



BROCHURE
LEGNANO
Corso Magenta, 73

Via Cosimo del Fante 16 - 20025 Legnano (MI) - Tel. 0331 574567 - info@friimmobiliare.it - www.friimmobiliare.net

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 €.

FRI Immobiliare S.r.l.
Via Cosimo del Fante 16,
20025 Legnano (MI)
Tel. 0331-574567
E-mail: info@friimmobiliare.it



BROCHURE LEGNANO Corso Magenta

Legnano, Corso Magenta

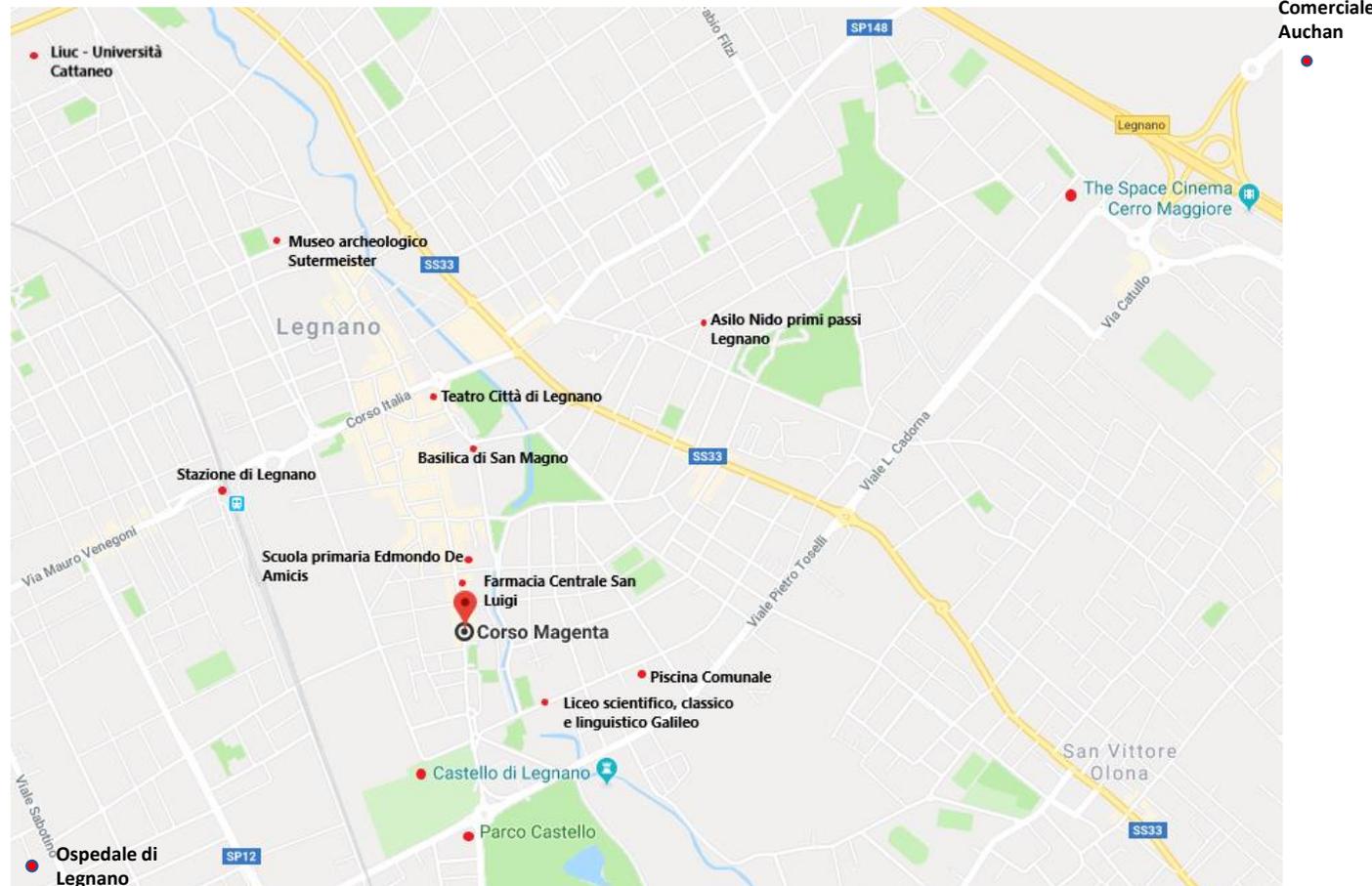
Legnano (MI), che ha avuto una rilevante storia industriale, ancora nel XXI secolo è inserita in un contesto produttivo molto avanzato, che la colloca in una delle zone più sviluppate e industrializzate d'Italia.

