

Anno 2 - Numero 4 - Aprile 2020

M

MAGAZINE  
MORABITO IMMOBILIARE

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | 02 33497095 | info@immobiliaremorabito.it

## Vendere casa: il WEB come alleato digitale

Approfondimenti e novità  
a cura di



# Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

ci troviamo tutti noi in un periodo davvero particolare, ma proprio per questo abbiamo deciso di non interrompere, neanche momentaneamente, la pubblicazione del Magazine, per continuare a stare con voi e farvi compagnia con diversi argomenti legati al tema della casa e dell'immobiliare. E, avendo più tempo a disposizione, potrete approfondire quelli che vi interessano maggiormente. Grazie per seguirci, speriamo sempre più numerosi.

Il magazine di Aprile apre con un articolo "di stagione" sui nuovi condizionatori smart che consentono, attraverso uno strumento di controllo, di rinfrescare la casa secondo le proprie esigenze, anche da remoto, garantendo quindi risparmi di energia e di consumi. Dispositivo da utilizzare anche con un impianto già esistente.

La stanza per i nostri figli è uno dei locali da progettare e arredare con grande amore e attenzione, perché sarà il loro spazio esclusivo dall'infanzia all'adolescenza, fino all'età adulta. Lo studio Revolver suggerisce la strategia migliore in tema di mobili, accessori e di decorazione: dai sistemi componibili che si evolvono nel tempo, incorniciati dai colori alle pareti, circondati da accorgimenti che la rendono la loro camera più accogliente.

In questo numero, la Casa del Momento è la propria, quella che in questi mesi è diventata il guscio di ognuno di noi, quella che abbiamo avuto modo di scoprire, di riordinare e di vivere finalmente con tempi nuovi, e con la possibilità di pensare (e magari anche realizzare) a qualche sogno lasciato in sospenso: piccole modifiche per sentirla sempre più nostra e godere del piacere di viverla così intensamente.

Un tema sempre d'attualità è quello della sicurezza: vivere in un appartamento o in una casa singola attrezzata con sofisticati sistemi antieffrazione è possibile, sia che la casa sia in ristrutturazione, sia che la abitiamo. Dalle porte blindate alle tapparelle in acciaio, dalle finestre con vetri antisfondamento alle telecamere, un po' di suggerimenti da valutare a seconda della posizione della nostra dimora e della situazione. E che si possono controllare anche quando si è fuori o in vacanza, con lo smartphone attraverso una App.

Il web è diventato un alleato insostituibile nel momento in cui si decide di mettere in vendita una proprietà immobiliare: dalla realizzazione di uno styling interno e di un servizio fotografico che esaltino la sua potenzialità, fino alla pubblicazione su internet, su portali e social che la facciano conoscere capillarmente. Perché questo percorso sia veramente efficace è indispensabile rivolgersi a un "professionista", in modo specifico a un'agenzia immobiliare che opera anche su internet: saprà elaborare una strategia completa e vincente dal punto di vista di immagine, visibilità e commerciabilità. Ecco come fare.

Buona lettura  
Francesco Morabito



**FRANCESCO MORABITO**

*Agente Immobiliare*

Iscrizione R.E.A. n. 1918326 CCIAA di Milano

APRILE 2020

**IN QUESTO NUMERO:**

Tecnologia e risparmio: i vecchi condizionatori diventano smart >> pag.3

La Cameretta dei bimbi: fantasia e creatività per personalizzarla >> pag. 5

La Casa del Momento: la nostra >> pag. 8

Casa sicura? Basta un'App >> pag. 10

Vendere casa: il WEB come alleato digitale >> pag. 12

Mensile di approfondimento a cura di  
**Morabito Immobiliare**  
[www.morabitoimmobiliare.it](http://www.morabitoimmobiliare.it)

Progetto grafico, impaginazione ed  
edizione a cura di **WebKey.80**  
[www.broadweb80.it](http://www.broadweb80.it)

## Tecnologia e risparmio: i vecchi condizionatori diventano smart

La parola d'ordine di questi tempi è "risparmio", e lo sarà ancor di più nell'immediato e incerto futuro che ci apprestiamo a vivere, segnati da settimane di confinamento forzato per l'emergenza Covid-19. E i prossimi mesi, che potranno essere di rinascita, vedranno il lento risveglio della natura e il ritorno del sole e della bella stagione.

