



Ufficio Studi

**RICOSTRUZIONE SERIE STORICHE  
DEI PREZZI DEGLI APPARTAMENTI  
DAL 1977 AL 1993 PER LE ZONE  
PERIFERICHE DI MILANO E DI  
ALCUNI COMUNI DELLA PROVINCIA  
(CIMEP)**

Milano, 23 ottobre 2008

LE FONTI  
STATISTICHE  
UTILIZZATE:  
BASE DI  
PARTENZA - DAL  
1991/1993 AD  
OGGI -



# LE FONTI STATISTICHE UTILIZZATE: RILEVAZIONI CAAM (APPARTAM. CITTÀ) - DA 1979 -

**CAAM**

CONSIGLIO AGENTE AFFARI IMMOBILIARI - MILANO, Corso Venezia 45 - Tel. 7750

TOURNOI IMMOBILIARE

PREZZI INDICAZIONE PER APPARTAMENTI - MILANO - IN MILANO IN CASI DI OPERAZIONI EFFETTUATE

Data : 30 GENNAIO

Anno : 1981

TIPO CASE	PREZZI GRUPPO	PREZZI 1° CIRCONE.	PREZZI 2° CIRCONE.	PERIFERIA
TRUVE (Costruite max 5 anni e rialzate)	2500/3000	2000/2500	1500/2000	1200/1400
RESINI (Costruite max 20/30 anni)	2000/3000	1300/2300	1100/1800	900/1100
VECCHIE (Costruite max 50/60 anni)	1500/2000	1100/1500	1000/1400	800/1200
VEVUTE (oltre 60 anni)	1200/1700	800/1300	700/1200	500/800

PREZZI IN MILIARDI DI LIRE

- NOTA: 1) Gli appartamenti ufficiali si possono ottenere ad un prezzo inferiore del 30 al 60% del listino.  
 2) I prezzi indicati si intendono per soluzioni privilegiate (piscine, serre e giardini, case climatizzate, oppure per stabili serviti da servizi, servizi a maggior importanza, e per immobili di alto prestigio.  
 3) In particolare stato di manutenzione delle stabili sul mercato i prezzi indicati.  
 4) I prezzi qui sotto sono calcolati compresi i costi esterni.  
 5) Gli appartamenti di piccola metratura possono essere scambiati sui prezzi indicati fino al 20%, quelli di grande metratura una dilazione fino al 30%.  
 6) Tendenza Mercato : Prezzi stabili - Scarsi scambi.

# LE FONTI STATISTICHE UTILIZZATE: RILEVAZIONI CAAM (BOX CITTÀ) - DAL 1987

## BORSINO IMMOBILIARE E TERZIARIO

CATEGORIA	1987		1988		1989		1990		Variaz.	Trend
	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE		
NUOVI	1.000	1.100	2.000	2.000	2.000	2.100	1.400	2.000	+	Stabile
RECENTI	1.000	1.100	2.000	2.000	1.000	1.200	1.000	1.400	+	-
VECCHI	2.000	2.100	1.400	1.500	200	1.000	200	1.000	+	-

### VENDETE

CATEGORIA	1987		1988		1989		1990		Variaz.	Trend
	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE	NUMERO	VALORE		
NEGOZI	1.000/10.000	1.000/10.000	2.500/8.000	2.000/3.000	1.300/1.000	1.000/1.500	1.000/1.500	1.000/1.500	+	Stabile
UFFICI	1.000/3.500	1.400/8.000	1.000/3.000	1.000/7.500	1.300/2.500	1.300/2.500	1.300/2.500	1.300/2.500	+	-
MAGAZZINI ecc. UFFICI	1.000/3.500	1.000/1.000	1.500/1.500	100/1.400	800/1.200	100/100	100/100	100/100	+	-
BOX (Prezzi per unità)	45/75	45/75	40/60	10/40	20/25	20/25	15/75	15/75	+	-

### AFFITTI (locazione annuale)

CATEGORIA	1987	1988	1989	1990	1991	1992	Variaz.	Trend
NEGOZI	100/1.000	100/1.000	100/100	100/400	100/100	100/100	+	Stabile
UFFICI	100/1.00	100/400	100/100	100/100	60/100	100/100	+	-
MAGAZZINI ecc.	100/100	100/100	100/100	70/100	60/100	100/100	+	-
BOX (affitto mensile)	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	+	-

CAAM - Centro Anagrafico Anziani Immobiliare  
 Via ...  
 Tel. ...

CAAM - Centro Anagrafico Anziani Immobiliare  
 Via ...  
 Tel. ...

CAAM - Centro Anagrafico Anziani Immobiliare  
 Via ...  
 Tel. ...

CAAM - Centro Anagrafico Anziani Immobiliare



**LE FONTI  
STATISTICHE  
UTILIZZATE:  
SERVIZIO  
MUTUI  
CARIPLO  
(APPARTAM.  
CITTÀ E  
PROVINCIA )  
- DAL 1979 -**

1) Valori espressi in lire dal 1979 al 1981 e in miliardi di lire annuali dal 1982 in poi (esclusi per dati di appaltando 5 lire annui)

