



## FROSINONE PROVINCIA.

### IL MERCATO IMMOBILIARE IN CIOCIARIA NEL I SEMESTRE 2025

#### Tecnocasa: il fascino del territorio richiama italiani e stranieri

##### VEROLI

Il mercato immobiliare della Ciociaria sta vivendo un **periodo di forte espansione, trainato da un crescente interesse da parte di acquirenti internazionali**. In prima linea c'è Veroli, incantevole borgo medievale, che negli ultimi anni è diventato una meta privilegiata per investitori **provenienti da Australia, Stati Uniti, Regno Unito e Norvegia**. Attratti dal fascino autentico del centro storico e dal potenziale turistico delle abitazioni, molti stranieri hanno scelto di acquistare proprietà a Veroli, contribuendo alla nascita di micro-comunità internazionali. Questo fenomeno ha generato un effetto domino che continua ad alimentare la domanda. Le case vengono spesso trasformate in bed & breakfast o residenze per vacanze, ideali per chi cerca un'esperienza tipica.

**Il cuore medievale di Veroli vede richieste in crescita.** La maggior parte della domanda si concentra infatti nel centro storico, dove si prediligono appartamenti di 2-3 locali con terrazzi e giardini. Giovani coppie in cerca della prima casa e acquirenti stranieri sono particolarmente attratti dalle costruzioni in pietra viva, dagli spazi esterni e dalle numerose attrazioni storiche e culturali. **Il mercato è molto dinamico**, con prezzi medi che oscillano tra i 1.000 e i 1.200 euro al metro quadro per immobili in buone condizioni, e tra i 1.200 e i 1.300 euro per villini. Dettagli ricercati come soffitti affrescati, facciate in pietra viva e coppi antichi rendono queste abitazioni particolarmente appetibili. **Nella prima parte del 2025 registriamo un aumento delle quotazioni pari al +1,8%.**

Da segnalare **nuove costruzioni che vanno a vivacizzare ulteriormente il mercato**. Le zone di Castelmassimo, Casamari, San Giuseppe e Giglio di Veroli, ben collegate tramite la superstrada Frosinone-Sora, offrono nuove costruzioni in edilizia privata: villini a schiera, bifamiliari e appartamenti. Qui il mercato è molto dinamico, con prezzi medi che oscillano tra i 1.200 e i 1.300 euro al metro quadro per immobili in buone condizioni per villini. In queste aree **si affacciano soprattutto famiglie provenienti da Frosinone e dai comuni limitrofi, alla ricerca di soluzioni migliorative**: immobili di qualità, con caratteristiche di risparmio energetico, immersi nel verde ma comodi da raggiungere.

**Cresce anche la domanda di casali con ampi terreni** nelle zone di Santa Francesca e Scifelli, soprattutto da parte di professionisti interessati a trasformarli in agriturismi o in abitazioni principali.

##### ISOLA LIRI-CASTELLIRI-ARPINO-MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO

Nella prima parte del **2025 i valori immobiliari nella zona di Isola del Liri sono aumentati del +4,8%**. La domanda si orienta soprattutto sulla prima casa, con coppie giovani e famiglie alla ricerca di soluzioni indipendenti a ridosso del centro urbano. Nell'ultimo anno notiamo un interesse crescente verso immobili più piccoli o abitazioni da ristrutturare per uso turistico nel centro storico. Se ben progettati e posizionati con vista sulla cascata o in prossimità del percorso turistico, possono offrire rendimenti interessanti. **Si sta rivalutando anche Castelliri**, un piccolo paese di circa 3 mila abitanti, grazie al potenziamento dei servizi e in particolare della superstrada Sora-Ferentino. **Arpino, città conosciuta per aver dato i natali a Cicerone, negli ultimi anni conquista il cuore degli stranieri e cresce la domanda di acquisto in particolare da Stati Uniti, Regno Unito e Canada**, che trovano in questo splendido borgo immobili storici a prezzi ancora accessibili. Nel comune di Monte San Giovanni Campano il mercato è prettamente legato alla prima casa, nel centro si richiedono case con spazi esterni, mentre in periferia le scelte vanno verso soluzioni indipendenti con giardino.

