



*Specializzati sulle aste  
immobiliari*

**SERVIZI E CONSULENZE PER:**

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

**PROPOSTA**  
**VAREDO**  
**Via Ponchielli**

# OPERAZIONE DI ACQUISTO DI CREDITO NPL

Trattasi di un'operazione di acquisto del credito (NPL) con un valore nominale di 184.000 € ed è stato ceduto il 10/07/2018 a 85.000 €.

Trattasi di un credito privilegiato di primo grado, garantito da un immobile periziato al valore di 140.100 €

L'immobile è stato aggiudicato all'asta il giorno 18/07/2018 a 127.000 €

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



BROCHURE  
VAREDO  
Via Ponchielli



# Varedo, Via Ponchielli


L'appartamento fa parte di una palazzina di recente costruzione in zona tranquilla e riservata

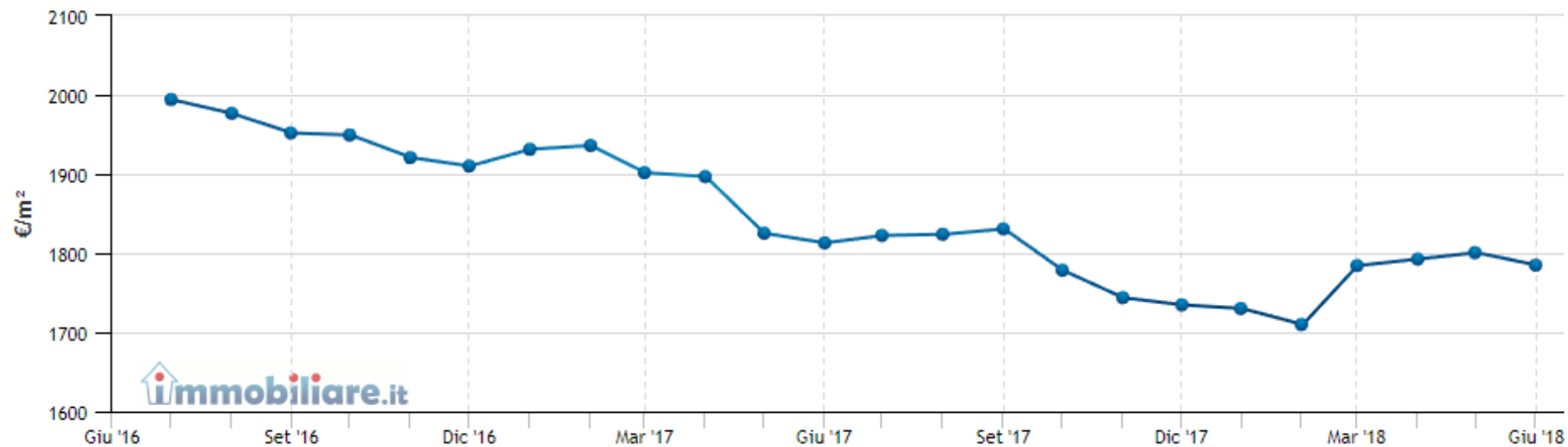




