

IL MERCATO DEI RUSTICI

Il mercato di rustici e in generale delle case di campagna, ha registrato negli ultimi anni una contrazione sia della domanda sia dei prezzi. Restano tuttavia delle soluzioni abitative che esercitano un certo fascino, soprattutto su stranieri e amanti della vita nel verde. Sono ricercati sia come prima casa sia come casa vacanza. Pochi gli investitori che comprano per mettere a reddito l'immobile. Cresce ancora notevolmente l'interesse per queste tipologie nella zona delle Langhe, dichiarate patrimonio dell'Unesco. Si difendono bene anche Umbria, Puglia, Lombardia.

PUGLIA

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, per affittarlo, per destinarlo ad attività turistico ricettivo oppure con il doppio obiettivo di utilizzarlo ed affittarlo nel periodo in cui lo si lascia vuoto. Ma la Valle d'Itria non offre solo trulli ma anche ville singole e case indipendenti acquistate però come prima casa visti gli ottimi servizi e i collegamenti della campagna con il comune di Locorotondo. Chi desidera acquistare il trullo si orienta su una tipologia di 4-5 coni (due camere da letto, soggiorno e angolo cottura) in condizioni abitabili e con circa 1000-1200 mq di terreno e a cui destinare non più di 100-110 mila €. Sono meno richieste le soluzioni da ristrutturare a causa degli alti costi di ristrutturazione vista la specificità dei materiali e della manodopera richiesti. Esiste poi una percentuale più bassa di acquirenti che cerca trulli già ristrutturati e per i quali sono disposti a spendere fino a 150-160 mila €. 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. Non lontano da Locorotondo sorge **Martina Franca** dove i prezzi nella campagna sono più contenuti rispetto a Locorotondo a causa della maggiore distanza dal mare. Nel centro storico i valori immobiliari si aggirano intorno a 1500 € al mq. Discorso simile anche per i trulli posizionati nella campagna che si sviluppa tra Martina Franca e Taranto: i prezzi sono inferiori del 20% rispetto alla zona intorno a Locorotondo.

Non distante sorge **Fasano** la cui marina che include località come Torre Canne e Savelletri. Quest'ultima in particolare, negli ultimi anni, ha attirato l'interesse di una clientela di livello elevato, spesso di fama, proveniente sia dalle altre regioni italiane e sia dall'estero grazie anche al fatto che in zona si sono insediati un campo da golf e dei resort importanti. In questa località si cercano soprattutto appartamenti e case indipendenti, ex case di pescatori costruite tra gli anni '50 e gli anni '90. Prezzi medi intorno a 3000 € al mq per soluzioni in buono stato. Prezzi più contenuti, intorno a 2000 € al mq, si registrano nella zona di Torre Canne, sempre nella marina di Fasano. Nell'entroterra di Fasano, in zona Selva, si possono trovare trulli e case in pietra così come ville singole molto ampie che si scambiano a prezzi medi di 1500- 1700 € al mq.

PIEMONTE

La domanda di rustici nel territorio delle **Langhe** ha avuto un deciso aumento dopo che è stato dichiarato Patrimonio dell'Unesco. Sono soprattutto stranieri a cercare la seconda casa in queste zone: arrivano dal nord Europa in particolare e sono alla ricerca di soluzioni indipendenti il cui requisito principale è la vista panoramica e la posizione collinare. In genere hanno una buona disponibilità di spesa e per questo cercano tagli importanti, superiori a 200 mq e con terreno di almeno 2000-3000 mq. L'incremento di turisti ha comportato anche un aumento di domanda da

parte di coloro che vogliono avviare B&B o strutture ricettive. In quest'ultimo caso si chiedono strutture con almeno 7-8 camere da letto (o dalle metrature tali da poterne ricavare in questo numero) e la presenza di piscina oltre che di terreno circostante. Negli ultimi tempi chi possiede già una struttura ricettiva è alla ricerca di altri immobili per ricavare altre camere da affittare. La bassa offerta di questi immobili nella zona di Barolo sposta la ricerca sui comuni vicino come Monforte, Castiglione Falletto, Serralunga, La Morra. I prezzi possono partire da un minimo di 200 mila € per soluzioni da ristrutturare in zone panoramiche per superare anche il milione di €. Non sono da sottovalutare i costi della ristrutturazione dal momento che occorre utilizzare materiali tipici per ottenere l'approvazione della commissione paesaggistica. La differenza di prezzo per queste abitazioni non dipende tanto dalla metratura quanto da panoramicità, esposizione al sole, indipendenza e accessibilità. Da segnalare anche l'aumento della domanda di cantine e di terreni da destinare alla produzione del vino, anche qui i prezzi sono praticamente raddoppiati nell'ultimo anno e per un ettaro di vitigno di Barolo si parte facilmente dal milione di € per arrivare anche oltre i due per i CRU più importanti. Negli ultimi tempi sono stati fatti alcuni acquisti importanti su queste tipologie da parte di investitori del Nord Europa e Americani.

