



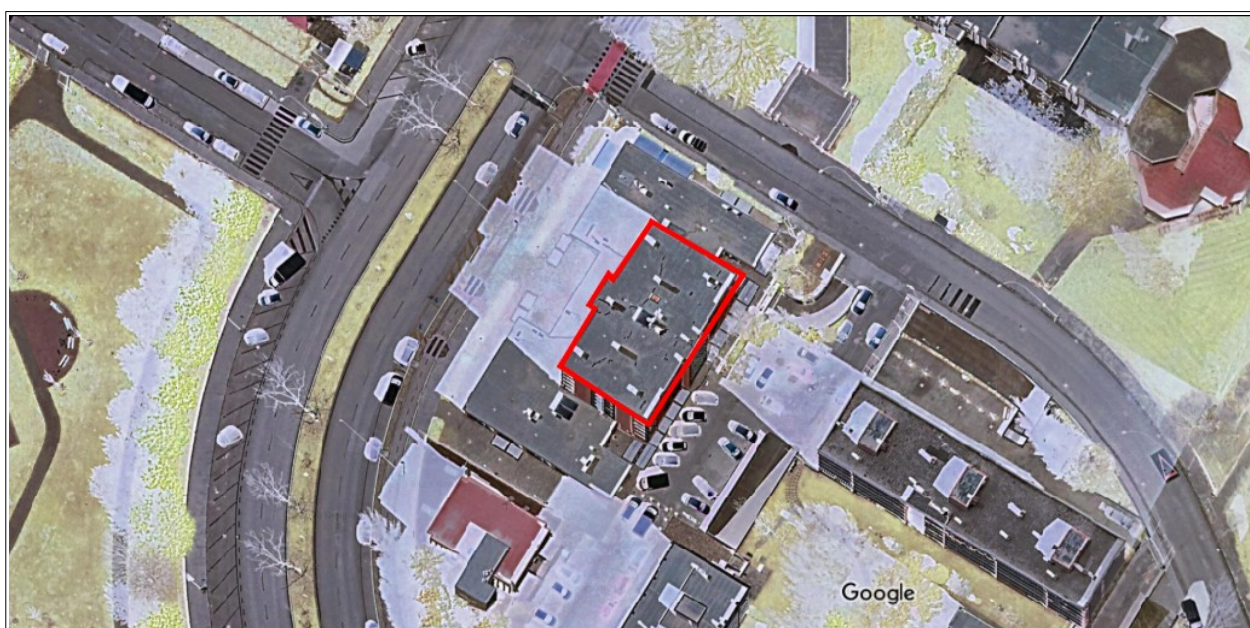
CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

RELAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE POSTA AL PIANO TERZO IN VIA LIVORNO 563 – SESTO SAN GIOVANNI

DATI CATASTALI : FG. 46 MAPP. 115 SUB. 110



La Responsabile del Servizio
tecnico Demanio e Patrimonio
arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente del Settore Edilizia Pubblica
e Global Service - Verde
arch. Antonio Di Giorgio



INDICE

A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

- *Stato dei luoghi e caratteristiche del fabbricato condominiale*
- *Notizie storiche*
- *Descrizione del fabbricato e consistenze*

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

- *Identificazione catastale*
- *Situazione urbanistica edilizia*

D) VALUTAZIONE DEL BENE

- *Considerazioni generali su caratteri metodologici*
- *Consistenza del bene*
- *Ricerca valori di mercato*
- *Valutazione*

E) SINTESI VALUTATIVA

A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore venale per l'alienazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale e relative pertinenze posti in:

Sesto San Giovanni, Via Livorno 563

Di seguito si riporta la descrizione dei locali, l'identificazione catastale e la situazione urbanistico edilizia nonché la valutazione del bene

B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Stato dei luoghi e caratteristiche generali del fabbricato condominiale

Il complesso immobiliare a cui appartiene l'appartamento oggetto della presente perizia è ubicato a sud est della Città di Sesto San Giovanni al confine con il Comune di Milano – zona Crescenzago/Padova.

Gli edifici del quartiere sono stati quasi tutti costruiti a partire dal 1970, principalmente dal Comune di Sesto San Giovanni o da Cooperative Edilizie in edilizia convenzionata, o dall'Istituto Case Popolari di Milano, che hanno così urbanizzato un'area che precedentemente si configurava come agricola con la presenza di alcune villette di proprietà privata ancora oggi esistenti lungo la via Livorno e le vie limitrofe. La zona è collegata al centro di Sesto San Giovanni, alle stazioni della metropolitana e a Milano tramite linee di superficie gestite da ATM. Nella zona vi sono tutti i servizi principali come scuole di tutte le categorie, presidi e uffici dell'ATS e ASST, nonché il comando della Polizia Locale.

Notizie storiche

L'immobile in questione è stato costruito, dall'Impresa S.C.I. S.p.a. nei primi anni del 1990 con concessione edilizia n. 12/93 rilasciata in data 12 giugno 1995 prot. gen. 29392 – prot. sez. n. 761.

