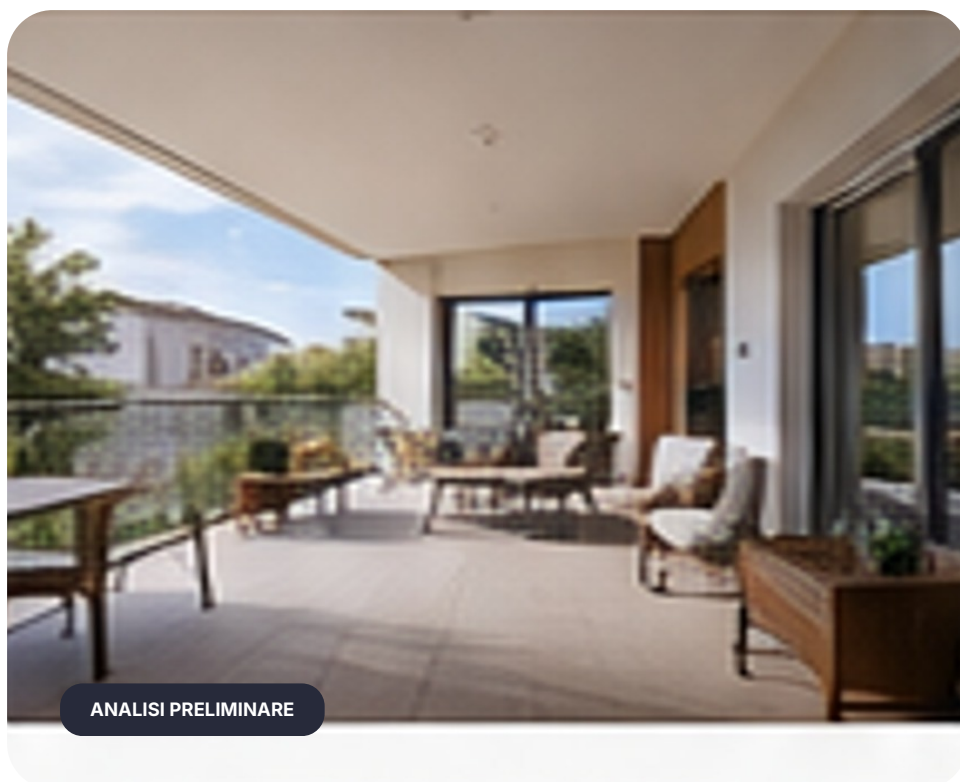


ANALISI PRELIMINARE DELL'IMMOBILE

Il tuo immobile, visto con *occhi nuovi*

CASA SAFE® ha elaborato una prima lettura di come il tuo immobile viene presentato oggi e mostra come potrebbe essere valorizzato applicando il Protocollo Team Gardenal.



QUALITY SCORE

57 /100

MIGLIORABILE

POTENZIALE

+43 punti

Via delle Magnolie, 123

Roma (RM) · Trilocale · 85 m² · € 449.000

QUALITY SCORE

Un solo numero non basta. Il cruscotto mostra *dove intervenire*.

Il punteggio misura la qualità della presentazione rispetto agli standard CASA SAFE®. Non rappresenta una perdita economica percentuale.

CASA SAFE® QUALITY SCORE

57

/100

MIGLIORABILE

+43

POTENZIALE INESPRESSO

DIAGNOSI DEL TUO ANNUNCIO

Fotografie		48/100
Presentazione immobile		51/100
Planimetria		62/100
Annuncio		73/100
Valorizzazione		49/100
Posizionamento		71/100
Strategia		46/100

