RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2026

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, [redacted] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, assicurato per l'attività professionale con polizza professionale [redacted] è stato incaricato dal Dr. Massimiliano Minardi, di procedere alla valutazione allo stato attuale di un appartamento sito in **Cinisello Balsamo (MI), Largo Milano n. 18**, di proprietà, secondo le risultanze della visura catastale storica in atti, dei Sigg. [redacted].

Situazione catastale

L'immobile risulta attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisello Balsamo come segue:

Comune	Cinisello Balsamo (C707) (MI)
Indirizzo	Largo Milano n. 18, Piano 4-7 (*)
Identificativi catastali	Foglio 51, Particella 103, Subalterno 20
Categoria	A/3 — abitazione di tipo economico
Classe	3
Consistenza	5 vani
Rendita catastale	€ 322,79
Superficie catastale	Totale 86 mq — esclusa quota aree scoperte 83 mq

Titolarità e diritti reali attuali

Alla data del 24/09/2026 l'immobile risulta intestato ai seguenti nove soggetti:

Intestatario	Nato/a	Diritto	Quota
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Si segnala che la comproprietà è frazionata tra numerosi soggetti (nove intestatari, di cui due titolari di nuda proprietà e uno di usufrutto su una quota minoritaria) e trae origine da due distinte successioni (2012 e 2024).

Descrizione tecnica

Consistenza

Abitazione P. 4°	mq. 78
Solaio P.7°	mq. 13

Ubicazione: Largo Milano n. 18, quartiere Crocetta/Casati-Brollo del Comune di Cinisello Balsamo (MI), zona residenziale a ridosso del confine con Sesto San Giovanni e Milano, ben servita da mezzi pubblici di superficie e in prossimità delle fermate della metropolitana M1 (Sesto San Giovanni) e della futura estensione M1 verso Cinisello/Monza; zona con buona presenza di servizi commerciali (supermercati, centri commerciali) e scolastici. L'edificio si presenta come un condominio pluripiano di tipo residenziale; le facciate mostrano finiture a intonaco liscio con tonalità chiara e avvolgibili/persiane in alluminio chiaro. Il contesto urbano è di tipo residenziale denso, con edifici limitrofi di analoga tipologia e alberature stradali.



Vista dell'edificio dal basso — prospetto con balconi



Vista del fabbricato dalla strada, con ingresso condominiale e alberature

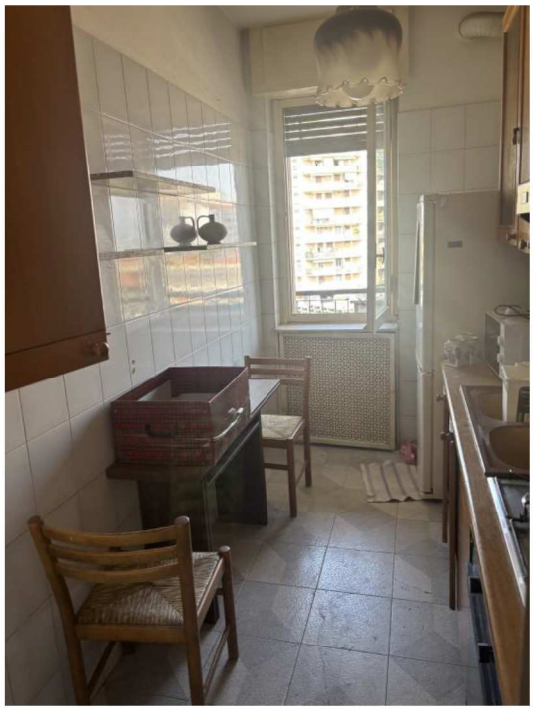
L’appartamento presenta nel soggiorno e nelle camere da letto pavimentazione in graniglia, termosifoni in ghisa a colonna, plafoniera con lampadario a bracci in stile classico. Le pareti si presentano tinteggiate a tinta unita, in stato di conservazione discreto.





