

## ACQUISTARE CASA TRA I VIGNETI Cresce il desiderio di casali e rustici

*Acquistare una casa tra i filari delle vigne e vivere circondati da panorami collinari è un desiderio che post lockdown è cresciuto. Parliamo di un mercato di nicchia, spesso caratterizzato da un'offerta limitata o costosa. Ad essere interessati sono stranieri innamorati delle nostre terre, investitori che vogliono lanciarsi nel settore turistico e famiglie che le cercano come abitazione principale.*

*“Questo trend - spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - ha portato ad un generale aumento delle compravendite di soluzioni indipendenti e semindipendenti che rappresentano il 22,1% del totale di quelle realizzate dalle nostre agenzie. Dato in aumento rispetto a due anni fa quando si attestava al 18,5%. A questo risultato ha contribuito anche la possibilità di usufruire del superbonus. Chi cerca queste tipologie desidera tassativamente uno spazio esterno, meglio se con la possibilità di costruire una piscina. Per il target estero pesa la panoramicità, per quello locale i collegamenti con i comuni o le città e la presenza di servizi”.*

### VALDOBBIADENE

**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

“Il mercato dei rustici e delle case di campagna - **Edoardo Cunzo, Affiliato Tecnocasa** - vive un momento positivo in Valdobbiadene. I potenziali acquirenti, sempre più convinti dell'acquisto, sono alla ricerca di rustici e case di campagna da 80-150 mq e circondate da un terreno generalmente di 300-600 mq. Ci sono anche richieste di abitazioni con 5-10 mila mq di terreno. In aumento anche la domanda di terreni agricoli. Cercano queste soluzioni coloro che desiderano lasciare la città o il paese per vivere in campagna, spinti anche dall'appetibilità del superbonus. La ricerca interessa sia le zone di campagna, comprese tra Montebelluna e Bassano, sia quelle collinari di Asolo, Montebelluna e Conegliano. I valori più elevati si registrano nelle campagne intorno a Conegliano Veneto (da 1500 a 1700 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino a 2000 € al mq per quelle già ristrutturate) e nelle campagne dell'asolano dove si toccano punte di 2500 € al mq. Più contenuti i prezzi a Valdobbiadene dove una soluzione da ristrutturare non supera i 1000 € al mq. Cresce, negli ultimi tempi, l'interesse per le zone di Valdobbiadene e del Montello dove si segnalano anche richieste sporadiche di tedeschi e inglesi. Per una casa vacanza si investe mediamente intorno a 60-100 mila €. Da segnalare negli ultimi tempi un aumento delle compravendite di case al grezzo”.

### OLTREPO' PAVESE

**VIGNETI.** La domanda di vigneti interessa per lo più gli imprenditori agricoli della zona. I terreni con vigneti in produzione variano da 2500 a 4000 € alla pertica in funzione dell'età e del tipo di impianto.

### RUSTICI

“Il mercato delle soluzioni indipendenti nella zona dell'Oltrepò pavese vede un buon momento. La domanda è abbastanza sostenuta - spiega **Stefano Cristini, Affiliato Tecnocasa** - ma l'offerta è più bassa e questo sta portando ad una leggera ripresa dei valori. Chi cerca in zona desidera stare sulle colline dell'Oltrepò e cerca una soluzione con almeno 5000-6000 mq di terra o giardino. Il superbonus ha dato una spinta per migliorare il risparmio energetico dal momento che la maggioranza degli immobili risale agli anni '60-'70. Le richieste sono prevalentemente orientate verso la prima casa, a cui sono interessati anche acquirenti Nord Europei. Al momento stanno acquistando, con ricorso al credito, persone del posto, tra cui tanti lavoratori delle campagne della zona, residenti da decenni e che fanno ricorso al credito. In genere si cercano tagli da 100-120 mq. I prezzi partono da 50 mila € per una soluzione da ristrutturare per arrivare a 150 mila € per quelle ristrutturate e di recente costruzione”.

## ALBA E LANGHE

**VIGNETI.** Il mercato del Barolo e del Barbaresco non ha risentito degli effetti della pandemia. In queste zone troviamo i "cru", terreni particolarmente pregiati per esposizione, composizione del terreno.

