



Anno 2 - Numero 12 - Dicembre 2020

MAGAZINE

MORABITO IMMOBILIARE

MORABITO IMMOBILIARE - Tel. 349 2795950 | 02 33497095 | info@immobiliaremorabito.it



Home Staging: Magia e Marketing Immobiliare

Approfondimenti e novità
a cura di



Editoriale

Cari Clienti e cari Lettori,

siamo arrivati alla fine del 2020: la resilienza che abbiamo sviluppato aiuterà tutti a trascorrere serenamente il periodo delle feste, che sarà di riflessione sui progetti e gli obiettivi da sviluppare e raggiungere nel 2021. Per iniziare con un **tema di stagione**, questo numero la località/destinazione della Valle d'Aosta è **Gressoney**, con le sue tradizioni storiche e culinarie, oltre che sciistiche. Vengono poi approfonditi i **temi dell'Home Staging** come metodo di rivalutazione di una casa, e del **relooking dell'androne dell'edificio**, biglietto da visita del palazzo, un modo per valorizzarlo. Il **risparmio energetico** è in primo piano con una valutazione su vetrate estese, cappotto, riscaldamento a pavimento... che migliorano la qualità della vita di chi abita i locali che utilizzano questo tipo di infissi, rivestimenti e impianti. Il **giro per i quartieri di Milano si ferma a NoLo**, nuova zona emergente per giovani e artisti. Infine, l'avvocato analizza il **diritto di uso della casa in caso di separazione quando ci sono figli**.

Il Magazine di Dicembre apre con l'articolo di Anastasia Bellegoni, che spiega come l'Home Staging diventi anche un'interessante operazione di marketing che fa aumentare il valore della casa.

Gressoney è la destinazione del mese: la località della Valle d'Aosta, ai piedi del Monte Rosa, è meta di interesse storico e culinario, che sostituiscono brillantemente lo sport, viste le disposizioni relative all'emergenza del momento.

Tutti gli accorgimenti per stare bene in casa, rispettando l'ambiente e risparmiando. Grazie al Bonus è più economico cambiare gli infissi, rivestire la facciata con il cappotto, trasformare l'impianto di riscaldamento...

NoLo è il quartiere intorno a Loreto che viene presentato come esempio di riqualificazione e integrazione possibile anche in una metropoli: grazie agli affitti accessibili, giovani, artisti e hystper ne hanno fatto la loro residenza, sempre in progress.

Condominio Solution si fa promotore di un concorso sulla riqualificazione degli androni dei palazzi, un make over dovuto soprattutto per i palazzi anni '50, '60 e '70 e che ne rivaluta il valore.

Quando ci sono i figli, a chi, per quanto tempo e in che termini viene assegnata la casa familiare in caso di separazione o divorzio? Ce lo spiega l'avvocato.

Buona lettura e buone feste a tutti!

Francesco Morabito



FRANCESCO MORABITO

Agente Immobiliare

Iscrizione R.E.A. n. 1918326 CCIAA di Milano

DICEMBRE 2020
IN QUESTO NUMERO:

Home Staging: Magia e
Marketing Immobiliare >> pag.3

Destinazione Gressoney >> pag. 5

Finestre termiche e altri
accorgimenti per migliorare il
benessere in casa >> pag. 7

Milano Districts - NoLo:
il Distretto 20 >> pag. 9

La riqualificazione
degli androni >> pag. 11

Figli, separazione, divorzio: cosa accade
alla Casa Familiare? >> pag. 13

Mensile di approfondimento a cura di
Morabito Immobiliare
www.morabitoimmobiliare.it

Progetto grafico, impaginazione ed
edizione a cura di **WebKey.80**
www.broadweb80.it



Home Staging: Magia e Marketing Immobiliare

Come anticipato lo scorso mese vi voglio svelare la storia e la magia di quanto scritto a Novembre... Perché scegliere l'Home Staging?

A cura di Anastasia Bellegoni

Per le stesse ragioni per cui nel 1972 lo ha scelto Barb Schwarz, perché per essere più appealing bisogna distinguersi, e così che Barb inizia a creare vere e proprie scenografie per ogni ambiente e stanze delle case per cui presta la sua attività di intermediaria come agente immobiliare che la porterà nella sua carriera lavorativa a concludere più di 5000 compravendite.

L'Home Staging è quindi una consulenza di marketing immobiliare per preparare un immobile per la vendita, per la locazione o la microricettività, ogni Home Staging avrà più o meno marcato il proprio stile, ma sicuramente si punta sempre a guardare la casa con gli occhi di chi la compra perché sarà questo che può determinare la scelta di un immobile rispetto ad un

altro. Si prepara e si valorizza al meglio il tuo immobile migliorandone l'immagine per renderlo più appetibile e differenziarlo dalla concorrenza.

