

## Presentazione dei servizi DigicasaSTUDIO

Alla luce di un mercato immobiliare profondamente mutato negli ultimi anni, con una domanda più esigente ma con diminuite risorse finanziarie, è indispensabile che le imprese costruttrici attuino strategie ispirate ad una forte efficienza, attraverso una strutturata specializzazione dei ruoli che partecipano al processo produttivo.

Il modello dell'imprenditore che studia le operazioni, gestisce la logistica e i fornitori, segue i lavori e si occupa anche del procacciamento degli acquirenti, facendo gli appuntamenti di vendita e trasmettendo i documenti ai notai, non è solo antiquata, ma decisamente improduttiva ed inefficiente.

Nel momento in cui la domanda si è molto emancipata, anche grazie alle informazioni (pur confuse o imprecise) presenti in internet, è necessario che le imprese si avvalgano di una struttura commerciale capace, che curi in modo mirato e continuo i suoi interessi.

Dopo molti anni di mediazione pura, abbiamo formato uno studio con uno staff specializzato e con ruoli precisi. Assistiamo l'impresa in tutte le fasi dell'operazione immobiliare, a partire dalla progettazione (o dall'attenta verifica di una progettazione già fatta) al fine di identificare gli elementi ormai necessari a realizzare immobili che soddisfino le richieste della domanda, passando poi alla scelta degli strumenti necessari per la propaganda (rendering d'interni ed esterni elaborazioni grafiche di planimetrie, cartelli cantiere, volantini, brochures, e dossier da consegnare al cliente ad ogni appuntamento di vendita).

Dedichiamo tutto il tempo necessario al cliente che desideri modificare (per quanto possibile) il progetto e lo seguiamo nelle varie fasi della costruzione coordinandoci con la D.LL. per l'impiantistica e le modifiche concordate.

Seguiamo i mutui grazie a convenzioni con i principali istituti bancari gestendo i clienti fino alla stipula definitiva.

Possiamo anche provvedere agli accatastamenti (con costi per l'impresa decisamente più competitivi della media), alle Dia / Scia dei clienti (ad esempio, per pompeiane e pergole) nonché agli Attestati di certificazione energetica.

Il nostro personale aggiorna continuamente gli immobili presenti sul nostro sito e, soprattutto, sui principali portali immobiliari, assicurando un posizionamento degli annunci con un ranking elevato, con ottima qualità (aggiornando foto, rendering, video realizzati e montati in studio, capitolati e schede descrittive). Monitoriamo l'indicizzazione del nostro sito nei principali motori di ricerca con particolare riferimento a Google.

Attuiamo strategie pubblicitarie ad hoc seguendo una precisa tempistica, con azioni diverse in momenti diversi, per mantenere costante la domanda evitando di rimanere statici in un mercato nel quale "chi si ferma è perduto".

Grazie alla decennale collaborazione con Ruffato Costruzioni, abbiamo sviluppato un servizio efficiente che forniamo alla ditta Lara s.r.l., Sorapis s.r.l., Ortigara s.r.l. e Unicost s.r.l.

Noi siamo “la struttura commerciale dell'impresa”. Per il cliente siamo l'organo aziendale che effettua la “vendita diretta”.

Il cliente sente di relazionarsi direttamente con l'impresa, senza costi aggiuntivi, con le sicurezze che frequentemente gli operatori immobiliari classici non possono offrire per scarsa preparazione specifica sul cantiere. I clienti hanno la sensazione di poter fare le loro scelte con calma e ponderazione perché non pressati dall'agente immobiliare che, temendo di perdere l'affare, talvolta esercita pressioni inopportune e spesso controproducenti (anche sui prezzi).

Gestiamo gli appuntamenti di vendita a seconda delle esigenze e possibilità della clientela prevedendo anche visite a domicilio. Così verifichiamo se il cliente ha l'esigenza di vendere per comprare e se, in effetti, l'operazione è fattibile.