Ad esempio: il Barolo, può essere prodotto dal vitigno nebbiolo in soli 11 comuni, i prezzi dei vigneti con determinate esposizioni vanno dai 600 mila € all'ettaro, fino a 3 milioni di € (ed oltre) all'ettaro per le posizioni ed esposizioni migliori.

Presenti grossi investitori (anche d'oltreoceano) disposti a spendere cifre considerevoli per l'acquisizione di aziende vitivinicole affermate e questo ha portato ad un notevole incremento del mercato.

### RUSTICI

"Sempre sostenuta la domanda nel comune di Alba e in quelli limitrofi. Si conferma la crescita di richieste di case di campagna - afferma **Enrico Garino, Affiliato Tecnocasa** - iniziata subito dopo il lockdown. Le cercano sia residenti del posto come prima casa sia stranieri che, dal Nord Europa, acquistano la casa vacanza in questi luoghi. In entrambi i casi ci si orienta verso immobili di 120-150 mq con circa 1000 mq di giardino, indipendenti su quattro lati, privi di servitù di passaggio, con un giardino circostante, possibilmente piscina e una buona esposizione panoramica. Il budget dell'acquirente italiano è più contenuto e si aggira intorno a 300-400 mila € per una soluzione ristrutturata. Alcuni acquirenti stranieri realizzano anche attività di B&B.

Negli ultimi anni cresce l'interesse per la denominazione di origine controllata e garantita "Alta Langa", riservata ai vini spumanti, ottenuti esclusivamente con la rifermentazione in bottiglia, dalle uve provenienti dai vitigni Pinot nero e Chardonnay, provenienti dai vigneti coltivati ad altitudini più alte, come nel caso dei Comuni dell'Alta Langa dove prima erano presenti boschi e nocioleti. In futuro anche il mercato immobiliare di questa zona potrebbe avere un impulso positivo dallo sviluppo di questo tipo di prodotto. Le soluzioni da ristrutturare hanno avuto l'incentivo dei bonus per la ristrutturazione ma si nota una maggiore propensione all'acquisto di soluzioni utilizzabili. 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. 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 €".

"Nel territorio del **Barolo e del Barbaresco** - afferma **Roberto Pasquero, Affiliato Tecnocasa** - la ricerca di case in campagna è sempre stata molto elevata ma, negli ultimi tempi, si registra una vivacità elevata che porta a tempi di vendita molto brevi per soluzioni particolarmente panoramiche in ottime condizioni d'uso. Numerosi gli acquisti di casa vacanza da parte di acquirenti stranieri soprattutto del Nord Europa ma non mancano torinesi e milanesi alla ricerca di un'abitazione da usare durante il week end in alternativa alle località di mare. La presenza del giardino circostante e la possibilità di poter installare una piscina sono fondamentali. Importante anche la posizione panoramica mentre incide meno lo stato dell'abitazione. Negli ultimi anni molti turisti sono stati attratti dalla possibilità di poter percorrere dei sentieri collinari in bicicletta. Tra l'altro si svolge in queste terre la gara ciclistica amatoriale "Granfondo Bra- Bra". Chi desiderasse una casa in campagna in queste zone (Barolo, Monforte, Castiglione) deve mettere in conto per una soluzione di 150 mq con giardino di 300-500 mq almeno 400-500 mila €. Quotazioni simili per i comuni di Barbaresco, Neive e Treiso. I valori elevati sono giustificati da un'offerta molto bassa".

## MONFERRATO

**VIGNETI.** Costigliole è zona di **Barbera** e, in parte, **Moscato**. I vigneti sono ricercati soprattutto da aziende vinicole.

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 mila € all'ettaro; mentre i vigneti a Moscato, in ottimo stato e buona esposizione, sulle colline nel versante verso la provincia di Cuneo, hanno raggiunto 70 mila-80 mila € (all'ettaro). Ci sono anche terreni coltivati a nocciole (le cui quotazioni variano ogni anno, in base anche alla quantità della produzione) valutati mediamente 10.000 € a giornata (unità di misura piemontese che corrisponde a 3.810 m<sup>2</sup>).

