Brochure

Gorla Minore (VA)

72 Appartamenti

10 Negozi

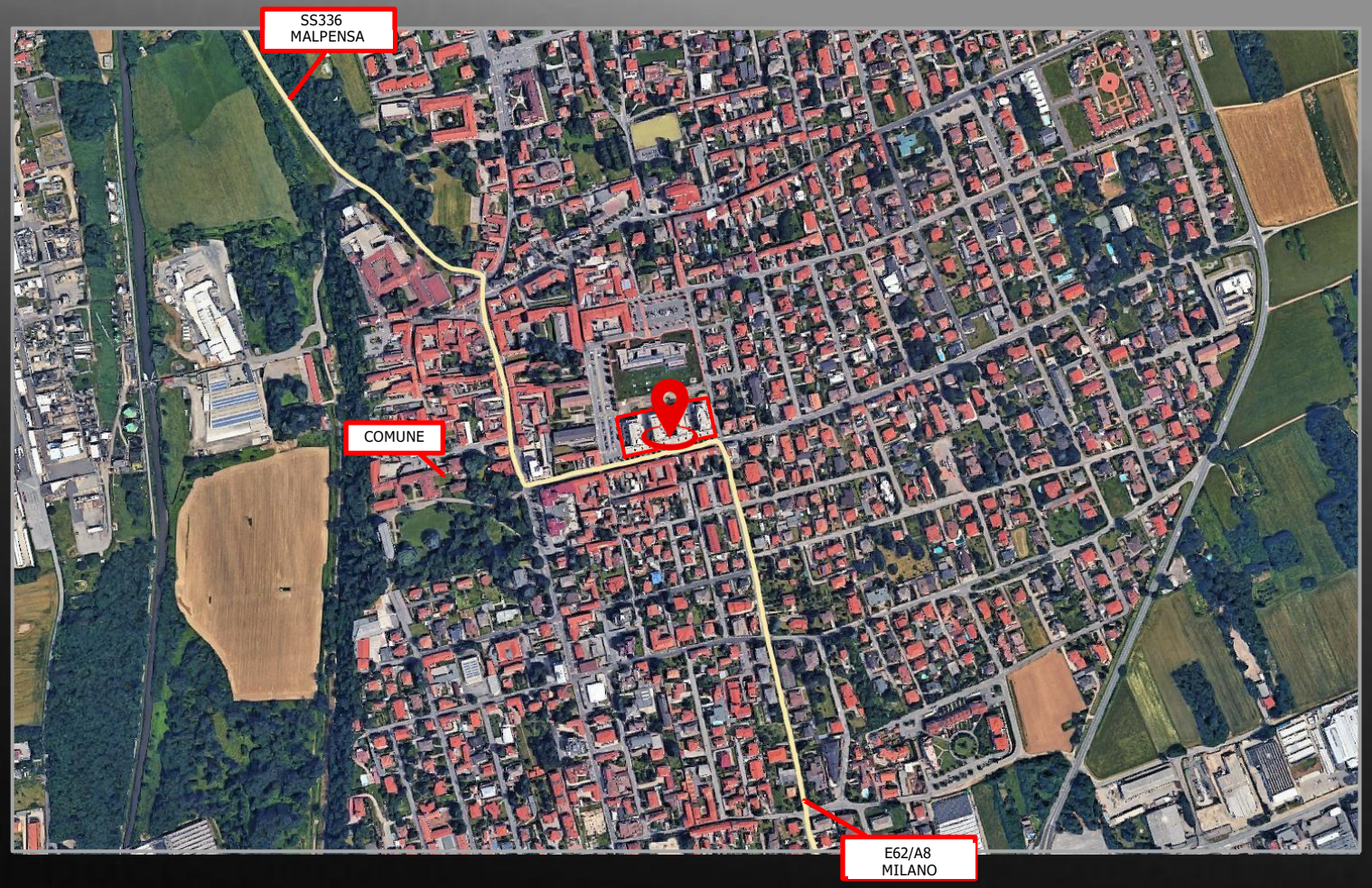
113 Box

55 Cantine

Residence La Fenice

Tel. 0331 544843- info@friimmobiliare.it -www.friimmobiliare.net

VISTA DALL'ALTO DEGLI IMMOBILI



VIA GIACCHETTI 29, GORLA MINORE

PANIFICIO 20 m

BANCHE, FARMACIA e ST. DETISTICO 170 m

OSPEDALE 5 km

IMBOCCO E62/A8 PER MILANO 6 km

MALPENSA 20 km

Analisi costi da IMMOBILIARE

Costo d'acquisto società/immobili realizzati

Progettazione -computi/rendering 2-3Drilievi,Fotorealismi –video completamento pratiche ed adeguamenti C.E omnicomplessiva, impiantistica tecnica/Acustica, DL, Sicurezza, C.A ,Cpi Accatastamenti

