

Il sito immobiliare con l'AI e la Landing di acquisizione

Guida doppio uso: la **Parte 1** ti serve per **venderlo** (il valore, cosa ci guadagna l'agenzia, la frase da dire); le **Parti 2 e 3** per **spiegarlo e usarlo** — come funziona la valutazione sulla Landing e come si inseriscono gli immobili con l'AI sul Sito.

IL SITO

demo.homebased.it/sito/ — sito immobiliare completo con Annuncio AI e Foto AI. Accoglie i clienti e pubblica gli immobili.

LA LANDING

demo.homebased.it/landing/ — valutazione immobiliare gratuita. Porta i contatti (proprietari che vogliono vendere).

PARTE 1

Venderla

Il valore da trasmettere all'agenzia.

Il valore in 30 secondi

Non è un sito-vetrina che sta fermo. È un sistema che fa **due cose che pesano sul fatturato** dell'agenzia:

- **La Landing porta i mandati:** offre al proprietario la **valutazione gratis** e in cambio raccoglie i suoi contatti → l'agenzia richiama e prende l'incarico.
- **Il Sito con l'AI fa risparmiare ore:** scrive **titolo, descrizione e SEO** degli annunci e **ordina/ottimizza le foto** da solo. Meno lavoro, schede migliori, più immobili trovati su Google.

Cosa ci guadagna l'agenzia

- **Più contatti di venditori** (i più preziosi): ogni valutazione è un potenziale mandato.
- **Meno tempo perso** a scrivere annunci e sistemare foto: lo fa l'AI in pochi secondi.
- **Più visibilità su Google**: testi e foto già ottimizzati SEO.
- **Immagine moderna**: l'agenzia che “usa l'AI” fa un'altra figura col cliente.

“ Non è un sito che sta lì fermo: è un sito che **ti porta i proprietari che vogliono vendere**. Offre la valutazione gratis, in cambio prende i loro contatti, e tu li richiami per il mandato. L'AI fa scena e ti fa risparmiare ore di lavoro.

LA FRASE DA DIRE AL CLIENTE

PARTE 2

La Landing — Valutazione

demo.homebased.it/landing/ — la macchina che porta i contatti.

Come funziona, dal punto di vista del proprietario

- 1 Arriva sulla landing: **“Scopri quanto vale la tua casa, gratis e subito”**.
- 2 Inserisce i dati dell'immobile (**città/zona, m², tipologia**). Può anche scriverlo a parole e l'AI compila i campi.
- 3 Per **vedere il risultato** deve lasciare **nome, email, telefono** + spunta privacy. È il “pedaggio” che ci fa avere il contatto.
- 4 Ottiene **subito** una stima con forbice: **€ 285.000 - € 335.000** con il valore al m² e la nota che è indicativa.

Da dove esce il numero (così lo sai spiegare)

Non è inventato: parte dai **valori medi di mercato €/m² per città** (es. Milano ~5.200, Roma ~3.100, Como ~2.900) corretti per **zona di pregio** (Brera, Quadrilatero, CityLife, centro storico...) e **tipologia** (attico +15%, villa +10%). Risultato: una stima **credibile ma prudente**, apposta per lasciare all'agenzia la **valutazione vera in sopralluogo**. La stima a schermo è **istantanea e automatica**; poi, **entro 24 ore**, un professionista dell'agenzia ricontatta il proprietario per i dettagli e la valutazione accurata.

Il lead che arriva all'agenzia

Ogni valutazione = **un lead qualificato**: chi ha un immobile e vuole sapere quanto vale = un **potenziale venditore**. L'agenzia riceve:

- Il contatto **salvato in automatico**: nome, email, telefono, immobile, m², tipologia, data.
- Una **email di avviso** a ogni nuovo lead.
- Il **consenso privacy** registrato (a norma GDPR).

Poi il commerciale dell'agenzia richiama a caldo → **sopralluogo** → **mandato**.

PARTE 3

Il Sito — inserire immobili con l'AI

demo.homebased.it/sito/ — guida operativa passo per passo (la stessa che ricevono le agenzie).

A Accedere e creare un immobile

Entra nell'area di amministrazione e, dal menu, clicca **Immobili** → **Aggiungi nuovo**. Per modificarne uno, clicca sul titolo nell'elenco (puoi cercarlo anche per **riferimento**).

In demo: accedi con l'utente **demo** e apri l'immobile **SANDBOX** in cima alla lista – è lì per le prove, si rigenera all'infinito.

