

TEMPO DI VENDEMMIA: COMPRAR CASA TRA I FILARI

Rustici e cascine nel post lockdown

Uva buona chiama vino buono. Da qui la conferma che buono deve essere innanzitutto il terreno, ovvero il punto di origine di quel nettare degli dèi made in Italy che tutto il mondo apprezza e considera una delle eccellenze dei nostri territori. Andiamo quindi a scoprire i terreni in cui vengono coltivate le uve, materia prima ottimale che darà poi esperienze sensoriali uniche ai nostri palati, senza dimenticare i luoghi di produzione e coltivazione degli stessi spesso incastonati in tenute e casali di rara bellezza e valore.

La pandemia ha risvegliato il desiderio di spazi aperti e, ove possibile, di case in campagna sia in coloro che risiedono in città sia da parte di stranieri.

Nelle terre del Prosecco

VIGNETI. Molto bassa l'offerta di terreni da destinare a vigneti, 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.

RUSTICI. Sostanzialmente stabile il mercato dei rustici. La domanda si orienta prevalentemente verso la prima casa ricercata da persone residenti in zona. Le tipologie più richieste hanno metrature comprese tra 80 e 150 mq, possibilmente in buono stato e su cui investire mediamente da 120 a 180 mila €. Si prediligono, in particolare, le tipologie con terreno annesso sia con destinazione vinicola e quindi con vigneti e sia con destinazione agricola. Questo vale sia per le zone di campagna, comprese tra Montebelluna e Bassano, sia per le zone collinari di Asolo, Montebelluna e Conegliano. Apprezzate anche le aree panoramiche e collinari del Montello, la zona alle spalle dell'Ospedale e la zona Costa nel comune di Conegliano. I valori si attestano sempre tra 1300 e 2000 € al mq per gli immobili già ristrutturati o semi-ristrutturati. Prezzi più elevati, intorno a 2500 € al mq, si registrano nella zona panoramica dell'asolano e, in particolare, nel comune di Asolo, dove si acquistano prevalentemente immobili di prestigio.

Stradella e l'Oltrepo' Pavese

VIGNETI. I terreni con vigneti in produzione variano dai 2500 a 4000 € alla pertica (654mq) a seconda dell'età e del tipo di impianto.

RUSTICI. Le zone più richieste sono quelle collinari nel raggio di 10km da Stradella dove si possono trovare rustici e case indipendenti a partire da 50 mila € per soluzioni da ristrutturare fino a 150mila € per immobili ristrutturati o di recente costruzione.

Bollicine in Franciacorta

VIGNETI. Non sono presenti molti terreni coltivati a vigneti, si tratta di un mercato interno tra i coltivatori più importanti che si contendono le aree.

I valori variano a seconda dell'esposizione, dal tipo di terreno nonché dall'età delle viti mediamente si parte da minimo 200.000 € per ettaro fino ad arrivare a cifre molto elevate.

RUSTICI. In Franciacorta dopo il lockdown si registra la presenza di acquirenti seriamente intenzionati ad acquistare e con un buon budget di spesa. Devono però confrontarsi con un'offerta che è diminuita nel corso degli anni, in particolare per i rustici in posizioni panoramiche e in buono stato. La maggioranza delle richieste sono per la prima casa da parte di 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. Molto apprezzati ed utilizzati da questo target l'eco bonus ed il sisma bonus.

In generale piace soprattutto la zona cha va da **Passirano ad Adro**. Sui rustici si muovono prevalentemente acquirenti milanesi, della Bassa Bergamasca e della provincia di Monza Brianza che li utilizzano come casa vacanza durante il week-end. Chi cerca immobili di prestigio guarda al mercato immobiliare di **Gussago e Cellatica** oltre alle località della Franciacorta più vicine alla città. Qui si possono trovare immobili che sfiorano anche il milione di € contro una media di 500 mila € per un rustico di 250 mq abitabile. C'è interesse anche

per 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). Si segnala anche un crescente interesse per la zona grazie alla pista ciclabile che collega Brescia a Paratico che percorre la vecchia strada del vino della Franciacorta.

Alba e le Langhe

VIGNETI. Quest'anno è piuttosto anomalo anche per la compravendita di terreni, prima del lockdown vi era una discreta richiesta, ma a seguito del blocco anche il mercato del vino ha registrato una flessione; soprattutto perché i consumatori principali (ristoratori e i clienti esteri) hanno subito un arresto ed è calata la richiesta del prodotto. Questo ha determinato una riduzione della domanda di terreni, ma indubbiamente si tratta di una parentesi legata all'emergenza sanitaria.

Il mercato che non ha risentito degli effetti della pandemia è quello dei vigneti di qualità nelle zone di produzione del Barolo e del Barbaresco. In queste zone troviamo i "cru", terreni particolarmente pregiati per esposizione, composizione del terreno e menzioni speciali.

Ad esempio: il Barolo, può essere prodotto dal vitigno nebbiolo in soli 11 comuni, i prezzi dei vigneti con determinate esposizioni vanno dai 600.000 € all'ettaro, fino ai 3 milioni di euro (ed oltre) all'ettaro per le posizioni ed esposizioni migliori. Per i terreni al di fuori di quest'area i valori sono naturalmente più bassi, dipende comunque dalla zona e quindi dal tipo e dalla qualità del prodotto che si ottiene dalle uve prodotte nel vigneto.