L'area su cui insiste l'immobile è stata oggetto di Convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 35 7° comma della Legge 22/10/1971 n° 865, tra il Comune di Sesto San Giovanni, il C.I.M.E.P. e l'Impresa S.C.I. S.p.a. per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie per edilizia economico – popolare lotto 2 SS 5 giusto atti del Notaio Dott. E. Lainati in data 12/11/1994 repertorio 18774. L'atto è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale in data 17/03/1994 n. 63.

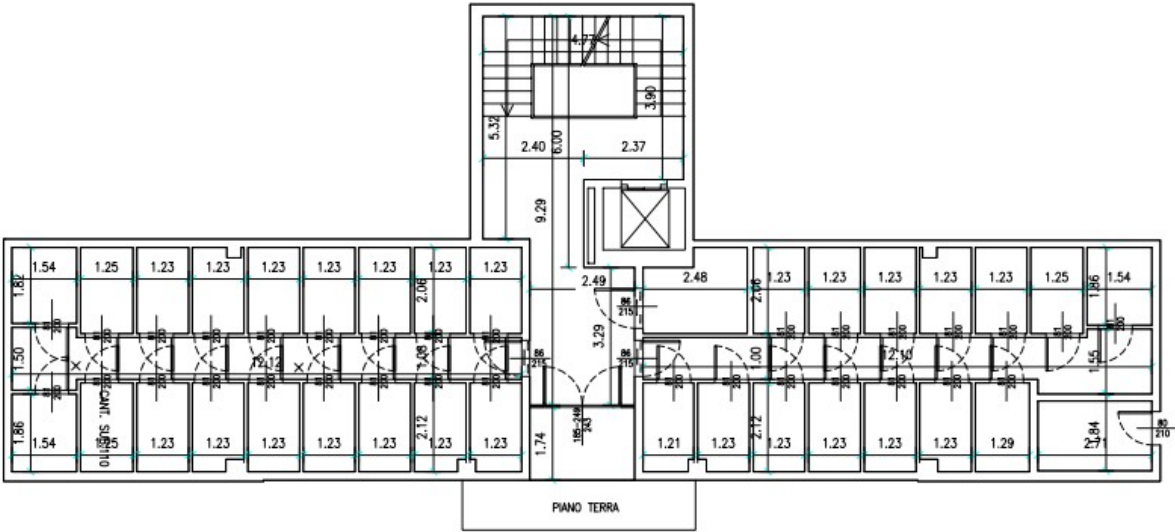
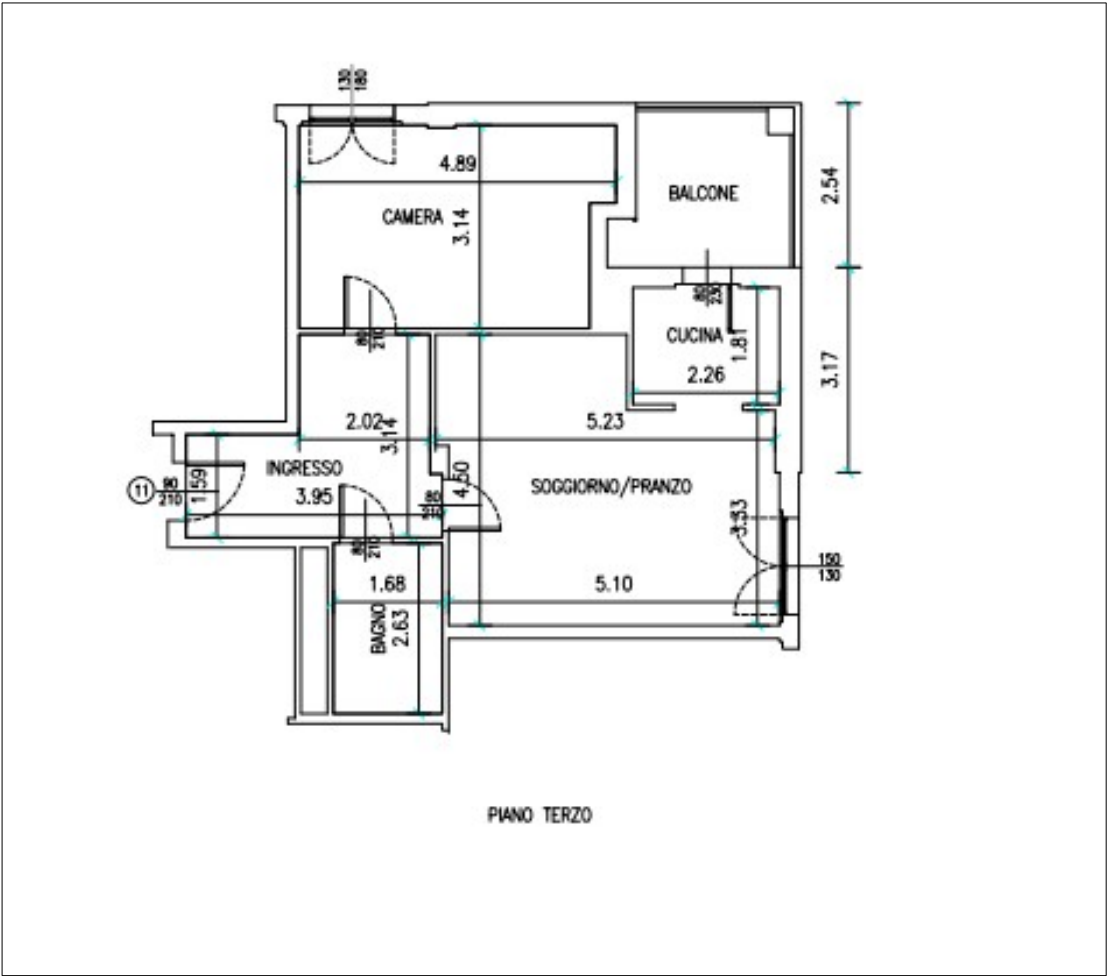
Il bene è stato acquisito al patrimonio pubblico comunale giusto atti del notaio Dott. E. Lainati in data 23/11/1994, repertorio 181576/21406 e Deliberazione di G.C. del 28/07/1998 atto n. 580.

