

INTERMEDIAZIONE PROATTIVA  
IMMOBILI COMMERCIALI D'IMPRESA E NPPE



BAYRE® è una divisione della Vienove®  
Intermediazione immobiliare e consulenza  
00154 Roma , viale Marco Polo 79  
tel: +39 0657287632 – info@bayre.it - www.bayre.it  
tel: +39 0657289414 – info@vienove.it - www.vienove.it



# È IMMOBILE ?



## Intermediazione proattiva di immobili a collocazione complessa

Bayre® è la prima struttura di intermediazione proattiva dedicata alla vendita e alla locazione di immobili commerciali, d'impresa e Npre di collocazione complessa

## BAYRE è una divisione della Vienove

Bayre è una struttura specializzata nella intermediazione proattiva e a valore per la vendita e la locazione di immobili commerciali e d'impresa di medie e grandi dimensioni a collocazione complessa o ordinaria, di proprietà o in carico a Servicer, Banche, Società di leasing, SGR Fondi immobiliari, Enti, Aziende ed altri operatori economici.

## Ricerca e incrocio di domanda con offerta per massimizzare possibilità e valori, e ridurre i tempi di vendita o locazione di immobili a collocazione di mercato complessa

Bayre raccoglie e sviluppa l'esperienza del lavoro fatto su questo mercato dalla Vienove, ricerca soluzioni per individuare e sollecitare proattivamente l'incrocio di offerta con domanda, massimizzare possibilità e valori, e ridurre i tempi di vendita o locazione dell'immobile (edifici o parte di edifici ad uso direzionale, terziario, produttivo, ricettivo, sanitario, commerciale, formativo, logistico ed uso professionale in genere), con il risultato di un valore aggiunto in termini economici per committenti, partner e clienti.

Molti immobili di dimensioni medie e grandi (ordinari o non performing real estate) di proprietà o in carico a Servicer, Fondi immobiliari, Banche, Privati ed Aziende hanno una complessa commerciabilità sul mercato sia per le proprie caratteristiche che in larga parte per il fatto che vengono promossi in modo statico, passivo ed aspecifico/generico

Questo ha come conseguenza il protrarsi per tempi lunghi o indefiniti dei costi di gestione, oneri fiscali e costi di immobilizzazione finanziaria o il mancato reddito per i proprietari o gestori.

Bayre analizza le potenzialità degli immobili, ne verifica gli eventuali possibili usi alternativi oltre l'attuale/principale, elabora strategie di vendita specifiche, ricerca e li propone attivamente e più efficacemente al mercato o ai mercati di riferimento ed in modo individuale a specifici soggetti

Intermediazione e consulenza immobiliare  
Vienove - 00154 Roma , viale Marco Polo 79  
tel: +39 0657289414 – info@bayre.it  
www.bayre.it



## Relazione & Networking

Gestione della relazione con il committente, totale flessibilità contrattuale, chiara definizione dei service level agreement e dei responsabili/punti di riferimento stabili per le varie tematiche operative sono parte integrante del nostro approccio

La capacità di Networking è parte importante della nostra attività. Lo sviluppo e la gestione delle relazioni tra persone e aziende costituiscono un patrimonio fondamentale. Le sinergie con ambienti ed attività diverse dall'immobiliare sono per noi un valore strategico e fonte di continue opportunità di aumentare le possibilità di incrocio tra offerta e domanda

## Driver tecnologici

La molteplicità dei sistemi di acquisizione dei dati di operatori economici e di immobili, il popolamento e la gestione incrementale e ragionata dei due data base relazionali sono i principali driver tecnologici che assieme al fattore umano e professionale guidano la nostra ricerca di soluzioni innovative e anche alternative per la collocazione dell'asset sul mercato, soluzioni che se necessario si affiancano alla normale attività di promozione sul nostro portale, sui principali portali di listing italiani e tramite Google Adv su motore di ricerca Google e tramite piattaforme specializzate di mailing su nostra base dati.