Data d'origine	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1) Banca A. Jassi	1.100	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
2) Credito	2.200	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600
3) Monte P. S. S. S.	2.400	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700	2.800
4) Mutuaria - C. S. S.	2.100	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500
5) S. S. S.	2.100	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500
6) S. S. S.	2.200	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600
7) S. S. S.	2.300	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700
8) S. S. S.	2.400	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700	2.800
9) S. S. S.	2.500	2.400	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900
10) S. S. S.	2.600	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900	3.000
11) S. S. S.	2.700	2.600	2.700	2.800	2.900	3.000	3.100
12) S. S. S.	2.800	2.700	2.800	2.900	3.000	3.100	3.200
13) S. S. S.	2.900	2.800	2.900	3.000	3.100	3.200	3.300
14) S. S. S.	3.000	2.900	3.000	3.100	3.200	3.300	3.400
15) S. S. S.	3.100	3.000	3.100	3.200	3.300	3.400	3.500
16) S. S. S.	3.200	3.100	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600
17) S. S. S.	3.300	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700
18) S. S. S.	3.400	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800
19) S. S. S.	3.500	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900
20) S. S. S.	3.600	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000
21) S. S. S.	3.700	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100
22) S. S. S.	3.800	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100	4.200
23) S. S. S.	3.900	3.800	3.900	4.000	4.100	4.200	4.300
24) S. S. S.	4.000	3.900	4.000	4.100	4.200	4.300	4.400
25) S. S. S.	4.100	4.000	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500
26) S. S. S.	4.200	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600
27) S. S. S.	4.300	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600	4.700
28) S. S. S.	4.400	4.300	4.400	4.500	4.600	4.700	4.800
29) S. S. S.	4.500	4.400	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900
30) S. S. S.	4.600	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000
31) S. S. S.	4.700	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100
32) S. S. S.	4.800	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200
33) S. S. S.	4.900	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200	5.300
34) S. S. S.	5.000	4.900	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400
35) S. S. S.	5.100	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400	5.500
36) S. S. S.	5.200	5.100	5.200	5.300	5.400	5.500	5.600
37) S. S. S.	5.300	5.200	5.300	5.400	5.500	5.600	5.700
38) S. S. S.	5.400	5.300	5.400	5.500	5.600	5.700	5.800
39) S. S. S.	5.500	5.400	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900
40) S. S. S.	5.600	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900	6.000
41) S. S. S.	5.700	5.600	5.700	5.800	5.900	6.000	6.100
42) S. S. S.	5.800	5.700	5.800	5.900	6.000	6.100	6.200
43) S. S. S.	5.900	5.800	5.900	6.000	6.100	6.200	6.300
44) S. S. S.	6.000	5.900	6.000	6.100	6.200	6.300	6.400
45) S. S. S.	6.100	6.000	6.100	6.200	6.300	6.400	6.500
46) S. S. S.	6.200	6.100	6.200	6.300	6.400	6.500	6.600
47) S. S. S.	6.300	6.200	6.300	6.400	6.500	6.600	6.700
48) S. S. S.	6.400	6.300	6.400	6.500	6.600	6.700	6.800
49) S. S. S.	6.500	6.400	6.500	6.600	6.700	6.800	6.900
50) S. S. S.	6.600	6.500	6.600	6.700	6.800	6.900	7.000
51) S. S. S.	6.700	6.600	6.700	6.800	6.900	7.000	7.100
52) S. S. S.	6.800	6.700	6.800	6.900	7.000	7.100	7.200
53) S. S. S.	6.900	6.800	6.900	7.000	7.100	7.200	7.300
54) S. S. S.	7.000	6.900	7.000	7.100	7.200	7.300	7.400
55) S. S. S.	7.100	7.000	7.100	7.200	7.300	7.400	7.500
56) S. S. S.	7.200	7.100	7.200	7.300	7.400	7.500	7.600
57) S. S. S.	7.300	7.200	7.300	7.400	7.500	7.600	7.700
58) S. S. S.	7.400	7.300	7.400	7.500	7.600	7.700	7.800
59) S. S. S.	7.500	7.400	7.500	7.600	7.700	7.800	7.900
60) S. S. S.	7.600	7.500	7.600	7.700	7.800	7.900	8.000
61) S. S. S.	7.700	7.600	7.700	7.800	7.900	8.000	8.100
62) S. S. S.	7.800	7.700	7.800	7.900	8.000	8.100	8.200
63) S. S. S.	7.900	7.800	7.900	8.000	8.100	8.200	8.300
64) S. S. S.	8.000	7.900	8.000	8.100	8.200	8.300	8.400
65) S. S. S.	8.100	8.000	8.100	8.200	8.300	8.400	8.500
66) S. S. S.	8.200	8.100	8.200	8.300	8.400	8.500	8.600
67) S. S. S.	8.300	8.200	8.300	8.400	8.500	8.600	8.700
68) S. S. S.	8.400	8.300	8.400	8.500	8.600	8.700	8.800
69) S. S. S.	8.500	8.400	8.500	8.600	8.700	8.800	8.900
70) S. S. S.	8.600	8.500	8.600	8.700	8.800	8.900	9.000
71) S. S. S.	8.700	8.600	8.700	8.800	8.900	9.000	9.100
72) S. S. S.	8.800	8.700	8.800	8.900	9.000	9.100	9.200
73) S. S. S.	8.900	8.800	8.900	9.000	9.100	9.200	9.300
74) S. S. S.	9.000	8.900	9.000	9.100	9.200	9.300	9.400
75) S. S. S.	9.100	9.000	9.100	9.200	9.300	9.400	9.500
76) S. S. S.	9.200	9.100	9.200	9.300	9.400	9.500	9.600
77) S. S. S.	9.300	9.200	9.300	9.400	9.500	9.600	9.700
78) S. S. S.	9.400	9.300	9.400	9.500	9.600	9.700	9.800
79) S. S. S.	9.500	9.400	9.500	9.600	9.700	9.800	9.900
80) S. S. S.	9.600	9.500	9.600	9.700	9.800	9.900	10.000

Zone città di Milano



# LE FONTI STATISTICHE UTILIZZATE: SITOGRAFIA VARIA (APPARTAMENTI E BOX CITTÀ E PROVINCIA) - DAL 1979 AL 1993 -

**SITOGRAFIA VARIA**

PERIODO	N° APPARTAMENTI IN CITTA'	N° LOMINAZIONI PROVINCIA
1979	1.100	1.100
1980	1.100	1.100
1981	1.100	1.100
1982	1.100	1.100
1983	1.100	1.100
1984	1.100	1.100
1985	1.100	1.100
1986	1.100	1.100
1987	1.100	1.100
1988	1.100	1.100
1989	1.100	1.100
1990	1.100	1.100
1991	1.100	1.100
1992	1.100	1.100
1993	1.100	1.100

**Sulle generalità del fenomeno**

Le dati relativi al fenomeno sono stati elaborati a partire dal 1979, anno di inizio della rilevazione, e sono riferiti al totale delle abitazioni private in Italia. I dati sono espressi in migliaia di unità e sono arrotondati all'intero più vicino.