In studio o a domicilio, ci avvaliamo di computer portatili, schermi e proiettori, tavole e planimetrie graficamente ben elaborate con misure, arredamenti in scala, in modo da stimolare al massimo tutti i canali sensoriali e amplificare l'interesse. Gli appuntamenti di vendita terminano sempre con la consegna al cliente di una scheda immobile con misure, caratteristiche generali, rendering, foto, planimetrie, capitolato, foto o render di interni con arredamento, in modo che questi, una volta tornato a casa, possa alimentare il proprio desiderio di acquisto con materiale completo, graficamente curato e certo NON con una fotocopia annerita di un disegno.

Abbiamo anche stipulato un contratto di collaborazione con una primaria ditta di mobili, che arreda alcune unità che sfruttiamo come “campione visivo”, risolvendo drasticamente l'annosa obiezione sulla dimensione dei locali che, in genere, chi non è abituato al nuovo, non riesce a percepire correttamente.

## I nostri compensi

Partendo dal presupposto di un corretto collocamento degli immobili sul mercato, il nostro compenso è del 4%.

Nel compenso è inclusa tutta l'attività sopra esposta esclusi i seguenti servizi:

1. realizzazione di tre visuali render per cartello cantiere per un costo complessivo di € 350 (tutte le altre visuali anche interne le realizziamo per la vendita senza ulteriori costi);
2. Cartello cantiere (realizzazione e stampa circa € 350).  
Ci occupiamo comunque delle pratiche burocratiche;
3. Attestati di certificazione energetica (€ 200);
4. Accatamenti (previo preventivo).

- Modalità operative**
- a. **Analisi di mercato** (con relazione dettagliata)
    1. verifica dei valori di vendita delle unità in progetto;
    2. analisi della concorrenza in zona (tipologia, prezzi, ragioni dell'invenduto, reazioni della domanda);
    3. analisi del progetto (suggerimenti relativi ai dettagli - se realizzabili - che possano stimolare l'interesse della domanda)
  - b. **Approntamento degli strumenti pubblicitari**

## I. Realizzazione Schede Immobili

### Camisano Vicentino

AMBIENTI	mq
soggiorno angolo cottura	43
camera singola	11,5
camera doppia	13
camera matrimoniale	17,6
bagno finestrato con vasca	6,5
disimpegno	7,5
bagno con piatto doccia	5,2
ripostiglio / guardaroba	1,5
ripostiglio / lavanderia	1
<b>TOTALE metri calpestabili</b>	<b>106,8</b>
terrazza e loggia	54
garage	18

COMFORTS E ACCESSORI
riscaldamento a pavimento con caldaia condensazione
predispensione A/C, TV satellitare, pannelli solari
cappotto esterno da 10 cm e fonoassorbente
infissi esterni e interni bianchi
sanitari sospesi

### Residence TURCHESE

soluzioni bicamere e tricamere




**DESCRIZIONE - TRICAMERE ultimo piano**

In Piazza della Repubblica, finalmente un Grande TRICAMERE con meravigliosa TERRAZZA panoramica di quasi 50 mq. Costruzione di 8 appartamenti, tutto fuori terra, senza ascensore e condominialità. L'appartamento al secondo piano (ultimo) avrà ingresso da un pianerottolo che serve solo i 2 appartamenti dell'ultimo piano. Si accede con porta blindata al soggiorno-cucina di ben 43 mq, in prossimità dell'ingresso un ripostiglio-guardaroba, poi il corridoio che porta alla zona notte con tre camere, due bagni e un antibagno lavanderia. La matrimoniale ha un suo poggolo 'riservato' con il vano caldaia, mentre alla GRANDE TERRAZZA si accede dalle altre due camere da letto e dal soggiorno. La parte della terrazza antistante il soggiorno sarà coperta da una pergola in legno e verrà ricavato anche un caminetto esterno. Il garage è fuori terra. Il cantiere sta per partire, quindi, è possibile intervenire con modifiche e personalizzazioni TOTALI.





servizi per le costruzioni

VENDITA DIRETTA SENZA SPESE D'AGENZIA - 0444.1577489  
 Via XX Settembre, 37 - 36043 Camisano Vicentino, Vicenza  
 Cell. 346.2149022 Dott. Massimo De Gregorio - www.digicasa.it

2.

