

# La tua Casa da Rivista



COME VALORIZZARE LA TUA CASA  
PER FAR PERCEPIRE ALL'ACQUIRENTE  
IL SUO GIUSTO VALORE

con checklist da seguire passo passo per case abitate

ER

HOME STAGING | FOTOGRAFIA

"...vede signora, l'obiettivo è proporre agli acquirenti una casa da rivista"

La signora ci ha pensato un attimo, ha alzato le sopracciglia e mi ha detto:

"Sì però bisogna averla una casa da rivista!"

Io le ho sorriso. Con un gesto della mano le ho mostrato il soggiorno dove eravamo sedute a parlare, un soggiorno normalissimo, con una finestra sul giardino, le coperte dei cagnolini sul divano, i fiori sulla tavola e le fotografie dei nipotini.

"Ma signora, lei HA una casa da rivista. Bisogna solo tirarla fuori"





PRIMA  
DOPO

CASA VUOTA





PRIMA  
DOPO

CASA SEMI  
ARREDATA





PRIMA  
DOPO

CASA DA  
RISTRUTTURARE





PRIMA  
DOPO

CASA ABITATA

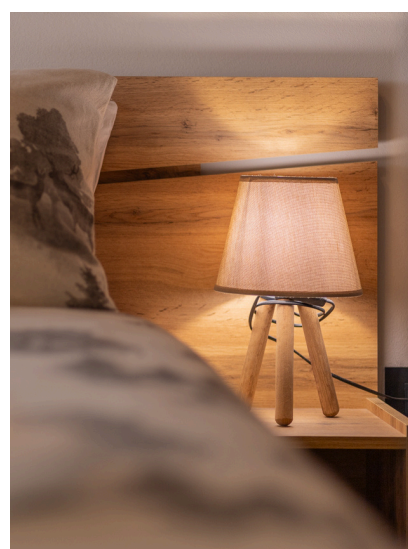




Hai appena visto 4 tipologie di case preparate al meglio per la vendita: una casa vuota, una casa semi arredata non abitata, una casa vuota da ristrutturare e infine una casa abitata.

Come puoi vedere TUTTE QUESTE CASE sono state valorizzate attraverso tecniche di home staging e fotografia immobiliare. Tutte quante, a prescindere dalle loro condizioni.

**Questo perché ogni casa può essere una Casa da Rivista.  
Anche la tua.**



Trasformare la propria casa in una casa da rivista prima di metterla in pubblicità è la scelta di chi vuole fare una **vendita soddisfacente** a un buon prezzo e in tempi rapidi.

Immagina di dover vendere la tua auto usata. Prima di fare le foto e farla vedere agli interessati sono certa che la laveresti, toglieresti gli scontrini dagli scomparti e metteresti un profumatore, dico bene?



Perché mai con la casa non dovresti fare la stessa cosa?

Pensa che diversi studi scientifici hanno dimostrato che l'acquirente decide se comprare o no nei **primi 90 secondi**.





## AIUTIAMO L'ACQUIRENTE A INNAMORARSI DELLA TUA CASA

Devi sapere che gli acquirenti fanno molta fatica ad immaginarsi ad abitare una casa vissuta, datata o vuota.

Con la valorizzazione aiutiamo l'acquirente a rendersi conto degli spazi, ma soprattutto, grazie alla cura degli elementi emozionali, lo facciamo fantasticare sulla sua futura casa.



Con la giusta disposizione, i giusti  
tocchi di luce e di comfort  
l'acquirente si sente a casa  
propria e scatta  
“l'innamoramento”.

Ecco perché la valorizzazione della casa è fondamentale: preparando una CASA DA RIVISTA gli acquirenti, fin da quando vedono le fotografie online, provano un effetto "wow", si innamorano e riescono a immaginarsi la propria vita al suo interno: insomma **PERCEPIRANNO UN VALORE PIÙ ALTO DELLA CASA**. Tutto ciò si traduce in molte visite di persone realmente interessate e infine un'ottima vendita, veloce e al miglior prezzo.

# Valorizzare una CASA VUOTA

Per fare di una casa vuota una casa da rivista andiamo ad allestire completamente gli spazi con un set di arredi. Seguiamo un progetto studiato sugli acquirenti stessi in modo che la casa rispecchi il loro gusto.