Tanti di noi sono diventati più "tecnologici" in questo periodo, stiamo scoprendo risorse multimediali e dispositivi che ci stanno aiutando a superare e affrontare le piccole difficoltà della vita quotidiana in casa: uno degli aspetti che molti dovranno tenere in considerazione nei prossimi mesi, con il ritorno del caldo, è il tema della climatizzazione.

### Risparmiare con la tecnologia

I condizionatori di casa, se troppo vecchi, potrebbero generare consumi molto alti se il loro utilizzo non fosse correttamente ottimizzato. La sostituzione di un vecchio condizionatore è certamente un'operazione che può prevedere esborsi economici anche di qualche migliaio di euro, e in tempi come questi è una situazione che spaventa e che tante famiglie cercheranno di rinviare a tempi migliori.



Tecnologia e risparmio: i vecchi condizionatori diventano smart

Oggi però è possibile sfruttare la tecnologia per ottimizzare il funzionamento di condizionatori datati, con una spesa iniziale spesso irrisoria e con risultati apprezzabili da subito in termini di risparmio economico ed energetico.

Ognuno di noi, grazie alla domotica, può quindi rendere "intelligente" il condizionatore in poco tempo e senza necessariamente dover ricorrere all'intervento di un tecnico specializzato.

## Il dongle

Trasformare un climatizzatore facendolo diventare "smart" ci aiuta a sprecare meno, a risparmiare sulla bolletta energetica e ad ottenere un maggior comfort nelle nostre abitazioni. E basta davvero poco: è sufficiente un piccolo dispositivo chiamato "dongle", che si sostituisce al tradizionale telecomando a infrarossi, e grazie a questa comune e diffusa caratteristica diventa compatibile praticamente con tutti gli apparecchi attualmente installati nelle nostre case.

Il dongle si connette facilmente allo smartphone, oppure ai cosiddetti assistenti vocali come Google Home o Alexa, e serve principalmente ad aumentare le funzionalità del condizionatore: offre diversi servizi come il monitoraggio dei consumi, che ci permette di ottimizzare il funzionamento dell'apparecchio adattandolo alle condizioni meteorologiche e alle nostre abitudini casalinghe. Programmando ad esempio

l'accensione o lo spegnimento in base alla nostra presenza o meno in casa, o regolandolo sulla temperatura, possiamo raggiungere un risparmio del 40% all'anno sui consumi. Naturalmente anche i dongle sono disponibili in diverse fasce di prezzo, a seconda del livello di sofisticazione e delle funzioni presenti: alcuni modelli infatti, oltre al monitoraggio, possono inviare report e notifiche dettagliate, ma bastano davvero pochi euro per una versione base che già consente notevole risparmio.

Con solo qualche piccolo accorgimento, una app e addirittura tramite la vostra voce sarà dunque possibile gestire la climatizzazione domestica.





## La Cameretta dei bimbi: fantasia e creatività per personalizzarla

La camera da letto dei più piccoli è una stanza che merita un discorso esclusivo e a sé stante rispetto al resto della casa; qualsiasi età abbiano i piccoli di casa, che siano bimbi in età prescolare, o bambini già grandi e autonomi e pieni di energia da sprigionare, o adolescenti in pieno cambiamento ormonale, la cameretta rimane il covo unico ed esclusivo e a sé rispetto al resto della casa. Le parole chiave per questa stanza sono: personalizzazione, creatività, fantasia e definizione dello spazio.

A cura di REVOLVER - Home Staging e Relooking

La cameretta deve innanzi tutto essere progettata per seguire la crescita dei piccoli di casa, pertanto per gli elementi che rimarranno nel tempo, letto, armadio, scrivania, il suggerimento è quello di sceglierli di buona fattura e abbastanza neutri, pensare a lungo termine e con la flessibilità che possano permanere o essere riadattati nel tempo, come una scrivania regolabile in altezza potrebbero essere una buona idea considerando che il bimbo/a diventerà un adolescente.

Dobbiamo invece accompagnare e stimolare la crescita dei piccoli di casa con tutti gli abbellimenti e le possibili soluzioni non permanenti che possano stimolare da una parte la creatività e l'energia dei bimbi, dall'altra parte rispecchiare la personalità dei nostri figli sfruttando e razionalizzando al meglio gli spazi a disposizione

La Cameretta dei bimbi: fantasia e creatività per personalizzarla

La prima grande opera di abbellimento della camera dei bimbi risiede in una tinteggiatura delle pareti con i giusti colori e tinte, scegliendo tonalità quali azzurro, celeste e giallo per i maschietti; rosa, giallo, viola tenue, per le femminucce che poi nel tempo potrà seguire l'evoluzione adolescenziale magari con una carta da parati.

