

Valutare una casa da ristrutturare a Messina non significa soltanto stimare quanto costano pavimenti, infissi e impianti. Chi ha seguito compravendite [case in vendita messina Nextcasa Real Estate Agenzia Immobiliare Messina](#) in città, nei villaggi collinari o nei comuni della provincia sa bene che il prezzo reale di un immobile nasce dall'incrocio di molti elementi: regolarità urbanistica, stato manutentivo casa, condizioni strutturali, vincoli, accessibilità, impianti, esposizione, domanda di mercato nella microzona e margine economico dopo i lavori.

Una casa in centro a Messina, magari in un palazzo anni Cinquanta vicino al tram o alla via Tommaso Cannizzaro, non si valuta con gli stessi criteri di un'abitazione indipendente a Ganzirri, di un immobile panoramico a Curcuraci o di una casa da ristrutturare in un borgo della fascia tirrenica. La documentazione fa la differenza perché permette di separare le impressioni dai fatti. Un appartamento può sembrare "solo da ammodernare" e poi rivelare difformità catastali, impianti non certificati, infiltrazioni dal lastrico o problemi condominiali aperti da anni. Al contrario, una casa apparentemente datata può avere struttura sana, regolarità completa e un potenziale di valorizzazione molto interessante.

Per chi vuole acquistare, vendere casa da ristrutturare o preparare casa per la vendita, raccogliere i documenti giusti prima di parlare di prezzo è un atto di prudenza. Per chi deve fare una valutazione immobile Messina, è spesso il passaggio che evita trattative confuse, ribassi tardivi e perdite di tempo.

## **Perché i documenti pesano più della prima impressione**

In una visita di venti minuti si notano le crepe sull'intonaco, gli infissi consumati, il bagno degli anni Ottanta, l'umidità vicino ai balconi. Si notano meno, invece, le questioni che incidono davvero sul valore: una veranda non autorizzata, una planimetria non conforme, un cambio di destinazione d'uso mai completato, una servitù di passaggio non dichiarata, un abuso edilizio non sanabile o una classe energetica molto bassa che impone interventi più profondi del previsto.

A Messina e provincia questo tema è particolarmente sensibile per almeno tre ragioni. La prima è la stratificazione edilizia: convivono edifici ricostruiti dopo il terremoto, fabbricati del secondo dopoguerra, condomini degli anni Sessanta e Settanta, case singole ampliate nel tempo, immobili costieri con pertinenze e manufatti accessori. La seconda riguarda la morfologia del territorio, con zone collinari, aree costiere, versanti esposti a dissesto e contesti dove l'accesso al cantiere incide in modo concreto sui costi. La terza è la forte variabilità del mercato: alcune zone hanno richiesta stabile, altre dipendono molto dalla stagionalità, dalla vicinanza al mare, dai collegamenti o dalla possibilità di destinare l'immobile a locazione turistica o residenziale.

Quando manca la documentazione, il rischio è stimare la ristrutturazione immobile in modo astratto. "Ci vorranno 40.000 euro" è una frase che si sente spesso, ma può voler dire poco. Rifare un appartamento di 90 metri quadrati con impianti, massetti, bagni, cucina, infissi e porte può richiedere cifre molto diverse in base al livello delle finiture, allo stato degli scarichi, alla necessità di pratiche edilizie, alla presenza di ponteggi o alle lavorazioni su parti comuni. Se poi emergono irregolarità, il conto non è più soltanto tecnico: diventa anche urbanistico, fiscale e negoziale.

## **Il primo fascicolo: identità dell'immobile e titolarità**

Il punto di partenza è capire esattamente che cosa si sta vendendo o acquistando. Sembra banale, ma nelle case datate la descrizione commerciale non coincide sempre con la realtà documentale. Un "trivani con terrazzo" può includere una porzione non accatastata correttamente. Una cantina può essere indicata a voce ma non comparire nell'atto. Un posto auto può essere assegnato dal condominio senza essere di proprietà esclusiva.