### Prezzo medio richiesto in vendita

Comune di Varedo (MB) | Ultimi 24 mesi

 Incorpora grafico

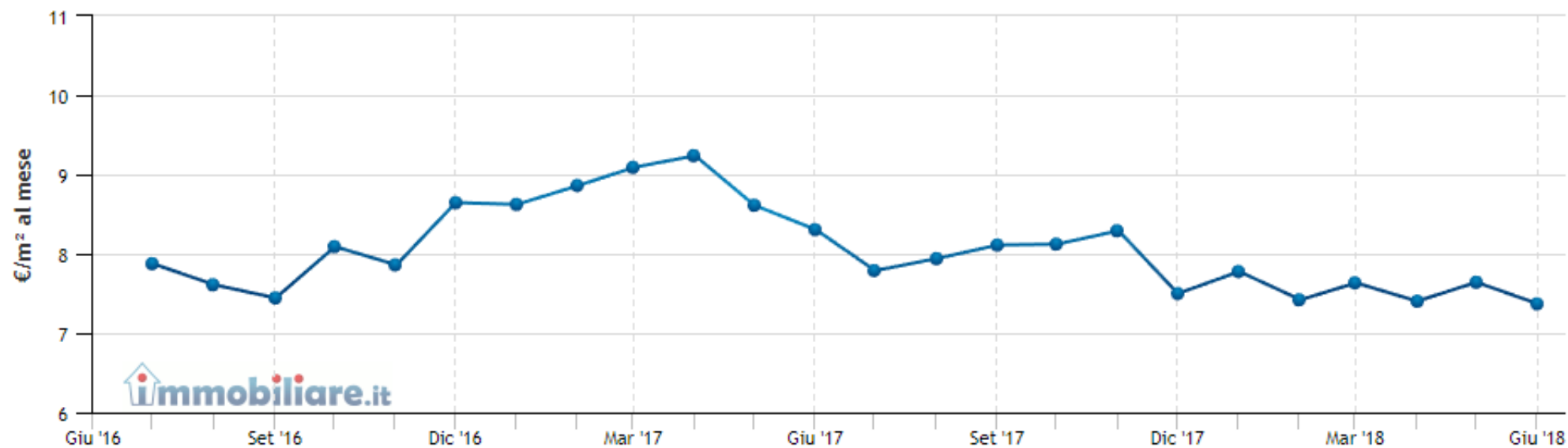


	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17	Set '17	Dic '17	Mar '18	Giu '18
<b>Prezzo Medio</b>	1.952	1.910	1.902	1.813	1.831	1.735	1.784	1.785
Appartamento	1.946	1.910	1.888	1.817	1.807	1.741	1.791	nd
Attico/Mansarda	1.999	2.059	2.196	1.942	1.448	1.448	1.955	nd
Casa indipendente	1.725	1.343	1.233	1.350	nd	1.561	1.508	nd
Rustico/Casale	828	828	763	763	609	nd	950	nd
Villa	1.421	1.551	1.617	1.697	1.654	1.516	1.548	nd
Villetta a schiera	1.426	1.426	1.426	1.600	1.600	1.600	1.460	nd

### Prezzo medio richiesto in affitto al mese

Comune di Varedo (MB) | Ultimi 24 mesi

📊 Incorpora grafico

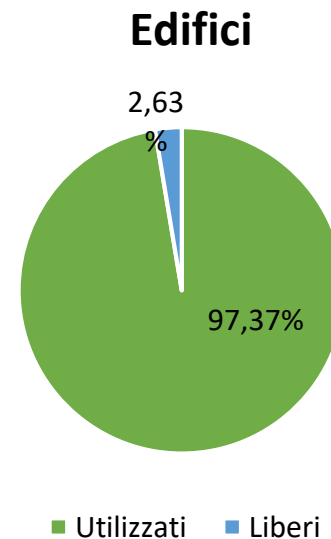
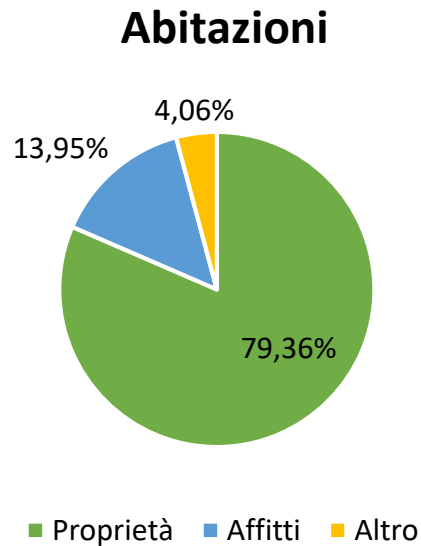