### RUSTICI

"A Costigliole d'Asti, comune del Monferrato, al confine con le Langhe, dopo un periodo di rallentamento dovuto alle limitazioni degli spostamenti a causa della pandemia, - spiega **Laura Caracciolo, Affiliata Tecnocasa** - il mercato dei casali e dei rustici di campagna ha visto un accresciuto interesse da parte di

acquirenti stranieri provenienti dal Nord Europa. Sono attirati dalla possibilità di acquistare un casale nelle terre dichiarate Patrimonio Unesco. Infatti, spesso si recano in queste zone grazie a Tour operator dei loro paesi di origine e, una volta conosciuti i luoghi, decidono di acquistare. L'esplosione, anche in questa zona, del fenomeno dell'e-bike consente di esplorare zone più distanti dove, talvolta, poi si acquista. Chi arriva da fuori Italia chiede tassativamente la posizione panoramica con vista sulle colline e la possibilità di costruire la piscina. Acquistano sia soluzioni in buono stato sia da ristrutturare. Utilizzano l'abitazione come casa vacanza e spesso l'affittano anche ai loro connazionali. La casa in campagna, come casa vacanza, è ricercata anche da persone residenti in Lombardia e Piemonte che valutano di usufruire delle agevolazioni del superbonus 110%. La possibilità di lavorare in smart working ha portato anche ad un incremento di richieste di case di campagna come abitazione principale e, in questo caso, si cerca una soluzione con una camera in più da adibire a studio. Gli astigiani, che aspirano ad un punto di riferimento in campagna per trascorrere il week end con la famiglia, destinano all'acquisto di un rustico da ristrutturare cifre contenute (40-50 mila € al massimo). La fascia di prezzo dipende dalle condizioni dell'immobile: per un cascinale di campagna indipendente, completamente da ristrutturare, i prezzi vanno da 80 a 120 mila €; mentre per un immobile già ristrutturato, con caratteristiche di pregio e vista panoramica sulle colline (ad es. affreschi/facciate in mattone a vista/piscina/ampio giardino pianeggiante) si può arrivare a 400 - 450 mila €, incrementabili in caso di annesso vigneto produttivo”.

## VALPOLICELLA

**VIGNETI.** Un vigneto DOC può costare intorno a 200.000 €.

### RUSTICI

“La ricerca di rustici e case indipendenti nelle campagne della Valpolicella - spiega **Erika Ottolini, Affiliata Tecnorete** - è aumentata subito dopo il primo lockdown, grazie alla spinta del superbonus. Nei comuni di Arbizzano, Pedemonte e nelle campagne limitrofe la ricerca dell'abitazione principale è attivata da persone che si spostano da Verona e per le quali è tassativa la presenza degli spazi esterni e un buon collegamento o vicinanza con il capoluogo veneto. Desiderano metrature intorno a 120-150 mq con almeno 1000 mq di giardino - terreno. Chi arriva da altre regioni, alla ricerca di una casa vacanza, predilige le colline intorno a Negrar da cui si può godere di panorami sui vigneti e sul lago di Garda. Non sempre è facile trovare soluzioni indipendenti su quattro lati in posizione panoramica. Una tipologia di 100 mq, in buono stato e in posizione collinare e panoramica, si scambia a 250-280 mila €. In aumento anche la richiesta di terreni edificabili dove realizzare rustici usufruendo dei superbonus”.

“Sempre viva la domanda di rustici e case di campagna, indipendenti su tre o quattro lati e dotati di giardino, nelle campagne intorno a S. Ambrogio di Valpolicella, San Pietro in Cariano, Fumane, Marano di Valpolicella e Negrar. Si tratta di un mercato locale, - afferma **Stefano Zerbini, Affiliato Tecnocasa** - di abitazione principale, alimentato da famiglie del posto che prediligono zone servite e ben collegate con i principali comuni. I valori si aggirano intorno a 1000 € al mq per le tipologie da ristrutturare e a 2000-2200 € al mq per quelle ristrutturate. Se poi le abitazioni sorgono nelle frazioni più distanti i valori scendono anche a 500 € al mq. Alcuni di questi immobili sono rivestiti di pietra di Prun, tipica pietra del posto.