##### SORA

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare di Sora ha mostrato segnali di stabilità e moderato sviluppo. Essendo la città Volscia il principale centro della provincia di Frosinone, ha registrato una **domanda crescente di**



**immobili residenziali, soprattutto per appartamenti e case indipendenti.** La presenza di servizi, scuole e infrastrutture ha sostenuto un leggero aumento dei valori di mercato rispetto agli anni precedenti, registriamo infatti una **crescita delle quotazioni del +1,7% nella prima parte del 2025**. I paesi limitrofi quali **Fontechiari e Broccostella vedono l'interesse principalmente da parte di investitori locali e persone alla ricerca di seconde case**. I prezzi sono ancora accessibili e il mercato tende ad essere stabile. Mentre il comune di **Posta Fibreno, nota per il suo lago e le zone naturalistiche, vede un mercato immobiliare caratterizzato da un interesse legato al turismo** e alla valorizzazione del territorio. Gli immobili sono spesso destinati a seconde case o strutture ricettive. Il valore complessivo del mercato è in lieve crescita.

## ATINA E RESTO DELLA VALLE DI COMINO

La Valle di Comino, caratterizzata da un'area geografica tipica montana e pedemontana, mostra prezzi medi particolarmente accessibili. La tipologia più richiesta sono trilocali e quattro locali, preferibilmente con giardino e in zone servite. Interessante per la Valle di Comino è il turismo enogastronomico, fenomeno significativo in quasi tutti i comuni della Valle (**Atina, Picinisco, Gallinaro, San Donato Valle di Comino, Alvito, Casalattico e Casalvieri**). Tra i vari comuni della valle, **Atina** è decisamente il comune con il maggior fermento commerciale, dinamismo che ha fatto registrare nel primo semestre 2025 un **notevole aumento delle richieste residenziali**, prevalentemente destinate all'acquisto dell'abitazione principale da parte di giovani coppie e famiglie. Ad Atina i prezzi medi dell'usato che sono i seguenti: tra 600-700 € al mq nell'area centrale, mentre nella parte periferica i valori scendono a 400-500 € al mq. Sul nuovo si registrano valori medi compresi tra 950 e 1.100 € al mq, con punte di 1.400 € al mq. Il mercato della Valle di Comino nella prima parte del 2025 è stato orientato prevalentemente verso l'acquisto di immobili come prima casa, le tipologie più richieste trilocali e quadrilocali per la zona di Ponte Melfa, mentre sono particolarmente apprezzate le tipologie indipendenti o semi indipendenti con giardino per le altre località, purché dotati di giardino e con viabilità che ne facilitano l'accesso. Valori medi della domanda compresa tra 75 e 150 mila euro. Fenomeno particolare è risultato **l'interesse di stranieri**, a volte di terza generazione, con legami di parentela con il territorio a volte stranieri che non hanno nessun legame con il territorio, in entrambi i casi sono **particolarmente apprezzate le tipologie indipendenti o parzialmente indipendenti con giardino** e palazzetti cielo terra nel centro storico dei comuni di Atina, San Donato Val di Comino, Picinisco, Alvito e Casalvieri. E' importante sottolineare un **incremento della richiesta immobiliare anche per la seconda casa**.

## CASSINO

Continua il trend dinamico del mercato residenziale della città di Cassino, che l'ha vista protagonista nel 2024 con il maggior numero di vendita di tutta la provincia. Le motivazioni sono da ricondurre prevalentemente alla **presenza sul mercato numerose unità immobiliari di nuova costruzione**, che hanno beneficiato del sisma bonus. Un'ulteriore componente che ha determinato un mercato dinamico è da ricondurre all'**abbassamento notevole, degli ultimi anni, dei prezzi per l'usato**, soprattutto per gli immobili che necessitano di interventi di ristrutturazione. Sono molteplici i fattori che rendono la cittadina interessante: la **posizione geografica notevolmente vantaggiosa** che vede Cassino a metà strada tra Roma e Napoli sulla direttrice dell'Autostrada del Sole, l'**assetto urbanistico particolarmente razionale e fluido**, gli **interventi di rigenerazione e miglioramento urbano**, con l'isola pedonale del corso della Repubblica, gli interventi di riqualificazione della villa Comunale, la presenza del palazzo di giustizia che raccoglie una vasta area territoriale che spazia dall'alto Casertano al basso Pontino, nonostante Cassino non sia capoluogo di provincia, le **diverse facoltà universitarie che contano oltre 7.300 iscritti fuori sede tra italiani e 1.656 stranieri** (anno accademico 2023/24), un **turismo religioso** con tanti visitatori che si recano giornalmente all'abbazia di Montecassino. Nel primo semestre 2025 il mercato immobiliare del Comune di Cassino, spinto dalla presenza di immobili di nuova costruzione, oltre che dai prezzi contenuti degli immobili usati, dai tassi dei mutui che sono tornati ad essere particolarmente vantaggiosi, sta sostenendo il mercato sia per le transazioni della prima casa sia dell'investimento. Per la zona centrale l'interesse maggiore è stato riservato alla vendita di appartamenti usati in condomini con spazi comuni e presenza di posto auto o garage. Le tipologie più richieste in centro sono i tagli piccoli (valori degli immobili compresi tra 70/85 mila € per i bilocali e 100/135 mila € per tipologie trilocali) utilizzate sia come prima casa sia come investimento (con rendite lorde annue tra il 6 e il 7%).