	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17	Set '17	Dic '17	Mar '18	Giu '18
Prezzo Medio	7,44	8,65	9,09	8,31	8,11	7,50	7,63	7,37
Appartamento	8,09	8,65	9,09	7,79	8,12	7,50	7,63	nd
Casa indipendente	nd	nd	nd	nd	nd	nd	10,71	nd



# Informazioni e statistiche relative agli immobili nel comune di Varedo

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del patrimonio immobiliare del comune di Varedo. Nel territorio comunale vi sono 1.595 edifici, di cui il 97,37% risulta utilizzato. Il 79,36% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 13,95% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Varedo è stata costruita nel periodo 1951-1965.







## Andamento del Mercato Immobiliare a Varedo

---

Varedo è un comune di 13.160 abitanti della provincia di Monza e Brianza. È situato a circa 21 km a Nord di Milano e a 9 km da Monza, 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

## Varedo, Via Ponchielli

Trilocale di 86 mq P3 + 2 posti auto





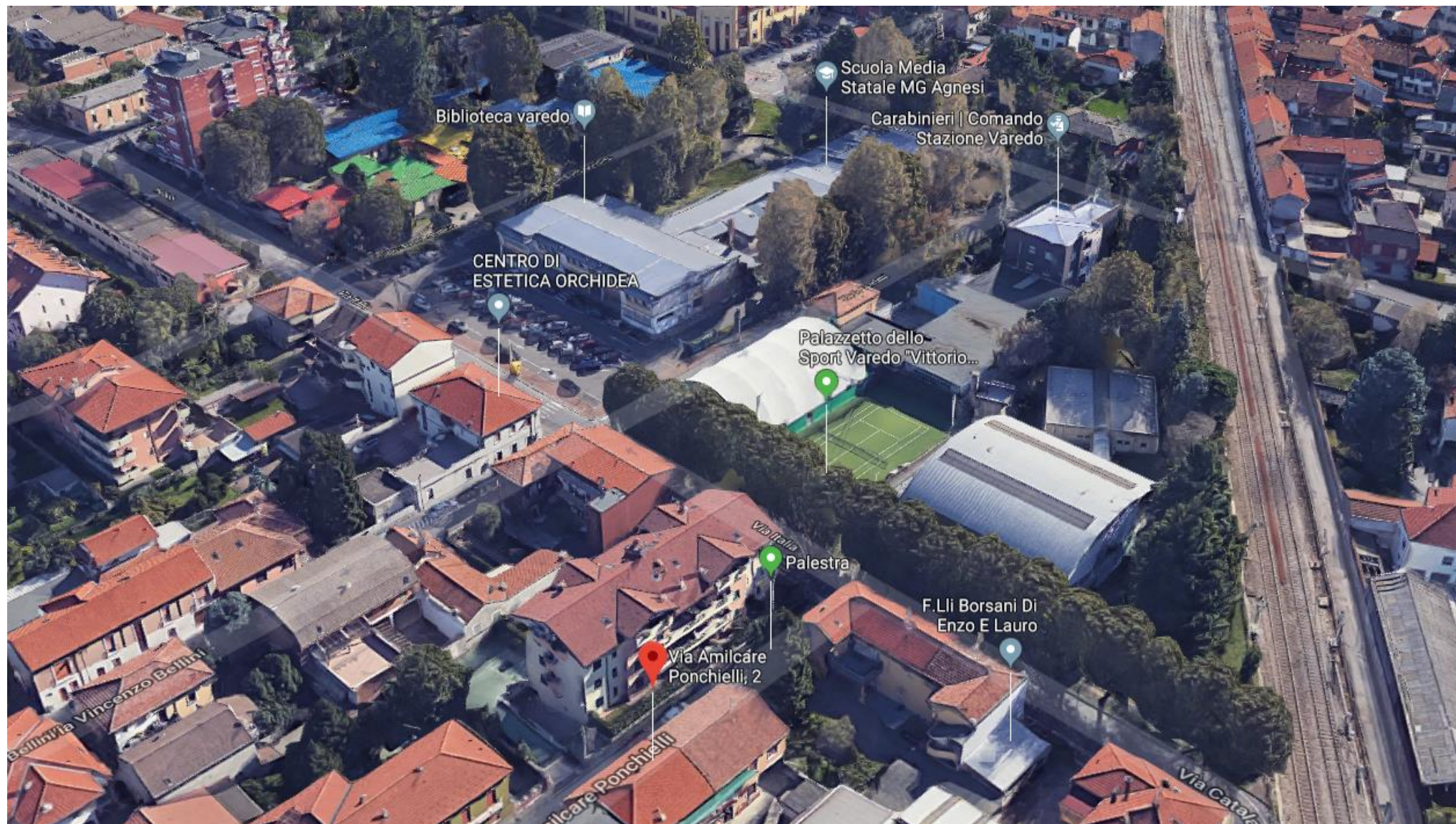
€ 127.000,00

Luminoso e recente trilocale, di 86 mq commerciali con annessi due posti auto scoperti e vano cantina.

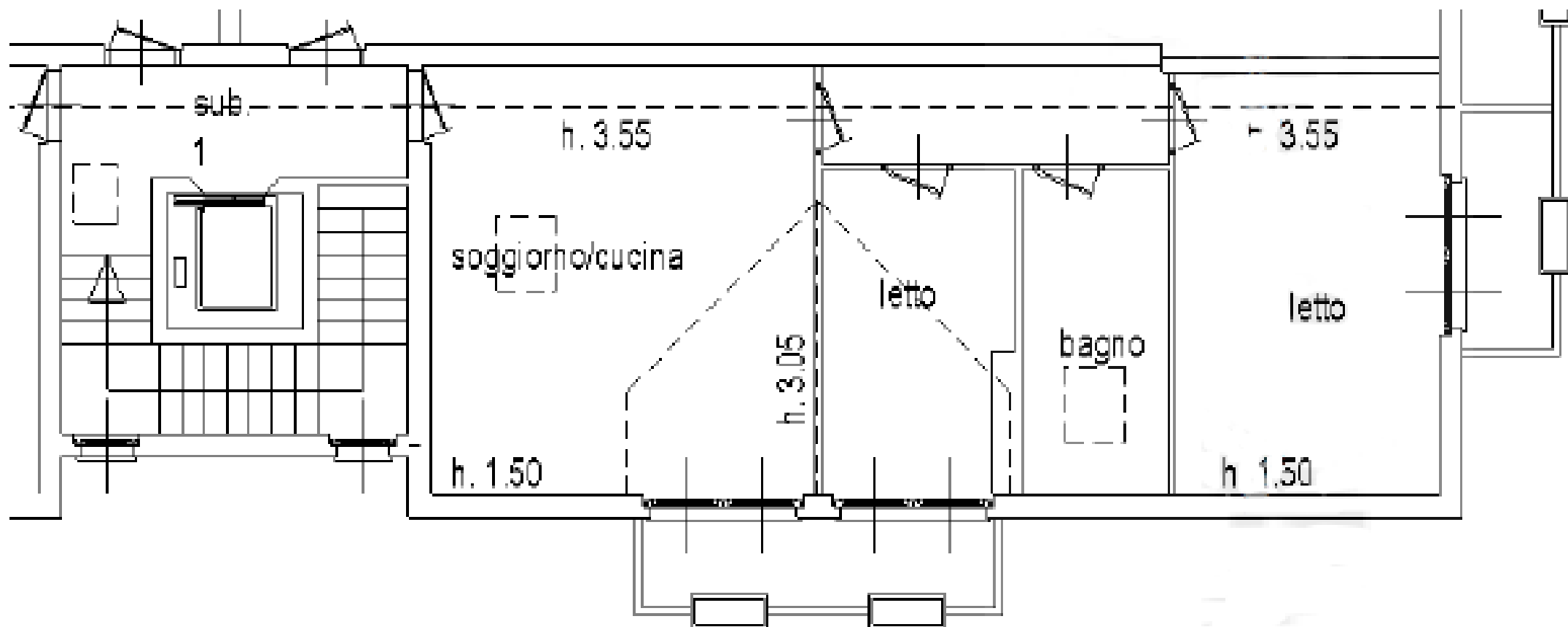
L'appartamento è posto al piano terzo, così composto: Soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e due balconi.