## Base dati sofisticata. Esperienza & proattività

Bayre utilizza come base dati due sofisticati data base relazionali, incrementali e dinamici alimentati internamente da figure esperte, in modo ragionato e selettivo.

Con il supporto di tali data base, e grazie alla propria esperienza nel settore, Bayre effettua una analisi delle potenzialità dell'immobile individuandone gli eventuali possibili usi alternativi oltre l'attuale (con valutazione di costo/beneficio per ipotesi di trasformazione), fa una analisi dei mercati obiettivo, e condivide con la proprietà, strategie di vendita di posizionamento di mercato promozione e presentazione proattiva specifica. Per ogni singolo asset, per ogni singolo mercato possibile, per ogni singolo cliente obiettivo e più efficacemente al mercato in generale.

## Attività per ciascun Asset intermediato

### Raccolta dati

- Raccolta informazioni e documentazione tecnica e urbanistica
- Accurato sopralluogo all'immobile e al contesto circostante
- Documentazione fotografica e/o video ad uso interno ed esterno
- Raccolta informazioni su eventuale precedente attività di collocazione sul mercato dell'immobile

### Analisi

- Analisi documentale, tecnica e urbanistica dell'immobile
- Analisi e verifica possibili usi alternativi dell'immobile da un punto di vista urbanistico, edilizio e di mercato
- Analisi di mercato per attuale e potenziale domanda in zona per l'attuale o potenziale uso dell'immobile
- Supporto alla conferma valore di mercato per vendita o locazione nei mercati obiettivo propri o alternativi

### Ricerca e organizzazione

- Conferma e/o Individuazione mercati obiettivo propri o alternativi dove proporre attivamente l'immobile
- Individuazione dei mercati e dei soggetti obiettivo ai quali proporre l'acquisto o la conduzione dell'immobile
- Allestimento strategie di marketing specifiche per segmento di mercato confermato o individuato e per singoli soggetti
- Allestimento materiale presentazione generale e mirato per singolo mercato obiettivo, eventuale data room

### Proposta

- Presentazione e proposizione delle opportunità di investimento per segmento di mercato obiettivo e per singolo soggetto
- Analisi delle performance dell'attività ed eventuali azioni correttive/integrative
- Reportistica accurata

### Negoziatura e chiusura

- Negoziatura
- Affiancamento alla fase negoziale conclusiva, assistenza documentale e contrattualistica fino a chiusura dell'operazione

## Case histories

Trovate alcuni esempi di attività svolta o in corso per immobili specifici su: [www.bayre.it](http://www.bayre.it) (è consigliata la visione su schermo pc - laptop)

### Vienove

Vienove, della quale Bayre è una divisione, è una società di intermediazione e consulenza immobiliare specializzata nella vendita e nella locazione di immobili e in servizi di consulenza a valore aggiunto .

Direttamente e con il supporto di consulenti specializzati, offre un sistema integrato di competenze che vanno dall'intermediazione alla valutazione di immobili e patrimoni immobiliari, dalle analisi di mercato agli studi di fattibilità, dalla consulenza commerciale a quella tecnica e urbanistica.

Assistenza flessibile e personalizzata, una accurata conoscenza del mercato, una promozione immobiliare attiva, una estesa rete di relazioni, e, per la nostra origine ed esperienza professionale, imprenditoriale e tecnico-commerciale anche nella completa gestione di operazioni di sviluppo immobiliare, su un punto di vista ed una competenza tecnica non comuni nel mercato dell'intermediazione e della consulenza immobiliare.

L'attività della Vienove è rivolta a clienti privati, imprese, investitori, fondi di investimento immobiliari, servicer, ed altri operatori economici, per ciascuno con risorse e professionalità specifiche.

Vienove è oggi in grado di affrontare qualsiasi incarico di vendita avendo a disposizione strumenti per conseguire gli obiettivi di performance definiti nel settore della intermediazione immobiliare.

[www.vienove.it](http://www.vienove.it)

BAYRE® e VIENOVE® sono marchi registrati UE della Vienove  
© Copyright 2022 - Vienove srl Società di intermediazione e consulenza IMMOBILIARE

