

ZEROPROVVIGIONI

PROGETTO

Creazione di un portale WEB di chiaro indirizzo etico dedicato esclusivamente alle transazioni immobiliari (compravendite-affittanze-cessioni aziendali), al fine che acquirente e venditore siano **direttamente a contatto** per la definizione della transazione senza avere alcuna provvigione da pagare, e quindi senza l'intervento di intermediari.

Di fatto, un giornale telematico dedicato, ad uso esclusivo degli inserzionisti privati ZEROPROVVIGIONI.

TIPO DI SOCIETÀ' : S.r.l. (con verifica di poter ottenere attraverso strumenti finanziari agevolati contributi regionali o nazionali, per la costituzione di una attività di forniture di servizi attraverso Internet).

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE SITO : progettazione ed esecuzione di società' specializzata software, con consegna in linea entro due mesi.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Compravendite ed affittanze :

- Residenziali
- Commerciali
- Industriali
- Agricole
- Cessioni aziendali
- Affittanze turistiche
- Affittanze periodiche e regolari
- Multiproprietà

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

DATI RICAVATI DAL RAPPORTO IMMOBILIARE 2013 DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE...(allegato PDF)

Anno 2013 :

- 400.000 contratti di compravendita residenziale definiti;
- 600.000 contratti di locazioni residenziale definiti;
- 50.000 contratti di effettive transazioni per tipologie diverse (commerciali - direzionali - industriali - turistiche).

Da dati sopra esposti si può stimare, indicativamente, che attualmente in Italia :

- Sono posti in vendita annualmente almeno 3.000.000 di unita' immobiliari a varie destinazioni.
- Sono posti in locazione circa 2.000.000 locali residenziali/commerciali.

Per un totale di 5.000.000 di offerte immobiliari !

VANTAGGI PER I CONTRAENTI CHE UTILIZZANO IL PORTALE :

- Trasparenza del prezzo e della trattativa.
- Immediato contatto tra le parti venditrici/acquirente/affittuarie.
- Ricerca in tempo reale di più soluzioni complete di tutte le caratteristiche corredate da foto e disegni
- **Risparmio di migliaia di euro .**
- **Nessuna Provvigione da pagare !**

UTENTI INTERESSATI :

- Privati
- Imprese e società immobiliari
- Esercizi pubblici
- Attività commerciali in genere
- Multiproprietà

Sono tassativamente esclusi tutti i rapporti con mediatori o Agenzie Immobiliari.

COSTO PREVISTO SINGOLE INSERZIONI DEI PRIVATI

- Compravendite Immobiliari Euro 50,00 trimestrale
- Locazioni Residenziali Euro 25,00 trimestrale
- Locazioni comm.li/terziarie Euro 50,00 trimestrale
- Cessioni Aziendali Euro 75,00 trimestrale
- Imprese e Società immobiliari per creazione e gestione Home Page dedicata alle proprie iniziative edilizie. Euro 500,00 annuali

SERVIZI COLLATERALI GENERALI A DISPOSIZIONE DEI CONTRAENTI

- Utilizzo della Location di Professionisti abilitati (in franchising ?) a proporsi in ogni provincia (101 provincie in Italia/ n. 1 professionista ogni 50.000 abitanti, per un totale ottimale di 1.000 incaricati) come riferimento per tutte le operazioni necessarie sia per l'inserimento dell'annuncio immobiliare che alla eventuale assistenza per la definizione della transazione immobiliare con un tariffarie predefinito e concordato e pubblicizzato online .
- Modulistica in linea
- Normativa legale affittanze e compravendita in linea
- FAQ
- Calcolo mutuo
- Calcolo ICI
- Traslochi convenzionati
- Stime immobiliari in linea
- Costi assicurativi
- Notai convenzionati
- **ASSISTENZA ONLINE**

ALTRI FONTI DI REDDITO

Pubblicità dedicata : A parte la Home Page principale, il sito conterrà una home page per una singola provincia (101 in tutto); ogni **home page provinciale** offrirà una serie di servizi inerenti il tema della casa:

1. Banner per banche convenzionate (mutui, crediti ipotecari, finanziamenti, investimenti, aperture conti correnti, ecc.), compagnie di assicurazioni convenzionate.
2. Link a disposizione per elettricisti, pittori, serramenti, giardino, cucina, mobili, lampadari, tende, antifurti, cancelli restauri, materiali edilizia, idraulici, materiali sanitari.....

ORGANIZZAZIONE DEL SITO

A) COME SI FA LA RICERCA NEL SITO

La Home Page iniziale prevede per l'utente che ricerca un immobile o azienda o la locazione, due tipi di percorsi :

- 1) **RICERCA RAPIDA** : con la quale, riempiendo solo tre campi (città-tipologia-vendita/affitto) può avere immediatamente l'elenco di tutti gli immobili che corrispondono alla richiesta fatta; avrà di seguito eventualmente la possibilità di usare altri filtri selettivi per affinare la ricerca specifica.
- 2) **CARTA GEOGRAFICA ITALIA** interattiva suddivisa nelle venti regioni e relativi capoluoghi di provincia, cliccando i quali appare la Home Page dedicata a quella città dalla quale può iniziare la ricerca mirata dell'immobile richiesto attraverso una ampia disponibilità di filtri; (il vantaggio per chi inizia dalla home page della città è la possibilità di avere una molteplicità di informazioni e servizi specifici del territorio provinciale richiesto).