B La via veloce: **AI** Annuncio con AI

In cima alla scheda c'è il riquadro **“Genera annuncio con AI”**. Scrivi le info come ti vengono, anche sbrigative, e premi **Genera**.

bilocale p.t. 55 mq a Cervia a 300 m dal mare, cucina abitabile, 1 bagno, terrazzo, ristrutturato 2021, risc. autonomo, classe B, box, richiesta 185.000 €

In pochi secondi l'AI scrive **titolo + descrizione**, **compila i campi** indicati (mq, camere, bagni, prezzo, box, classe, indirizzo, città, tipologia) e prepara **titolo e descrizione SEO** per Google, sciogliendo le abbreviazioni.

L'AI NON INVENTA

Usa solo i dati che scrivi (niente prezzo → niente prezzo). Dopo la generazione **ricontrolla sempre i campi**: l'AI fa il grosso, la verifica finale è tua. Preferisci fare a mano? Salta questo passo e compila come sotto.

C I campi della scheda

- **Titolo:** punto di forza + tipologia + zona (es. “Bilocale ristrutturato a 300 m dal mare — Cervia”).
- **Descrizione:** ambienti, esposizione, stato, distanze. Paragrafi brevi, niente “no perditempo”.
- **Dati principali:** prezzo (solo numero; se vuoto → “su richiesta”), superficie mq, camere, bagni, box/posti auto, anno. Alimentano i filtri di ricerca.
- **Stato: Vendita o Affitto** — fondamentale, altrimenti sparisce dai filtri.
- **Tipologia:** Appartamento, Villa, Attico... (filtri e pagine per tipologia).
- **Ubicazione + indirizzo + mappa:** spunta la località, scrivi l'indirizzo, posiziona il segnaposto (anche approssimato, per privacy).
- **Riferimento:** il tuo codice interno (es. M120) — compilalo sempre, è ciò che usate al telefono.
- **Classe energetica** (A-G): spesso obbligatoria.
- **Caratteristiche:** spunta terrazzo, ascensore, giardino, arredato... (compaiono in scheda e nei filtri).
- **Extra facoltativi:** dettagli aggiuntivi (voce/valore), planimetrie, link video.

D Foto: caricale e ottimizzale con 1 clic — Foto AI

Carica le foto (almeno **2**) e salva, poi premi **Foto AI**. In automatico l'AI **riordina** le foto (prima esterni e soggiorno, per ultimi bagni e dettagli), sceglie la **copertina** migliore e scrive il **testo alternativo SEO** di ogni foto.

SEMPRE ATTIVO E GRATUITO

Le foto vengono anche **alleggerite in automatico** (il sito resta veloce). Metti foto **orizzontali e luminose**: fanno la differenza.

E Agente, SEO e Pubblicazione

- **Agente di riferimento:** i suoi contatti compaiono in scheda e i messaggi del form arrivano a lui.
- **In evidenza / Home** (facoltativo): per gli immobili di punta.
- **SEO:** con “Genera con AI” è già pronta; altrimenti compila titolo SEO (~60 caratteri) e descrizione (~155) con tipologia, zona, città.

ATTENZIONE — L'ERRORE N.1

Premi **Pubblica** (in alto a destra). Un immobile in **Bozza non compare sul sito** e non esce nelle ricerche. Per le modifiche successive: **Aggiorna**.

Venduto/affittato: cambia lo **Stato** o mettilo in Bozza (resta in archivio). Cestino solo se sei sicuro.

ERRORI DA EVITARE — I 5 CLASSICI

- Lasciare l'immobile in **Bozza** (non si vede).
- Dimenticare lo **Stato** (Vendita/Affitto) o la **Località**: sparisce dai filtri.
- Nessun **prezzo** quando invece c'è (esce “su richiesta”).
- Meno di **2 foto**, o foto scure/verticali.
- **Riferimento** mancante o incoerente.

I due “wow” da far vedere in demo



Compila da una frase

“attico 120 mq Como lago” → i campi si riempiono da soli.



Annuncio pronto

Titolo + descrizione professionali in ~10 secondi, già SEO.

Domande frequenti

☐ Devo per forza usare l'AI?

☐ C'è un limite alle generazioni AI?

☐ L'AI può sbagliare?

☐ L'ottimizzazione delle foto costa?

☐ La valutazione della landing è precisa?

Guida a cura di **HomeBased** — Web Marketing per agenzie e agenti immobiliari · Uso interno / demo.
Assistenza: info@homebased.it