LISTINO 2026 · AGGIORNATO A NOVEMBRE 2026

Quanto valgono le case a Cinisello Balsamo *e nei comuni vicini*

Forbici di valore zona per zona, prezzi richiesti sugli annunci, tempi di vendita e sconti medi. Dati pubblici e rilevazioni di mercato, letti da chi vende case qui dal 1980.

Come si usa

1. **Trova la tua zona** alle pagine 2 e 3: la forbice al metro quadro vale per una casa in buono stato, a un piano medio con ascensore.
2. **Moltiplica per i metri** commerciali (quelli dell'atto, non quelli calpestabili): hai l'ordine di grandezza. Le colonne "trilocale" e "bilocale" lo fanno già per 90 e 60 m².
3. **Correggi** con la tabella di pagina 2: stato, piano, ascensore, spazio esterno, box. È lo stesso metodo che usiamo noi al primo passaggio.

Il numero preciso della tua casa non sta in un listino: dipende dalla via, dalla luce, dalle carte e da cosa si è venduto davvero nel tuo palazzo. Quello lo diamo gratis, per iscritto, dopo averla vista (pagina 4).

TRE NUMERI DEL 2026, A PAGINA 4

120 giorni

per vendere nell'hinterland milanese, dall'annuncio al compromesso (primo semestre 2026). A Milano città 92.

16.000 €

lo sconto medio fra prezzo chiesto e prezzo pagato su una casa da 230.000 € (7 %). È l'unico numero su cui chi vende ha il controllo.

Fuori città

i prezzi salgono (+2,5 % nell'hinterland nel primo semestre), a Milano scendono (−0,5 %): chi non compra più in città compra qui.

CINISELLO BALSAMO

Tre zone, tre forbici

ZONA	AL METRO QUADRO	TRILOCALE 90 M²	BILOCALE 60 M²
Centro	2.150 – 2.750 €	193.500 – 247.500 €	129.000 – 165.000 €
Crocetta	1.900 – 2.400 €	171.000 – 216.000 €	114.000 – 144.000 €
Robecco	1.800 – 2.300 €	162.000 – 207.000 €	108.000 – 138.000 €

Prezzo medio **richiesto** sugli annunci a Cinisello Balsamo: circa 2.400 €/m² (portali, giugno 2026, in crescita del 3-4 % sull'anno). È quello che si chiede, non quello a cui si vende: le forbici qui sopra stanno sotto di proposito. Gli altri quartieri (Sant'Eusebio, Balsamo, Campo dei Fiori, Bettola) si collocano fra il centro e le due zone esterne.

Da cosa dipende, dentro la forbice

Partenza: buono stato, piano medio con ascensore. Ogni voce sposta il valore di questa quota. Le voci si applicano una dopo l'altra.

STATO		PIANO		IN PIÙ	
Nuovo o recente	+18 %	Piano terra	−8 %	Terrazzo o giardino	+5 %
Ristrutturato	+8 %	Piano basso con ascensore	—	Box o posto auto	+4 %
Buono stato	—	Piano basso senza ascensore	−5 %	Balcone	+2 %
Da ristrutturare	−20 %	Piano alto con ascensore	+6 %	Cantina	+1 %
		Piano alto senza ascensore	−12 %		
		Casa indipendente	+5 %		

Esempio: trilocale di 90 m² in centro, ristrutturato (+8 %), piano alto con ascensore (+6 %), con box (+4 %): la forbice sale da 193.500–247.500 € a circa 230.000–295.000 €. Lo stesso trilocale da ristrutturare (−20 %) al piano terra (−8 %): 142.000–182.000 €. Dai 90 ai 115 mila euro di differenza, nello stesso quartiere.

