

WWW.ARCHITETTOFACILE.COM

Arch. Nicolantonio Panisco

tel. 3312376749

n.panisco@awn.it

DOSSIER DI HOMESTAGING

Immobilie “SAN GERVASIO”

Il presente dossier si riferisce alla modalità di allestire gli spazi di un immobile in modo da renderlo appetibile nonché idoneo al gusto degli avventori-potenziali acquirenti che lo visiteranno.

Tutte le OSSERVAZIONI-INDICAZIONI sono da intendersi come oggettive e vengono fornite al solo scopo di esprimere al meglio le qualità reali degli ambienti.

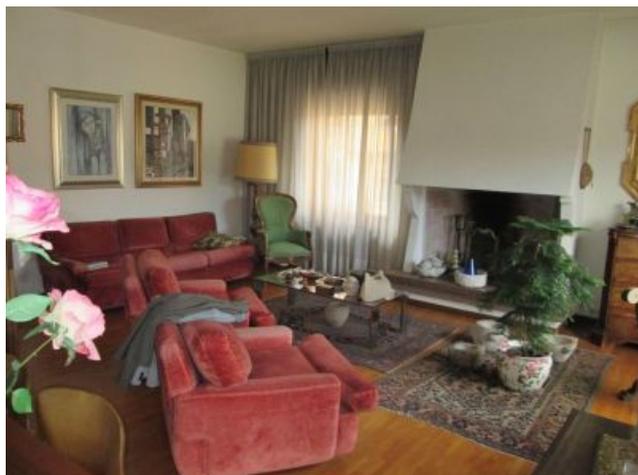
Gli abitanti della casa dovranno avere la pazienza e la costanza di osservare le indicazioni fornite: il fine ultimo è infatti vendere l'immobile nel minor tempo e soprattutto al miglior prezzo possibile.

L'allestimento è altresì funzionale alla realizzazione di fotografie da utilizzarsi su siti web e riviste specializzate nella vendita degli immobili.

Il presente dossier ha valore esemplificativo. Maggiori dettagli e accorgimenti potranno essere forniti in ragione di materiale fotografico più ampio e dettagliato.

Si fa presente che i fotomontaggi di seguito presentati riguardano solo le fotografie che meglio si prestavano alla rielaborazione in virtù di una maggiore qualità.

SOGGIORNO



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La stanza appare eccessivamente colma di oggetti: soprammobili e fotografie in gran numero, quadri, vasi con fiori e piante; oltre a diversi tipi di sedute: poltrone e divani in raso rosso, sedie in legno e sedie in noce rivestite in raso verde.

In occasione delle visite è necessario ridurre al massimo il numero di oggetti presenti nella stanza e soprattutto "spersonalizzare" l'ambiente.

La stanza va tenuta rigorosamente pulita e ben ordinata.

LAYOUT FOTOGRAFICO

Entrambe le inquadrature sono buone. L'illuminazione naturale appare discreta. Tuttavia, sarà necessario in occasione delle prossime foto, ottenere più luce utilizzando tutte le fonti artificiali presenti (lampadari, abatjour, etc.), specie per la prima inquadratura a sinistra, in modo da ottenere una luce diffusa e più calda.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Rimuovere tutti i portafoto presenti sul buffet nei pressi del tavolo;
- 2) Eliminare dal tavolo portafiori o altri oggetti (si potrà al massimo lasciare un centro-tavola, purché non siano piante);
- 3) Ridurre il numero di quadri alle pareti: utilizzare n°1 quadro grande per una parete grande e accoppiare, invece, ove possibile, i quadri di piccole dimensioni su pareti piccole e/o in posizione defilata;
- 4) Disporre un quadro orizzontale sul caminetto;
- 5) Ridurre il numero di vasi con piante limitandosi a n°1 pezzo, posto più vicino possibile alla finestra;
- 6) Eliminare uno dei tre tappeti persiani presenti (quello sotto le piante ad esempio);
- 7) Togliere tutti gli oggetti dal tavolino del salotto e disporre i divani ad angolo retto;
- 8) Cercare di accoppiare le due poltrone in raso verde magari insieme ad un tavolinetto e porle nei pressi della finestra che illumina la zona sofà. Se ciò non fosse possibile per ragioni di spazio, sarebbe opportuno metterle via.
- 9) Evitare di lasciare oggetti personali per la camera (vedi giacca sulla poltrona).

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO SI ALLEGA DI SEGUITO UN FOTOMONTAGGIO DELLA SISTEMAZIONE TIPO



CUCINA – PRANZO



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Anche in cucina vanno ridotti al massimo i soprammobili e gli oggetti che rimandino agli abitanti. L'ambiente va sempre tenuto pulito in occasione delle visite.