L'atto di provenienza è il documento principale per ricostruire la titolarità. Può essere un rogito di acquisto, una successione, una donazione, una divisione ereditaria o un atto giudiziario. Da qui si comprende chi ha diritto di vendere, con quali quote e con eventuali condizioni particolari. Nelle vendite ereditarie, frequenti anche in provincia, conviene verificare presto che tutti gli eredi siano allineati e che le successioni siano state presentate correttamente. Una trattativa può fermarsi per mesi se uno dei comproprietari vive fuori Sicilia, se manca un'accettazione tacita di eredità o se c'è una vecchia trascrizione da sistemare.

La visura catastale aiuta a identificare foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita. Non prova la proprietà, ma è indispensabile per confrontare i dati con l'atto e con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale, invece, mostra la distribuzione interna depositata. Qui emergono spesso le prime difformità: una cucina spostata, un corridoio eliminato, un bagno ricavato, una veranda chiusa, un ripostiglio trasformato in lavanderia. Alcune difformità sono lievi e regolarizzabili, altre richiedono una verifica urbanistica più approfondita.

Per una valutazione seria non basta dire "il catasto è a posto". Il catasto deve essere conforme allo stato di fatto, ma prima ancora l'immobile deve essere conforme ai titoli edilizi. La regolarità catastale non sana automaticamente un intervento realizzato senza titolo. Questo è uno dei fraintendimenti più comuni nelle trattative tra privati.

## **Urbanistica: il cuore della valutazione**

La documentazione urbanistica è il punto in cui molte valutazioni cambiano direzione. Per una casa da ristrutturare Messina, soprattutto se costruita o modificata decenni fa, occorre recuperare i titoli abilitativi: licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, eventuali DIA, SCIA, CILA, condoni, sanatorie, certificato di abitabilità o agibilità quando disponibile.

Nella pratica, non sempre il fascicolo è completo a casa del proprietario. Spesso bisogna fare accesso agli atti presso il Comune competente. A Messina, come in altri comuni della provincia, i tempi possono variare in base all'archivio, all'età dell'immobile e alla precisione dei dati forniti. Se l'immobile si trova in un piccolo comune, può essere più semplice parlare con l'ufficio tecnico, ma non sempre la documentazione storica è immediatamente reperibile. Nei centri con archivi complessi, conviene muoversi prima di mettere l'immobile sul mercato o prima di firmare una proposta con scadenze troppo strette.

Una volta recuperati i titoli, un tecnico confronta progetto autorizzato, planimetria catastale e stato reale. Questo passaggio è decisivo per vendere casa da ristrutturare senza sorprese. Se ci sono difformità, bisogna capire se siano sanabili, con quale procedura e a quale costo. Una tramezzatura interna spostata può essere gestibile. Un aumento di superficie, una chiusura di balcone, un cambio di sagoma o un volume realizzato in area vincolata richiedono valutazioni ben diverse.

In provincia di Messina alcune aree possono essere interessate da vincoli paesaggistici, idrogeologici, sismici o da regole specifiche nei centri storici. Le case vicine al mare, nei laghi di Ganzirri e Torre Faro, lungo la costa ionica o tirrenica, oppure in borghi storici, meritano un controllo accurato. Il valore commerciale dipende anche dalla libertà di intervenire: poter aprire o modificare un prospetto, rifare un tetto, installare pannelli, realizzare un cappotto o cambiare destinazione d'uso non è sempre scontato.

## **I cinque documenti da chiedere subito**

Quando si avvia una valutazione, è utile non disperdersi. Alcuni documenti consentono di capire rapidamente se l'immobile è trattabile, finanziabile e ristrutturabile con un margine economico sensato.

- Atto di provenienza, per verificare proprietà, quote, provenienza ereditaria o donativa ed eventuali patti o servitù.
- Visura e planimetria catastale aggiornate, da confrontare con lo stato reale dell'immobile.
- Titoli edilizi e pratiche successive, compresi condoni, sanatorie, CILA, SCIA o permessi relativi a modifiche interne ed esterne.
- Attestato di prestazione energetica, utile anche se l'immobile è da ristrutturare, perché segnala dispersioni e dotazioni impiantistiche.
- Documentazione condominiale essenziale, tra cui spese ordinarie, lavori deliberati, regolamento e situazione dei pagamenti.