8

 criticità individuate

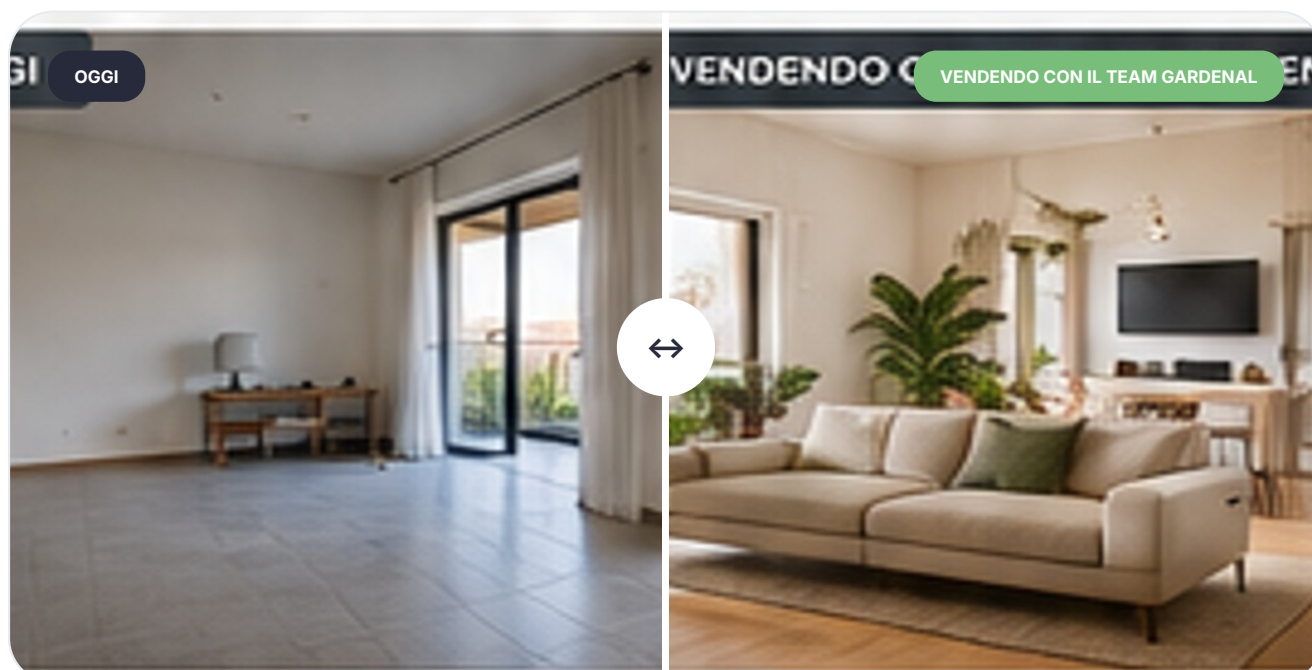
11

 opportunità di miglioramento

FOTOGRAFIE + HOME STAGING

Non ti diciamo solo cosa non funziona. Ti mostriamo *cosa cambieremmo*.

CASA SAFE® ha individuato nella preparazione e nella resa fotografica uno dei principali margini di miglioramento.



Ambiente quasi vuoto, poco contestualizzato e con una percezione degli spazi inferiore al potenziale.

Simulazione di Home Staging e presentazione fotografica per mostrare scala, funzione e vivibilità dell'ambiente.

CASA SAFE® HA INDIVIDUATO

01

Copertina

non valorizza il punto forte della casa

02

Percezione

alcuni ambienti sembrano più piccoli

03

Sequenza

gli elementi distintivi arrivano troppo tardi

Le immagini "Vendendo con il Team Gardenal" sono simulazioni preliminari create per mostrare il possibile effetto della valorizzazione. Il risultato operativo reale può differire in base a immobile, interventi e servizio fotografico.

PLANIMETRIA

Se nell'annuncio manca la planimetria, mostriamo comunque *cosa potremmo realizzare*.

Il report mostra un esempio reale del tipo di elaborazione utilizzato dal Team Gardenal per aiutare l'acquirente a comprendere meglio gli spazi.

NELL'ANNUNCIO ATTUALE

Planimetria non presente

L'acquirente non ha a disposizione uno strumento visivo utile per comprendere la distribuzione degli spazi e il potenziale dell'immobile.

PERCHÉ È IMPORTANTE

- Leggibilità immediata
- Meno dubbi prima della visita
- Distribuzione più chiara
- Potenziale più comprensibile

VENDENDO CON IL TEAM GARDENAL

ESEMPIO DA UN ALTRO IMMOBILE



Esempio illustrativo: non rappresenta l'immobile analizzato. La planimetria definitiva viene elaborata sul singolo immobile a partire dalla documentazione disponibile e/o dal sopralluogo.

ANNUNCIO

Un annuncio non dovrebbe limitarsi a descrivere. Deve far capire *perché quella casa merita attenzione.*

CASA SAFE® ha analizzato titolo, apertura, struttura, benefici, completezza e valorizzazione dei punti di forza.

ANNUNCIO ATTUALE

Trilocale in vendita Roma

Appartamento di 85 mq composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone. Buono stato. Zona servita. Per informazioni contattare.

SCORE 73/100

VENDENDO CON IL TEAM GARDENAL

Luce, spazio e terrazzo da vivere

Una casa pensata per chi cerca ambienti ben distribuiti e uno spazio esterno davvero utilizzabile. Il soggiorno si apre verso il terrazzo, creando continuità tra interno ed esterno; la zona notte resta separata e funzionale.

SIMULAZIONE

I 5 PUNTI CHE METTEREMO IN EVIDENZA

- 1 Terrazzo come elemento distintivo, non come dettaglio secondario
- 2 Distribuzione degli spazi letta dal punto di vista dell'acquirente
- 3 Sequenza fotografica costruita per creare progressione
- 4 Titolo orientato al beneficio, non alla categoria catastale
- 5 Call to action chiara e informazioni che riducono i dubbi prima della visita

MARKET POSITION

Il valore letto online è un punto di partenza. La verifica professionale comincia dal *sopralluogo.*

Il report interpreta prezzo richiesto, fascia di mercato e competitività dell'immobile sulla base dei dati dichiarati nell'annuncio e dei principali riferimenti reperibili online.