L'appartamento fa parte di un tranquillo contesto di corte



Punti di interesse

- Farmacia Centrale San Luigi (75 m, 1 min a piedi)
- Scuola primaria Edmondo De Amicis (98 m, 1 min a piedi)
- Basilica di San Magno (350 m, 4 min a piedi)
- Teatro città di Legnano (550 m, 7 min a piedi)
- Liceo scientifico, classico e linguistico Galileo Galilei (700m, 9 min a piedi)
- Piscina comunale (850 m, 10 min a piedi)
- Parco castello (950 m, 12 min a piedi)
- Stazione di Legnano (1km, 4 min in auto)
- Castello di Legnano (1,1 km, 14 min a piedi)
- Museo archeologico Sutermeister (1,1 km, 14 min a piedi)
- Asilo nido primi passi Legnano (1,2 km, 15 min a piedi)
- Liuc Università Cattaneo (2,7 km, 8 min in auto)
- Ospedale di Legnano (3,9 km, 11 min in auto)
- The Space Cinema (4 km, 11 min in auto)
- Centro Commerciale Auchan di Rescaldina (5,3 km, 12 min in auto)



La stazione di Legnano, posta lungo la ferrovia Domodossola-Milano, è servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con Regione Lombardia.

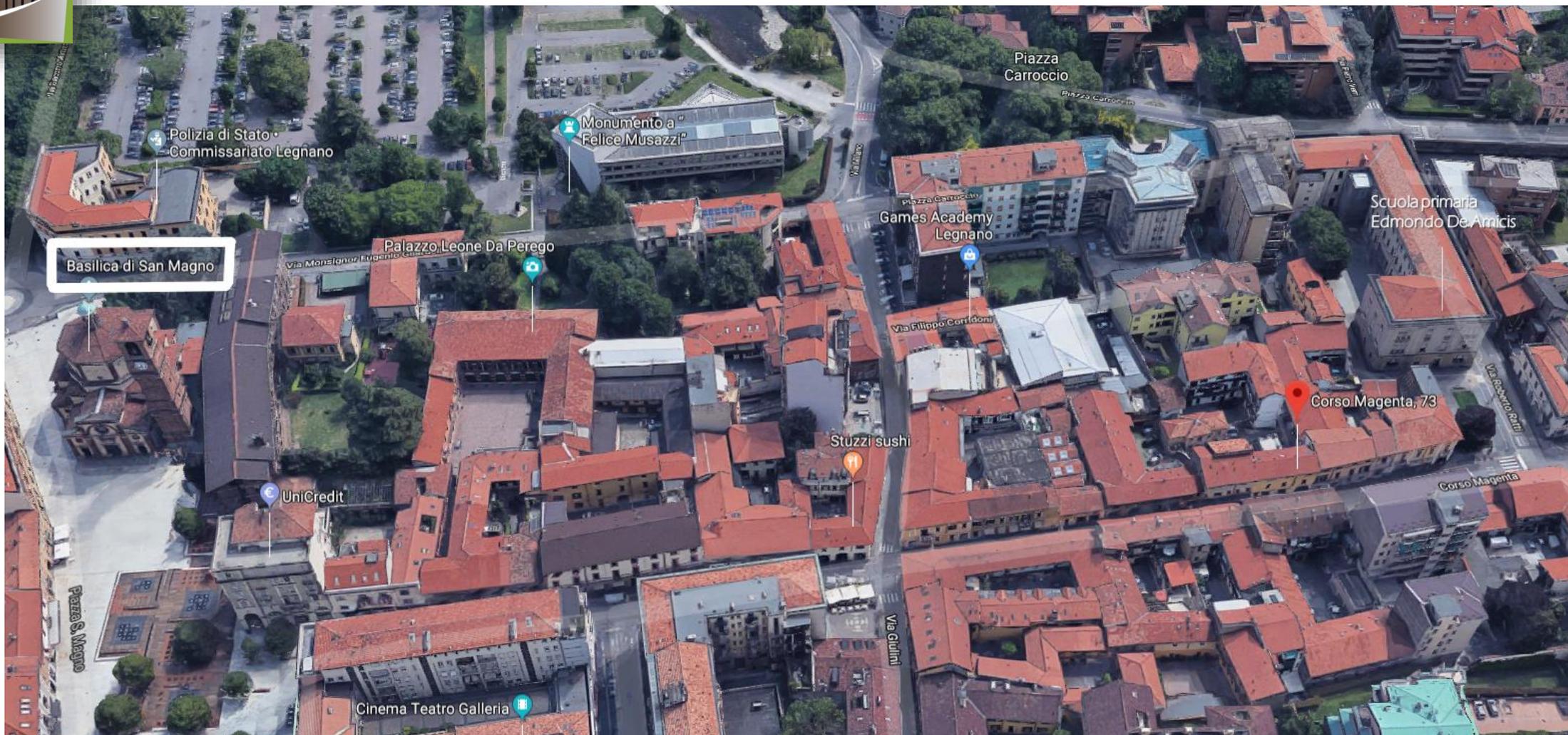
Legnano dispone di un servizio di trasporto urbano che, percorrendo le principali direttrici di traffico del territorio comunale, mette in comunicazione tra loro le varie zone della città e i principali punti di interesse quali l'Ospedale, la stazione ferroviaria, i cimiteri e le scuole. Gestito dalla società STIE, il trasporto pubblico è articolato in sei linee (A, B, C, D, E, H) che coprono il servizio sia nei giorni feriali che festivi.

Esiste inoltre il servizio gestito da AirPullman che gestisce le tratte da Rescaldina/Rescalda e Legnano per l'Ospedale legnanese.