Oltre a pitturare le pareti possiamo decorarle applicando stickers adesivi per la cameretta, ossia delle decorazioni che possono essere attaccate alle pareti, che chiaramente muteranno e potranno essere rimosse e aggiornate in base alla crescita.

Le tende, altro elemento di forte impatto e utilità, e garante della loro riservatezza, giocano un ruolo fondamentale nella camera da letto dei bimbi, perché devono essere in grado di bloccare la luce durante la notte o i riposini pomeridiani, per conciliare al massimo il sonno, ma allo stesso tempo danno colore e luce e personalità durante il giorno e le ore di attività.

Ecco perché si consigliano i doppi bastoni, per applicare due tipologie di tende con diverso grado di trasparenza e quindi passaggio della luce.

Abbinato alle tende, al fine dare ordine e personalità, è il copri letto ed i cuscini, dai piumoni alle trapunte.

Possiamo comperare anche delle tende già confezionate, di colore neutro, e poi abbellirle con inserti di tessuto, magari scelti direttamente dai nostri bimbi, e poi riprese e ricamate appunto nel copri letto e nei cuscini in un unico tema ad hoc per la nostra cameretta.



La Cameretta dei bimbi: fantasia e creatività per personalizzarla



L'illuminazione della camera da letto dei bimbi è un altro fattore importantissimo perché dei punti luce mal posizionati o delle lampadine sbagliate possono fare affaticare la vista dei bambini nel gioco e nei ragazzi durante lo studio.

A volte basta semplicemente sostituire vecchie lampadine con quelle di nuova generazione a led.

Col passare del tempo la cameretta si trasforma in un deposito di oggetti, giocattoli, giornali, libri e oggetti vari e variegati che non si sa dove mettere.

Dobbiamo fare ordine, è importante trovare raccoglitori di oggetti ben organizzati e che possono essere anche semi mobili: box con ruote, o scatole che possano essere ben organizzate e permettano di sfruttare lo spazio a disposizione, facendo diventare la stanza più ampia e luminosa e quindi più bella.

Lo spazio è davvero l'elemento cardine nella camera dei bambini quindi ricordiamoci che prima di iniziare a ordinare mobili, carta da parati o rifare un pavimento, bisogna essere ben consapevoli di come si vuole organizzare lo spazio. Come fare ad esempio ad affiancare lo spazio per giocare a quello per i compiti. Ricordando che la creatività è fondamentale ma i nostri figli avranno bisogno anche di limiti e regole, non solo nell'educazione, ma anche in cameretta, nel loro SPAZIO ESCLUSIVO.

Anastasia Bellegoni  
Revolver - Home Staging e Relooking  
di Anastasia Bellegoni & Giovanna Girardi  
hsrevolver.com



REVOLVER  
CASE DA VIVERE



## La Casa del Momento: la nostra

La Casa del Momento: è la nostra, quella che abbiamo, quella che sogniamo, quella che avremo.

Da circa un mese tutti gli Italiani sono costretti in casa: è l'occasione per riflettere, trovare nuovi stimoli e nuovi equilibri. E riconsiderare il proprio modo di vivere, anche riguardo alla casa. Ma è veramente una costrizione che ha aspetti solo spiacevoli?

Guardare fuori dalla finestra: chi ha tempo per farlo? È un gesto automatico la mattina per vedere che tempo fa, se non ci fidiamo del simbolo e della temperatura sullo smartphone..., è un modo di vedere il mondo paradossalmente nuovo, o per chi non lo può fare temporaneamente.

Proprio come tutti noi adesso, in un periodo della nostra vita così particolare, in cui centinaia di milioni di persone sono in casa a causa di un nemico sconosciuto e subdolo più di una guerra.

C'è chi vede palazzi, chi il mare, la montagna, alberi; ma c'è anche chi guarda un cortile, un muro o nulla di affascinante. Ciò che abbiamo davanti agli occhi ci lega a quella che era la nostra vita di tutti i giorni fuori da casa, scandita da orari, impegni, incontri, socialità. Ora siamo tutti costretti in un appartamento o in una villa, chi solo, chi in coppia, chi con la famiglia, a pensare al presente, ma anche al futuro, con tanto tempo a disposizione e con la mente che può spaziare in direzioni infinite. Vivendo le giornate dentro casa, dove, col passare dei giorni, una volta completato il lavoro o le faccende domestiche, il sogno si sovrappone alla realtà.

