TIZIANO BARONI

Real Estate Strategist

PIANO DI MARKETING

A cura del reparto Pubblicitario di

RE/MAX GOLDEN HOUSE



SEGUIMI SU:

TIZIANO BARONI

+39 339.3275134

www.tizianobaroni.it

Via San Francesco 88
55049 - Viareggio (LU)

tbaroni@remax.it

TIZIANO BARONI

VENDERE CASA

AL MIGLIOR PREZZO

GRAZIE A UNA STRATEGIA

E UN METODO TESTATO IN ANNI E ANNI DI PROVE E CORREZIONI

Spesso per raggiungere **risultati eccezionali** bisogna fare **qualcosa di diverso**, e in queste pagine andrò a farti vedere e toccare con mano ciò che mi ha consentito di accontentare centinaia di persone.

ALCUNI DEI NOSTRI SERVIZI



OPEN HOUSE



CONTROLLO DOCUMENTALE



ANALISI DI MERCATO



RENDERING STANZE



VIDEO EMOZIONALE



COLLABORAZIONE ATTIVA



RETE INTERNAZIONALE



SOCIAL MEDIA



RICOSTRUZIONE VIRTUALE

E MOLTI ALTRI ANCORA

IL SERVIZIO E' PERSONALIZZABILE A SECONDA DEI CASI E DELL'IMMOBILE

PREPARAZIONE

HAI UNA SOLA OCCASIONE PER DARE UNA PRIMA BUONA IMPRESSIONE!

E questo è vero in tanti campi, e l'immobiliare non fa eccezione! Per questo **la preparazione della casa** prima della messa in vendita è fondamentale. Fin troppe persone sottovalutano questo aspetto, ma noi invece, diamo risalto a questa fase con **cura maniacale**, e questo perchè **negli anni abbiamo capito** una cosa fondamentale:

LA MIGLIORE OFFERTA SI RICEVE NEI PRIMI 30 GIORNI DI VENDITA

Prima di far uscire la tua casa in vendita, va preparata! Un po' come vestirsi e uscire per una serata di gala: Dobbiamo **essere al meglio!**

IMMAGINO TI PIACEREBBE RICEVERE LA MIGLIORE OFFERTA DOPO POCHE SETTIMANE, VERO?

Benissimo! E in questa Brochure ti spiegheremo come faremo grazie a un **metodo oramai testato da anni e anni** di tentativi e **successi**. Prima di continuare, però, ci tengo a dirti una cosa importante:



SE NON ESEGUIRO' IL PIANO MARKETING, POTRAI RECEDERE QUANDO VORRAI.

TIZIANO BARONI

FOTOGRAFIE PROFESSIONALI

LA PRIMA COSA CHE SI VEDE



con le giuste luci, esaltando i suoi punti di forza. **Spesso si vedono in giro case in vendita che già dalle foto passa la voglia di andarle a vedere. Con noi non sarà così!**



Le fotografie sono **il biglietto da visita** della tua casa **per tutta la durata della vendita!**

Grazie alle nostre tecnologie riusciamo a ottenere risultati eccezionali per **dare risalto agli spazi della tua casa!**
Bisogna fare sì che la casa sia al suo meglio, e immortalarla



l'obiettivo è di **catturare l'occhio dell'acquirente sin da subito.** Lo sguardo di una persona si ferma più volentieri su una foto fatta bene che su una fatta male. **E partire con delle fotografie di un certo livello fa davvero la differenza!**

TIZIANO BARONI

HOME STAGING VIRTUALE

COME POTREBBE ESSERE SE...



Non sempre però la casa è "Fotogenica": un arredamento vecchio, stanze piene di oggetti, o vuote dove è più difficile definire gli spazi, o ambienti difficili da fotografare. **Come valorizzarli** ed ottenere lo stesso effetto?