LAYOUT FOTOGRAFICO

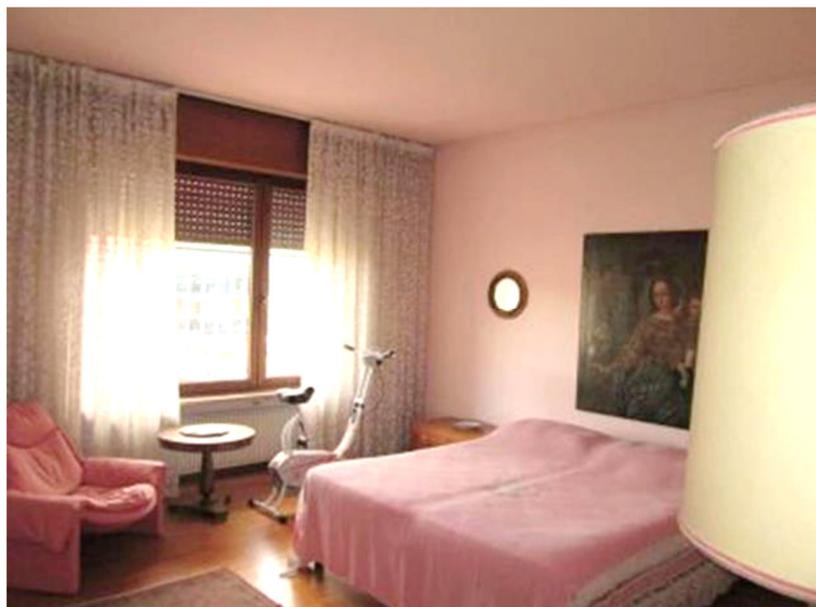
L'inquadratura non è delle migliori poiché non focalizza alcun oggetto in particolare. È opportuno avere sempre in primo piano qualcosa, colta più o meno nella sua interezza.

In questo caso sarebbe opportuno inquadrare il piano del tavolo e direzionare l'obiettivo in modo da non fotografare pareti bianche (e anonime) come quella sulla sinistra, a scapito della parete-cucina, invece, che appare parzialmente occultata.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Spostare il tavolo verso la finestra;
- 2) Disporre le quattro sedie in maniera ordinata e simmetrica sui due lati del tavolo;
- 3) Disporre un bel centro-tavola (come ad esempio il piatto in creta visibile sul piano stesso a destra);
- 4) Togliere i soprammobili dal davanzale della finestra;
- 5) Tenere sempre pulito e in ordine il piano top della cucina eliminando gli oggetti superflui;
- 6) Tenere chiusa la porta-finestra in occasione di visite e set fotografici;
- 7) Accendere tutte le luci presenti nella camera in occasione delle visite e in particolare durante il set fotografico;
- 8) Effettuare una foto dal lato opposto inquadrando il tavolo e la parete che gli sta dietro, la quale dovrà essere opportunamente ed eventualmente sistemata.

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La camera ha un aspetto ordinato e pulito. In questa immagine appare tuttavia troppo monocromatica. La luce naturale è più che buona. Anche qui va integrata, tuttavia, con luci artificiali. Lo stato di soffitto e pareti appare molto buono e non occorre intervenire con tinteggiature. Qui è sufficiente eliminare pochi oggetti e giocare un po' con i colori del copriletto.