Per quanto riguarda il servizio di trasporto interurbano, Legnano è servita dalla società MOVIBUS, che collega la città con i comuni limitrofi dedicando apposite corse ai collegamenti con Milano.

Legnano ha un'uscita lungo l'Autostrada A8 che collega Milano a Varese. È comunemente definita, assieme all'autostrada A9, come Autostrada dei Laghi ed è attraversata da due strade statali (la strada statale 33 del Sempione e la strada statale 527 Bustese) ed è percorsa dalla strada provinciale SP12 Legnano-Inveruno.

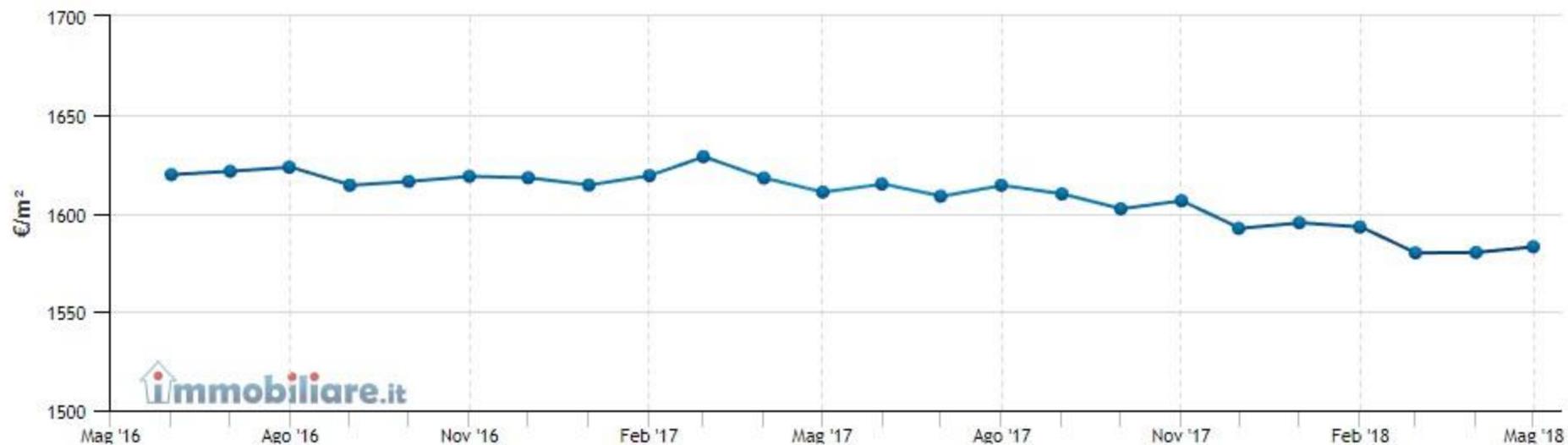
Infine, pur non essendo fornita di aeroporti, la città dista circa 25 km dall'Aeroporto di Milano-Malpensa e circa 45 km dall'Aeroporto di Milano-Linate.



