



# OSSERVATORIO PREZZI DEGLI IMMOBILI

CAGLIARI E HINTERLAND

---

1° e 2° SEMESTRE 2012

**Direttore responsabile:** Luca Camurri  
Registrazione del Tribunale di Cagliari  
n. 15 del 13.04.2001

**Stampa:**  
Finito di stampare nel 2013

---

**La commissione prezzi che ha collaborato per la stesura di questo listino è composta da:**

Fabrizio Bertacchini  
Gualtiero Busetti  
Marino Castello  
Alessandro Corbia  
Marco Di Benedetto  
Marco Mainas

Responsabile del Servizio:  
Giampiero Uccheddu C.C.I.A.A. di Cagliari

Informazioni e aggiornamenti sul sito internet: [www.ca.camcom.gov.it](http://www.ca.camcom.gov.it)  
e-mail: [statistica@ca.camcom.it](mailto:statistica@ca.camcom.it)

## PREMESSA

Il settore immobiliare è innegabilmente un comparto di primaria importanza per l'economia e per il tessuto sociale dell'area vasta cagliaritano. Questa pubblicazione, proponendosi di creare un osservatorio dei prezzi degli immobili del comune di Cagliari e dell'hinterland, ha l'obiettivo di favorire contemporaneamente lo sviluppo, la razionalizzazione e la trasparenza del mercato immobiliare.

L'indagine qui proposta è rivolta ad interlocutori assai vari, ad un mercato molto ampio: agli operatori del settore, al pubblico degli utenti e a tutti coloro - istituzioni, enti pubblici e privati - che a vario titolo si confrontano con la realtà immobiliare cagliaritano. Una tale gamma di possibilità di utilizzo e di destinazione fa sì che l'ottica debba essere imprescindibilmente *super partes* e debba riferirsi sia alla domanda che all'offerta.

Sono esaminati in queste pagine tutti i comparti immobiliari, dalle abitazioni al settore terziario. L'area metropolitana è stata divisa, a questo scopo, in zone, così da consentirne una efficace lettura.

È stato così creato un listino prezzi che intende facilitare l'approccio al mercato di tutti gli interlocutori interessati, fornendo un prezioso ausilio informativo, tecnico e metodologico. **La procedura di quotazione è basata sul vaglio dei dati relativi alle contrattazioni realmente perfezionate e sui risultati delle rilevazioni effettuate da un gruppo di operatori locali, che costituiscono la rete informativa del listino.**

Molteplici sono quindi le componenti che rendono interessante e fruibile questo sforzo editoriale che contribuirà, attraverso la pubblicità dei valori immobiliari, a dare caratteristiche di continuità di rilevazione ed osservazione.

### **Osservazioni sul mercato:**

Nel 1° semestre del 2012, i prezzi degli immobili rimangono sostanzialmente invariati: tiene ancora il numero delle transazioni effettuate, nonostante i tempi lunghi di vendita.

Nel 2° semestre 2012 i prezzi continuano a rimanere invariati, ma inizia a rilevarsi una diminuzione del numero delle transazioni, con movimenti che diventano sempre meno importanti fino a diventare quasi stagnanti alla fine del 2012.

La diminuzione delle transazioni continua ad essere accompagnata da tempi di vendita più lunghi e dalla maggiore flessibilità da parte dei venditori alla trattabilità del prezzo.

## AVVERTENZE

Il presente Listino Immobiliare ha preso in esame il territorio cittadino e l'hinterland cagliaritano con particolare riferimento ai grossi centri caratterizzanti un mercato particolarmente dinamico, riferito essenzialmente ad immobili di uso residenziale. Per una migliore lettura dei dati contenuti nelle varie tabelle di seguito riportate, si indicano alcuni suggerimenti utili alla loro interpretazione, al fine di attribuire ad ogni immobile il giusto valore commerciale.

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

### La superficie commerciale di un immobile è determinata da:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati ecc.)

## CRITERI

### Superfici coperte:

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.
3. 50% delle superfici pareti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale è del 100%; il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque eccedere il 10% della somma dei punti 1 e 2. **Le superfici dei vani scala condominiali, dei pianerottoli comuni, dei passaggi (sia interni che esterni), degli scivoli, dei locali destinati ai servizi condominiali, costituenti quote di pertinenza dirette delle unità immobiliari, vengono conteggiate ai fini del calcolo della superficie commerciale di un immobile unicamente per le nuove costruzioni.**
4. la presenza di altri elementi accessori - quali sottotetti e/o scantinati accessibili - contribuisce ad incrementare la superficie commerciale dell'alloggio; la loro incidenza dovrà essere considerata fino al 50%; tale percentuale può aumentare fino al 75% in presenza di locali condonati e/o in funzione del grado di finitura e della dotazione di impianti.
5. 50% dei posti auto.
6. 50% delle cantine.

