





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 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.

*“Prima che di immobili,
si parla di persone.”*

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 gradi!**

Laura Merello

Consulente immobiliare ageCASA



*“In una realtà dinamica come Milano,
affidarsi a un intermediario serio e competente
assicura di vivere serenamente il percorso della locazione
e garantisce la massima resa possibile.
Senza pensieri e con estrema trasparenza.”*







MILANO

Corso di Porta Romana, 124
 Angolo con Via Madre Cabrini,
 a 100 metri da P.zza Medaglie D'Oro



Il Team



Laura Merello
 Consulente
 Immobiliare



Giusy Roccaforte
 Agente Immobiliare
 Co-founder



Alessio Tipoli
 Agente Immobiliare
 Co-founder



Elena Zunino
 Agente Immobiliare
 Responsabile
 contrattuale ageCASA



Floriana Branca
 Avvocato civilista
 Consulenza contrattuale
 e legale



**Michelangelo
 Bortuna**
 Fotografo professionista



Cristoforo Florio
 Dott. commercialista
 specializzato nella
 fiscalità immobiliare
 segreteria@studioflorio.it



Home Adv
 Design &
 Comunicazione
 info@homeadv.it



Feedback dei nostri clienti

E Elisabetta
3 reviews
★★★★★ 2 weeks ago **NEW**

Ho avuto la fortuna di incontrare Laura un po' di anni fa. Grazie a lei, pur non risiedendo in Italia, ho acquistato un appartamento e ho la possibilità di affittare le mie proprietà. Il servizio è molto competente e professionale. Laura risponde a qualunque bisogno con prontezza, cordialità e ineccepibile esperienza.

BP daniele
2 reviews
★★★★★ a month ago

Laura e Alessio hanno seguito la locazione del nostro immobile a Milano e si sono dimostrati assolutamente professionali, preparati e puntuali. Pienamente consigliati 👍👍

A Andrea
1 review
★★★★★ a year ago
Positive: Professionalism

Per il tramite di terze persone ci siamo affidati ad Agecasa per la locazione del nostro nuovo immobile in Milano ed abbiamo ricevuto un servizio altamente professionale in tutto il percorso ottenendo il miglior risultato possibile. consiglio vivamente di affidarsi ai servizi di Agecasa Milano.

F Fiorella
1 review
★★★★★ a year ago
Positive: Professionalism, Quality, Responsiveness, Value

Abbiamo acquistato un appartamento a Rapallo durante il lockdown natalizio quindi senza poter visionare di persona. Laura e il collega Luca ci hanno assistiti con pazienza, dedizione e tantissima professionalità, andando ben oltre la normale routine di assistenza. Laura in particolar modo ci ha guidati in ogni fase della trattativa con un buon equilibrio e molta sensibilità. Questa volta siamo stati gli acquirenti ma se dovessimo diventare un giorno venditori non avremmo dubbi ad affidarci nuovamente a lei/agenzia perchè abbiamo visto come nella mediazione ha protetto l'equilibrio sia del venditore che di noi acquirenti. E' stata davvero molto professionale, empatica e precisa! Ottima agenzia

m mcri
1 review
★★★★★ 4 years ago

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.

S 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.

L Lorenzo
1 recensione
★★★★★ 3 settimane fa
Bravi e professionali, oltre che cordiali e disponibili.

C Carlo
1 recensione
★★★★★ 2 mesi fa

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

Agecasa Immobiliare.
6 novembre 2021 · 🌐 consiglia

Massima professionalità, cordialità, efficienza, disponibilità. Un'esperienza fantastica! Ringrazio di vero cuore in particolare Laura per la sua gentilezza e bravura!! Super consigliato!!

Sveva consiglia Agecasa Immobiliare.
23 novembre 2021 · 🌐

Vogliamo ringraziare Laura per averci seguito nella scelta dell'appartamento dimostrando non solo professionalità e simpatia ma anche una grande disponibilità ad ascoltare le nostre esigenze!