Descrizione fabbricato e consistenze dei locali

L'unità immobiliare è inserita in una palazzina di cinque piani fuori terra oltre il piano terra con destinazione ad uso commerciale e due piani interrati, il primo destinato a posti auto di proprietà comunale, il secondo ad uso boxes per auto di proprietà privata, con accesso carraio direttamente dalla via Livorno. L'unità immobiliare in esame si trova al piano terzo. Ogni unità immobiliare è dotata di cantina, posta al piano terra ma non ha posti auto o box per auto collegato di pertinenza. Ogni appartamento presenta inoltre impianto elettrico e autonomo impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

La proprietà comunale oggetto di stima è costituita da due ampi locali, il soggiorno/pranzo avente una superficie netta pari a mq. 20,31, lo spazio cucina pari a mq. 4,04, la camera di mq. 14,55 netti e un servizio igienico, privo di illuminazione e aerazione naturale, avente una superficie netta di mq. 4,41. La superficie complessiva commerciale dell'intero alloggio è pari a mq. 60,44, oltre ad un balcone avente una superficie totale netta di mq. 5,94 e la cantina di mq. 2,65. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70.

La consistenza dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima deriva dal rilievo diretto e misurazioni effettuate sul posto da personale dipendente o incaricato dal comune stesso.

