

Primo piano

**Ristrutturare: l'abitazione con questi lavori vale di più**

pagina 9

# Ristrutturare: con questi lavori l'abitazione vale di più

Gaia Passi

*Tra la primavera e il primo autunno si fa la maggior parte degli interventi per ripristinare e migliorare la condizione delle case. Ecco quali e come rivalutano meglio l'immobile se si pensa di venderlo*

 Comprare casa è un po' come innamorarsi: la prima impressione è quasi sempre quella che conta. Per questo, in occasione del "primo appuntamento", chi vende deve arrivare preparato e trasformare la propria casa in un oggetto del desiderio per chi la visiterà. Il portale *Habitissimo*, che mette in contatto domanda e offerta nel settore dell'edilizia, delle ristrutturazioni e dei servizi per la casa, ha individuato una serie di interventi utili per aumentare il valore del proprio immobile prima di metterlo in vendita. A cominciare da quelli che hanno un impatto positivo sulle prestazioni energetiche, di particolare interesse dal momento che l'Attestato di Prestazione Energetica (Ape) è un documento obbligatorio per la vendita: le pompe di calore fanno risparmiare fino al 70% rispetto ad altri sistemi di riscaldamento e i dati di *Habitissimo* mostrano un aumento di richieste del 17,3% nel 2018, segno che si tratta di una soluzione particolarmente apprezzata; l'installazione di pannelli solari può invece ridurre i tempi di vendita del 20%.

Dal punto di vista delle ristrutturazioni, «i lavori con l'impatto maggiore sono la redistribuzione degli ambienti, la tinteggiatura e la scelta di materiali di pregio: il parquet, per esempio, è uno dei migliori biglietti da visita per una casa in vendita», spiega Jor-

di Ber, Ceo e ideatore di *Habitissimo*. Tra gli interventi più richiesti sul portale c'è la sostituzione della vasca con la doccia (costo medio 1.400 euro) e la realizzazione di armadi a muro (costo medio 1.500 euro), oltre alla creazione di un open space che unisca cucina e salotto e la suddivisione netta tra zona giorno e zona notte. Trasformare il terrazzo o il balcone in una veranda chiusa è un'altra operazione che può far aumentare in modo significativo la quotazione di una casa.

Se non sempre è possibile una completa "remise en forme" dell'abitazione prima di metterla sul mercato, per facilitare la compravendita si può puntare sull'home staging, una tecnica di marketing che permette di esaltare i pregi di un immobile con interventi mirati: «Nella case abitate il primo step è il "decluttering", ovvero la spersonalizzazione: insieme al proprietario si cerca alleggerire gli ambienti, facendo ordine ed eliminando gli oggetti personali in modo da aiutare i potenziali acquirenti a immaginarsi in quel contesto», spiega Francesca Greco, proprietaria dell'agenzia immobiliare milanese Home|Philosophy e fondatrice di Home|Philosophy Academy, unica scuola in Italia accreditata dalla Iahsp International Association of Home Staging Professional fondata da Barb Schwarz, l'inventrice del metodo.

Il secondo step è l'allestimento di una scenografia adeguata:

arredi, luci, tende, tappeti, piante, devono valorizzare gli spazi e creare un'atmosfera accogliente e neutra. «Grazie all'home staging i tempi di vendita dei nostri immobili sono passati da 282 giorni a 43 giorni e i tempi di affitto da 60 giorni a 72 ore», assicura Greco. *Habitissimo* rileva che questo tipo di tecnica può aumentare il valore della casa fino al 15%.

Secondo l'Osservatorio immobiliare di Nomisma per il 2019, basato su 13 città italiane di media grandezza, per vendere un immobile ci vogliono in media 7,3 mesi e lo sconto medio concesso al compratore si attesta al 14%. In questo contesto, la qualità dell'abitazione gioca un ruolo fondamentale sia sul prezzo, sia sui tempi di vendita. «Mettere sul mercato una casa ben ristrutturata è consigliato, soprattutto in città come Milano e per le piccole metrature: il venditore può arrivare a guadagnare dal 20 al 40% in più della cifra spesa», spiega Giuseppe Trumino, Team Manager Tecnocasa per Milano. Attenzione, però perché non tutti amano acquistare "chiavi in mano". «Ben venga l'ammodernamento di infissi e impianti», commenta Claudio Parenti, consulente Tecnocasa a Roma. «Ma quando la ristrutturazione riguarda l'estetica, spesso l'acquirente preferisce avere l'ultima parola». Naturalmente, ognuno ha i suoi gusti: in amore e nel mercato immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Dal solare all'imbiancatura

