

# Case, ecco le nuove quotazioni zona per zona

**Pistoia** Aumenta la richiesta, tornano a salire i prezzi. Nei borghi in collina si fanno gli affari

Dopo il forte calo delle compravendite registrato nel 2023, il mercato della casa a Pistoia e provincia riprende un po' di vigore. Negli ultimi mesi i valori degli immobili residenziali tra capoluogo, Piana e Montagna sono infatti aumentati, complice anche il minor numero di case messe in vendita.

► **Carducci** in Pistoia XII-XIII

## Salgono i prezzi delle case giardini sempre più richiesti

Pistoia Nuova, stadio e viale Adua le zone che vanno per la maggiore Pollicina (Fiaip): «Preferiti gli appartamenti con almeno quattro stanze»

► di **Lorenzo Carducci**

**Pistoia** Dopo il forte calo delle compravendite registrato nel 2023 (-17% rispetto all'anno precedente), a cui ha corrisposto una lieve diminuzione dei prezzi in alcune zone, il mercato della casa a Pistoia e provincia riprende un po' di vigore. Negli ultimi mesi i valori degli immobili residenziali tra capoluogo, Piana e Montagna sono infatti aumentati, complice anche il minor numero di case messe in vendita dai proprietari (nel solco del trend regionale e nazionale) e di conseguenza una domanda superiore all'offerta.

Nel secondo semestre del 2024 la quotazione media delle abitazioni è cresciuta di circa il 6% rispetto al primo semestre, passando da 140mila a 150mila euro. Piena città, quartieri più verdi e tranquilli, collina o addirittura montagna, per chi mette le mani avanti per tutelarsi dal progressivo surriscaldamento della nostra pianura o magari

cerca una seconda casa da sfruttare sia d'estate che d'inverno.

A primavera il mercato della casa si risveglia e le famiglie pronte al grande passo intensificano le ricerche. Il rapporto sull'andamento del mercato immobiliare toscano pubblicato dal Centro studi Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), offre un listino prezzi dettagliato per tutte le soluzioni - nuovo, ristrutturato, usato in buone condizioni, da ristrutturare - comune per comune (tranne San Marcello Piteglio) e frazione per frazione. I prezzi al metro sono stimati prendendo come riferimento un appartamento di circa 80-90 metri quadrati. Anche se in realtà, in cima alla lista dei desideri diffusi "al di qua" del Serravalle ci sono abitazioni più spaziose con tanto di giardino.

«Le tipologie di immobili più richieste sono appartamenti di 4-5 vani con spazi esterni e accessori come garage o cantina» conferma la pre-

sidente della Fiaip di Firenze e Pistoia Maria Carmela Pollicina, che, riguardo al Pistoiese, sottolinea l'aumento dei valori che ha contraddistinto il 2024.

Esigenze opposte per il mercato degli affitti, «nel quale è invece in aumento la richiesta per bilocali ad uso investimento, con l'incremento dei canoni di locazione che ha portato a una più alta redditività e attrattività» aggiunge la presidente.

