

INDAGINE TECNOCASA SU RUSTICI E CASALI IN ITALIA

FRANCIACORTA

E' positivo il mercato immobiliare della **Franciacorta** dove, negli ultimi tempi, è aumentata la richiesta d'acquisto da parte di chi compra come "prima casa" sia di chi acquista come "casa vacanza". Per quanto riguarda la prima casa, i protagonisti sono i residenti del posto oppure persone che vivono a Brescia che decidono di lasciare la città per acquistare una soluzione indipendente con spazio esterno. **La casa vacanza, negli ultimi tempi, vede come protagonisti sempre più stranieri che, dopo la passerella di Christo sul lago d'Iseo, hanno rivolto e aumentato la loro attenzione nei confronti della zona del lago d'Iseo e della Franciacorta.** La domanda d'acquisto da parte di stranieri si può facilmente suddividere in due diverse categorie: quella di chi vuole spendere meno di 100 mila euro e quella di chi, soprattutto proveniente dal Nord Europa e con un budget più elevato, acquista immobili intorno a 200-250 mila €.

In generale si predilige la zona della Franciacorta che va da Passirano ad Adro dove si cercano prevalentemente trilocali. Piacciono anche le soluzioni indipendenti (ce ne sono diverse di nuova costruzione), soprattutto villette a schiera (2 piani con box) acquistabili intorno a 250 mila euro (se ne trovano a Paratico, Clusane, Monticello e Passirano). Buona anche la domanda di rustici ma l'offerta è ormai esigua così anche i prezzi di richiesta sono in aumento. Si registra una buona domanda di immobili ad uso investimento che si indirizza su bilocali e trilocali da ristrutturare (su cui investire meno di 100 mila €) vista la buona domanda di immobili in affitto. I valori immobiliari per la Franciacorta sono di 1800 € al mq per un buon usato e di 2000 € al mq per il nuovo con punte di 2500 € al mq per le soluzioni posizionate a Gussago e Montichiari. In ascesa l'interesse per la casa vacanza a Paratico perché si trova vicino alla Franciacorta e al lago d'Iseo, ma allo stesso tempo, ha prezzi molto vantaggiosi.

Elevata la domanda di rustici nelle colline intorno a Sarnico, Predore e Viadanica. A cercarli sono prevalentemente acquirenti milanesi, da 45-50 anni, della Bassa Bergamasca e della provincia di Monza Brianza che li utilizzano come casa vacanza durante il week end.

Sempre più richiesti i rustici con uliveto. Si tratta di strutture spesso isolate e per questo apprezzate da chi cerca l'indipendenza e la privacy pur restando a breve distanza dai centri cittadini. Parliamo di soluzioni di circa 100 mq di casa con 5000 mq di giardino. L'offerta che si trova include immobili in discreto stato d'uso. E per questo spesso occorre mettere in conto lavori di ristrutturazione, lavori che quasi sempre sono commissionati alle aziende del posto attrezzate per raggiungere queste località di campagna. A titolo di esempio un rustico di 100 mq con 10 mila mq di uliveto, da ristrutturare e con vista lago costa intorno a 150 mila €. Una tipologia simile ma senza uliveto e senza vista lago costa intorno a 90 mila €.

LANGHE, ROERO E MONFERRATO

Nel territorio del Barolo sono aumentate le richieste provenienti da acquirenti stranieri che cercano casine 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. Queste cascine sono quasi sempre da ristrutturare e si devono mettere in conto 1000-1200 € al mq per realizzare i lavori di ristrutturazione.

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. 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 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.

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. 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. 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.

OLTREPO PAVESE

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.

IMPERIA

Nelle località di Cipressa, Civezza, Lingueglietta, Dolcedo i rustici intesi come case in pietra (semi-indipendenti) presenti nei borghi sono amati prevalentemente da una clientela straniera (francesi, tedeschi, olandesi, norvegesi e svedesi). Li acquistano per realizzare la casa vacanza ma li affittano a connazionali nel periodo in cui non li utilizzano. Sono strutture che si sviluppano su più livelli (cantina al piano terra, salone con angolo cottura ad un piano e 2 camere dal letto ed un bagno al secondo piano). Si richiede poi uno spazio esterno, un terrazzo o un giardino. Hanno una metratura intorno a 70-80 mq e hanno prezzi che vanno da 140-150 mila € da ristrutturare e 180-250 mila € abitabili. Gli acquirenti stranieri ricercano nell'immobile le caratteristiche tipiche della

costruzione (serramenti in legno, pavimento in cotto anche se raro da trovare). I costi di ristrutturazione oscillano da 1000 a 1400 € al mq.

CIOCIARIA

Buona la richiesta di casali nella zona della Ciociaria, in particolare nelle campagne di Alatri, Veroli, Arpino, Anagni e nella Valle di Comino. Ad acquistarli due tipologie di acquirenti: professionisti italiani (quasi sempre della Ciociaria) che decidono di avviare un B&B e stranieri (inglesi nello specifico) che invece realizzano la casa vacanza da utilizzare in diversi periodi dell'anno per sé oppure da affittare a connazionali negli altri periodi. Gli stranieri desiderano circa 4000-5000 mq di terreno ed un'abitazione di circa 200-250 mq e quasi sempre realizzano la piscina. Gli acquirenti italiani vogliono almeno due ettari di terreno e talvolta realizzano la piscina. Quasi sempre chi acquista queste strutture deve mettere in conto lavori di ristrutturazione intorno a 600-700 € al mq. Gli italiani investono intorno a 250-300 mila € per soluzioni da ristrutturare e sfruttano le agevolazioni fiscali per la ristrutturazione.

SICILIA

A Castellammare del Golfo e Scopello si registra una discreta domanda di casa vacanza da parte di stranieri, tedeschi, francesi, inglesi e belgi. La restante domanda arriva da italiani residenti in altre regioni. Si ricercano quasi esclusivamente soluzioni indipendenti tra cui anche i rustici possibilmente con vista mare e giardino. Apprezzata anche la presenza della piscina. Le zone preferite da chi cerca la seconda casa sono Scopello, le aree periferiche di Castellammare del Golfo situate tra le montagne ed il mare, in particolare località Fraginesi. Si investono mediamente cifre che partono da 150 mila €. I prezzi sono molto variabili a seconda delle caratteristiche dell'abitazione, della presenza del terreno e della tipologia di terreno.