

RUSTICI E CASALI: FASCINO ED INVESTIMENTO

Le dimore di campagna attraggono sempre più stranieri

Un rustico in campagna ha sempre il suo fascino. Anche se la domanda è diminuita negli ultimi anni, c'è ancora chi ricerca questo tipo di immobile, sia come prima casa sia come investimento o casa vacanza. Gli acquirenti, anche stranieri, sono interessati soprattutto alla zona delle Langhe che, dopo essere stata dichiarata zona Unesco, ha visto notevolmente aumentare le richieste.

Langhe, Roero e Monferrato

Paesaggi vitivinicoli del Piemonte dichiarati Patrimonio Unesco nel 2014

Nel territorio del **Barolo** sono aumentate le richieste provenienti da acquirenti stranieri che cercano cascine da ristrutturare in zona. Arrivano dal Nord Europa prevalentemente anche se negli ultimi tempi **si stanno affacciando anche gli americani**. Piacciono le zone di Barolo, Dogliani, La Morra e Monforte, dove i prezzi partono da un minimo di 200 mila € per soluzioni da ristrutturare per arrivare anche al milione di € per quelle già ristrutturate. Sul prezzo incidono la panoramicità, l'esposizione, l'indipendenza e l'accessibilità. Si tratta di acquirenti che hanno budget elevati e che acquistano in zona per realizzare una casa vacanza da sfruttare durante il periodo estivo e soprattutto nel periodo del tartufo, da settembre a novembre. Cercano tagli grandi, a partire da 150 mq, con spazio esterno, giardino e la possibilità di realizzare anche una piscina. Acquistano in paese coloro per i quali è importante la presenza dei servizi. Queste cascine sono quasi sempre da ristrutturare e si devono mettere in conto 1000-1200 € al mq per realizzare i lavori di ristrutturazione. Molto richieste anche le cantine della zona acquistate da investitori e fondi immobiliari. Un ettaro di vitigno coltivato a Nebbiolo nella zona di produzione del Barolo può arrivare al milione di euro. Nel centro di Alba invece prevalgono le soluzioni costruite tra gli anni '50 e gli anni '70. La domanda si orienta su trilocali e quattro locali. Tra le zone preferite ci sono il centro storico (dove un usato medio costa 2000 € al mq), corso Europa (1250 € al mq), corso Piave (1350 € al mq) e corso Langhe (1550 € al mq).

La zona del **Roero** che si sviluppa non lontano dalle più famose Langhe vede un mercato alimentato per lo più da compravendite di prima casa ma, negli ultimi tempi, iniziano ad affacciarsi i primi stranieri ed italiani alla ricerca della seconda casa. Tra i comuni più importanti ci sono Guarene, Piobesi d'Alba e Castagnito. Guarene in particolare è conosciuta per il Castello che ospita un albergo di lusso. Gli stranieri (russi e tedeschi) si orientano maggiormente sulle soluzioni indipendenti di ampia dimensione. Gli italiani che arrivano soprattutto dalla provincia di Torino cercano case tipiche del posto, dette "Ciabot" ovvero rustici in pietra di media metratura, tipici del posto, immersi nel bosco o tra le campagne. Hanno prezzi intorno a 20-30 mila € se sono da ristrutturare ed arrivano a 60 mila € se sono già ristrutturate. Il mercato della prima casa vede protagoniste persone del posto e dei comuni limitrofi che qui possono trovare prezzi più bassi rispetto ad Alba (da cui distano pochi chilometri) e ottimi collegamenti con Torino. La zona ha visto un notevole sviluppo edilizio negli ultimi anni e per cui ci sono molte nuove costruzioni che costano da 1500 a 2000 € al mq. Chi cerca la prima casa si orienta su 4-5 locali in zone centrali su cui investire non più di 200 mila € e su case indipendenti e semindipendenti all'interno di un budget di 200-250 mila €.