Per maggiori informazioni, si consiglia di consultare il sito ISTAT, sezione "Sistemi di dati", dove è possibile accedere ai dati e alle tabelle relative a questo fenomeno. Per ulteriori informazioni, si consiglia di contattare il servizio clienti ISTAT al numero verde 800 70 70 70.

LE FONTI  
 STATISTICHE  
 UTILIZZATE:  
 ARTICOLI  
 QUOTIDIANI E  
 ANNUNCI  
 IMMOBILIARI  
 (APPARTAMENTI E  
 BOX CITTÀ E  
 PROVINCIA) - DAL  
 1979 AL 1993 -

**EDIFICATI RESIDENZIALI  
 NUOVE COSTRUZIONI**

CONTRIBUTI  
 (MIGLIAIA DI QUADRI) (MIGLIAIA DI QUADRI)  
 (MIGLIAIA DI QUADRI) (MIGLIAIA DI QUADRI) (MIGLIAIA DI QUADRI) (MIGLIAIA DI QUADRI)

CONTRIBUTI	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Milano	10	100	100	175	100	1,4
Napoli	40	100	140	110	120	1,1
Porto	80	100	100	100	100	1,0
Roma	100	100	100	100	100	1,0
Torino	100	100	100	100	100	1,0
Venezia	100	100	100	100	100	1,0
Genova	100	100	100	100	100	1,0
Firenze	100	100	100	100	100	1,0
Bologna	100	100	100	100	100	1,0
Padova	100	100	100	100	100	1,0

**ALL. G. COSENZO**

# LE FONTI STATISTICHE UTILIZZATE: RILEVAZIONI STATISTICHE (FIMAA = 2000 ASSOCIATI SUL TERRITORIO PROVINCIALE) 1/2





# LE FONTI STATISTICHE UTILIZZATE: RILEVAZIONI STATISTICHE (FIMAA = 2000 ASSOCIATI SUL TERRITORIO PROVINCIALE) 2/2

Indagine sui prezzi storici (tra il 1997 e il 2001) dei prezzi di appartamenti nuovi e/o box nelle zone periferiche della città di Milano e nelle gestioni di alcuni Comuni della Provincia di Milano

**Indagine sui prezzi storici (tra il 1997 e il 2001)**

1. Quale è il prezzo di compravendita di cui ha conoscenza (spettro, prezzo vendita, affitto di giorno, ecc.) di appartamenti nuovi e/o box, localizzati perifericamente alla città di Milano o nelle gestioni di alcuni Comuni della Provincia di Milano, **tra il mese 9/1997 e il 1997?**

Indicare il mese (M) ed il giorno (G) di riferimento della rilevazione:

Mese di riferimento:

Giorno di riferimento:

2. Indicare (con/alla voce "indirizzo" della pagina consecutiva il processo di rilevazione) Sembrabile per l'appartamento e in Linea a corpo per il box:

Indirizzo (comune):  n. civico:

Indirizzo (comune):  n. civico:

# LO STATO DELL'ARTE

- ◉ Ricostruite le serie storiche annuali dei prezzi medi periferici dal 1977 al 1990 per i 73 su 78 Comuni della Provincia per appartamenti nuovi e box (attualmente mancano Gudo Visconti, Casarile, Noviglio, Tribiano e Vernate su cui FIMAA rileverà i dati dall'indagine 1-2009: a quel punto sarà possibile la ricostruzione della serie storica);
- ◉ Ricostruite le serie storiche annuali dal 1977 al 1992 per 35 zone urbane periferiche della città di Milano per appartamenti nuovi e box.
- ◉ Il lavoro fatto è aggiornabile in relazione a “migliori informazioni” che possono essere rese disponibili *ongoing*.

# I COMUNI DELLA PROVINCIA CONSIDERATI

Agrate Brianza

Arcore

Arese

Assago

Baranzate

Bareggio

Bellinzago Lombardo

Bollate

Bresso

Brugherio

Buccinasco

Burago Molgora

Bussero

Carpiano

Carugate

Cassina de' Pecchi

Cavenago Brianza

Cernusco sul Naviglio

Cesano Boscone

Cesano Maderno

Cesate

Cinisello Balsamo

Cologno Monzese

Concorezzo

Cormano

Cornaredo

Corsico

Cusano Milanino

Desio

Garbagnate

Gessate

Gorgonzola

Lacchiarella

Lainate

Limbiate

Lissone

Locate Triulzi

Mediglia

Melegnano

Monza

Muggio'

Nova Milanese

Novate

Opera

Ornago

Paderno Dugnano

Paullo

Pero

Peschiera Borromeo

Pessano con Bornago

Pieve Emanuele

Pioltello

Pogliano Milanese

Pregnana Milanese

Rho

Rozzano Quinto Stamp.

San Donato Milanese

San Giuliano Milanese

Sedriano

Segrate

Senago

Sesto San Giovanni

Settala

Settimo Milanese

Trezzano

Vanzago

Varedo

Vermezzo

Villasanta

Vimercate

Vimodrone

Zelo Surrigone

Zibido S. Giacomo

# LE ZONE PERIFERICHE DI MILANO CONSIDERATE

Bovisa - Dergano  
Istria - Maciachini  
Brianza - Pasteur  
Padova - Palmanova  
Musocco - Villapizzone  
Quarto Oggiaro  
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano  
Niguarda  
Fulvio Testi - Bicocca  
Fulvio Testi - Cà Granda  
Greco  
Turro - Precotto  
Martini - Cuoco  
Teodosio - Vallazze  
Pacini - Ponzio  
Argonne - Corsica  
Udine  
Forlanini - Mecenate  
Lambrate  
Salomone - Bonfadini  
Barona - Famagosta  
Q.re S.Ambrogio - Torretta  
Cermenate - Ortles  
Agrippa - Abbiategrasso  
Ripamonti - Vigentino  
Corvetto  
Gratosoglio - Missaglia  
Accursio  
Caprilli - S.Siro  
Selinunte - Rembrandt  
Bande Nere - Giambellino  
Axum - Ospedale S. Carlo  
Quartiere Gallaretese - Trenno  
Baggio - Quinto Romano  
Lagorai - S. Cristoforo

