

MERCATO IMMOBILIARE RUSTICI & CASALI

Un mercato ricco di fascino e potenzialità

La casa in campagna, un luogo senza tempo dove rifugiarsi nei fine settimana e “staccare” dalla frenesia quotidiana tra paesaggi verdi e tranquillità, è il sogno di molte persone.

Ed è per questo che il mercato dei casali e dei rustici è una nicchia sempre presente nei progetti immobiliari degli italiani e non solo, ricca di fascino e di interessanti potenzialità.

È un mercato per amatori, ma anche per investitori che comprano per mettere a reddito l’immobile o per avviare un’attività turistico ricettiva come B&B.

La vocazione turistica del Bel Paese è indubbia e ogni regione offre meravigliose casine o casali circondati da vigneti e frutteti, con panorami che lasciano senza fiato.

L’Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato questo segmento e si è concentrato sulle zone in cui il “parco immobiliare” delle agenzie affiliate costituito da rustici e casali è maggiormente prospero. Disegnando una sorta di mappa che attraversa la nostra nazione facendo emergere le caratteristiche tipiche delle varie regioni e “scovando” anche mete nascoste ai più.

Prima di addentrarci nel viaggio tra campagne e poderi, riportiamo alcuni utili consigli per avvicinarsi all’acquisto di queste tipologie immobiliari.

CONSIGLI PER L’ACQUISTO

- *Ubicazione. In base allo stile di vita ed alla propensione elevata o meno agli spostamenti, è bene valutare la distanza dell’immobile dalla propria residenza al fine di poterla vivere al meglio e più frequentemente. Va ponderata poi la zona, ovvero se si preferisce una soluzione circondata da terreni estesi o all’interno di un’area maggiormente abitata e più vicina ai servizi del paese in cui si trova.*
- *Stato di fatto. Il rustico, si sa, per la maggior parte delle volte è “da ristrutturare”, il che significa personalizzare al massimo, ma anche affrontare delle spese importanti per i lavori di ristrutturazione in base allo stato di fatto dell’immobile.*
- *Terreno. Lo spazio verde rurale annesso alla casa è un plus che permette di viverla al meglio; attrezzandola ad esempio con una piscina e, volendo, prevedendo coltivazioni di frutteti o vigneti. Anche in questo caso il consiglio è di valutare attentamente le dimensioni del terreno affinché possa essere gestito e mantenuto al meglio.*

Franciacorta

Positivo il mercato immobiliare della **Franciacorta** dove esiste sia un mercato di prima casa sia 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 a basso indice di edificabilità su cui poter costruire fabbricati indipendenti. Sulla prima casa i protagonisti sono i residenti del posto oppure persone che vivono a Brescia o nell’hinterland e 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**. 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 (due 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. 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.

Si segnala anche un crescente interesse per la zona grazie alla pista ciclabile che collega Brescia a Paratico e che, per il 2020, sono previsti lavori per collegare il comune di Gussago a questa ciclabile.

Langhe e Monferrato

A **Costigliole d'Asti, comune del Monferrato**, si registrano richieste di casali e rustici. La zona più ambita è sicuramente quella collinare; anche se la domanda varia molto a seconda della provenienza del cliente: gli italiani (70% circa delle richieste) cercano in prevalenza la prima casa, nell'ultimo periodo, però, è tornata la richiesta di seconde case da parte di Torinesi e Milanesi.

Si orientano soprattutto su case di charme, rustici in discrete condizioni, anche non di ampia metratura ma con bei giardini e contesti a contatto con la natura. La disponibilità di spesa va da 100.000 € a 180.000 € a seconda delle condizioni del fabbricato; non è esclusa la possibilità di trasformare queste soluzioni in abitazioni principali spostando l'attività lavorativa o in vista del pensionamento.

Anche gli astigiani aspirano ad un punto di riferimento in campagna per trascorrere il week end con la famiglia, in questo caso le cifre a disposizione sono molto contenute (al massimo 30.000-40.000 €), in particolare cercano uno spazio per l'orto o il frutteto, e preferiscono provvedere personalmente a facili lavori di ristrutturazione.

Spostandosi in campagna, altre soluzioni molto ricercate nel Monferrato sono quelle dotate di molti locali in modo da poter creare un B&B. Chi cerca per questo motivo, normalmente è poco interessato al vigneto ma opta per 2.000-3.000 mq di terreno recintabile.

