



*Specializzati sulle aste  
immobiliari*

*SERVIZI E CONSULENZE PER:*

- ACQUISTARE ALL'ASTA*
- ESECUTATI*
- PROCEDURE FALLIMENTARI*
- SALDI A STRALCIO*
- INVESTIMENTI IMMOBILIARI*

***PROPOSTA  
DESIO  
Via per Seregno***

# OPERAZIONE DI TRADING IMMOBILIARE

Trattasi di immobile acquistato all'asta da Fri Immobiliare con lo scopo di ristrutturarlo e rivenderlo al mercato libero ad un prezzo concorrenziale.

Dopo un'attenta analisi del mercato si è deciso di mettere in vendita l'immobile ristrutturato ad un prezzo di 140.000 €.



BROCHURE

Desio

Via per Seregno



# Desio, Via per Seregno

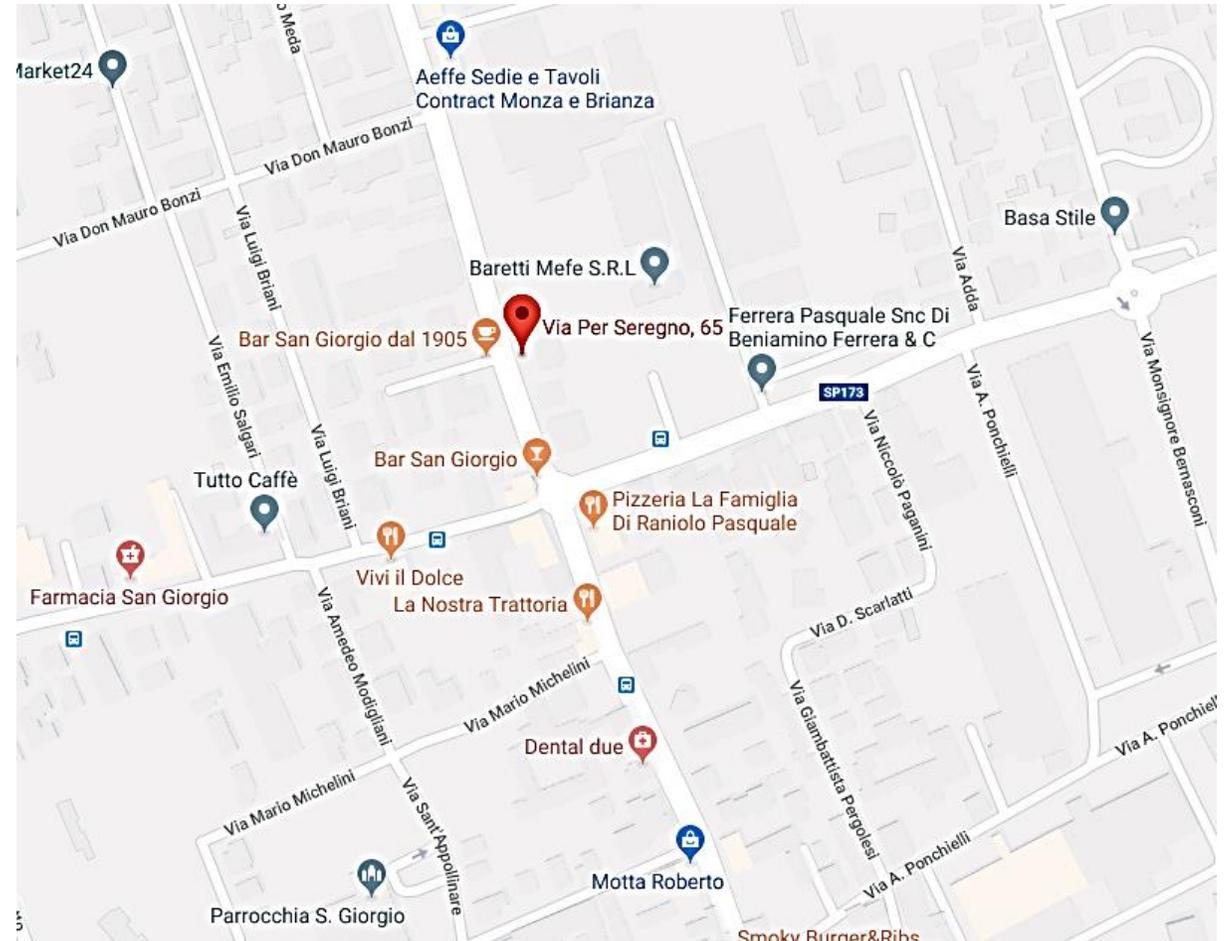
Desio – Frazione San Giorgio

L'appartamento termoautonomo fa parte di una palazzina in zona tranquilla e riservata.