# METODOLOGIA DI RICOSTRUZIONE DELLE SERIE

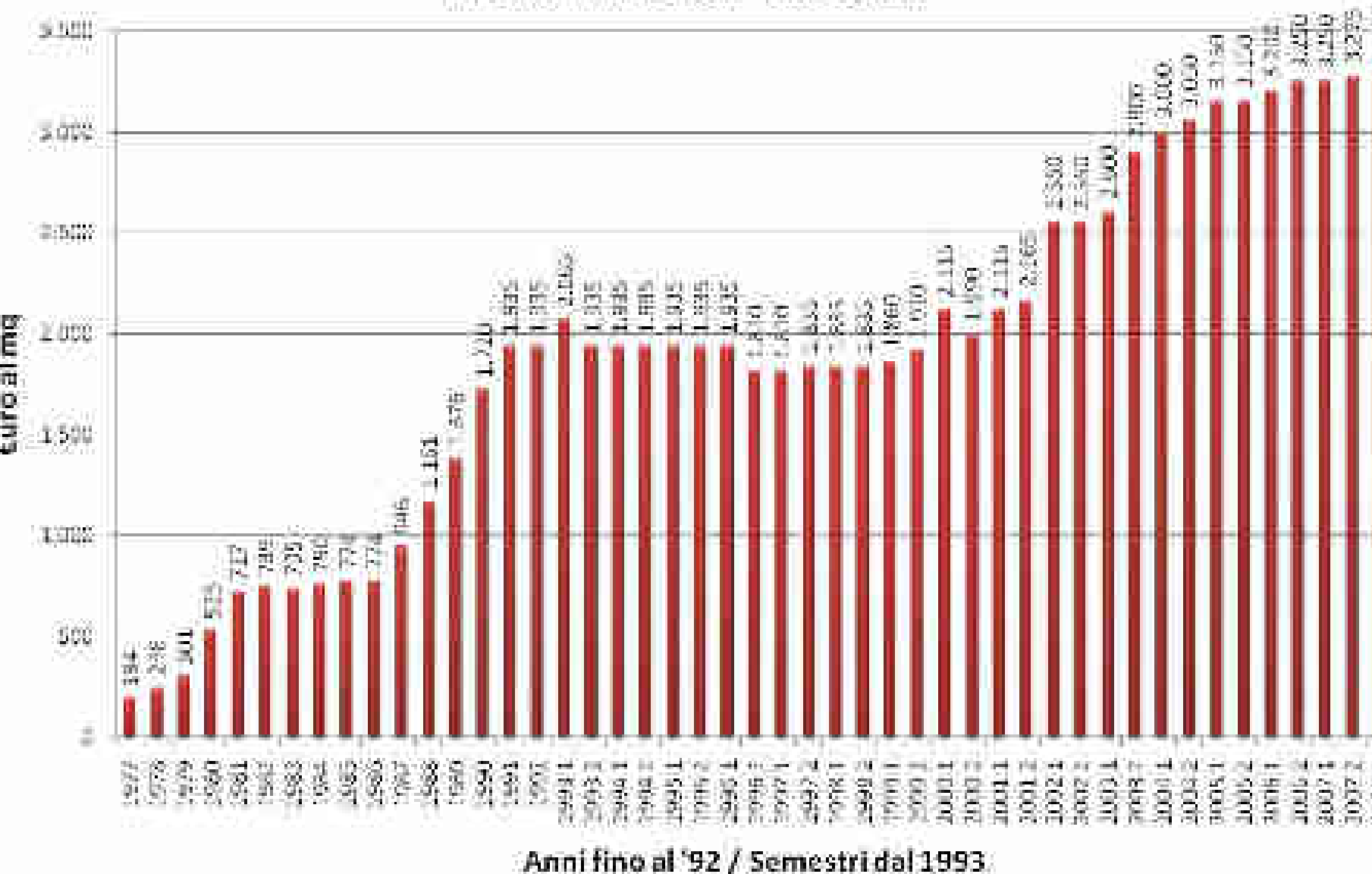
- Si sono considerati i valori medi dei prezzi minimi e massimi periferici dal 1991/1993 espressi sulla Rilevazione FIMAA OSMI-Borsa Immobiliare;
- Nel caso di qualche dato mancante il SINGOLO dato semestrale racchiuso nella serie storica è stato stimato come semplice media aritmetica del dato che lo precede e che lo segue;
- L'insieme delle fonti statistiche analizzate ha permesso di ricostruire una serie storica dei prezzi medi degli appartamenti, tanto per la città, quanto per i Comuni di Provincia. In base a tale serie storica sono state calcolate le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi a cui sono stati applicati i prezzi (1991/1993 o oltre) già rilevati con le attuali classificazioni da FIMAA (sul Listino disposto da OSMI-Borsa Immobiliare);
- Nel caso di assenza di informazioni si è proceduto a calcolare:
  - Per il Comune di Milano: le variazioni percentuali annuali dei prezzi di appartamenti nuovi o boxes periferici di fonte FIMAA (fino al 1990) imputandoli alla zona carente dell'informazione;
  - Per i Comuni di Provincia, calcolando le variazioni percentuali annuali dei prezzi per le macroaree provinciali abitualmente utilizzate per descrivere la congiuntura immobiliare (Abbiatense-Binaschino, Cintura Nord, Direttrice Est, Monza e Brianza, Sud Milano).

# METODOLOGIA (DI STIMA)

- In base a dati disponibili dal 1999 per Cinisello Balsamo della Rilevazione dei Prezzi degli immobili, interviste fatte con gli agenti Associati, elaborazioni su fonti varie la percentuale di un posto auto all'aperto oscilla tra il 35 ed il 40% del valore di un box; mentre quello di un posto auto al coperto risulta pari, circa, al 60% del valore del box.