Saranno definiti gli spazi abitativi senza ricorrere ad interventi strutturali, ma con accorgimenti dal costo contenuto, eliminando il superfluo e gli oggetti troppo personali per dare vita a un'atmosfera accogliente che comunicherà subito l'idea di "casa".

Nello specifico non si tratta in nessun modo di una ristrutturazione, ma di una «messa in scena della casa», con un intervento di allestimento temporaneo: si definisce un target di probabili acquirenti per quell'immobile e si presenta la casa nel

suo modo migliore, non nascondendo i difetti, ma evidenziandone i pregi.

Di regola l'intervento di Home Staging comprende diverse operazioni, che vanno dalla pulizia, allo sgombero di arredi obsoleti e di tutti gli effetti personali del proprietario dell'immobile, alla tinteggiatura e a piccoli lavori di ripristino, ove necessario, alla decorazione e all'allestimento vero e proprio degli ambienti.

Terminato l'allestimento, la fase successiva è il servizio fotografico e video.

L'appartamento rimarrà così come è stato fotografato e quindi allestito, fino a che non sarà venduto in modo che ad ogni visita dei clienti l'appartamento possa essere sempre perfetto, esattamente come è stato visto in foto.

Solo a vendita compiuta si provvederà a rimuovere gli arredi che sono stati necessari per la realizzazione dell'allestimento scenografico.

Ecco a voi svelata la magia per lasciarvi con lo stupore della concretezza dei numeri:

- 212 giorni in media, di permanenza di un immobile sul mercato senza Home Staging
- 48 giorni in media di permanenza sul mercato con servizio di Home Staging
- 2% di sconto sul prezzo di vendita dell'immobile dopo l'Home Staging
- 94% immobili venduti dopo l'intervento di Home Staging

Non c'è mai una seconda occasione per fare una buona prima impressione...



Destinazione Gressoney

Il viaggio in Valle d'Aosta continua: questa località comprende i due comuni di Gressoney-Saint-Jean, a 1.385 metri di altezza, e di Gressoney-La-Trinité, a 1.635 metri sul livello del mare, entrambi ai piedi del Monte Rosa. La Valle del Lys o di Gressoney, è la cornice naturale che comprende il fiume omonimo, circondato da boschi secolari e montagne incantate. Una meta per una vacanza sportiva e rilassante, dove scoprire tradizioni storiche che risalgono al XII secolo, e culinarie che si identificano nei prodotti a km 0.

Collegamenti

Autostrade: A4 da Milano e poi A5, questa in senso inverso da Torino. L'uscita è Pont Saint Martin

Strade Regionali: SR 44, 27 km circa che unisce Pont Saint Martin a Gressoney-Saint-Jean

Treni: le Ferrovie dello Stato e Italo hanno



Destinazione Gressoney

diversi collegamenti giornalieri con Torino. Da Torino, si prosegue per la stazione di Ivrea dove si prende la coincidenza per Aosta, fino alla stazione di Pont Saint Martin

Bus: linea Pont Saint Martin Gressoney-La-Trinité della V.I.T.A.

Aeroporti: Caselle (Torino) a 96 km, Malpensa (Milano) a 158 km

Location Storiche

Castel Savoia, imponente edificio costruito a fine '800 e inaugurato nel 1904, fu voluto fortemente dalla moglie del re Umberto I, la regina Margherita, che amava trascorrere le vacanze in Valle d'Aosta; dopo l'assassinio del re nel 1900 diventa la sua residenza abituale, nella quale ospiterà personaggi dell'epoca, come Giosuè Carducci, e il nipote principe Umberto II. Dal 1981 è di proprietà della regione, che negli anni '90 ha organizzato nel parco circostante il castello un giardino botanico di 1 km quadrato, con aiuole rocciose che riproducono l'ambiente alpino.

Arte e Cultura

Anche a Gressoney, come in altre parti della Valle d'Aosta, la cultura Walser (portata nella regione italiana dall'omonima popolazione tra il 1100 e il 1200 dalla Germania e dal Vallese) continua a essere la spina dorsale del luogo, mantenendo le tradizioni e il dialetto che ne derivano. Il Walser Kulturzentrum (www.centroculturalewalser.com), creato nel 1982 a Gressoney-Saint-Jean, si occupa di tenere in vita e di promuovere questo fondamentale aspetto culturale del territorio.