### Superfici scoperte:

1. 25% - 50% dei balconi e terrazze scoperti.
2. 35% - 50% dei balconi e terrazze coperte (chiusi su due lati).
3. 35% dei patii e porticati.
4. 60% delle verande.
5. 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
6. 10% dei giardini di ville e villini.
7. 35% dei posti auto scoperti.
8. 5%- 10% dei lastrici e terrazzi praticabili di copertura, in proprietà esclusiva .

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile.

**Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta.**

Nel **settore terziario** i magazzini di pertinenza diretta devono essere considerati per il 50% al fine del calcolo della superficie commerciale del negozio stesso. I locali destinati ad ospitare apparecchiature tecnologiche di supporto ad uffici, negozi e capannoni quali potrebbero essere i locali contenenti gli impianti di riscaldamento e di condizionamento, gli impianti di pompaggio degli scarichi, di aspirazione di fumi o di sollevamento delle merci, quadri elettrici ed impiantistica idraulica, locali ripostiglio per attrezzature indispensabili agli impianti stessi - devono essere considerati caso per caso, dato che la loro presenza contribuisce in modo consistente alla valutazione per le attività alle quali gli impianti tecnologici offrono il loro servizio.

## NOTE

1) **I prezzi sono riferiti alle operazioni effettivamente concluse**, con esclusione delle richieste effettuate da venditori con valutazioni del tutto ipotetiche; i picchi massimi o minimi dovuti a situazioni particolari e non riconducibili al normale andamento del mercato non vengono presi in considerazione.

2) **I valori sono indicati in euro al metro quadrato commerciale** per appartamenti di civile abitazione liberi da persone e cose, **con un grado di finitura e stato di conservazione medio**, una discreta esposizione e ubicati ad un piano intermedio.

3) **I valori così espressi oscillano da un minimo a un massimo in funzione di alcune variabili oggettive dell'immobile**, quali la posizione del fabbricato, il tipo di finitura e lo stato di conservazione.

4) Sono escluse dalle seguenti valutazioni le ville e le abitazioni caratterizzate da particolari pregi di natura artistica o storica e i fabbricati realizzati sulle aree facenti parte dei piani di edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata.

5) Si è rilevato che in alcune particolari zone e per taluni immobili di particolare importanza esistono anche punte superiori alle quotazioni massime indicate, che in ogni caso non si ritiene opportuno considerare essendo casi del tutto sporadici e quindi irrilevanti ai fini di mercato (es. per taluni attici centrali con vista, appartamenti panoramici in case d'epoca e nobiliari).

6) In merito alle valutazioni espresse **per gli immobili facenti parte del comune di Quartu Sant'Elena** per la tipologia ville o lottizzazioni esterne si è ritenuto indispensabile rappresentare i valori con un'ampia forbice di differenza fra il prezzo minimo e quello massimo. Questo comportamento è giustificato dal fatto che in questa zona sono molteplici e assai più importanti che in altre gli elementi che contribuiscono alla determinazione dei valori di stima. Pensiamo ad esempio alla panoramicità, all'ubicazione del fabbricato, alla vicinanza alla città o al mare, alla presenza o meno di area condominiale o privata, all'esposizione al sole, alla vicinanza e funzionalità dei servizi pubblici sociali e commerciali: tutte caratteristiche che, caso per caso, devono essere attentamente vagliate.

7) Le valutazioni espresse **per i locali commerciali siti nel comune di Cagliari** tengono conto soprattutto della vocazione commerciale e della zona, e di altri elementi intrinseci quali vetrine e superficie dell'immobile.

8) **Per le quotazioni riferite ai locali commerciali nel comune di Cagliari per le zone di viale Marconi, viale Monastir e viale Elmas**, si considerano locali in muratura (capannoni, magazzini, negozi, etc.) con ampie differenze fra prezzo minimo e massimo dovute - oltre che alla situazione oggettiva dell'immobile - anche alla disponibilità di piazzale parcheggi.

9) Questo listino indica le quotazioni di mercato dei fabbricati suddivisi per zone omogenee e/o di quartiere.