Nessun problema!
C'è **un'équipe che unisce l'Intelligenza Artificiale e l'esperienza di architetti e designer pronti a riarredare ogni stanza in poche ore: stili, colori e disposizioni diverse, grazie all'Home Staging Virtuale!**

TIZIANO BARONI

SERVIZIO VIDEO EMOZIONALE

IL TOCCO DI PASSIONE IN PIU'

LE CASE SI VENDONO CON LA TESTA, MA SI ACQUISTANO CON IL CUORE



hai mai provato una forte emozione guardando un film?

Hai mai sentito quel brivido lungo la schiena? La pelle d'oca? Ecco! **Noi possiamo far provare la stessa cosa a chi vuole vedere casa tua!**

E come?

Con un video emozionale!

Che tiri fuori le **potenzialità emotive** della tua casa!

Il video verrà **girato e successivamente montato da un team di esperti**, per poi essere pubblicato su portali, social e reel, dando un grande **contributo alla visibilità della casa.**



GUARDA UN ESEMPIO

SCAN ME

TIZIANO BARONI

TIZIANO BARONI

RICOSTRUZIONE VIRTUALE

IL FUTURO NEL TUO PRESENTE



Ricostruiremo casa tua in 3D

Grazie alla tecnologia Matterport **ricostruiremo la tua casa in un modello 3D,** perfetto e preciso. Modello che potremo utilizzare negli annunci, e non solo!



Il modello potrà essere inviato con un **semplice link via WhatsApp** a tutta la clientela interessata, che sarà in grado di vedere l'immobile **come se fosse al suo interno**, seduto sul divano di casa propria.

TIZIANO BARONI

PLANIMETRIE RIPROGETTATE

RISTRUTTURARE NON SPAVENTA PIU'

Se invece la tua casa fosse da ristrutturare?

E che problema c'è!? Abbiamo un sistema infallibile per poter rassicurare anche i più scettici e timorosi.
Il problema di vendere una casa da ristrutturare è sempre lo stesso: **Per il venditore i lavori da fare sono minimi, per l'acquirente invece sono una spesa inarrivabile.**



Ma riusciamo a scavalcare questo problema con due strumenti:
Le planimetrie riprogettate, e un preventivo lavori di un'azienda edile certificata.

E a quel punto nessuno potrà più svalutare il tuo immobile sul fatto che ci sono troppi lavori da fare, perchè saranno già preventivati, con un elenco disponibile e fruibile per tutti. **Inoltre la planimetria darà un'ottima visibilità al tuo immobile anche online!**



TIZIANO BARONI

CONTROLLO DOCUMENTALE

NIENTE SORPRESE, TUTTO FILA LISCIO

Molti sono i proprietari che **non conoscono la situazione urbanistica** di casa loro. Magari ci sono da fare delle sanatorie di cui non si conosce l'esistenza (a Viareggio 6 case su 10 presentano difformità), o magari la casa è urbanisticamente perfetta, e a quel punto possiamo essere tranquilli, **ma ci metteresti la firma** su questo? Saresti in grado di dare delle **garanzie e delle certezze** a chi vuole comprare casa tua che l'immobile è completamente conforme?

Dal luglio 2010 la legge è cambiata:
se l'immobile non è conforme, il notaio non stipula l'atto.



Si corre il rischio di perdere eventuali vendite! E con noi questo **non deve succedere!**

Per questo un Tecnico abilitato verrà, a mie spese, a controllare che tutto sia perfetto! E rilascerà una scrittura con tutto ciò che serve sapere sul tuo immobile!



TIZIANO BARONI

TIZIANO BARONI

OPEN HOUSE

E SE PER CASA TUA CI FOSSE LA FILA?

Immagina: La tua casa viene **messa in vendita**, e inaugurata con un evento per cui tutti gli interessati vengono a vederla, **tutti alla stessa ora, tutti lo stesso giorno. La fila fuori dalla porta**. Le persone che escono vedono altre persone che entrano.



Per te sarà più facile o più difficile difendere il prezzo richiesto?