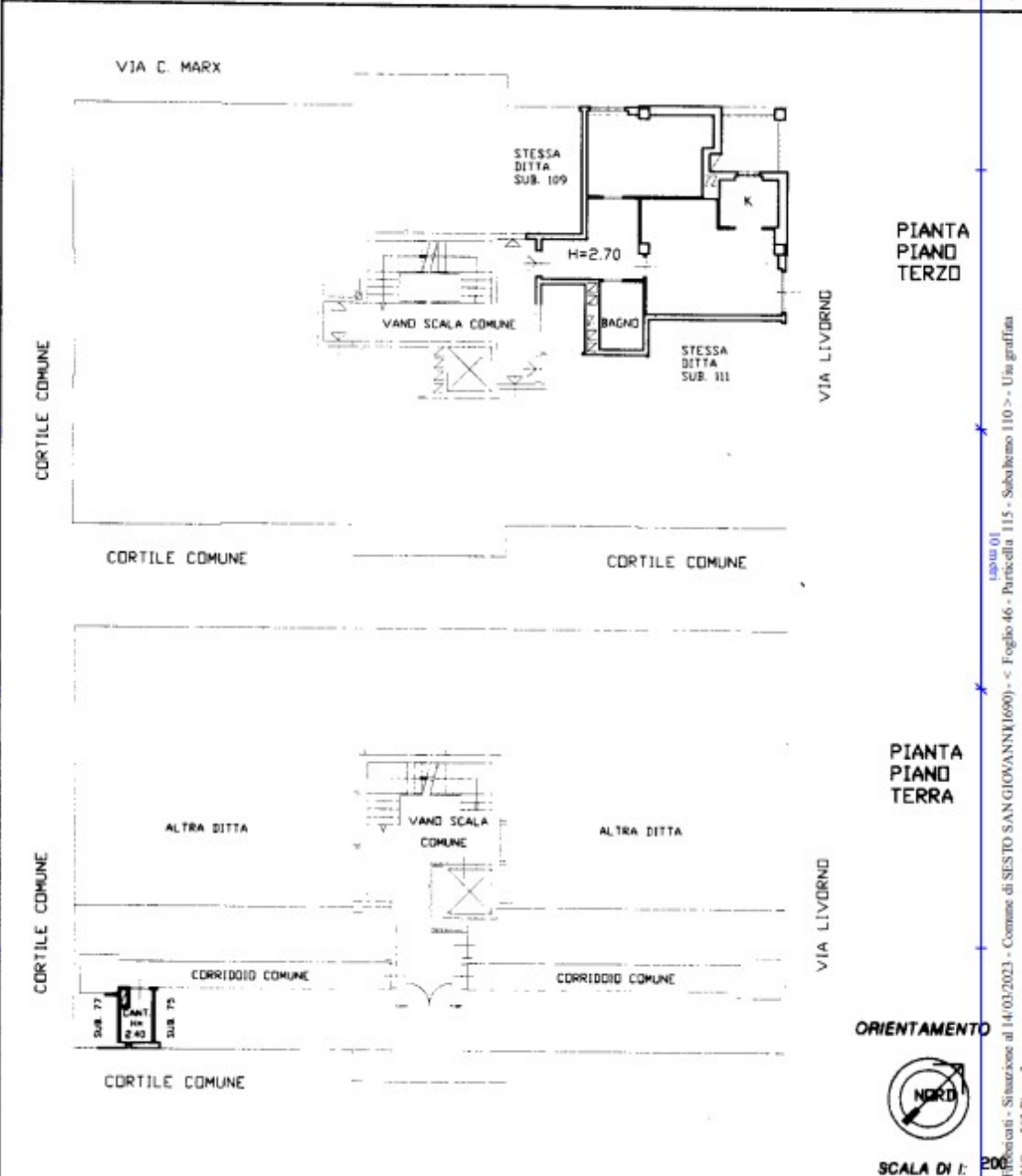
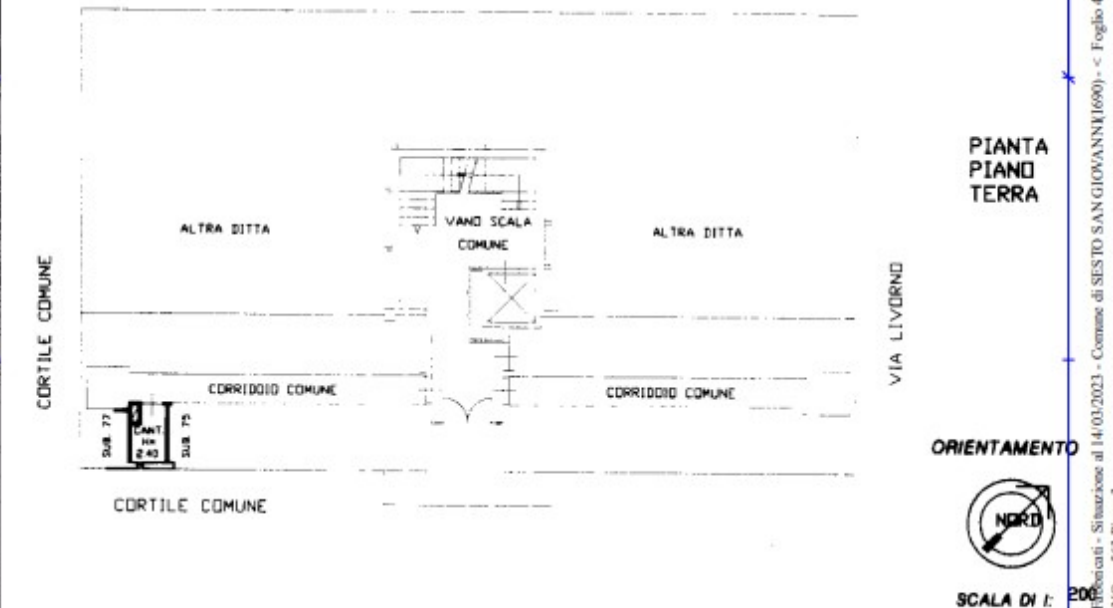


C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

Identificazione catastale

Al Catasto del Comune di Sesto San Giovanni il bene è intestato alla ditta "Comune di Sesto San Giovanni" ed è censito al Fg. 46 mapp. 115 sub. 110

 Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali		Data: 14/03/2023 Ora: 11.37.20 Segue Visura n.: T177714 Pag: 1										
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023												
Dati della richiesta		Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690) Provincia di MILANO Catasto Fabbricati Foglio: 46 Particella: 115 Sub.: 76										
INTESTATO												
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)		(1) Proprietà									
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	115	76 110			A/3	3	4 vani	Totale: 65 m² Totale: colase scoperte**: 63 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LIVORNO n. 563 Piano 3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -										
Mappali Terreni Correlati Codice Comune I690 - Foglio 46 - Particella 115												
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	115	76 110			A/3	3	4 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0715709 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 250725.1/2014)
Indirizzo		VIA LIVORNO n. 563 Piano 3										
Notifica		Partita										
		Mod.58 -										

MODULARIO F. n. 1010 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. 563 (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di SESTO SAN GIOVANNI via LIVORNO civ. 563			
			