Il valore aumenta di queste percentuali

# 5%

**Ristrutturare bagno e cucina**  
Il costo medio è di 650 euro al metro quadrato ma ne vale la pena

# 3%

**Scegliere un armadio a muro**  
Con un prezzo medio di 1.500 euro, fa recuperare fino al doppio dell'investimento

# 7%

**Chiudere la terrazza**  
La superficie diventa l'80% più cara rispetto a una aperta

# 3%

**Cambiare il pavimento**  
Nuovo look sotto ai piedi: le migliori opzioni sono parquet e ceramica

# 15%

**Ricorrere all'home staging**  
Modificare la disposizione dei mobili, aggiungete decori. Ma senza esagerare

# 2%

**Dipingere**  
Tinteggiare costa 10 euro al metro quadrato: facilita vendita e affitto

# 10%

**Modificare pareti o muri**  
Un intervento più impegnativo di altri; ma migliora gli spazi e l'efficienza energetica

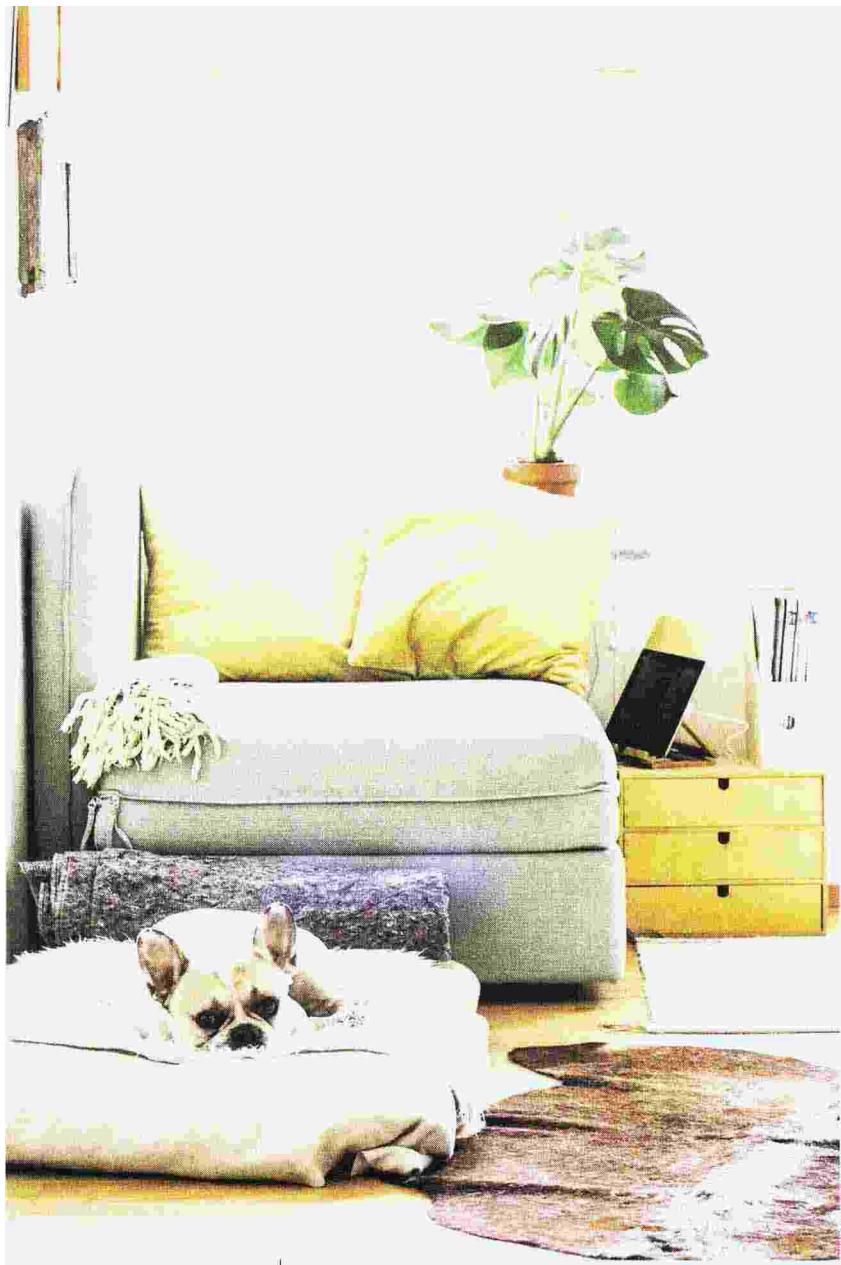
# 3%

**Installare una pompa calore**  
Rispetto ad altri sistemi di riscaldamento fa risparmiare fino al 70%

# 6%

**Predisporre placche solari**  
Fanno vendere l'immobile molto più velocemente di quelli che non le hanno

FONTE: RICERCA DI HABITISSIMO



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.