Inserendo arredi neutri, eleganti e realistici aiutiamo gli acquirenti a capire gli spazi e grazie al gradevole aspetto degli ambienti essi possono immaginarsi ad abitare la LORO casa.





PRIMA  
DOPO





PRIMA  
DOPO





PRIMA  
DOPO



PRIMA  
DOPO





PRIMA  
DOPO





PRIMA  
DOPO

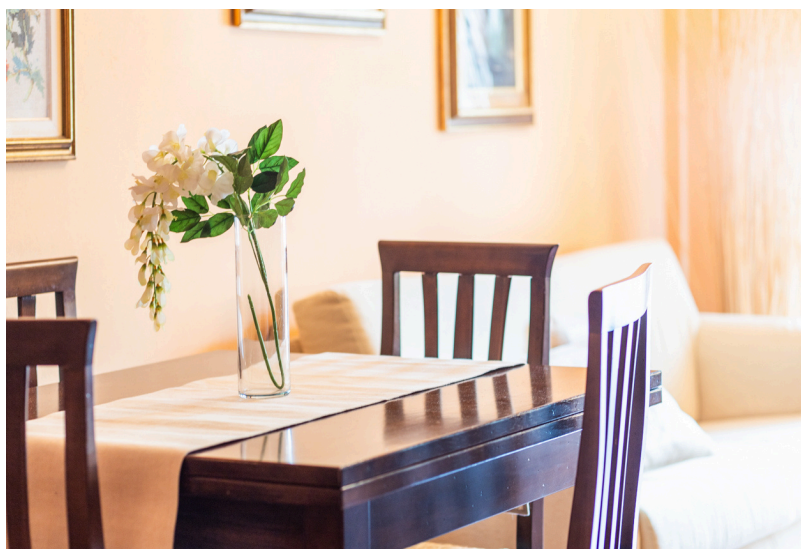




# Valorizzare una CASA SEMI ARREDATA NON ABITATA

Se all'interno della casa in vendita sono presenti dei mobili sarà necessario intervenire con un progetto di design d'interni e di allestimento parziale: gli arredi esistenti verranno così ottimamente posizionati e integrati con dei complementi aggiuntivi per creare una casa da rivista.

Questo intervento è più economico rispetto all'allestimento completo e permette di ottenere risultati davvero stupefacenti.





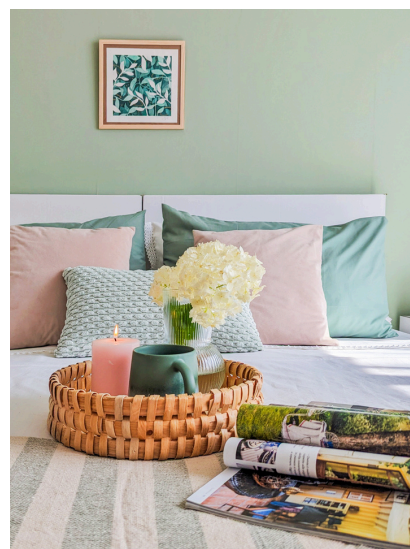
PRIMA  
DOPO



# Valorizzare una CASA DA RISTRUTTURARE

Queste case sono le più difficili da vendere per via delle loro condizioni. Eppure con la valorizzazione immobiliare anche loro riescono a trasformarsi in case da rivista.

L'intervento in questi casi prevede una profonda pulizia, la ritinteggiatura delle pareti, una piccola manutenzione e l'allestimento completo. I risultati sono incredibili: i proprietari non riconoscono più la loro casa e gli acquirenti hanno l'effetto "wow!" anche se gli ambienti necessitano di ristrutturazione.





PRIMA  
DOPO



# Valorizzare una CASA ABITATA

Una delle cose più difficili per un acquirente è immaginare la sua futura casa all'interno di spazi abitati e quindi molto personalizzati: ovunque si girerà incontrerà un oggetto che gli ricorderà gli attuali proprietari e ciò gli impedirà di innamorarsi della casa.

Per fare di una casa abitata una casa da rivista è necessario dunque intervenire sugli arredi esistenti per renderli neutri, liberi e puliti.





PRIMA  
DOPO





Se metti in vendita la tua casa mentre ci abiti ancora accertati di presentarla al meglio: puoi affidare questo lavoro all'home stager oppure farlo tu stesso/a.

Se decidi di occupartene tu ti offro un aiuto prezioso: di seguito troverai, stanza per stanza, una comoda checklist che potrai consultare e spuntare mano a mano che andrai avanti con i lavori.

