

## RUSTICI E CASALI. IL REPORT DI TECNOCASA

*Continua la ricerca di case in campagna anche se, dopo il boom degli anni scorsi, il fenomeno sembra essersi ridimensionato e la percentuale di acquisti di soluzioni indipendenti, secondo l'indagine del Gruppo Tecnocasa, si attesta intorno al 21,1%. Rispetto ad un anno fa non si registrano sostanziali variazioni. “La nostra rete - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - segnala un incremento di richieste da parte di acquirenti stranieri che, sempre più, apprezzano le nostre località, soprattutto se panoramiche”.*

### MONFERRATO

#### **Chiara Zannino, Affiliata Tecnorete**

A **Castell'Alfero e nei comuni limitrofi** si segnala un aumento degli acquisti da parte di stranieri che arrivano da Francia, Brasile, Germania, Stati Uniti. Spesso sono ragazzi giovani che acquistano per trascorrere le vacanze o, quando il lavoro lo consente, per trasferirsi in zona. Hanno un budget che non supera i 50 mila € e che destinano a cascine da ristrutturare completamente, spesso in cattivo stato di manutenzione. Pochi gli italiani che acquistano e quando lo fanno prediligono le posizioni centrali o nei pressi del paese. Le case della zona hanno caratteristiche tipiche: soffitto con voltine, travi a vista e spesso per ristrutturarle occorrono capitali importanti. Bisogna, infatti, mettere in conto costi di ristrutturazione che possono arrivare a 70 mila €. Una soluzione di 200 mq da ristrutturare, risalente alla fine del '800, prive di giardino e riscaldamento, con fienile annesso costa intorno a 10-15 mila €. Si arriva a 30 mila € se c'è il giardino. Se l'abitazione è ristrutturata negli anni '90-2000 ed è dotata di giardino si acquista sui 150 mila €.

#### **Giuseppe Gallina, Affiliato Tecnorete**

Nel 2024 a **Nizza Monferrato** la ricerca di cascine e rustici di campagna ha interessato prevalentemente acquirenti del luogo alla ricerca della prima casa. Esiste una discreta presenza di persone che arriva dal Nord Europa e dall'Est Europa, attratti dalle Langhe e dalla possibilità di poter comprare a prezzi più contenuti nel Basso Monferrato. Gli italiani che comprano una casa vacanza sono prevalentemente torinesi e milanesi. Possono trovare la cascina tipica piemontese da 100 mq in mattone cotto e crudo, dotato di fienile a giardino. Una soluzione di questo tipo da ristrutturare costa da 70 a 100 mila €, già ristrutturata va da 200 a 230 mila €. Alcuni potenziali acquirenti ricercano anche terreni con vigneto.

#### **Laura Caracciolo, Affiliata Tecnocasa**

A **Costigliole d'Asti** sono in aumento le compravendite di soluzioni indipendenti utilizzate come casa vacanza sia da parte di italiani (provenienti principalmente dal Piemonte) sia da parte di stranieri che arrivano dal Nord Europa (Danesi, Norvegesi, Olandesi, Svizzeri e Americani). Scelgono questa zona come alternativa meno costosa alle Langhe. Gli stranieri desiderano soluzioni indipendenti o addirittura isolate, libere su quattro lati, con vista panoramica e soprattutto con la possibilità di installare una piscina. A volte desiderano anche un vigneto. Gli acquirenti italiani, invece, prediligono uno spazio esterno ad uso giardino o un orto. Stazionaria la domanda di chi cerca per realizzare una struttura turistica ricettiva; gli acquirenti stranieri spesso utilizzano una parte della casa per affittarla a connazionali. L'acquirente italiano ha un budget massimo di 300 mila €, valore che raddoppia per gli acquirenti stranieri. Un cascinale completamente da ristrutturare può andare da 60 a 150 mila €, si scende a 40 mila € per le soluzioni che necessitano di interventi radicali e che non hanno



un'indipendenza completa oppure che hanno un contesto senza particolari pregi e una posizione non collinare. Un immobile indipendente già recentemente ristrutturato, con bella vista panoramica sulle colline e un ampio terreno pertinenziale può arrivare anche a 500-600 mila €. Ricordiamo, inoltre, che Costigliole è zona di **Barbera** e, in piccola parte, **Moscato** ed ultimamente alcuni clienti si sono dimostrati interessati alla possibilità di gestire una piccola azienda agricola e/o vitivinicola.

