

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.



COME RICONOSCERE LA PRESENZA DI ARTE E DI STORIA ALL'INTERNO DI UN IMMOBILE E VALORIZZARLA

Enrico Sala

ASPETTI E CASISTICHE PRINCIPALI

- Immobili con caratteristiche storico-artistiche, strutturali o mobili, vincolate
- Immobili con caratteristiche storico-artistiche strutturali non vincolate
- Immobili con contenuto mobile non vincolato

Premesso che in uno stesso immobile si possono incontrare contemporaneamente le diverse caratteristiche sopra elencate, proviamo ad affrontare qualche esempio e soluzione.



IMMOBILI CON CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE, STRUTTURALI O MOBILI, VINCOLATE

Si tratta di quegli immobili con evidente interesse storico-artistico, castelli, palazzi, proprietà vincolate dalla sovrintendenza per il loro interesse nazionale.

In questi casi non vi sono grandi margini di manovra, non si può pensare di ristrutturare con modifiche «invasive» e pertanto il cliente che vuole realizzare, ad esempio, una SPA nel salone di ingresso di uno di questi immobile non sarà il cliente ideale.

Si può però fare un importante lavoro di approfondimento su quelli che sono gli aspetti caratteristici per comprendere se e come eventualmente muoversi.



L'affiancamento di un esperto e di uno storico dell'arte può permettere di preparare uno studio che valorizzi le caratteristiche storico-artistiche dell'immobile, peculiarità che possono rendere ancora più attraente il bene.

Chiaramente lo scopo di utilizzo si indirizzerà a destinazioni che possano sfruttare questa presenza dell'arte (settore ricettivo, ad esempio) e a clienti che sappiano apprezzarla, per fini abitativi o commerciali, italiani o stranieri che siano.



IMMOBILI CON CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE STRUTTURALI NON VINCOLATE

Si tratta di immobili che, per quanto riguarda gli ambienti interni, possono contenere delle decorazioni semi fisse non vincolate.

Ci si riferisce a:

- camini
- inferriate
- boiserie
- carte da parati
- tele affrescate come decorazione
- statue da giardino, ecc.

In questo caso bisogna valutare i punti di forza da sfruttare.



In alcune situazioni può essere vantaggioso tenere, magari intervenendo con un veloce restauro, questo patrimonio in dote. Un bel camino può valorizzare l'ambiente, una boiserie ben fatta può rendere più signorile un salone.

In alcuni casi, però, possiamo trovarci di fronte ad ambienti talmente trascurati e dimessi da dare una sensazione di vecchio se non addirittura di abbandono, oppure ad esempio nel giardino si può trovare un gruppo di statue eccessive e mal disposte. In questi casi la possibilità di vendere a figure commerciali esterne, che sappiano valorizzare questi ambienti, può permettere di realizzare una cifra interessante da investire per un riallestimento che dia più appeal all'ambiente.



Un altro aspetto da valutare è che alcuni di questi apparati di arredo possono essere utili per la proposta dell'immobile, ma in caso non interessassero all'acquirente – e il proprietario non volesse tenerli - possono essere comunque venduti successivamente con un ulteriore ricavo per il cliente venditore. È quindi possibile offrire un servizio più curato al cliente.



IMMOBILI CON CONTENUTO MOBILE NON VINCOLATO

Gli arredi sono spesso visti come un problema o, nel miglior caso in cui si sia consapevoli di trovarsi in presenza di arredi e pitture antiche e di valore, come la possibilità di guadagnare qualcosa in più rispetto al prezzo dell'immobile.

In realtà anche in questo caso si può valutare se e come utilizzare l'arredo per un restyling che favorisca la proposta di vendita per l'immobile. Inoltre conviene sempre affidarsi ad una valutazione di esperti che garantiscano serietà e professionalità nella valutazione dei beni di arredo che spesso sono elementi di design o di modernariato che hanno mercato.



Può capitare che un palazzo contenga tutti arredi di poco valore che però, presi nel loro insieme, portino la quantità a costituire valore: in questi casi una gestione poco attenta e frettolosa può rappresentare un enorme guadagno per l'antiquario di turno che compra tutto in blocco.

Basta un pezzo particolarmente importante ed esclusivo a fare la differenza.



Enrico Sala

Perito Antiquario

Di Mano in Mano

Viale Espinasse 99 – 20156 Milano (MI)

Via Castellazzo 8 – 20040 Cambiagio (MI)



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945