Realizzazione planimetrie colorate con arredamento in scala;



3.  
Realizzazione rendering assolutamente verosimili;



3a.  
Realizzazione rendering interni;



4.  
Volantini;

### Trifamiliare e Ville a schiera **VALENTINA** Camisano Vicentino



In via Stadio, villetta TRIFAMILIARE NUOVA, su 2 livelli fuori terra. Ingresso carraiolo e pedonale indipendente. GIARDINO PRIVATO di 260 mq. Al piano terra, zona giorno con TRAVI in LEGNO a VISTA, cucina separabile, bagno, lavanderia e garage. Zona notte con 3 camere con logge, e secondo bagno.

Riscaldamento a pavimento, balconi in legno alla padovana, cappotto esterno da 9 cm, fono-assorbente tra le unità e nei solai, predisposizione A/Condizionata, TV satellitare e pannelli solari.

**RUFFATO LEONZIO SRL** - Vendita diretta senza spese d'agenzia  
Via XX Settembre, 37 - 36043 Camisano Vicentino, Verona  
Tel. 0444.1577489 - Giuseppe dott. De Giorgi - Cell. 347.1562694  
[www.ruffatoleonziostudio.it](http://www.ruffatoleonziostudio.it)

### Residence **MERIDIANA** Borghorico - San Michele delle Badesse



Unità con garage fuori terra. Al 1° piano interrato, terrazza esclusiva coperta con pergole. Zona giorno di 26 mq, due bagni finished e un vano disimpegno per un grande Garage e posto auto. Possibilità di avere la cucina separata.



**CAMERA MIMORONALE** 14 mq  
**SOCCOLO GIUCCA** 24 mq  
**BAGNO** 12 mq  
**CAMERA COPERTA** 10,5 mq  
**CAMERA MIMORONALE** 12,5 mq  
**BAGNO LAVANDIERA** 12 mq  
**DISPENSARIO** 10 mq

### Quadrifamiliare **AURORA** CAMISANO VICENTINO

Villetta a schiera NUOVE ad elevato risparmio energetico!

Su due livelli fuori terra. Ingresso carraiolo e pedonale indipendente, giardini privati di varie misure davanti e dietro, ingresso da portico nel soggiorno con travi in legno a vista, cucina ben separabile, bagno, lavanderia e garage. Scale interne in marmo per la zona notte con tre grandi camere, ripostiglio e secondo bagno finestrato sala con doccia che vasca.




Vendita diretta da:  
**digicasaSTUDIO**  
servizi per le costruzioni

Via XX Settembre, 37 Camisano Vc. - VI  
Tel. 0444.15.77.489 - cell. 346.21.49.022  
[www.digicastudio.it](http://www.digicastudio.it)

### Quadrifamiliare **AURORA** San Michele delle Badesse



Problema per questa QUADRIFAMILIARE con ingressi indipendenti, garage fuori terra e giardino privato fino a 160 mq. Salotto e sala da pranzo ben divisi 60 mq, cucina separata di 12 mq, bagno lavanderia e garage collegato. Scala a vista in marmo, 3 camere che danno su 2 ampi poggioni e 2 bagni con finestra. Porzioni centrali con bella terrazza e porticina. Tutte le modifiche e personalizzazioni sono ancora possibili.