## Punti di interesse

- Farmacia S. Giorgio (350 m, 2 min in auto)
- Scuola primaria «Umberto Tagliabue» (450 m, 2 min in auto)
- Simply market (1,1 km, 2 min in auto)
- Stazione di Desio (1,2 km, 4 min in auto)
- ISIS Liceo Scientifico «Enriques» (1,4 km, 5 min in auto)
- Biblioteca civica comunale (1,7 km, 5 min in auto)
- Parco Tittoni (1,7 km, 5 min in auto)
- Largo Bades Powell (1,7 km, 5 min in auto)
- Scuola media De Amicis (1,8 km, 3 min in auto)
- Basilica SS. Siro e Materno (2,2 km, 7 min in auto)
- Energy palestre (2,4 km, 6 min in auto)
- Ufficio postale (2,5 km, 8 min in auto)
- Asilo Nido Bum Bum Desio (3,2 km, 7 min in auto)
- Uci Cinemas Lissone (3,6 km, 8 min in auto)
- Ospedale di Desio (3,6 km, 9 min in auto)



La Città di Desio si trova nella parte meridionale della Brianza, nell'alta pianura lombarda; è lambita, nella sua parte est, dalla superstrada SS 36 del Lago di Como e dello Spluga (detta anche Nuova Valassina), che attraversa tutta la Brianza passando in prossimità di Muggiò, Lissone, Desio, Seregno, Carate Brianza, Verano Brianza e Giussano.

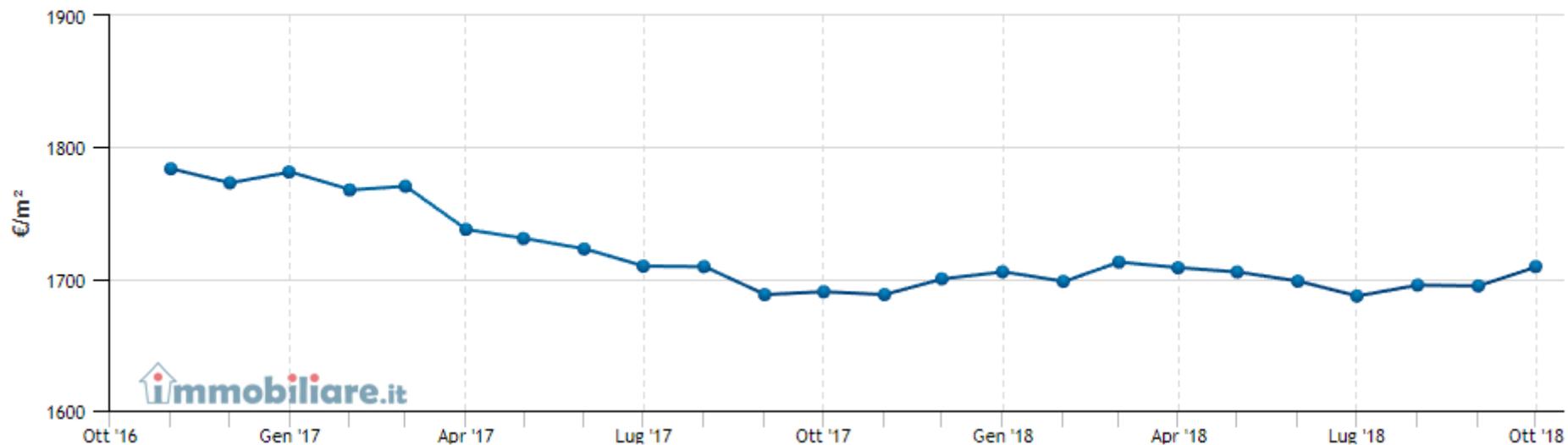
La stazione di Desio è una stazione ferroviaria della linea Chiasso-Milano posizionata nel comune di Desio poco distante dalla frazione di San Giorgio. L'impianto è situato in viale alla Stazione, adiacente a via Tagliabue e alla zona industriale di via Filippo da Desio.



