MERCATO IMMOBILIARE RUSTICI & CASALI

Un rustico in campagna ha sempre il suo fascino. La domanda di questo tipo di immobile proviene sia da coloro che desiderano viverci stabilmente sia da acquirenti intenzionati a trascorrere le loro vacanze ed i week-end. L'ottica è prevalentemente legata all'utilizzo diretto sebbene non manchi la prospettiva dell'investimento. Presenti anche richieste da parte di stranieri, registrate in particolare nella zona delle Langhe apprezzata anche per i suoi famosi vigneti.

Franciacorta

E' positivo il mercato immobiliare della **Franciacorta** dove esiste sia un mercato di prima casa e sia un mercato di casa vacanza. L'offerta di rustici in posizione panoramica ed in ottimo stato è in diminuzione. In alcuni comuni infatti per far fronte alla domanda crescente sono state definite delle aree edificabili a basso indice di edificabilità su cui poter edificare fabbricati indipendenti. Sulla prima casa i protagonisti sono i residenti del posto oppure persone che vivono a Brescia o nell'hinterland e che decidono di lasciare la città per acquistare una soluzione indipendente con spazio esterno per godere di una miglior qualità della vita. Negli ultimi tempi è in grandissimo aumento l'interesse per il lago di Iseo, sia come prima abitazione che come casa vacanze. In generale si predilige la zona della Franciacorta che va da **Passirano** ad **Adro** dove si cercano prevalentemente trilocali. Piacciono anche **Erbusco e Cortefranca**. Chi cerca immobili di prestigio guarda al mercato immobiliare di **Gussago e Cellatica** oltre alle località della Franciacorta più vicine alla città. Piacciono anche le soluzioni indipendenti di nuova costruzione, soprattutto villette a schiera (2 piani con box) acquistabili intorno a 250 mila euro (se ne trovano a Paratico, Clusane, Monticelli e Passirano). Buona anche la domanda di rustici ma l'offerta è ormai esigua così anche i prezzi di richiesta sono in aumento. 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 di prestigio posizionate a Gussago. Molto alta la richiesta di rustici in tutta la Franciacorta. A cercarli sono prevalentemente acquirenti milanesi, della Bassa Bergamasca e della provincia di Monza Brianza che li utilizzano come casa vacanza durante il week-end. A Gussago si segnala la presenza di casali dal valore superiore al milione di € mentre Paratico è il comune con la più alta presenza di verde della Lombardia e attualmente interessato alla nascita di nuove costruzioni.

Langhe e Monferrato

Nel territorio delle Langhe, nei comuni di **Grinzane Cavour, Barolo, Monforte d'Alba, Verduno, La Morra, Castiglione Falletto e Serralunga d'Alba** il mercato immobiliare dei rustici vede protagonisti ***acquirenti del Nord Europa*** alla ricerca della seconda casa in cui trascorrere le vacanze, investitori che decidono di realizzare B&B e cantine che, in genere, acquistano vigneti e con essi, quando necessario, la casa annessa. Piacciono le ***zone del Barolo***, dove i prezzi partono da un minimo di 200 mila € per soluzioni da ristrutturare per arrivare anche ad oltre il milione di € per quelle già ristrutturate. Sul prezzo incidono la panoramicità, l'esposizione, l'indipendenza e la presenza di terreno. 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***. Gli stranieri che acquistano la casa vacanza quando non la utilizzano spesso preferiscono affittarla ai connazionali.
Cercano tagli grandi, a partire da 150 mq, con spazio esterno, giardino e la possibilità di realizzare anche una piscina. Un cascina di 200-250 mq in buono stato con annesso giardino di 1000 mq si acquista intorno a 350-380 mila €.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

A **Costigliole d'Asti, comune del Monferrato**, si registrano richieste di casali e rustici. La domanda proviene in particolare da acquirenti ***scandinavi, dalla Norvegia, dalla Danimarca, dall'Olanda e dal Belgio***. Da segnalare anche qualche acquirente in arrivo ***dall'Inghilterra, dalla Svizzera e dagli Stati Uniti d'America***. Pochi gli italiani che si interessano a queste tipologie, si tratta in genere di persone che vivono e che lavorano ad Asti oppure a Costigliole o nei paesi limitrofi. Costigliole d'Asti piace perché circondato da siti Unesco e per i prezzi contenuti rispetto a quelli presenti nelle Langhe. I casali ed i rustici richiesti devono avere alcune caratteristiche fondamentali che sono la posizione collinare, la panoramicità e l'indipendenza. La domanda riguarda sia tipologie completamente da ristrutturare sia soluzioni già ristrutturate, a patto che gli interventi di ristrutturazione non abbiano intaccato le caratteristiche peculiari di queste abitazioni, come ad esempio le travi in legno a vista. Un cascinale completamente da ristrutturare composto da 5 locali e dotato di un piccolo appezzamento di terreno si può acquistare con una spesa compresa tra 80 e 100 mila €, mentre la stessa tipologia già ristrutturata arriva a quotazioni comprese tra 300 e 350 mila €. Si possono toccare anche i 400 mila € per abitazioni dotate di ampi terreni (da 1 a 3 ettari), scelte soprattutto da coloro che intendono avviare aziende agricole per la produzione di vino (il Barbera) oppure di nocciole. Gli stranieri usano spesso questi immobili per viverci (in età da pensione), per avere una casa vacanza e anche per affittarle ad amici e conoscenti.

Oltrepò pavese

Nell'Oltrepò 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 bassa e proviene in genere da acquirenti di Milano che realizzano qui una seconda casa, si registra inoltre qualche richiesta 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. I prezzi per queste soluzioni, completamente da ristrutturare, partono da 35-40 mila € in su. 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.