Prezzo medio richiesto in vendita

Comune di Legnano (MI) | Ultimi 24 mesi

 Incorpora grafico

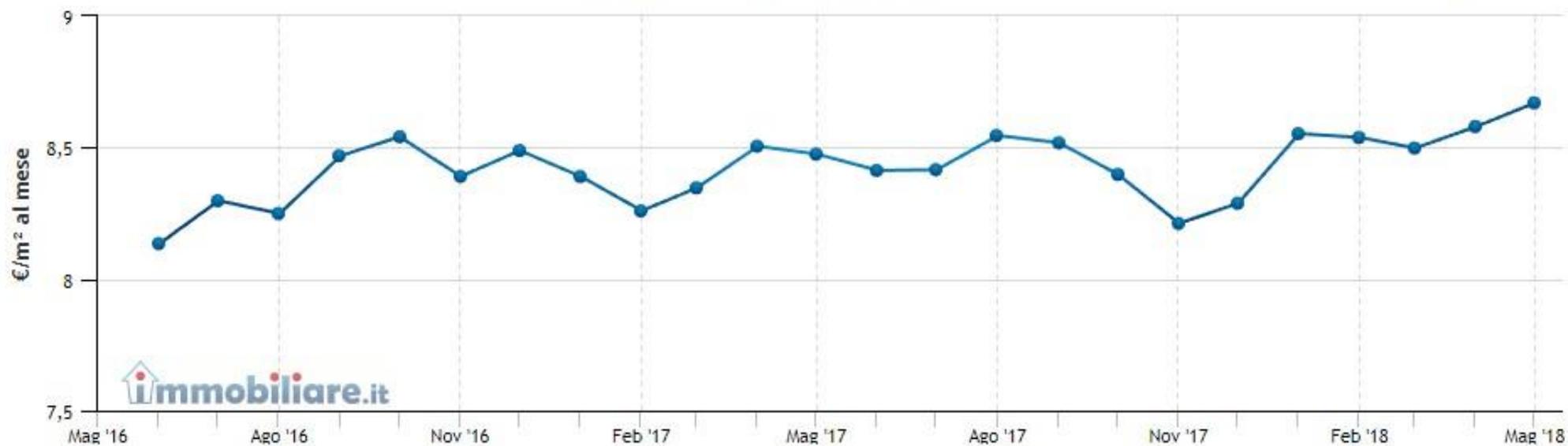


| | Ago '16 | Nov '16 | Feb '17 | Mag '17 | Ago '17 | Nov '17 | Feb '18 | Mag '18 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prezzo Medio | 1.623 | 1.619 | 1.619 | 1.611 | 1.614 | 1.606 | 1.593 | 1.583 |
| Appartamento | 1.610 | 1.609 | 1.608 | 1.594 | 1.598 | 1.594 | 1.588 | 1.581 |
| Attico/Mansarda | 2.029 | 1.998 | 1.990 | 2.017 | 2.029 | 2.043 | 2.001 | 1.924 |
| Casa indipendente | 1.301 | 1.341 | 1.348 | 1.283 | 1.337 | 1.424 | 1.391 | 1.317 |
| Rustico/Casale | 707 | 847 | 847 | 723 | 774 | 1.075 | 1.104 | 962 |
| Villa | 1.653 | 1.616 | 1.654 | 1.711 | 1.688 | 1.582 | 1.551 | 1.567 |
| Villetta a schiera | 1.493 | 1.488 | 1.457 | 1.430 | 1.427 | 1.424 | 1.357 | 1.366 |
| Loft/Open space | nd | 2.021 | 2.125 | 1.257 | 1.255 | 1.943 | 1.943 | 2.052 |

Prezzo medio richiesto in affitto al mese

Comune di Legnano (MI) | Ultimi 24 mesi

Incorpora grafico

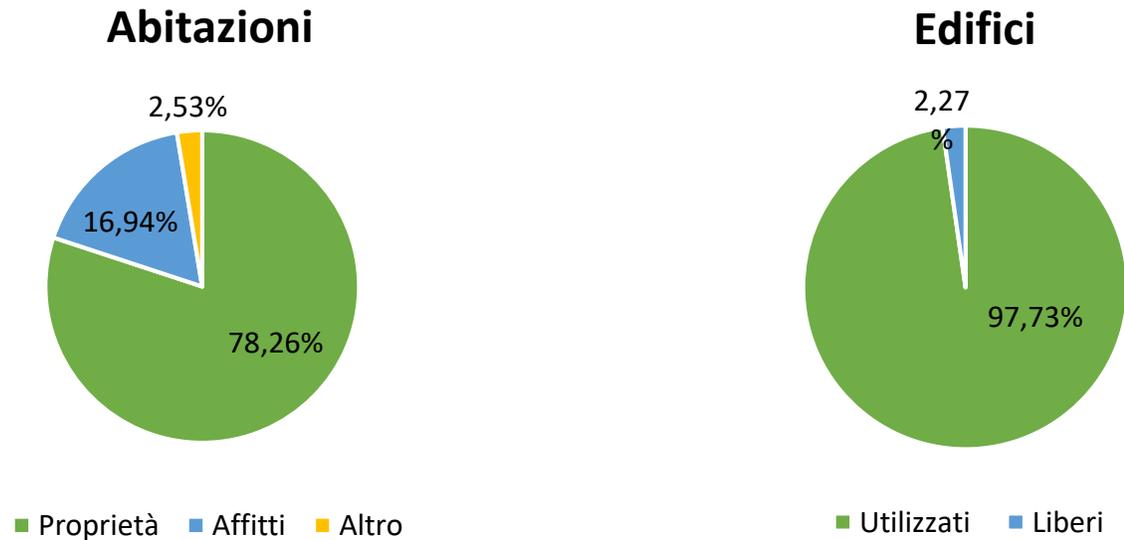


| | Ago '16 | Nov '16 | Feb '17 | Mag '17 | Ago '17 | Nov '17 | Feb '18 | Mag '18 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prezzo Medio | 8,25 | 8,39 | 8,26 | 8,48 | 8,55 | 8,21 | 8,54 | 8,67 |
| Appartamento | 8,25 | 8,39 | 8,26 | 8,48 | 8,55 | 8,21 | 8,54 | 8,67 |
| Attico/Mansarda | 7,83 | 7,76 | 7,60 | 6,46 | 7,30 | nd | 7,55 | 8,17 |
| Villa | 6,96 | nd | nd | 6,00 | 6,00 | nd | nd | nd |
| Loft/Open space | 10,00 | nd | nd | nd | nd | nd | nd | 7,14 |



Informazioni e statistiche relative agli immobili nel comune di Legnano

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Legnano. Nel territorio comunale vi sono 8.097 edifici, di cui il 97.73% risulta utilizzato. Il 78.26% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 16.94% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Legnano è stata costruita nel periodo 1951-1965.





Andamento del Mercato Immobiliare a Legnano

Legnano, con una popolazione di 60.451 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano da cui dista circa 26 Km.

Il mercato immobiliare a Legnano è in fase di stabilità, nella zona del centro però si rileva un grande dinamismo.

