



# PIANO MARKETING E PIANO D'AZIONE

Gli strumenti per decidere come affittare la tua casa

[www.agecasa.com](http://www.agecasa.com)



Ti presento il **ProgrammaCasa**, pensato e preparato per te, per darti gli strumenti per decidere come affittare la tua casa.

Non voglio riempire queste pagine con un elenco di servizi che erogo, che troverai comunque indicati passo dopo passo, ma per offrirti la possibilità di verificare la mia realtà e trasmetterti la tranquillità di sapere a chi affidarti per la locazione della tua casa.

Il mio focus è sul cliente, inteso come persona.

*Per me infatti, prima che di immobili si parla di persone e la casa, si sa, è un po' come il proprio figlio... lo lasceresti mai nelle mani di uno sconosciuto?*

Queste pagine riassumono il mio "modus operandi": **trasparenza e assistenza a 360°**.

**Laura Merello**  
Responsabile AgeCasa

## SOMMARIO

CHI SONO	4
I MIEI SERVIZI	6
RISPARMIARE SUL TUO GUADAGNO	7
CONTRATTO DI LOCAZIONE	8
FOTOGRAFIA DEL TUO IMMOBILE	9
I CANALI DI PUBBLICAZIONE	10
IL MIO UFFICIO	11
COME SE FOSSE CASA MIA	12
PROPOSTA DI LOCAZIONE	14
LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE	15
GARANZIA IMMOBILE	16
DOCUMENTI NECESSARI	16
AGGIORNAMENTO COSTANTE	17
ARCHIVIO DIGITALE DOCUMENTI	17

## CHI SONO

Non mi piace parlare troppo di me, desidero invece darti l'opinione di chi mi ha già scelto. Di seguito trovi alcune recensioni.

 **Chiara** ha recensito Agecasa — 5★  
17 ore fa · 🌐

Ho trovato questa agenzia per l'affitto di casa. Personale cordiale, sempre disponibile e affidabile. Servizio impeccabile!

 **Matteo** consiglia Agecasa Immobiliare.     
4 luglio 2019 · 🌐

Ottimo servizio veloce e professionale! Nel giro di poco tempo Laura ed Alessandro hanno trovato un inquilino nonostante il periodo e la mia richiesta last minute. Grazie e **complimenti!**

 **Valentina** ha recensito Agecasa — 5★  
25 maggio · 🌐

Un servizio cordiale e professionale. Grazie mille ad Alessio per il buon affare concluso!

 **Roberto** consiglia Agecasa Immobiliare.     
20 dicembre 2018 · 🌐

Servizio impeccabile e professionale. Viviamo negli USA e quindi trovare dei nuovi inquilini per il nostro appartamento di Milano sembrava una cosa estremamente complicata. Ma Laura e Agecasa hanno preso in mano la situazione e l'hanno gestita alla perfezione. Non è facile trovare persone così capaci, gentili e perbene in questo settore. Consigliatissimi.

 **Daniela** ha recensito Agecasa — 5★  
12 giugno alle ore 18:07 · 🌐

Piccola agenzia. Alta professionalità. Personale cordiale e sempre disponibile .

Facebook



1 recensione

★★★★★ nell'ultima settimana

Per lavoro e per motivi personali ho conosciuto molte agenzie immobiliari, ma solo con Agecasa Immobiliare ho trovato grande professionalità, attenzione al cliente sia nella fase di contrattazione che nella fase di stesura dei contratti, precisione e estrema disponibilità a risolvere tutte le problematiche sorte con la controparte. Mi sono rivolta a loro in varie occasioni ed ho sempre riscontrato la stessa professionalità e puntualità. Sicuramente la migliore agenzia immobiliare in zona.



**Carlo**

1 recensione

★★★★★ 2 mesi fa

Rapidi, precisi, attenti a ogni dettaglio. Ci hanno trovato due inquiline in pochissimi giorni e ci hanno seguiti in tutti gli aspetti burocratici, dalla voltura di luce e gas alla registrazione. Consigliatissimi!



**Simone**

1 recensione

★★★★★ 4 mesi fa

Lavoro per una società leader in Italia che si occupa di locazioni e ho avuto il piacere di collaborare molto spesso con AgeCasa. Professionisti molto competenti ed estremamente disponibili. Siamo riusciti a chiudere la trattativa di locazione in estrema rapidità e trasparenza.