Non temere, **non ci vorrà molto!** Ricorda che il tuo lavoro verrà ripagato non solo con un'ottima vendita ma anche con una casa più piacevole da vivere nel frattempo e meno scatoloni da fare per il trasloco.

Prima di fare il giro per le stanze ricorda queste regole fondamentali che valgono per tutti gli ambienti:

1

#### **MENO COSE CI SONO, MEGLIO È**

Piani puliti, pochi ingombri, pochi colori e neutri: Queste caratteristiche rendono la casa più ariosa e permettono al visitatore di comprendere gli spazi senza essere "distratti" da troppi oggetti e colori. Se sei in dubbio se tenere oppure no un oggetto, togliilo.

2

#### **TUTTO CIÒ CHE È PERSONALE NON SI DEVE VEDERE**

Togliamo fotografie personali, trofei, simboli religiosi, spazzolini, flaconi di sapone, pantofole, fazzoletti, tutto ciò che puoi definire personale e che racconta la tua storia. La parola d'ordine è "neutralità". Entrando l'acquirente non deve vedere la vostra casa, ma immaginarsi già la sua e non potrà farlo se vedrà oggetti che gli ricorderanno altre persone.

3

#### **PULIZIA E PICCOLA MANUTENZIONE**

Sia per il servizio fotografico che per le visite è consigliabile fare una pulizia generale, con particolare attenzione ai vetri delle finestre e agli specchi.

Occupiamoci poi di tutte quelle piccole riparazioni che abbiamo sempre posticipato, come cambiare una lampadina o togliere una macchia dal muro: ora è il momento di farle.

# INGRESSO

Si tratta di una delle parti più importanti perché è la prima che viene vista. Il visitatore, appena entrato, deve dire (o pensare) "wow!"

- Nascondiamo scarpe e pantofole
- l'attaccapanni deve essere vuoto, riponiamo negli armadi borse e cappotti
- svuotatasche e mobiletti d'ingressi devono essere vuoti (no bollette, chiavi, biglietti da visita)
- il tappetino d'ingresso deve essere pulito e ben posizionato
- togliamo foto personali e di famiglia
- possiamo lasciare quadri astratti o paesaggi, libri e riviste

# SOGGIORNO

Anche questo deve essere un ambiente curato perché è la stanza che maggiormente viene valutata in fase di visita. L'obiettivo qui è restituire una sensazione di comfort e fare vedere che c'è molto spazio da usare per tutta la famiglia.

- eliminiamo il superfluo (via la poltrona in più che ingombra il passaggio)
- togliamo i copridivano e le copertine dei cagnolini o dei bambini
- mettiamo ordine nelle librerie e nelle credenze
- i libri possono rimanere se ben allineati
- togliamo foto personali e di famiglia, oggetti religiosi, oggetti personali
- cerchiamo di nascondere i fili della tv, spegnamo la tv
- apriamo le tende, se possiamo sostituiamole con tendaggi bianchi



# CUCINA E SALA DA PRANZO

La cucina deve essere funzionale, accogliente e assolutamente pulita. I piani lavoro devono essere sgombri.

- Il lavello deve essere vuoto e il piano cottura ben pulito
- nascondiamo i piccoli oggetti da cucina tipo rotolo scottex, presine, strofinacci, detersivi
- togliamo le calamite dal frigo
- riponiamo le stoviglie nelle ante
- togliamo i coprisedie
- possiamo tenere esposti frutta fresca, cantinetta dei vini, centrotavola "leggeri" (es vaso con fiori), quadri neutri

# CAMERA DA LETTO

La camera da letto deve essere un tempio di privacy e comfort. È molto importante che i colori della camera siano rilassanti e il letto sia ben fatto e accogliente. Anche qui è fondamentale eliminare alla vista tutti gli oggetti personali

- sostituiamo le tende scure con quelle bianche e teniamole chiuse
- rifacciamo perfettamente il letto, i guanciali non devono essere visibili e il copriletto deve essere neutro, possibilmente chiaro
- liberiamo i comodini (nascondere fazzoletti, blister medicine, fotografie, caricabatteria)
- sui comodini vanno bene lampade, libri e piantine
- togliamo quadri personali, lasciamo quadri neutri e di paesaggi
- riponiamo vestiti e accessori negli armadi
- possiamo tenere esposti cuscini decorativi e coperte

# CAMERA DEI RAGAZZI

Spesso la camera dei bambini e dei ragazzi è la più difficile da riordinare. Eppure anche questo è uno spazio da curare e da ripulire: ricordate che anche gli acquirenti senza figli devono poter immaginare questo spazio, per esempio come studio.