## OLTREPO PAVESE

### **Stefano Cristini, Affiliato Tecnocasa**

Sono prevalentemente acquirenti in arrivo **dall'Europa del Nord** a ricercare rustici e casali di campagna in pietra nell'Oltrepo pavese. Inglese, olandesi e polacchi sono alla ricerca di una soluzione indipendente, tipica della zona e con annesso spazio esterno. Gli olandesi desiderano anche strutture da destinare a B&B. Gli acquirenti italiani cercano questa tipologia soprattutto per realizzare un'abitazione principale. La domanda sta subendo un leggero rallentamento, soprattutto per le soluzioni da ristrutturare a causa dell'aumento dei costi di ristrutturazione e, per questo motivo, si prediligono soprattutto le case già ristrutturate. Le posizioni collinari sono quelle più ambite. Si cercano soluzioni da 100-120 mq con almeno 1000 mq di terra e di giardino. I prezzi partono da 50 mila € per arrivare a superare anche 250 mila € per soluzioni ristrutturate o di recente costruzione.

## VALDOBBIADENE

### **Nicola Pavan, Affiliato Tecnocasa**

In **Valdobbiadene** il mercato immobiliare si caratterizza per la presenza di terreni e vede protagonisti i coltivatori diretti che spesso realizzano tra di loro le compravendite. La domanda di rustici e casali arriva principalmente da chi desidera realizzare una casa vacanza o un acquisto da mettere a reddito. I prezzi possono andare da 30 a 70 mila € per una soluzione da ristrutturare a seconda che ci sia un'area esterna o meno. Rispetto a un anno fa i prezzi non hanno subito variazioni e le soluzioni ristrutturate di 150 mq con 500-1000 mq di giardino si scambiano a valori che non superano 450 mila €. Piacciono molto i borghi di **Santo Stefano e San Pietro in Barbozza** frazioni di Valdobbiadene da cui si può godere di vista panoramica sulle colline e che hanno prezzi più contenuti. Tra gli acquirenti ci sono numerosi stranieri che cercano un casale nel verde e desiderano la vista sulla collina. Hanno budget superiori a 250 mila €. Tra questi tedeschi, polacchi, ucraini e inglesi. Parliamo di una zona dove si produce il Cartizze e per questo motivo i terreni arrivano anche a 110-130 € al mq. Come prima casa acquistano immigrati stranieri che ricercano metrature di 150-300 mq.

## VALPOLICELLA

### **Erica Ottolini, Affiliata Tecnorete**

Il mercato immobiliare della **Valpolicella**, dopo il boom del 2021 e del 2022, registra una stabilità delle richieste e un aumento dei prezzi delle nuove costruzioni che sono arrivate a toccare 2700 € al mq nelle zone centrali e servite, mentre nelle aree periferiche il prezzo per il nuovo oscilla tra 2300 e 2400 al mq. Si cercano sia soluzioni da ristrutturare, intorno a 400-900 € al mq oppure già ristrutturate intorno a 1500-1800 € al mq, soprattutto se posizionate in zone centrali. Ci sono numerosi giovani, spesso famiglie con bambini che acquistano trasferendosi anche dal centro storico di Verona alla ricerca di case con giardino o che abbiano uno spazio esterno anche terrazzo di ampia metratura. Aumenta la richiesta di soluzioni semi-indipendenti come villette a schiera, meglio se angolari, o porzioni di bifamiliare.



