

Mercato

PIEMONTE

Sconti in Langhe e Monferrato

L'ingresso nel Patrimonio dell'Unesco potrebbe risvegliare il mercato. Resta vivace la domanda

di Madela Canepa

Un altro personaggio vip avrà presto una proprietà nell'area Langhe-Monferrato, a Santo Stefano Belbo. Il nome di Soren Hansen, ceo di Inter Ikea Group, è uno in più nella lista di famosi che, dall'imprenditore De Benedetti all'attore Depardieu, si sono aggiudicati un angolo di questi territori dove il connubio tra paesaggio agrario e "paesaggio della tavola" (la definizione è di Luciano Bertello, presidente dell'Enoteca del Roero) è perfetto, coltivato, prolifico. Un connubio che negli anni ha contribuito a dare al territorio di Langhe e Monferrato sviluppo e notorietà internazionali.

E la scelta di Soren Hansen appare tanto più ovvia ora che l'area è nella World Heritage list dell'Unesco (escludendo il Roero di cui resta la citazione nella denominazione, ma non i territori nell'elenco specifico).

A sentire gli esperti del settore immobiliare, la fama internazionale di questi luoghi ha in qualche modo protetto il fronte delle seconde case dalle asprezze della crisi. «Questo mercato ha registrato una flessione nelle vendite e nei prezzi (del 10-15%) - conferma Roberto Canale, titolare di Prestigio Immobiliare -. Tuttavia a parte un periodo tra il 2011 e il 2012, l'interesse all'acquisto è rimasto vivo e da luoghi sempre più lontani, Asia e Australia incluse».

Una condizione che può solo migliorare. «La novità Unesco darà un impulso al turismo e alle attività a esso collegate - testimonia Guido Lodigiani, direttore corporate e centro studi di Immobiliare.it -. In un secondo tempo arriveranno gli investimenti immobiliari e non solo quelli legati alla creazione di nuove infrastrutture turistiche». Anche per questo, rivela Marco Rognini, group sales manager di Engels&Wolkers, che sta

sviluppando la presenza del marchio sul territorio italiano, «vogliamo essere su questi territori il più velocemente possibile».

L'offerta non manca, per budget di diversa entità: i prezzi negli ultimi anni sono stati più che limati con l'eccezione di alcune enclaves, come quella del Barolo (si veda l'articolo a lato). E anche il mercato di alta gamma, che in questa zona propone strutture con pertinenze di diverso tipo, ville storiche o qualche castello (più in area Monferrato), offre opportunità. «Si vende solo ciò che è ottimo - precisa Luca Giovannelli, socio di Casaitalia International -, e se proposto al giusto prezzo. La trattabilità varia dal 30% per ciò che è sul mercato da tempo al 10% per proposte recenti».

Considerando i casali con un appezzamento di terreno, oggetto del desiderio di chi investe da queste parti, si sta creando un gap tra gli oggetti e le location di elevata qualità e quelli con caratteristiche meno pregiate. «Nelle Langhe, nei territori di comuni come Barolo, Monforte, La Morra - dice Luigi De Vito, titolare di Piemonte Houses -, considerando la fascia di prezzo medioalta, tra

200 e 500mila euro e anche oltre, le quotazioni hanno tenuto». Negli altri casi, restando nel perimetro delle Langhe, è possibile ottenere una riduzione tra il 15 e il 20% come precisa Canale: «Con una cifra di 150mila euro si può diventare proprietari di un buon oggetto da ristrutturare. C'è chi dismette la terza o la quarta casa, ma va tenuto presente che nessuno svende».

Ci si può rivolgere quindi all'Alta Langa che, a soli 15 chilometri dall'area del Barolo, in località come Bossolasco e Roddino, offre opportunità di acquisto di rustici da ristrutturare dai 70-80mila euro in su. Mentre con 250mila euro si trovano oggetti usati belli e ottimamente risistemati. Lo stesso concetto vale per il selvaggio Roero, i cui territori non sono fra quelli ora sotto la tutela dell'Unesco. «Consiglio le zone cuscinetto tra Langhe e Roero - aggiunge Barbara Occhetto di Remax -. A Corneigliano, Guarene, Piobesi d'Alba l'elasticità dei prezzi è maggiore».

Il meno esoso Monferrato è forse destinato a ottenere il miglior vantaggio dall'ingresso nella Lista dell'Unesco. «Ma dovremo gestire bene questa promozione - dice Laura Caracciolo, titolare dello Studio Costigliole affiliato a Tecnocasa -, evitando aumenti ingiustificati dei prezzi: nella Langa astigiana e anche in gran parte del Monferrato le vendite si sono dimezzate rispetto al periodo pre crisi e i valori hanno perso il 20-30 per cento. Se le richieste continuano ad affluire è in virtù dell'abbordabilità». Caracciolo auspica che, in questa fase, i Comuni non vogliano moltiplicare i passaggi burocratici necessari per gli interventi di sistemazione.

Nell'area intorno a Costigliole d'Asti, in particolare, un rustico da ristrutturare con quattro camere, con fienile e porticato e un pezzo di terreno di almeno 2mila mq vale tra gli 80 e i 150mila euro a seconda delle condizioni, della location e delle caratteristiche. «Per un oggetto quasi abitabile - aggiunge Caracciolo - si arriva sino a 200mila euro». È allontanandosi dai principali centri che si trovano prezzi migliori: «Bastano quattro o cinque chilometri da Canelli scollinando verso il Bormida - conferma Santino Piccolo, titolare di Monferrato Case -. A Cassinasco, ad esempio, si trova da ristrutturare tra i 60 e i 100mila euro».