Sarah I consiglia Agecasa Immobiliare.
1 novembre 2021 · 🌐

Efficienza, efficacia, puntualità, disponibilità e massima professionalità. Un Team assolutamente consigliato. Quando si è appassionati della propria attività, non si può non essere vincenti! Grazie!

Marta consiglia Agecasa Immobiliare.
19 agosto 2021 · 🌐

Fantastici !
Veloci, precisi e molto disponibili

Paolo consiglia Agecasa Immobiliare.
30 maggio 2021 · 🌐

professionalità ed efficienza

👍 1

Paola consiglia Agecasa Immobiliare.
15 giugno 2020 · 🌐

Sono soddisfatta del vostro servizio, mi sono trovata bene e vi ringrazio per la vostra disponibilità e professionalità. Grazie mille

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.

Chiara consiglia Agecasa Immobiliare.
31 ottobre 2018 · 🌐

L'agenzia di Porta Romana, nello specifico Laura, è stata eccezionale nell'affiancarci in tutte le fasi di compravendita su Milano seguendoci con cura e passione e mostrandosi disponibile e sempre presente per ogni necessità. Il rapporto umano fuori dal comune e la cura e la partecipazione per venire incontro alle nostre esigenze ne fanno un'agenzia da consigliare senza alcun dubbio!

Google

Facebook





I NOSTRI OBIETTIVI

In questo documento troverai una sintesi dei passi che compio per approdare al risultato "affitto dell'immobile".

L'obiettivo è a noi ben chiaro, ma ciò che vogliamo sia chiaro per te è il nostro "modus operandi": **trasparenza e assistenza a 360°**.



INQUILINO

Portarti il maggior numero di clienti qualificati, finché la Tua casa non sarà affittata



AGGIORNAMENTO

Comunicarti, ogni 30 giorni, il risultato delle nostre attività promozionali



REALIZZO

Garantire una rendita continua per il tuo immobile



IL PIANO DI AZIONE



PREZZO

Per prima cosa fissiamo un prezzo di locazione che risulti concorrenziale sul mercato. Così da attirare i potenziali inquilini, anziché respingerli.

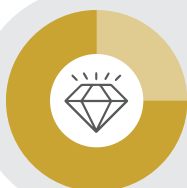
01



PROMOZIONE

Garantiamo all'immobile un'ampia visibilità attraverso la promozione sul web e attività di marketing attivo.

02



VALORIZZAZIONE

Identifichiamo, insieme al proprietario, i punti di forza dell'immobile, per presentarlo al meglio ai potenziali inquilini.

03



TRASPARENZA

Forniamo alla proprietà aggiornamenti costanti in merito ad eventuali variazioni del mercato immobiliare di riferimento.

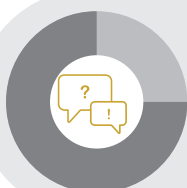
04



PROTEZIONE

Prima ci assicuriamo che l'inquilino abbia le capacità per sostenere la locazione, poi ci impegnamo a garantire la continuità della rendita al proprietario.

05



SUPPORTO

Seguiamo il progetto con serietà e velocità in ogni fase, sino alla firma del contratto, e anche in seguito.

06



LE FASI DEL PROGETTO

Mettere a reddito un immobile è un'operazione complessa e delicata, perciò nulla può essere lasciato al caso. Abbiamo messo a punto un vero e proprio "metodo", che garantisce la buona riuscita dell'operazione. Gli step sono ben definiti fin da subito e ci assicuriamo, passo passo, di non tralasciarne alcuno. Per la tua tranquillità e per non avere brutte sorprese quando tutto sembra concluso.



SOPRALLUOGO

Il primo e più eloquente step. Si perchè di persona siamo in grado di cogliere tutte le sfumature dell'immobile che dovremo affittare.

VALUTAZIONE

Una fase delicata ed essenziale per la buona riuscita dell'operazione.