Vendita diretta da:  
**digicasaSTUDIO**  
servizi per le costruzioni

Via XX Settembre, 37 Camisano Vicentino - VI - ufficio 0444.15.77.489 - 0444.80.94.84  
[www.digicastudio.it](http://www.digicastudio.it)

5. Cartelloni per il cantiere (almeno 3 mt x 2 mt);

**Trifamiliari MAGNOLIE e NINFEE**  
VILLETTE bicamere, tricamere e quadricamere

**DUE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI**  
LOTTI N. 3 E N. 4 DEL P.D.L. "CA' ALTA" A CAMISANO VICENTINO (VI)

Progettista e DL:  
Arch. Massimiliano Clemente - tel. 049 723249  
Riviera Paleocapa, 20/b - 35141 Padova

Calcoli statici:  
Ing. Pierantonio Barizza  
Via San Marco 262/7 - 35100 Padova

Progettazione e coordinazione della sicurezza  
(D.lgs. 454/96 e smi)  
Geom. Roberto De Rossi  
Via B. A. De Limena, 16 - 35010 Limena (PD)

Permesso di Costruire: n. 000/2011 del 05/09/2011  
Inizio lavori 00/00/2011

Proprietà:  
Lara s.r.l. - via Brescia, 33 - Torri di Quartesolo (VI)

**LARA**  
Costruzioni Edili

**UFFICIO VENDITE DIRETTE digicasaSTUDIO**  
Via XX Settembre 37, Camisano Vicentino **0444.15 77 489**

**VENDITA DIRETTA digicasaSTUDIO**  
**0444.15 77 489 - 346.21 49 022**  
Via XX Settembre, 37 - 36043 Camisano Vicentino - Vicenza  
[www.digicasastudio.it](http://www.digicasastudio.it)

**TRIFAMILIARE Ibis**  
La casa come TU la vuoi!  
Soluzioni Trifamiliari  
indipendenti con  
giardino di proprietà

**digicasaSTUDIO**  
servizi per le costruzioni

**UFFICIO VENDITE DIRETTE**  
Via XX Settembre 37, Camisano Vic. - **0444.15 77 489**  
[www.digicasastudio.it](http://www.digicasastudio.it)

**COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE E DIREZIONALE**  
PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI BORGORICCO

Committente: Buffato Leonzio s.a.s.  
Progettista: Geom. Gascolo Francesco  
Direttore Lavori: Arch. Raffaele Tomas  
Calcoli statici: Ing. Tullio Pizzocchero  
Responsabile di cantiere: Geom. Raffaele Tomas  
Coordinatore per la sicurezza: Ing. Flavio Enos  
Impresa esecutrice: Buffato Leonzio s.a.s. - 049/3796125

Permesso di Costruire: n. 2011/21  
Inizio lavori: SETTEMBRE 2011

**UFFICIO VENDITE DIRETTE digicasaSTUDIO** **0444.1577489**  
Via XX Settembre 37, 36043 Camisano Vicentino - Vicenza - [www.digicasastudio.it](http://www.digicasastudio.it)



6. Capitolati delle opere descrittivi, fotografici e accattivanti;



### I. STRUTTURA

**PLATEE**  
 Le platee saranno realizzate con tralicci di laterizio delle spessori di 10 cm, dove saranno installati i sanitari sospesi che avranno opportuna ancoratura per sostenere i sanitari stessi) lastrati con malta di calce/cemento. Su entrambi i lati con intonaco premiscelato.

**PIGMENTI**  
 I pigmenti saranno realizzati con blocchi ALVEOLATER in laterizio Terzo e Isolamento dagli Inquinanti, da cm 10, con rifledera a lato del box e intonacata sul lato soggiorno.

Le scale interne saranno realizzate in calcestruzzo rivestite in legno con lo stesso materiale utilizzato per i pavimenti del piano nobile.

Le scale interne saranno realizzate in calcestruzzo rivestite in legno con lo stesso materiale utilizzato per i pavimenti del piano nobile.

Le scale interne saranno rivestite in legno con lo stesso materiale utilizzato per i pavimenti del piano nobile.

### I. STRUTTURA

**LINEAVITA**  
 L'accessibilità alla copertura per le manutenzioni sarà garantita da un apposito sistema "linea vita" della ditta Wierer o similari, realizzata secondo le vigenti normative.