Agenzie e Marketing (realizzazione di 2 app campione al pt finiti arredati nella 4° palazzina)

Costi finanziari Postume, Fideiussioni, interessi passivi preammortamenti, sfruttando la ripetizione dei B.P per le 4 palazzine

Analisi costi da Impresa di costruzioni

Costi di costruzione classe A
Mq residenziale e commerciale 7.536,80

Costi per opera di completamento dei 7.536,80 mq di residenziali e commerciali più box e cantine slp mq 6379,89

Opere già realizzate al 100% Palificazioni Scavi/Fondazioni/Strutture portanti/C:A Corpi scale ed ascensori Tetto/tamponature per il 37,8% del totale

Gestione di commessa Da manual potendo intervenire eseguendo una palazzina in modo ciclico ma con gruppi d'acquisto /ordini sub complessivi

Proponente : Fri
Tipologia iniziativa : Acquisto - Valorizzazione – Vendita Comune : Gorla Minore (Va)
Indirizzo : Via Giacchetti

1. INIZIATIVA

INIZIATIVA

ASSET

Descrizione dell'iniziativa

L'iniziativa prevede il completamento e la valorizzazione di 4 palazzine (composte in totale da 72 appartamenti , 10 negozi, 113 box e 55 cantine) e La successiva vendita. Il progetto è stato strutturato per poterlo rendere il più commerciale possibile, potendo trasformare in modo semplice da bilo a trilo o quadri senza costi aggiuntivi mq di realizzo

Tipologia immobile (fabbricato , area,….)

Superfice Lorda
Mq 7.536,80 (unità abitative e commerciali)
Mq 6.379 (box e cantine)
Mq 6.656 circa (area su cui è costruito il cantiere)

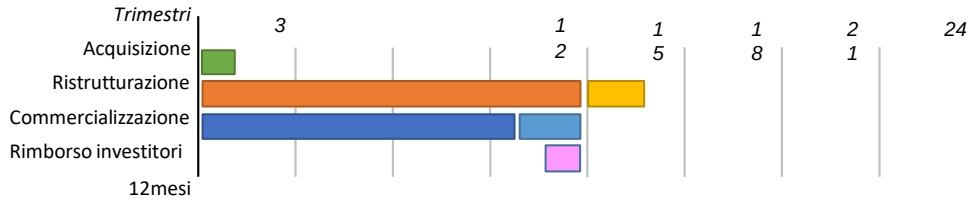
Uso Principale:
Residenziale/Commerciale

Uso previsto:
Privato

Descrizione location

239 m s.l.m. **Gorla Minore** (Gorla Minore in dialetto varesotto) è un comune italiano **di** 8398 abitanti della provincia **di** Varese in Lombardia. Il paese dista 6 km dalla città **di** Busto Arsizio ed è lambito dal fiume Olona.
Posizione degli immobili strategicamente perfetta, gestione e disposizione cantiere da manuale potendo decide di realizzare 4 interventi o un solo intervento.

Timeline iniziativa



Accessibilità

Per raggiungere il Comune è possibile utilizzare:

- **L'Autostrada Milano-Laghi A 9 , uscendo al casello di Castellanza o a quello di Busto Arsizio ;**
- **La Statale 33 del Sempione per chi proviene da Milano, con deviazione a Castellanza; La Statale 233 (Varesina), per chi arriva da Varese.**