CONFRONTO

La definizione del target giusto deve incontrare le aspettative e le esigenze del cliente.

FIRMA INCARICO

Solo quando avremo messo a punto, insieme, ogni dettaglio verrà firmato l'incarico di locazione.



VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Raccogliamo tutti i documenti utili ed essenziali per procedere alla locazione e ci confermiamo la bozza del contratto.





PROMOZIONE

Investiamo molto in comunicazione e pubblicità. Una volta acquisito il contatto, gestiamo con professionalità l'appuntamento per valorizzare l'immobile.

PROPOSTA DI LOCAZIONE

Impegniamo il cliente interessato con una proposta scritta ed un versamento a caparra, per garantire il massimo della serietà.



CHECK CLIENTI

Oltre alla documentazione reddituale fornita dai clienti utilizziamo un software che ci consente di verificare la solvibilità della persona o società.

CONTRATTO e REGISTRAZIONE

Predisponiamo con locatore e conduttore la documentazione contrattuale e procediamo alla registrazione all'AdE



ASSISTENZA POST LOCAZIONE

Stiliamo il verbale di consegna e durante il periodo di locazione siamo presenti per adempimenti fiscali e comunicazioni con il conduttore.



I NOSTRI SERVIZI

	ageCASA	altri
Servizio fotografico	✓	✓
Servizio fotografico professionale	✓	✗
Home staging	✓	✗
Pubblicazione sui portali: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, kijiji, subito.it, ...	✓	✓
Pacchetto "massima visibilità"*	✓	✗
Check inquilino**	✓	✗
Garanzia immobile***	✓	✗
Verbale di consegna	✓	✗
Assistenza voltura utenze	✓	✗
Registrazione contratti e rinnovi	✓	✗
Archivio digitale documenti	✓	✗

*Attività promozionale sui portali, per comparire sempre ai primi posti nei risultati di ricerca.

**Attraverso un software specifico, siamo in grado di reperire informazioni sul proponente dal punto di vista creditizio. (dettagli a pag.20)

***In caso di disdetta anticipata del contratto, garantiamo noi la rendita dell'immobile. (dettagli a pag. 23)





PROTEGGERE IL 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.