Riscaldamento autonomo

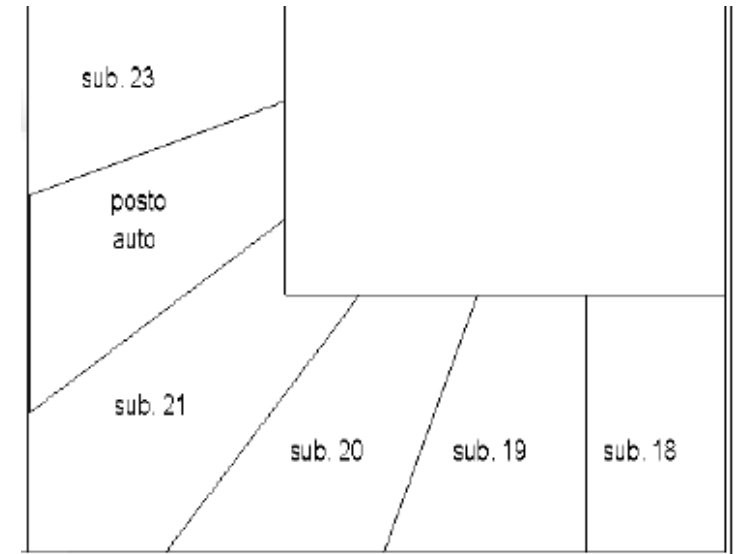
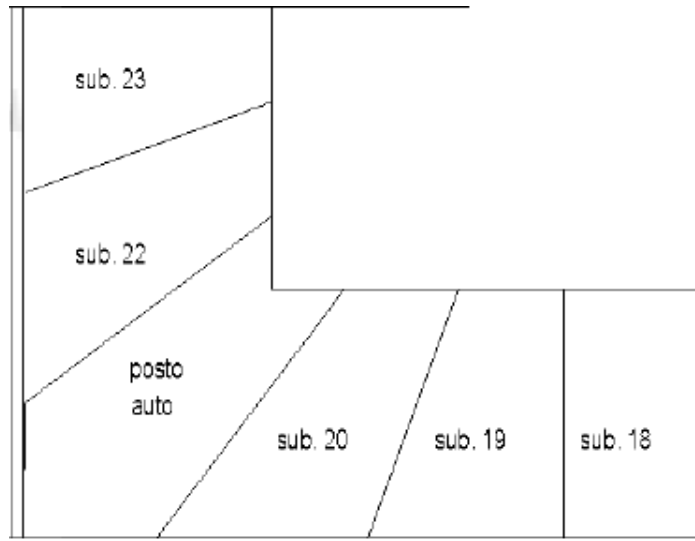
Classe energetica F 168,78 KWh/m<sup>2</sup>/anno



## PIANO TERZO



# POSTI AUTO





# CONFRONTO VENDITE

## nel raggio di 600 metri

- Trilocale in via Ponchielli, Varedo di 130 mq  
• **€ 220.000**
- Trilocale in via Ponchielli, Varedo di 95 mq  
• **€ 210.000**
- Trilocale in via Trento Trieste, Varedo di 90 mq  
**€ 190.000**
- Trilocale in via Arrigo Boito, Varedo di 86 mq  
**€ 105.000**



# CONFRONTO AFFITTI

## nel raggio di 1 kilometro

Il mercato delle locazioni registra una debole diminuzione.