La domanda più abusata dagli acquirenti verso proprietari e agenti immobiliari è sempre la stessa: **"Ma è trattabile il prezzo?"** Grazie al metodo di vendita dell'**Open House questo non esisterà!**

Anzi, grazie all'Open House **potremmo addirittura ottenere un prezzo superiore a quello di richiesta**, poiché le persone saranno costrette a gareggiare l'una con l'altra per potersi aggiudicare l'immobile.

I vantaggi del metodo di vendita dell'Open House sono molteplici, e vanno tutti a vantaggio tuo, che stai vendendo casa:



- **Possibilità di vendere a un prezzo superiore**
- **Aprire casa una sola volta**
- **La gente sarà costretta a sbrigarsi a farti un'offerta per il rischio di perdere l'immobile**

TIZIANO BARONI

BROCHURE PERSONALIZZATA

LA CARTA D'IDENTITA' DELLA CASA

Immagina di andare a comprare una macchina, **e il venditore non ti fornisca i documenti**. Come ti sentiresti? Sicuro dell'acquisto che vorresti fare? Io non credo...

Per le case è lo stesso, e per questo ci premuniremo di creare una **Brochure personalizzata** della casa, sia cartacea, che online, che sia scaricabile e consultabile da telefono o pc. Una vera **carta d'identità** dell'immobile che gli interessati potranno avere a disposizione capire cosa stanno comprando chiaro e cristallino, nero su bianco



La brochure conterrà **tutti i documenti necessari per l'acquisto**, le provenienze, i progetti, le planimetrie, e tutto quello che può servire per **tranquillizzare anche le persone più insicure e scettiche.**
Rendendo così il processo decisionale di acquisto più rapido e sereno.



TIZIANO BARONI

FLYER APPENA MESSO IN VENDITA

IL VICINATO È IL PRIMO ACQUIRENTE

Più del **30% degli acquirenti compra nella zona dove ha sempre abitato o lavorato**. **E non tutti passano le giornate sui portali o sui social.**
A noi non piace lasciarci sfuggire nemmeno una persona

Per questo utilizziamo il Flyer: "APPENA MESSO IN VENDITA"





Un volantino con QR code, distribuito vicino alla proprietà. **È importante che tutti sappiano che la nostra casa è in vendita!**

Questo volantino presenterà solo la tua casa, nessun'altra!

Un'aggiunta preziosa al nostro repertorio.

TIZIANO BARONI

COLLABORAZIONE TRA AGENZIE

TUTTE LE AGENZIE AL LAVORO PER TE

Molto spesso mi sento dire dai proprietari: “Ma ho già dato la casa a 3 o 4 agenzie.” oppure “Ho un amico agente immobiliare che mi sta aiutando con la vendita...” E a questo punto io rispondo:



BENISSIMO!

E se oltre a loro aggiungessimo tutte le agenzie del territorio?



La **COLLABORAZIONE** è uno dei punti cardine del nostro successo.
In pratica la tua casa **verrà messa a disposizione di tutti gli agenti immobiliari del territorio**, pronta per essere vista e comprata dai loro clienti.
Dare l’incarico a noi significa **ASSUMERE** un professionista che prepari la casa alla vendita, e faccia sì che tutti siano **INCLUSI** in questo processo! **Molto spesso infatti ci capita di vendere in collaborazione**. Noi ci occupiamo della casa, l’altro agente dell’acquirente... **Tutto più semplice!**

TIZIANO BARONI

TIZIANO BARONI

SOCIAL MEDIA MARKETING

LA TUA CASA IN OGNI SCHERMO

La pubblicità è l'anima del commercio, si dice, al giorno d'oggi la cosa non è cambiata granchè, si è solo spostata **sugli schermi dei nostri cellulari e dei nostri PC**. I social media la fanno da padrona in questo, dandoci la possibilità di sfruttare il fenomeno in maniera da poter **raggiungere chiunque con i nostri annunci.** Investire in questo tipo di pubblicità è sicuramente una cosa intelligente, che non ci priveremo di fare. E la tua casa sarà oggetto di campagne social mirate!