10) Risulta doveroso infine constatare che ogni immobile, seppur assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione e vetustà, mantiene, pur tuttavia, caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona. Pertanto per una corretta e precisa stima dell'immobile è consigliabile ricorrere ad un Agente Immobiliare iscritto nell'apposito Albo tenuto dalle Camere di Commercio che, grazie alla approfondita conoscenza del mercato, è in grado di valutare con precisione e puntualità il valore dell'immobile da trattare.

**Le quotazioni medie elencate nelle tabelle valgono se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo al dettaglio delle stime di singole unità immobiliari, queste variano di valore a seconda del livello del piano, dell'esposizione, della superficie e delle peculiarità che possono offrire.**

## SOMMARIO

### CITTÀ DI CAGLIARI:

- Residenziali e Uffici - <i>Compravendita</i>	
(Centro storico, Centro, Quartieri residenziali, Semicentro, Periferia)	8
(Cagliari - Pirri)	9
- Residenziali e Uffici - <i>Locazione</i>	
(Centro storico, Centro, Quartieri residenziali, Semicentro, Periferia)	10
(Cagliari - Pirri)	11
- Locali commerciali - <i>Compravendita e locazione</i>	
(Centro storico, Centro, Quartieri residenziali, Semicentro, Periferia)	12

### HINTERLAND DI CAGLIARI:

- Residenziali e Uffici - <i>Compravendita</i>	
(Monserrato, Quartucciu, Elmas)	13
(Quartu Sant'Elena, Capoterra, Selargius)	14
(Assemini, Sestu)	15

*Allegato:*

### ZONE TURISTICHE DEL SUD SARDEGNA

- Turistico Residenziali - <i>Compravendita</i>	
(Costa sud-orientale)	1
(Costa sud-occidentale)	2

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione **Città di Cagliari**

Tipo immobili **Residenziali e Uffici- *Compravendita***

Periodo di rilevazione **1° e 2° semestre 2012**

## prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
Centro storico	min	max	min	max	min	max
• Castello	2.600,00	2.900,00	1.900,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00
• Stampace, corso Vittorio Emanuele	2.500,00	2.800,00	1.800,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00
• Marina	2.500,00	2.700,00	1.800,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00
• Villanova, via Garibaldi	2.600,00	2.800,00	1.900,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00
Centro	min	max	min	max	min	max
• via Roma, largo Carlo Felice, piazza Yenne	2.600,00	3.000,00	2.200,00	2.400,00	1.600,00	1.900,00
• piazza del Carmine, viale Trieste, via Mameli	2.600,00	2.900,00	2.200,00	2.400,00	1.600,00	1.900,00
• San Benedetto, piazza Giovanni XXIII	2.800,00	3.000,00	2.300,00	2.500,00	1.600,00	1.900,00
• piazza Repubblica, via Pessina, via Sonnino	2.700,00	2.900,00	2.200,00	2.400,00	1.600,00	1.900,00
Quartieri residenziali	min	max	min	max	min	max
• Genneruxi	2.600,00	2.900,00	2.100,00	2.400,00	1.900,00	2.100,00
• Monte Urpinu - Amsicora	2.900,00	3.100,00	2.300,00	2.600,00	1.900,00	2.200,00
• Quartiere del Sole, Poetto	2.600,00	2.900,00	2.200,00	2.400,00	1.800,00	2.000,00
• Bonaria, via Milano, Monte Mixi	2.900,00	3.100,00	2.300,00	2.600,00	1.900,00	2.200,00
• viale Merello, viale Trento, zona Punici	2.900,00	3.100,00	2.300,00	2.600,00	1.900,00	2.200,00
Semicentro	min	max	min	max	min	max
• Fonsarda, viale Ciusa	2.500,00	2.600,00	1.800,00	2.100,00	1.600,00	1.800,00
• La Vega, Sa Duchessa, Monte Claro	2.500,00	2.600,00	1.800,00	2.100,00	1.600,00	1.800,00
• via Marconi, via Bandello	2.500,00	2.800,00	2.100,00	2.300,00	1.800,00	2.100,00
Periferia	min	max	min	max	min	max
• Sant'Avendrace	2.400,00	2.600,00	1.700,00	2.000,00	1.400,00	1.600,00
• Is Mirrionis	2.200,00	2.500,00	1.500,00	1.800,00	1.400,00	1.500,00
• San Michele	2.200,00	2.500,00	1.500,00	1.800,00	1.300,00	1.600,00
• Mulinu Becciu	2.300,00	2.600,00	1.500,00	1.800,00	1.400,00	1.500,00