Continua incessante la richiesta da parte di 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** (anche se in minor misura). Ricercano in particolare fabbricati liberi su 4 lati, anche isolati, esclusivamente panoramici e con possibilità di realizzare una piscina. Gli stranieri, in particolare, cercano abitazioni con terreno in località collinari, anche se non sono legati ad una zona specifica, ma chiedono case tipiche, con voltini a vista, ex fienili e belle cantine, anche completamente ristrutturate a patto che gli interventi di ristrutturazione non abbiano intaccato le caratteristiche peculiari di queste abitazioni.

Sono preferite soluzioni con superfici importanti perché spesso ospitano amici o parenti o addirittura le mettono a reddito, affittandole a connazionali.

La fascia di prezzo dipende dalle condizioni della proprietà: per un cascinale completamente da ristrutturare ma con molte potenzialità i prezzi vanno da 80.000 a 120.000 €; mentre per un immobile, già ristrutturato, con caratteristiche di pregio (ad es. affreschi/facciate in mattone a vista/piscina/vigneto produttivo) si può arrivare a 350.000-400.000 €.

Inoltre, abitazioni dotate con ampi terreni (da 1 a 3 ettari) sono scelte soprattutto da coloro che intendono avviare aziende agricole per la produzione di vino Barbera oppure di nocciole. Sono acquistate anche già arredate.

Per quanto riguarda i terreni agricoli seminativi non si supera 1 euro al mq, mentre per i vigneti (prevalentemente a Barbera) a Costigliole d'Asti e dintorni si può arrivare a circa 40.000 € all'ettaro; mentre i vigneti a Moscato, in ottimo stato e buona esposizione, sulle colline nel versante verso la provincia di Cuneo, hanno raggiunto anche agli 80.000-90.000 € (all'ettaro).

L'acquisto per investimento è poco presente, sia per quanto riguarda i rustici che per gli appartamenti in centro paese, anche se la richiesta di locazione c'è ed è prevalente per le case, le

porzioni di cascinale o le villette a schiera, in quanto esclude il costo delle spese condominiali e premette di sperimentare la vita fuori città prima di un eventuale acquisto. In genere la quantità e la qualità dell'offerta locativa di case con giardino, sia per brevi periodi, ad esempio l'estate, o per abitazione principale, non soddisfa la richiesta.

Oltrepò pavese

Il mercato delle seconde case nell'area di **Stradella** ha subito una diminuzione delle richieste. Nella prima collina, appena fuori Stradella, si concentrano maggiormente le richieste di seconde case in quanto più vicine ai servizi e alle autostrade. Sempre alta la richiesta di soluzioni indipendenti nelle immediate vicinanze di Stradella dove il mercato è più vivace.

In collina cercano prevalentemente la prima casa pensionati e milanesi per la seconda casa. In pianura i potenziali acquirenti sono giovani coppie o stranieri (dalla Romania o dall'Albania) che acquistano come prima casa.

Un rustico da ristrutturare ha un costo che va da 30.000 € fino ad un massimo 70.000 €, se invece è già ristrutturato si può arrivare fino a 150.000 €. La panoramicità è sicuramente la caratteristica più ricercata, mentre le finiture in pietra e legno sono gradite, ma non sono indispensabili.

Pur essendo in una zona vitivinicola non ci sono richieste da parte di privati che cercano immobili con annessi terreni coltivati a vigneto. Questi ultimi sono generalmente richiesti dalle aziende vinicole locali che si vogliono espandere.

Non vi sono richieste rustici in affitto, questo mercato nell'area di Stradella tocca in prevalenza appartamenti di 2 o 3 locali in città o comunque in zone centrali e servite.

San Lorenzo al mare

Nella Valle del San Lorenzo vi sono diverse zone di interesse per l'acquisto dei caratteristici rustici liguri (case affiancate, normalmente disposte su più livelli, da terra a cielo): il più richiesto è il borgo storico di **Cipressa**, a pochi chilometri dal mare, con affaccio sulla costa e vedute che spaziano fino alla Costa Azzurra. A pari livello di importanza, abbiamo la frazione di **Lingueglietta** (uno dei 100 borghi più belli d'Italia), a seguire i borghi storici di **Civezza**, **Costarainera** e **Pietrabruna**.

