

TECNOCASA. Il mercato di rustici e casali

“La ricerca di casa in campagna, esplosa dopo il primo lockdown, sembra essersi attenuata rispetto al passato. I dati relativi alle compravendite di case indipendenti e semiindipendenti effettuate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenziano nel primo semestre 2023 una percentuale del 20,6% in contrazione rispetto al primo semestre 2021 quando era pari al 22,1%. La spinta dell’epoca che ancora resta si scontra con un’offerta sempre più ridotta. A cercare queste tipologie sono stranieri che si trasferiscono nel nostro paese ma soprattutto persone del posto che decidono di cambiare stile di vita. La domanda arriva anche da chi desidera realizzare una struttura ricettiva. Chi cerca queste tipologie desidera tassativamente uno spazio esterno. Per il target estero pesa la panoramicità, per quello locale i collegamenti con i comuni o le città e la presenza di servizi”.

Queste le considerazioni di Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, che ha condotto l’indagine sui territori italiani caratterizzati da una forte componente della tipologia rustici. Di seguito gli approfondimenti sulle diverse realtà.

MONFERRATO

Nel **Monferrato** si registra un **aumento di interesse per l’acquisto** a causa dei costi più elevati e della bassa offerta che interessa il vicino territorio delle Langhe. I comuni presi in considerazione sono **Castell’Alfero, Nizza Monferrato e Costigliole d’ Asti**.

Chiara Zannino, Affiliata Tecnorete

Buona parte delle compravendite di **Castell’Alfero e comuni limitrofi** sono realizzate con **acquirenti stranieri**, prevalentemente dal Nord Europa, che ne apprezzano la posizione panoramica e la presenza di vigneti. Talvolta si trasferiscono e lavorano in smart working, altre volte invece acquistano per realizzare una casa vacanza o un B&B. Con quest’ultima finalità si avvicinano al mercato anche milanesi e torinesi. L’offerta abitativa include soluzioni che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione; negli ultimi tempi erano state oggetto di interesse grazie al superbonus ma ora sono meno appetibili. Parliamo di **case con caratteristiche tipiche: soffitto con voltine, travi a vista e cantine**, queste ultime molto apprezzate. Generalmente chi acquista in zona non ricorre al mutuo ma utilizza capitali propri visto che l’investimento medio da mettere in conto si aggira intorno a 40 mila €. Ad esempio, una casa indipendente di 90 mq, libera su tre lati, da ristrutturare con cortile privato costa intorno a 30 mila €; un’abitazione di 90 q ristrutturata nel 2000 e con giardino privato di terreno annesso si potrebbe acquistare a 50 mila €.

Giuseppe Gallina, Affiliato Tecnorete

A **Nizza Monferrato**, sebbene prevalgano gli acquisti da parte di locali, si riscontra un **aumento di richieste di persone residenti nel Nord Europa** che, dopo aver visitato più volte la zona da turisti, decidono di acquistare. Ultimamente l’area è scelta anche per i prezzi più contenuti rispetto alla zona delle Langhe. Sono interessati prevalentemente alle cascine piemontesi, case tipiche costruite in mattoni, con scala centrale e un fienile. Si considerano la posizione panoramica, la vista sui vigneti e la presenza di un terreno di almeno un ettaro. Chi cerca terreni più estesi è perché intende realizzare una struttura ricettiva per i connazionali. Si possono trovare soluzioni da 200 mq da ristrutturare e con un ettaro di terreno, sotto i 300 mila €. Una spinta all’acquisto delle soluzioni da ristrutturare era stata data dal superbonus, ma ora il fenomeno è rallentato. Tra gli acquirenti di casa vacanza anche milanesi e piemontesi.