Questa breve raccolta non esaurisce le verifiche, ma permette di impostare una trattativa con basi concrete. Se uno di questi documenti manca, non significa necessariamente che l'immobile non sia vendibile. Significa però che serve tempo per recuperarlo o chiarirlo, e il tempo in una compravendita ha un valore economico.

## Agibilità, abitabilità e vecchi edifici

Il certificato di abitabilità, oggi agibilità, è uno dei documenti più discussi nelle vendite di immobili datati. Molti fabbricati costruiti diversi decenni fa non hanno un certificato facilmente reperibile, oppure lo hanno per l'intero edificio ma non per la singola unità, oppure lo hanno perso nei passaggi di proprietà. La sua assenza non va trattata con leggerezza, ma nemmeno trasformata automaticamente in un blocco della vendita.

L'agibilità riguarda le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e conformità degli impianti rispetto alla normativa applicabile. In un immobile da ristrutturare, può essere necessario valutare se l'agibilità esistente sia ancora coerente con lo stato attuale o se, dopo i lavori, occorrerà presentare una nuova segnalazione certificata. Questo aspetto interessa molto anche le banche, perché un immobile con documentazione incompleta può incontrare difficoltà in fase di mutuo.



Nella pratica professionale, quando un venditore dichiara "la casa è sempre stata abitata", il dato è utile ma non sufficiente. Una casa abitata da trent'anni può avere impianti obsoleti, modifiche interne non comunicate e scarichi da verificare. Per valorizzare casa prima della vendita, conviene distinguere la vivibilità storica dalla regolarità documentale. Sono due piani diversi, entrambi importanti.

## Stato manutentivo e costi reali di intervento

Lo stato manutentivo casa non si giudica solo guardando le finiture. Un pavimento consumato può essere un problema estetico. Un solaio ammalorato, un balcone con ferri scoperti o un impianto elettrico senza messa a terra sono questioni più serie. Nei condomini messinesi degli anni Sessanta e Settanta, per esempio, capita di trovare appartamenti con buona distribuzione interna ma colonne di scarico datate, balconi da ripristinare e facciate che attendono interventi deliberati. In una casa indipendente della provincia, invece, il tema può spostarsi su tetto, umidità di risalita, accesso carrabile, allacci fognari o stabilità dei muri di contenimento.

Il sopralluogo tecnico dovrebbe sempre tradurre le osservazioni in scenari di costo. Non serve soltanto sapere che il bagno è da rifare, ma capire se bisogna intervenire sugli scarichi fino alla colonna, se la pendenza è sufficiente, se il massetto va demolito, se il solaio consente certe lavorazioni. Lo stesso vale per gli impianti: un quadro elettrico nuovo non garantisce che l'intera linea sia adeguata. Un condizionatore installato di recente non risolve il tema dell'efficienza energetica immobile se infissi, ponti termici e pareti disperdono troppo.

Per avere un ordine di grandezza, una ristrutturazione leggera può riguardare tinteggiatura, piccoli ripristini, sostituzione porte, revisione bagno o cucina e pulizia generale. Una ristrutturazione media include spesso impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi e ridistribuzione parziale degli spazi. Una ristrutturazione pesante può coinvolgere struttura, tetto, facciate, consolidamenti, isolamento, nuovi impianti completi e pratiche più articolate. I costi variano molto in base al periodo, alla disponibilità delle imprese e al livello di finitura. Per questo è più corretto lavorare con preventivi ragionati e intervalli, non con cifre rigide dette al volo.

## **Efficienza energetica: da obbligo formale a leva di valore**

L'Attestato di prestazione energetica viene spesso percepito come un documento da allegare perché obbligatorio. In realtà, quando si valuta una casa da ristrutturare, l'APE offre indicazioni utili sulle carenze dell'involucro e degli impianti. Una classe energetica bassa non sorprende in un immobile datato, ma può pesare sulla percezione dell'acquirente, soprattutto se i costi di gestione sono elevati o se l'immobile si presta a locazione.

