

## Real Estate 24

### SECONDA CASA

Sempre richiesti i casali circondati da un vigneto

Evelina Marchesini — a pag. 11

# Vigneti, cresce la passione per case circondate dai filari

**Il quadro.** Aumenta il valore delle aree destinate alla produzione di vino con annessi casali. Ricercate le Langhe: l'area del Barolo Docg può costare anche 1,5 milioni di euro all'ettaro

**Evelina Marchesini**

**U**n vigneto che vale un tesoro. Continua a crescere il valore dei vigneti italiani e, con loro, quello di casali e case rurali - per non citare eventuali castelli - con annessa produzione di vino. I dati variano naturalmente a seconda del tipo di vino prodotto e della location, con molti distinguo a seconda della zona di produzione, come emerge dall'analisi che Tecnocasa ha condotto per Il Sole 24 Ore.

### Langhe sempre più care

La zona di produzione è quella di Alba e delle Langhe e i vigneti per la produzione di Barolo sono senz'altro i più cari d'Italia. Secondo una ricerca Crea aggiornata a fine 2020, i vigneti più quotati restano appunto quelli del Barolo Docg, con una forbice, secondo il Crea, che può andare da 200mila euro a 1,5 milioni di euro per ettaro. Con riferimento alla media del Piemonte (dove ovviamente si producono diversi vini) la quotazione media per ettaro di vigneto è pari a 73mila euro all'ettaro.

«È un mercato dinamico quello dei terreni, in particolare se destinati alla produzione di Barolo e Barbaresco - dice Enrico Garino, agente immobiliare affiliato Tecnocasa -. Importanti aziende stanno acquistando a prezzi elevati, anche tre milioni all'ettaro, con la conseguenza che quelle più piccole si stanno indirizzando verso zone meno care come Tortona e il Monferrato, dove acquistano terreni da destinare a produrre altri vini».

Il mercato dei terreni per la produzione di vini Doc tiene perché contingente. «Negli ultimi anni cresce l'interesse per la denominazione di

origine controllata e garantita "Alta Langa", riservata ai vini spumanti, ottenuti solo con la rifermentazione in bottiglia, dalle uve provenienti dai vigneti Pinot nero e Chardonnay, provenienti dai vigneti coltivati ad altitudini più alte, come nel caso dei Comuni dell'Alta Langa dove prima erano presenti boschi e nocciolieti - spiega Roberto Pasquero, affiliato Tecnocasa -. Questo sviluppo agricolo permette di far conoscere meglio il territorio dell'Alta Langa e concorre all'aumento della domanda di immobili». Altra area di particolare fascino, il Monferrato, dove Costigliole è zona di Barbera e, in parte, Moscato. «I vigneti sono ricercati soprattutto da aziende vinicole - spiega Laura Caracciolo, affiliata Tecnocasa -. Per quanto riguarda i terreni agricoli seminativi non si supera 1 euro al mq, mentre per i vigneti (prevalentemente a Barbera) a Costigliole d'Asti e dintorni si può arrivare a circa 40mila euro all'ettaro; mentre i vigneti a Moscato, in ottimo stato e buona esposizione, sulle colline verso la provincia di Cuneo, hanno raggiunto i 70-80mila euro all'ettaro. È in aumento la richiesta di terreni coltivati a vigna da parte di acquirenti scandinavi, inglesi e svizzeri».

### Il Veneto

In media, sempre secondo la ricerca del Crea, si pagano 139mila euro all'ettaro per i vigneti del Veneto. Secondo Winenews, le quotazioni sono sostenute per i vigneti del Prosecco Docg, sulle Colline patrimonio Unesco di Conegliano e Valdobbiadene, tra 350mila e 500mila euro ad ettaro, mentre quelli sulle vicine colline di Asolo vanno dai 250mila ai 380mila euro ad ettaro.

«È rarissima l'offerta di terreni da destinare a vigneti. Ancor di più nella

zona di Valdobbiadene, dove ci sono terreni con denominazione Doc - racconta Edoardo Cunzo, affiliato Tecnocasa -. Questi ultimi possono arrivare a costare intorno a 50/70 euro al mq (500mila-700mila euro l'ettaro, ndr) contro una media di 15 euro al mq per terreni senza denominazioni Doc. I primi sono acquistati prevalentemente da importanti aziende agricole. Tra Santo Stefano e San Pietro di Barbozza, è infatti presente la zona dove si produce il Cartizze. Parliamo di un luogo talmente unico che un terreno in quella zona di Valdobbiadene può arrivare a 100-120 euro al mq».

### In Valpolicella

«Il valore dei vigneti, misurati in campi, dipende dall'andamento dell'Amarone che lo scorso anno è aumentato del 27% rispetto al 2020 - spiega Erika Ottolini, affiliata Tecnorete -. È necessario distinguere i campi in Doc classico e Doc non classico, che hanno due quotazioni differenti. Prima del covid il Doc classico si aggirava a 150mila euro a campo, post Covid lo stesso campo vale 180-200mila euro. Mentre il campo Doc non classico dopo la pandemia ha subito un ribasso e attualmente un campo si aggira attorno a 100mila euro».

### I valori in Toscana

Il famoso Brunello di Montalcino ha una ristretta area di produzione e i vigneti costano tra i 250mila e i 700mila euro l'ettaro. A Bolgheri un ettaro di vigneto Doc viaggia tra i 200mila e i 400mila euro ad ettaro, mentre nel Chianti Classico si va da 90mila a 150mila euro ad ettaro in provincia di Siena, e da 110mila a 160mila in provincia in Firenze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Mercato dinamico.** Un vigneto delle Langhe. Assieme a Veneto e Toscana è una delle aree con i valori più elevati

**I NUMERI**

**140mila**

**Prosecco**

Secondo Crea, è il valore all'ettaro del prosecco Dopc sulle Colline di Conegliano e Valdobbiadene

**+27%**

**Amarone**

È l'aumento del valore, all'ettaro, dei vigneti dell'Amarone

**15mila**

**Il più accessibile**

È il prezzo massimo all'ettaro di un vitigno del Cannonau in Ogliastra, Sardegna



**LE VARIABILI**  
Le quotazioni mutano in base al tipo di vino prodotto (se Dop e Dopc) e all'ampiezza delle aree di produzione



**Nel Nord Italia aumenta la domanda di acquisto da parte di investitori inglesi, svizzeri e scandinavi**