Spero in un prossimo futuro di poter collaborare nuovamente insieme a loro. Sono senza dubbio una delle migliori agenzie sul panorama di Milano.



**Mario**

1 recensione

★★★★★ un anno fa

Professionalità e disponibilità hanno permesso di avere un buon rapporto di lavoro nelle occasioni in cui ho offerto appartamenti in locazione.

Google

# I MIEI SERVIZI

SERVIZI	ageCASA <small>L'IMMOBILIARE PER NATURA</small>	Others
Foto	✓	✓
Foto professionali	✓	✗
Home Staging	✓	✗
Immobiliare.it	✓	✓
Casa.it	✓	✓
Idealista	✓	✓
Kijiji, Subito.it, ...	✓	✓
Pacchetto max visibilità*	✓	✗
Check inquilino**	✓	✗
Garanzia immobile***	✓	✗
Verbale di consegna	✓	✗
Assistenza voltura utenze	✓	✗
Archivio digitale documenti	✓	✗
Registrazione contratti e rinnovi	✓	✗

\*Sui principali portali immobiliari, pacchetto visibilità massima per risultare sempre ai primi posti di ricerca.

\*\*Attraverso un software specifico, sono in grado di reperire informazioni sul proponente dal punto di vista creditizio (dettagli a pagg. 16 e 17)

\*\*\*Un servizio da me offerto, che ti da una garanzia in caso di disdetta anticipata (maggiori informazioni a pag. 14)

## RISPARMIARE SUL TUO GUADAGNO

Ovviamente il primo aspetto che ti suggerisco di approfondire è quanto puoi risparmiare sul tuo investimento. Hai mai sentito parlare di **cedolare secca**?

Se ti è ancora poco chiaro cosa sia la cedolare secca, ti indico di seguito i principali dettagli di questa normativa che può agevolarti notevolmente, dal punto di vista economico, nella locazione del tuo immobile.

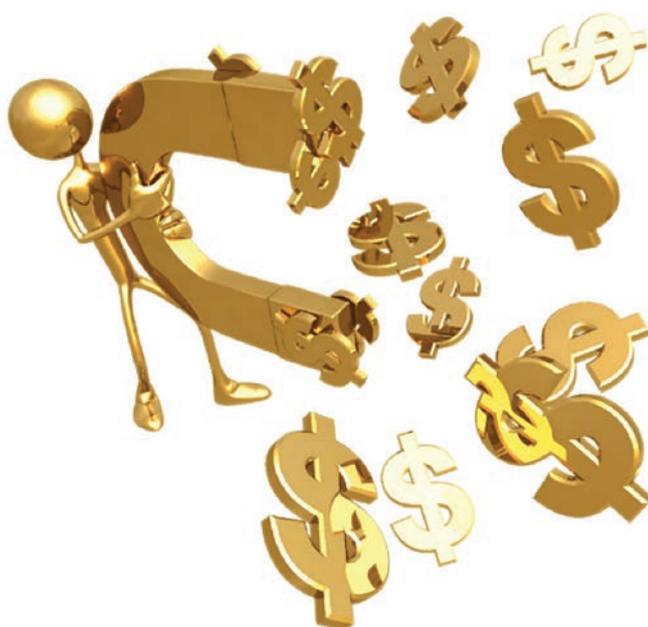
In alternativa al regime ordinario, la cedolare secca è un'imposta sostitutiva che consiste nell'applicazione di un'aliquota fissa del 21%.

In termini concreti, optare per il regime di cedolare secca significa:

- Sostituire IRPEF e relative addizionali per tutto il periodo di durata dell'opzione
- Non pagare l'imposta di bollo e l'imposta di registro per la registrazione del contratto e adempimenti successivi.

### Come fai a sapere se ti conviene?

Esistono vari programmi su internet che ti permettono di calcolare velocemente e con pochi click se e quanto risparmiaresti optando per la cedolare secca. Il mio consiglio, per avere un quadro più completo e ordinato, è di affidarsi ad un professionista: il tuo commercialista saprà sicuramente indicarti la migliore via da seguire.



# CONTRATTO DI LOCAZIONE

Solitamente la fase del contratto di locazione è l'ultimo step di tutta la procedura. Io la anticipo. Perché?

Definisco con te prima di tutto la tipologia di contratto che andremo ad utilizzare e ti anticipo una bozza, in modo che tu possa leggerlo e chiarire tutti i punti in anticipo.

