



GUIDA GRATUITA

Come Preparare Casa per la Vendita

La guida (semi seria) in 6 mosse

A CURA DI **CLAUDIO LORIA** — CONSULENTE IMMOBILIARE, CAGLIARI

Prima di aprire la porta

In vent'anni tra edilizia e immobiliare ho visto case bellissime rovinate, agli occhi di chi visitava, da dettagli piccolissimi. Non parlo di crepe strutturali o infissi da cambiare: parlo di cose che si sistemano in dieci minuti, e che invece — troppo spesso — restano lì, a fare da comitato di accoglienza sbagliato.

Ecco quello che, da consulente immobiliare, controllo sempre prima di una visita. Con qualche ricordo di prima mano, perché purtroppo non sto inventando nulla.

COSA TROVI IN QUESTA GUIDA

01 Il bagno

02 Il corridoio (sì, anche quello)

03 Le camere da letto

04 La cucina

05 La casa, in generale

06 Un ultimo consiglio, gratis

01 Il bagno

Il bagno è il primo luogo dove un acquirente immagina se stesso — e non vuole immaginarsi la tua routine mattutina. La tavoletta del water va chiusa: sembra un dettaglio, ma è quello che ricordano di più (fidati, ne ho viste di reazioni). Via i rotoli di carta igienica ammassati vicino al water, gli asciugamani usati appesi a caso, gli shampoo scaduti sul bordo vasca.

Ricordo ancora una visita in cui, aprendo la porta del bagno, ho trovato tre asciugamani ad asciugare sul calorifero e il water con la tavoletta sollevata: il potenziale acquirente ha fatto un sorriso educato, ha guardato l'orologio, e la visita è finita in quattro minuti.

Un bagno ordinato comunica una casa curata. Un bagno "vissuto" comunica una casa da rifare da capo — anche se non è vero.

02 Il corridoio (sì, anche quello)

C'è un nemico silenzioso delle visite immobiliari, ed è lo stendino. Non lo stendino in sé — la biancheria stesa capita a tutti — ma lo stendino posizionato in corridoio, a due passi dalla stufa a pellet accesa, con tutta l'intimità di famiglia esposta come fosse un'installazione artistica.

È successo. Più di una volta. E ogni volta, chi visitava trovava un modo elegantissimo per guardare altrove.

La regola è semplice: se stai lavando bucato il giorno della visita, per una volta lascialo chiuso nello sgabuzzino. Il corridoio è un passaggio, non un'esposizione.

03 Le camere da letto

Letto fatto, sempre. Non deve essere un servizio fotografico da rivista, basta che sia rifatto e che non ci siano vestiti sulla sedia, sul letto, o — peggio — per terra. Le scarpe abbandonate in giro raccontano una storia che non aiuta a vendere: quella di uno spazio piccolo per chi ci vive, anche quando lo spazio in realtà è generoso.

Una camera libera da oggetti personali diventa uno spazio che chiunque può iniziare a immaginare come proprio. Ed è esattamente quello che vuoi che succeda: non che pensino "che bella cameretta", ma che pensino "qui ci starei bene io".

04 La cucina

Il lavandino pieno di piatti sporchi è, senza esagerare, il modo più veloce per far storcere il naso a chi visita. Non serve una cucina da chef stellato, basta il minimo sindacale: niente stoviglie in ammollo dalla sera prima, banconi liberi, niente profumo di fritto che aleggia ancora nell'aria.

Ho fatto visite in cui l'odore di pesce del pranzo precedente ha raccontato più cose dell'annuncio stesso — e non in senso positivo.

La cucina è la stanza che le coppie osservano più a lungo. Dalle un motivo per piacere, non per essere perdonata.

05 La casa, in generale

E poi ci sono le regole che valgono ovunque. Pulisci, davvero, non solo "a occhio". Accendi tutte le luci, anche di giorno: una casa luminosa sembra più grande, più curata, più desiderabile. Alza le tapparelle — una casa al buio nasconde, e chi visita una casa non vuole sentirsi come se stesse facendo un sopralluogo investigativo.

E infine, la regola che vale più di tutte le altre messe insieme: **cambia l'aria**. Apri le finestre almeno mezz'ora prima di ogni visita. Non c'è home staging, luce soffusa o diffusore alla vaniglia che tenga, se chi entra viene accolto da un'aria chiusa, densa di odori di casa che per te sono ormai invisibili — e per chi visita, no.

IL CHECK IN 60 SECONDI, PRIMA CHE SUONINO AL CITOFONO

- | | |
|--|---|
| ☐ Tavoletta del water chiusa | ☐ Asciugamani puliti e in ordine |
| ☐ Letti rifatti in ogni camera | ☐ Vestiti e scarpe fuori dalla vista |
| ☐ Lavello della cucina vuoto | ☐ Stendino non in vista (mai) |
| ☐ Tutte le luci accese | ☐ Tapparelle alzate |
| ☐ Finestre aperte 30 minuti prima | ☐ Un ultimo sguardo d'insieme, da chi entra per la prima volta |

06 — UN ULTIMO CONSIGLIO, GRATIS

Nessuno di questi accorgimenti costa un euro.

Eppure fanno la differenza tra una visita che lascia un buon ricordo e una che si dimentica al primo incrocio successivo, insieme a tutte le altre case viste quel giorno.

Se vuoi una valutazione onesta di casa tua — e qualche consiglio su misura per farla davvero piacere, tavoletta compresa — scrivimi.

Claudio Loria · Loria Consulenze Immobiliari · Cagliari e provincia