Sul mercato di **Costigliole d'Asti, nel Monferrato**, si registra una buona domanda di rustici sia come prima casa e sia come seconda casa. Come prima casa cercano coloro che vivono o lavorano ad Asti e nel primo hinterland, località ben collegate con Costigliole e le zone limitrofe. In questo caso l'elemento principale nella scelta è la vicinanza ai centri abitati e la presenza di servizi. In genere cercano cascine di 120-150 mq con box e possibilmente già in buono stato, indipendenti ma non isolate. Un impulso a questo mercato è arrivato dalle agevolazioni fiscali sugli interventi di ristrutturazione considerando che su questo tipo di immobili quasi sempre si deve intervenire. Il costo medio di una ristrutturazione può oscillare da 500 a 1000 € al mq. La disponibilità di spesa di chi acquista queste tipologie è in contrazione: da 120 a 180 mila € se l'immobile è libero su 4 lati ma da ristrutturare e da massimo 350 mila € se l'immobile è in ottimo stato, rimodernato con cura. Parliamo di immobili intorno a 150 mq di abitativo e con almeno 2.000 mq di terreno.

A cercare anche stranieri che arrivano da Inghilterra, Svizzera, America, Nord Europa e che puntano soprattutto alla posizione panoramica e alla tipicità dell'immobile.

Lo desiderano lontano dal caos cittadino e in posizione collinare. La domanda degli stranieri è equamente divisa tra chi cerca una soluzione da ristrutturare e chi cerca quella ristrutturata. L'utilizzo che ne fanno è per vivere (in età da pensione), per fare una casa vacanza dove trascorrere le vacanze e per avviare attività di B&B o, ancora, una piccola azienda agricola. Alcuni infatti richiedono anche la presenza di terreno con vigneto di Barbera o Moscato vino tipico della zona (un ettaro di terreno di moscato costa intorno a 60-70 mila €).

Si registra, da parte di persone del posto, una elevata domanda di porzioni di rustici o case indipendenti in affitto come abitazione principale. L'offerta è però molto bassa. Una soluzione di 150 mq con giardino si affitta a 400/500 al mese a seconda del grado di finiture interne.

LOMBARDIA

Il mercato immobiliare nella zona della **Franciacorta** è in questo momento molto 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. A volte sono anche più famiglie, con legami di parentela, che acquistano tipologie grandi da frazionare. Le zone preferite sono quelle panoramiche e collinari di Gussago e Cellatica. Piacciono anche le località più vicine a Brescia come ad esempio Monticelli.

I prezzi 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.

Buona richiesta anche per 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 250 mila € ad ettaro.

Qualche piccolo appezzamento viene acquistato anche da privati, per coltivare orto o piante da frutto.

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, mentre si registrano richieste come prima casa da parte di persone residenti a Milano 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. L'offerta di queste tipologie è comunque bassa ed i valori possono variare tra 80 mila-100 mila € per casine completamente da ristrutturare. Le spese di ristrutturazione oscillano da 800 a 1000 € al mq. Rara la domanda per avviare B&B o strutture recettive. In questo caso si chiedono metrature intorno a 250-350 mq.

UMBRIA

In crescita la richiesta di casolari e rustici nell'area di **Gualdo Tadino** nel 2015. In particolare per quanto riguarda i casolari con terreno si registra una forte domanda da parte di stranieri che, grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e grazie a internet, acquistano casolari con terreno da trasformare in B&B oppure da utilizzare come casa vacanza. Si tratta di olandesi, inglesi, francesi, tedeschi e anche australiani in cerca di casolari da ristrutturare il cui valore è compreso tra 50 e 220 mila € in base alle dimensioni dell'immobile e del terreno circostante. La domanda di casa di campagna interessa soprattutto le soluzioni da ristrutturare di circa 100 mq con circa un ettaro di terreno. Si preferiscono le posizioni collinari e l'esposizione a sud est. In crescita anche la richiesta di rustici nei Centri storici di Gualdo Tadino, delle sue frazioni e di Nocera Umbra, in particolare da parte di turisti in arrivo da Roma e dal nord-est, soprattutto Veneto e Friuli Venezia Giulia. Acquistare un rustico in pietra da ristrutturare composto da 2 locali costa mediamente tra 20 e 30 mila €. Da segnalare anche la presenza sul mercato di rustici a "costo zero", si tratta di soluzioni di cui i proprietari si vogliono liberare per non sostenere spese di gestione e tassazione. Il centro storico di Nocera Umbra è stato totalmente ristrutturato e questo ha destato l'interesse di turisti finlandesi e tedeschi che stanno acquistando abitazioni riqualficate in pietra a 800-900 € al mq. In generale questa area dell'Umbria è molto apprezzata anche perché vicina ad Assisi e Gubbio, città dalla forte attrattiva turistica. Da segnalare infine che i prezzi dei terreni agricoli sono in crescita perché sono esenti da tassazione (i valori sono compresi tra 15 e 20 mila € all'ettaro), al contrario sono in calo i valori dei terreni edificabili.