			
ORIENTAMENTO 			
SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal GEOMETRA SIMONETTI OLIVIO Iscritto all'albo dei GEOMETRI LODI	
Ultima planimetria catastale F. 45 R. 115 Sub. 76		Riservato all'Ufficio Catasto di Sesto San Giovanni - Situazione al 14/03/2023 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (690) - < Foglio 46 - Particella 115 - Subalmeno 110 >> - Una grafina VIA LIVORNO n. 563 - Piano 3	
Data presentazione: 03/03/2018 - Data: 14/03/2023 - Richiedente: MDNGLG03D200-205E Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)			

Situazione urbanistica edilizia

In data 6 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, della Variante Generale al PGT del comune di Sesto San Giovanni che, pertanto, è diventata il nuovo strumento di governo del territorio di Sesto.

L'immobile di Via Livorno 236, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, ricade nella destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30,) normato dal documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione", di cui si riporta il testo:

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatisi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITA'

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- · Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;
- · Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;
- · Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- · Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- · Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- · Le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come illustrato nel "Glossario delle definizioni":

IF (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 0,70$ mq/mq o **SL** (Superficie Lorda) esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.

IC (Indice di copertura) $\leq 40\%$

ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS (Distanza dal ciglio stradale) $\geq 5,00$ m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.1

DC (Distanza dai confini) $\geq 1 / 2$ H edificio e comunque non inferiore a 5,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza, a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.2

DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) $\geq 1 / 2$ H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H edificio (altezza dell'edificio) ≤ 25 m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla Tav. PS.03 "Il progetto per la città" per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni – 3. Definizione degli interventi edilizi".

D) VALUTAZIONE DEL BENE

Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Per quanto indicato in premessa, si tratta di determinare il valore venale in libero mercato dell'unità immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, considerando tutte le possibili variabili tra cui il coefficiente di conservazione ed i coefficienti di ragguaglio per le varie destinazioni dei locali.

Consistenza del bene

Come previsto dal Borsino immobiliare, le valutazioni puntuali sullo stato dell'immobile devono essere elaborate associando la superficie commerciale lorda dell'unità stessa, che nel presente caso si rispecchia nei seguenti valori:

- appartamento superficie lorda = _____ mq. 60,440
- balcone superficie lorda – valore ragguagliato
incidenza 25% = mq. $5,94 * 0,25$ di coefficiente = _____ mq. 1,485
- cantina superficie lorda – valore ragguagliato
incidenza 25% = mq. $2,65 * 0,25$ di coefficiente = _____ mq. 0,662

per complessivi _____ **mq. 62,590**

Ricerca valori di mercato

Per determinare il più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato relativamente ai prezzi di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili per zona, destinazione d'uso ed epoca e verificare il tutto con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzie immobiliari

Da indagini presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari della zona e dalla cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate e i più importanti siti internet, il valore del prodotto edilizio medio che si è raggiunto è il seguente:

Agenzie immobiliari

Da indagini presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari della zona e dalla cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate e i più importanti siti internet, il valore del prodotto edilizio medio che si è raggiunto è il seguente:

VIA	ZONA	DESTINAZIONE	CONDIZIONI	MQ.	PREZZO	VALORE €/MQ.	30/12/99	FONTE
F.lli di Dio	Cascina Gatti	residenziale	buone	66	138.000	2.090,91	12/07/23	Immobiliare.it
F.lli di Dio 254	Cascina Gatti	residenziale	buone	145	259.000	1.786,21	19/06/23	Immobiliare.it
Via Livorno 73	Cascina Gatti	residenziale	buone	66	160.000	2.424,24	07/07/23	Immobiliare.it
Via Livorno (*)	Cascina Gatti	residenziale	buone	102	238.000	2.333,33	02/09/23	Immobiliare.it
Via Pace 200	Cascina Gatti	residenziale	buone	80	195.000	2.437,50	02/08/23	Immobiliare.it
valore medio al mq						2.214,44		

(*) per questo immobile al valore richiesto è stato detratto l'importo di €.30.000 per il box.

Al valore medio sopra individuato occorre togliere circa il 10% che rappresenta lo sconto medio in fase di contrattualizzazione.

Il valore medio ricavato dal mercato immobiliare ammonta pertanto a € 1.993,00

Listini immobiliari

Si è provveduto a verificare il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – nel 2° semestre 2022 (ultimo dato dell'aggiornamento), in zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione", per la destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili, stato conservativo NORMALE la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2022 – zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione" con destinazione residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	normale	1.350	1.700

Da cui risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore medio della tipologia residenziale pari a 1.525,00 €/mq.

Di conseguenza, in considerazione anche del valore medio reperito dall'analisi dei prezzi utilizzati dalle Agenzie immobiliari di cui sopra (**1.993,00 €/mq**), **si ritiene di determinare il valore di mercato medio pari ad € 1.759,00 €/mq.**

I valori di mercato in generale sono determinati in base a considerazioni ed un procedimento logico estimale il cui risultato è soggetto ad una tolleranza che comunemente viene riconosciuta +/- 5%.