In questo modo saremo **visibili a chi cerca casa con annunci sponsorizzati su Meta e Google, e potremo raccogliere quante più visite possibili, mirate per zona, età e interessi.**

TIZIANO BARONI

PUBBLICAZIONE INTERNAZIONALE

IL TUO ANNUNCIO IN PIU' DI 110 PAESI

Spesso è importante fare **RETE**, e come è importante farla a livello locale, è più che utile farlo a livello **MONDIALE**.



RE/MAX infatti è presente in oltre 110 Paesi, e ogni agente può far arrivare in automatico il suo immobile in ognuna di queste

Pensaci... Il tuo immobile presente nei portali di tutte le nazioni collegate, e il relativo annuncio **tradotto automaticamente in oltre 90 lingue.**



Una vera e propria **campagna internazionale** per pubblicizzare la vendita di casa tua, e tutto amministrato e controllato **dal tuo agente immobiliare di fiducia.**

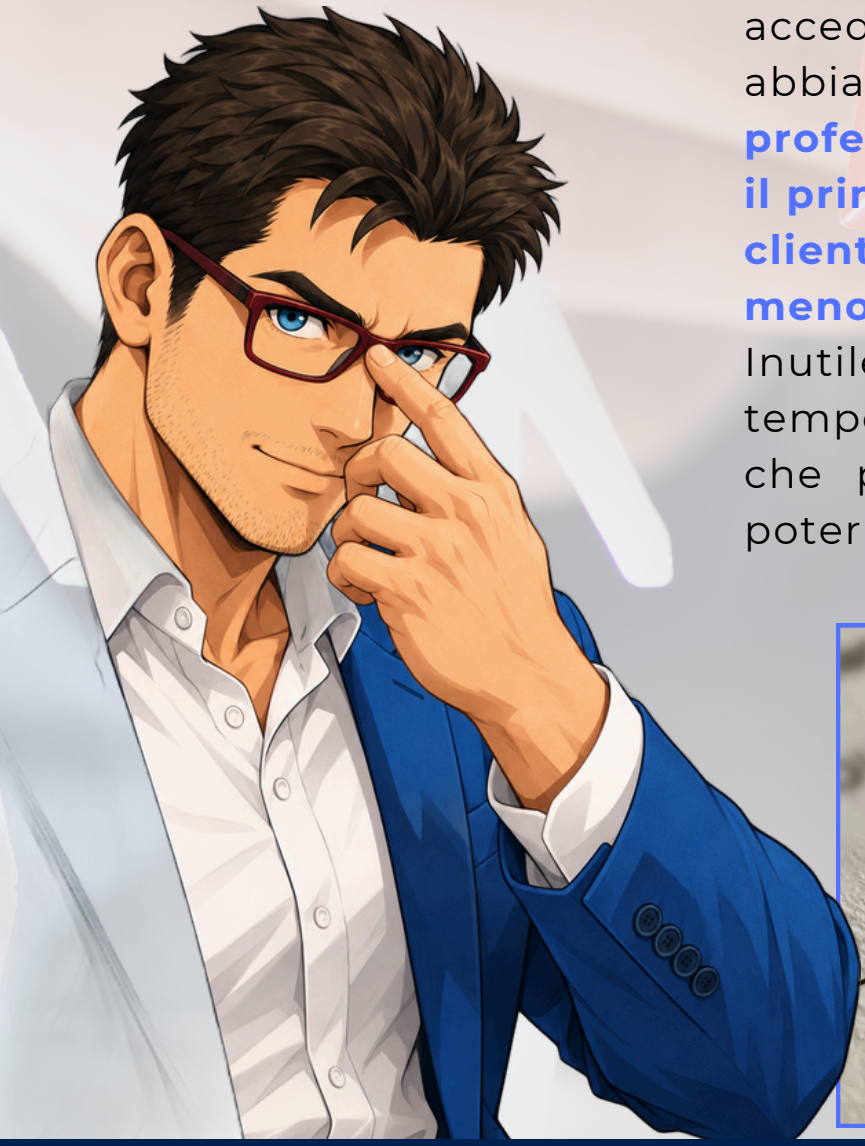
TIZIANO BARONI

PRE QUALIFICA ACQUIRENTI

A NESSUNO PIACE PERDERE TEMPO

E questo nemmeno a noi, e soprattutto, **non ci piace farlo perdere ai nostri clienti venditori!**

