

Home Staging

L'arte di creare
ambienti affascinanti

Tocco D'Artista



Chi sono

esperta di
Home Staging Emozionale
e consulente d'immagine
immobiliare

Certificata presso Karisma
Home Staging Academy di Milano.
Dal 2016 mi dedico a migliorare e
trasformare l'aspetto interno di una casa
affinché venga venduta più in fretta
e ad un prezzo migliore

il mio tocco

...un dettaglio,
un'emozione

La prima impressione è quella che conta, tutto si gioca nei primi 90 secondi di visita!

La mia opera può ricordare quella della sceneggiatrice di una pièce teatrale, difatti “metto in scena” qualsiasi tipo di abitazione (vuota, ammobiliata, abitata), al fine di renderla il più attrattiva possibile per la vendita o la locazione, con un investimento minimo.

Grazie a un arredamento con accessori emozionali e l'ausilio di mobili in cartone fotorealistici, i costi sono estremamente vantaggiosi e la decorazione funzionale: il colpo di fulmine è assicurato!

La casa è proiezione di noi stessi, ci regala emozioni e sicurezza e ci aiuta a organizzare la nostra vita

L'acquisto o la vendita di un bene immobiliare non è una semplice operazione finanziaria: è una decisione che porta con sé un carico di emozioni, di sogni, di speranze.

Le case sono il nostro focolare, la base da cui partiamo nella nostra costante ricerca di una vita appagante e dove costruiamo giorno dopo giorno i nostri ricordi.

La casa di ognuno di noi è il suo castello e la sua fortezza
Edward Coke (1552-1634)

Non tutti sanno che...

solo 2 persone su 10 riescono a proiettarsi in una casa.

Significa che l'80% dei visitatori di una casa non sono capaci di fare astrazione dell'arredamento esistente, né di percepire i reali volumi di stanze troppo piene di mobili né, all'opposto, d'immaginarsi l'arredamento di una stanza che vedono vuota.

Quanto l'Home Staging influisce sui potenziali compratori*



81 %

si "proiettano"
più facilmente
in quella casa



40 %

si recano più
volentieri a visitare
l'immobile che
hanno visto online



34 %

"tirano" meno sul
prezzo se trovano
la casa allestita
di loro gusto



23 %

non si focalizzano
più di tanto sugli
eventuali difetti
che notano

**da uno studio della National Association of REALTORS effettuato nel 2023 con 43 176 agenti immobiliari*

Scopri il nostro lavoro

- Servizi premium:
- ✓ possibilità di acquistare oggetti di design/arte utilizzati per la scenografia
 - ✓ assistenza linguistica professionale (interprete di trattativa francese e inglese)
 - ✓ Open House: preparazione percorso multisensoriale per la visita dell'immobile
 - ✓ personal shopper a disposizione per acquirenti stranieri

Servizio fotografico professionale & postproduzione per i principali portali immobiliari:

- ✓ virtual tour
- ✓ video con drone
- ✓ rendering



il mio stile

Unico, esclusivo e performante,
anche grazie al mobilio
in cartone fotorealistico

Di seguito, alcuni esempi
di lavori realizzati





cascina nel Mantovano di 500 m²
più terreno e dependance
venduta in 4 mesi a € 1.600.000



cascina nel Mantovano di 500 m²
più terreno e dependance
venduta in 4 mesi a € 1.600.000



cascina nel Mantovano di 500 m²
più terreno e dependance
venduta in 4 mesi a € 1.600.000



villa di 450 m² abitata
venduta in 5 mesi a € 2.700.000



villa di 450 m² abitata
venduta in 5 mesi a € 2.700.000



villa di 450 m² abitata
venduta in 5 mesi a € 2.700.000



trilocale abitato di 100 m²
venduto in 1 mese
a € 800.000



loft abitato di 60 m²
venduto in 3 settimane
a € 600.000



loft abitato di 60 m²
venduto in 3 settimane a € 600.000

loft per locazione breve di 200 m²
su due piani + terrazzo di 50 m²
venduto in due settimane
a € 650.000





bilocale abitato di 90 m²
venduto in 2 settimane
a € 650.000

Prima/Dopo



prima

dopo:
con mobilio riposizionato
e decor di valorizzazione



prima:
situazione dopo il
“passaggio” degli eredi...