A Messina il clima non è quello delle città del nord, ma questo non rende irrilevante l'efficienza energetica immobile. Il caldo estivo, l'umidità in alcune zone costiere, l'esposizione a nord, la ventilazione naturale, la qualità degli infissi e la presenza di schermature incidono sul comfort e sui consumi. In una casa sul mare, ad esempio, gli infissi devono reggere salsedine e vento. In un appartamento alto e panoramico, l'irraggiamento può essere un vantaggio in inverno e un problema in estate. In un piano terra o seminterrato, l'umidità può condizionare pesantemente l'abitabilità percepita.

Chi acquista per abitare ragiona sempre più spesso sul costo complessivo: prezzo, lavori, bollette, manutenzione futura. Chi acquista per investimento guarda anche alla facilità di affitto. Un bilocale ristrutturato con impianti efficienti e climatizzazione ben progettata può essere molto più competitivo di uno rifinito bene solo in superficie. Per valorizzare casa prima della vendita, non sempre conviene eseguire interventi energetici completi, ma conviene documentare ciò che esiste e stimare con serietà ciò che manca.

## **Condominio, parti comuni e spese deliberate**

Una casa da ristrutturare dentro un condominio non è un'isola. Il valore dell'appartamento dipende anche dallo stato del palazzo. Facciata, vano scala, ascensore, lastrico solare, autoclave, impianti comuni, cortili e prospetti sono elementi che un acquirente attento guarda con cura. Un appartamento internamente interessante può perdere attrattiva se il condominio ha lavori importanti deliberati o una situazione debitoria complicata.

La documentazione condominiale serve a evitare equivoci. Prima di definire il prezzo, bisognerebbe conoscere le spese ordinarie, eventuali arretrati, lavori deliberati ma non ancora eseguiti, cause in corso e regole particolari del

regolamento. Se l'edificio ha deliberato il rifacimento della facciata o dei balconi, bisogna capire chi paga, con quali scadenze e se l'importo è già stato considerato nella richiesta economica. In trattativa, questi dati diventano argomenti concreti, non semplici impressioni.

Capita spesso che un venditore consideri i lavori condominiali futuri come un problema dell'acquirente, mentre l'acquirente li considera un costo da sottrarre al prezzo. La soluzione non è una regola astratta, ma una negoziazione trasparente. Se la casa viene proposta a un prezzo già ridotto e i lavori comuni sono chiari, il mercato può assorbirli. Se invece i costi emergono dopo la proposta, la fiducia si incrina e la trattativa rischia di saltare.

## **Mutuo e commerciabilità: ciò che guarda la banca**

Molti acquirenti di immobili da ristrutturare intendono finanziare l'acquisto con mutuo. Questo introduce un altro livello di verifica. La banca, tramite il perito, controlla la regolarità, la commerciabilità e il valore cauzionale dell'immobile. Un prezzo concordato tra privati non garantisce che la perizia bancaria lo confermi. Difficoltà urbanistiche, documentazione incompleta, mancanza di agibilità o problemi di accesso possono ridurre il valore stimato o bloccare la pratica.

Per questo, quando si vuole vendere casa da ristrutturare, è utile anticipare le domande che arriveranno dal perito. L'immobile è conforme? La planimetria coincide? La destinazione d'uso è residenziale? Le pertinenze sono correttamente indicate? Esistono abusi? La provenienza è lineare? Le parti comuni hanno problemi rilevanti? Un venditore che prepara queste risposte prima della pubblicazione trasmette affidabilità e riduce il rischio di rinegoziazioni.

Anche l'acquirente dovrebbe evitare proposte troppo vincolanti prima delle verifiche. Una condizione sospensiva legata al mutuo e alla regolarità documentale può essere opportuna, soprattutto per immobili datati o complessi. Non è sfiducia, è buona tecnica contrattuale.