## Prezzo medio richiesto in vendita

Comune di Desio (MB) | Ultimi 24 mesi

 Incorpora grafico

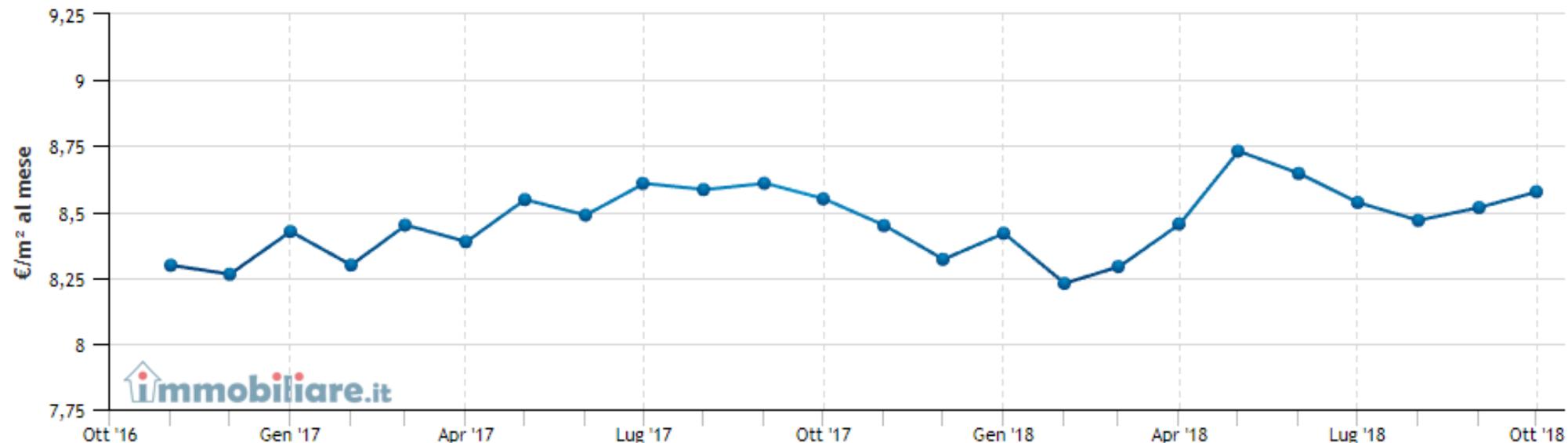


	Gen '17	Apr '17	Lug '17	Ott '17	Gen '18	Apr '18	Lug '18	Ott '18
<b>Prezzo Medio</b>	1.781	1.738	1.710	1.690	1.705	1.708	1.687	1.709
Appartamento	1.799	1.757	1.723	1.704	1.712	1.714	1.686	1.718
Attico/Mansarda	1.988	2.054	1.979	1.910	1.883	1.981	2.227	2.124
Casa indipendente	1.351	1.065	1.032	1.122	1.231	1.263	1.163	1.162
Palazzo/Stabile	nd	nd	1.714	nd	nd	1.310	1.310	1.207
Rustico/Casale	641	787	732	864	976	894	552	604
Villa	1.513	1.547	1.660	1.621	1.775	1.711	1.681	1.632
Villetta a schiera	1.807	1.697	1.719	1.669	1.674	1.658	1.562	1.547
Loft/Open space	2.333	2.333	1.874	1.874	1.813	1.553	1.553	1.182

### Prezzo medio richiesto in affitto al mese

Comune di Desio (MB) | Ultimi 24 mesi

Incorpora grafico

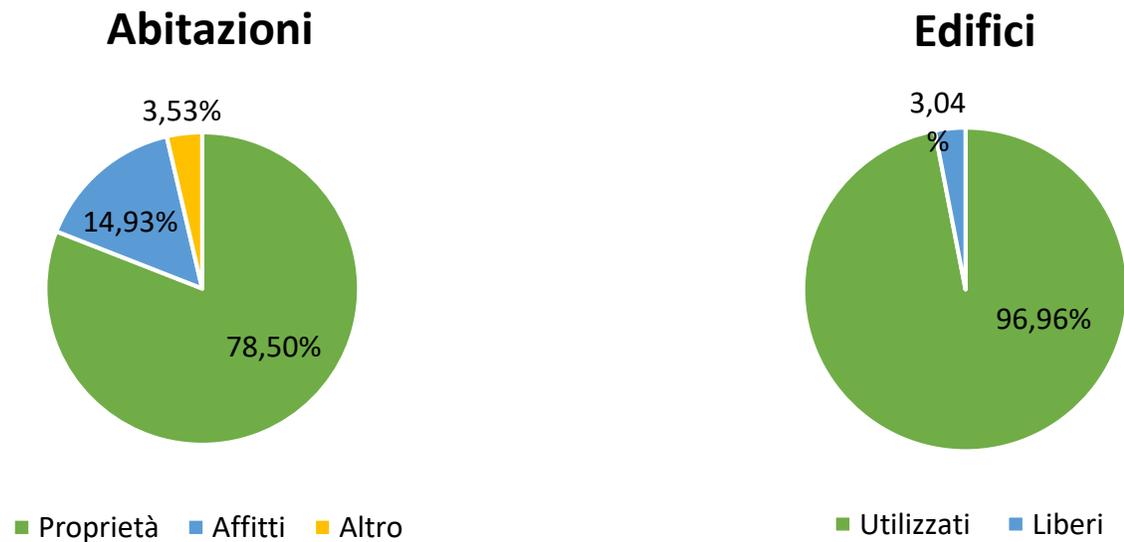


	Gen '17	Apr '17	Lug '17	Ott '17	Gen '18	Apr '18	Lug '18	Ott '18
Prezzo Medio	8,43	8,39	8,61	8,55	8,42	8,45	8,54	8,58
Appartamento	8,43	8,39	8,61	8,55	8,42	8,45	8,54	8,58
Attico/Mansarda	nd	nd	8,46	nd	nd	nd	nd	nd