**Massiccia la richiesta per il nuovo**, che focalizza l'interesse per tipologie trilocali, ma anche bilocali e quadrilocali, in classe energetica performante i cui prezzi medi vanno da 2.100 a 2600 al mq. Le zone dell'immediata periferia sono particolarmente richieste quando si tratta di tipologie immobiliari costruite o in costruzione in aree di sviluppo residenziali con piani attuativi, come Casilina Sud, via Sferacavallo e Colosseo. **Il mercato della locazione, vista l'importante presenza degli studenti, ha creato una notevole riduzione dell'offerta per giovani e famiglie, con un significativo aumento dei valori.** L'ente, per fronteggiare la sempre più massiccia richiesta da parte di alloggi per studenti, utilizzando i fondi del P.N.R.R. ha istituito il bando per lo studentato che ha creato **interesse da parte di investitori**, che in zona centrale e nell'immediata periferia hanno acquistato in questo primo semestre interi edifici o porzioni di essi che verranno destinati entro il 30 giugno 2026 all'alloggio per gli studenti. Fenomeno che, oltre a rendere dinamico il mercato della compravendita di immobili con pezzature medio grandi, risolverà nei prossimi anni il mercato della locazione che risulta per i privati poco accessibile.

## CERVARO

Il mercato immobiliare del comune di Cervaro nel primo semestre 2025 si è **particolarmente orientato su tipologie indipendenti e porzioni di immobili con giardino** a prezzi particolarmente contenuti. La tipologia maggiormente compravenduta è il taglio piccolo e medio in zona centrale, con valori medi compresi tra 50 e 70 mila €. La maggior parte delle richieste riguardano la prima casa, in questo primo semestre dell'anno riscontriamo un **deciso interesse all'acquisto di giovani** che con prezzi vantaggiosi possono accedere più facilmente al credito visti i tassi particolarmente bassi e la possibilità di accedere al CONSAP. Buona anche la domanda di immobili di recente costruzione, appartamenti o ville unifamiliari e plurifamiliari con giardino, costruiti a ridosso del centro e con valori medi compresi tra i 80 e 220 mila €. Il mercato degli immobili in costruzione soffre particolarmente quanto si tratta di immobili la cui richiesta supera i 230.000 €.

## PIEDIMONTE SAN GERMANO

La località è "dominata" dallo stabilimento Stellantis (ex FCA), che rappresenta la principale risorsa economica e occupazionale della provincia, ma deve affrontare delle sfide significative dovute alla crisi che sta attraversando il mercato automobilistico e alla riduzione delle commesse che crea ripercussione per l'intero indotto. Nel primo semestre 2025 si registra **stabilità dei prezzi e un calo del numero delle richieste** dovuto principalmente alla crisi che sta attraversando lo stabilimento FCA. La vicinanza a Cassino e al polo industriale rende il territorio ambito sia dai Cassinati che dalle persone che vi lavorano alla ricerca di una zona meno cara in cui risiedere. Il numero delle transazioni sono soprattutto legate ai **prezzi contenuti degli immobili**, ai tassi dei mutui e alla possibilità di fare il 100% grazie alla garanzia dello Stato. Le tipologie più richieste sono gli appartamenti di media grandezza 3-4 locali con metrature tra gli 80 e i 100 mq e le soluzioni indipendenti o semi con giardino esclusivo con prezzi che non superano i 120/130.000 €. Il centro del paese resta la zona più richiesta. Poco movimentato è il mercato degli immobili per investimento sebbene, dato il basso prezzo degli immobili e un buon canone di locazione, le rendite sono ottime e si avvicinano all'8%.