**Il prezzo di locazione per un trilocale di 86 mq è di circa 500 € al mese.**

- Trilocale in via Papa Giovanni Paolo II, Varedo di 108 mq  
**€ 650 al mese**



---

VIA AMILCARE PONCHIELLI, 2

Varedo

---

Appartamento

3 locali

1 Bagno

86 m<sup>2</sup>

Buono



Report eseguito da Fabio Machina in data 24 settembre 2018



## 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 97,10%  
Privato 2,90%



### IMMOBILI PER LOCALI

Monolocale 4,83%  
Bilocale 32,85%  
Trilocale 30,43%  
4 o più locali 31,88%



### IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Appartamento 85,93%  
Villa 11,06%  
Plurifamiliare 1,01%  
Box Auto 2,01%



### IMMOBILI PER CONDIZIONE

Pari al Nuovo / Ristrutturato 22,73%  
Buono 61,11%  
Da ristrutturare 8,59%  
Nuovo / In Costruzione 7,58%



### PRESENZA DI ASCENSORE

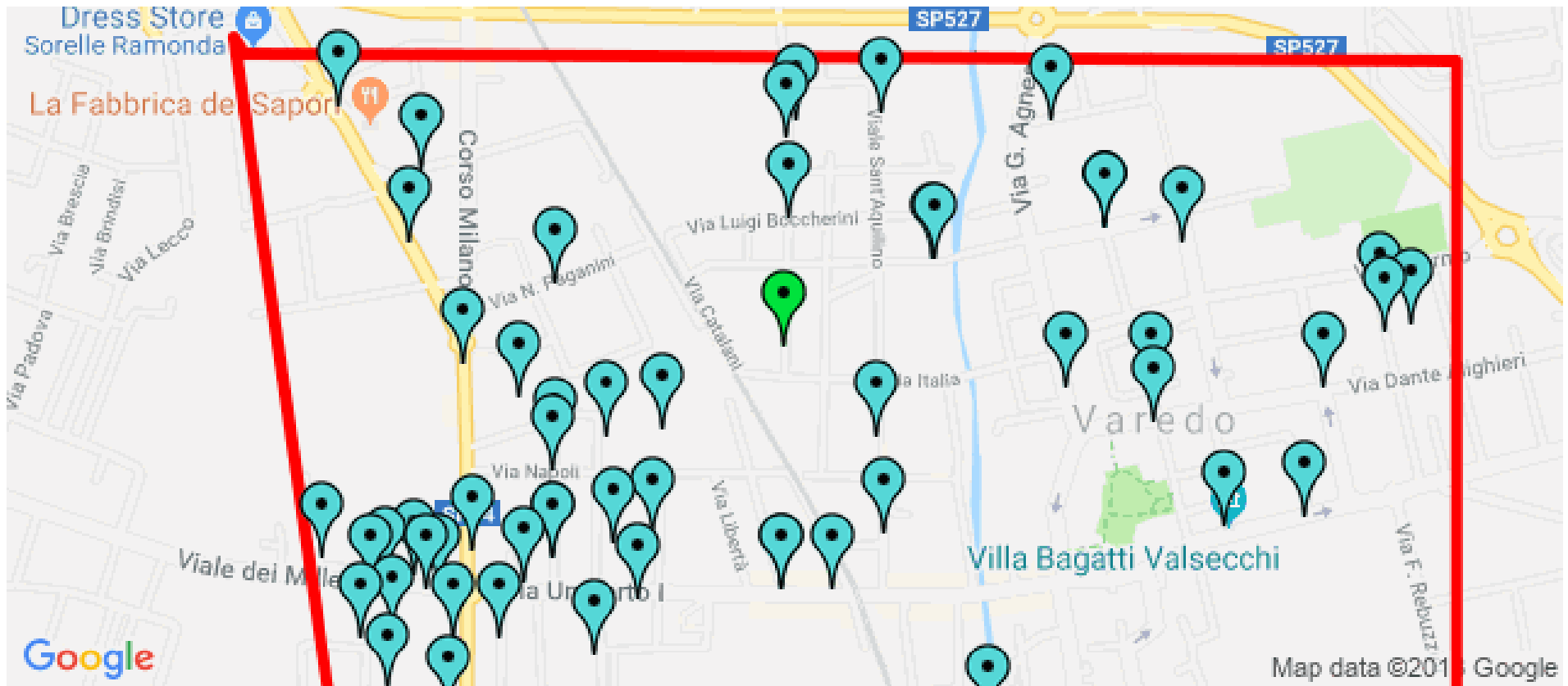
Senza ascensore 51,69%  
Con ascensore 48,31%



