo il miglioramento della redditività della produzione gestita. Un concetto che noi applichiamo al patrimonio immobiliare dei nostri clienti ritenendolo un'attività che può accrescere la propria efficienza economica e acquisire un nuovo valore. Per ottenere questi risultati mettiamo in campo una gestione integrata che controlla e ottimizza anche una rete di servizi che si interfacciano con le diverse figure professionali coinvolte nella valorizzazione degli immobili. La cura, la trasparenza e l'incremento della redditività sono le nostre risposte alla strategia dell'investimento della Proprietà che ci affida i suoi beni.

Elenco dei Servizi

- Presa in carico del patrimonio
- Gestione dei contratti di locazione
- Gestione dei rapporti con gli utenti del patrimonio
- Gestione dei rapporti con amministratori
- Gestione dei servizi al fabbricato e dei servizi di manutenzione
- Gestione della conservazione e tutela giuridica del patrimonio
- Gestione legale
- Flussi di cassa e analisi della redditività
- Budget di esercizio





UP CONSULTING

INTEGRATED REAL ESTATE SERVICES

n.verde: 800 132 897
tel. +39 02 9397021
info@upconsultinggroup.com

viale Alcide De Gasperi 85, Rho
Milano Expo 2015 Area

www.upconsultinggroup.com