Sul mercato di **Costigliole d'Asti, nel Monferrato**, è in aumento l'interesse e la domanda di stranieri per l'acquisto di casali e rustici. Arrivano da **Inghilterra, Svizzera, Stati Uniti**, ma principalmente dal Nord Europa e puntano alla posizione panoramica e alla tipicità dell'immobile. Lo desiderano lontano dal caos cittadino, in località collinare e soprattutto circondato dal verde e

dai vigneti. La domanda degli stranieri è equamente divisa tra chi cerca una soluzione da ristrutturare e chi cerca quella ben ristrutturata. Usano gli immobili per vivere (in età da pensione), per fare una casa vacanza soprattutto se si tratta di famiglia con bambini o per avviare attività di B&B o, ancora, una piccola azienda agricola. Alcuni richiedono anche la presenza di terreno con vigneto di Barbera o Moscato, vino tipico della zona (un ettaro di terreno di moscato costa almeno 60-70 mila €), oppure con un nocciolo od un frutteto; inoltre, molti potenziali acquirenti desiderano ricavare una piscina. Ad attirare gli stranieri soprattutto l'interesse enogastronomico per la zona. Coloro che cercano la prima casa si orientano su soluzioni indipendenti da ristrutturare, ma non troppo, possibilmente dotate di giardino e con almeno 1000 - 2000 mq di terreno. Minore la percentuale di italiani che cercano qui la seconda casa che spesso viene destinata a B&B, casa vacanza o alla produzione di vino. La prima casa è ricercata da chi vive o lavora ad Asti oppure da chi risiede nel primo hinterland. In questo caso l'elemento principale nella scelta è la vicinanza ai centri abitati e la presenza di servizi. In genere cercano casine di 120-150 mq con box, possibilmente già in buono stato, indipendenti ma non isolate. La disponibilità di spesa di chi acquista queste tipologie non superano le 130 mila €. Parliamo di immobili intorno a 150 mq di abitativo e con almeno 1500-2000 mq di terreno, naturalmente da personalizzare ed adeguare alle attuali norme di risparmio energetico, magari installando pannelli solari o impianti fotovoltaici, altra esigenza in crescita.

Franciacorta

Il mercato immobiliare nella zona della **Franciacorta** è dinamico soprattutto per villette di testa, case indipendenti, piccoli rustici e porzioni di cascina indipendenti. La maggioranza di queste soluzioni è acquistata come prima casa da persone del posto che desiderano privacy, indipendenza, spazi verdi e viste panoramiche. La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti per queste soluzioni è in diminuzione dal momento che, le norme antisismiche già presenti dopo il terremoto verificatosi nel bresciano nel 2004, sono state resi più stringenti in seguito ai nuovi eventi sismici che hanno interessato il centro Italia. Questo comporta il sostenimento di importanti costi di ristrutturazione, di conseguenza chi vuole acquistare queste tipologie sta effettuando importanti trattative al ribasso. Parliamo di lavori che possono superare i 1000 € al mq. I prezzi dei rustici nella zona di Gussago e Cellatica vanno da un minimo di 300 € al mq per immobili completamente da ristrutturare (a volte da radere al suolo) a 2800-3000 € al mq per le soluzioni posizionate nelle zone più belle e panoramiche e per immobili con finiture di pregio. Piacciono anche i piccoli rustici con bosco adiacente posizionati sulle colline alle spalle della Franciacorta, dove si trova un buon clima, bei panorami e soprattutto tranquillità e privacy. Su questo segmento di mercato il potenziale acquirente per un immobile in buono stato ha un budget intorno a 100 mila €. Il territorio della Franciacorta risulta coltivato prevalentemente a vitigni con terreni ormai quasi tutti di proprietà di cantine ed aziende vinicole. Un vitigno doc Franciacorta può arrivare a 180 mila € ad ettaro.