Legnano, Corso Magenta

Trilocale di 105 mq P2 e cantina

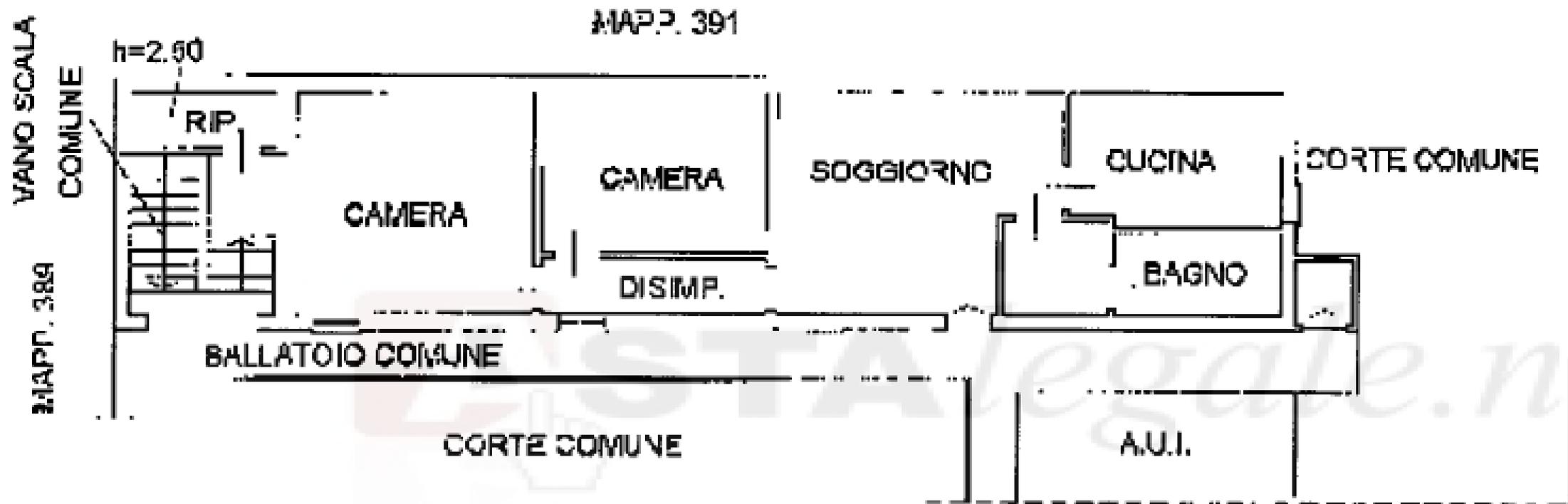
❖ **In zona centrale**



ANTE RISTRUTTURAZIONE



PIANO SECONDO ANTE RISTRUTTURAZIONE





Legnano Corso Magenta

Trilocale di 105 mq commerciali con annessa cantina di pertinenza al piano interrato, ripostiglio e locale caldaia al piano.

L'appartamento, completamente ristrutturato, è posto al secondo ed ultimo piano in corte.

L'accesso si ha tramite ballatoio esterno comune ed è così composto: Soggiorno, cucina abitabile, bagno con antibagno e due camere da letto.

Riscaldamento autonomo e aria condizionata.

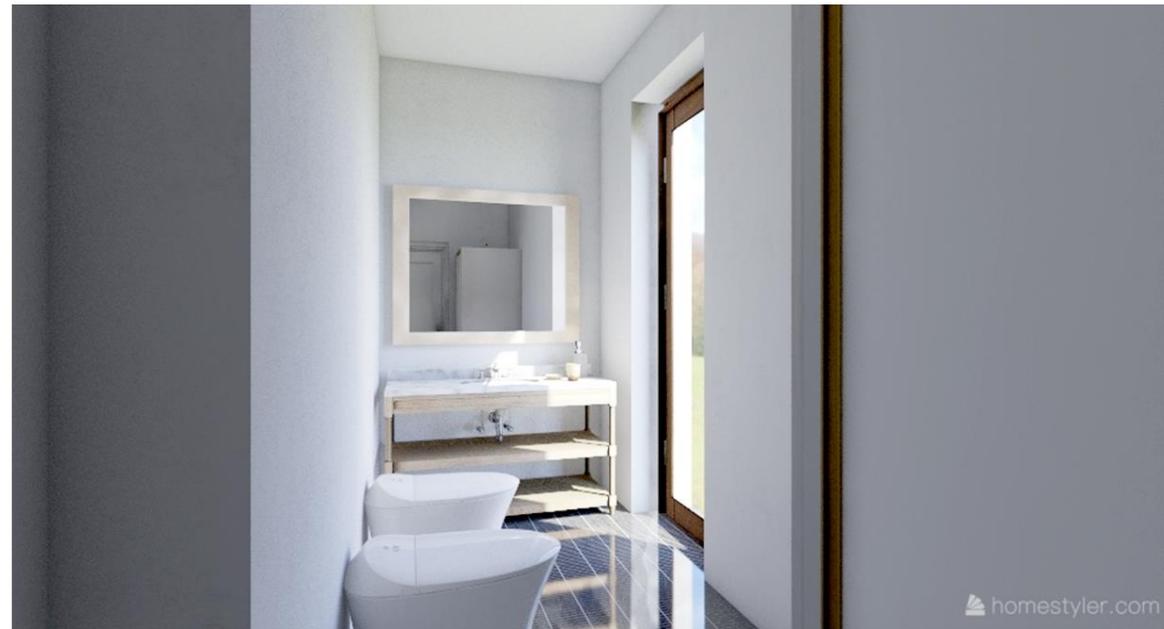
Possibilità di parcheggiare l'auto all'interno della corte.

