

OPPORTUNITÀ IN CAMPAGNA

Dall'estero a caccia del casale con vigneto

I valori sono scesi tra il 30 e il 50% in dieci anni; ma a volte i costi di ristrutturazione si rivelano alti

Nella ricerca attivi anche gli italiani ma Toscana e Umbria restano molto care

di **Paola Dezza**

► Poche sorprese sul fronte delle preferenze degli investitori in tema di casali con vigneto. Ma se Toscana e Umbria sono le aree privilegiate dai potenziali acquirenti, è anche vero che esistono località da scoprire dove si può fare l'affare. Soprattutto ora dopo sette anni di crisi e di discesa dei valori immobiliari, particolarmente consistenti per casali e cascine da ristrutturare.

Secondo uno studio di idealista.it i valori delle case con vigneto non si discostano dal valore delle etichette DOC. Toscana e Umbria sono le più care, e fin qui non ci sono sorprese con Montalcino e il Chianti senese in vetta alla classifica dei prezzi. Qui la media è di 3.154 euro al mq, ma la forchetta di prezzo è ampia e dipende dalla tipologia del fabbricato abitativo (castello, villa padronale, casale rustico). Per la metratura si parte dai 300 metri quadrati a salire, una costante che riguarda tutte le proprietà agricole con terreno vitato, i cui valori di mercato scendono raramente sotto il milione di euro.

In Toscana, in una selezione di idealista, si toccano i 16 milioni per l'acquisto del Castello di Tavoloso con dieci ettari di vigneto di Chianti DOCG, anche se il top lo si raggiunge nel senese dove si arriva a 20 milioni per una tenuta rustica con ben 926 ettari di terreno.

I vigneti del Bel Paese sono tra i più ambiti dagli investitori nazionali e internazionali. Questo ha contribuito a mantenere il valore del patrimonio immobiliare elevato negli anni. Ma, secondo Vincenzo De Tommaso, responsabile ufficio studi di idealista: «Gli ita-

liani sono tornati protagonisti: i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se le eccezioni non mancano».

Gli stranieri che sono arrivati in Italia negli ultimi anni hanno affrontato l'acquisto con l'ottica di fermarsi, più o meno a lungo, nel nostro Paese. «È un fenomeno analogo a quanto avvenuto nella Francia meridionale negli ultimi vent'anni, dove inglesi e tedeschi hanno comprato aziende agricole e casolari da riattare» spiegano da Scenari Immobiliari, che stima in 300 per l'anno 2015 gli acquisti di casali con vigneto da parte di stranieri tra Toscana, Umbria e Lazio. Nel complesso Scenari stima per la fine del 2015 un numero di acquisti da parte di stranieri in Italia superiore a 6 mila unità, per una spesa complessiva di 3,4 miliardi di euro.

L'elevato costo dei terreni per i vini più pregiati e la scarsità dell'offerta, insieme al nuovo boom di consumo di vino di qualità in Italia, stanno creando un nuovo mercato dei terreni "marginali". In alcuni casi si tratta di terreni situati in aree vicine a quelle più famose. Si investe per sistemare i terreni e si innestano nuovi vigneti. «È un'operazione che non sempre riesce. Ma se funziona e il vino prodotto è di qualità, allora i valori fondiari tendono ad allinearsi a quelli delle zone più tipiche» spiegano sempre da Scenari.

Nel mercato dei casali una voce è quella relativa ai costi di ristrutturazione. Sicuramente elevati. «Si viaggia intorno ai 1.000-1.500 euro al metro per ristrutturare senza materiali di particolare pregio - spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi di casa.it -. È vero che spesso si comprano 300 metri quadrati e oltre con meno di mille euro al mq, ma poi si devono tenere in conto parecchie spese. Se poi si opta per impianti per il risparmio energetico, la piscina e così via si deve salire anche a 2.500 euro al mq».

In genere questa tipologia di immobili, sempre secondo Ghisolfi, ha pagato di più la crisi, avendo beneficiato di un'alta euforia nei momenti buoni del mercato. «Vecchie cascine e casali da recuperare hanno perso dal 30 al 50% del valore nell'ultimo decennio» dice Ghisolfi.

Sul fronte dei prezzi dei vigneti, si



viaggia intorno a un valore medio di 36mila euro, contro i meno di 20mila euro dei terreni ad altra vocazione. Secondo la classifica dei vigneti italiani stilata da WineNews i terreni altoatesini sono al top con 550mila euro l'ettaro, seguiti da quelli dell'Amarone (480.000- 500.000 euro) e quelli del Prosecco nei territori di Conegliano e Valdobbiadene (380.000 e 350.000 euro ad ettaro). A Barolo e Montalcino, capitali dei grandi vini italiani, i prezzi viaggiano rispettivamente a 350mila euro e a 330-350.000 euro.

Per opportunità d'investimento in zone storiche, con prezzi inferiori a 100mila euro l'ettaro si può puntare sul Chianti dove le stime parlano di 80mila euro nelle sottozone Colli Aretini, Colli Fiorentini, Colli Senesi, Colline Pisane, Montalbano e Montespertoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I prezzi da Asti a Catania

Alcuni esempi di casali con vigneto sul mercato, mq di terreno e prezzo

DESCRIZIONE	PROVINCIA	MQ ABITATIVI	PREZZO
Villa del 700 e 16 ettari di vigneto DOCG	Siena	6.000	16.500.000
Villa veneta e vigneto di 4,5 ettari di Prosecco DOCG	Treviso	10.000	10.000.000
Tenuta del XVI con 5 ettari di vigneto	Siena	1.067	8.500.000
Villa del 500 e 9 ettari di vigneto	Lucca	2.700	6.500.000
Villa con produzione di uve Montepulciano	Ancona	500	5.000.000
Fortezza del XII secolo con 17 ettari di vigneto, uliveto e boschi	Perugia	1.355	4.700.000
Villa sulle colline pesaresi con 1,6 ettari di vigneto DOC	Pesaro Urbino	1.680	4.000.000
Casale riammodernato con 13 ettari di vigneto di aglianico DOC	Avellino	1.200	2.500.000
Proprietà con vigneto di 2,2 ettari nel cuore delle Langhe	Asti	1.180	2.000.000
Tipica dimora rustica con 9 ettari di vigneto e frutteto	Catania	400	1.200.000

FONTE: Idealista

FOTOLIA



Langhe. Un immobile storico circondato da vigneti nella zona del Piemonte che rientra oggi nel Patrimonio dell'Unesco