- riponiamo in scatoloni tutti i giochi e nascondiamoli negli armadi
- riponiamo negli armadi tutti i vestiti
- rifacciamo bene i letti, i guanciali non si devono vedere
- togliamo tutte le foto, i disegni, i premi, i certificati e tutte le cose personali
- diamo risalto alla "zona studio" e alla libreria, se presente.

# BAGNO

Il bagno deve ricordare all'acquirente una piccola spa, deve essere pulitissimo, intimo e dare una sensazione di fresco e di natura.

- puliamo molto bene i sanitari
- puliamo molto bene gli specchi e i vetri della doccia
- nascondiamo spazzolini, rasoi, detergenti e flaconi vari.
- nel bagno vanno molto bene le piante: possiamo tenerle esposte ed eventualmente aggiungerle
- mettiamo asciugamani neutri, meglio ancora se bianchi: posizioniamoli con molta cura, ben piegati o arrotolati
- la tavoletta del gabinetto deve essere abbassata
- teniamo chiuse le tende (mettiamole sempre bianche)

# GIARDINO, BALCONI, TERRAZZE

Non dimentichiamo le zone esterne, soprattutto se sono le prime cose che il visitatore vede entrando nella proprietà. La zona esterna è una caratteristica che gli acquirenti valutano molto attentamente

- il giardino deve avere l'erba rasata, le siepi devono essere tagliate
- puliamo bene il pavimento di terrazze e balconi
- nascondiamo gli oggetti da giardinaggio e tutti gli elementi che creano disordine visivo
- apriamo ombrelloni, sdraio, tavolini e sedie, anche se è inverno
- ritiriamo gli stendini e liberiamo gli ingombri



Molto bene, hai fatto un ottimo lavoro! Il fotografo ora è pronto a scattare una Casa da Rivista!

E dopo le fotografie?

Essendo una casa abitata, nessuno si aspetta che sia impeccabile. Tuttavia ti consiglio di sistemare la tua casa al meglio per ogni visita, ripercorrendo quanto più possibile gli step che hai appena visto.

Per esempio puoi tenere a portata di mani gli scatoloni in cui riporre velocemente gli oggetti e ritirarli fuori finita la visita.

Prima di salutarti ti do ancora due consigli davvero preziosi:

1- Fai attenzione agli **ODORI**. Arieggiare gli ambienti prima delle visite è fondamentale perché l'odore provoca sensazioni inconscie negli acquirenti (positive o negative) e sono potentissimi vettori emozionali delle decisioni. Attenzione anche a non eccedere con i profumi perché l'effetto può essere lo stesso che con i cattivi odori: chiedi alla tua home stager di lasciarti una fragranza particolare per deodorare le stanze prima della visita.

2- Lascia la casa durante le visite e permetti al tuo agente immobiliare di **ACCOMPAGNARE DA SOLO GLI ACQUIRENTI**. Ti spiego perché: solitamente gli acquirenti durante la visita hanno osservazioni e obiezioni da fare ma se il proprietario è presente non osano esprimerle ad alta voce, e se ne torneranno a casa con un'impressione negativa. È molto importante invece che lo facciano perché l'agente immobiliare sa esattamente come gestirle e far cambiare loro punto di vista.



Non mi resta che augurarti  
una buona vendita!

Se valorizzerai la tua casa lo sarà di certo!  
La tua home stager di fiducia,  
Elisa Ricci



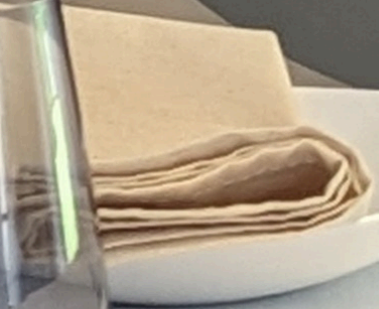
[elisaricci\\_raccontidicase](https://www.instagram.com/elisaricci_raccontidicase)





Ogni casa può essere  
una Casa da Rivista.

Anche la tua.



ER

HOME STAGING | FOTOGRAFIA