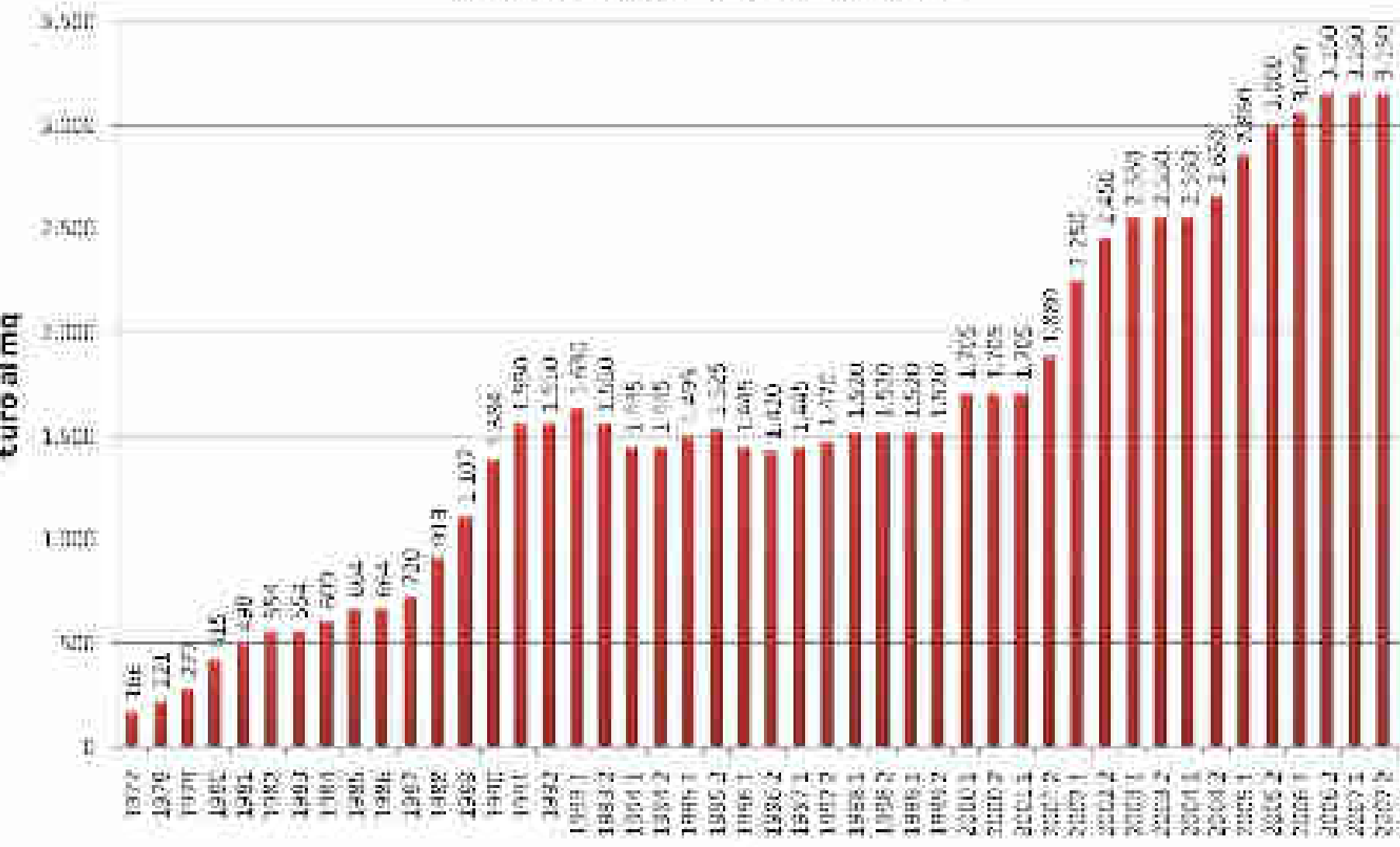
# ALCUNI ESEMPI: APPARTAMENTI NUOVI

Milano: Fulvio Testi - Cà Granda



# ALCUNI ESEMPI: APPARTAMENTI NUOVI

Milano: Baggio - Quinto Romano

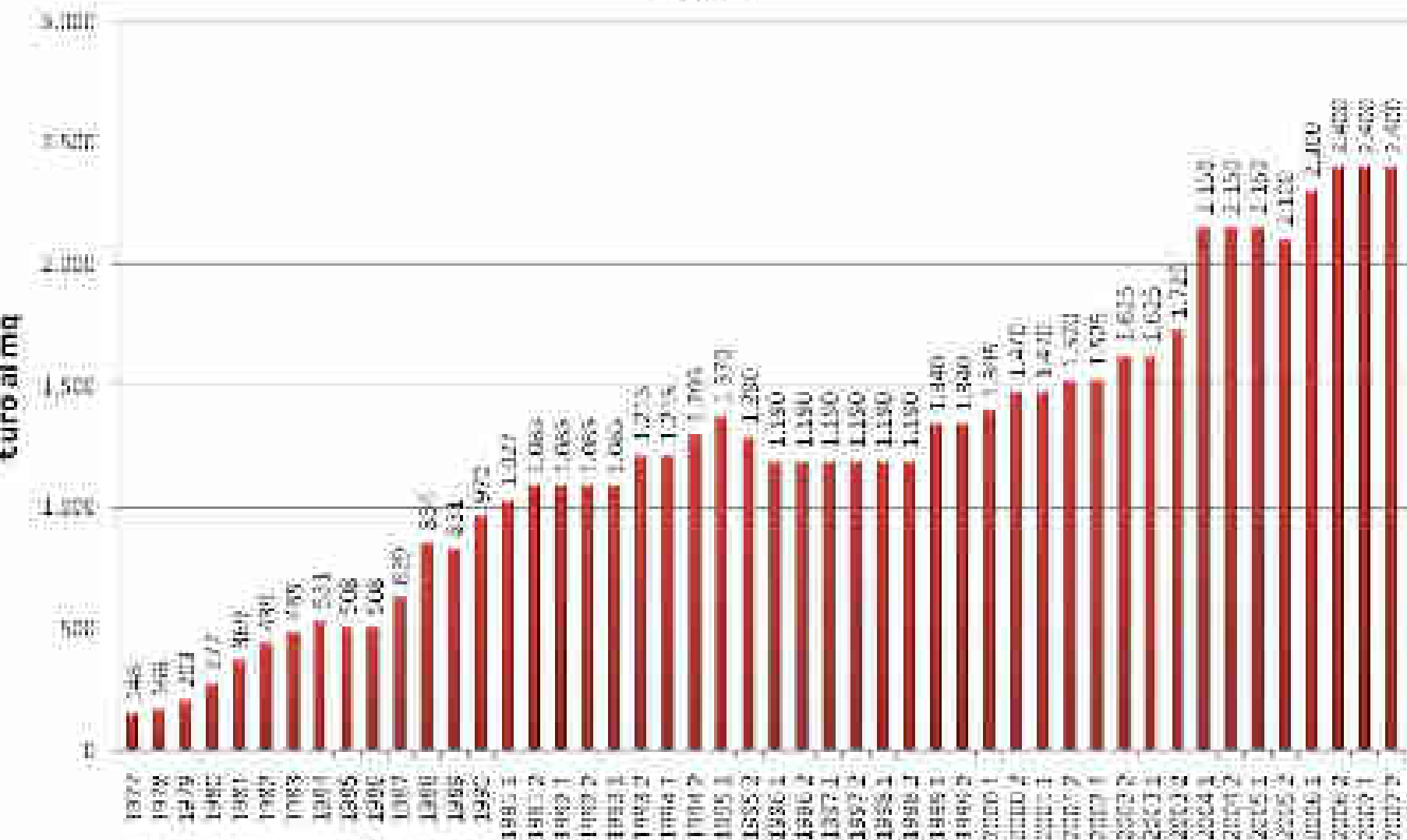


Anni fino al '92 / Semestri dal 1993



# ALCUNI ESEMPI: APPARTAMENTI NUOVI

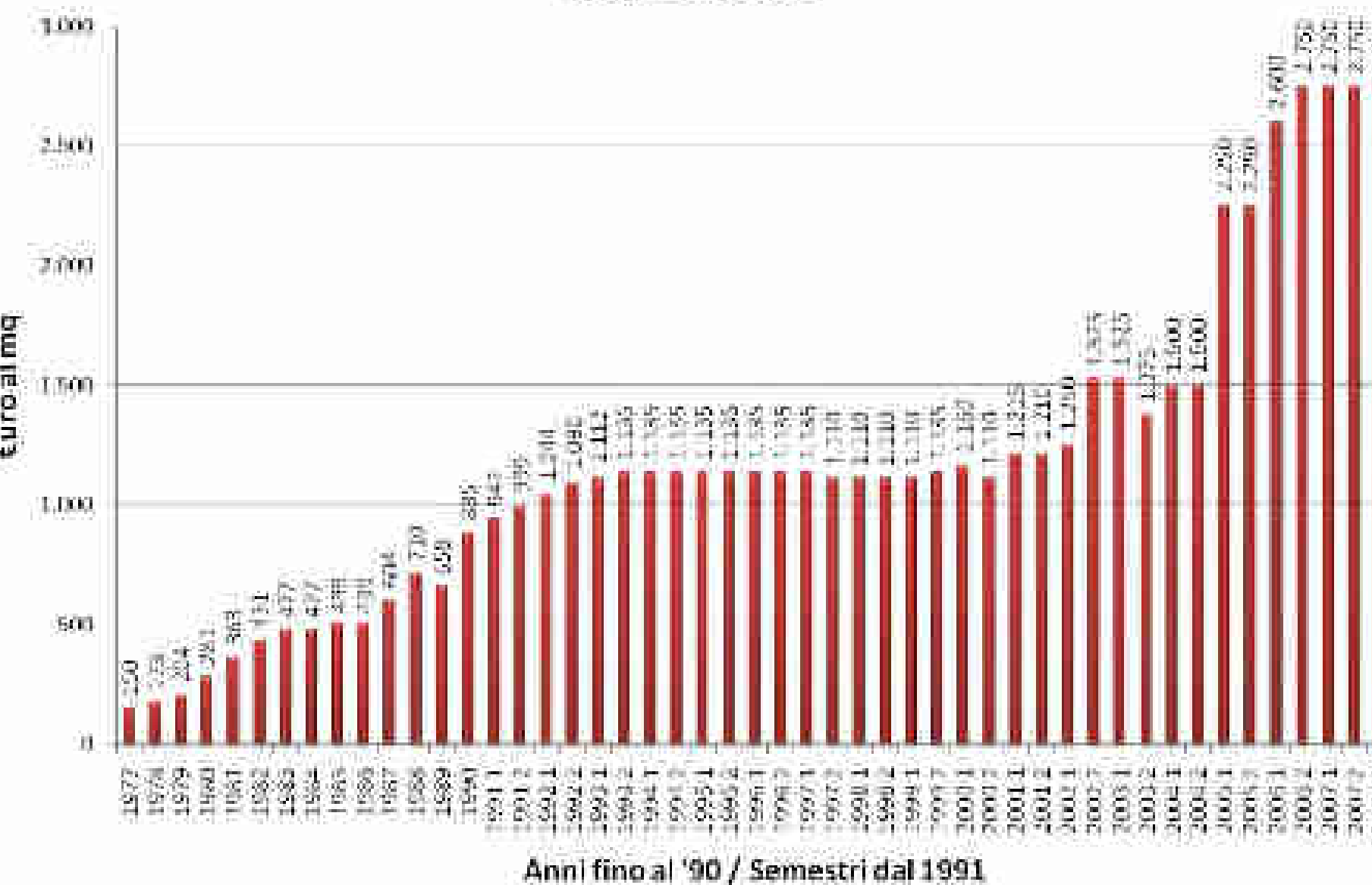
## Bollate



Anni fino al '90 / Semestri dal 1991

