

COMPRARE UNA SECONDA CASA TRA BORGHI TIPICI

“Negli ultimi anni la ricerca della casa vacanza, il desiderio di assicurarsi un’abitazione in una località turistica - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - ha portato i potenziali acquirenti a cercare casa anche in località meno note e con prezzi accessibili. C’è una riscoperta, soprattutto, da parte degli acquirenti stranieri delle bellezze dei nostri paesaggi motivo per cui si stanno realizzando compravendite in borghi storici di cui si apprezzano le architetture e la possibilità di vivere in un contesto tranquillo”.

CIOCIARIA - Lazio

Continua l'esplorazione del mercato immobiliare in Ciociaria. In particolare, negli ultimi anni, nel comune di **Veroli**, numerosi stranieri, provenienti da paesi come l'Australia e gli Stati Uniti, hanno scelto di acquistare case vacanza in questo affascinante borgo. Nel corso del tempo, si sono formate comunità di inglesi e norvegesi che attirano altri acquirenti dai loro paesi d'origine. Spesso, questi nuovi residenti trasformano le loro proprietà in bed and breakfast o case vacanza, che affittano poi ai loro connazionali. Un immobile usato di buona qualità si può trovare a circa 1000 € al mq. Alcune abitazioni vantano soffitti a volte dipinti e cassettoni, nonché costruzioni in pietra viva, caratteristiche molto apprezzate dagli acquirenti stranieri. Questi ultimi prediligono il caratteristico centro storico, con facciate in pietra viva e tetti di coppi antichi. Veroli è facilmente raggiungibile da Roma tramite l'uscita autostradale della A1 e si trova vicino alla rinomata città turistica di Fiuggi. Inoltre, è ben collegata con l'aeroporto di Ciampino (Roma).

Altra interessante area in Ciociaria è la **Valle di Comino**. Questa zona beneficia della vicinanza al Parco Nazionale d'Abruzzo, al Lago di Posta Fibreno e ai campi da sci, oltre a essere non lontana dalla città di Cassino, ben collegata tramite l'uscita autostradale della A1. In questa valle si trovano borghi pittoreschi con immobili caratteristici che vantano soffitti a volta, soffitti a cassettoni e facciate in pietra viva. Tra i paesi più affascinanti ci sono San Donato Val di Comino, Alvito, Casalvieri, Posta Fibreno, Atina, Picinisco e Fontechiari. Qui, i prezzi degli immobili sono accessibili, variando da 800 a 1000 € al mq per proprietà in buone condizioni. La produzione di Cabernet di Atina e di Maturano nella valle ha attirato potenziali acquirenti stranieri, inizialmente venuti come turisti, molti di questi visitatori hanno deciso di acquistare proprietà. I casali in pietra viva e le vecchie case coloniali da 300-400 mq sono particolarmente richiesti. È preferibile che queste proprietà abbiano un terreno annesso di almeno 1000-1500 mq, siano vicine ai servizi e possibilmente offrano una vista panoramica. Spesso, queste abitazioni sono utilizzate come case vacanza o strutture ricettive, attirando clienti dagli stessi paesi d'origine degli acquirenti. Esistono già comunità di inglesi e irlandesi che continuano ad attrarre altri acquirenti dai loro paesi d'origine, incentivando la creazione di B&B o case vacanza, affittate ai loro connazionali.

TUSCIA - Lazio

Sutri nel cuore pulsante della **Tuscia** è uno dei borghi più affascinanti del Viterbese. Prende forma con l'arrivo degli Etruschi, un popolo ancora oggi avvolto nel mistero. L'anfiteatro romano e la necropoli scavati nel tufo costituiscono l'anima di questo piccolo borgo. Nel parco archeologico è possibile visitare anche la chiesa della Madonna del Parto, un tempo luogo di antichi culti misterici. La storia della cosiddetta Porta d'Etruria si intreccia anche con quella dei Longobardi, fu la prima cessione da parte di Liutprando alla Chiesa di Roma.

Sutri si trova a breve distanza da Caprarola, che ospita uno dei palazzi più maestosi del Rinascimento, e da Ronciglione, culla di manifestazioni storiche come il celebre Carnevale e paesaggi di alto valore naturalistico come il lago di Vico.

Il territorio suvrino e della Tuscia è prevalentemente collinare ed è ideale per chi vuole prendersi una pausa dalla frenesia della città.

Per questo motivo negli ultimi anni parecchi romani hanno acquistato case da utilizzare per i fine settimana o le vacanze. Dopo il covid molti hanno deciso di trasformarla nella loro prima casa. La Tuscia attira anche molti stranieri, i suoi borghi rispetto a quelli di Umbria e Toscana sono più accessibili dal punto di vista economico, molti di questi hanno apprezzato il paesaggio investendo anche nelle campagne circostanti i Borghi. La presenza straniera nella Tuscia è stata determinante per l'incremento degli investimenti immobiliari finalizzati a casa vacanze o b & b. Restando nei centri storici i prezzi al mq. variano da cifre anche al di sotto dei 1000 euro per arrivare sino ai 3000 in base alla tipologia se ristrutturata rispettando le peculiarità tipiche di una casa in un borgo medievale o se da ristrutturare, la differenza di prezzo è anche dettata dalla presenza o meno di terrazzi o cortili di proprietà esclusiva. Spingendosi nell'entroterra della Tuscia si possono acquistare case a prezzi ancora più bassi dagli 800 ad un massimo di 2000 euro al mq. Le case presenti in questi borghi sono medievali, la caratteristica costruttiva è la presenza di tufo o pietra lavica e legno in travi di castagno utilizzati per le coperture o i solai. La differenza di costo varia se si parla di restauro o ristrutturazione e varia dalle 500 euro mq a 1000 € al mq.

