

GUIDA SU COME SCEGLIERE L'AGENZIA IMMOBILIARE GIUSTA!

Sono informazioni che rilascio solo in fase di Consulenza, ma che **trovi in questa pagina gratuitamente**, per comprendere le caratteristiche che un professionista immobiliare deve conoscere.

Andiamo con ordine per capire se l'agenzia o agente che interpellarai, per un primo colloquio conoscitivo, abbia le carte in regola per fare bene il proprio lavoro.

Quando hai congedato l'agente poniti queste domande:



ti ha chiesto di visionare l'atto di acquisto?



ti ha chiesto la scheda catastale e il documento di agibilità?



se la scheda catastale non è conforme allo stato di fatto ti ha spiegato come fare per

regolarizzarla?



si è interessato al motivo della vendita?



ti ha chiesto quanto tempo ti serve per andare al rogito? e se c'è una ipoteca in essere?



si è informato sulle spese condominiali e su eventuali spese straordinarie?















ti ha chiesto di procurargli gli ultimi due verbali e il regolamento di condominio?



ti ha chiesto se ci sono delle criticità o delle liti a livello condominiale?



ti ha detto che ti farà avere una valutazione dell'immobile in formato cartaceo?

-  ti ha motivato la valutazione anche con il metodo di comparazione con immobili simili in zona?
-  ti ha spiegato i punti di forza e di debolezza del tuo immobile?
-  ha preso nota di quando è stato ristrutturato il tuo immobile e quali materiali sono stati usati?
-  ha anche preso nota dei miglioramenti fatti a livello dello stabile?
-  ti ha spiegato cosa fa per promuovere il tuo immobile? quale piano di marketing userà?
-  quali sono i portali immobiliari principali che utilizzerà?
-  ti ha detto che per inserire anche solo l'immobile in pubblicità e per rogitare è necessario avere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE/ACE)
-  lavora in una agenzia che lavora in modo avanzato utilizzando la collaborazione con altre agenzie immobiliari di pari livello?
-  lavora in una agenzia, come descritto nel video, iscritta ad un portale di **MLS**, (sistema che permette la condivisione regolamentata con altri operatori immobiliari. Vantaggio MLS per i proprietari? Non hai bisogno di scegliere più agenzie perché il tuo immobile sarà proposto agli acquirenti da un network di professionisti da noi sempre coordinati)
-  la valutazione che ti è stata fornita è secondo te verosimile? tu la comprenderesti?
-  l'agente vuole vendere l'immobile oppure vuole l'incarico facendoti una valutazione superiore al valore di mercato?
-  ti ha parlato della certificazione degli impianti?



ti ha spiegato gli obblighi di legge a cui una agenzia immobiliare deve adempiere e che coinvolgono direttamente il proprietario e l'acquirente fin dal primo contatto, quali: Certificato Energetico APE/ACE, il consenso alla Privacy (GDPR), rilascio Informativa e l'Adeguata Verifica della Clientela?

I RISCHI CHE I PROPRIETARI CORRONO SBAGLIANDO A SCEGLIERE L'AGENZIA.

Ecco una serie di problematiche che potresti avere sbagliando agente o agenzia e che non troverai descritte da nessun'altra parte:



La difformità Urbanistica e Catastale del tuo immobile, se non gestita in modo corretto, ti può portare a dover ridare il doppio della caparra



La documentazione della provenienza dell'immobile potrebbe, nel caso non sia completa, far slittare i termini o le date della proposta d'acquisto accettata, con la conseguenza di dover ridare il doppio della caparra conseguente



Eventuali abusi edilizi non sanati e/o non sanabili potrebbero danneggiarti economicamente



Eventuali situazioni debitorie, se non gestite correttamente, potrebbero rappresentare un serio problema



Eventuali dichiarazioni fatte in merito agli impianti potrebbero causarti il rifacimento degli impianti a tuo carico o farti perdere il doppio della caparra



Eventuali spese condominiali straordinarie, se non correttamente gestite possono esserti addebitate



Eventuali servitù non dichiarate in modo corretto, potrebbero farti perdere il doppio della caparra



La mancata Certificazione Energetica dell'immobile (APE) fin dal momento in cui l'immobile è in pubblicità è sanzionabile con una ammenda da € 1.000 a 3.000 in certi casi fino a € 18.000



Il proprietario ha l'obbligo di firmare l'adeguata verifica della clientela (legge antiriciclaggio) alla agenzia immobiliare che pubblicizza l'immobile. Il mancato adempimento è perseguibile penalmente

I problemi sopra elencati sono **VERI**, basta chiedere ad un qualsiasi notaio, e vanno affrontati subito, analizzando bene la tua situazione.

ANCHE TU SE VUOI, PUOI SCEGLIERE L'AGENZIA IMMOBILIARE GIUSTA!

Ecco cosa potrai aspettarti e quali **benefici ricevere dal nostro
Sistema Professionale di Lavoro!**



VERIFICA E ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE DEL TUO IMMOBILE

La verifica della documentazione Urbanistica e Catastale è un affare da addetti ai lavori.

Le figure preposte a ciò sono Architetti, Geometri, Avvocati Immobiliaristi, Notai e Agenti Immobiliari.