Macro location

Micro location

Fotografie

Dati Istat/OMI

COMUNE	N° ABITANTI	REDDITO MEDIO	N° COMPRAVENDITE	+/- COMPRAVENDITE
Gorla Minore	8.370	22.878 €	99	6 %

Prospetti

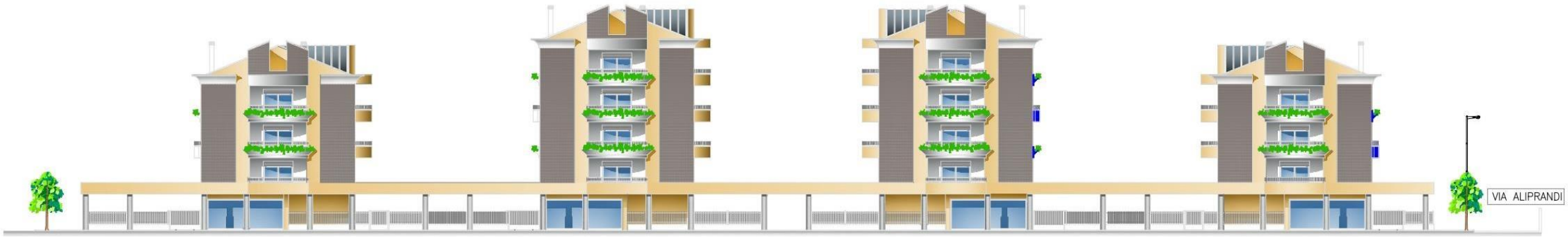
PALAZZINA A-B

PROSPETTO EST - OVEST

PROSPETTO EST - OVEST

Prospetti

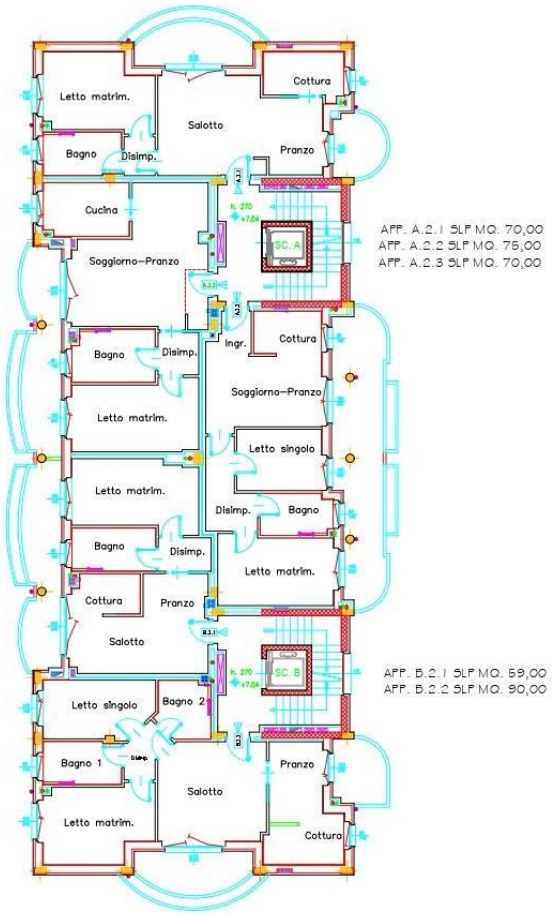
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD – VISTA DA VIA GIACCHETTI