### PRESENZA DI BOX AUTO

Nessuno 70,53%  
Singolo 24,15%  
Doppio 5,31%

# ANALISI COMPARATIVA



NUMERO NUOVE COSTRUZIONI	TEMPO MEDIO SUL MERCATO	IMMOBILI SIMILI IN VENDITA	IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO
19	297	76	8

## IMMOBILI CONCORRENTI

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

Via Carso 6, Varedo  
immobiliare.it



Appartamento - 79.000 €  
distanza: 0,35 km

🏠	LOCALI: 3
↕	METRATURA: 85
🏠	PIANO: 4/5
👁️	CONDIZIONI: Buono
🕒	T. MERCATO: 208
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 929 €/m <sup>2</sup>

Varedo  
idealista.it



Appartamento - 115.000 €  
distanza: 0,57 km

🏠	LOCALI: 2
↕	METRATURA: 77
🏠	PIANO: 1
👁️	CONDIZIONI: Buono
🕒	T. MERCATO: 212
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 1.494 €/m <sup>2</sup>

Via Amilcare Ponchielli, S.N.C, Var...  
idealista.it



Appartamento - 210.000 €  
distanza: 0,18 km

🏠	LOCALI: 3
↕	METRATURA: 95
🏠	PIANO: 1
👁️	CONDIZIONI: Buono
🕒	T. MERCATO: 178
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 2.211 €/m <sup>2</sup>

**IMMOBILE MENO CARO**

**PREZZO MEDIO**

**IMMOBILE PIÙ CARO**

929 €/m<sup>2</sup>

1.638 €/m<sup>2</sup>

2.211 €/m<sup>2</sup>

## IMMOBILI CONCORRENTI

Via Stelvio, 6, Bovisio Masciago



Appartamento - 148.000 €  
distanza: 0,55 km

🏠	LOCALI: 2
↕	METRATURA: 80
📄	PIANO: 3
👁️	CONDIZIONI: Buono
🕒	T. MERCATO: 475
€	PREZZO m <sup>2</sup> : 1.850 €/m <sup>2</sup>

IMMOBILE MENO CARO	PREZZO MEDIO	IMMOBILE PIÙ CARO
929 €/m <sup>2</sup>	1.638 €/m <sup>2</sup>	2.211 €/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