Sport

Nel cuore del comprensorio sciistico del Monterosa ski, che offre oltre 100 km di piste (gli impianti partono da Gressoney-La-Trinité), l'atout di Saint-Jean è la Weissmatten, con un Baby Snow Park e una seggiovia che sale fino a 2000 metri e regala piste indimenticabili.

Food & Wine

A parte lo stinco di miale e la polenta fatta con il burro del caseificio di Fontainemore, eccellenti la zuppa alla valdostana e i Chnéfflene, i gnocchetti tipici di farina, latte e uova nella versione semintegrale: questi i piatti più ricercati alla Brasserie Volante di Gressoney-Saint-Jean (www.flyingbrasserie.com), punto di ritrovo alla moda per una merenda o un aperitivo dopo sci, oltre che ottimo ristorante.

A Gressoney-La-Trinité, piatti tipici a prezzi corretti al Bar Trattoria Hirsch Stube (bar-hirsch-stube.business.site): anche il pane è fatto in casa.



Finestre termiche e altri accorgimenti per migliorare il benessere in casa

Vetrature estese, piante avvolgenti, cappotto, riscaldamento a pavimento: esistono tanti accorgimenti che preservano e rispettano le strutture, ma che hanno effetti apprezzabili per il risparmio energetico e il benessere.

Quando parliamo di ecologia possiamo tradurre il termine in "rispetto": per l'ambiente, in primo luogo, ma per inevitabilmente anche per noi stessi. L'obiettivo primario quando si eseguono interventi sugli edifici è quello di ridurre i consumi energetici e aumentare il livello di benessere per chi li abita. Tutto deve avvenire nel pieno rispetto della struttura stessa dell'edificio.

Anche grazie agli incentivi, bonus e agevolazioni del Governo negli ultimi anni è stato possibile intervenire in modo massiccio ed efficace su un gran numero di costruzioni e questo sarà indubbiamente il must dei prossimi anni: meno nuove costruzioni e più interventi migliorativi e di riqualificazione sugli edifici esistenti.

Una delle soluzioni più performanti dal

punto di vista del risparmio energetico è da sempre il cappotto termico.

È sempre più frequente la scelta di ricorrere a un cappotto termico interno per preservare le strutture originarie esterne, spesso in mattoni intonacati o con finiture artistiche ed elementi caratteristici.

Le facciate si arricchiscono di aperture che favoriscono la ventilazione naturale, di piante che garantiscono una temperatura più gradevole in estate e migliorano gli effetti dell'irraggiamento solare in inverno.

Uno degli aspetti più interessanti degli ultimi anni in tema di interventi per la riqualificazione energetica è l'utilizzo di ampie vetrate, che hanno anche effetti benefici sul benessere psicologico dei residenti, potendo

Finestre termiche e altri
accorgimenti per migliorare
il benessere in casa

godere di una aumentata luminosità del tutto naturale. Le vetrate tendono ad essere sempre più estese, quasi senza fine, in molti casi si sviluppano lungo tutto il perimetro delle strutture: se munite di aperture scorrevoli favoriscono l'aerazione e l'irraggiamento.

Si può ridurre l'invasività degli impianti di riscaldamento convertendoli in sistemi radianti a pavimento, di provata efficienza e paragonabili all'esposizione al sole per ciò che concerne le sensazioni e gli effetti che producono.

Tutte soluzioni (in continua evoluzione) in nome della sostenibilità e del rispetto, per l'uomo e il suo habitat naturale.



NoLo: il Distretto 20



NORth of LOreto: questo il significato di NoLo, il quartiere emergente a Nord-Est di Milano, il più multietnico della città, abitato da giovani artisti, galleristi, musicisti e designer che esprimono, oltre alla loro creatività, il primo esempio di reale integrazione.

I confini di NoLo (nome inventato nel 2012 dagli architetti Francesco Cavalli, Luisa Milani e Walter Molteni, ispirati da SoHo e Tribeca, quartieri di New York) sono delimitati a Sud da viale Brianza, a Ovest dai binari della stazione (via Ferrante Aporti e via Sammartini), a Nord dai binari della ferrovia che portano alla Stazione Centrale e dal quartiere Turro, e a Est da via Leoncavallo. In pochi anni, con il passaparola l'acronimo è diventato talmente rappresentativo del quartiere che, nel 2019, è stato ratificato dal Comune di Milano.

Scegliere di abitare a NoLo vuol dire diventare parte di una comunità vera a propria, perché il quartiere ha la sua radio (Radio NoLo), il suo social (YoLo in NoLo), un servizio turistico (Gira-NoLo) e un proprio simbolo, una balenottera azzurra.