Poiché trattasi di valore a base d'asta senza diritto di prelazione preventiva ed in considerazione del particolare momento del mercato immobiliare si ritiene di indicare ai fini dell'espletamento delle procedure di asta un valore prudenziale sempre nell'ambito dell'apprezzamento estimale.

Valutazione

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle dimensioni, della funzionalità, delle finiture e degli impianti nonché dello stato di manutenzione, di piano e della vetustà, si assume un valore unitario di **€. 1.759,00/mq**, riferito ad una destinazione residenziale di tipo ordinario da applicare alla superficie dell'unità immobiliare. Il valore del bene è pertanto pari a

$$\text{Valore} = \text{mq. } 62,59 \times 1.759,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 110.095,81$$

E) SINTESI VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, in definitiva, si indica come valore minimo ed a base d'asta per il bene in argomento, a corpo e ipotizzato libero, l'importo arrotondato di

€.110.000,00

Allegati:

Comparbili

Documentazione fotografica

**RELAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
POSTA AL PIANO SESTO IN VIA LIVORNO 563 – SESTO SAN GIOVANNI**

DATI CATASTALI : FG. 46 MAPP. 115 SUB. 110

RICERCA COMPARABILI SETTEMBRE 2023

Appartamento in Vendita

VIA FRATELLI DI DIO Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 138.000

Riferimento: 2/557



Locali: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Totale piani: 4

Spese condominiali: 125 € Mensili

Bagni: 1

Balcone: Sì

Giardino: Nessuno

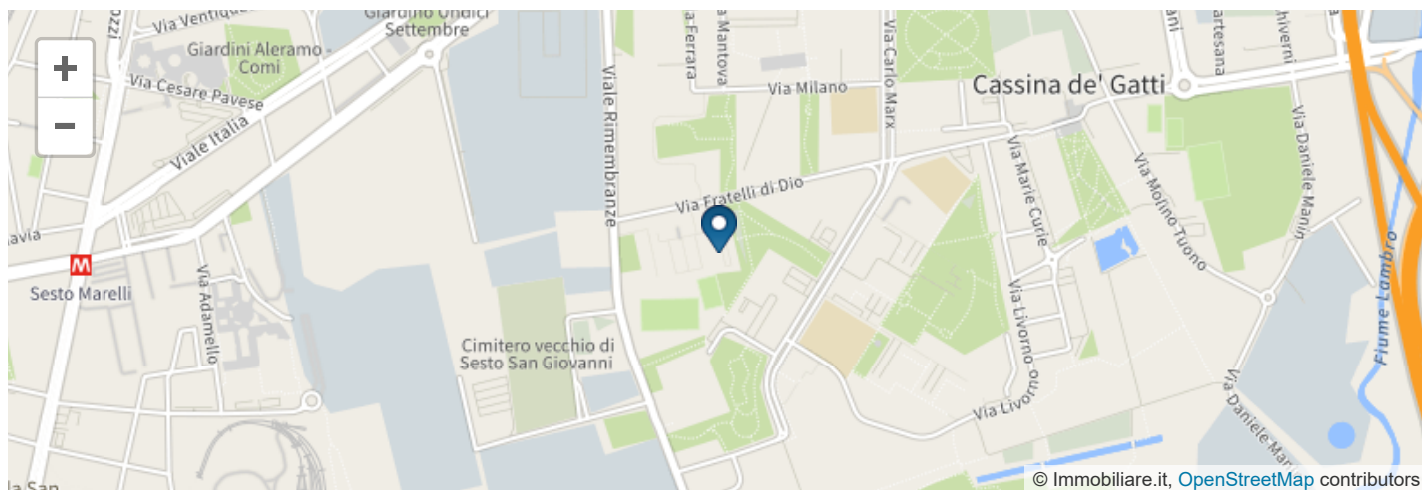
Superficie: 66 m²

Piano: 3

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 182,55 kWh/m² anno

Descrizione: Rif 2/557 L'Abbruzzi Gruppo Immobiliare in Sesto San Giovanni al confine con Milano Q.re Adriano, in stabile civile in ottimo stato con giardino condominiale, interessante bilocale di mq.66 sito al terzo piano senza ascensore, L'appartamento gode di una tripla esposizione est-nord-ovest ed è così composto: ingresso, soggiorno con cucina, ampia balconata, disimpegno, camera da letto, bagno, annesso vano cantina al...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

04/09/2023

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

Appartamento in Vendita

Via Fratelli di Dio 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti
€ 259.000
Riferimento: DIDIO254P4


