

Passaggio generazionale del patrimonio immobiliare: come trasformare un'eredità in un'opportunità

Il Presidente del Gruppo Sarpi Immobiliare, Emanuele Barbera, affronta in quest'intervista un tema sempre più attuale: il passaggio generazionale del patrimonio immobiliare. Una fase che, se non gestita con metodo e visione, può sfociare in conflitti e perdite di valore. Al contrario, con la giusta strategia, diventa l'occasione per rivalutare gli immobili e lasciare agli eredi un patrimonio valorizzato e semplice da gestire. Oggi più che mai, pianificare il trasferimento del patrimonio è una scelta di responsabilità.

Dottor Barbera, che cosa significa oggi affrontare il passaggio generazionale del patrimonio immobiliare?

Significa prendere coscienza che trasmettere gli immobili non è più un fatto esclusivamente familiare o affettivo, ma una vera e propria operazione patrimoniale. Senza una preparazione adeguata, si rischia di lasciare agli eredi beni indivisi, difficili da gestire o, peggio, fonte di contenziosi. Oggi invece si può ragionare in anticipo: rivalutare, riorganizzare e rendere produttivo un patrimonio così che diventi un lascito ordinato e utile.

Quali sono le principali difficoltà che emergono nel passaggio?

Le criticità più comuni si verificano quando gli immobili non sono regolarizzati o non producono reddito. Un appartamento vuoto, ad esempio, è spesso oggetto di discussioni tra eredi perché costa ma non rende. Un grande immobile indiviso, invece, crea problemi nella ripartizione. È qui che serve la consulenza: trasformare i cespiti in beni autonomi, facilmente divisibili, permette già di generare un'entrata.

In concreto, come si rivaluta un patrimonio prima del passaggio agli eredi?

Si parte da una due diligence tecnica e documentale: regolarità urbanistica, catastale ed energetica.

Poi si valutano interventi mirati, dal frazionamento alla riqualificazione, che aumentano il valore e la liquidità dell'immobile. Infine, si punta alla messa a reddito: contratti di locazione trasparenti, con garanzie e dossier completo.

Un patrimonio così preparato non solo vale di più, ma diventa anche più semplice da trasmettere agli eredi.



**PASSAGGIO
GENERAZIONALE
del
PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

EMANUELE BARBERA
Presidente Gruppo Sarpi Immobiliare

EDMONDO TODESCHINI
Studio Notarile Todeschini & Associati

MASSIMO BONELLI
Medico psicoterapeuta

GIOVANNA SOLINAS
Private banker Banca Mediolanum

Mercoledì 22 ottobre ore 16:00
Château Monfort - Corso Concordia, 1, Milano

Contattaci per partecipare:

- +0276000069
- workshop.passaggiogenerazionale@gmail.com

Il workshop è stato reso possibile grazie al supporto di

Sarpi
La Tua Guida Immobiliare

CBS
REAL ESTATE SERVICES

FIDES REAL ESTATE



*Dott. Emanuele Barbera,
Presidente del Gruppo Sarpi Immobiliare*

Quali sono le motivazioni che spingono le famiglie a pianificare il passaggio generazionale?

Oltre al classico testamento, che resta certamente fondamentale, si possono utilizzare donazioni con riserva di usufrutto, società immobiliari di gestione oppure, per patrimoni più complessi, il supporto di un family office.

In ogni caso, l'obiettivo è dare agli eredi beni chiari, divisibili e già produttivi, così che non diventino un peso ma una risorsa da sfruttare.

E la divisione tra eredi? È davvero il nodo centrale?

Sì, perché la maggior parte delle cause ereditarie in Italia nasce da divisioni poco chiare.

Secondo le statistiche del Ministero della Giustizia, le successioni pesano per circa il 5% delle mediazioni civili, e i conflitti riguardano soprattutto l'interpretazione dei testamenti e la ripartizione degli immobili indivisibili.

Senza una pianificazione, le famiglie rischiano lunghi procedimenti giudiziari. Con una divisione progettata prima attraverso gli strumenti giuridici adeguati si abbassa drasticamente il rischio di conflitto.

Quali strumenti esistono oggi per facilitare questo processo?

Oggi non è più solo una questione di successione inevitabile: sempre più famiglie scelgono di pianificare in anticipo per motivi pratici.

Tra le principali ragioni ci sono la volontà di ridurre il carico fiscale, la necessità di garantire equità tra gli eredi e il desiderio di assicurare continuità economica alla famiglia. In molti casi, i genitori preferiscono consegnare beni già produttivi, così da dare ai figli un flusso di reddito piuttosto che immobili difficili da valorizzare. Questo approccio consente di evitare blocchi patrimoniali e conflitti interni.

Perché rivolgersi a Sarpi Immobiliare in un percorso così delicato?

Perché per noi la consulenza immobiliare non si esaurisce nella compravendita o nella locazione. Significa affiancare le famiglie in un percorso strategico e completo: dalla verifica della documentazione alla rivalutazione del patrimonio, dalla sua corretta messa a reddito fino alla pianificazione delle divisioni ereditarie.

In questo modo il passaggio generazionale non diventa un ostacolo, ma un'opportunità concreta: lasciare agli eredi immobili che generano valore e, soprattutto, relazioni familiari più serene e durature.

**IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE VALE PIÙ DI QUANTO PENSI.
SCOPRILO CON NOI.**

Sarpi
Dal 1956 La Tua Guida Immobiliare

 **0276000069**

 **direzionegrupposarpi@gmail.com**