# Informazioni e statistiche relative agli immobili nel comune di Desio

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Desio. Nel territorio comunale vi sono 6.748 edifici, di cui il 96.96% risulta utilizzato. Il 78.5% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 14.93% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Desio è stata costruita prima del 1920.





## Andamento del Mercato Immobiliare a Desio

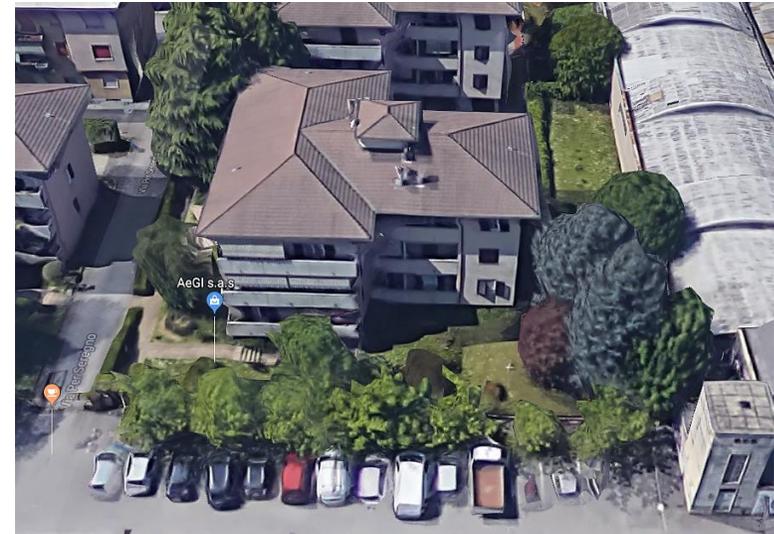
---

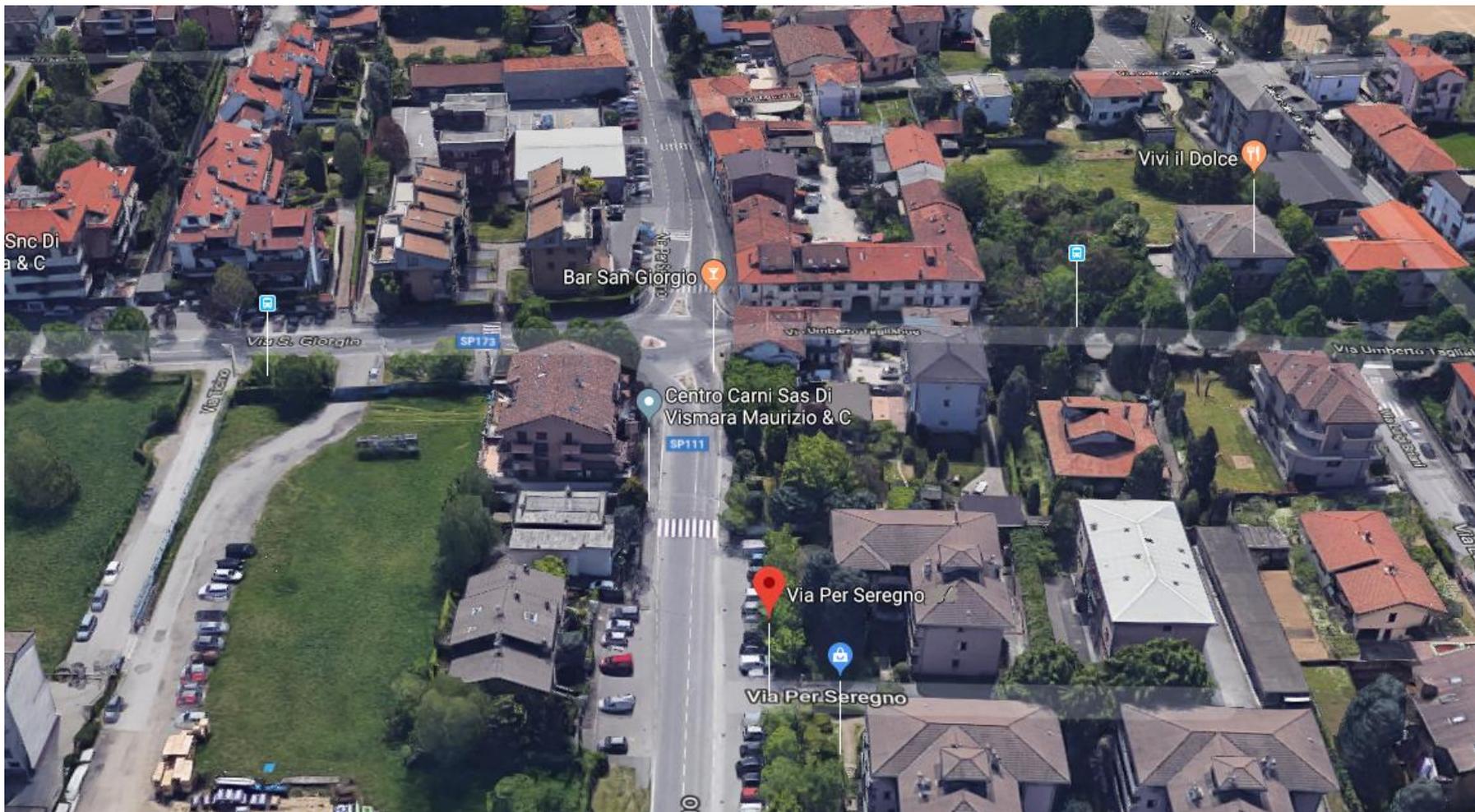
Desio è un comune di 41.684 abitanti della provincia di Monza e Brianza. Dista circa 6 km da Monza ed è situato a circa 21 km da Milano nella bassa Brianza.