Laura Caracciolo, Affiliata Tecnocasa

A **Costigliole d'Asti** sono interessati acquirenti in arrivo da Asti e Torino per realizzare la casa principale, ma anche **stranieri del Nord Europa, Svizzera e USA** che cercano casa vacanza. Anche milanesi si affacciano alla zona con questa finalità, ed ultimamente anche da altre province del nord Italia. Ci sono poi parecchie richieste anche per creare un'attività turistico ricettivo. L'incremento delle richieste è stato determinato dalla minore accessibilità al mercato delle Langhe e dal fatto che, negli ultimi anni, la zona ha visto un aumento di interesse da parte di chi pratica e-bike, fenomeno ancora molto presente ma principalmente si tratta di un turismo enogastronomico. Chi cerca con finalità turistica guarda soprattutto alla posizione panoramica e spesso alla possibilità di realizzare una piscina. Chiedono soluzioni indipendenti oppure bifamiliari che in parte utilizzano per sé stessi e, in parte, affittano a turisti. Importante sempre un ampio giardino o un terreno, soprattutto se si devono avviare un'attività agricola o vinicola. Costigliole è zona di **Barbera** e, in piccola parte, **Moscato** ed ultimamente alcuni clienti si sono dimostrati interessati a provare a gestire una piccola azienda agricola e/o vitivinicola. Chi investe per finalità turistica mette in conto budget che partono da un minimo di 80 mila € a un massimo di 200 mila €, spesso cerca immobili abitabili ma da personalizzare. Un cascinale completamente da ristrutturare può andare da 60 a 150 mila €, mentre per un immobile indipendente già ristrutturato, con vista panoramica sulle colline ed un ampio terreno pertinenziale, si può arrivare anche a 500-600 mila €. Abbiamo inoltre notato un aumento di richieste di immobili isolati, ovvero senza altre abitazioni troppo vicine.

ALBA E LANGHE

Enrico Garino, Consulente Tecnocasa

Mercato immobiliare sempre vivace nell'area di **Alba e Treiso**, con richieste di acquisto che provengono sia da italiani sia da stranieri in arrivo dal nord Europa e soprattutto dall'Olanda e dalla Germania. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di **turisti in arrivo dall'America**. La domanda si focalizza su cascinali tipici piemontesi situati in collina, dotati di terreno e vista panoramica. Per queste tipologie i valori partono da 150-200 mila € a salire, anche in base all'importanza dei lavori di ristrutturazione necessari. Si tratta di un mercato che non si è mai fermato, l'arrivo del Covid aveva incrementato le richieste su queste tipologie e attualmente il mercato non segnala flessioni. Anzi a scarseggiare è l'offerta, in particolare per quanto riguarda le tipologie di pregio e che sono le più richieste. Sempre molto attivo anche il mercato dei terreni agricoli per la produzione di vino, in questo caso le richieste provengono da aziende ma anche da fondi stranieri che comprano aziende vinicole già avviate. I valori dei terreni agricoli variano molto in base ai vitigni presenti, per le aree del Dolcetto si spendono tra 80 e 100 mila € all'ettaro, mentre per le zone del Barbaresco e soprattutto del Barolo dove i terreni possono arrivare fino a 3/4 milioni di € all'ettaro.

Roberto Pasquero, Consulente Tecnocasa

Mercato dinamico quello dei terreni, in particolare se destinati alla produzione di **Barolo e Barbaresco**. Importanti aziende stanno acquistando a prezzi elevati, anche oltre 4 milioni all'ettaro, con la conseguenza che quelle più piccole si stanno indirizzando verso la zona di Roero e del Monferrato dove acquistano terreni da destinare alla produzione di altri vini. Il mercato dei terreni per la produzione di vini doc tiene perché contingentata.

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. Questo

sviluppo agricolo permette di far conoscere meglio il territorio dell'Alta Langa e Roero concorre all'aumento della domanda di immobili.

Inoltre, negli ultimi anni si registra un'importante migrazione verso i colli tortonesi per la presenza del nuovo vitigno "timorasso" come alternativa; infatti, è stato ritrovato questo vino bianco autoctono.