Spese condominiali: € 50,00 circa l'anno.

€ 140.000,00

Servizio di Rendering come <<Proposta d'arredo>>

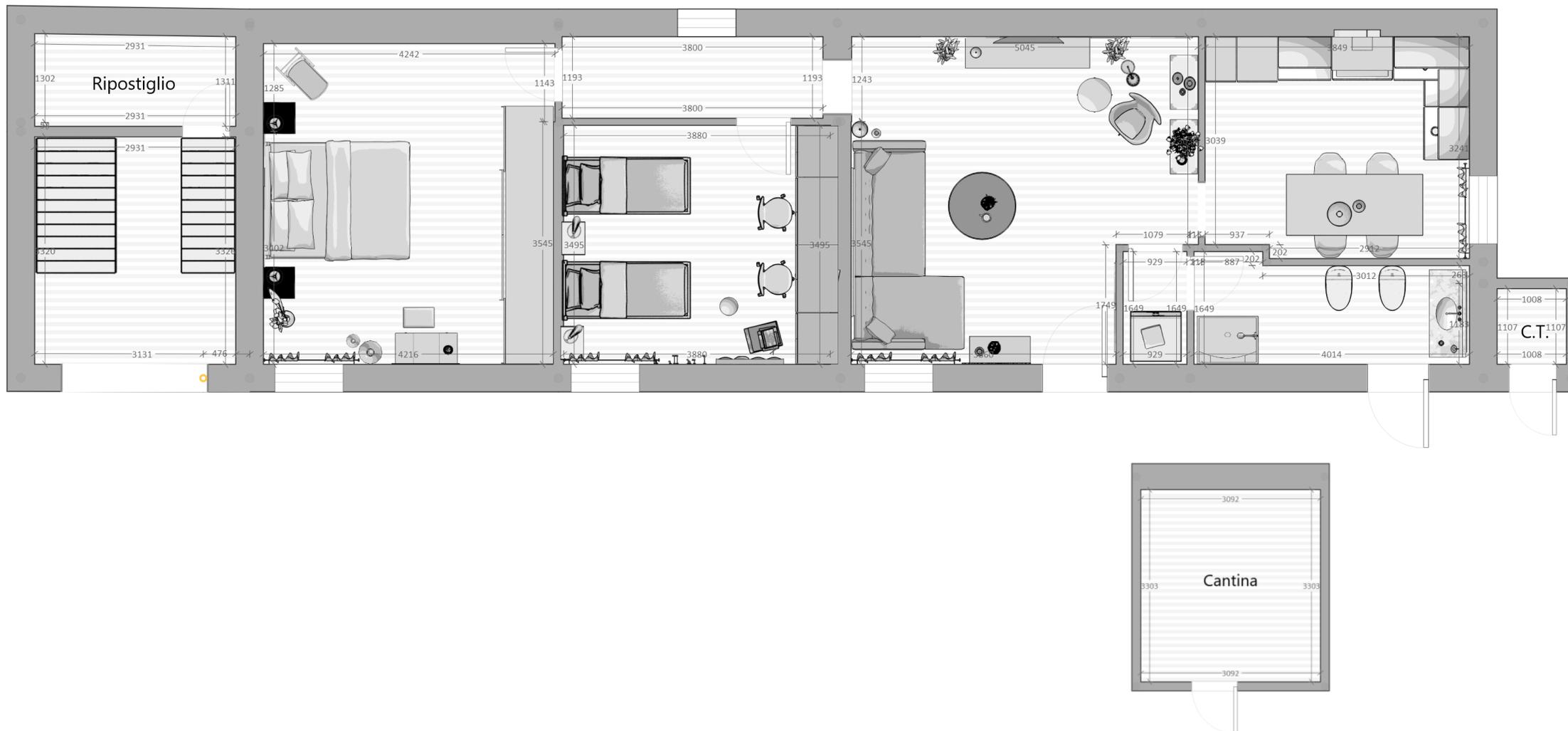


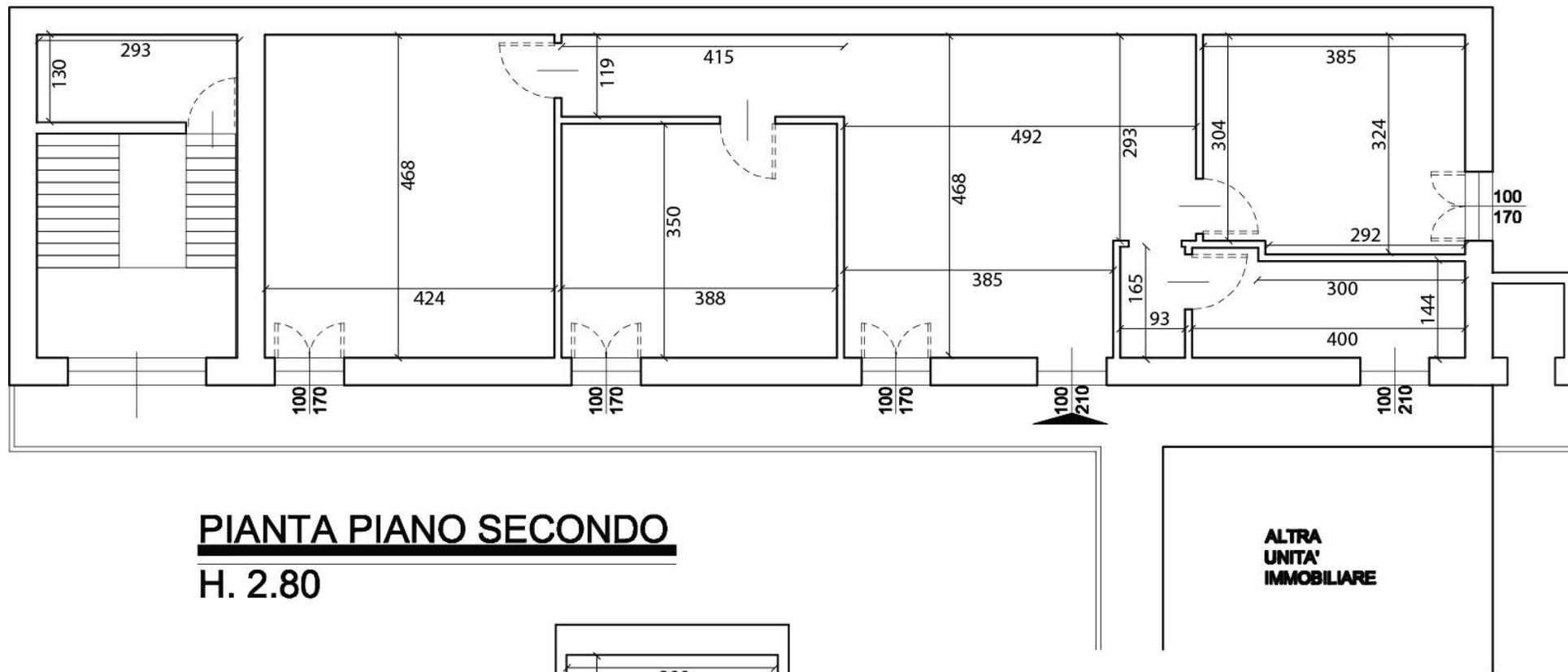


PIANTA PIANO SECONDO



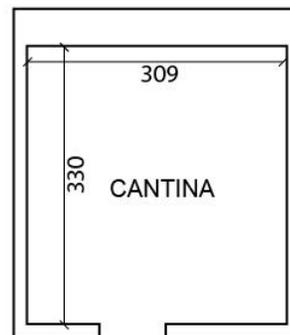
PIANTA PIANO SECONDO





PIANTA PIANO SECONDO
H. 2.80

ALTRA
UNITA'
IMMOBILIARE





CONFRONTO VENDITE

nel raggio di 500 metri

- Trilocale in Corso Magenta, Legnano di 85 mq
• **€ 145.000**
- Trilocale in via Cuttica, Legnano di 100 mq (con box)
€ 170.000
- Trilocale in Piazza Carroccio, Legnano di 95 mq
€ 250.000



CONFRONTO AFFITTI

nel raggio di 1,2 chilometri

Il mercato immobiliare di Legnano risulta stabile: l'andamento riguardante i canoni di locazione vede un aumento dell'1,2% sui bilocali e del 2,1% sui trilocali.

Il prezzo di locazione per trilocale di 105 mq è di circa 500 € al mese.

- Trilocale in via Cattaneo 20, Legnano di 100 mq
€ 580 al mese
- Trilocale in via largo seprio 4, Legnano di 90 mq (con box)
€ 600 al mese
- Trilocale in Corso Italia 39, Legnano di 95 mq
€ 650 al mese
- Trilocale in via marsala 3, Legnano di 90 mq (con box)
€ 700 al mese

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

Corso Magenta, 73

Legnano

Appartamento

1 Locale

1 Bagno

105 m²

Pari Al Nuovo



Report eseguito da FM Finance srl FM Finance srl in data 20 marzo 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 92,79%
Privato 7,21%



IMMOBILI PER LOCALI

Monocale 8,56%
Bilocale 26,13%
Trilocale 34,23%
4 o più locali 31,08%



IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Appartamento 91,90%
Villa 6,19%
Plurifamiliare 0,48%
Box Auto 1,43%



IMMOBILI PER CONDIZIONE

Pari al Nuovo / Ristrutturato 36,95%
Buono 52,71%
Da ristrutturare 4,43%
Nuovo / In Costruzione 5,91%