Monza e la Brianza confermano la capacità di richiamare investimenti immobiliari, grazie anche alla dinamicità imprenditoriale che da sempre è l'elemento identificativo del nostro territorio, spesso scelto come luogo in cui vivere per gli elevati standard qualitativi. Questa relazione "alta produttività – qualità della vita" dà ragione di un mercato immobiliare in movimento che va di pari passo con l'andamento economico e imprenditoriale

## Desio, Via per Seregno

Trilocale di 80 mq P3 + box





€ 140.000

Trilocale di 80 mq commerciali, con annessa cantina al piano interrato e box singolo.

L'appartamento è posto al piano terzo, ed è così composto: soggiorno, cucina ripostiglio bagno, due camere e un balcone.

Riscaldamento autonomo

Classe energetica G (296,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno)

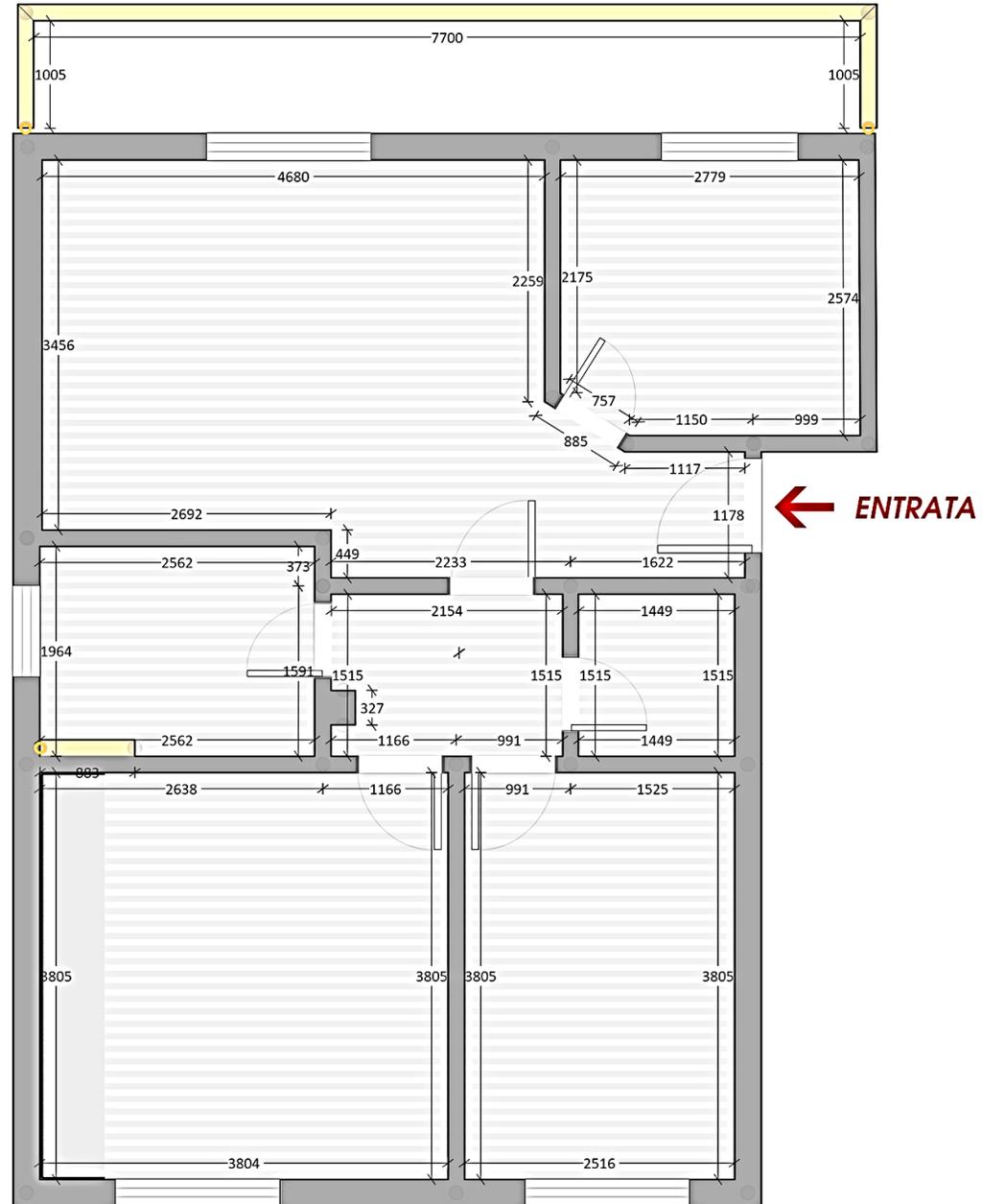






# PIANO TERZO







# CONFRONTO VENDITE

## nel raggio di 500 metri

- Trilocale Via per Seregno, Desio di 80 mq
- **€ 165.000**
- Trilocale Via Umberto Tagliabue, Desio di 92 mq
- **€ 165.000**
- Trilocale Via Luigi Capuana, Desio di 90 mq
- **€ 170.000**



# CONFRONTO AFFITTI

**Il prezzo di locazione per Trilocale di 80 mq è di circa 600 € al mese.**

- Trilocale in Via Pozzo Antico, Desio di 90 mq  
**€ 580 al mese**
- Trilocale in Via Gaetana Agnesi, Desio di 85 mq  
**€ 600 al mese**
- Trilocale in Via Alessandro Manzoni, Desio di 85 mq  
**€ 600 al mese**
- Trilocale in Via Giuseppe Garibaldi, Desio di 90 mq  