B) COME REPERIRE INSERZIONISTI IN TUTTA ITALIA

Il problema principale che si pone è quello di avere in tempi più brevi possibili inserzionisti da tutta Italia in numero significativo. Le soluzioni previste sono :

1. Ricerca di BUSINESS PARTNER attraverso la pubblicazione nella Home Page di un annuncio di ricerca specifico; tale ricerca è indirizzata a professionisti o diplomati/laureati, che si impegnino a reperire fra la loro clientela e conoscenti, inserzionisti disponibili a far pubblicare dal portale, l'annuncio del loro immobile/azienda; a fronte di questo impegno, i BP, il cui numero ottimale è di n. 1 ogni 50.000 abitanti, riceveranno un compenso pari al 30% dell'imponibile delle inserzioni raccolte.

Oltre il compenso provvigionale, il BP avrà come motivazione ed incentivo la possibilità di essere, nella sua zona di competenza, il riferimento professionale degli utenti del portale che, per la conclusione della transazione immobiliare, necessitano di una consulenza ed assistenza qualificata. Il nome e la qualifica dei BP saranno evidenziati nei link della Home page di ogni provincia.

Per il portale, la necessità di una radicalizzazione sul territorio con i BP, è indispensabile e necessaria, poiché allo stato attuale la diffusione della home internet, seppure in crescendo esponenziale, non è abbastanza radicata ; i BP scelti saranno professionisti che hanno a disposizione sul posto di lavoro quanto necessario per il collegamento ad Internet , fax, scanner ecc., in modo tale che il BP possa inserire direttamente dal propria postazione telematica l'inserzione del proprio cliente, con l'eventuale corredo di foto e disegni.

Per questa tipologia di BP, poi, è più facile trovare inserzionisti fra le imprese costruttrici del luogo alle quali proporre una loro home page da inserire , con le proposte immobiliari delle loro realizzazioni. E poiché i contatti professionali dei BP sono costantemente funzionali all'edilizia, molti di questi potranno essere disponibili a sensibilizzare operatori del settore della casa (artigiani in genere-rivenditori materiali edili- ecc...), a fare pubblicità nella home page della propria provincia

e/o regione, ricavandone comunque per loro una ulteriore fonte di guadagno.

2. Inserzioni pubblicitarie a moduli sui principali giornalini di annunci economici locali di ogni provincia, il messaggio pubblicitario sarà indirizzato sia all'utente che deve vendere il proprio immobile sia ai professionisti che vogliono proporsi quali BP.
3. Invio di email, o lettere agli inserzionisti privati ed imprese trovati sulle varie pubblicazioni di annunci economici o sui siti Internet che propongono annunci online, senza trascurare mailing a liste di professionisti.
4. Spot televisivi su canali nazionali e/o locali i più semplici e mirati possibili che evidenziano con chiarezza la filosofia del portale (eticità, rapidità, economicità, professionalità).
5. Depliant illustrativi della iniziativa, di vari formati, con all'interno uno o più format semplificativi con i campi obbligatori, che verranno distribuiti alle varie Associazioni dei proprietari di immobili, imprese costruttrici, professionisti; si può prevedere una distribuzione mirata nei luoghi di massima affluenza.

C) COME SI INSERISCONO GLI ANNUNCI

Gli inserzionisti avranno tre modi per inserire il loro annuncio nel portale :

- 1) con la collaborazione dei BP, come già esposto precedentemente.
- 2) Autonomamente, se in possesso di computer ed utilizzo di internet , seguendo le indicazioni della guida in linea.
- 3) Spedendo alla sede del portale, via fax o posta, il format da loro compilato, che hanno trovato all'interno di un depliant spedito dalla sede
- 4) Con la collaborazione di un call-center con **numero verde** . O direttamente all'amministratore del portale.

Gli annunci ricevuti saranno messi online solamente dopo aver verificato che l'importo per l'abbonamento è stato versato; 10 g. prima che scada l'annuncio, il cliente viene avvisato via posta o email, e potrà decidere se rinnovare l'inserzione, senza la richiesta di ulteriore rinnovo il server disabiliterà automaticamente l'annuncio stesso.

Ogni inserzionista, e BP, avrà un proprio ID e PASSWORD con i quali potrà inserirsi autonomamente dal proprio computer nel suo annuncio, potendo così modificare, aggiornare, i dati desiderati, o anche cancellare lo stesso qualora l'offerta non sia più disponibile.

Si può prevedere di attivare un numero verde per informazioni sul funzionamento del portale.

Il pagamento per le inserzioni richieste potrà avvenire con :

- Carte di credito online
- pay-pal
- postapay
- Bonifico bancario
- Vaglia postale
- Rimessa diretta o assegno circolare
- Accrediti veloci (Western Union o simili)

PREVISIONE RICAVI A REGIME

Fonti primarie del reddito dell'impresa provengono da :

- Inserzioni immobiliari
- Pubblicità
- Franchising

Inserzioni immobiliari

In un mercato così vasto con stime in difetto di circa n. 5.000.000 di prodotti immobiliari in offerta è doveroso valutare cautelativamente che la diffusione e l'utilizzo del nostro servizio immobiliare avvenga con trend proporzionale alla nostra capacità di divulgare il messaggio etico.

Ma, ragionevolmente, possiamo prevedere che il portale in un arco temporale del primo anno di attività possa calamitare inserzioni immobiliari pari **allo 0.03%** (zeropuntozerotreper cento) del prodotto offerto in tutta Italia , e cioè

$n. 6.000.000 \times 0.03 \% = n. 1.800 \text{ inserzioni.}$

Questo è un dato assolutamente compatibile monitorando le inserzioni attualmente in linea in Internet su portale immobiliari che pubblicizzano essenzialmente immobili offerti da agenzie immobiliari.

Per cui $n.1.800 \times \text{Euro } 50.\text{trimestrali} \times 4 \text{ trimestri} =$
Euro 360.000 annui.

FEE di ingresso per B.P. che intendessero aderire alla nostra offerta di collaborazione. **DA DEFINIRE**

Pubblicità

DA DEFINIRE