Locali: 4

Riscaldamento: Centralizzato

Piano: 4

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 250 € Mensili

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale piani: 8

Stato: Da ristrutturare

 Superficie: 145 m²

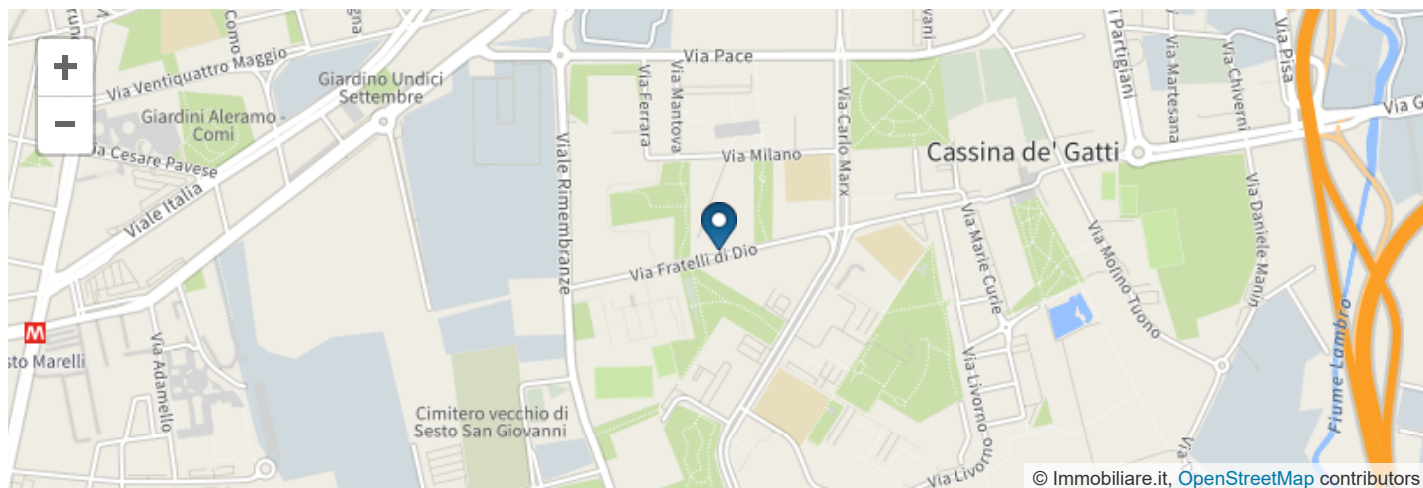
Balcone: Sì

Ascensore: Sì

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Descrizione: Fondocasa Sesto Centro, propone splendida soluzione di 4 ampi locali oltre cucina abitabile e doppi servizi ubicata nel condominio di via F.lli Di Dio n.254 ed è posta al quarto piano (di sette piani totali). Accedendo dalla porta blindata troviamo un ampio ingresso, che conduce al soggiorno di oltre 20 mq e alla spaziosa camera da letto, sul lato nord-est troviamo l'ampia cucina abitabile, proseguendo lungo il...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su


Immobiliare.it

Appartamento in Vendita

Via Livorno 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti
€ 160.000
Riferimento: Livorno 73


Locali: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Totale piani: 5

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Ascensore: Sì

Arredamento: Solo Cucina Arredata

 Superficie: 66 m²

Piano: Piano rialzato

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 70 € Mensili

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 179,51 kWh/m² anno

Descrizione: Via Livorno, quartiere di Cascina de Gatti, in zona di sviluppo residenziale e commerciale provvista di tutti i principali servizi quali supermercati, scuole, farmacie, bar e ristoranti ma anche parchi, giardini e campi da gioco, nelle immediate vicinanze della fermata dell'autobus che permette di raggiungere la Metropolitana Sesto Rondò – Marelli ed in prossimità dei raccordi autostradali con le Tangenziali Est e...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