La Casa del Momento:  
la nostra

Ci ritroviamo seduti sul divano e ci guardiamo intorno: scopriamo un angolo sconosciuto del soggiorno, pensiamo a quel mobile di famiglia a cui abbiamo rinunciato e che ora starebbe bene di fianco al tavolo da pranzo.

Il pensiero corre a come avevamo immaginato la nostra prima casa, a com'è nella realtà e a cosa potremmo cambiare per farla diventare ancora più a nostra immagine.

La casa è lo specchio di chi la abita, si dice, ma a volte manca il tempo di curarne i particolari: questo potrebbe essere il momento giusto. Per esempio, se l'esterno non è affascinante, si può definire lo spazio della finestra con una tenda di un tessuto colorato, magari con ricami tono su tono che richiamano l'attenzione e non ci fanno sentire la necessità di aprirla.

Oppure, se abbiamo la fortuna di abitare nel verde, togliamola proprio la tenda, e gli alberi saranno la nuova cornice naturale alla nostra vita.

E se non riusciamo a essere inattivi, dopo aver letto qualche capitolo di un buon libro, visto qualche episodio della serie preferita, si può iniziare a "fare ordine", eliminando il superfluo e conservando solo ciò che veramente ci è utile o a cui siamo affezionati. Proprio come consiglia un libro di successo: è un'operazione che richiede attenzione e che ha il magico potere di calmare e di dare soddisfazione una volta arrivati alla fine.



E anche la casa più piccola, o che noi consideriamo tale, acquisterà nuovi spazi e ci sarà modo di ritagliare un angolo studio per esempio, proprio quello che mancava e che ora è diventato quasi indispensabile. Per non parlare della cucina, che in questo mese è diventata una palestra dove sperimentare nuovi piatti: finalmente ci ritroviamo a cucinare con una nuova passione, come se fossimo a MasterChef. È arrivato il tempo di renderla razionale per poterla usare spesso anche un domani, quando saremo di nuovo rincorsi dagli impegni.

E così ogni stanza è da riscoprire, amare così com'è o "rimpaginare" con gli stessi arredi, ma disposti in modo diverso o arricchiti da un particolare che abbiamo trovato in un altro locale.

E così via, fino a creare intorno a noi una casa nuova, "su misura", dove sarà bello stare senza sentirsi prigionieri, indipendentemente da quello che succede fuori.

## Casa sicura? Basta un'App

Per scoraggiare intrusioni indesiderate nella propria casa, esistono sul mercato un'infinita serie di barriere e di sistemi antieffrazione. Grazie alla domotica e a dispositivi wi-fi si possono attivare e controllare anche da remoto, attraverso lo smartphone.

Secondo le statistiche più recenti, in Italia i furti in appartamento sono circa 520 al giorno, numero in diminuzione rispetto al passato grazie alle protezioni installate dai proprietari, insieme all'operato delle Forze dell'Ordine e delle società di vigilanza.

Per proteggere la propria abitazione nel migliore dei modi, la prima cosa da fare è analizzare e valutare il grado di rischio di esposizione al pericolo di furti, e poi decidere quali soluzioni adottare.

Se la casa è in ristrutturazione le scelte potranno essere più radicali e mirate: oltre alle porte blindate e ai portoni rinforzati anti intrusione e allarmati dei garage di ultima generazione, di cui esistono infiniti modelli certificati, da rendere gradevoli alla vista con finiture su misura, un capitolo vasto è quello delle finestre e portefinestre.

La loro sicurezza non dipende solo dai materiali con cui sono costruite, per esempio l'acciaio, ma anche da speciali serrature antieffrazione, dotate di più perni e con un sistema che protegge il lato delle cerniere dell'infisso dai tentativi di scardinamento.