Il costo per l'analisi e la verifica potrebbe costare circa € 500,00

Con noi questo costo è azzerato – € 500,00



VALUTAZIONE REALE DEL TUO IMMOBILE

La valutazione di un immobile è un punto molto delicato, perché potrebbe penalizzarti sia se il prezzo con cui entrerà sul mercato è basso sia se il prezzo è superiore alla media della zona.

La figura preposta ad una corretta e reale valutazione è quella del Perito Immobiliare Accreditato.

Il costo per una Perizia potrebbe costare da € 250,00 a 500,00

Con noi questo costo è azzerato perché oltre ad essere una Agente Immobiliare, sono anche un Perito Immobiliare della Camera di Commercio e del Tribunale di Milano – € 250,00 a 500,00



PIANO DI WEB MARKETING

Dopo la conferma dell'incarico di Vendita/Locazione, il suo immobile seguirà la seguente Strategia di Valorizzazione

Immobile, tenendo conto di quelle che sono le modalità attuali di ricerca e selezione degli immobili da parte della clientela acquirente e dei canali pubblicitari a disposizione.

Nello specifico la promozione prevede:

1. Verifica mercato immobiliare della zona di riferimento
2. Reale Valutazione tramite il metodo comparativo
3. Verifica prezzo medio di vendita degli ultimi sei mesi nella zona
4. Verifica su Google Trend quali sono i portali più utilizzati dalla clientela locale
5. Inserimento dell'immobile sui portali web specializzati e più utilizzati
6. Landing Page sul nostro Sito Internet www.immobili-diprestigio.com, che compare in prima posizione per diverse parole chiavi ricercate dalla clientela
7. Campagna a pagamento su Google Adwords, per la visione dell'annuncio del suo immobile e che se cliccato, porta alla landing page.
8. Campagna a pagamento su Facebook Ads per la visione dell'annuncio del suo immobile e che se cliccato, porta alla landing page.
9. Book Fotografico eseguito da fotografo professionista
10. Video Presentazione Immobile
11. Book dell'immobile da far visionare agli interessati
12. Inserimento Cartello Vendesi o Affittasi in loco (a discrezione)

Il costo per un Piano di Marketing potrebbe costare da € 1.000,00 a 1.500,00

Con noi questo costo è azzerato perché queste attività le svolgeremo a fronte di un incarico di Vendita o Locazione – ~~€ 1.000,00~~ a ~~1.500,00~~



QUALIFICAZIONE CLIENTE ACQUIRENTE

Il nostro Sistema di Qualificazione Clientela, è un metodo acquisito negli anni per evitare soggetti inadeguati all'acquisto dell'immobile.

Attraverso un colloquio diretto, durante le varie fasi, valuteremo il livello di interesse per l'immobile proposto, la loro reale motivazione d'acquisto, la loro modalità di pagamento con o senza finanziamento.

Questa quarta area del nostro Sistema Dharma, ci permette di portare in visita all'immobile solo la clientela in target.



SUPPORTO PROFESSIONALE (NOTARILE, LEGALE, TECNICO)

L'assistenza e affiancamento delle figure professionali è per noi una parte indispensabile per tutelare sia la parte acquirente e sia la parte venditrice.

Spesso il tardivo intervento di una di queste figure potrebbe essere fonte di litigi e stress tra le parti.

Il nostro costante contatto con loro ci permette di poter portare a termine la compravendita serenamente, anticipando tutte le eventuali problematiche quali: urbanistiche, catastali, ipotecarie, ereditarie e di donazione.

Il costo per una avere un supporto dei vari professionisti potrebbe costare da € 250,00 a 500,00

Con noi questo costo è azzerato – ~~€ 250,00 a 500,00~~

Ogni punto del SISTEMA, sopra descritti in modo schematico, meriterebbe una pagina dedicata!

FACCIAMO ORA UN PASSO AVANTI, PERCHE' TU NON VUOI SOLO CHE L'AGENZIA TI TUTELI, COME HAI LETTO E VISTO SOPRA, MA CHE ALLA FINE TI VENDA L'IMMOBILE O SBAGLIO?

Sarò completamente sincero con te!

Quando un proprietario pensa di affidarsi ad una Agenzia **spera sempre** che l'Agenzia **abbia già il cliente pronto** all'acquisto o alla locazione.

A parte il fatto che oggi con Internet i clienti **inviano la loro richiesta direttamente dal portale immobiliare** e che poi questa **richiesta viene girata a tutte le Agenzie**, e quindi ogni Agenzia avrebbe lo stesso cliente.

Ma il punto non è questo, la Realtà è che solo l'1% dei clienti è pronto all'acquisto!!!

NON CREDERE A TUTTO QUELLO CHE TI RACCONTANO E ORA TI SPIEGO IL PERCHE'!