Un ex quartiere operaio che si è trasformato in pochi anni, diventando una zona in progress, fervente di creatività e popolata da giovani, hypster e artisti che vogliono rinnovarne il volto attraverso l'arte, il design, la moda, e l'apertura di tante nuove attività grazie anche ai prezzi bassi che hanno favorito la loro nascita. Un mix di passato e futuro, di edifici storici e nuove costruzioni che diventano spazi di coworking, atelier di moda e fotografia. Come cornice, i muri dipinti da famosi street artists...

Collegamenti

Mezzi di superficie: Tram: 1 Bus: 56, 87, 174 (festivo)

Metropolitana: M1 Loreto - Pasteur - Rovereto M2 Loreto

Autostrade: A 52 Tangenziale Nord

NoLo:
il Distretto 20

Arte, Architettura e Design

L'ultima novità è un laboratorio di idee per riprogettare il quartiere, Off-Campus, progettato dagli studenti di design del Politecnico, e realizzato all'interno del Mercato Comunale di viale Monza: ospiterà anche Radio NoLo e un progetto di media education per i più giovani. Ma tutto il quartiere è in continuo rinnovamento, con gli edifici in costruzione che si ispirano al razionalismo, gli atelier degli artisti che prendono il posto delle friggitorie etniche, i muri delle strade colorati da artisti della Street Art che trova la sua massima espressione in via Pontano. Proprio qui il simbolo del quartiere, una balena raffigurata in un murale di 3 metri, dipinto nel 2015.

Il progetto di riqualificazione del distretto ha scelto Piazza Morbegno come centro di NoLo, grazie alla presenza di locali storici, di numerose attività commerciali, e del capolinea del Tram 1, il primo nato a Milano nel 1893, che inizialmente collegava Piazza del Duomo all'Arco della Pace.

Un'altra novità è Piazza Arcobalena, all'incrocio tra le vie Venini, Spoleto e Martiri Oscuri, una piccola area nata a settembre 2019, decorata da un mosaico a forma di balena, il simbolo di NoLo: chiusa al traffico, è diventata il punto di aggregazione della zona.

Shopping

Abbigliamento, accessori, oggetti per la casa e di design da Spazio NoLo 43 (www.spazionolo43.com), concept store con caffetteria aperta a pranzo, per merenda o per l'aperitivo, che offre anche una postazione di lavoro e uno spazio espositivo.

Green

Una superficie di 120.000 metri quadrati costituisce l'area verde del distretto: è il Parco Trotter, l'ippodromo della città agli inizi del '900, fino al 1924 quando fu spostato a San Siro. Da quel momento è diventato sede di sperimentazioni, soprattutto scolastiche e ancora oggi ospita, oltre a una varietà di alberi (abeti rossi, aceri, robinie, betulle, tassi, tigli, platani, olmi, ippocastani, querce...), una scuola di stampo internazionale che va dalla materna alla terza media, dove le classi sono suddivise in padiglioni sparsi per il parco.

Scuola a parte, il parco è stato riconquistato dagli abitanti della zona, dagli hipster e da artisti di ogni genere, che animano i viali del parco con la loro creatività.

Food & Wine

Tanti i locali nuovi nati con la riconversione del quartiere, dai ristoranti cinesi alle pizzerie fino alla cucina fusion. Tra i classici evergreen, la storica Osteria della Stazione l'Originale (www.osteriadellastazione.it), a West NoLo, che offre cibi della tradizione friulana e della cucina milanese: in questo periodo propone una serie di piatti sfiziosi per delivery e take away. Un locale di riferimento da sempre per il quartiere e oggi per i nuovi residenti.

La riqualificazione degli androni

Condominio Solutions si fa promotore di un concorso sulla riqualificazione degli androni dei palazzi, un make over dovuto soprattutto per i palazzi anni '50, '60 e '70 e che ne rivaluta il valore.

A cura di Condominio Solutions (www.condominiosolutionseventi.it)

Da Cenerentola a Principessa. Non stiamo parlando solo di favole, ma di una vera e propria scommessa per i condomini degli anni '50, '60 e '70 che hanno bisogno di un make-over. Sono, infatti, edifici ormai obsoleti che necessitano non solo di una riqualificazione, ma di un vero e proprio maquillage.

Da dove partire? Sicuramente il biglietto da visita di ogni condominio è l'androne, la parte che maggiormente influisce sul valore dell'immobile e, quindi, anche degli eventuali appartamenti da vendere.

Oggi la riqualificazione degli androni è

una possibilità alla portata di ogni condominio, anche se probabilmente i condomini hanno spesso una scarsa disponibilità di spesa, oppure ci sono condomini morosi. Si parla anche della cessione del credito e degli sgravi fiscali, ma tutto questo richiede che l'amministratore sia adeguatamente formato e preparato sull'argomento. In caso contrario, ogni nuova iniziativa per il bene del condominio e dei condòmini sarà difficile da attuare.