## **Come la documentazione influenza il prezzo**

La documentazione non serve soltanto a dire se una casa è vendibile. Serve a stimare quanto vale. Due appartamenti nello stesso stabile, con metratura simile, possono avere valori diversi se uno è regolare, libero, con cantina accatastata e impianti almeno parzialmente certificati, mentre l'altro presenta irregolarità, successione incompleta e lavori condominiali non chiariti.

Nella valutazione immobiliare, il prezzo di una casa da ristrutturare nasce da un ragionamento a ritroso. Si parte dal valore di mercato dell'immobile ristrutturato in quella specifica zona, si sottraggono i costi dei lavori, si considerano tempi, rischi, oneri tecnici, pratiche, imposte, imprevisti e margine richiesto dall'acquirente se compra per investimento. Il risultato non coincide sempre con le aspettative del proprietario, soprattutto quando il confronto viene fatto con annunci di immobili già ristrutturati.



Un esempio pratico chiarisce il punto. Se un appartamento ristrutturato nella stessa zona può vendersi a una certa cifra, l'immobile da ristrutturare non vale automaticamente quella cifra meno il costo di un bagno e di una pittura. Bisogna considerare che l'acquirente affronterà mesi di lavori, possibili varianti, costi tecnici, traslochi, interessi sul mutuo, tempo dedicato alle imprese e rischio di sorprese. Se l'immobile presenta incertezze urbanistiche, il margine richiesto aumenta. Se invece i documenti sono completi e il tecnico conferma che gli interventi sono lineari, lo sconto può essere più contenuto.

## **Preparare casa per la vendita senza sprecare denaro**

Preparare casa per la vendita non significa ristrutturare completamente prima di vendere. In molti casi, su una casa molto datata, una ristrutturazione integrale fatta dal proprietario non si recupera nel prezzo, perché l'acquirente potrebbe preferire scegliere distribuzione, materiali e impianti secondo le proprie esigenze. Tuttavia, lasciare l'immobile in stato di abbandono è quasi sempre penalizzante. La via migliore sta nel rendere la casa leggibile, pulita, documentata e priva di ostacoli evitabili.

Prima di investire in lavori estetici, conviene investire in chiarezza. Una planimetria aggiornata, un accesso agli atti completato, un preventivo tecnico indicativo e una relazione sullo stato manutentivo possono valere più di una tinteggiatura frettolosa. L'acquirente di una casa da ristrutturare non pretende la perfezione, ma vuole capire che cosa sta comprando.

Ci sono interventi minimi che spesso aiutano: svuotare le stanze da mobili rovinati, eliminare odori di chiuso, riparare perdite evidenti, mettere in sicurezza prese e cavi scoperti, pulire balconi e terrazzi, rendere accessibili cantine e ripostigli. Se il giardino o il terreno sono invasi da erbacce, una pulizia cambia completamente la percezione. Se l'appartamento è buio, una visita nelle ore giuste e vetri puliti contano più di molte descrizioni.

## **Quando conviene fare lavori prima di vendere**

Non esiste una risposta valida per tutti. Su un piccolo appartamento in zona molto richiesta, destinato a locazione o prima casa, può avere senso completare una ristrutturazione mirata se il proprietario dispone di tempo, liquidità e un tecnico affidabile. Su un immobile grande, con distribuzione superata e impianti da rifare, il rischio di scegliere finiture non gradite al mercato è alto. In quel caso può essere più efficace vendere con un progetto di massima, render chiari i costi e lasciare all'acquirente la personalizzazione.

Gli interventi prima della vendita hanno senso quando rimuovono un difetto che blocca la decisione. Un'infiltrazione attiva dal bagno superiore, una perdita dal tetto, una porta d'ingresso danneggiata o un quadro

elettrico pericoloso spaventano più del loro costo reale. Se invece si tratta di scegliere un gres effetto legno o una rubinetteria moderna, il beneficio può essere incerto.