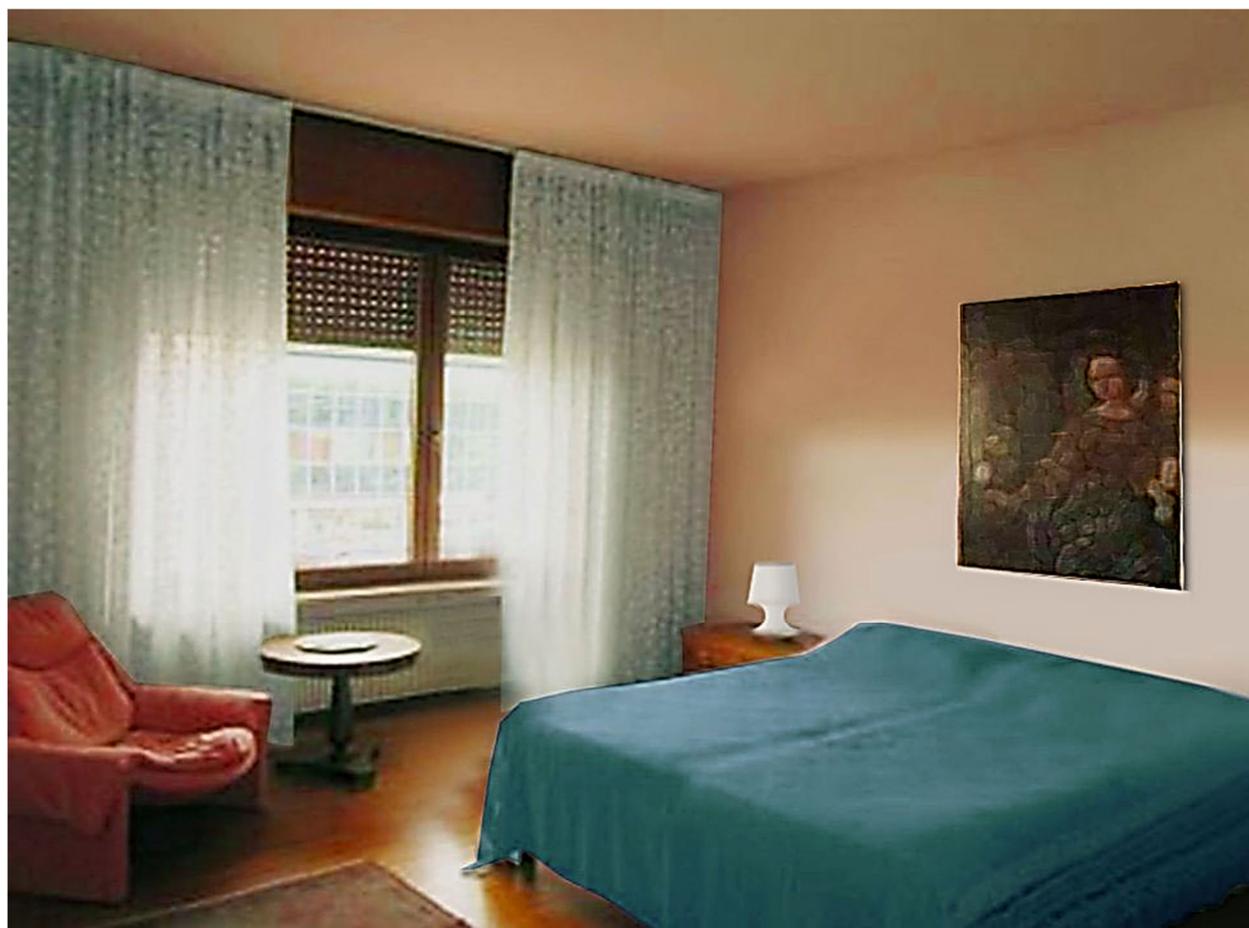
LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura è ben fatta. Occorreva soltanto scostare l'abatjour che toglie spazio alla vista dell'intero letto e dell'altro comodino.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Utilizzare copriletto colorati a contrasto col colore (rosa) delle pareti (vedi esempio);
- 2) Rimuovere la cyclette in occasione delle visite;
- 3) Liberare il piano di comodino e comò di qualsiasi oggetto e soprammobile personale;
- 4) Riposizionare il quadro esistente, sollevandolo e centrandolo rispetto al letto;
- 5) Rimuovere il piccolo specchio e/o magari sistemarlo su un ritaglio di parete più esiguo;
- 6) Occultare scarpe e vestiti durante le visite;
- 7) Tenere l'ambiente sempre ordinato, pulito e ben odorante;
- 8) Dotare la stanza di altre fonti luminose (es: abatjour sul comodino e/o sul comò) oltre il lampadario, da tenere accesi durante le visite anche di giorno e soprattutto durante il set fotografico.

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO SI RIPORTA DI SEGUITO UN FOTOMONTAGGIO DELLA SISTEMAZIONE TIPO



CAMERA DA LETTO SINGOLA N°1



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La camera ha un aspetto severo ed essenziale. Qualità conferitagli oltre che dall'assenza di oggetti anche dallo stile arcaico dei mobili (letto, armadio e comò).

La luce naturale è più che sufficiente. Anche qui va integrata, tuttavia, con luci artificiali.

Sarà qui necessario conferire più carattere all'ambiente mantenendosi, tuttavia, discreti.

Lo stato di soffitto e pareti è molto buono e non occorre intervenire con tinteggiature.

LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura è ben fatta. Qui, tuttavia, potevano essere operate due scelte. Spostarsi verso destra orientando il punto di vista più a sinistra in modo da inquadrare il letto e il piano del comò. Oppure, al contrario, inquadrare il letto e tutto il comodino evitando sempre di includere nell'inquadratura il fianco dell'armadio (che invece qui si vede).

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Chiudere tutta la tenda in modo da mascherare le finestre;
- 2) Sostituire il tappeto al lato del letto con uno color corda più chiaro e a contrasto col pavimento;
- 3) Utilizzare lenzuola color pastello (verde, blu, rosso) con cuscini a contrasto, che spicchino rispetto al beige chiarissimo delle pareti;
- 4) Liberare il piano di comodino e comò di qualsiasi soprammobile e oggetto personale;
- 5) Posizionare un quadro in asse col letto;
- 6) Occultare scarpe e vestiti durante le visite;
- 7) Tenere l'ambiente sempre ordinato, pulito e ben odorante;
- 8) Dotare la stanza di altre fonti luminose (es: abatjour sul comodino e/o sul comò) oltre il lampadario, da tenere accesi durante le visite anche di giorno e soprattutto durante un set fotografico.

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO SI ALLEGA DI SEGUITO UN FOTOMONTAGGIO DELLA SISTEMAZIONE TIPO



CAMERA DA LETTO SINGOLA N°2



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La camera ha un aspetto molto disordinato. Anche qui come in precedenza i mobili presenti (letto, comò e due sedie) sono di disegno classico.

La luce naturale è sufficiente e va integrata con luci artificiali.

Sarà opportuno disporre i mobili in modo diverso ed eliminarne alcuni.

Lo stato di soffitto e pareti appare buono e non occorre intervenire con tinteggiature.

LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura non è buona: non si comprende né la spazialità della camera né la sua capienza. Con immagini simili non è possibile, inoltre, operare alcun fotoritocco fotografico.

La luce è scarsa. Vanno assolutamente utilizzate più fonti di luce. Sicuramente una di queste va posizionata sul comò.

E' fondamentale nel caso di stanze di piccole dimensioni (come si suppone sia questa in esame) utilizzare un dispositivo fotografico dotato di grandangolo, in modo da allargare il più possibile l'inquadratura e includervi più oggetti possibile.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Chiudere tutta la tenda in modo da mascherare la finestra;
- 2) Invertire la posizione di comò e letto, spostando quest'ultimo sotto la finestra.
- 3) Utilizzare lenzuola color pastello (verde, blu, rosso) a contrasto col colore bianco delle pareti;
- 4) Liberare il piano del comò di qualsiasi soprammobile e oggetto personale;
- 5) Posizionare sul comò un abatjour dalle forme semplici da tenere acceso anche di giorno durante le visite ed eventuali set fotografici insieme alla luce del lampadario;
- 6) Posizionare due quadri di identica dimensione, cornice chiara e soggetto affine sulla parete sovrastante il letto;
- 7) Occultare scarpe e vestiti durante le visite;
- 8) Metter via la sedia interposta tra comò e letto. Lasciare lì dov'è l'altra.
- 9) Appendere uno specchio in verticale (anche a giorno) sul comò: dimensioni appross.ve: 60x80 cm;
- 10) La stanza va assolutamente tenuta ordinata e priva di oggetti personali, scarpe e vestiti in vista;
- 11) Sarebbe opportuno eliminare il porta-grucce a vista esistente e magari sostituirlo con un armadio guardaroba (anche economico) a due ante color noce scuro o bianco.
- 12) Tenere l'ambiente sempre ordinato, pulito e ben odorante;

BAGNO PRINCIPALE



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La stanza si presenta dignitosa. Non occorrono interventi particolari di manutenzione a soffitti, pareti o pavimenti.

I sanitari sono del tipo sospeso. Gli accessori (porta carta-igienica, porta asciugamani, etc.) sono presenti in numero appena sufficiente.

Il mobile lavabo con specchio non è visibile nella foto. Si intravede un tappeto di colore grigio alla sua base.

Lo stendino nella vasca (con idromassaggio) non è opportuno vi rimanga specie durante le visite.

LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura non è delle migliori.

Va evitato di inquadrare e fotografare porzioni bianche e anonime (come quella visibile sull'estrema sinistra).

Occorre spostarsi in modo da fotografare anche il piano del mobile lavabo e vedere (anche di scorcio) lo specchio soprastante.

