



Via G. Matteotti 79, Ancona  
P.Iva e C.F. 02537940427  
REA 195542

La nostra agenzia immobiliare, situata nel cuore di Ancona, in via G. Matteotti 79, opera sul mercato anconetano da più di 20 anni. Il nostro intento è di realizzare operazioni immobiliari che possano creare soddisfazione al cliente, grazie alla costante dedizione di professionisti che, sulla base di un rapporto di sincera e leale fiducia, mettono a disposizione una straordinaria competenza tecnica e relazionale. Vogliamo sempre più distinguerci dalla concorrenza perché le nostre metodologie di lavoro, la qualità delle risorse umane, la qualità del servizio, le tecnologie e gli strumenti utilizzati rappresentano concreti elementi di differenza.

Le parole-chiave che Immobili3 ha individuato per esprimere i suoi valori sono: Onestà, Affidabilità, Trasparenza, Valorizzazione, Lungimiranza e Responsabilità.

### **Incarico di vendita immobiliare in esclusiva**

Con questo documento desideriamo indicarvi in che cosa consiste un incarico di vendita immobiliare in esclusiva e quali sono i vantaggi che ne derivano.

La fiducia è molto importante, in qualsiasi lavoro. Innanzitutto, concedere un incarico di vendita immobiliare in esclusiva è sinonimo di fiducia: significa credere nelle capacità professionali dell'agente immobiliare cui ci si rivolge.

## **Cosa significa affidare un incarico in esclusiva?**

Significa che il venditore/proprietario, che desidera vendere l'immobile, affida per un determinato periodo di tempo la promozione e la conseguente gestione della trattativa di vendita ad una sola agenzia immobiliare o ad un unico mediatore. Di conseguenza, il proprietario non può, durante tutta la durata dell'incarico, vendere privatamente o tramite altre agenzie immobiliari la casa, pena il corrispettivo all'agenzia di una somma di denaro pattuita in fase di sottoscrizione dell'incarico.

Tuttavia, le penali si potrebbero evitare con un po' di buon senso. La firma di un contratto a valenza giuridica comporta che entrambe le parti siano tenute ad assumere un comportamento corretto per tutta la durata del contratto. L'agente immobiliare, da parte sua, si impegnerà a fare il possibile per riuscire a concludere l'affare e a soddisfare le esigenze del cliente. Il cliente deve impegnarsi a non violare l'obbligo dell'esclusività:

- Non affidare la vendita dell'immobile ad altre agenzie;
- Non vendere l'immobile privatamente;
- Non ritirarsi dalla vendita dell'immobile per la durata dell'incarico.

## **Quali sono i vantaggi di affidare un incarico in esclusiva?**

Il mandato in esclusiva fa sì che l'agenzia si interessi maggiormente al vostro immobile, investendo molte più risorse, tempo e denaro per vendere nel più breve tempo possibile l'immobile. Qualora voi foste agenti immobiliari, investireste tempo e denaro su un immobile che è trattato da altre agenzie?

In più c'è il fattore della promozione/pubblicità: per quale motivo l'agenzia dovrebbe spendere gli stessi soldi di pubblicità su un immobile trattato da altre agenzie? È più facile che decida di spenderli per incarichi in esclusiva. Infatti, affidando l'incarico di vendita a più agenzie si rischia una sovraesposizione mediatica dannosa dal punto di vista commerciale, veicolando un messaggio sbagliato al potenziale acquirente, che sarebbe portato a pensare: "Come mai servono diverse agenzie per vendere questo immobile? È forse un immobile con qualche problema? Stanno cercando di rifilarmi qualcosa di

invendibile?”. In definitiva, si rischia di dare ai potenziali acquirenti l’idea di un immobile che non si riesca a vendere.

Inoltre, con l’affidamento di un incarico in esclusiva, l’agenzia immobiliare si prende carico di precisi impegni, come la verifica della documentazione relativa all’immobile. Nel caso in cui l’immobile dovesse essere libero da subito, sarà responsabilità a carico dell’agente la detenzione delle chiavi dell’abitazione, con il preciso obbligo di custodirle gelosamente.