PREZZO RICHiesto

€ 449.000PREZZO RICHiesto / M²**€ 5.282**

FASCIA PRELIMINARE

€ 435k - 455k

POSIZIONAMENTO RILEVATO

Coerente ma migliorabile

RIFERIMENTI PRELIMINARI

Dati dell'annuncio · quotazioni OMI ove disponibili · offerta immobiliare comparabile e altri riferimenti di mercato reperibili online.

DA CONFERMARE CON IL PROFESSIONISTA

Le indicazioni economiche di questo report rappresentano una lettura preliminare elaborata sulle informazioni disponibili online e sui principali riferimenti di mercato. Questi dati aiutano a capire come l'immobile si posiziona, ma non sono sufficienti per definire un valore di commercializzazione realmente performante.

Documentazione, condizioni reali, esposizione, affacci, piano, condominio, caratteristiche specifiche e concorrenza devono essere verificati sul posto. Per questo la valutazione professionale viene confermata solo dopo il sopralluogo.

WAITING COST

Non conta solo il prezzo della vendita. Anche il *tempo costa*.

Per completare il report in modo più preciso, CASA SAFE® utilizza alcune informazioni che l'annuncio non può mostrare. Se alcuni dati non vengono inseriti, il sistema può stimarne una parte secondo usi e consuetudini, calibrandola sulla tipologia dell'immobile.

DATI DA INSERIRE O CONFERMARE

Situazione immobile **Seconda casa · Trilocale**

Mutuo mensile € 0

Condominio € 80

Bollette / utenze € 150

IMU annuale € 1.650

Affitto altra abitazione € 0

Altri costi mensili € 0

Se alcune voci restano vuote, CASA SAFE® applica una stima basata su usi e consuetudini, calibrata sulla tipologia dell'immobile. I dati possono essere sempre corretti dal proprietario.

COSTO MENSILE STIMATO

€ 368

Stima ottenuta applicando i valori di riferimento indicati per una seconda casa trilocale: condominio € 80/mese, utenze € 150/mese e IMU € 1.650/anno.

SE LA VENDITA SLITTASSE ANCORA

3 MESI

6 MESI

12 MESI

€ 1.103

€ 2.205

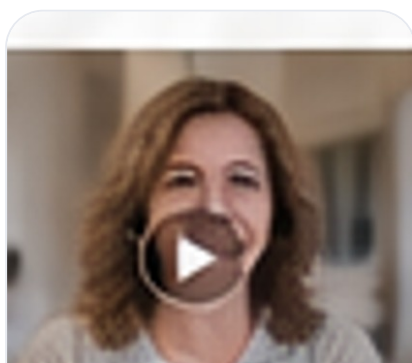
€ 4.410

Il prezzo non è l'unico numero importante in una vendita. Anche il tempo costa.

RISULTATI

Non devi credere a noi. Ascolta *chi ci ha già affidato casa.*

Nel report reale questa sezione mostra testimonianze video selezionate in base al profilo del proprietario. Inquadra il QR code per aprire la testimonianza.

**Venduta in 21 giorni**

Cliente venditore



INQUADRA
PER
GUARDARE
IL VIDEO

Il QR apre la
testimonianza
selezionata
per il profilo
del cliente.

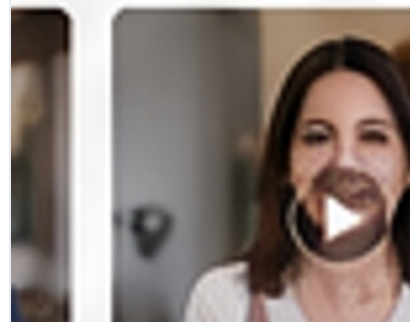
**6 proposte ricevute**

Cliente Open House



INQUADRA
PER
GUARDARE
IL VIDEO

Il QR apre la
testimonianza
selezionata
per il profilo
del cliente.

**Venduta al 100%**

Cliente venditore



INQUADRA
PER
GUARDARE
IL VIDEO

Il QR apre la
testimonianza
selezionata
per il profilo
del cliente.

39

GIORNI

tempo medio di vendita*

98%

rapporto medio tra prezzo richiesto e prezzo di vendita*

ANALISI COMPLETATA

CASA SAFE® ha elaborato una prima lettura del tuo immobile.

Adesso è il momento di farla verificare da Gabriele Gardenal.

Il report è un punto di partenza. Il passo successivo è confrontare ciò che è emerso con l'immobile reale, la documentazione, il mercato e i tuoi obiettivi di vendita, così da capire quali opportunità possano trasformarsi davvero in un risultato concreto.

IL TUO REPORT IN SINTESI

Quality Score **57/100**

Potenziale inespresso **+43 punti**

Criticità **8**

Opportunità **11**

Fascia preliminare **€ 435k - 455k**

PARLANE CON GABRIELE

Verifichiamo insieme il *potenziale reale*.

Possiamo analizzare insieme il report, capire cosa confermare e quali scelte potrebbero valorizzare davvero il tuo immobile.

[CONTATTAMI →](#)