**\*Per le zone del centro storico, i prezzi riferiti al NUOVO corrispondono anche a fabbricati con interventi di ristrutturazione totale.**



## OSSERVATORIO IMMOBILIARE

---

Zona di rilevazione	<b>Città di Cagliari</b>
Tipo immobili	Residenziali, Uffici - <i>Compravendita</i>
Periodo di rilevazione	1° e 2° semestre 2012

### prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min	max	min	max	min	max
<b>Cagliari - Pirri</b>						
• Centro	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00
• Semicentro	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00
• Quartieri residenziali	2.200,00	2.400,00	1.700,00	2.000,00	1.200,00	1.500,00
• Uffici	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00
• Periferia	1.800,00	2.000,00	1.400,00	1.500,00	n.d.	n.d.

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione	<b>Città di Cagliari</b>
Tipo immobili	<b>Residenziali e Uffici - Locazione</b>
Periodo di rilevazione	<b>1° e 2° semestre 2012</b>

## prezzi Euro/mq mese

	NUOVO/RISTRUTTURATO		USATO	
	min	max	min	max
<b>Centro storico</b>				
• Castello	8,00	10,00	5,00	8,00
• Stampace, corso Vittorio Emanuele	8,00	10,00	5,00	8,00
• Marina	7,00	10,00	5,00	8,00
• Villanova, via Garibaldi	8,00	10,00	5,00	8,00
<b>Centro</b>				
• via Roma, largo Carlo Felice, piazza Yenne	8,00	10,00	5,00	8,00
• piazza del Carmine, viale Trieste, via Mameli	8,00	10,00	6,00	8,00
• San Benedetto, piazza Giovanni XXIII	9,00	12,00	6,00	9,00
• piazza Repubblica, via Pessina, via Sonnino	8,00	11,00	6,00	8,00
<b>Quartieri residenziali</b>				
• Genneruxi	8,00	10,00	6,00	8,00
• Monte Urpinu - Amsicora	9,00	12,00	7,00	9,00
• Quartiere del Sole, Poetto	9,00	12,00	7,00	9,00
• Bonaria, via Milano, Monte Mixi	10,00	12,00	7,00	10,00
• viale Merello, viale Trento, zona Punici	10,00	12,00	7,00	10,00
<b>Semicentro</b>				
• Fonsarda, viale Ciusa	7,00	9,00	6,00	8,00
• La Vega, Sa Duchessa, Monte Claro	8,00	10,00	6,00	9,00
• via Marconi, via Bandello	8,00	10,00	7,00	9,00
<b>Periferia</b>				
• Sant'Avendrace	6,00	9,00	5,00	7,00
• Is Mirrionis	6,00	8,00	4,00	7,00
• San Michele	5,00	8,00	4,00	7,00
• Mulinu Becciu	6,00	8,00	5,00	7,00

Zona di rilevazione **Città di Cagliari**  
 Tipo immobili Residenziali e Uffici - *Locazione*  
 Periodo di rilevazione 1° e 2° semestre 2012

**prezzi Euro/mq mese**

	<b>NUOVO/RISTRUTTURATO</b>		<b>USATO</b>	
<b>Cagliari - Pirri</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• <b>Centro</b>	7,00	9,00	5,00	7,00
• <b>Semicentro</b>	7,00	9,00	5,00	7,00
• <b>Quartieri residenziali</b>	7,00	9,00	5,00	7,00
• <b>Periferia</b>	5,00	7,00	4,00	6,00

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione **Città di Cagliari**

Tipo immobili Locali commerciali - *Compravendita e locazione*

Periodo di rilevazione 1° e 2° semestre 2012

COMPRAVENDITA	prezzi Euro/mq	
	min	max
<b>Centro storico</b>		
• Castello	1.800,00	2.600,00
• Stampace, corso Vitt. Emanuele	1.900,00	3.000,00
• Marina	1.800,00	2.800,00
• Villanova, via Garibaldi	2.000,00	3.400,00
<b>Centro</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• via Roma	2.000,00	4.000,00
• largo Carlo Felice, via Manno	3.200,00	4.200,00
• San Benedetto, via Dante, piazza Giovanni XXIII	2.000,00	4.000,00
• p.za Repubblica, via Alghero, via Sonnino	2.000,00	4.000,00
<b>Quartieri residenziali</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Genneruxi	2.000,00	2.500,00
• Monte Urpinu, via Della Pineta	2.000,00	2.800,00
• Quartiere del Sole	1.900,00	2.500,00
• viale Bonaria, viale Diaz	2.400,00	3.000,00
• Fonsarda, via Giudicati	2.000,00	2.700,00
<b>Periferia</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Sant'Avendrace	1.900,00	2.700,00
• Is Mirrionis	1.700,00	2.500,00
• zona viale Marconi	1.400,00	2.300,00
• zona viale Monastir, viale Elmas	1.400,00	2.100,00