Oltrepo pavese

Nella prima parte dell'anno il mercato immobiliare di **Broni** lancia segnali di ripresa anche se ancora cauti. Si muovono prevalentemente gli acquirenti di prima casa alla ricerca o di trilocali su cui investire 50-70 mila € oppure alla ricerca di soluzioni indipendenti e semindipendenti su cui investire tra 100 e 120 mila €. Piacciono sia le case posizionate in centro sia quelle nelle zone collinari quali Mezzanino e Campo Spinoso. La preferenza degli acquirenti è per le soluzioni da ristrutturare in modo da risparmiare sul prezzo iniziale. Decisamente ridimensionato il mercato della seconda casa dei rustici e delle case di campagna, in auge negli anni scorsi e alimentato da

residenti a Milano. A scoraggiare questo tipo di acquisto sono soprattutto i prezzi elevati: a titolo di esempio un casale ristrutturato di 200-300 mq con terreno annesso si vende a 200-300 mila €. Nell'Oltrepo pavese a **Stradella**, ed in particolare nell'area collinare di Santa Maria della Versa, a Montù Beccaria e San Damiano al colle sono presenti rustici, cascinali, case di corte e case coloniche risalenti agli inizi del '900 e anche antecedenti. La domanda per questi immobili come seconda casa è in calo (presenti solo pochi acquirenti di Milano che realizzano qui una seconda casa), mentre si registrano richieste come prima casa da parte di persone residenti a Stradella e dintorni che desiderano vivere nella tranquillità. La tipologia più apprezzata è il cascinale classico da ristrutturare: si tratta, in genere, di abitazioni dalle metrature comprese tra 90-110 mq con terreni circostanti che possono variare tra 2000 e 4000 mq. Particolarmente apprezzate le soluzioni panoramiche, completamente indipendenti, immerse nel verde e dotate di vigneti. Le spese di ristrutturazione oscillano da 800 a 1000 € al mq. Nel paese di Stradella si compravendono soprattutto appartamenti usati in centro (apprezzato soprattutto da persone più anziane) oppure nelle zone più periferiche (dove vanno soprattutto le persone più giovani). A comprare sono prevalentemente persone del posto. Per un buon usato si spendono mediamente 1000 € al mq, per una soluzione usata di recente costruzione i valori si aggirano intorno a 1500 € al mq mentre per le nuove costruzioni si spendono 2200 € al mq. Il mercato del nuovo non è ancora dinamico ma molti costruttori stanno "studiando" interventi da fare non appena il mercato immobiliare darà segnali di ripartenza.

Valle d'Itria

A **Locorotondo** la domanda di casa vacanza interessa esclusivamente i **trulli** che puntellano le campagne circostanti della Valle d'Itria. Ad acquistarli sia persone provenienti da altre regioni sia residenti. Si utilizzano per trascorrere le vacanze oppure per affittarli o destinarli ad attività turistico ricettivo oppure con il doppio obiettivo di utilizzarlo ed affittarlo nel periodo in cui lo si lascia vuoto. Al momento l'offerta sul mercato supera la domanda che esprime un budget medio intorno a 80-100 mila € per l'acquisto di un complesso di 4-5 conici (due camere da letto, soggiorno ed angolo cottura) con circa 500 mq di giardino circostante. Tra gli elementi importanti per la scelta dell'immobile ci sono la panoramicità e la vicinanza o la presenza dei servizi. Se queste tipologie immobiliari sono da ristrutturare occorre mettere in conto i lavori di riqualificazione che possono costare fino a 1000 € al mq. Piacciono anche le abitazioni situate nel centro storico di Locorotondo, anche queste acquistate con finalità di casa vacanza o investimento. Sono case tipiche del posto (*cummerse*), costruite in pietra alcune delle quali hanno il pregio di avere un'ottima vista sulla valle d'Itria. Queste ultime tipologie possono arrivare anche a 3000 € al mq. Negli ultimi tempi è in crescita la richiesta per Locorotondo che non ha ancora raggiunto i picchi turistici che ci sono a Cisternino. Non lontano da Locorotondo sorge **Martina Franca** dove i prezzi nella campagna sono più contenuti a causa della maggiore distanza dal mare. Nel centro storico i valori immobiliari si aggirano intorno a 1500 € al mq.