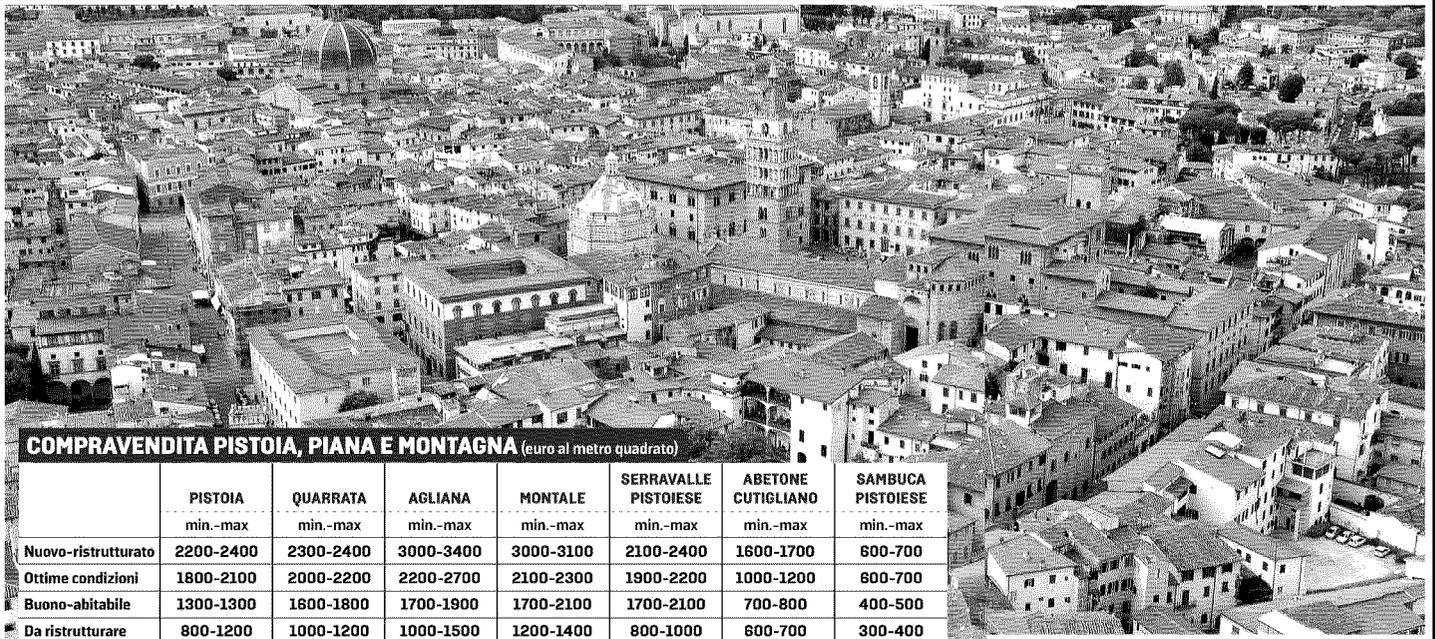
Tornando alla compravendita, la ricerca di maggiore spazio è riscontrata anche da altri addetti ai lavori. «Se nel recente passato si chiedevano soprattutto appartamenti sino ad 80 metri quadrati, adesso si cercano maggiormente immobili da cinque vani e 100 e più metri di superficie» commenta Michele Esterasi, responsabile dell'agenzia Mediatori Group di Pistoia. Questo tipo di "filtro" concorre inevitabilmente a determinare i quartieri più ambiti e di conseguenza quelli in cui le case costano più care. Con-

centrandosi su Pistoia, le zone preferite per l'acquisto di immobili residenziali restano Pistoia Nuova, i dintorni dello stadio, Pistoia Ovest, Pistoia Nord ma anche il centro storico, dove le superfici diminuiscono ma la posizione strategica e i servizi offerti generano appetibilità. Tra questi, Pistoia Ovest (dalle parti di viale Adua) e Pistoia Nord partono da prezzi leggermente inferiori, sotto i 2mila euro al metro quadro per il nuovo. Sono inoltre tante le famiglie che scelgono Bonelle e Bottegone.

Superando i confini del capoluogo, l'area più economica in assoluto è la Montagna, anche se nel comune di Abetone Cutigliano i valori non sono lontani da quelli urbani. Al contrario, la Piana offre soluzioni più costose, in particolare Agliana e Montale, con prezzi medi nettamente superiori a quelli di Pistoia che dimostrano il gradimento dei potenziali acquirenti. ●

(1-continua)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

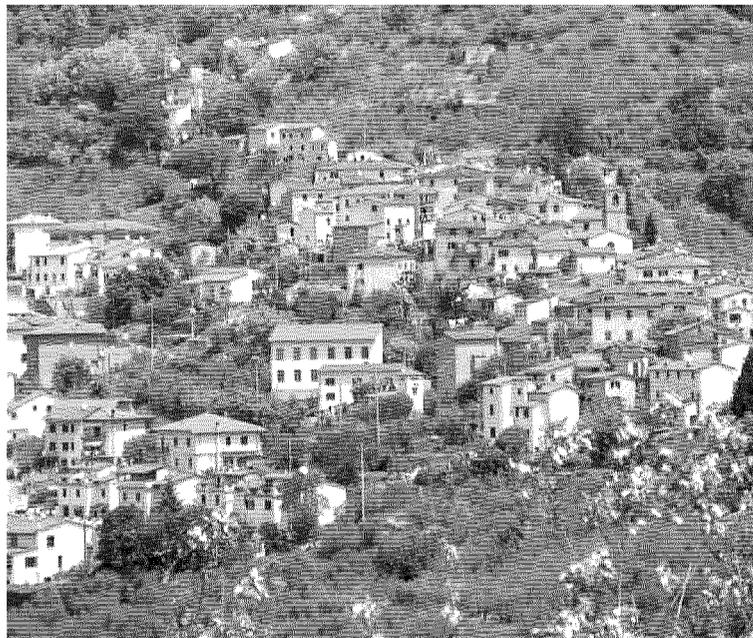


## COMPRAVENDITA PISTOIA, PIANA E MONTAGNA (euro al metro quadrato)

	PISTOIA	QUARRATA	AGLIANA	MONTALE	SERRAVALLE PISTOIESE	ABETONE CUTIGLIANO	SAMBUCA PISTOIESE
	min.-max	min.-max	min.-max	min.-max	min.-max	min.-max	min.-max
Nuovo-ristrutturato	2200-2400	2300-2400	3000-3400	3000-3100	2100-2400	1600-1700	600-700
Ottime condizioni	1800-2100	2000-2200	2200-2700	2100-2300	1900-2200	1000-1200	600-700
Buono-abitabile	1300-1300	1600-1800	1700-1900	1700-2100	1700-2100	700-800	400-500
Da ristrutturare	800-1200	1000-1200	1000-1500	1200-1400	800-1000	600-700	300-400



Maria Carmela Pollicina, presidente Federazione italiana agenti immobiliari professionali di Firenze e Pistoia



Uno scorcio di Villa di Baggio (foto Lorenzo Gori)

## 6%

L'aumento in percentuale della quotazione media delle abitazioni a Pistoia tra primo e secondo semestre del 2024

A destra i dati forniti dal centro studi Fiaip: le stime non comprendono i valori immobiliari nel comune di San Marcello Piteglio

**COMPRAVENDITA (euro al metro quadro)  
PISTOIA FRAZIONI E LOCALITÀ**

Frazione/Località	Nuovo min-max	Ristrutturato-ottimo min-max	Buono-abitabile min-max	Da ristrutturare min-max
Badia a Pacciana	1600-2000	1300-1500	900-1100	600-800
Bonelle	1700-2100	1400-1600	1200-1300	800-1100
Bottegone	1700-2000	1300-1600	1000-1300	800-900
Candeglia	1900-2300	1400-1800	1100-1300	800-1000
Capostrada	1900-2300	1400-1800	1100-1300	800-1000
Case Nuove di Masiano	1700-2100	1200-1600	900-1100	700-800
Centro storico	2100-2700	1700-2000	1300-1600	1000-1200
Chiazzano	1600-1800	1300-1500	1000-1200	700-900
Cireglio	1300-1500	1000-1200	700-900	500-600
Le Grazie	1300-1500	800-1200	600-700	300-500
Le Piastre	1000-1200	800-900	600-700	400-500
Orsigna	1100-1300	800-1000	600-700	400-500
Pistoia Nord	1900-2300	1500-1800	1200-1400	900-1100
Pistoia Nuova-Stadio	2000-2700	1600-1900	1200-1500	1000-1100
Pistoia Ovest	1900-2600	1400-1800	1100-1300	900-1000
Piuvica	1600-1800	1200-1500	1000-1100	700-900
Ponte alla Pergola	1600-1800	1200-1500	1000-1100	700-900
Ponte alle Tavole	1800-2200	1500-1700	1100-1400	800-1000
Pontelungo	1800-2100	1500-1700	1100-1400	800-1000
Pontenuovo	1800-2200	1600-1700	1200-1500	900-1000
Pracchia	1000-1100	900-1000	700-900	500-600
Ramini	1600-1900	1200-1500	900-1100	700-800
Sammommè	1300-1500	1100-1200	800-1000	600-700
San Felice	1700-2200	1300-1600	1000-1200	800-900
Sant'Agostino	1800-2100	1400-1800	1100-1300	800-1000
Santomato	1900-2300	1500-1800	1200-1400	900-1100
Scornio	1700-2000	1500-1600	1200-1400	1000-1100
Signorino	1200-1400	1200-1300	1100-1300	800-900
Spazzavento	1800-1900	1700-1800	1300-1600	1000-1200
Stazione	1800-2100	1600-1800	1200-1400	800-1000
Torbecchia	1500-1800	1400-1500	1200-1400	900-1100
Valdibrana	1900-2300	1400-1800	1100-1300	900-1000
Valdibure	1600-1800	1200-1500	1000-1100	700-900
Vergine	2000-2200	1700-1900	1400-1600	1100-1300
Villa di Baggio	1200-1600	900-1100	700-800	500-600