Locali principali: pavimento in graniglia, porta-finestra e radiatore in ghisa

La cucina presenta rivestimento delle pareti in piastrelle in ceramica bianca fino a soffitto, pavimento in ceramica a disegno geometrico, finestra singola con radiatore sottofinestra e tapparella avvolgibile.



Cucina: rivestimento piastrellato e finiture originarie

Il Servizio igienico completo, composto da vasca da bagno, bidet, wc e lavabo, con vano lavatrice; rivestimento a piastrelle bianche con un pannello decorativo a motivo floreale, pavimento in ceramica. Impianto idrosanitario e sanitari di tipo tradizionale, non recenti; presente finestra con radiatore.



Bagno: sanitari e rivestimenti di tipo tradizionale

Criteri di stima

La stima è condotta secondo il criterio del valore di mercato per comparazione diretta: il valore unitario (€/mq) viene desunto dal confronto tra le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento e un campione di comparabili in offerta attiva nella medesima microzona, in assenza di elementi tecnici di dettaglio sull'unità in esame (stato di conservazione, piano, esposizione, pertinenze) che ne consentano una rettifica puntuale.

Zona OMI e quotazioni ufficiali

Largo Milano n. 18 ricade nel quartiere Crocetta del Comune di Cinisello Balsamo (MI); la zona OMI di riferimento più prossima è la zona D1 "Parco Nord, Bassini, Fulvio Testi, Tangenziale". Le quotazioni per le abitazioni civili/economiche sono le seguenti:

Destinazione	Fonte	Min €/mq	Max €/mq
Abitazioni civili/economiche — zona D1	OMI — Agenzia Entrate	1.780	2.180
Abitazioni — media zona Crocetta	Osservatorio Caasa / Immobiliare.it 2026	2.090	2.845

Comparabili

Sono stati selezionati i seguenti annunci attivi nella zona Crocetta/Cinisello Balsamo, reperiti presso i principali portali e agenzie immobiliari online a settembre 2026:

Comparabile	Fonte	Tipologia	Mq	Prezzo (€)	€/mq
Cinisello Balsamo, Crocetta	Tecnocasa/Tecnorete	Bilocale	43	117.000	2.721
Cinisello Balsamo, Crocetta (con giardino e portineria)	Tecnocasa/Tecnorete	Bilocale	75	185.000	2.467
Cinisello Balsamo, Viale Molise Crocetta	Tecnocasa	Bilocale	75	142.000	1.893
Cinisello Balsamo, Crocetta (ristrutturato)	Tecnocasa/Tecnorete	Trilocale	70	180.000	2.571
Cinisello Balsamo, Crocetta (con box, ristrutturato)	Tecnocasa	Monolocale	41	123.000	3.000
Cinisello Balsamo, Via E. Curiel Crocetta	Tecnocasa	Bilocale	70	145.000	2.071
Cinisello Balsamo, Viale F. Testi 176 (confine Crocetta)	Caasa/agenzia locale	Bilocale	77	185.000	2.403
Cinisello Balsamo, V.le Romagna 31	Caasa/agenzia locale	Trilocale, 8° piano	82	179.000	2.183
Cinisello Balsamo, Crocetta (con box e cantina)	Caasa/Sesto VI Immobiliare	Trilocale	102	199.000	1.951
Media comparabili (9 annunci)					2.362

Valore unitario di riferimento

Ponderando il valore centrale OMI zona D1 (€ 1.980/mq) e la media dei comparabili di zona (€ 2.362/mq,), si individua un valore unitario di riferimento prudenziale compreso in un intervallo di € 2.000 - 2.250/mq, da intendersi come stato "normale" per la zona e non rettificato per le caratteristiche specifiche dell'unità (stato di conservazione, piano, esposizione, eventuali pertinenze), verificate in sede di sopralluogo.

Determinazione del valore commerciale

Voce	Superficie		€/mq	Valore
Appartamento P.4°	mq.	80,00	2.000,00	160.000,00 €
Solaio P.7°	mq.	13,00	Valore ricompreso	/
Valore commerciale complessivo arrotondato				**160.000,00€**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 2 ottobre 2026

Il Perito

Geom. Luca Mutti