I **borghi storici di Orte e di Soriano al Cimino (Tuscia)** per i prezzi contenuti e il contesto storico in cui sorgono, negli ultimi anni, attirano l'interesse di acquirenti stranieri che decidono di trascorrere in questi luoghi alcuni mesi dell'anno. Per questo motivo scelgono abitazioni storiche medioevali presenti nei centri storici con prezzi da 200 a 500 € al mq. I prezzi minimi si attribuiscono alle soluzioni che necessitano di rifacimenti strutturali importanti come ad esempio i tetti. Una soluzione completamente ristrutturata arriva a 1200 € al mq.

Orte piace anche per il posizionamento lungo la A1, perché è un centro nevralgico ferroviario che consente un veloce collegamento con Roma. Questo è un aspetto apprezzato dai potenziali acquirenti stranieri. Si contano americani e polacchi che acquistano. Ci sono poi anche investitori che realizzano casa vacanza. Prezzi ancora più bassi a Soriano sul Cimino, 100 € al mq in meno, alla luce del posizionamento più defilato e del fatto che non tutto il borgo è percorribile in auto. In entrambi i borghi si segnala comunque una componente di acquisto di residenti come prima casa.

VENETO - Valdobbiadene

In Veneto piacciono sempre 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 Prosecco, 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.

PUGLIA

Conversano si posiziona nell'entroterra tra Polignano e Monopoli e non distante dal mare. La collocazione tra due comuni altamente turistici e ricercati come casa vacanza lo hanno reso nel tempo appetibile per chi non aveva un budget sufficiente per acquistare nei comuni più noti. A comprare una casa vacanza, sia per uso proprio sia per realizzare una struttura ricettiva, sono prevalentemente acquirenti della zona e, in parte, stranieri. Questi ultimi arrivano da Inghilterra, Svizzera e Germania. Piacciono in modo particolare le case all'interno del Borgo storico della cittadina. Al di fuori del centro storico sono in corso interventi di sviluppo edilizio che attirano coloro che sono alla ricerca della prima casa e che non riescono a comprare nei comuni limitrofi



decisamente più alti. A Conversano una soluzione da ristrutturare costa intorno a 600 - 800 € al mq, una ristrutturata va da 1400 a 1600 € al mq. Le soluzioni nuove costano 2000 € al mq.

Mercato interessante quello del centro storico di **Mesagne**. La grande rinascita dell'area geografica grazie agli investimenti mirati allo sviluppo del turismo enogastronomico e culturale ha dato risvolti positivi anche a livello immobiliare. A beneficiarne in modo particolare sono stati gli immobili del centro storico, dove negli ultimi anni si sono riversati acquirenti del nord Italia e dall'estero (Nord Europa e la new entry Usa). Sono spesso turisti che dopo un periodo di vacanza decidono di comprare casa: cercano soluzioni storiche con volta in tufo del tipo a spigolo (c.d. "a stella"), a squadro e a botte tipiche della zona, con pavimentazione in pietra calcarea (chianche) e terrazze piane con basolati in pietra leccese. Piace, in particolar modo, il posizionamento della cittadina tra il mare Ionio e Adriatico. Una soluzione del centro storico completamente da ristrutturare viene valutata intorno a 550-600 € al mq. La tipicità e l'unicità dei materiali con cui sono state edificate le costruzioni determinano costi di ristrutturazione che si aggirano tra 800-1000 € al mq. Una soluzione ristrutturata costa 2100 € al mq, un prezzo elevato se confrontato con le nuove costruzioni presenti fuori dal centro storico il cui valore non supera 1100 € al mq. Piacciono anche le soluzioni indipendenti posizionate nell'agro di Mesagne; queste sono acquistate da gente locale e da persone residenti nel Nord Europa. Parliamo di vecchie strutture a forma conica che si vendono a 250 € al mq con terreno annesso che può quotare intorno ad 1 € al mq.

MARCHE

Candelara e Novilara sono due borghi del pesarese che attirano coloro che desiderano realizzare una seconda casa ma anche un'abitazione principale lontano dalla città, in posizione collinare e non distante dal mare. Si acquistano case indipendenti, rustici e casali nell'entroterra. Talvolta si realizzano anche agriturismi. I prezzi non sono particolarmente economici, infatti per una villa da 200 mq con terreno annesso si chiedono anche 500 mila €.

Nel borgo di Novilara per una casa medioevale ristrutturata si arriva a 2500 € al mq.