IL 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.**





I DOCUMENTI DELL'IMMOBILE

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



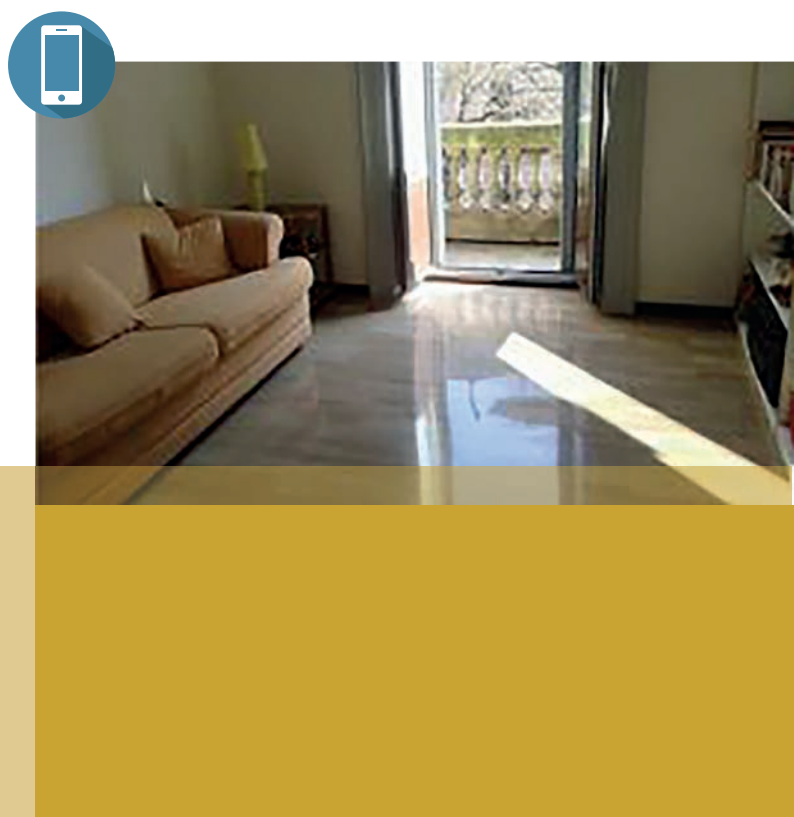
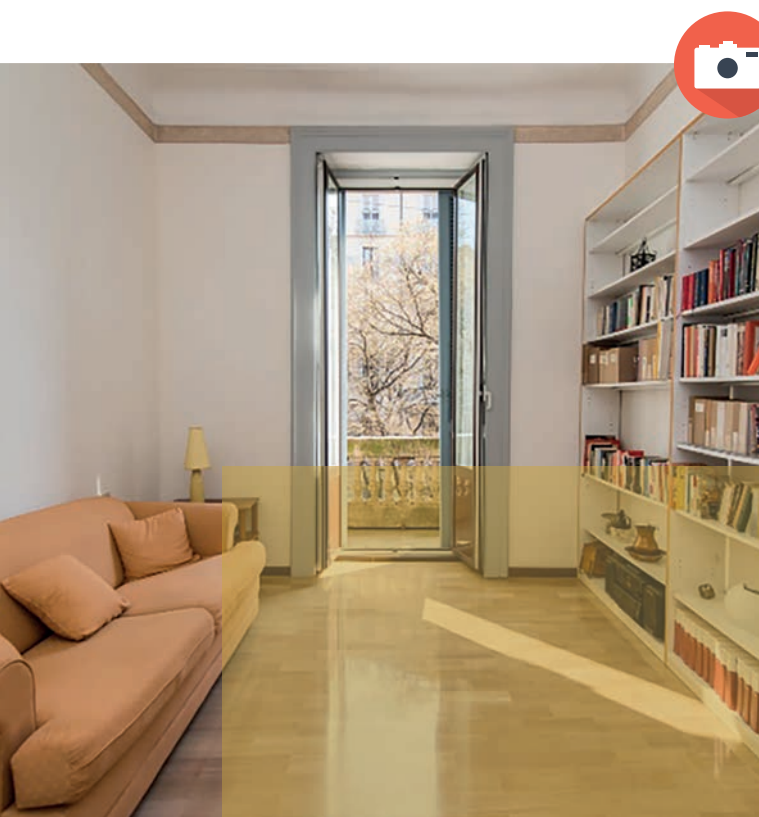
ARCHIVIO DIGITALE DOCUMENTI

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.

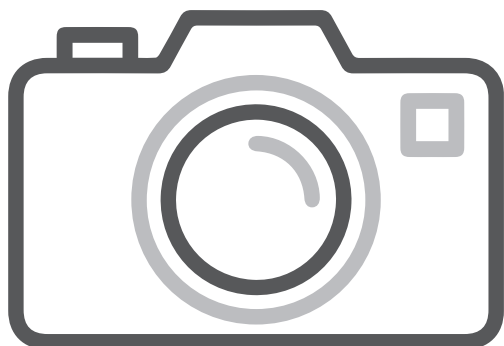




LA FOTOGRAFIA DEL TUO IMMOBILE

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 quasi 4mila le soluzioni in locazione sull'area urbana della nostra metropoli).



Attraverso un servizio fotografico professionale, insieme a tante altre attività che ti spiegherò nel prossimo paragrafo, permetto al tuo immobile di non passare mai in secondo piano.

Immagina il tuo appartamento in una colonna di annunci così come vengono presentate sui portali immobiliari. Immagina, poi, il tuo futuro conduttore che sfoglia soluzioni pagina dopo pagina ed ha due soli fattori che al primo colpo d'occhio risaltano: il prezzo e la prima foto.