04/09/2023

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

Appartamento in Vendita

Via Livorno 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 268.000

Riferimento: SG14



Locali: 4

Riscaldamento: Centralizzato

Piano: 2

Giardino: Nessuno

Spese condominiali: 200 € Mensili

Bagni: 2

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 5

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 102 m²

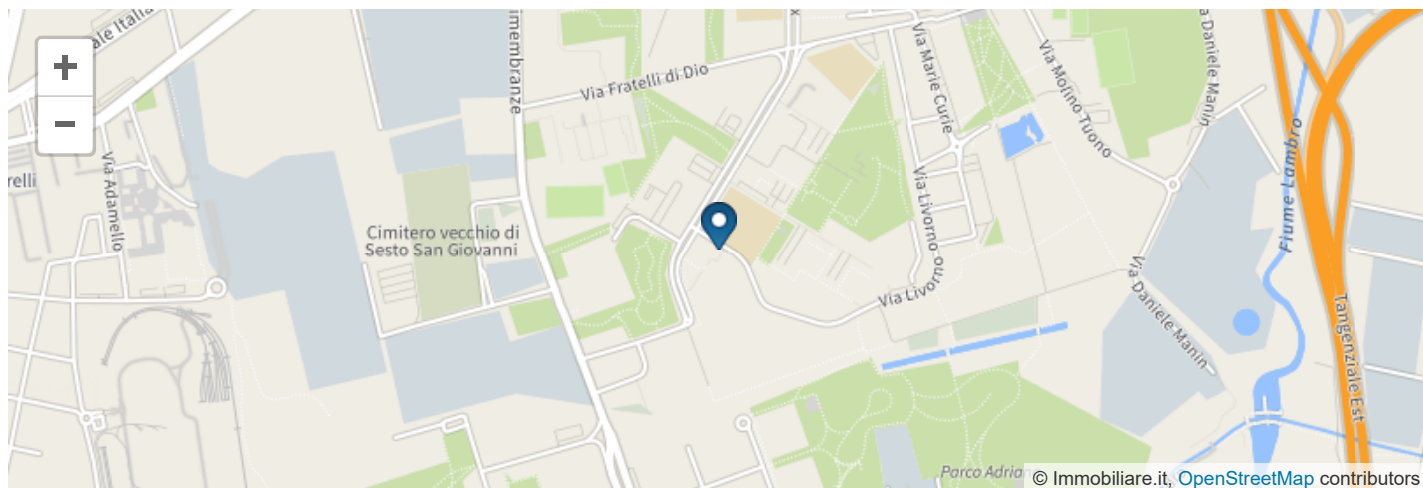
Balcone: Sì

Ascensore: Sì

Arredamento: Parzialmente Arredato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Via Livorno, 545 a confine con Milano - Proponiamo in vendita luminoso quadrilocale di 102 mq luminoso con doppia esposizione e box auto singolo. INTERNO: Immobile tenuto in ottime condizioni interne, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura semi abitabile, affaccio su ampio balcone vivibile, ripostiglio e prima camera matrimoniale, disimpegno con due bagni uno padronale finestrato e uno di servizio...



04/09/2023

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

Appartamento in Vendita

Via Umberto Pace 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 195.000

Riferimento: 200/T



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 1

Cucina: A vista

Totale piani: 4

Spese condominiali: 96 € Mensili

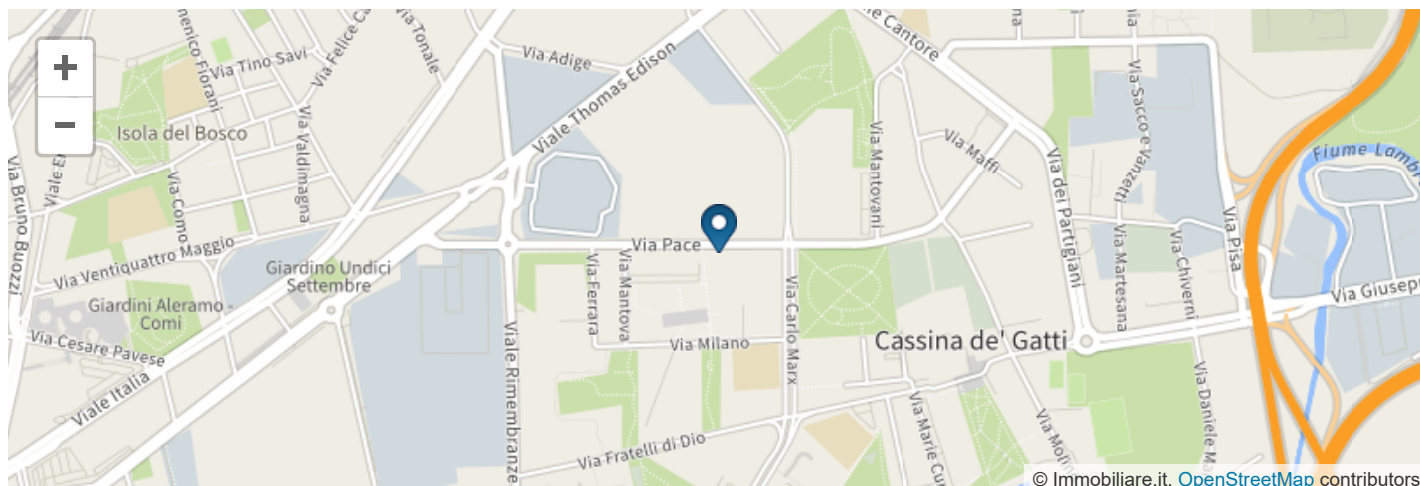
Superficie: 80 m²

Balcone: Sì

Giardino: Comune

Classe energetica Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Rif: 200/T - Rif: 200/T - Avere un affaccio che dona luminosità all'ambiente è un must per te? - Una soluzione già pronta da vivere è quello che cerchi? ALLORA FERMATI! ABBIAMO QUELLO CHE FA PER TE! Ci troviamo in pieno centro a CASCINA GATTI, quartiere inserito nell'area urbana di Sesto San Giovanni di cui occupa la parte orientale al confine con Cologno Monzese. La zona è fornita di tutti i servizi di prima...



04/09/2023

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it