I COMUNI VICINI

Sesto, Cusano, Bresso, Paderno, Nova, Muggiò

COMUNE	AL METRO QUADRO	TRILOCALE 90 M²	RICHIESTO SUGLI ANNUNCI (ULTIMO DATO DISPONIBILE)	IN UN ANNO
Sesto San Giovanni	2.400 – 3.000 €	216.000 – 270.000 €	3.054 € aprile 2026	+3,8 %
Cusano Milanino	2.350 – 3.100 €	211.500 – 279.000 €	2.885 € gennaio 2026	n.d.
Bresso	2.100 – 2.650 €	189.000 – 238.500 €	2.519 € marzo 2026	0 %
Paderno Dugnano	1.950 – 2.500 €	175.500 – 225.000 €	2.394 € gennaio 2026	+6,1 %
Nova Milanese	2.050 – 2.600 €	184.500 – 234.000 €	2.481 € febbraio 2026	+10 %
Muggiò	1.800 – 2.100 €	162.000 – 189.000 €	2.125 € agosto 2026	n.d.

“Richiesto sugli annunci” è la media dei prezzi chiesti sui portali nel mese indicato, non il prezzo di vendita. La forbice al metro quadro è la nostra, ed è più bassa perché parte da quello che si incassa davvero. **Cormano**: non abbiamo una rilevazione abbastanza solida da stampare; la forbice la diamo al telefono.

I quartieri che fanno la differenza

Sesto San Giovanni: Marelli, Rondò — Torretta, Rondinella — Baraggia — Restellone, Isola del Bosco — delle Corti, Pelucca — Villaggio Falck, Dei Parchi — Cascina Gatti — Parpagliona.

Cusano Milanino: Cusano, Milanino.

Paderno Dugnano: Paderno, Dugnano, Calderara, Cassina Amata, Incirano, Palazzolo Milanese, Villaggio Ambrosiano.

Muggiò: Centro, Taccona.

Bresso e Nova Milanese non si frazionano: nessuna fonte li divide, e inventare quartieri non aiuta nessuno. A Sesto fra il quartiere più caro e il più basso ballano quasi 600 €/m²: la media del comune, da sola, non rappresenta nessuno.

IL MERCATO 2026 A NORD DI MILANO

Tre numeri che contano più del metro quadro

120 giorni

per vendere nell'hinterland milanese, dall'annuncio al compromesso (primo semestre 2026). A Milano città 92.

16.000 €

lo sconto medio fra prezzo chiesto e prezzo pagato su una casa da 230.000 € (7 %). È l'unico numero su cui chi vende ha il controllo.

Fuori città

i prezzi salgono (+2,5 % nell'hinterland nel primo semestre), a Milano scendono (−0,5 %): chi non compra più in città compra qui.

Il trilocale ben tenuto è oggi la casa più richiesta a Cinisello e Sesto: è quello che a Milano, con 250-350 mila euro, non si trova più. Una casa che dopo quattro mesi è ancora in vendita non è sfortunata: è partita dal prezzo sbagliato, e i compratori lo vedono.

Dal listino al prezzo della tua casa

Il listino dà l'ordine di grandezza. Il prezzo di vendita si decide con tre cose che qui non ci stanno: **le vendite chiuse** nella tua via negli ultimi mesi, **le quotazioni ufficiali** dell'Agenzia delle Entrate per la tua zona, e **le carte** della casa (planimetria conforme, agibilità, attestato energetico). Le mettiamo per iscritto dopo un sopralluogo di venti minuti. Gratis, senza impegno e senza esclusiva: il foglio resta tuo anche se poi vendi da solo.

Vuoi il numero della tua casa, non quello della zona?

Chiama o scrivi su WhatsApp: ti richiamiamo entro un'ora in orario d'ufficio. Oppure compila il modulo su www.casanord.it.

366 270 5121

Scrivici su WhatsApp →

Fonti e avvertenze. Forbici al metro quadro: rilevazione Casa Nord su annunci e vendite in zona, confrontata con le quotazioni dei portali (settembre 2026) e tenuta sotto i prezzi richiesti. Prezzi richiesti per comune: portali di annunci, mese indicato. Sconto medio: Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, II trimestre 2026. Tempi e andamento dei prezzi: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (statistiche del II trimestre 2026) e osservatori nazionali di mercato sul primo semestre 2026. Valori indicativi, arrotondati ai 500 €: non sono una perizia e non sostituiscono la valutazione della singola casa. Casa Nord · P. IVA 14487700966 · aggiornato a novembre 2026.