Per valorizzare casa prima della vendita, il proprietario dovrebbe chiedersi se ogni euro speso aumenta davvero il prezzo o riduce soltanto il tempo di vendita. Sono obiettivi diversi. A volte una pulizia profonda e una documentazione impeccabile accelerano la trattativa più di una ristrutturazione parziale.

## Una breve verifica prima di fissare il prezzo

Prima di pubblicare un annuncio o accettare una proposta, è utile passare da una verifica sintetica ma concreta. Non deve sostituire il lavoro del tecnico o del notaio, ma aiuta a capire se il prezzo richiesto poggia su basi solide.

1. Confrontare atto, visura, planimetria e stato reale, segnando ogni differenza visibile.
2. Verificare presso un tecnico la presenza e la coerenza dei titoli edilizi.
3. Stimare i lavori distinguendo interventi obbligati, miglioramenti consigliati e finiture opzionali.
4. Controllare spese condominiali, lavori deliberati e debiti eventualmente collegati all'unità.
5. Confrontare il prezzo con immobili simili realmente competitivi nella stessa microzona.

Questa sequenza evita l'errore più comune: partire dal prezzo desiderato e cercare dopo le giustificazioni. Il mercato, soprattutto sugli immobili da ristrutturare, premia la lucidità.

## Messina città, costa e provincia: microzone diverse, documenti diversi

La provincia di Messina non è un mercato unico. Un immobile da ristrutturare vicino al centro cittadino risponde a logiche diverse rispetto a una casa nei comuni ionici, a un'abitazione nella zona tirrenica o a un fabbricato sui Nebrodi. La documentazione da approfondire cambia anche in base al contesto.

In città, soprattutto nei condomini, pesano molto regolarità interna, ascensore, barriere architettoniche, balconi, prospetti, parcheggio e spese comuni. Nei villaggi e nelle zone collinari, l'accessibilità e la stabilità del terreno possono incidere parecchio. Nelle case indipendenti dei comuni della provincia, diventano centrali confini, pertinenze, cortili, depositi, tetto, allacci, eventuali ampliamenti e provenienze familiari stratificate. Nelle località turistiche o costiere, il potenziale di reddito può alzare l'interesse, ma i vincoli e la manutenzione legata all'ambiente marino richiedono maggiore attenzione.

Anche la distanza dai servizi pesa. Una casa con vista splendida ma accesso stretto può avere costi di cantiere superiori, perché portare materiali, montare ponteggi o smaltire macerie diventa più complesso. Una casa in borgo storico può essere affascinante, ma se le scale sono ripide, i solai da verificare e il parcheggio lontano, il pubblico di acquirenti si restringe. La valutazione deve incorporare questi elementi, non limitarsi alla superficie commerciale.

## **Il ruolo del tecnico, dell'agente e del notaio**

Una buona valutazione nasce dalla collaborazione tra figure diverse. Il tecnico verifica urbanistica, catasto, stato dei luoghi e lavori. L'agente immobiliare legge il mercato, posiziona il prezzo, gestisce la trattativa e intercetta le obiezioni degli acquirenti. Il notaio controlla la parte giuridica, la provenienza, le formalità e la trasferibilità del bene. Quando queste competenze entrano troppo tardi, i problemi emergono nel momento peggiore, cioè dopo la proposta o vicino al rogito.

Il proprietario spesso teme che avviare controlli prima della vendita significhi scoprire problemi. È vero, può succedere. Ma scoprirli prima consente di scegliere una strategia: regolarizzare, documentare, ridurre il prezzo, modificare il pubblico di riferimento o rinviare la vendita. Scoprirli dopo significa subire la trattativa.

Anche l'acquirente dovrebbe incaricare un tecnico di fiducia, soprattutto se prevede una ristrutturazione importante. Il sopralluogo con impresa e tecnico prima dell'acquisto permette di stimare meglio i lavori e di capire se le idee sono realizzabili. Spostare una cucina, creare un secondo bagno, aprire un vano, recuperare un sottotetto o trasformare un deposito in abitazione non sono decisioni da prendere sulla base di una visita emozionale.