OLTREPO' PAVESE

Stefano Cristini, Affiliato Tecnocasa

Nella zona dell'Oltrepò Pavese **la domanda di rustici e di casali di campagna in pietra risulta ancora vivace** e arriva sia da persone del posto che desiderano migliorare la qualità abitativa ma anche da persone che arrivano da Milano (da cui possono lavorare anche in smart working). Sono **in aumento le richieste da parte di persone in arrivo dal Nord Europa, in particolare, inglesi e olandesi**. L'offerta di queste tipologie abitative è in diminuzione perché sono state assorbite dal mercato dopo la pandemia e perché non ci sono stati interventi di nuova costruzione. Esistono invece case di corte che hanno anche prezzi contenuti, intorno a 20-30 mila €, ma che trovano poco riscontro sul mercato. Le zone collinari sono quelle più gettonate dove si cercano soluzioni da 100-120 mq con almeno 1000 mq di terra o giardino. I prezzi partono da 50 mila € per arrivare a superare anche 250 mila € per soluzioni ristrutturate o di recente costruzione.

VALDOBBIADENE

Edoardo Cunzo, Affiliato Tecnocasa

Il mercato immobiliare nella zona di Valdobbiadene mette in evidenza una bassa offerta di rustici di cui ormai non c'è più offerta sul mercato, fatta eccezione per le tipologie in corte con ingressi e cortili in comune. Le soluzioni indipendenti su quattro lati, con terreno intorno sono difficili da trovare. A cercarli sono persone del posto ma anche turisti in crescita da quando Valdobbiadene è diventata "Patrimonio Unesco". Le soluzioni indipendenti da ristrutturare costano intorno a 150-200 mila €: parliamo di metrature intorno a 150 mq con 500-1000 mq di giardino. Le soluzioni ristrutturate hanno valori intorno a 400-500 mila €. Piacciono sempre i borghi di **Santo Stefano e San Pietro in Barbozza** a motivo della posizione panoramica e dell'esposizione. I prezzi in queste realtà si aggirano intorno a 1400-1500 € al mq. Parliamo infatti della zona dove si produce il Cartizze e per questo motivo i terreni arrivano a 110-130 € al mq contro una media di 50-70 € al mq per i terreni da destinare a vigneti. I terreni senza denominazione doc costano intorno a 15 € al mq.

FRANCIACORTA

Mariaelena Salieri, Affiliata Tecnocasa

In Franciacorta e in particolare nelle campagne intorno a **Passirano, Monticelli, Paderno Franciacorta, la domanda di casali e rustici di campagna è elevata ma si scontra con un'offerta bassa**. Infatti, chi li cerca li desidera indipendenti su quattro lati, da 130-150 mq e con giardino annesso di almeno 1000 mq. Sono ricercati soprattutto come abitazione principale e, solo in minima parte, come casa vacanza. Gli acquirenti sono principalmente del posto, sporadicamente arrivano dalla provincia di Bergamo. I prezzi medi per una soluzione da ristrutturare si aggirano da 500 a 1000 € al mq e per la ristrutturazione occorre mettere in conto almeno 1000-1500 € al mq. Sono particolarmente ambite le tipologie posizionate nelle colline di Monticelli e di Passirano. Chi cerca un rustico o una casa vacanza sono spesso persone del posto che desiderano migliorare la qualità di vita.