LOCAZIONE	prezzi Euro/mq mese	
	min	max
<b>Centro storico</b>		
• Castello	8,00	10,00
• Stampace, corso Vitt. Emanuele	8,00	15,00
• Marina	8,00	13,00
• Villanova, via Garibaldi	8,00	20,00
<b>Centro</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• via Roma	15,00	28,00
• largo Carlo Felice, via Manno	17,00	28,00
• San Benedetto, via Dante, piazza Giovanni XXIII	10,00	25,00
• p.za Repubblica, via Alghero, via Sonnino	12,00	28,00
<b>Quartieri residenziali</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Genneruxi	8,00	14,00
• Monte Urpinu, via Della Pineta	8,00	20,00
• Quartiere del Sole	8,00	14,00
• viale Bonaria, viale Diaz	8,00	15,00
• Fonsarda, via Giudicati	10,00	18,00
<b>Periferia</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Sant'Avendrace	8,00	15,00
• Is Mirrionis	8,00	14,00
• zona viale Marconi	6,00	18,00
• zona viale Monastir, viale Elmas	6,00	11,00

**N.B:** I prezzi delle locazioni sono riferiti a locali commerciali situati al piano terra e in condizioni di buono stato locativo. I prezzi massimi sono riferiti alle vie ad alta vocazione commerciale.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione	<b>Hinterland di Cagliari</b>
Tipo immobili	Residenziali e Uffici - <i>Compravendita</i>
Periodo di rilevazione	1° e 2° semestre 2012

### prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min	max	min	max	min	max
<b>Mon serrato</b>						
• Centro	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.200,00
• Semicentro	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.200,00
• Quartieri residenziali	1.800,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00	1.000,00	1.200,00
• Uffici	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.200,00

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min	max	min	max	min	max
<b>Quartucciu</b>						
• Centro	1.600,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.100,00
• Semicentro	1.600,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.100,00
• Quartieri residenziali	1.700,00	1.900,00	1.500,00	1.700,00	n.d.	n.d.
• Uffici	1.700,00	1.900,00	1.300,00	1.500,00	900,00	1.100,00

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min	max	min	max	min	max
<b>Elmas</b>						
• Centro	1.500,00	1.700,00	1.200,00	1.300,00	800,00	900,00
• Semicentro	1.500,00	1.700,00	1.200,00	1.300,00	800,00	900,00
• Quartieri residenziali	1.600,00	1.800,00	1.200,00	1.400,00	n.d.	n.d.
• Uffici	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.200,00	800,00	900,00

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione **Hinterland di Cagliari**  
 Tipo immobili Residenziali e Uffici - *Compravendita*  
 Periodo di rilevazione 1° e 2° semestre 2012

## prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
<b>Quartu Sant'Elena</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Centro - Centro Storico	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	800,00	1.000,00
• Semicentro	1.700,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	800,00	1.000,00
• Musicisti - San Benedetto - Colombo	1.900,00	2.100,00	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00
• Pitz'e Serra	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.600,00	n.d.	n.d.
• Quartello	2.000,00	2.100,00	1.600,00	1.800,00	n.d.	n.d.
• Ville Margine Rosso - Sant'Anastasia	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.900,00	1.300,00	1.500,00
• Ville Foxi - Sant'Andrea	1.600,00	1.800,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.100,00
• Ville Marina Res.- Capitana	1.600,00	1.900,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.100,00
• Flumini e case sparse	1.500,00	1.600,00	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00
• Uffici	1.700,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	800,00	1.000,00
	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
<b>Capoterra</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Centro	1.200,00	1.400,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
• Semicentro	1.200,00	1.400,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
• Ville o lottizzazioni esterne	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00	800,00	900,00
• Uffici	1.200,00	1.400,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
<b>Selargius</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
• Centro	1.700,00	1.900,00	1.200,00	1.400,00	800,00	900,00
• Semicentro	1.700,00	1.900,00	1.200,00	1.400,00	800,00	900,00
• Zone residenziali e Ville	1.700,00	1.900,00	1.200,00	1.400,00	800,00	1.000,00
• Su Planu	2.000,00	2.400,00	1.500,00	1.700,00	n.d.	n.d.
• Uffici	1.700,00	1.900,00	1.200,00	1.400,00	800,00	900,00