## **Fotografie, annuncio e trasparenza commerciale**

La documentazione influisce anche sul modo in cui si presenta l'immobile. Un annuncio professionale per una casa da ristrutturare non deve nascondere lo stato reale, ma raccontare il potenziale con precisione. Dire "da ristrutturare" è generico. Meglio spiegare se l'immobile richiede ammodernamento, rifacimento impianti, revisione infissi, interventi su prospetti o lavori strutturali già individuati. Naturalmente l'annuncio non deve trasformarsi in una perizia, ma deve orientare il pubblico giusto.

Le fotografie devono essere oneste. Angoli troppo stretti, filtri eccessivi o omissioni evidenti portano visite inutili. Se un bagno è datato, meglio mostrarlo. Se c'è un terrazzo con vista, valorizzarlo. Se una stanza è ampia ma piena di mobili, svuotarla prima degli scatti può cambiare il risultato. Il compratore interessato a una ristrutturazione immobile cerca potenziale, luce, distribuzione, affacci, struttura dei vani e possibilità di personalizzazione. Non si spaventa per una mattonella vecchia, ma si irrita se scopre sul posto ciò che l'annuncio ha nascosto.

La trasparenza non riduce il valore, lo rende difendibile. Un immobile con criticità dichiarate e prezzo coerente genera trattative più rapide. Un immobile presentato come "ottimo investimento" senza documenti e con lavori sottostimati attira curiosi, non acquirenti solidi.

## **Difformità e sanatorie: prudenza prima delle promesse**

Uno dei passaggi più delicati riguarda le difformità. La frase "si sana tutto" è pericolosa. Non tutto è sanabile, non tutto si sana con gli stessi tempi, non tutto ha costi marginali. Occorre distinguere tra irregolarità catastali, difformità urbanistiche, abusi edilizi, tolleranze costruttive e modifiche interne non comunicate. Solo un tecnico, dopo aver esaminato i titoli e lo stato dei luoghi, può esprimere un giudizio fondato.

In trattativa, promettere una sanatoria senza averla verificata può creare responsabilità e contenziosi. Se il venditore intende regolarizzare prima del rogito, bisogna inserire tempi realistici. Se l'acquirente accetta di acquistare con una pratica in corso, il notaio e i tecnici devono valutare se l'operazione sia possibile e sicura. In molti casi, la soluzione migliore è completare la regolarizzazione prima di andare avanti, anche se questo allunga la vendita.

La provincia presenta casistiche molto diverse. Vecchie case familiari ampliate nel tempo, depositi trasformati in vani abitabili, balconi chiusi, tettoie, cortili coperti e piccoli manufatti sono frequenti. Alcuni problemi si risolvono, altri incidono in modo importante sulla commerciabilità. La valutazione economica deve tenerne conto con freddezza.

## **Il valore della chiarezza per chi compra e per chi vende**

Una casa da ristrutturare può essere una grande opportunità. Permette di acquistare a un prezzo più accessibile, ridisegnare gli spazi, migliorare comfort ed efficienza, creare un immobile su misura o generare valore attraverso i lavori. Ma l'opportunità esiste solo quando i rischi sono conosciuti e misurati.

Per il venditore, presentarsi con documenti ordinati significa difendere il prezzo, ridurre i tempi e selezionare acquirenti più preparati. Per l'acquirente, studiare la documentazione prima di impegnarsi significa evitare sorprese e costruire un budget realistico. Per entrambi, significa trasformare una trattativa potenzialmente emotiva in un processo più chiaro.

A Messina e provincia il patrimonio immobiliare offre soluzioni molto diverse: appartamenti centrali da ripensare, case panoramiche, immobili al mare, abitazioni indipendenti nei villaggi, fabbricati nei comuni collinari e case familiari rimaste ferme per anni. La differenza tra un buon affare e un problema costoso sta spesso in una cartella di documenti letta con attenzione. Prima del prezzo, prima delle foto, prima della proposta, viene la conoscenza dell'immobile. È lì che una casa da ristrutturare comincia davvero a mostrare il suo valore.