## ALATRI

Comune posto al nord della provincia a ridosso dei monti Ernici in posizione dominante e strategica tra Frosinone e Fuggi, Alatri rappresenta il terzo comune per numero di abitanti con circa 28 mila residenti. La cittadina per le sue caratteristiche territoriali, ovvero un fiorente centro di rilevanza storica culturale e dalle contrade periferiche ben collegate con il capoluogo e con l'autostrada A1 tramite la SS 700, desta l'interesse degli acquirenti. In particolare, segnaliamo un **mercato molto vivace in zona Tecchiena, contrada immersa nel verde ma posta a ridosso dell'arteria Frosinone-Fuggi**; la richiesta per questa zona proviene soprattutto da persone del capoluogo che vendono appartamenti in contesti condominiali importanti per cercare a pochi minuti di macchina tranquillità in soluzioni indipendenti. L'offerta immobiliare è caratterizzata per lo più da **costruzioni private indipendenti degli anni 90/2000 e costruzioni più recenti tipo villini a schiera**, i prezzi per questa tipologia si attestano intorno ad € 1300/mq medio usato, 1500/1600 per il nuovo. Segnaliamo che, nonostante ci sia una domanda importante, l'offerta immobiliare è scarsa per via delle poche costruzioni



realizzate e in costruzione. **Florido il mattone nel centro storico** sia nel 2024 sia nel primo semestre 2025: in controtendenza rispetto agli anni passati, ci risulta in aumento la domanda per tagli piccoli e medi per casa vacanze e uso turistico; **tornano ad acquistare romani ma anche stranieri in particolare statunitensi allettati dalle bellezze storiche. La riqualificazione del centro storico ha dato nuovo impulso al mercato immobiliare locale con un ritorno di residenti che in precedenza lasciato la città.** Cresce la richiesta da parte di giovani coppie e famiglie.

## FIUGGI

Nel primo semestre 2025 il mercato di Fiumicino ha confermato un **trend di stabilità**. Le tipologie immobiliari più richieste sono i bilocali e i trilocali, con prezzi tra i 30 e i 50 mila euro. **E' prevalente la domanda di seconde case, in particolare da acquirenti provenienti da Roma e Napoli.** Lato offerta registriamo una vasta presenza di immobili, che superano la domanda, soprattutto per tagli ampi.

## ALTIPIANI DI ARCINAZZO

Gli Altipiani di Arcinazzo costituiscono una località che attira chi cerca un rifugio tranquillo a pochi chilometri dalla capitale. Negli ultimi anni, **il mercato immobiliare si è mantenuto attivo soprattutto grazie a chi cerca una seconda casa.** Chiave di sviluppo, oltre al **potenziamento delle strutture ricettive**, potrà essere una visione di lungo periodo fatta di investimenti equilibrati, rispetto per l'ambiente e coinvolgimento della comunità coniugando turismo e identità.

## ANAGNI E PALLIANO

**Stabili i valori immobiliare di Anagni, dove la richiesta di prima casa è in leggera flessione mentre è attiva la componente straniera** alla ricerca di soluzioni storiche con portali in pietra, soffitti a cassettoni, facciate in pietra viva e spazi esterni. Si prediligono immobili già ristrutturati, meglio se al di fuori delle mura del centro storico. Chi desidera un appartamento si indirizza verso i trilocali, mentre coloro che preferiscono soluzioni indipendenti cercano metrature tra gli 80 e i 100 mq con annessi corti private di 500-1.000 mq. Segnaliamo alcune nuove costruzioni in offerta sul territorio, sebbene i prezzi non siano allineati alla capacità di spesa dei potenziali acquirenti. **Spostandoci a Palliano, anche qui registriamo stabilità dei prezzi immobiliari** e, in media, si va dai 400 agli 800 € al mq; la locazione un appartamento di 65 mq vede canoni tra 260 e 325 euro al mese. Particolarmente apprezzati gli appartamenti all'interno del paese e le case indipendenti limitrofe al centro, entrambi con valori di compravendita che non superano i 120 mila €. Coloro che acquistano sono giovani coppie alla ricerca della prima casa di medio taglio e, in minoranza, famiglie in cerca di una seconda casa.