Avrai modo di consultare il documento e prenderne confidenza; sarò ovviamente a tua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Lo stesso farò con il tuo inquilino prima della sottoscrizione, con la massima chiarezza e l'anticipazione delle procedure.

Per esperienza, sostengo il detto "prevenire è meglio che curare".

Anticipo tutti i quesiti per far procedere la locazione in modo più trasparente ed efficace possibile.



## FOTOGRAFIA DEL TUO IMMOBILE

Dopo questa premessa, posso dire che le fasi per una serena e rapida locazione partono dalla fotografia del tuo immobile: **la prima immagine è fondamentale**, il fattore visivo rimane la parte più importante e che suscita interesse nell'utente che cerca casa.

Fondamentale è quindi prepararlo e presentarlo al meglio ed in modo professionale. Sappiamo che la ricerca di case in affitto su Milano è veloce e competitiva (sono oltre 10mila le soluzioni in locazione sull'area urbana della nostra metropoli).

Io permetto al tuo immobile di non passare mai in secondo piano, attraverso un servizio fotografico professionale e tante altre attività che ti spiegherò nel prossimo paragrafo. Di seguito un esempio di come può incidere una presentazione professionale del tuo appartamento in confronto ad una non professionale. Tu su quale foto cliccheresti?



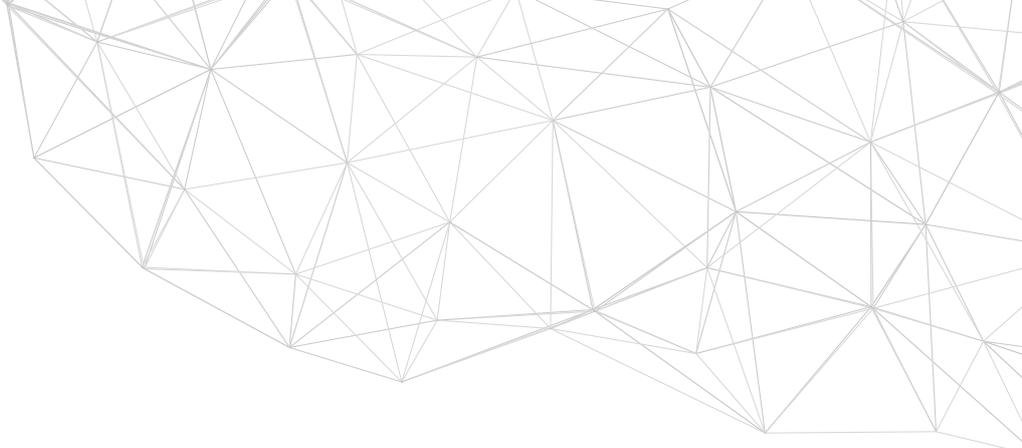
## I CANALI DI PUBBLICAZIONE

Una volta curato questo aspetto, procedo alla pubblicazione del tuo immobile sui principali canali di comunicazione. Non preoccuparti, sarai un supervisore in questo passaggio. È mia buona abitudine inviarti il link che andrà in pubblicità sul mio sito, così potrai controllare, comunicarci eventuali integrazioni e darci suggerimenti. D'altronde, chi conosce la tua casa meglio di te?

### Su quali siti internet troverai la tua casa?

Quando ho ricevuto il tuo ok, ecco i principali portali immobiliari su cui pubblico l'annuncio della tua casa: **Immobiliare.it**, **Idealista** e **Casa.it**, siamo presenti anche su **Bakeka**, **Kijiji**, **Subito.it**, e molti altri. Attraverso questi siti, investo tempo e risorse per sponsorizzare il tuo immobile in modo da farlo risultare sempre tra i primi posti nella ricerca.





## IL MIO UFFICIO

Un ulteriore canale di pubblicizzazione per il tuo immobile sarà direttamente **la mia vetrina**. La mia Agenzia si trova in Corso di Porta Romana 124, all'angolo con Via Madre Cabrini, a 100 m da Piazza Medaglie d'Oro.



## COME SE FOSSE CASA MIA

In questo passaggio è fondamentale identificare il tuo inquilino ideale. Non punto sul numero, ma sulla qualità e più precisamente sulla corrispondenza con **quello che tu stai cercando**: sei tu ad avermi già indicato, ovviamente supportato dalla mia consulenza, il target del tuo inquilino ideale. **Preferisci studente? Azienda? Famiglia?**

Un servizio indispensabile per cui dovresti sfruttarmi al massimo, è quello di **verifica della capacità reddituale del tuo conduttore**.