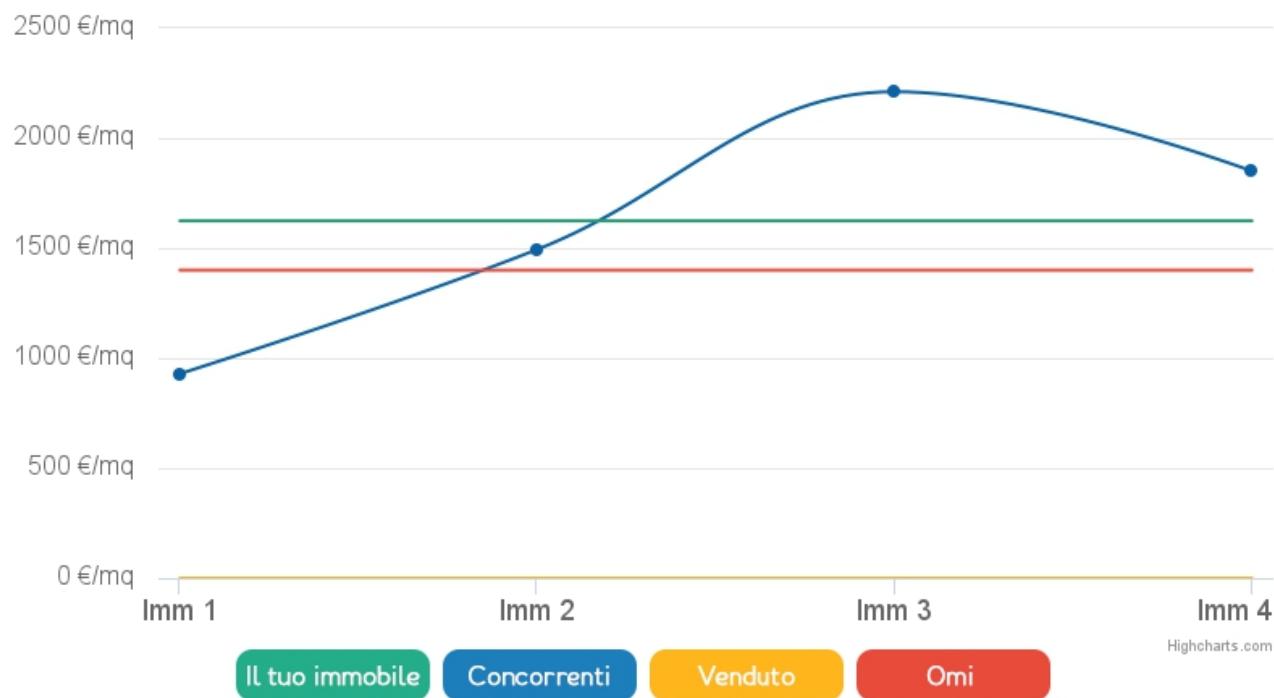
STATO	TIPOLOGIA
Normale	Abitazioni Civili

### VALUTAZIONE OMI

MINIMA	MEDIA	MASSIMA
1200 €/m <sup>2</sup>	1400 €/m <sup>2</sup>	1600 €/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

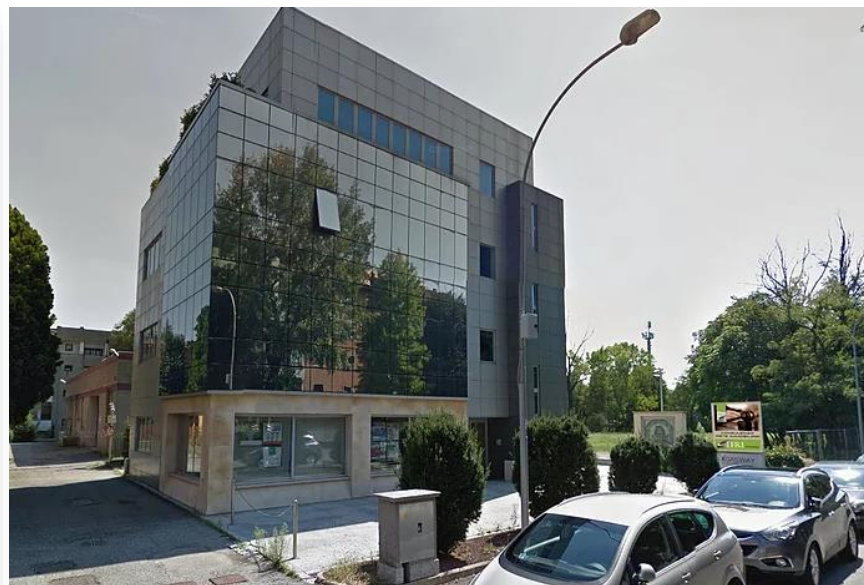


**VALUTAZIONE IMMOBILE**

**139.664 €**

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.