**SOTTOTETTO**  
 Il locale "sottotetto", non abitabile, sarà ultimato con le pareti interne intonacate ed il massetto "alleggerito", saranno predisposte alcune canalizzazioni per l'impianto elettrico, gli scarichi per un eventuale futuro bagno e la relativa predisposizione idraulica. Il tetto sarà del tipo "travi a vista in legno" e saranno installati a tutto di manto Velux.

**CANNE FUMARE**  
 Canne fumarie in acciaio coibentato per l'alimentazione dei fuochi. Le canne fumarie saranno dotate di cappello termoisolante realizzato fuori falda a norma di legge. Sarà inoltre predisposta una canna fumaria per cerniera in sog.

canne fumarie in acciaio coibentato

La nuova Lottazione di Scusa a 2 minuti dal centro paese, comoda alla Riviera Benica ed agli svincoli della prossima Autostrada Valdastico Sud, proporziona porzioni di Villetta indipendenti su due livelli fuori terra e mansarda, con circa 120/140 mq di superficie esclusiva con annesso posto auto privato. L'immobile si compone al piano terra da una luminosa zona giorno, bagno, frestato, box auto direttamente collegati, ripostiglio/veranda, il piano secondo da una camera matrimoniale di oltre 15 mq, camera doppia da 12 mq e terza camera di 10,5 mq, bagno frestato con vasca e doccia, terrazza di oltre 17 mq, masseria con travi in legno a vista e terrazza di oltre 11 mq predisposta con tutti gli impianti ed il terzo bagno. Ampia possibilità di personalizzazione. Elevata tecnologia edile e particolare attenzione agli isolamenti acustici e termici.

PEGASO - SIRIO - CIGNO QUADRIFAMILIARI

**VILLETTE A CROCE IN CLASSE "A"**

- predisposizione A/C •
- predisposizione fotovoltaico •
- predisposizione satellite, antifurto •
- predisposizione canalizzata d'acqua potabile •
- canna fumarie •
- struttura tecnologia edile •
- impianto solare termico •
- isolamenti acustici e termici •
- imp. solare termico già installato •
- sanitari sospesi •
- arredamenti bianchi •
- lavatrice incorporata •
- ripianto esterno •
- ricaldamento a pavimento •



**c. Attività di promozione, vendita e relazioni con l'impresa costruttrice**

1. pubblicità su siti e portali immobiliari;
2. monitoraggio delle richieste con personale dedicato alla gestione internet;
3. banca dati propria;
4. volantini
5. contatti con tecnici del posto;
6. arredamento di unità campione;
7. riunione ogni 30 gg con l'impresa costruttrice per l'analisi dei risultati

## In sintesi

### FASE I – subito

Documento d'analisi del mercato e dei concorrenti per giusta determinazione tipologie da costruire e relativi prezzi

Cartello in cantiere Imprescindibile

RENDER ESTERNI per lanciare l'immagine del cantiere

Capitolato delle opere fotografico

Schede immobili di tutte le unità

Internet

Pubblicità su carta

Volantini entro 5 km

### FASE 2 - dopo 6 mesi

Contatto geometri del posto per collaborazioni a pagamento

Volantini entro 10 km

### FASE 3

Arredamento di una unità oppure RENDER INTERNI in 3D

## Conclusioni

I risultati fin ora raggiunti ci spingono a credere che non possa più essere il caso né, tantomeno, l'improvvisazione a determinare le sorti commerciali di un'impresa costruttrice, ma solo un'organizzazione specializzata nei compiti. Proporsi come partner commerciale non è cosa da poco: prevede un ingente impiego di energia ed un considerevole impegno. Riteniamo, comunque, che l'esperienza fin ora maturata possa essere d'ausilio per competere nell'attuale mercato, mutato ma tutt'altro che defunto !

DigicasaSTUDIO