Non seguiamo clienti che non hanno prima effettuato con noi un'attenta prequalifica: Devono sapere cosa vogliono comprare, in quanto tempo, in che zona precisa, ma soprattutto devono conoscere **il loro potenziale economico**, e se hanno bisogno di accedere a un finanziamento, noi abbiamo a disposizione **professionisti del settore che dopo il primo colloquio ci sanno dire se il cliente è in grado di comprare o meno...**



Inutile perdere tempo, e far perdere tempo alle persone con acquirenti che poi non hanno il denaro per poter completare l'operazione...



TIZIANO BARONI

CONSULENZE FINANZIARIE

PER MUTUI E FINANZIAMENTI

Ed ecco infatti i nostri professionisti dei mutui che saranno a disposizione di chiunque voglia comprare casa. **Grazie alle loro consulenze siamo riusciti ad alzare il livello di delibera fino al**



97%, eccellente risultato, data la **media nazionale del 66% per le banche.** Cosa che rende le compravendite molto più agevoli, facili e veloci.



INOLTRE ESISTE ANCHE LA S.O.S. MUTUI

Consulenze tecnico giuridiche per vedere se il tuo **mutuo a tasso variabile presenta delle difformità** per cui chiedere **il totale rimborso degli interessi non dovuti alla banca** e che hai pagato a tua insaputa. Ebbene sì: **Se hai un mutuo a TASSO VARIABILE, potresti aver pagato troppo.**

E noi abbiamo la soluzione per te!

TIZIANO BARONI

TIZIANO BARONI

REPORT PERIODICI

AGGIORNAMENTI COSTANTI SU TUTTO

Hai mai sentito di agenti immobiliari che dopo aver preso una casa in vendita... Spariscono!? O che dopo le visite e visite fatte non fanno sapere niente al proprio cliente venditore, e anzi, è proprio quest'ultimo che deve alzare il telefono per sapere com'è andata?



Con noi questo non succede!

Noi saremo **il tuo faro guida in questo mare in tempesta che è la vendita, e ogni mese riceverai via WhatsApp o email un report su tutto l'andamento.**



Dalle visualizzazioni online sugli annunci, alle campagne Social, e saprai per filo e per segno cosa avranno detto gli acquirenti una volta usciti da casa tua.

Non sarai mai lasciato in balia delle onde!