Inoltre l'avvento di grossi investitori disposti a spendere cifre considerevoli per l'acquisizione di aziende vitivinicole affermate ha portato ad un notevole incremento del mercato.

RUSTICI. Nella zona di **Alba** e comuni limitrofi, dopo il lockdown, si registra una crescita di case di campagna in locazione per questa estate, meglio se con un importante spazio esterno e piscina.

La domanda di casali in acquisto invece è realizzata soprattutto da persone del posto che desiderano la residenza principale. In questo caso ci si orienta verso immobili indipendenti su quattro lati, privi di servitù di passaggio, con un giardino circostante, possibilmente la piscina e una buona esposizione panoramica. Spesso questi immobili sono acquistati da stranieri residenti nel Nord Europa ma quest'anno, causa pandemia, potrebbero essere acquistati dai locali come prima casa ma anche da acquirenti provenienti da Milano e da Torino alla ricerca della casa vacanza. Il budget dell'acquirente italiano è più contenuto e si aggira intorno a 350-400 mila € per una soluzione ristrutturata. Infatti, nonostante i bonus per la ristrutturazione si nota una maggiore propensione ad acquistare soluzioni già a posto. Queste zone, infatti, fanno parte del patrimonio Unesco e necessitano di autorizzazioni per eseguire i lavori di ristrutturazione che possono dilatare le tempistiche di realizzo. Per questo motivo si prediligono le abitazioni già a posto. A titolo di esempio una soluzione in buono stato di 150 mq, con 2000-3000 mq di terreno annesso può costare da 400 a 450 mila €.

Barolo, "Il Vino del Re e il Re dei Vini"

VIGNETI.

Il mercato dei vigneti attualmente sta subendo gli effetti del lockdown, perché molte aziende sono in attesa di capire come si evolverà la pandemia; la ricerca è un po' rallentata rispetto all'inizio del 2020.

Ovviamente le aziende di prima fascia non hanno subito questo tipo di stallo e acquistano terreni confinanti oppure CRU di prima fascia.

La differenza attualmente è data dalla "menzione geografica aggiuntiva" che sta un po' modificando il mercato sia in area Barolo che in area Barbaresco. L'utente finale, intenditore, preferisce bere un prodotto con caratteristiche intrinseche particolari date, ad esempio, dal tipo di terreno e dall'esposizione.

Per una giornata piemontese (3810 mq di terreno) in un'area top di gamma si può tranquillamente arrivare a 1,5 milioni di euro; per alcuni CRU particolarmente ricercati probabilmente anche oltre.

Per come sta andando il trend per sviluppo, per qualità e quantità di turismo si sta avvicinando alla Borgogna, dove un ettaro può costare oltre 20 milioni di euro.

RUSTICI. Nel territorio del **Barolo e del Barbaresco** la ricerca di case in campagna è sempre stata presente negli ultimi anni, soprattutto dopo che la zona è stata dichiarata Patrimonio Unesco. Ad acquistare rustici sono sia persone del posto alla ricerca della prima casa ma anche stranieri provenienti da tutto il mondo e

italiani (piemontesi e lombardi in particolare) alla ricerca della casa vacanza. La domanda si orienta su immobili con giardino circostante e con la possibilità di poter installare una piscina. Tra l'altro negli ultimi anni molti turisti sono stati attratti dalla possibilità di poter percorrere dei sentieri collinari in bicicletta. Mediamente chi cerca una casa in campagna in queste zone deve mettere in conto almeno 400-500 mila € per una soluzione in buono stato ma si può arrivare anche a superare il milione di €. Gli acquirenti stranieri hanno in genere una disponibilità di spesa più cospicua rispetto agli acquirenti italiani e prediligono le soluzioni più defilate. Il driver di scelta più importante è la posizione dell'immobile e naturalmente la sua panoramicità. Meno importante lo stato di manutenzione dell'immobile. Le zone più ambite sono quelle a ridosso dei comuni più importanti quali Barolo, Monforte, Castiglione, La Morra. A titolo di esempio un immobile di 200 mq con circa 300 mq di spazio esterno può oscillare da 350 a 400 mila €.

Barbera e Moscato

VIGNETI. 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).

RUSTICI. A **Costigliole d'Asti, comune del Monferrato**, si registrano richieste di casali, rustici e case di campagna. La zona più ambita è sicuramente quella collinare. A causa della pandemia si registra l'assenza di richieste da parte di stranieri che si crede possano tornare ad acquistare in autunno e da parte di milanesi e genovesi. Si registra al momento una domanda essenzialmente locale indirizzata sia verso la prima casa sia verso la casa vacanza. Chi cerca la prima casa in campagna vorrebbe lasciare l'appartamento in città per avere un immobile indipendente con giardino, orto e/o possibilità di piscina. Chi cerca la seconda casa si accontenta di immobili più piccoli ma sempre con sfogo esterno. Si segnala una forte diminuzione della domanda di appartamenti soprattutto se privi di spazi esterni.

Gli astigiani che aspirano ad un punto di riferimento in campagna per trascorrere il week end con la famiglia hanno a disposizione cifre contenute (40.000-50.000 € al massimo). Cifre intorno a 100 mila € e anche oltre sarebbero disposti a spendere invece coloro che acquistano come prima casa.

L'introduzione del bonus del 110% sta orientando molte richieste verso gli immobili da ristrutturare con possibilità di fare la piscina.

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.

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 €.