### **Quale dovrebbe essere la durata dell’incarico?**

Per quanto riguarda la durata dell’incarico di esclusiva, in base ai dati statistici in nostro possesso (relativi al mercato immobiliare di Ancona), la durata minima consigliata è di 6 mesi. Bisogna considerare, infatti, le tempistiche necessarie per l’avviamento delle campagne pubblicitarie, soprattutto su internet e sui canali cartacei. Inoltre, la durata di alcune trattative, se si rivelano particolarmente complesse, possono richiedere anche diverso tempo per essere portate a termine positivamente.

### **Le nostre capacità al vostro servizio**

- **Ricco portafoglio clienti e collaborazione con altre agenzie:** il primo vantaggio derivante dall’affidarsi alla nostra agenzia immobiliare per vendere casa è quello di poter contare su un ricco portafoglio clienti, tra i quali potrebbe già celarsi il futuro compratore del vostro immobile. Inoltre, in alcuni casi potremmo collaborare con altre agenzie per poter concludere la vendita, rivolgendosi così ad un numero ancora più elevato di potenziali acquirenti. Ottenere la stessa visibilità in modo autonomo, nonostante l’impegno, è davvero improbabile;
- **Strategia di vendita mirata e grande visibilità:** l’incarico di vendita in esclusiva ci permette di mettere a punto una strategia di vendita mirata per l’immobile, selezionando i canali di comunicazione più efficaci per arrivare a tutti i potenziali interessati, senza disperdere gli sforzi in direzioni inutili.

- **Conoscenza del mercato:** un agente immobiliare affidabile e un'agenzia immobiliare ben radicata nel territorio potranno guidare la ricerca di acquirenti e la compravendita, sfruttando una preziosissima arma: l'approfondita conoscenza delle caratteristiche del mercato. Individuare un prezzo adeguato e valorizzare le caratteristiche dell'immobile che lo rendono appetibile è fondamentale per vendere casa;
- **Feedback sull'immobile:** i potenziali acquirenti, durante la visita all'immobile, difficilmente esprimono opinioni molto precise o lasciano commenti diretti. Diverso è il caso del ritorno in agenzia, quando invece si confrontano con l'agente per chiarirsi le idee o esprimere i dubbi relativi all'immobile appena visitato. Affidarci l'incarico in esclusiva permette di poter ricevere preziose informazioni e feedback relativi alla casa in vendita: a questo punto sarà possibile apportare piccoli miglioramenti per rendere la proposta ancora più attraente;
- **Assistenza durante tutte le fasi di vendita:** la nostra agenzia vi potrà aiutare a vendere casa, offrendo assistenza durante ogni passaggio di questo processo: dalla determinazione del prezzo alla messa in vendita, dalla pubblicizzazione alle visite, fino agli aspetti burocratici durante le fasi contrattuali e di effettiva compravendita;
- **Conquista della fiducia dei potenziali compratori:** non meno importante, un contratto di esclusiva permetterà di lanciare un messaggio chiaro e univoco. Provate a immaginare la confusione di chi si trova di fronte a diversi annunci immobiliari, magari con descrizioni e prezzi discostanti, per un unico immobile. La mancata chiarezza è il modo migliore per indirizzare i potenziali acquirenti altrove, rassicurati da informazioni più lineari e dalla presenza di un'unica agenzia quale punto di riferimento.

## I servizi che offriamo

- **Stima immobiliare:** stima di unità immobiliari ad uso civile abitazione; locali commerciali; terreni agricoli o edificabili;
- **Visure catastali e ipotecarie:** reperimento della documentazione e relativo accertamento della situazione dell'immobile, attraverso visure catastali e ipotecarie;
- **Rilascio APE (Attestato di Prestazione Energetica):** collaborazione con tecnici per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- **Accesso agli atti:** accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del Comune di Ancona;
- **Consulenza tecnica:** collaborazione con esperti e tecnici per l'assistenza su eventuali lavori di ristrutturazione; sulla redistribuzione interna degli spazi; sul cambio di destinazione d'uso;
- **Accesso al credito:** facilità di accesso al credito per l'acquisto di un immobile, grazie alla collaborazione con intermediari finanziari.