Tutte le luci devono essere accese, anche di giorno, in occasione di nuove foto;

Fare almeno due foto. Qui manca quella dalla parte opposta che inquadri la parete col lavabo.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Eliminare lo stendino dalla vasca da bagno;
- 2) Sostituire il tappetino scuro ai piedi del lavabo con uno (anche un po' più grande) di colore azzurro avio o bianco (magari da utilizzare anche SOLO in occasione delle visite);
- 3) Disporre un set di asciugamani dello stesso colore del tappetino utilizzato;
- 4) Togliere qualsiasi bagno schiuma o sapone dalle superfici dei sanitari, del lavabo o della vasca;
- 5) Chiudere le tende durante le visite;
- 6) Accendere le luci durante le visite;
- 7) Tenere sempre pulito il bagno e utilizzare sempre un deodorante efficace.

BAGNO N°2



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Il bagno appare di ottima fattura. Non occorrono interventi di manutenzione a soffitti, pareti o pavimenti. I sanitari sono del tipo sospeso. Gli accessori sono presenti in numero sufficiente.

Il lavabo con specchio è appena visibile così come il pavimento.

Dalla foto è appena possibile intuire che il bagno è dotato di doccia angolare con porta a soffietto.

LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura non è delle migliori. Anche qui (non disponendo di un apparecchio con grandangolo) si è optato per una foto dall'esterno della stanza. Ciò ha penalizzato l'inquadratura. A destra e a sinistra porzioni di muro e di porta impediscono di cogliere per intero le qualità dello spazio.

Anche gli accappatoi nascondono la doccia: vanno rimossi prima della ripresa fotografica;

Altro elemento negativo è dato dal non aver inclinato il punto di vista in modo da inquadrare più pavimento.

In questo caso si poteva optare per una foto che riprendesse solo la parete sanitari e un'altra che inquadrasse solo water e doccia magari o solo doccia.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Rimuovere gli accappatoi in occasione del set fotografico e riporli in modo che non siano così evidenti durante le visite;
- 2) Disporre un set di asciugamani con colori vivaci (rosso, azzurro, verde, arancio, etc.) a contrasto col bianco delle mattonelle;
- 3) Togliere qualsiasi bagno schiuma o sapone dalle superfici durante le visite;
- 4) Chiudere le tende della finestra durante le visite;
- 5) Accendere tutte le luci durante le visite e in occasione del set fotografico;
- 6) Tenere sempre pulito il bagno e utilizzare sempre un deodorante efficace.

INGRESSO-DISIMPEGNO



OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Lo spazio è molto stretto, ma nonostante ciò accoglie oggetti assai voluminosi e ingombranti.

Per di più l'impressione che se ne coglie è che non sia stato perseguito un vero e proprio linguaggio, ma che oggetti e mobili di fattura e stile diversi coesistano senza una logica precisa. Questi elementi creano una sorta di "effetto-deposito", restituendo all'occhio del visitatore e possibile acquirente una sensazione di angusto e antiquato, oltre che disordinato.

Il fucsia delle ante sulla sinistra, infine, è molto impattante, se non addirittura respingente, nonché ulteriormente estraneo al tutto. La positività della prima impressione all'ingresso di una casa è fondamentale: meglio mantenersi sobri, anche se si tratta di un ingresso o disimpegno.

LAYOUT FOTOGRAFICO

L'inquadratura va bene, trattandosi in fondo di un ingresso-disimpegno. Tuttavia, meglio sempre prediligere inquadrature che non evidenzino elementi critici e contraddittori come l'armadio dalle ante fucsia ad esempio.

Il punto di vista poteva anche qui essere inclinato a favore del mobile in primo piano.

La stanza sembra avere uno sviluppo a "L" o comunque non lineare. In questi casi è sempre meglio fare più foto (di dettaglio e da più punti di vista) in modo da consentire un numero di istruzioni maggiore e più accurate.

SISTEMAZIONE E ALLESTIMENTO

- 1) Si consiglia una rapida tinteggiatura delle ante fucsia con smalto bianco all'acqua;
- 2) Eliminare tutti i soprammobili presenti sui mobili a qualunque altezza;
- 3) Si consiglia la sostituzione dei due ingombranti applique "a lampione" con altri applique (anche economici) preferibilmente in gesso bianco, quadrati, esili e discreti (acquistabili a pochi euro da Leroy Merlin)
- 4) Rimuovere il quadro con la cornice bianca in fondo e posizionare al centro su questa parete anche solo lo specchio visibile a sinistra;
- 5) Accendere, come in tutti gli altri casi, tutte le luci durante le visite e specie in occasione del set fotografico;
- 6) Tenere sempre puliti e ordinati gli ambienti e utilizzare una profumazione per la casa.