HOME STAGING

Di cosa si tratta?

In una libera traduzione, possiamo dire che con il termine Home Staging si intende “valorizzare la casa per proporla al meglio”.

Hai presente le case da rivista? L’Home staging è proprio quell’arte che presenta le case così da farti scorrere le foto pagina dopo pagina ed esclamare: “Wow! Quanto vorrei CHE QUELLA FOSSE CASA MIA!”

E se avessi la possibilità di creare queste sensazioni per la TUA casa?

La filosofia alla base dell’home staging è molto semplice: così come noi ci prepariamo al meglio per una serata importante, anche la nostra casa dovrà mostrarsi al meglio al possibile acquirente.

Per rendere la casa “attraente” non è necessario investire molto denaro: ciò su cui si va ad intervenire sono gli arredi già esistenti, con l’aggiunta di qualche complemento d’arredo, buon gusto e una revisione sulla disposizione. Il risultato sarà il colpo di fulmine del visitatore!



Per rendere la casa
“attraente” non è necessario
investire molto denaro!





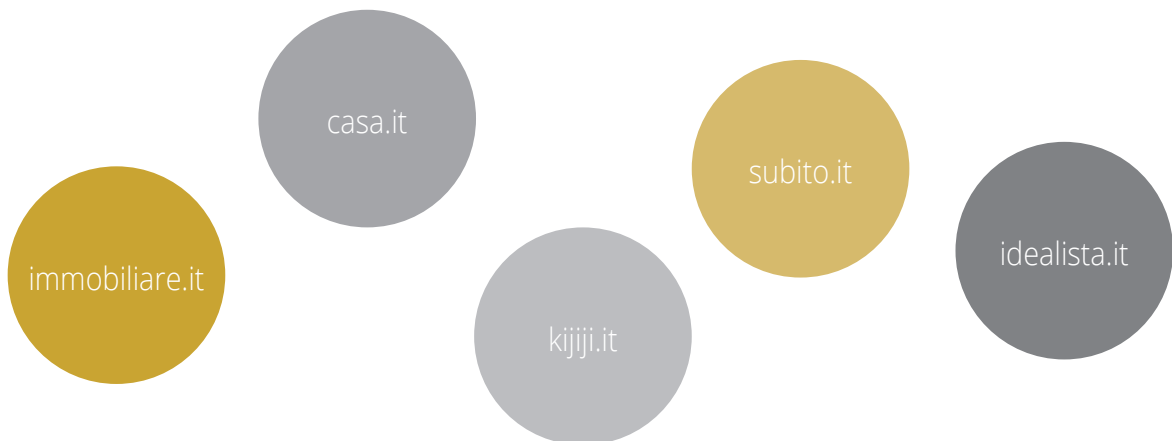
I CANALI DI COMUNICAZIONE

Una volta curato questo aspetto, procedo alla pubblicazione del tuo immobile sui principali canali di comunicazione. Tu sarai un supervisore in questo passaggio.

È mia buona abitudine inviarti il link che andrà in pubblicità sul mio sito, che potrai controllare ed integrare. Sarò felice di ricevere da te suggerimenti e integrazioni. D'altronde chi conosce la tua casa meglio di te?

Su quali siti internet verrà pubblicata la tua casa?

Investo tempo e risorse per sponsorizzare il tuo immobile in modo da farlo risultare sempre tra i primi posti nella ricerca.



LA MIA VETRINA

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.



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.





COME FOSSE CASA MIA

Per la buona riuscita dell'operazione 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: sarai tu, supportato dalla mia consulenza, ad indicarmi il target del tuo inquilino ideale.

Preferisci studente? Azienda? Famiglia?

Abbiamo contatti con referenti di grandi società (es. ENI, istituti bancari, aziende di moda internazionali) che ricercano immobili in affitto per loro dipendenti e intestano il contratto alla società, fornendo quindi un'ottima garanzia.