## Casa sicura? Basta un'App

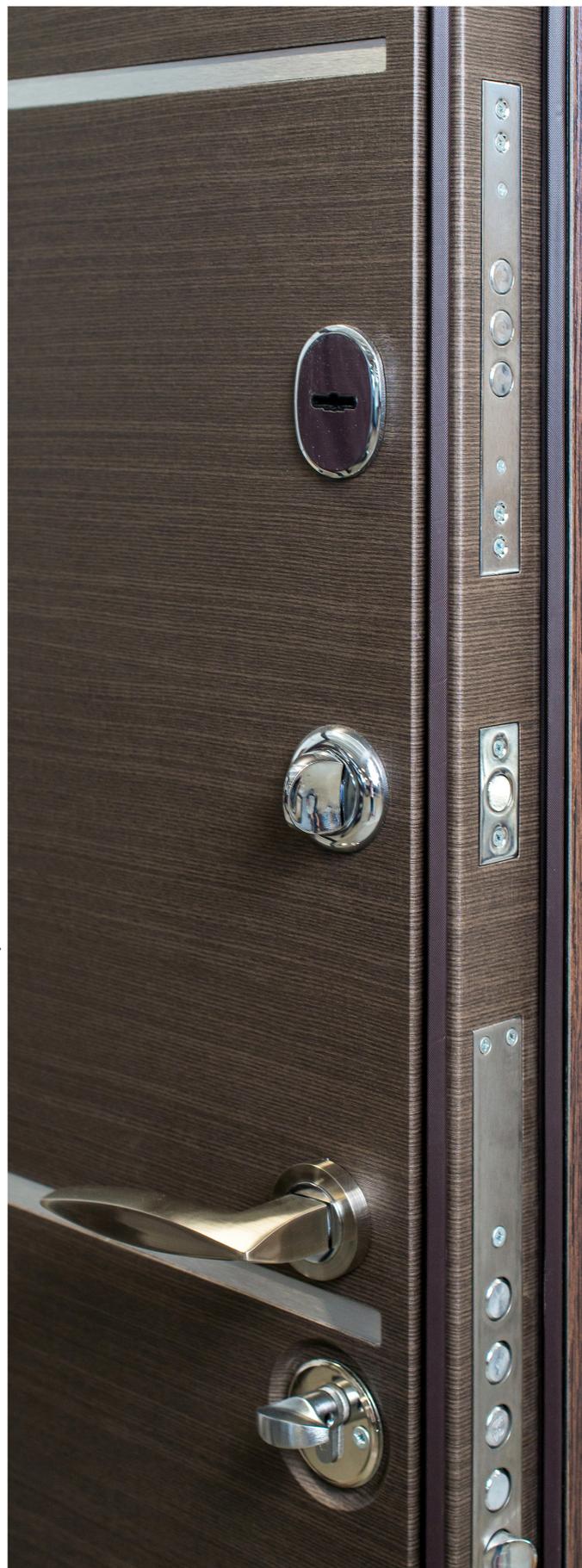
In tema di vetri, ideali sono quelli antisfondamento, che garantiscono anche isolamento termico e acustico, nel rispetto dell'ecosistema e con un occhio al risparmio di energia, e quindi dei costi. Porte e finestre possono essere collegate ad allarmi acustici che si attivano nel momento in cui ospiti indesiderati cercano di entrare nell'abitazione e a telecamere (soprattutto nel caso di residenze unifamiliari) che controllano l'esterno e i locali interni.

Se invece si vuole rendere più sicura la casa che già abitiamo, e si vogliono limitare i costi, è possibile adottare piccole e strategiche soluzioni, come sostituire la serratura della porta blindata scegliendo tra i prodotti certificati (per esempio la serratura a cilindro europeo), cambiare gli avvolgibili scegliendoli in acciaio, e/o aggiungere grate fissate nel muro.

Allarmi e telecamere collegate a porte e infissi, oppure più semplicemente (le telecamere) montate negli angoli strategici della casa, sono sempre più sofisticati e nello stesso tempo più semplici da installare, utilizzare e tenere sotto controllo.

Esistono infatti App da scaricare sul proprio smartphone che avvisano in tempo reale con una chiamata o un segnale sonoro se qualcuno sta entrando in casa, consentendo un controllo da remoto costante che dà tranquillità ogni volta che si esce dalla propria abitazione. Nello stesso tempo permettono di disattivare i sistemi antieffrazione, sempre da remoto, se nell'appartamento o nella villa deve entrare qualcuno che si desidera e che non ha il controllo di tali dispositivi.

Grazie alla tecnologia avanzata, che permette di attivare anche allarmi interni in presenza degli abitanti della casa, isolando locali al momento non utilizzati, sarà sempre più sicuro abitare dimore anche isolate, e uscire e partire per le vacanze sapendo di poter controllare incursioni poco gradite.