## FRANCIACORTA

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

I valori variano a seconda dell'esposizione, del tipo di terreno nonché dell'età delle viti: si parte da minimo 200 mila € 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 - afferma **Mariaelena Saleri, Affiliata Tecnocasa** - 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, che spesso hanno prezzi di richiesta elevati e lontani dal budget di chi cerca. Nella zona della Franciacorta, definita dai comuni di Passirano, Monticelli Brusati e Paderno Franciacorta si muovono in particolare acquirenti di prima casa che lasciano l'appartamento nel centro abitato per spostarsi in campagna e acquistare una soluzione indipendente con spazio esterno per godere di una miglior qualità della vita. Una

buona spinta è arrivata dall'utilizzo del superbonus. Si cercano prevalentemente case di campagna da 150 a 200 mq con un terreno da 2000 mq per i quali spendere intorno a 200-250 mila € al mq (da ristrutturare). In offerta, invece, prevalgono metrature da 300-400 mq con valori da 300 mila €”.

“La ricerca di case di campagna interessa anche l'entroterra dei comuni di Iseo e Sarnico - spiega **Massimo Rizzotti, Affiliato Tecnorete** - dove, più spesso, si realizzano acquisti di casa sul lago. Cercano, in piccola parte, stranieri del Nord Europa ma si muovono prevalentemente acquirenti del luogo, alla ricerca di una prima casa tra le campagne e i vigneti della zona. L'area di Iseo, scoperta anni fa con l'installazione di Christo, gode della vicinanza dell'aeroporto di Orio al Serio. Interessano le soluzioni da 200-250 mq con un giardino di 1000-1500 mq. I valori per una soluzione da mettere a posto si aggirano intorno a 1000 € al mq. Anche nelle campagne di Erbusco, Cortefranca e Rovato si segnala una buona domanda di case di campagna o rustici che qui hanno quotazioni leggermente più elevate, 1200-1300 € al mq (da ristrutturare). Siamo nel cuore della Franciacorta con posizioni particolarmente panoramiche e ben servite dalla rete autostradale. Quest'ultimo aspetto è particolarmente apprezzato da chi cerca la prima casa trasferendosi da Brescia o Bergamo, target in aumento dopo il primo lockdown grazie anche alla possibilità di lavorare da casa. Il superbonus ha dato un impulso al mercato di queste tipologie immobiliari. Per ristrutturare un rustico occorre mettere in conto lavori a 1000 € al mq”.

## VALLE D'ITRIA

### RUSTICI

In Puglia, una delle aree maggiormente apprezzate, da chi cerca una casa in campagna, è quella che si sviluppa intorno a Locorotondo e Martina Franca; a seguire Ostuni, Monopoli e Fasano.

“Le richieste sono in aumento come casa vacanza - afferma **Pietro Biasi, Affiliato Tecnocasa** - da parte di chi risiede in regioni del Nord Italia. L'interesse è in crescita anche tra gli stranieri, in particolare da chi proviene dai paesi del nord Europa e dall'America. In questo caso la tipologia ricercata è la soluzione già ristrutturata, che non necessita di interventi. In tanti hanno venduto negli ultimi anni e sul mercato c'è disponibilità di offerta. Il budget dei potenziali acquirenti può andare da 150 a 450 mila €. Per chi cerca il trullo, la soluzione media ambita è di 3-4 coni, con una metratura minima da 60 mq ad un massimo di 100 mq, un terreno di almeno 2000 mq fino ad un massimo di 5000 mq. Una soluzione di questo tipo, ristrutturata e con piscina, può costare da 180 mila € fino ad un massimo di 250 mila €. Se invece si opta per una casa di campagna o una lamia di 70-100 mq, in buono stato, con giardino circostante e possibilità di piscina, le cifre vanno da un minimo di 150 mila € ad un massimo di 200 mila €. I potenziali acquirenti locali prediligono ubicazioni servite e facilmente raggiungibili dal centro abitato, mentre la domanda proveniente dall'estero o dalle altre regioni d'Italia, predilige posti con più privacy e distanti dal centro. Tra gli acquirenti si contano anche investitori che realizzano strutture ricettive che, in questa zona, hanno resistito alla pandemia e si sono dimostrate importante fonte di guadagno e supporto per l'economia locale”.