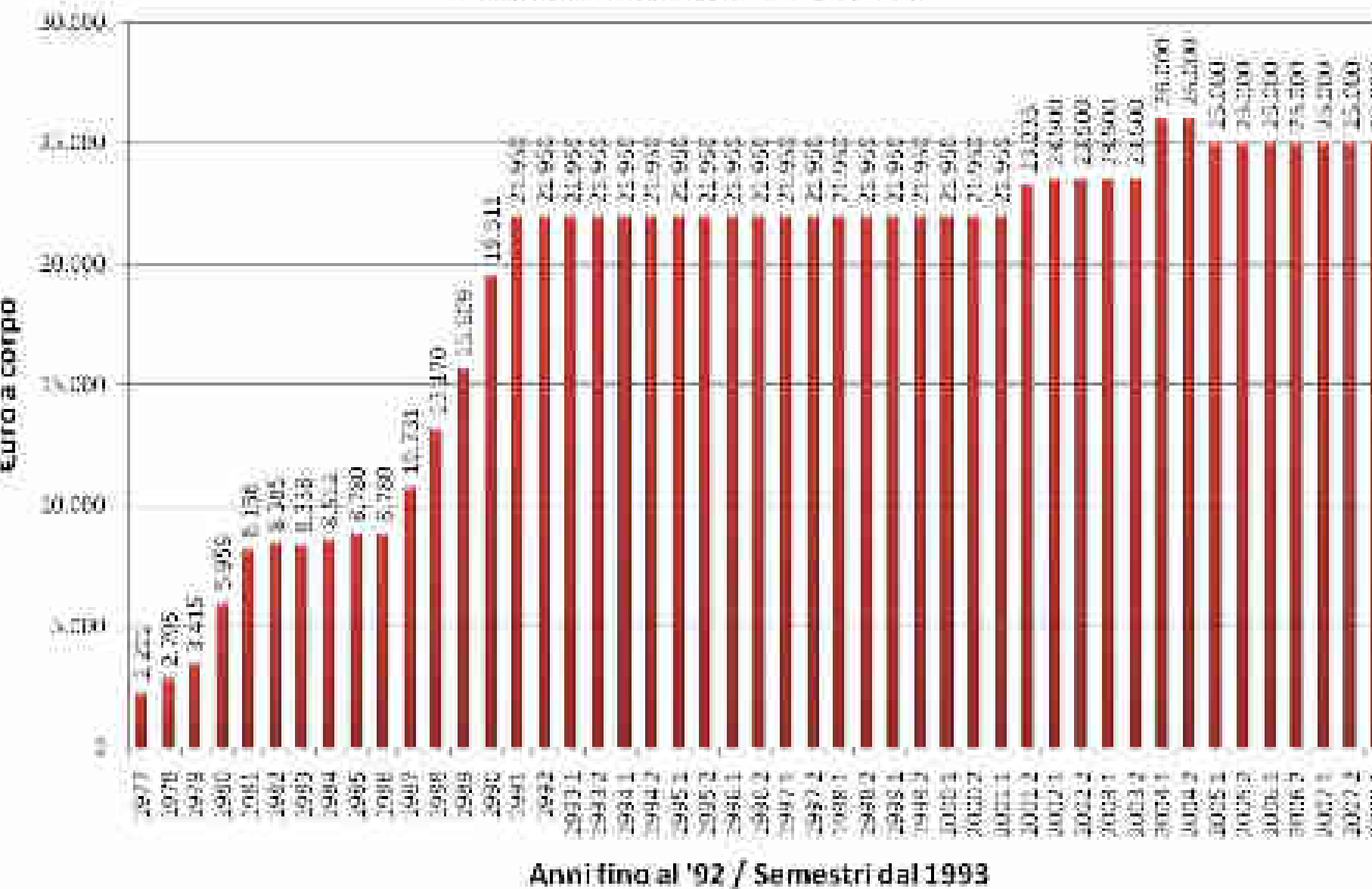
# ALCUNI ESEMPLI: APPARTAMENTI NUOVI

## Cesano Boscone



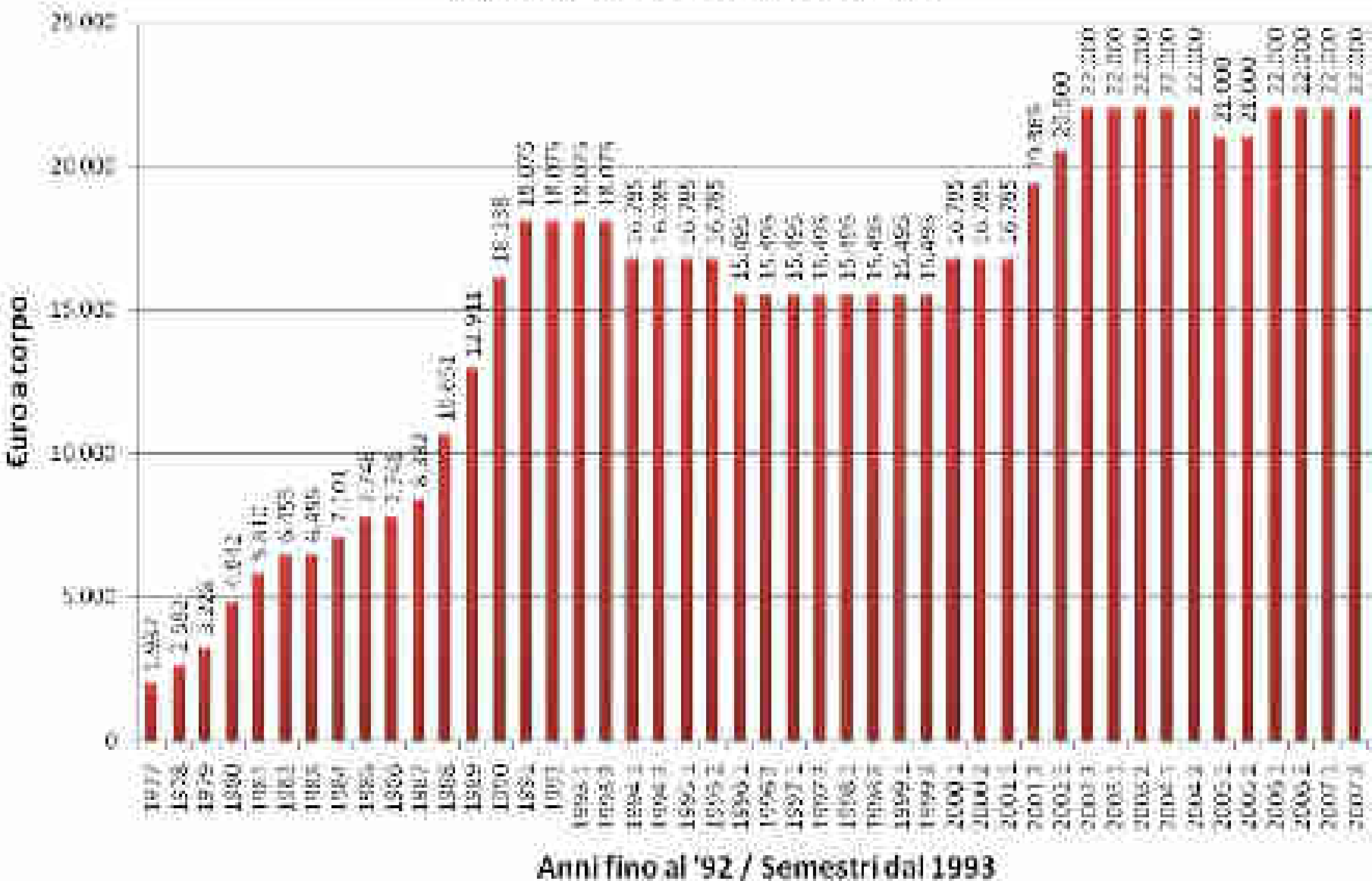
# ALCUNI ESEMPI: BOX

## Milano: Fulvio