Eppure, riqualificare l'androne significa dare subito maggior valore a tutto l'edificio. Questo ha particolare importanza in caso di immobili ricevuti in eredità e che sono difficili da vendere, rappresen-

tando così un costo insormontabile per gli eredi.

Un esempio viene da Cristina Zappa dello studio Sottotraccia che ha realizzato una riqualificazione di un androne. Il progetto ha soddisfatto diverse esigenze. Innanzitutto sono stati creati due tipi di percorsi diversi, entrambe molto gradevoli; è stata inserita la bussola di ingresso a protezione del disabile ma anche di chi arriva con le borse della spesa, piove, e deve aprire la porta; l'utilizzo di materiali poveri (lamiera mandorlata, ferro, verde).

Un'altra iniziativa viene da Condominio Solutions che proprio su questo argomento ha indetto un concorso dal tema "La riqualificazione degli androni in condominio" che partirà l'anno prossimo.

Per maggiori informazioni:
info@condominiosolutions.com



CONDOMINIO SOLUTIONS

Condominio Solutions è un'associazione di promozione nel settore del condominio che lavora per informare amministratori di condominio, condomini e tecnici del condominio sulle nuove norme e sulle nuove tendenze di mercato, attraverso eventi di formazione, ludico-informativi, e seminari.

Giulia Berruti è un facilitatore di contatti che mette in contatto aziende con il mondo del condominio attraverso gli eventi.

Per conoscerci meglio, visita il sito www.condominiosolutions.it



Figli, separazione, divorzio: cosa accade alla Casa Familiare?



Come abbiamo già illustrato, in caso di separazione o divorzio la legge impone il principio che la casa familiare venga assegnata al genitore cosiddetto "collocatario", ovvero quello col quale i figli vivono per la maggior parte del tempo (di solito la mamma), indipendentemente da chi sia l'effettivo proprietario dell'immobile.

La mamma quindi continuerà a vivere nella casa familiare fino a quando durerà la convivenza con i figli.

La legge non prevede una durata minima o massima per la permanenza nella casa, né un'età (dei figli) entro la quale detto diritto viene meno.

Deve pertanto tenersi conto dell'effettiva stabile dimora dei figli presso l'abitazione familiare, con la conseguenza che finché i figli vivranno con il genitore collocatario, quest'ultimo avrà diritto a vivere nell'abitazione familiare. Restano salvi gli eventuali,

sporadici allontanamenti per brevi periodi (Cass. Civ. sez. VI, 06/05/2019 n. 11844).

Il diritto di permanenza nella casa cesserà quando il figlio si trasferirà altrove, ad esempio per motivi di lavoro o per iniziare una convivenza / matrimonio / unione civile creando così, nella nuova abitazione, il proprio nuovo centro di interessi quotidiani con i propri effetti personali, beni, indumenti, computer ecc.

La Giurisprudenza infatti (Cass. Civ. sez. VI, 17/06/2019 n.16134) ha revocato l'assegnazione della casa coniugale ad una madre poiché la figlia, iscritta all'università in altra città, rientrava nell'abitazione familiare solo per pochi giorni durante le vacanze natalizie, pasquali ed estive.

I problemi sorgono quando, ad esempio, un figlio (che viveva nella casa familiare con il genitore collocatario) si trasferisce altrove



senza abbandonare la casa d'origine.

Questo può succedere quando la permanenza fuori casa avviene solo per poche notti alla settimana (magari per frequentare l'università in altra città) con rientro dal genitore per il fine settimana, oppure quando, nonostante il trasferimento, nella casa d'origine il figlio mantenga la maggior parte dei propri effetti personali (abbigliamento, libri, computer ecc....) o riporti a casa dalla madre gli indumenti sporchi da lavare.

In ipotesi come questa Giurisprudenza costante sancisce che il diritto del genitore collocatario all'assegnazione della casa coniugale permanga anche quando il figlio, seppure maggiorenne, non sia autosufficiente economicamente e torni a casa nel fine settimana, quindi mantenga le consuetudini di vita e le relazioni sociali che in quell'ambiente si sono radicate (per tutte Cass. Civ. sez. VI, ordinanza n. 23473 del 27.10.2020).



Corso Sempione, 44 - 20154 Milano
Via Panfilo Nuvolone, 27 - ang. V.le Espinasse, 75 - 20156 Milano

Tel. 02 33497095
info@immobiliaremorabito.it
www.morabitoimmobiliare.it



Approfondimenti e novità
a cura di