**€ 630 al mese**
- Trilocale in Via Monte Rosa, Desio di 70 mq  
**€ 650 al mese**

**INSERISCI QUI  
IL LOGO DELLA TUA  
AGENZIA!**  
*(visita la sezione profilo)*

Via Per Seregno, 65

Desio

Appartamento

3 locali

1 Bagno

80 m<sup>2</sup>

Pari Al Nuovo



Report eseguito da FM Finance srl FM Finance srl in data 24 maggio 2019

## ANALISI DEL MERCATO DI ZONA

Conoscere l'offerta presente in vendita nella propria zona permette di identificare meglio i pro ed i contro del proprio immobile



### IMMOBILI IN VENDITA

Agenzia 96,98%  
Privato 3,02%



### IMMOBILI PER LOCALI

Monolocale 3,02%  
Bilocale 22,82%  
Trilocale 43,29%  
4 o più locali 30,87%



### IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Appartamento 88,45%  
Villa 9,03%  
Plurifamiliare 2,17%  
Box Auto 0,36%



### IMMOBILI PER CONDIZIONE

Pari al Nuovo / Ristrutturato 24,64%  
Buono 51,07%  
Da ristrutturare 6,07%  
Nuovo / In Costruzione 18,21%



### PRESENZA DI ASCENSORE

Senza ascensore 74,83%  
Con ascensore 25,17%



### PRESENZA DI BOX AUTO

Nessuno 74,16%  
Singolo 17,79%  
Doppio 8,05%

# ANALISI COMPARATIVA



NUMERO NUOVE COSTRUZIONI	TEMPO MEDIO SUL MERCATO	IMMOBILI SIMILI IN VENDITA	IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO
45	261	116	8

## IMMOBILI CONCORRENTI

Individuare gli immobili direttamente concorrenti presenti in vendita è il primo passo per una corretta valutazione del prezzo

Bilocale via Gabriele D'Annunzio 9,...		Trilocale via Don Luigi Sturzo, Lis...		Trilocale via Luigi Capuana, Desio	
					