PRESENZA DI ASCENSORE

Senza ascensore 74,32%
Con ascensore 25,68%



PRESENZA DI BOX AUTO

Nessuno 68,92%
Singolo 23,87%
Doppio 7,21%

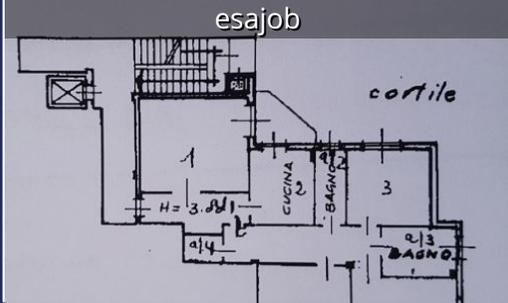
ANALISI COMPARATIVA



| NUMERO NUOVE COSTRUZIONI | TEMPO MEDIO SUL MERCATO | IMMOBILI SIMILI IN VENDITA | IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 14 | 255 | 83 | 4 |

IMMOBILI CONCORRENTI

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

| Trilocale via Alberto da Giussano 1... | VIA BECCARIA | Trilocale via Palestro, Legnano |
|---|---|---|
|  |  |  |
| <p>Appartamento - 205.000 € distanza: 0,41 km</p> | <p>Appartamento - 239.000 € distanza: 0,25 km</p> | <p>Appartamento - 208.000 € distanza: 0,27 km</p> |
| <p> LOCALI: 3</p> <p> METRATURA: 115</p> <p> PIANO: 2/6</p> <p> CONDIZIONI: Pari al Nuovo</p> <p> T. MERCATO: 125</p> <p> PREZZO m²: 1.783 €/m²</p> | <p> LOCALI: 4</p> <p> METRATURA: 120</p> <p> PIANO: 3/4</p> <p> CONDIZIONI: Pari al Nuovo</p> <p> T. MERCATO: 224</p> <p> PREZZO m²: 1.992 €/m²</p> | <p> LOCALI: 3</p> <p> METRATURA: 118</p> <p> PIANO: 3/5</p> <p> CONDIZIONI: Pari al Nuovo</p> <p> T. MERCATO: 285</p> <p> PREZZO m²: 1.763 €/m²</p> |

IMMOBILE MENO CARO

PREZZO MEDIO

IMMOBILE PIÙ CARO

1.763 €/m²

1.846 €/m²

1.992 €/m²

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

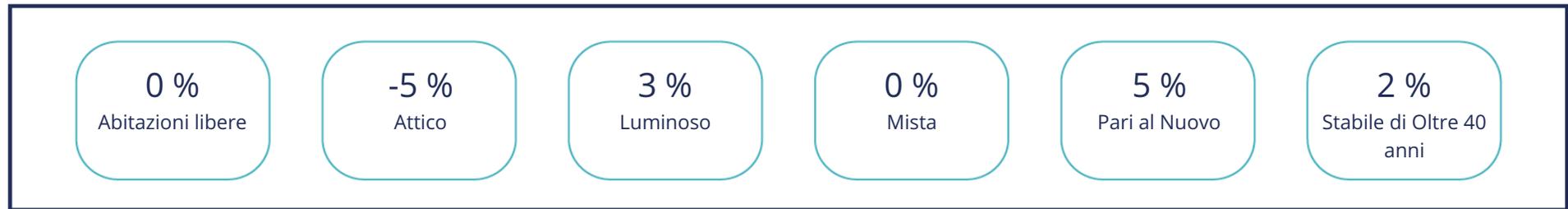
| STATO | TIPOLOGIA |
|---------|---------------------------|
| Normale | Abitazioni tipo economico |

VALUTAZIONE OMI

| MINIMA | MEDIA | MASSIMA |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1200 €/m ² | 1300 €/m ² | 1400 €/m ² |

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

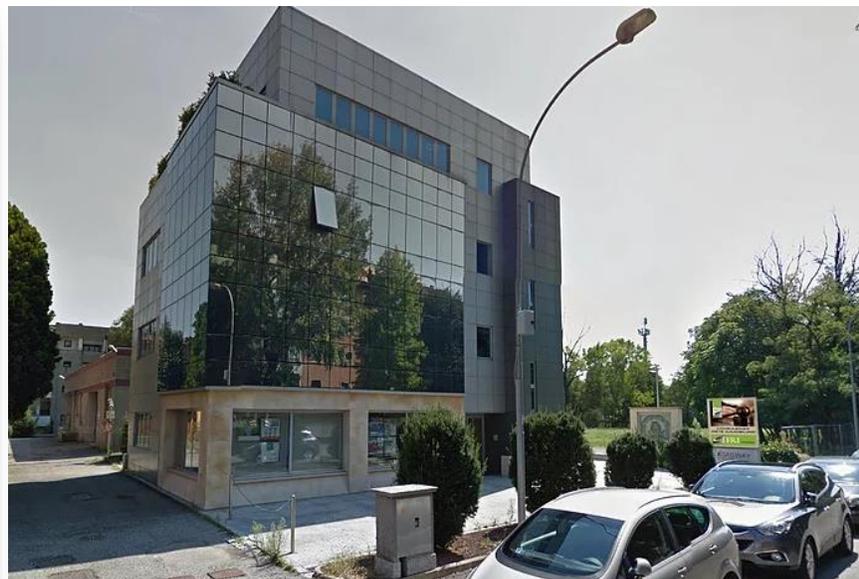


VALUTAZIONE IMMOBILE

167.265 €

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

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.