Non solo ti tutelo con la richiesta di cauzione o fideiussione, ma - tramite uno specifico software - sono in grado di verificare la solidità economica del tuo potenziale inquilino.

Nella pagina accanto puoi vedere un fac-simile del servizio che fornisce una panoramica della situazione finanziaria del potenziale conduttore, evidenziando eventuali protesti e situazioni negative.



**CHECK PERSONA**

## &lt; SOGGETTO RICHIESTO &gt;

Codice Fiscale		Questo report è stato richiesto in data <b>22/01/2018</b> . Tutte le banche dal sono interrogate in tempo reale al momento della richiesta del report. Le interrogazioni avvengono con procedure automatizzate; in alcuni casi, seppur molto limitati, ciò può dar luogo a qualche imprecisione o inesattezza.
Cognome		
Nome		

## &lt; RISULTATO DI SINTESI &gt;

PRESENZA NEGATIVITA'	
Protesti	NO
Fallimenti e procedure concorsuali	NO
Pregiudizievoli immobiliari	NO
ALTRE INFORMAZIONI	
Proprietà immobiliari	NON PRESENTI

## &lt; DETTAGLIO DELLE INFORMAZIONI RISCONTRATE &gt;

**PROTESTI**

Non risultano protesti a carico del soggetto richiesto.

Aggiornamento dati al: 14/01/2018

BOZZA

**FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSAI (da Tribunale)**

Non si rilevano fallimenti e procedure concorsuali a carico del soggetto richiesto.

**PREGIUDIZIEVOLI IMMOBILIARI (da Conservatoria)**

- la banca dati consultata contiene gli atti pregiudizievoli a favore di istituti di credito e/o società di riscossione tributi a partire dal 1 gennaio 2005 -  
 In caso di esito positivo, si consiglia di verificare l'eventuale presenza di annotamenti e/o cancellazioni attraverso apposito controllo.  
 La Banca Dati Pregiudizievoli da Conservatoria presso la quale è stato effettuato il controllo è aggiornata al 19/01/2018

**PROPRIETA' IMMOBILIARI (da Catasto)**

## PROPOSTA DI LOCAZIONE

Questo passaggio è parallelo al concreto e tangibile interesse che il tuo potenziale inquilino mi dimostra sottoscrivendo una proposta di locazione - che riassume le principali condizioni del contratto - accompagnata da un deposito di denaro a garanzia.

La proposta sarà da te visionata, valutata e accettata/rifiutata. Ricordiamo che l'ultima parola spetta sempre a te!

Quando trovo il tuo inquilino, non mi resta che procedere con tutte le scartoffie. **Mi occupo io di tutto, dalla stesura del contratto, alla sua registrazione. Sono qui per questo, per renderti tutto facile!**



## LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Durante la consegna dell'immobile compileremo assieme a te e al tuo inquilino un verbale di consegna.

Cos'è?

Il **Verbale di Consegna** è un documento che viene preparato in occasione della consegna dell'immobile e che si suddivide in due parti principali:

- la prima parte riporta i tuoi dati e quelli del tuo conduttore
  - la seconda elenca le condizioni dei vari vani dell'appartamento, dal soffitto al pavimento, all'arredo (se presente) e il numero di mazzi di chiavi consegnate
- il tutto firmato e controfirmato da te dal tuo inquilino.

Buona abitudine è quella di scattare anche le fotografie da allegare al documento cartaceo. Un'operazione facile, insomma, che potrebbe risparmiarti molte "grane" in futuro.

In questo modo sia tu che il tuo conduttore attestate di comune accordo quale sia lo stato di manutenzione dell'immobile e delle dotazioni, se presenti, al momento in cui inizia la locazione, a tutela di eventuali future controversie.

Allo stesso tempo, alla scadenza del contratto di locazione, si procede con la verifica dello stato dell'immobile, seguito dalla compilazione del **Verbale di Riconsegna**, strutturato sostanzialmente come il precedente.

Come quello di consegna, questo documento attesta lo stato in cui viene riconsegnato l'immobile al termine della locazione, in totale trasparenza per entrambe le parti.



## GARANZIA IMMOBILE

Sarò presente anche dopo la chiusura della locazione, per gli adempimenti successivi e tutto quello che concerne la locazione. Sarò il tuo punto di riferimento!