VALPOLICELLA

Erica Ottolini, Affiliata Tecnorete

Il mercato dei rustici nelle zone di **San Pietro in Cariano, Negrar, Pedemonte, Arbizzano** negli ultimi tempi registra una maggiore attenzione che si rivolge, in modo particolare, alle soluzioni che si concentrano nelle colline del comune di San Pietro in Cariano, Fumane. Si cercano sia soluzioni da ristrutturare sia quelle già ristrutturate. Si chiedono in particolare immobili dotati di giardino visto che la maggior parte dei rustici è inserito all'interno di contesti di corte. A comprare sono soprattutto ragazzi giovani alla ricerca di una prima casa. Vendono persone più avanti con l'età, soprattutto le soluzioni sviluppate su due piani. Si registra una **forte richiesta di vigneti** da parte di aziende vinicole. I prezzi sono di 930 € al mq per le tipologie da ristrutturare in zone centrali mentre per le zone collinari il prezzo al mq può variare in base alla posizione e condizione, 1500 € al mq per quelle ristrutturate. Il valore dei vigneti, misurati in campi, dipende dall'andamento dell'Amarone che lo scorso anno è aumentato del +27% rispetto al 2020. E' necessario distinguere i campi in DOC classico e DOC non classico, che hanno due quotazioni differenti. Prima del covid il DOC classico si aggirava a 150.000 € a campo, post covid lo stesso campo vale 180-200.000 €. Mentre il campo DOC non classico dopo la pandemia ha subito un ribasso e attualmente un campo si aggira attorno a 100.000 €. Questa seconda opzione è poco valutata, però da chi vuole acquistare un vigneto; si prende in considerazione un campo DOC non classico solo se si trova in una posizione centrale con possibilità di costruire una cantina, in questo caso il valore può aumentare fino a 110-120.000 €.

LAZIO

Gianni Roscioli, Consulente Tecnocasa

La **Valle di Comino**, ubicata nella parte meridionale della Ciociaria, continua ad attrarre l'interesse di **acquirenti stranieri alla ricerca di casali di campagna o rustici**. Di origine principalmente inglese, irlandese, americana e australiana, questo target apprezza le soluzioni in pietra viva caratterizzate da spazi interni ampi e aperti, che permettono una disposizione flessibile dell'abitazione e che ben si adattano bene al contesto naturale della campagna, fondendosi con il paesaggio circostante. La richiesta riguarda **sia rustici in pietra autentici che antiche case coloniche** di dimensioni comprese tra 300 e 400 mq. Un requisito fondamentale è un terreno annesso di almeno 2000-3000 mq. La vicinanza ai servizi principali e una vista panoramica sono desideri che spesso accompagnano queste ricerche. Gli acquirenti intendono utilizzarli personalmente come case vacanza o li ristrutturano per realizzare strutture ricettive, contando su una clientela proveniente dai loro stessi Paesi. Tuttavia, spesso, queste soluzioni richiedono importanti lavori di ristrutturazione. Di conseguenza i prezzi oscillano intorno ai 200-250 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, mentre quelle già ristrutturate hanno prezzi intorno ai 1200-1300 € al mq. A titolo di esempio, una soluzione di 150-200 mq con un ettaro di terreno può essere acquistata a meno di 50.000 €, ma solo se necessita di ristrutturazione. Il costo del terreno si aggira a 1,5-2 € al mq, ma può raggiungere i 4-5 € al mq se si tratta di un terreno con vigneto per il **Cabernet di Atina**. Uno dei vantaggi di questa zona è la vicinanza al Parco Nazionale dell'Abruzzo nonché agli aeroporti di Ciampino e di Capodichino. Negli ultimi tempi si è infatti notato un aumento del turismo nella zona, che si sta stagionalizzando. Tra le colline della Ciociaria, nel territorio della Valle di Comino, nasce il Cabernet di Atina, prodotto principalmente con uve di Cabernet Sauvignon, una delle varietà di uva rosse. Le vigne sono generalmente coltivate a un'altitudine di 300-500 metri sul livello del mare, in terreni calcarei ricchi di fossili e pietre. Il vino dal colore rosso rubino intenso, con riflessi violacei. Ha ottenuto la denominazione DOC nel 2011. I prezzi dei vigneti di questa tipologia variano da un minimo di 50.000 € a un massimo di 80.000 € per ettaro, in base all'esposizione e all'età delle viti.