TIZIANO BARONI

INTELLIGENZA ARTIFICIALE

L'AI AL LAVORO PER TE

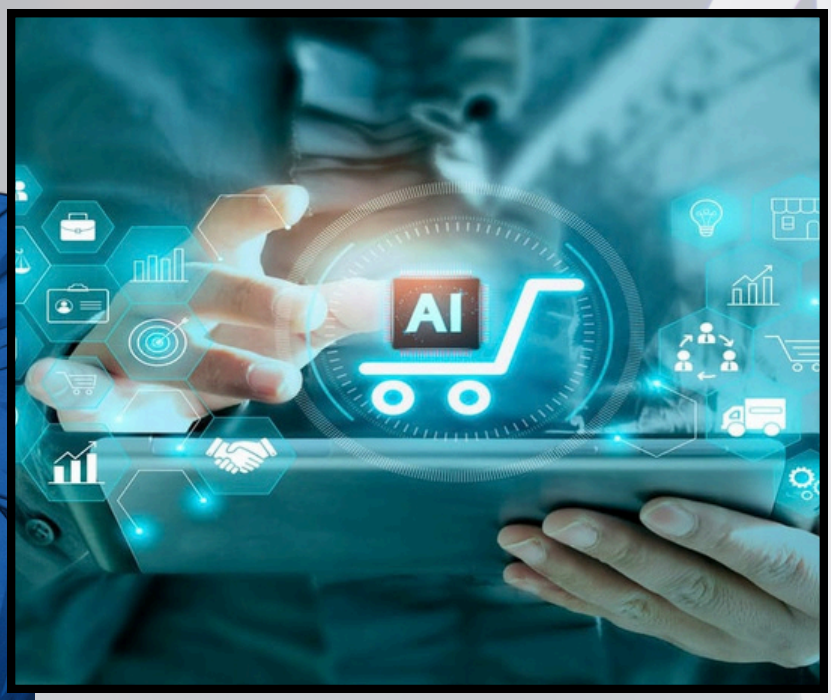
Oggi l'Intelligenza Artificiale non è fantascienza: **è uno strumento di lavoro, e noi lo usiamo ogni giorno.**

Dove la usiamo: incrociamo i dati di mercato per una valutazione più precisa e scriviamo annunci che **catturano l'attenzione** e li traduciamo in più lingue in pochi minuti.

E poi home staging virtuale, foto ottimizzate e risposte rapide a chi chiede informazioni. **Più velocità, meno errori, zero tempo perso.**

Attenzione però: l'AI non sostituisce l'esperienza, la rende più veloce. Le decisioni importanti restano nelle mani di una persona: la mia.





TIZIANO BARONI

WHATSAPP MARKETING

LA TUA CASA SU WHATSAPP

Inoltre il tuo immobile sarà mandato a tutta la rete di richieste via Whatsapp, un invio massivo di messaggi con la sola tua casa.

Le email a volte si perdono, i messaggi WhatsApp **no: si leggono quasi tutti, e in pochi minuti.**

Con Spoki inviamo la tua casa a tutti gli acquirenti del nostro database che cercano **in quella zona e con quel budget**, con foto, prezzo e link al virtual tour.



Chi è interessato risponde con un tocco e fissa la visita: **poche telefonate a vuoto, zero curiosi.**

Messaggi professionali, inviati solo a chi ci ha dato il consenso: nessuno spam, solo proposte su misura.



TIZIANO BARONI

DATABASE ACQUIRENTI

L'ACQUIRENTE GIUSTO C'È GIÀ

Spesso il compratore della tua casa **non va cercato: è già nella nostra lista, prima ancora della pubblicazione.**

Ogni persona che ci contatta viene registrata nel nostro CRM con zona, budget, tipologia e tempi. Quando entra un immobile, il sistema **incrocia automaticamente**, in pochi secondi, la casa con le richieste compatibili.

Risultato: le prime visite arrivano **presto, e da persone già prequalificate.**

Meno tempo sul mercato significa più forza nella trattativa. E un prezzo che si difende meglio.





TIZIANO BARONI

ASSISTENZA CONTRATTUALE

ASSIEME A TE FINO AL ROGITO



Dall'inizio della messa in vendita, fino alla consegna delle chiavi. **NOI SAREMO CON TE**.
Ti consiglieremo, ti appoggeremo, e ti daremo tutto il nostro supporto e la nostra professionalità.

Faremo in modo che ogni aspetto del percorso fino al rogito sia perfetto e preciso, e che tu sia **tutelato al 100%** senza alcun intoppo.

PERCHE' LASCIARE LA TUA CASA AL CASO

QUANDO PUOI AFFIDARLA A DEI PROFESSIONISTI?



TIZIANO BARONI

Real Estate Strategist

RE/MAX GOLDEN HOUSE

SEGUIMI SU:

+39 339.3275134

www.tizianobaroni.it

Via San Francesco 88
55049 - Viareggio (LU)

tbaroni@remax.it