Appartamento - 137.000 € distanza: 0,57 km		Appartamento - 219.000 € distanza: 0,84 km		Appartamento - 170.000 € distanza: 0,29 km	
	LOCALI: 2		LOCALI: 3		LOCALI: 3
	METRATURA: 70		METRATURA: 90		METRATURA: 90
	PIANO: 2/2		PIANO: 4/4		PIANO: 3/3
	CONDIZIONI: Pari al Nuovo		CONDIZIONI: Pari al Nuovo		CONDIZIONI: Pari al Nuovo
	T. MERCATO: 211		T. MERCATO: 202		T. MERCATO: 311
	PREZZO m <sup>2</sup> : 1.957 €/m <sup>2</sup>		PREZZO m <sup>2</sup> : 2.433 €/m <sup>2</sup>		PREZZO m <sup>2</sup> : 1.889 €/m <sup>2</sup>

IMMOBILE MENO CARO	PREZZO MEDIO	IMMOBILE PIÙ CARO
1.889 €/m <sup>2</sup>	2.103 €/m <sup>2</sup>	2.433 €/m <sup>2</sup>

## IMMOBILI CONCORRENTI

Trilocale via Tagliabue, 68, Desio  
immobiliare.it



Appartamento - 189.000 €  
distanza: 0,79 km

🏠	LOCALI: 3
📏	METRATURA: 87
🏠	PIANO: 0/2
👁️	CONDIZIONI: Pari al Nuovo
🕒	T. MERCATO: 6
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 2.172 €/m <sup>2</sup>

Trilocale via Per Seregno, 50, Desi...  
immobiliare.it



Appartamento - 165.000 €  
distanza: 0,05 km

🏠	LOCALI: 3
📏	METRATURA: 80
🏠	PIANO: 1/2
👁️	CONDIZIONI: Pari al Nuovo
🕒	T. MERCATO: 260
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 2.063 €/m <sup>2</sup>

IMMOBILE MENO CARO

PREZZO MEDIO

IMMOBILE PIÙ CARO

1.889 €/m<sup>2</sup>

2.103 €/m<sup>2</sup>

2.433 €/m<sup>2</sup>

## OMI



Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo ( zona OMI ) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

### IMMOBILE

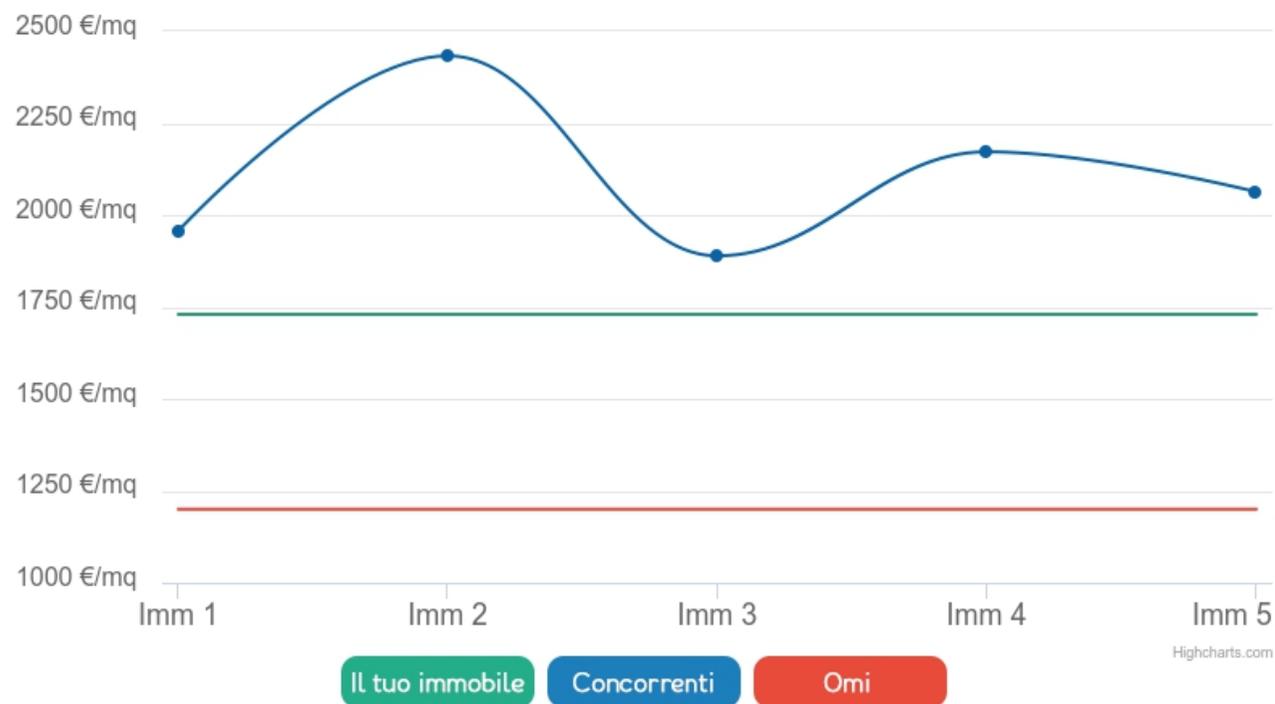
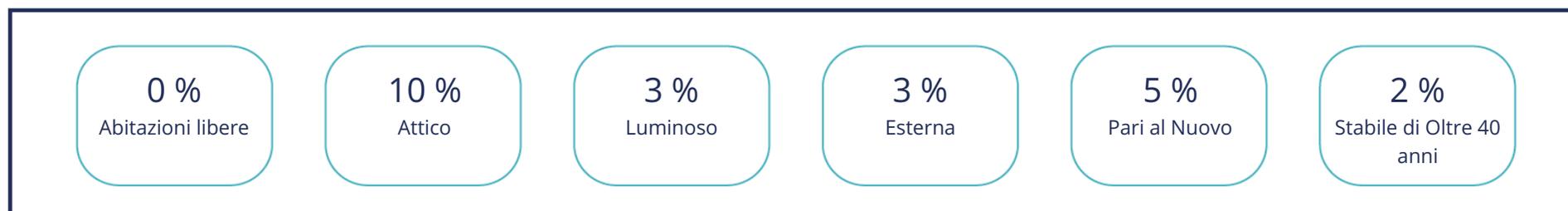
STATO	TIPOLOGIA
Normale	Abitazioni tipo economico

