



OSSERVATORIO PREZZI DEGLI IMMOBILI

CAGLIARI E HINTERLAND

1° QUADRIMESTRE 2007

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 occupate dai muri interni 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 e marciapiedi (sia interni che esterni), degli scivoli, dei locali destinati ai servizi condominiali (locale caldaia), costituenti pertinenze 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 loro grado di finitura e della loro dotazione di impiantistica.
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 coperti (chiuso su tre 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.

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 o 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) Per quanto riguarda le valutazioni espresse per i locali commerciali nel comune di Cagliari è stata data un'indicazione unica, essa va quindi considerata in relazione all'intervento di ristrutturazione e della 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. Le zone prese in considerazione possono subire future variazioni su decisione della Commissione prezzi immobiliari.

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.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione	<u>Città di Cagliari</u>
Tipo immobili	<u>Residenziali e Uffici- Compravendita</u>
Periodo di rilevazione	<u>1° quadrimestre 2007</u>

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Centro storico						
• Castello	2.500,00	2.800,00	1.800,00	2.200,00	1.200,00	1.400,00
• Stampace, corso Vittorio Emanuele	2.400,00	2.700,00	1.700,00	2.200,00	1.200,00	1.400,00
• Marina	2.400,00	2.600,00	1.700,00	2.200,00	1.100,00	1.300,00
• Villanova, via Garibaldi	2.500,00	2.700,00	1.800,00	2.200,00	1.200,00	1.400,00
Centro						
• via Roma, largo Carlo Felice, piazza Yenne	2.500,00	2.900,00	2.100,00	2.300,00	1.500,00	1.700,00
• piazza del Carmine, viale Trieste, via Mameli	2.500,00	2.800,00	2.100,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00
• San Benedetto, piazza Giovanni XXIII	2.700,00	2.900,00	2.200,00	2.400,00	1.500,00	1.800,00
• piazza Repubblica, via Pessina, via Sonnino	2.600,00	2.800,00	2.100,00	2.300,00	1.400,00	1.700,00
Quartieri residenziali						
• Genneruxi	2.500,00	2.700,00	2.000,00	2.300,00	1.700,00	1.800,00
• Monte Urpinu - Amsicora	2.800,00	3.000,00	2.200,00	2.500,00	1.700,00	1.900,00
• Quartiere del Sole, Poetto	2.500,00	2.800,00	2.100,00	2.300,00	1.700,00	1.800,00
• Bonaria, via Milano, Monte Mixi	2.800,00	3.000,00	2.200,00	2.500,00	1.800,00	1.900,00
• viale Merello, viale Trento, zona Punici	2.800,00	3.000,00	2.200,00	2.500,00	1.800,00	1.900,00
Semicentro						
• Fonsarda, viale Ciusa	2.400,00	2.500,00	1.700,00	2.000,00	1.300,00	1.600,00
• La Vega, Sa Duchessa, Monte Claro	2.400,00	2.500,00	1.700,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00
• via Marconi, via Bandello	2.400,00	2.700,00	2.000,00	2.200,00	1.500,00	1.800,00
Periferia						
• Sant'Avendrace	2.300,00	2.500,00	1.600,00	1.900,00	1.100,00	1.300,00
• Is Mirrionis	1.900,00	2.200,00	1.400,00	1.600,00	1.100,00	1.200,00
• San Michele	1.900,00	2.200,00	1.400,00	1.600,00	1.100,00	1.200,00
• Mulinu Becciu	2.000,00	2.100,00	1.400,00	1.700,00	1.100,00	1.200,00

N.B.: Per le zone centro storico, i prezzi riferiti al NUOVO corrispondono anche a fabbricati con interventi di ristrutturazione

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Città di Cagliari/Hinterland

Tipo immobili Locali commerciali

Periodo di rilevazione 1° quadrimestre 2007

COMPRAVENDITA	prezzi Euro/mq	
	min.	max
Centro storico		
• Castello	1.600,00	2.100,00
• Stampace, corso Vitt. Emanuele	1.900,00	2.600,00
• Marina	1.600,00	2.200,00
• Villanova, via Garibaldi	1.700,00	2.800,00
Centro	min.	max
• via Roma	1.600,00	3.800,00
• largo Carlo Felice, via Manno	2.800,00	4.000,00
• San Benedetto, via Dante	2.000,00	3.600,00
• p.za Repubblica, via Alghero, via Sonnino	2.000,00	3.900,00
Quartieri residenziali	min.	max
• Genneruxi	1.800,00	2.300,00
• Monte Urpinu, via Della Pineta	2.000,00	2.700,00
• Quartiere del Sole	1.900,00	2.300,00
• viale Bonaria, viale Diaz	2.000,00	2.600,00
• Fonsarda, via Giudicati	1.800,00	2.400,00
Periferia	min.	max
• Sant'Avendrace	1.700,00	2.400,00
• Is Mirrionis	1.400,00	2.000,00
• zona viale Marconi	1.400,00	2.000,00
• zona viale Monastir, viale Elmas	1.100,00	1.600,00
Hinterland	min.	max
• Pirri	1.500,00	2.300,00
• Quartu Sant'Elena	1.500,00	2.500,00
• Quartucciu	1.300,00	2.000,00
• Selargius	1.400,00	1.900,00
• Monserrato	1.400,00	1.800,00
• Assemini	1.300,00	1.800,00
• Sestu	1.400,00	1.900,00