In ambito di inquilini privati, invece, parto dalla verifica della capacità reddituale. 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

< SOGGETTO RICHIESTO >

Codice Fiscale	[REDACTED]	Questo report è stato richiesto in data [REDACTED] 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	[REDACTED]	
Nome	[REDACTED]	

< RISULTATO DI SINTESI >

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

< DETTAGLIO DELLE INFORMAZIONI RISCOstrate >

PROTESTI

Non risultano protesti a carico del soggetto richiesto.

Aggiornamento dati al: [REDACTED]

BOZZA

FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSUALI (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)



LA 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**, ovvero 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 e 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.

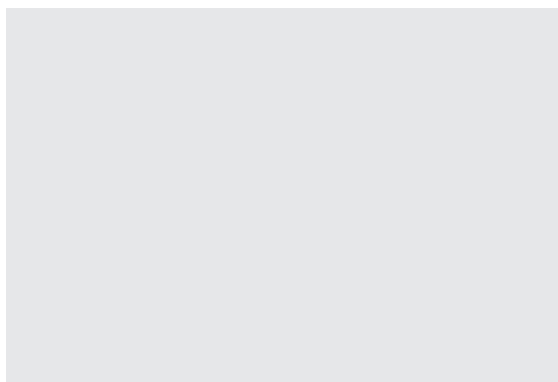
GARANZIA IMMOBILE

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!

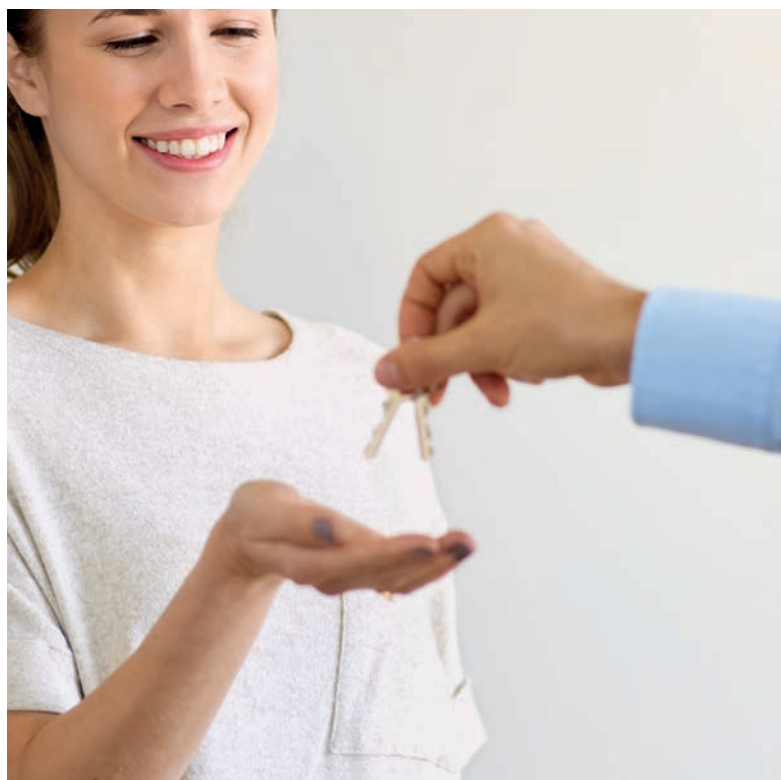
Inoltre, mi impegno a garantire fin da ora la continuità nella rendita del tuo immobile fornendo un servizio di gestione delle pratiche di locazione.

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, **a titolo gratuito, nella ricerca di un nuovo inquilino**, per non lasciare l'immobile vuoto e senza una rendita continua per la proprietà.



*Affidati ad un intermediario
serio e competente
per vivere serenamente
il tuo progetto!*



Corso di Porta Romana, 124 - 20122 Milano
Tel. 02.58324024 - Mob. 366.1892951
Email milano1@agecasa.com

 @agecasa

www.agecasa.com