LA MORRA

Un progetto ecocompatibile a firma italoamericana

Non solo casali e rustici nel panorama dei territori del Barolo. Nei pressi di La Morra sta prendendo forma, infatti, un progetto che coniuga diversi aspetti innovativi, dal design all'efficienza energetica da fonti rinnovabili, impiegandoli nel recupero in chiave sostenibile di un edificio. Da un'officina e il terreno circostante verranno realizzati quindi 15 moduli abitativi organizzati su diversi livelli (3.500 metri cubi) e che potranno essere acquistati, singoli o in abbinamento, investendo tra i 240mila e i 330mila euro per il singolo oggetto. Il progetto - che è stato denominato Murrae (dal nome latino del paese piemontese) e il cui cantiere avrà avvio nell'autunno del 2014 per concludersi a fine primavera 2016 - scommette su una serie di aspetti architettonici e tecnici innovativi per ottenere unità abitative a impatto zero e autonome da un punto di vista energetico, secondo le logiche della "passive house". Ogni abitazione avrà un affaccio sul bel panorama delle Langhe grazie alla presenza di grandi vetrate (grandi sino a 5x5 metri a effetto "bioserra"), sarà dotata di pannelli solari e fotovoltaici, murature X-Lam, giardino con messa a dimora di piante di alto fusto e orti privati, posti auto e locali accessori. Ideatori del progetto sono l'italiano Sergio Sampò, designer, e l'americana Tara Susanne Heap, che da anni risiede a La Morra e vanta diverse esperienze nel settore vitivinicolo, nell'interior design e nel segmento immobiliare. Insieme hanno già dato vita, sempre a La Morra, al progetto del boutique hotel Timeless. Per questa operazione hanno ottenuto la collaborazione di Banca Agci di Bologna.



Langhe. Il Castello di Serralunga d'Alba in provincia di Cuneo

CASALE CON TERRENO VITATO

Prezzi da 300mila euro per il Barolo

In controtendenza rispetto al resto del mercato la piccola area del Barolo, il cui disciplinare di produzione dei vini a denominazione di origine controllata e garantita si estende per circa 2mila ettari includendo 11 comuni. L'area ha registrato valori per seconde case, e non solo, piuttosto stabili.

La fama di questa zona eccellente, con gran parte delle sue località (Barolo, Castiglione Falletto, Cherasco, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, La Morra, Monforte d'Alba, Novello, Serralunga d'Alba, Verduno), attira chi cerca una seconda casa ed è disposto a investire anche il 50% in più per una struttura da ristrutturare. «Un casale medio con una piccola pertinenza costa fra 300 e 700mila euro, a seconda che necessiti di un pesante intervento di ristrutturazione o che sia già in buone condizioni e con caratteristiche top - dice Luigi De Vito, titolare di Piemonte Houses -. Mentre in generale nelle altre aree più richieste delle Langhe, 200mila euro sono più che sufficienti per trovare un buon oggetto immobiliare (da ristrutturare)».

Il Barolo interessa anche e soprattutto a chi è votato alla produzione vitivinicola. «Per acquisire un'azienda vitivinicola all'interno del disciplinare, di medie

dimensioni - continua De Vito - con una produzione di 80-100mila bottiglie e un'attività di esportazione avviata, è necessario investire 5-6 milioni di euro».

Anche per questo tipo di "prodotto immobiliare" l'interesse arriva da ogni angolo del mondo, anche dalla Cina o dall'Estremo Oriente. Spesso però, raccontano gli operatori locali, questi investitori arrivano con un'idea sbagliata, pensando di poter acquisire ampi appezzamenti di alcune decine di ettari. Dimensioni che da queste parti non si trovano, dato il perimetro contenuto del disciplinare.

Così, a concludere sono più spesso compratori italiani. «Si tratta di famiglie abbienti o industriali che arricchiscono il proprio business nel campo vitivinicolo - spiega Roberto Canale, titolare di Prestigio Immobiliare -, ma che vogliono diversificare o coltivare una passione».

Non sfuggono alla legge di mercato anche piccoli appezzamenti di terreno vitato che, se messi in vendita, trovano subito un compratore tra chi ha già una cantina in loco o vuole ampliare il proprio vantaggio di crus prodotti ed è disposto a investire tra 800mila e 1,2 milioni di euro a ettaro. - Ma. Ca.

Il mercato

I prezzi in euro al mq nei principali paesi di Langhe e Monferrato Langhe

COMUNE	2008	2013
Langhe - Roero		
Alba	1.825	1.475
Bra	1.375	1.075
Castellinaldo	825	650
Castiglione Falletto	Nd	900
Corneliano d'Alba	1.200	1.100
Grinzane Cavour	Nd	1.200
La Morra	Nd	1.200
Montà	750	650
Roddi	Nd	1.300
Santa Vittoria d'Alba	900	925
Monferrato		
Castiglione d'Asti	800	550
Gavi	Nd	600

I prezzi si riferiscono alla tipologia "medio usato". I dati si riferiscono al secondo semestre dell'anno. Nd = non disponibile

FONTE: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA