

## SPECIALE - COMUNI DELLA CIOCIARIA

### ALATRI e comuni limitrofi

Alatri, comune limitrofo a Frosinone, terzo per numero di abitanti della provincia con circa 28 mila abitanti, nel primo semestre 2017, ha avuto un sensibile aumento di richieste di quattro-cinque locali, quasi sempre vetusti e da ristrutturare in palazzine anni 60' e 70' adiacenti al centro storico. Rispetto agli anni passati, grazie all'adeguamento dei prezzi da parte dei proprietari, si registra un sensibile aumento della domanda di giovani coppie. I prezzi al mq infatti si aggirano intorno a 600 €. Difficoltà per la vendita di immobili con caratteristiche che non incontrano il favore degli acquirenti (ampie metrature, scarsa luminosità). Piacciono invece le abitazioni a ridosso della piazza principale del paese (Santa Maria Maggiore) e all'interno di palazzi d'epoca, d'interesse artistico-storico. Ristrutturate, hanno prezzi medi di 1400-1500 € al mq. Nel centro storico di Alatri e nei limitrofi comuni di Colleparado e Vico nel Lazio si segnalano richieste di monolocali e bilocali a prezzi vantaggiosi da destinare a seconda casa. Ad Alatri poi si cercano anche abitazioni indipendenti da ristrutturare per realizzare B&B. Importante in questo caso il posizionamento nei pressi di piazze e parcheggi. Mercato vivace nella frazione di Tecchiena dove è possibile acquistare villette a schiera e bifamiliari di nuova costruzione a prezzi medi intorno a 200 mila € (2-3 stanze da letto con doppi servizi e giardino). Ad acquistarla anche famiglie che si spostano da Frosinone alla ricerca di soluzioni che garantiscano risparmio energetico, tranquillità, aree verdi, immerse in aree salubri e allo stesso tempo una facile raggiungibilità di Frosinone. Tecchiena infatti tra i suoi punti di forza ha ottimi collegamenti con l'autostrada A1 ed il resto della provincia. Sono acquistabili anche case indipendenti e semi-indipendenti con corti o giardini, oppure casali in pietra da ristrutturare e riqualificare. I tempi di vendita delle soluzioni usate sono brevi. Da segnalare che negli ultimi tempi, per facilitare l'incontro tra domanda e offerta, soprattutto quando il proprietario è restio a ribassare i valori, si sono registrate vendite con la formula del rent to buy o con riserva di proprietà.

### ALTIPIANI DI ARCINAZZO

Altipiani di Arcinazzo è una località situata a circa 900 metri sul livello del mare dove vivono stabilmente 700 abitanti, destinati a triplicare durante i mesi estivi di luglio e agosto. La sua vocazione prettamente turistica, si costruisce intorno alla vicinanza a Filetino, comune laziale con l'altitudine più elevata inserita nel contesto del Parco Naturale/Regionale dell'Appennino Monti Simbruini e con la rinomata cittadina termale di Fiuggi, da cui dista solo 5 km. Immersa nel verde di paesaggi per lo più incontaminati e godendo di un particolare clima fresco l'estate, diventa meta di un flusso turistico generalmente romano non tipicamente stanziale, ma continuativo nel fine settimana. Il mercato immobiliare della zona pertanto, si sostanzia principalmente di compravendite di seconde case, la classica "casa vacanza" di una clientela che pur partendo dalla capitale interessa tutto il litorale laziale. L'acquirente tipo rientra in un target sempre più maturo con l'età, per lo più pensionati che prediligono piccoli appartamenti (generalmente bilocali) posti nella zona centrale dove sono dislocati i principali servizi. Si conserva tuttavia una consistente fetta di compratori rappresentati da giovani coppie con bambini, alla ricerca di soluzioni anche lontane dal centro, ma con l'esigenza diffusa di un giardino di proprietà. I prezzi, molto contenuti rispetto a tutto il territorio della Ciociaria, si aggirano tra i 15-25 mila € per i bilocali, 30 mila per i trilocali, 40-55 mila € per trilocali con giardino, fino a 180 mila € per soluzioni unifamiliari. Sulle compravendite concluse negli ultimi 3 anni nella zona, si registra però una particolare propensione all'acquisto della prima casa sulla zona di Piglio. Giovani coppie sempre più interessate a restare

stabilmente nel paese di origine acquistano soluzioni di ampia metratura sulla strada principale di Via Piagge o soluzioni indipendenti con terreno adiacente. Il centro storico invece rimane per lo più destinazione prediletta del turismo romano o prima abitazione per stranieri.

## **ANAGNI**

Nel primo semestre del 2017 ad Anagni c'è stato un leggero incremento delle richieste rispetto all'anno precedente mentre i prezzi sono stabili. Gli acquirenti alla ricerca degli appartamenti hanno privilegiato le zone adiacenti al centro, quelli alla ricerca di soluzioni indipendenti le zone limitrofe al centro.

Sono state realizzate poche nuove costruzioni, immesse sul mercato a prezzi distanti dalla capacità di spesa dei potenziali acquirenti e di conseguenza invendute.

Chi vuole un appartamento si orienta sui trilocali, chi desidera delle soluzioni indipendenti opta per una metratura tra 100 e 120 mq, con 500-1000 mq di corte.

## **ATINA**

Atina è un comune situato nella Valle di Comino. La città si sviluppa su tre aree: il centro storico, il Colle e Atina Inferiore, sorta nel secondo dopoguerra. Oggi l'anima della Valle di Comino, in particolare di Atina è di un turismo enogastronomico che attira visitatori da tutto il mondo grazie ad esempio ai riconoscimenti Doc e Dop del Vino Cabernet e a manifestazioni anche di levatura internazionale.

Il mercato immobiliare di Atina vede prezzi medi dell'usato pari a 650-750 € al mq nell'area centrale, mentre nella parte periferica i valori scendono a 450-550 € al mq. Da segnalare la presenza di nuove costruzioni, in particolare ville, apprezzate ultimamente anche da acquirenti stranieri, soprattutto Irlandesi che amano molto tale località e, avendo un elevato reddito pro-capite, investono acquistando immobili di livello alto. Sul nuovo si registrano valori medi compresi tra 850 e 1000 € al mq, con punte di 1300 € al mq.

## **CASSINO**

Dinamico il mercato residenziale della città di Cassino. Le motivazioni sono da ricondurre a diversi aspetti. La posizione geografica che vede Cassino a metà strada tra Roma e Napoli sulla direttrice dell'Autostrada del Sole, l'assetto urbanistico particolarmente razionale e fluido, la presenza di diverse facoltà universitarie che contano circa 8.000 iscritti fuori sede, la presenza del Tribunale che raccoglie un'area geografica che spazia dall'alto Casertano al Sud Pontino, un turismo religioso con tanti visitatori che si recano giornalmente all'abbazia di Montecassino e la presenza dell'importante stabilimento FCA, fiore all'occhiello dell'industria automobilistica italiana.

Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare del Comune di Cassino, beneficiando anche del trend positivo dei mutui, è stato dinamico. Continua il processo di stabilizzazione dei prezzi, già avvertito nel 2016. Per la zona centrale l'interesse maggiore è stato rivolto alle nuove costruzioni, tra queste molto apprezzato è stato l'intervento nella zona di Piazza Restagno. Si ricercano per di più trilocali, ma anche bilocali e quadrilocali, in classe energetica A/1 i cui prezzi medi vanno da 1.800 a 1900 al mq. Per quanto il mercato degli immobili usati, in centro sono richieste tipologie di taglio medio-piccolo (valori degli immobili compresi tra 65 mila € per i bilocali e 110 mila € per tipologie trilocali) utilizzate sia come prima casa sia come investimento (con rendite lorde annue tra il 4 e il 6%). Le zone semicentrali e dell'immediata periferia (Colosseo, Sferracavalli, zona Folcara) offrono bifamiliari o plurifamiliari con giardino di nuova costruzione. Anche qui la richiesta è maggiormente orientata per i trilocali, con un valore medio tra 1400 e 1500 € al mq.

Il mercato della locazione interessa maggiormente i giovani e le giovani coppie che per precarietà lavorativa non hanno accesso al credito, la richiesta è maggiormente concentrata su bilocali e trilocali arredati, con canoni medi mensili compreso tra 350 e 500 €. Si segnala che la locazione per studenti è leggermente diminuita a causa dell'offerta di alloggi di proprietà dell'Ente, mentre è in aumento la locazione da parte di studenti che aderiscono al progetto Erasmus.

## CERVARO

Il mercato immobiliare del Comune di Cervaro negli ultimi anni visto una crescita graduale delle transazioni. La tipologia maggiormente compravenduta è il trilocale usato in zona centrale, con valori medi compresi tra 35 e 55 mila €. Sebbene la maggior parte delle richieste riguardino la prima casa, in questo primo semestre dell'anno riscontriamo un deciso interesse all'acquisto da parte di stranieri, prevalentemente francesi (originari spesso di Cervaro), grazie anche a prezzi interessanti, con la volontà di trascorrere poi qui il periodo estivo. Buona anche la domanda di immobili di nuova costruzione unifamiliari e plurifamiliari con giardino, costruiti a ridosso del centro e con valori medi compresi tra 135 e 185 mila €.

## FIUGGI

Il mercato immobiliare di Fiuggi, nel primo semestre del 2017 ha segnalato una contrazione dei valori del 5,6% che sta continuando anche dopo l'estate. Le ragioni sono da ricercarsi in un eccesso di offerta sul nuovo, stimata tra le 700 e le 800 unità abitative, lo stato di degrado in cui versano alcune strutture turistico-ricettive in zone centrali, insieme a fenomeni di occupazione abusiva di palazzi residenziali invenduti, oltre ad una decisa contrazione della domanda di seconda casa.

Le zone più richieste da chi cerca una casa vacanza o una casa ad uso investimento sono quelle nelle immediate vicinanze delle Fonti Termali: corso Nuova Italia, via dei villini, via Sant'Emiliano. Qui è possibile acquistare un bilocale con 25 mila €. In aumento la domanda di abitazioni principali. Con questa finalità il taglio più richiesto è il trilocale che, ristrutturato o di recente costruzione, si può acquistare con un investimento tra 50 mila e 55 mila €. Tra gli acquirenti anche coloro che si trasferiscono da Frosinone e da Roma per l'appetibilità dei prezzi e la buona qualità di vita.

## ISOLA DEL LIRI E SORA

Il mercato immobiliare nella zona di Isola del Liri e Sora è animato dalle compravendite di prima casa realizzate da famiglie. Si ricercano soprattutto trilocali e case indipendenti a ridosso del centro urbano e, quasi sempre, i potenziali acquirenti fanno ricorso al mutuo.

Mentre Arpino, città conosciuta per aver dato i natali a Cicerone, conquista il cuore di inglesi, tedeschi, francesi e si conferma come uno dei luoghi preferiti per acquistare una seconda casa, da utilizzare come dimora delle vacanze e dei week-end. Le campagne e le zone collinari sono decisamente amate dagli stranieri che, proprio per questo motivo, scelgono questi luoghi.

## VEROLI

Nel primo semestre 2017 la cittadina ha registrato un buon fermento immobiliare, grazie soprattutto a prezzi moderati e a tassi di interesse vantaggiosi.

Le quotazioni si stanno man mano stabilizzando da qualche mese, con la consapevolezza del cliente che vende di accettare le stime fatte dal professionista che conosce bene il mercato della zona di competenza. La maggior parte delle richieste di acquisto riguardano il centro storico, in particolare si ricercano appartamenti di 2-3 locali con terrazzi e giardini, soprattutto da parte di

giovani coppie (prima casa), ma anche di stranieri (Inglese, Norvegesi, Canadesi, Americani e Russi) affascinati da soluzioni caratteristiche in pietra, con spazi esterni ma anche da casali nella campagna di Veroli, dove per rustici con circa 5.000 mq di terreno pertinenziale sono disposti a spendere fino a 200-250 mila €.

Ben collegate dalla superstrada Frosinone-Sora, le zone di Castelmassimo, Casamari e San Giuseppe offrono nuove costruzioni in edilizia privata costituite da villini a schiera, bifamiliari e appartamenti; le richieste si aggirano intorno ai 100/120 mila € per appartamenti e 150/160 mila € per villini. In queste località si affacciano al mercato prevalentemente famiglie che si spostano da Frosinone facendo acquisti migliorativi, prediligendo l'immobile di qualità con caratteristiche di risparmio energetico, immerso nel verde ma comodo per raggiungere la città. Nel comune di Monte San Giovanni Campano, a ridosso di Veroli, segnaliamo che stanno sorgendo nuovi quartieri (PRG approvato da pochi anni) e imprenditori stanno realizzando nuovi cantieri per la costruzione di appartamenti e ville.

Negli ultimi periodi a Veroli si riscontrano numerose richieste da parte di clienti, spesso professionisti della zona, alla ricerca di strutture indipendenti da ristrutturare e riqualificare, ubicate nei punti strategici della città (come piazze principali), al fine di riconvertirle in Bed and Breakfast.