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione **Hinterland di Cagliari**

Tipo immobili **Residenziali e Uffici - Compravendita**

Periodo di rilevazione **1° e 2° semestre 2012**

### prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
<b>Assemini</b>						
• Centro	1.200,00	1.300,00	900,00	1.000,00	500,00	700,00
• Semicentro	1.200,00	1.300,00	900,00	1.000,00	500,00	700,00
• Quartieri residenziali	1.300,00	1.400,00	1.000,00	1.100,00	n.d.	n.d.
• Uffici	1.200,00	1.300,00	900,00	1.000,00	600,00	700,00

	NUOVO		RECENTE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
<b>Sestu</b>						
• Centro	1.200,00	1.400,00	900,00	1.100,00	700,00	800,00
• Quartieri residenziali	1.200,00	1.400,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
• Uffici/Centro direzionale	1.100,00	1.400,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

**I prezzi riportati in tabella possono inoltre modificarsi con la presenza o meno di queste variabili:**

• **Stato dello stabile e dell'appartamento**

Le condizioni dello stabile (ingresso, scale, facciate, cantine) e quelle dell'appartamento (rifiniture, rifacimenti, manutenzione, bagni rinnovati recentemente) possono modificare il prezzo.

• **Garage o posto auto.**

La facilità di trovare parcheggio anche per strada, o meglio la disponibilità nello stesso stabile o nelle immediate vicinanze di questo importante accessorio, è un elemento positivo nella valutazione.

• **Esposizione e piano**

Sia l'esposizione e la luminosità (con o senza vista), sia la panoramicità sia il piano hanno una notevole influenza sul prezzo.

• **Dotazione di servizi e accessori**

In queste dotazioni rientrano il tipo di riscaldamento e la sua efficienza, il condizionamento e l'ascensore.

• **Strada**

La posizione dell'abitazione nella via, così come il quartiere e la sottozona, possono influenzare il prezzo anche in misura notevole.

Forti elementi negativi sono invece l'inquinamento acustico e l'accessibilità ai ladri.

**TABELLA CLASSIFICAZIONE CATASTALE PER CATEGORIE**  
**IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA**

Categoria	Tipo di immobile
A/1	Abitazioni di tipo signorile.
A/2	Abitazioni di tipo civile.
A/3	Abitazioni di tipo economico.
A/4	Abitazioni di tipo popolare.
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare.
A/6	Abitazioni di tipo rurale.
A/7	Abitazioni in villini.
A/8	Abitazioni in ville.
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici.
A/10	Uffici e studi privati.
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite ecc.).
B/1	Collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme.
B/2	Case di cura ed ospedali.
B/3	Prigioni e riformatori.
B/4	Uffici pubblici.
B/5	Scuole, laboratori scientifici.
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie.
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.



segue: IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

Categoria	Tipo di immobile
C/1	Negozi e botteghe.
C/2	Magazzini e locali deposito.
C/3	Laboratori per arti e mestieri.
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative.
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.
C/7	Tettoie chiuse ed aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Categoria	Tipo di immobile
D/1	Opifici.
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili.
D/4	Case di cura ed ospedali.
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione.
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro).
D/7	Fabbricati costituiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Residence, anche se gestiti in multiproprietà.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Categoria	Tipo di immobile
E/1	Stazione per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
E/7	Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

## NOTE ESPLICATIVE SUL GRUPPO A

Il prospetto di qualificazione che riporta le categorie esistenti è relativo e variabile da luogo a luogo, ed avrà un corrispondente significato locale.

### *A/1 - Abitazioni di tipo signorile.*

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

### *A/2 - Abitazioni di tipo civile.*

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

### *A/3 - Abitazioni di tipo economico.*

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

### *A/4 - Abitazioni di tipo popolare.*

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

### *A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.*

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

### *A/6 - Abitazioni di tipo rurale.*

### *A/7 - Abitazioni in villini.*

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

### *A/8 - Abitazioni in ville.*

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

### *A/9 - Castelli, palazzi eminenti.*

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

### *A/10 - Uffici e studi privati.*

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

### *A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.*

Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...