**Io sul tuo immobile ci credo ed investo fino in fondo. E te lo voglio dimostrare.**

Con l'obiettivo di assicurare sempre il massimo della qualità nei miei servizi, mi impegno a garantire fin da ora la continuità nella rendita del tuo immobile fornendo un servizio di gestione delle pratiche di locazione.



Uno tra i timori principali di chi affitta la propria casa è quello di lasciarla vuota senza inquilino e perciò senza una rendita continua.

Io sono qua per assicurarti che questo non accada.

Come? Con la **Garanzia Immobile**.

Nel caso in cui il Conduttore, da me segnalato, opti per la disdetta anticipata entro 24 mesi dall'inizio del contratto di locazione in corso, mi impegno nella ricerca di un nuovo inquilino, permettendo di non lasciare l'immobile vuoto e senza una rendita continua per la proprietà, per te completamente a titolo gratuito.

## DOCUMENTI NECESSARI

Ti anticipo di seguito i documenti di cui avrò bisogno per la locazione del tuo immobile:

- Documenti identità proprietario
- Attestato di prestazione energetica dell'immobile
- Certificazioni degli impianti (non obbligatorie ma rappresentano un bel valore aggiunto)
- Piantina catastale
- Dettaglio delle spese condominiali





## AGGIORNAMENTO COSTANTE

Per me è fondamentale condividere ogni passaggio con il locatore. Propongo il metodo della **partecipazione attiva** in tutte le fasi di sviluppo delle visite, delle trattative e di tutti i processi.

L'informazione e la chiarezza della comunicazione sono la base per procedere ad una proficua collaborazione.

Sarai aggiornato costantemente in tutte le fasi. Ricordo sempre che il mio compito è renderti semplice e scorrevole ogni passaggio.

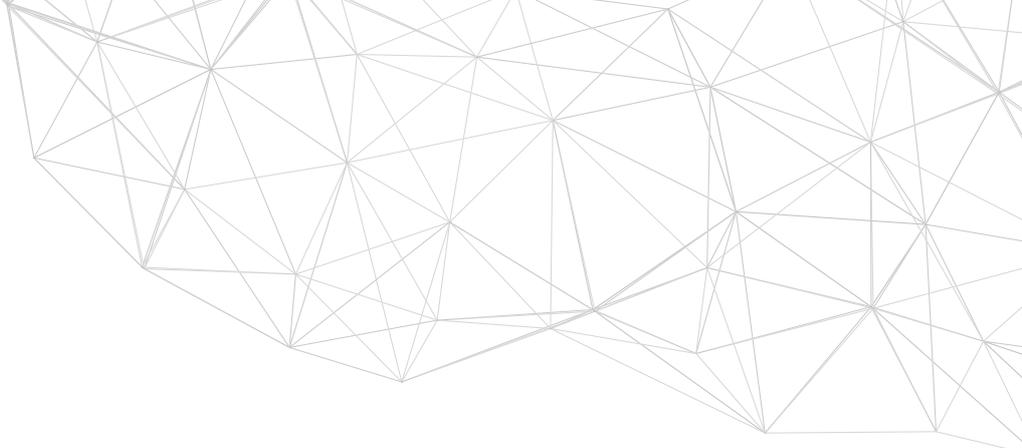
## ARCHIVIO DIGITALE DOCUMENTI

Conservo nel mio archivio digitale la documentazione del tuo immobile.

Nelle locazioni è sempre necessario **conservare una copia della documentazione** per tutta la durata del contratto.

Per questo non devi preoccuparti: mi occuperò io dell'archiviazione e della conservazione della documentazione essenziale.

Quello che ho detto  
è solo una sintesi dei passi che compio  
per garantire al tuo investimento  
la massima resa possibile.  
Sicuramente affidarti  
ad un intermediario serio e competente  
ti assicura di vivere serenamente  
il tuo progetto, senza grattacapi da una parte  
e dall'altra condividere con me  
la strategia nella ricerca  
dell'inquilino giusto per casa tua.



*Ora siamo pronti per affittare il tuo immobile.*

**CHIAMAMI**



Corso di Porta Romana, 124 - 20122 Milano

Tel. 0239308719

Email [milano1@agecasa.com](mailto:milano1@agecasa.com)

[www.affittarecasamilano.net](http://www.affittarecasamilano.net)

[www.agecasa.com](http://www.agecasa.com)





[www.agecasa.com](http://www.agecasa.com)