## Vendere casa: il WEB come alleato digitale

Quando si decide di vendere casa è necessario considerare tutta una serie di aspetti tecnici, estetici e burocratici, che se sottovalutati possono incidere negativamente sulla buona riuscita dell'operazione immobiliare che ci si appresta ad intraprendere.

Abbiamo spesso parlato sul nostro sito e sul nostro blog dell'importanza dell'immagine da conferire a un appartamento o una villa in vendita, di quanto possa positivamente aiutare ad esempio un intervento di home staging per preparare l'immobile dal punto di vista estetico. Abbiamo sottolineato l'importanza delle fotografie degli ambienti, preferendo scatti professionali che siano in grado di valorizzare il più possibile anche proprietà difficili da raccontare per immagini.

La preparazione visiva della casa è l'imprescindibile punto di partenza per accedere al secondo fondamentale aspetto: la diffusione, la presentazione al pubblico.



In passato uno dei mezzi più efficaci per far conoscere il proprio immobile in vendita era la carta stampata: erano molto utilizzati volantini, brochure e annunci su riviste specializzate. Oggi siamo in piena era digitale e inevitabilmente anche il modo di pubblicizzare appartamenti e ville si è adeguato sfruttando nuovi canali e nuove tecnologie.

Tutti noi siamo legati ormai profondamente, per professione o per svago, ai nostri tablet, smartphone e computer.

Vendere casa: il WEB  
come alleato digitale

Passiamo molte ore a sfogliare pagine web: il digitale raggiunge un bacino di utenza importante, con numeri e audience che la carta stampata difficilmente può eguagliare. Per questo sarebbe un grave errore non prevedere una capillare diffusione dei dati, delle immagini e delle caratteristiche della nostra casa su internet.

## Sfruttare il web: il digital marketing

Naturalmente lo sviluppo digitale negli ultimi anni ha favorito la nascita di un'infinità di applicazioni, siti e piattaforme specializzate che offrono servizi avanzati per promuovere un immobile, anche in autonomia. È necessario però saper sfruttare queste soluzioni scongiurando l'effetto contrario: gli strumenti tecnologici infatti possono rivelarsi un'arma a doppio taglio se non correttamente utilizzati.

Pensate all'effetto che potrebbe avere un annuncio immobiliare su un portale specializzato privo di una adeguata descrizione, con dati imprecisi e magari con immagini scure e sbiadite: sicuramente sarà penalizzato rispetto ad altre realtà con un aspetto più gradevole e professionale.

Esistono tecniche specifiche che hanno la capacità di rendere maggiormente visibile un annuncio immobiliare rispetto agli altri: non parliamo solo delle pur valide campagne di marketing a pagamento, ma di SEO, la Search Engine Optimization, che prevede una serie di attività volte a migliorare il posizionamento di un'informazione o di un contenuto sui motori di ricerca (Google in primis, ma anche altri come Bing, Yahoo, Yandex etc.).

## Valutare il supporto di un Professionista

Per questo motivo, se ci si rende conto di non possedere conoscenze tecniche adeguate o di essere limitati sul piano della

comunicazione e del marketing, è consigliabile rivolgersi ad Agenzie Immobiliari che siano tecnologicamente attrezzate per far fronte alle necessità pubblicitarie di chi vuole vendere la propria casa.