*dopo:
sgombrato, ripulito
e valorizzato*



prima:
appartamento ristrutturato,
vuoto, invenduto
da più di 1 anno



dopo:
con cassetiera,
divano e TV
in cartone fotorealistico



prima:
appartamento ristrutturato, vuoto



dopo:
con letto in cartone,
per una perfetta “messa in scena”



prima:
appartamento ristrutturato,
vuoto, pochissime visite



dopo:
con cucina in cartone
fotorealistico, per una
“messa in scena” emozionale



prima:
appartamento
destinato alla locazione



dopo:
con decor di
valorizzazione
(quadro in polistirolo)



prima:
appartamento ristrutturato,
ingresso vuoto e impersonale





dopo:
ingresso personalizzato
e living “messo in scena”
con divano in cartone
fotorealistico



Cucina in cartone fotorealistico
(isola centrale + forno + piastra cottura in
vetroceramica + armadietti integrati) €1.300



Cucina in legno naturale
(isola centrale + elettrodomestici + mobiletti integrati)
€15.000

outdoor



Prima



Dopo
Living arredato con divani in cartone e stufa
fotorealistici e complementi di arredo reali.







Dopo

Selezione e
riposizionamento di
mobilia presente nel loft

FAQ

1. DI QUALI QUALIFICHE DISPONE?

Titolo di Home Stager conseguito presso Karisma Home Staging Academy di Milano, corsi di specializzazione in Interior Design, Home Styling, Colori interni e Moodboard presso Made In Interior Academy di Milano, Arch. Daniela Galassi.

2. PUÒ DARMI DELLE REFERENZE?

Certamente, su richiesta.

3. TEMPO DI VENDITA PIÙ CORTO? 10 minuti.

Visita, proposta firmata e accettata dal proprietario.

4. TEMPO DI VENDITA PIÙ LUNGO? 6 mesi.

Villa in costruzione ad Alassio (Savona), in collina.

5. COM'È ORGANIZZATA LA SUA STRUTTURA?

Dispongo di due magazzini per mobili e complementi d'arredo, un furgone di proprietà e personale qualificato.

6. COSA COMPRENDE LA SUA TARIFFA (IVA INCLUSA)?

- progettazione e acquisto/reperibilità del materiale
- allestimento in 2/3 giorni lavorativi
- messa a disposizione di arredamento e complementi d'arredo fino alla vendita della casa, per un massimo di 3 mesi
- servizio fotografico professionale con postproduzione
- disallestimento

7. EFFETTUA SOPRALLUOGHI ANCHE PER SOLA CONSULENZA, SENZA SERVIZIO DI HOME STAGING?

Sì, propongo due tipi di sopralluoghi, uno Flash e uno Scritto

Flash: visito la casa, vuota o ammobiliata, e indico a voce al committente tutti i punti da migliorare, lasciandogli/le la facoltà di applicare o meno le mie raccomandazioni.

Scritto: visito la casa, vuota o ammobiliata, e redigo un rapporto scritto, dettagliato e con foto, indicando i miglioramenti da apportare e le azioni da intraprendere, in ordine d'importanza.

8. COSA SUCCEDDE SE LA CASA NON VIENE VENDUTA IN 3 MESI?

Offro la possibilità di noleggiare tutto l'arredamento e i complementi d'arredo al costo di € 15 al giorno.

9. ESEMPIO DI SUCCESS STORY?

Hinterland di Milano, complesso abitativo di 250 appartamenti, di cui 40 invenduti da 10 anni: dopo intervento di home staging in casa demo, i 40 appartamenti sono stati venduti in un anno.

Altre domande? Contattatemi senza impegno!

Manuela Dondo
Tocco D'Artista



+39 338 14 55 199



info@toccodartista.com