

Mattoni, l'affare è la casa da ristrutturare

La statistica. Secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il settore a Bergamo è cresciuto negli ultimi sei mesi del 20 per cento. Si punta ai palazzi degli anni Ottanta del semestre attuale rispetto a quello precedente è più del 30 per cento».

TIZIANA SALLESE

Nuova o usata? Centrale o periferica? E se in periferia, dove? In un mercato immobiliare che sembra essersi svegliato dal torpore di questi ultimi anni, sono questi alcuni degli interrogativi che si pone chi ha deciso di fare il grande passo, acquistare casa. Una cosa comunque è certa, il mercato immobiliare bergamasco continua a crescere, così come confermato dai dati appena presentati dal Comitato consultivo dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Bergamo.

Più 20 per cento

Dati che parlano di un aumento delle compravendite del mercato residenziale del 20% nel 2016 rispetto al 2015, con una tenuta dei prezzi in città e una diminuzione dei valori del 3% in provincia. «Le compravendite - sottolinea Enzo Pizzigalli, componente del Comitato consultivo dell'Osservatorio del mercato immobiliare in rappresentanza di Fimaa Bergamo - sono aumentate dove i prezzi si sono adeguati al mercato. Detto questo a Bergamo sono ormai storicamente definiti quelli che sono i quartieri più forti o più deboli dal punto di vista della valutazione economica degli immobili». Così nelle zone centrali di pregio come via Tasso, via dei Partigiani, via Verdi, si va da un valore minimo di 2.100 euro al metro quadro a un massimo di 2.700 euro, sempre secondo l'Osservatorio Omi, Agenzia dell'Entrate, mentre nella zona di Colognola e Campagnola i prezzi scendono decisamente passando da un minimo di 800 euro a un massimo di 1.200 euro. Sensibile diminuzione dei valori nella zona di via Paleocapa, viale Papa Giovanni: «Qui secondo il campione valutato da Omi gli intervalli di valore (1.080 euro-1.590 euro) sono estremamente bassi rispetto a quelli storicamente conosciuti per questa zona. Infatti la variazione negativa della media del campione

I borghi tengono

Da un minimo di 1.300 euro partono invece le abitazioni nella zona di Borgo Palazzo, Borgo Santa Caterina: «I borghi storici hanno mantenuto il loro fascino - commenta Gianfederico Belotti, direttore dell'Osservatorio immobiliare di Valore Casa -. Ci sono belle case, sia da restaurare sia già ristrutturate, con prezzi di gran lunga inferiori a quelli delle zone centrali di pregio, ma soprattutto con valori che registrano un 30% in meno rispetto agli anni pre crisi. Lo stesso si può dire della zona della Conca Fiorita, di Valtesse o di Monterosso. Qui è possibile trovare un buon usato a un prezzo calmierato intorno ai 2.000 euro al metro quadro». Prezzi accessibili anche in zona Loreto-Longuelo. «Ci sono molte abitazioni anni '70 che, in alcuni casi hanno subito una perdita di valore anche del 50% - spiega Belotti -. La zona però è bella, ben servita, e senza affrontare costi eccessivi si può fare un buon restyling dell'appartamento».

Nuovo o usato?

Sulla scelta tra nuovo e usato invece non ha dubbi il direttore di **Appe-Confedilizia**, Antonello Pagani: «In città si trovano bei palazzi anni '80, con camere ampie e spazi ben definiti che consentono di sistemare l'appartamento al meglio delle proprie esigenze». Vecchie, nuove, centrali o periferiche. Il mercato oggi offre un'offerta talmente vasta che si può dire che ci sono case per tutte le tasche: «In zone ormai ex periferiche come Boccaleone o la Celadina - conclude Pagani - è possibile acquistare 80 metri quadri a un prezzo tra i 60 e gli 80 mila euro. Certo parliamo di edilizia anni '50, magari anche non molto tenuta, però in prospettiva questi prezzi non dovrebbero scendere più di così».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A Boccaleone e Celadina si può acquistare 80 metri quadri tra i 60 e gli 80 mila euro

Il mercato immobiliare a Bergamo nel secondo semestre 2016

Zona	Valore minimo al m ²	Valore massimo al m ²	Valore medio	Valore med. sem. prec.	Var. %
• Centrale di pregio	2.200	2.700	2.450	2.300	+6,52
• Centrale (Via Verdi, Via dei Partigiani, Via Tasso)	2.100	2.600	2.350	2.400	-2,08
• Centrale (Viale Papa Giovanni, Via Paleocapa ecc.)	1.600	2.000	1.800	1.900	-5,26
• Città Alta	2.200	3.100	2.650	n.d.	0
• Via Angelo Mai, Via Madonna della Neve, Via Bono	1.300	1.700	1.500	1.500	0
• Piscine, Vecchio Ospedale, S. Lucia	1.600	2.200	1.900	1.900	0
• Parco Locatelli, Via Gramsci, Triangolo	1.500	1.800	1.650	1.750	-5,71
• Stadio, Conca Fiorita, Quartiere Finardi, Viale Giulio Cesare	1.700	2.200	1.950	1.950	0
• Malpensata, Via Autostrada, Via Zanica, Via Gavazzeni, Campagnola Nord	1.200	1.600	1.400	1.400	0
• Bgo Palazzo, Cimitero	1.300	1.600	1.450	1.450	0
• Borgo Santa Caterina	1.300	1.800	1.550	1.550	0
• Porta Osio, Via Carducci	1.300	1.600	1.450	1.450	0
• Carnovino, Via S. Bernardino Bassa, Via Carnovali	1.450	1.750	1.600	1.550	+3,23
• Loreto - Longuelo	910	1.200	1.055	1.200	-12,08
• Valtesse	1.300	1.950	1.625	1.600	+1,56
• Redona	1.500	1.700	1.600	1.625	-1,54
• Ospedale Papa Giovanni XXIII Villaggio degli Sposi, Via Moroni	1.300	1.800	1.550	1.550	0
• Monterosso	1.300	1.600	1.450	1.450	0
• Colognola, Campagnola Sud (abitazione civile)	1.300	1.500	1.400	1.400	0
• Colognola, Campagnola Sud (abitazione economica)	800	1.200	1.000	1.000	0
• Celadina	1.400	1.700	1.550	1.400	+10,71
• Boccaleone, Campagnola	1.000	1.300	1.150	1.150	0



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

LEGO