LE AGENZIE PER ACCAPARRARSI UN IMMOBILE DICONO QUELLO CHE NON
DOVREBBERO DIRE ILLUDENDO I PROPRIETARI



LE AGENZIE SOLO NELL'1% DELLE VOLTE HANNO UN CLIENTE PER TE MA
NON E' DETTO CHE SIA QUELLO ADATTO



NON ADATTO PERCHE' NON HA INTENZIONE DI PAGARTI QUELLO CHE
CHIEDI



NON ADATTO PERCHE' NON GLI INTERESSA IL TIPO DI STABILE IN CUI E'
UBICATO L'IMMOBILE



NON ADATTO PERCHE' VUOLE UN'ALTRA ZONA OPPURE NON GLI PIACE
COME HAI RISTRUTTURATO OPPURE PERCHE' E' DA RISTRUTTURARE OPPURE ...

**MA ALLORA TI STARAI CHIEDENDO, COME ARRIVANO
I CLIENTI ACQUIRENTI?**

**... CON UN PIANO DI MARKETING COME DESCRITTO IN QUESTA
PAGINA E CHE NON LASCIA NULLA AL CASO!**

ECCO QUELLO CHE DICONO DI NOI



[Immobili di Prestigio - Dharma House Milano](#)

5.0

powered by 



[Luciano Lesina](#)

un mese fa

Serietà, cortesia, professionalità di alto livello. Ho apprezzato molto l'attenzione a risolvere tutti i problemi relativi alla compravendita.



[Tea Tao](#)

un mese fa

Mi sono trovato molto bene. Abbiamo portato a termine in tempi molto rapidi (pochi giorni) l'accordo di affitto per il mio Negozio. Ottima professionalità e cortesia, da parte di Valentina Pirina e tutto lo staff di Dharma House, nello spiegare tutti i passaggi, nella consegna dei documenti, e nell'organizzazione leggi di più



[Emanuela Ricci](#)

5 mesi fa

Sarebbe limitativo definire Valentina Pirina "semplicemente" una professionista seria e preparata perché Valentina è molto di più: con rara empatia e intelligenza unisce l'aspetto umano a quello concreto di un bravo (bravissimo) consulente immobiliare. Valentina coordina ogni singolo momento della compravendita, leggi di più



[guido greco](#)

6 mesi fa

Ho avuto modo di comprare un appartamento con questa agenzia. Valentina che ci ha seguiti è stata un CONSULENTE con la C maiuscola. Ha gestito in maniera professionale tutti gli aspetti legati all'acquisto e mi ha dato una mano a gestire tutte le pratiche. Mi ha suggerito anche un Notaio molto efficiente e super sul leggi di più



[Giulio Torregrossa](#)

6 mesi fa

Nell'immaginario comune l'agente immobiliare è spesso una professione un pò grigia. Bene, se è così allora loro non sono agenti immobiliari. Ho venduto la mia casa precedente e comprato una nuova con Valentina Pirina. Ho riscontrato in tutto il processo un livello di serietà altissimo. Responsabilità nella leggi di più

[Guarda tutte le recensioni](#)

RIASSUMIAMO I PUNTI ESSENZIALI

PER FARE UNA GIUSTA SCELTA

- L'agenzia o agente deve come prima cosa **TUTELARTI** da Rischi Urbanistici e Catastali
- Deve **VALORIZZARE** il Tuo immobile
- Deve avere **CREDIBILITA'** e dare **FIDUCIA** alla clientela
- Deve poter disporre di un **SISTEMA DI LAVORO EFFICACE**
- Deve dimostrarti i **RISULTATI OTTENUTI**
- Deve avere delle **OTTIME REFERENZE**

Siamo arrivati alla fine di questa breve ma corposa guida, **spero che ti sia stata utile**, perché tutto quello che ho descritto è per fare in modo che i proprietari **non debbano passare dei brutti momenti** per non aver compreso le differenze tra le varie agenzie immobiliari.

Per aiutarti ulteriormente, perché un conto è la teoria e un conto è la pratica ovvero parlare con un esperto immobiliare,

TI OMAGGIO DI UNA CONSULENZA GRATUITA

Durante questo incontro, potrai indicarmi le tue esigenze, i tuoi dubbi e perplessità e tutto quello che puoi aiutarti per la vendita o l'affitto del tuo immobile ed anche delle persone che ti ruotano attorno come famigliari, parenti, amici e conoscenti.

APPROFITTA DI QUESTA CHIAMATA GRATUITA E SENZA IMPEGNO

A Presto!

Valentina Pirina
Cell. 393.9129772

PS. Ricorda che puoi avere un esperto immobiliare tutto per te **GRATUITAMENTE** per fargli tutte le domande che vuoi

PPS. Questa è l'unica possibilità per risolvere tutti i tuoi dubbi a costo zero e non correre **RISCHI** di nessun genere

PPPS. Non dimenticare che la consulenza gratuita è valida solo **entro 7 giorni**, passati questi giorno la consulenza ha un costo di € 250,00. **APPROFITTA!**

Valentina Pirina Co-Founder di Immobili di Prestigio – Dharma House S.r.l., con
Regolare **Autorizzazione alla
Mediazione e Perito della Camera di
Commercio di Milano e del Tribunale.**



Immobili di Prestigio – Dharma House
Via Gian Battista Bazzoni, 6
20123 Milano
MM Conciliazione
Tel. 02-320622929
www.immobili-diprestigio.com