La **Valpolicella** in quanto zona ad alta vocazione vinicola ha, negli ultimi anni, vissuto una grande valorizzazione dei terreni coltivati a vite grazie a un aumento della richiesta di vini prestigiosi, come l'Amarone. L'attuale contrazione a livello mondiale nel consumo di vini rossi, in particolar modo se strutturati e ad alta gradazione alcolica, sta causando un ridimensionamento delle vendite anche sulle DOC della Valpolicella, in particolare modo Ripasso ed Amarone. Nel caso di quest'ultimo, il 2023 ha fatto registrare un calo del 18% nell'imbottigliato che prosegue anche nel 2024 attestandosi ad oggi a un ulteriore 7% di perdita. La situazione attuale, pur rimanendo nel panorama vitivinicolo italiano una denominazione di buon reddito, sta portando sul mercato un'offerta di terreni coltivati a vite così come anche di alcune aziende che vogliono monetizzare gli investimenti per timore che scendano ulteriormente di valore. In particolare, il valore di un ettaro di vigneto in buona posizione nella zona classica che fino ad un anno fa era di circa 500.000 €, attualmente quota 400.000 €, valori che scendono del 20% in caso di proprietà situate nella zona orientale.

## VALLE DEL COMINO

### **Gianni Roscioli, Consulente Tecnocasa**

La domanda di casali di campagna o rustici nella **Valle del Comino** è molto vivace. Nell'ultimo anno, gli acquirenti stranieri (inglesi, americani, francesi e australiani) hanno dimostrato una preferenza per i casali in pietra viva in ottime condizioni rispetto alle soluzioni da ristrutturare, come avveniva in passato. Le coppie giovani provenienti prevalentemente dall'Inghilterra cercano soluzioni caratteristiche, in pietra viva, casali con circa 2000-2500 mq di terreno. Gli acquirenti più maturi, provenienti dagli USA, dall'Australia e dalla Francia, tendono invece a cercare proprietà con superfici di terreno maggiori.

Questa tendenza è influenzata da diversi fattori: i prezzi non alti, la posizione favorevole della Valle del Comino, che offre la vicinanza al Parco Nazionale d'Abruzzo, ai campi da sci, e all'aeroporto di Capodichino. Inoltre, i recenti riconoscimenti ottenuti dal Cabernet di Atina e dal Maturano, che quest'anno hanno ricevuto premi importanti a livello europeo, hanno attirato potenziali acquirenti stranieri. Questi, inizialmente visitando la valle come turisti, hanno poi deciso di acquistarne la proprietà.

I casali in pietra viva e le vecchie case coloniche da 300-400 mq sono particolarmente richiesti. È preferibile che abbiano un terreno annesso di almeno 1000-1500 mq, siano vicini ai servizi e, possibilmente, offrano una vista panoramica. Queste proprietà vengono spesso utilizzate come case vacanza o strutture ricettive, attirando un bacino di clientela proveniente dagli stessi Paesi degli acquirenti.

Il prezzo per le soluzioni ristrutturate si aggira intorno a 1200-1300 € al mq. Ad esempio, una soluzione di 120-150 mq, con circa un ettaro di terreno, può essere acquistata a circa 200.000 €. I terreni costano intorno a 1,5-2 € al mq, salendo fino a 4-5 € al mq per quelli con vigneto per il Cabernet di Atina e Maturano (vitigni tipici della valle di Comino).

Tra i comuni della Ciociaria nella Valle di Comino, come Atina, Gallinaro, Belmonte Castello, Picinisco, Sant'Elia Fiumerapido, Alvito, Villa Latina, San Donato Valcomino, Vicalvi, Casalattico, Casalvieri e Settefrati, si coltiva il Cabernet di Atina. Questo vino dal colore rosso rubino è stato riconosciuto DOC nel 2011. I valori dei vitigni per ettaro nella zona DOC variano da un minimo di 50.000 € a un massimo di 80.000 €, a seconda dell'esposizione e dell'età del vigneto. Inoltre, in queste terre si coltiva anche il Maturano, un vino bianco di colore giallo paglierino con riflessi dorati, un vitigno autoctono laziale originario della Valle di Comino, i prezzi dei vitigni per un ettaro variano dai 45 mila € a 70 mila € in base all'esposizione e all'età del vigneto.