LOCAZIONE	prezzi Euro/mq mese	
	min.	max
Centro storico		
• Castello	6,00	10,00
• Stampace, corso Vitt. Emanuele	6,00	15,00
• Marina	6,00	13,00
• Villanova, via Garibaldi	6,00	25,50
Centro	min.	max
• via Roma	19,00	28,00
• largo Carlo Felice, via Manno	17,50	28,00
• San Benedetto, via Dante	11,50	28,00
• p.za Repubblica, via Alghero, via Sonnino	14,00	31,00
Quartieri residenziali	min.	max
• Genneruxi	6,50	14,00
• Monte Urpinu, via Della Pineta	7,50	23,00
• Quartiere del Sole	6,50	14,00
• viale Bonaria, viale Diaz	7,50	16,50
• Fonsarda, via Giudicati	10,00	18,00
Periferia	min.	max
• Sant'Avendrace	6,50	15,00
• Is Mirrionis	6,50	14,00
• zona viale Marconi	6,00	21,00
• zona viale Monastir, viale Elmas	6,00	13,00

I prezzi delle locazioni sono riferiti a locali commerciali situati al piano terra.

I prezzi massimi sono riferiti alle vie ad alta vocazione commerciale.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione Hinterland di Cagliari

Tipo immobili Tutti - Compravendita

Periodo di rilevazione 1° quadrimestre 2007

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Pirri						
• Centro	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.200,00	1.300,00
• Semicentro	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.200,00	1.300,00
• Quartieri residenziali	2.200,00	2.400,00	1.700,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00
• Uffici	2.100,00	2.300,00	1.600,00	1.800,00	1.200,00	1.300,00

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Monerrato						
• Centro	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00
• Semicentro	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00
• Quartieri residenziali	1.800,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00	1.100,00	1.200,00
• Uffici	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.200,00

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Quartucciu						
• Centro	1.500,00	1.600,00	1.200,00	1.400,00	900,00	1.100,00
• Semicentro	1.500,00	1.600,00	1.200,00	1.400,00	900,00	1.100,00
• Quartieri residenziali	1.700,00	1.900,00	1.400,00	1.600,00	n.d.	n.d.
• Uffici	1.500,00	1.600,00	1.200,00	1.400,00	900,00	1.100,00

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Elmas						
• Centro	1.400,00	1.600,00	1.200,00	1.300,00	800,00	900,00
• Semicentro	1.400,00	1.600,00	1.800,00	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	1.400,00	1.500,00	1.100,00	1.200,00	800,00	900,00

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Zona di rilevazione	<u>Hinterland di Cagliari</u>
Tipo immobili	<u>Tutti - Compravendita</u>
Periodo di rilevazione	<u>1° quadrimestre 2007</u>

prezzi Euro/mq commerciale

	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
Quartu	min.	max	min.	max	min.	max
• 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	1.200,00	1.400,00	800,00	1.000,00
• Musicisti - San Benedetto - Colombo	2.000,00	2.200,00	1.600,00	1.900,00	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	2.200,00	2.400,00	1.600,00	1.800,00	n.d	n.d.
• Ville Margine Rosso - Sant'Anastasia	1.700,00	2.100,00	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.200,00
• Ville Foxi - Sant'Andrea	1.600,00	1.900,00	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	1.800,00	2.000,00	1.300,00	1.500,00	800,00	1.000,00
	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
Capoterra	min.	max	min.	max	min.	max
• Centro	1.300,00	1.500,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
• Semicentro	1.200,00	1.500,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
• Ville o lottizzazioni esterne	1.400,00	1.700,00	1.000,00	1.200,00	800,00	900,00
• Uffici	1.200,00	1.500,00	900,00	1.000,00	600,00	800,00
	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
Selargius	min.	max	min.	max	min.	max
• 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	2.100,00	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 Tutti - Compravendita

Periodo di rilevazione 1° quadrimestre 2007

prezzi Euro/mq commerciale						
	NUOVO		RECENTE/BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	min.	max	min.	max	min.	max
Assemini						
• 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
Sestu						
• Centro	1.200,00	1.500,00	900,00	1.100,00	700,00	800,00
• Quartieri residenziali	1.300,00	1.500,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
• Uffici/Centro direzionale	1.300,00	1.500,00	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.

* In corso di soppressione ai sensi del D.M. n. 3/1003 del 18.03.1991 attuativo della legge n. 472 del 30.12.1989.

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.
D/11 *	Scuole private ed immobili che rispondano alla normativa prevista per l'esercizio di tale attività.
D/12 *	Posti barca nei porti turistici e stabilimenti balneari in regime di concessione demaniale.

* In corso di istituzione ai sensi del D.M. n. 3/1003 del 18.03.1991 attuativo della legge n. 472 del 30.12.1989.

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.