Principalmente la richiesta di acquisto di rustici proviene da stranieri (tedeschi, svedesi, olandesi, norvegesi e francesi), ma non mancano gli italiani residenti nelle zone di Alba, Asti, Cuneo, Brianza e zona collinare di Torino. Il rustico viene scelto principalmente come casa vacanza. Oltre alle spiagge, sono apprezzate anche le caratteristiche tipiche delle località liguri, quali le stradine strette, le case con facciate in pietra, le terrazze ed i giardini dalle vedute panoramiche. Ad attrarre i clienti sono anche la famosa Pista Ciclabile che collega San Lorenzo al mare sino ad Ospedaletti ed i percorsi interni della Valle del San Lorenzo amati dagli escursionisti e dagli sportivi che, grazie all'avvento delle biciclette con pedalata assistita, riescono a raggiungere le zone collinari. Negli ultimi anni è notevolmente aumentata la richiesta d'acquisto per uso investimento da locazione settimanale e B&B.

L'elemento più ricercato in questa tipologia immobiliare è sicuramente la terrazza e/o il giardino con vista mare, in quanto all'acquirente, oltre alla vista aperta piace un luogo dove rilassarsi.

Non sono presi in considerazione gli immobili che hanno vedute su autostrade o strade di forte passaggio e serre agricole nonché quelli che sono stati oggetto di ristrutturazioni che ne hanno alterato e rovinato gli elementi tipici (soffitti a volta, muri in pietra, pavimenti in cotto ed i vecchi infissi interni ed esterni).

La **Valle del San Lorenzo** offre molti rustici in affitto ed i periodi più apprezzati vanno da Aprile ad Ottobre per la durata media di 7/10 giorni. Sicuramente questa tipologia immobiliare è più

redditizia del bilocale/trilocale vicino al mare, richiesto esclusivamente da inquilini italiani e per brevi periodi (dalla metà di Giugno fino alla fine di Agosto).

L'acquirente del rustico è da sempre un amante della natura ed è attratto dalla possibilità di assistere alla raccolta delle olive ed alla seguente frangitura, anche grazie alla presenza di attività sul territorio che offrono la possibilità di scoprire la produzione del famoso olio d'oliva taggiasca.

Negli ultimi 5 anni si è visto un notevole aumento da parte degli italiani della riscoperta dei borghi storici, probabilmente dovuta ad un cambiamento della sensibilità verso l'ambiente che li circonda.

Conegliano e Valdobbiadene (Treviso)

Le affascinanti Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene (Treviso) sono da quest'anno il 55mo sito italiano iscritto nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'Unesco.

A Conegliano è presente una buona richiesta di **rustici** da parte di famiglie locali che ricercano tagli da 80 a 150 mq con giardino, preferibilmente ubicati oltre 10 km al di fuori delle mura cittadine. Le soluzioni da ristrutturare hanno valori che vanno dai 500 ai 1000 € al mq, mentre per quelle già ristrutturate variano dai 1300 ai 2000 al mq.

Per quanto riguarda l'offerta di **terreni da destinare a vigneti** è rara, ancor di più nella zona di Valdobbiadene, dove ci sono terreni con denominazione Doc. Questi ultimi possono arrivare a costare intorno a 50 € al mq contro una media di 15 € al mq per terreni senza denominazioni Doc. I primi sono acquistati prevalentemente da aziende agricole. La zona pregiata ed unica del Cartizze a Valdobbiadene può arrivare ad avere terreni con un valore di 100/120 € al mq.

Gualdo Tadino

La zona maggiormente richiesta è la campagna posta nelle vicinanze dei centri abitati, soprattutto quella compresa tra **Gualdo Tadino e Assisi**.

Prevalentemente si acquistano per abitazione principale, in minor misura come case vacanza. Di solito gli acquirenti tipo sono coppie giovani, per la maggior parte italiani, alla ricerca di una casa dove poter avviare anche una piccola attività ricettiva o dove vivere in tranquillità.

Si cercano pertanto case indipendenti con giardino di oltre 5000 mq, meglio se caratteristici, (pietra a vista e travi in legno). I prezzi variano dai 100.000 a 250.000 €.

Tra le zone più richieste ci sono le località inserite nel Parco del Monte Cucco. Una fascia di territorio apprezzata per la sua bellezza naturalistica e per i campionati di volo.

In questo periodo il mercato è molto dinamico, diretto all'acquisto di strutture da destinare sia ad abitazione e sia a piccole strutture ricettive. Molto incide il turismo e la grande bellezza dei paesi che si trovano vicino alla zona vicina: Assisi, Gubbio, Perugia.