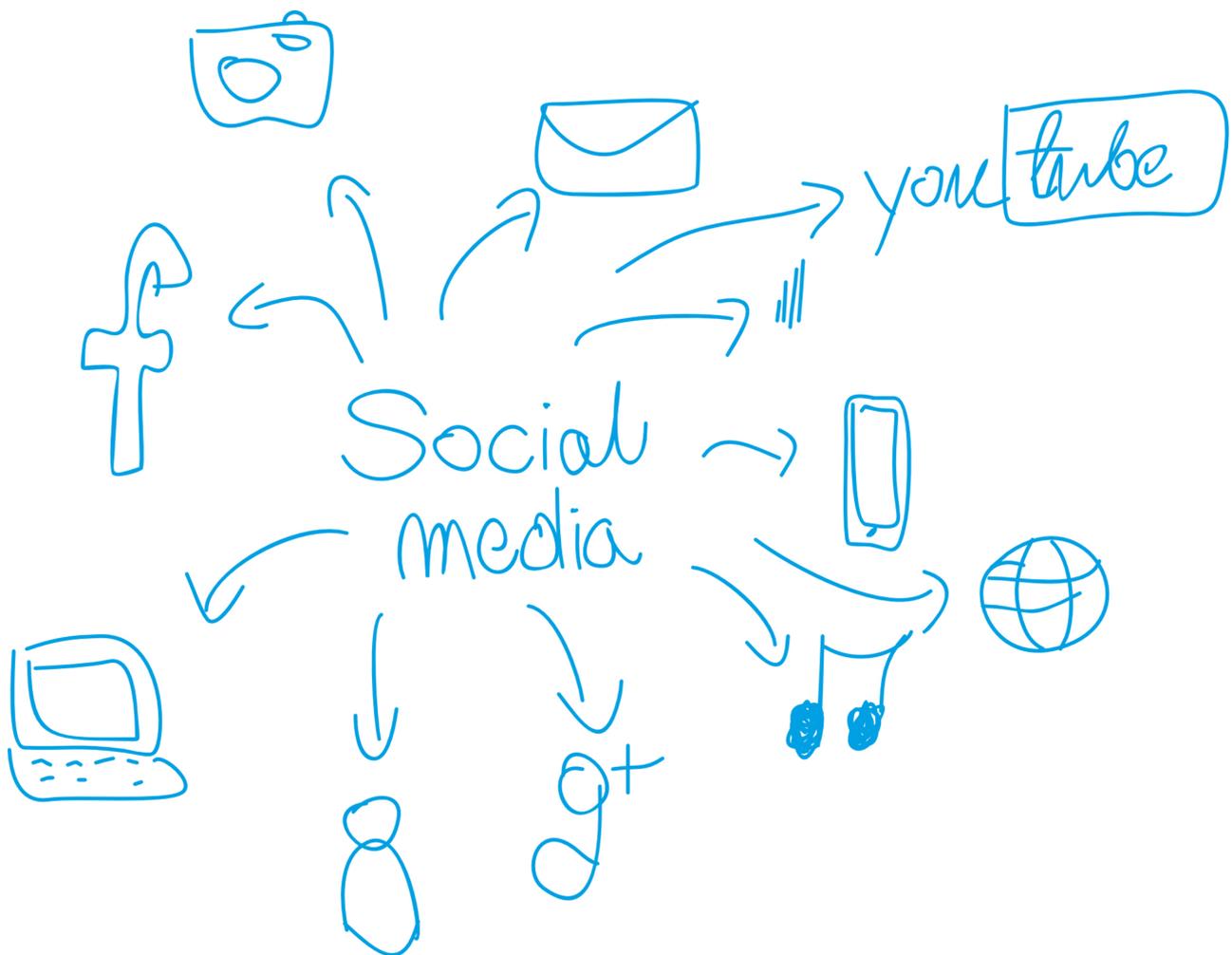
Le Agenzie più virtuose si sono dotate di siti internet ottimizzati, sui quali sono pubblicati gli annunci immobiliari con tecniche SEO avanzate: l'approccio tecnologico dell'Agente Immobiliare oggi rappresenta un grande vantaggio per il cliente, sia in termini di tempo da dedicare all'attività di marketing che di capacità di raggiungere un elevato numero di potenziali acquirenti.

Attraverso gestionali dedicati, l'Agenzia Immobiliare è in grado di pubblicare l'annuncio di un immobile in vendita o in affitto contemporaneamente su decine di portali immobiliari, dai più importanti e blasonati, a quelli minori ma pur sempre validi per arrivare al pubblico in modo capillare e diretto.



Non bisogna infine sottovalutare il ruolo di cassa di risonanza che assumono oggi i Social Network per il marketing immobiliare: Agenti Immobiliari e agenzie specializzate sono presenti in modo massiccio sui più importanti canali Social, attraverso i quali è possibile rilanciare l'annuncio immobiliare, anche in questo caso in modo professionale e con il vantaggio della simultaneità multi-canale.

Quelle descritte sono tutte operazioni che difficilmente possono prescindere dal coinvolgimento di un Professionista, non solo per l'espletamento delle pratiche burocratiche e la consulenza immobiliare, ma anche per il delicato tema della diffusione pubblicitaria. Una comunicazione sbagliata mette a rischio la possibilità di vendere appartamenti e ville in tempi congrui e la stessa aspettativa economica.





Via Torino 2, 20123 Milano  
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

Tel. 02 33497095  
info@immobiliaremorabito.it  
www.morabitoimmobiliare.it