Testi - Cà Granda



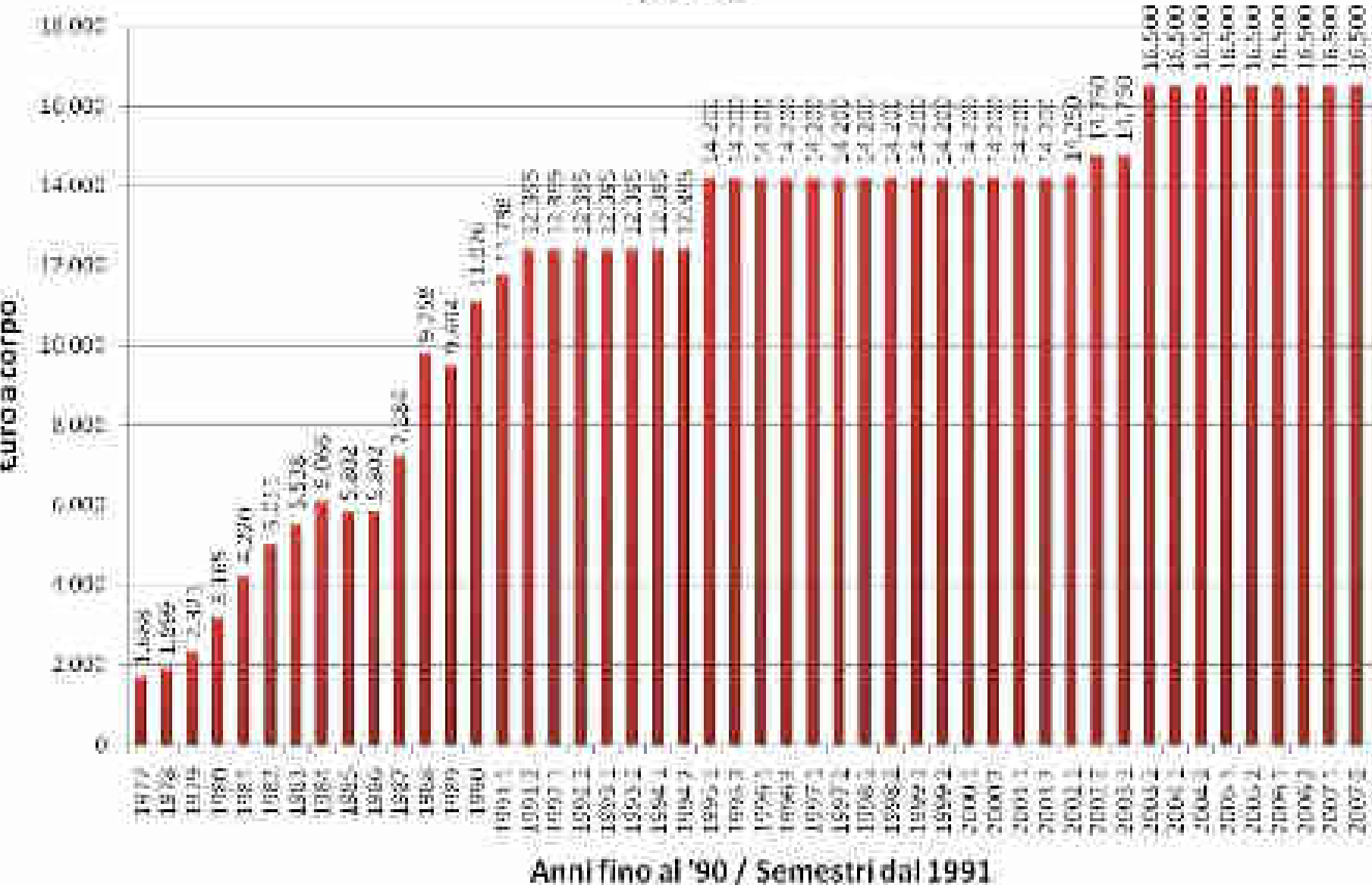
# ALCUNI ESEMPI: BOX

Milano: Baggio - Quinto Romano



# ALCUNI ESEMPI: BOX

## Bollate



# ALCUNI ESEMPI: BOX

## Cesano Boscone