### VALUTAZIONE OMI

MINIMA	MEDIA	MASSIMA
1000 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	1400 €/m <sup>2</sup>

## POSIZIONAMENTO DI MERCATO

La scelta di un corretto posizionamento di mercato può incidere radicalmente sul tempo e sul prezzo di vendita finale di un immobile

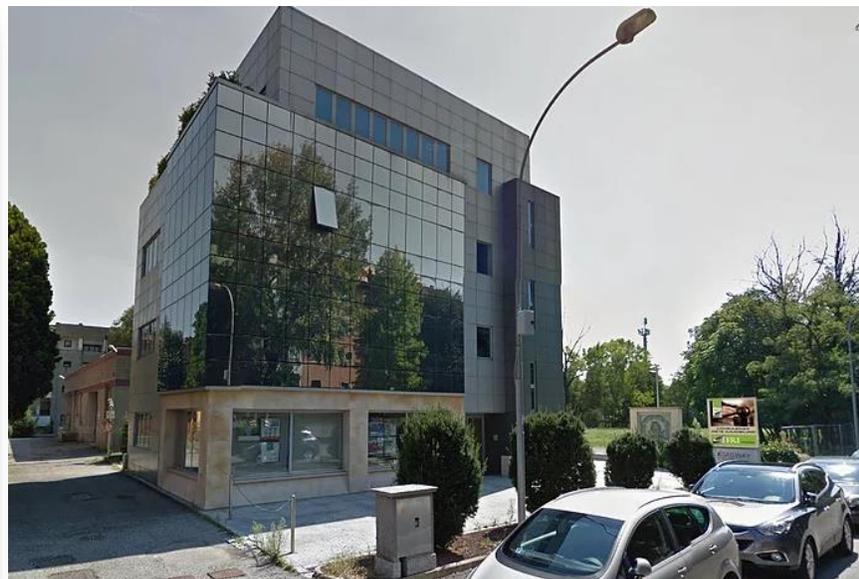


VALUTAZIONE IMMOBILE

138.400 €

Fri Immobiliare Srl società unipersonale  
Sede Legale: Via Campagna 16 - 25030 Castrezzato (BS)  
Sede operativa: Via Cosimo del Fante 16 - 20025 Legnano MI  
tel. 0331574567  
e mail: [info@friimmobiliare.it](mailto:info@friimmobiliare.it)

P.IVA – C.F. 03511840989  
Capitale Sociale €. 30.000,00 i.v.  
Registro Imprese di Brescia n. 03511840989  
REA BS-540663



Nata con l'attuale denominazione nel 2013, la **FRI Immobiliare** affonda le sue radici nella prima attività d'impresa del suo fondatore, **Fabio Machina**, che da oltre vent'anni opera nel settore delle costruzioni edili. L'esperienza maturata, i risultati economici conseguiti, la conoscenza del mercato, il know-how e le capacità imprenditoriali, danno forma e sostanza ad una società specializzata *nell'intermediazione, nella consulenza e nell'investimento immobiliare.*

Le sinergie create tra il nostro personale altamente qualificato, e la consolidata rete di professionisti, ed operatori del mercato immobiliare, forniscono e accrescono costantemente le competenze che guidano le sinergie di selezione ed analisi degli investimenti, alla ricerca di una profittabilità ed affidabilità, sempre più mirata e soddisfacente.