Piante

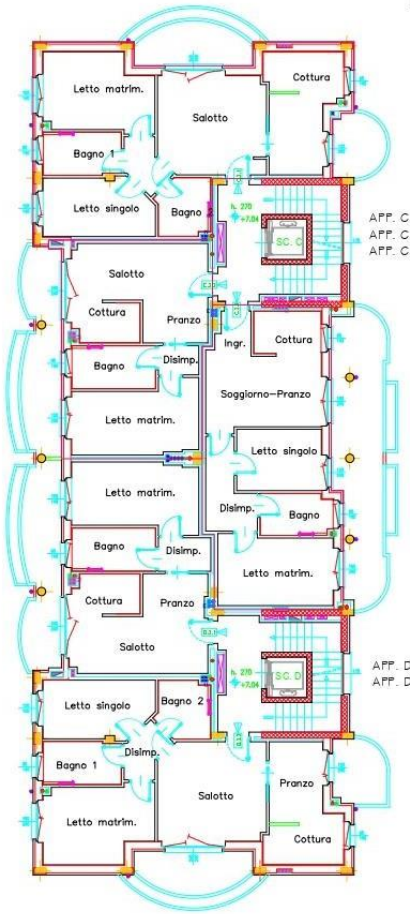
PIANTA PIANO SECONDO



APP. A.2.1 SLP MQ. 70,00
APP. A.2.2 SLP MQ. 75,00
APP. A.2.3 SLP MQ. 70,00

APP. B.2.1 SLP MQ. 59,00
APP. B.2.2 SLP MQ. 90,00

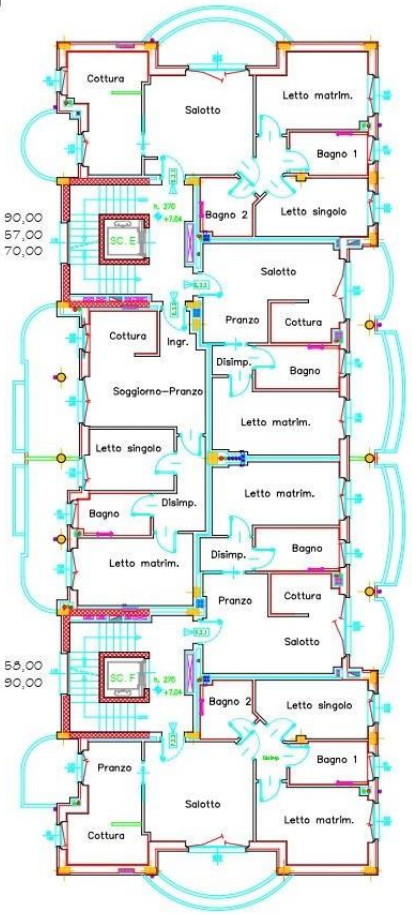
Palazzina A-B



APP. C.2.1 SLP MQ. 90,00
APP. C.2.2 SLP MQ. 57,00
APP. C.2.3 SLP MQ. 70,00

APP. D.2.1 SLP MQ. 55,00
APP. D.2.2 SLP MQ. 90,00

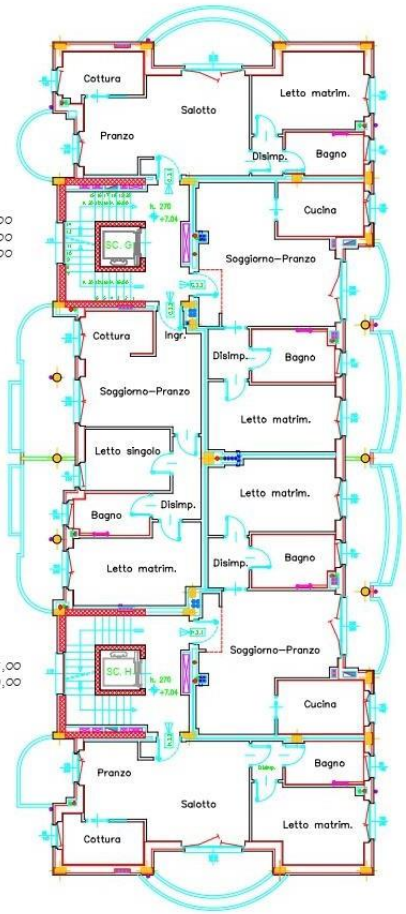
Palazzina C-D



APP. E.2.1 SLP MQ. 90,00
APP. E.2.2 SLP MQ. 57,00
APP. E.2.3 SLP MQ. 70,00

APP. F.2.1 SLP MQ. 55,00
APP. F.2.2 SLP MQ. 90,00

Palazzina E-F

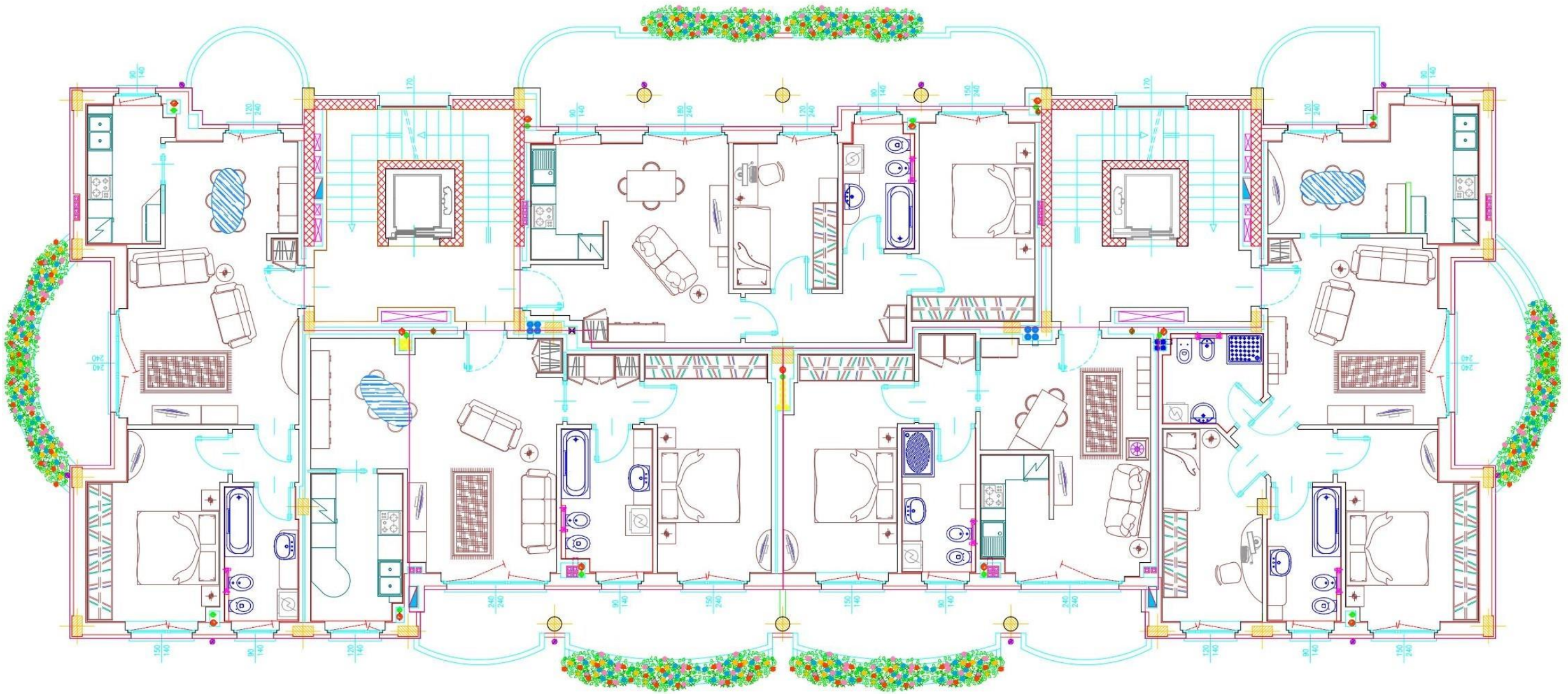


APP. G.2.1 SLP MQ. 70,00
APP. G.2.2 SLP MQ. 75,00
APP. G.2.3 SLP MQ. 71,00

APP. H.2.1 SLP MQ. 77,00
APP. H.2.2 SLP MQ. 70,00

Palazzina G-H

Bozza arredi piano tipo



Trasformazione

Rendering

TABELLA SLP e MQ COMMERC.

PALAZZINA A-B

PIANO TERRA escluso giardino		SLP 392,1	COM. 330
Neg 1	LOCALE	126	126
	SCALE	20,7	
Neg 2	LOCALE	110	110
	SCALE	20,7	
Neg 3	LOCALE	94	94
	SCALE	20,7	

PIANO PRIMO		SLP 515,9	COM. 391
A1.1	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
A 1.2	BILOCALE	75	75
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
A 1.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
B 1.1	BILOCALE	59	59
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
B 1.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	20	6
	SCALE	15,5	

PALAZZINA C-D

PIANO TERRA escluso giardino		SLP 392,1	COM. 330
Neg 4	LOCALE	125	125
	SCALE	20,7	
Neg 5	LOCALE	105	105
	SCALE	20,7	
Neg 6	LOCALE	100	100
	SCALE	20,7	

PIANO PRIMO		SLP 515,9	COM. 391
C 1.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
C 1.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
C 1.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
D 1.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
D 1.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	20	6
	SCALE	15,5	

PALAZZINA E-F

PIANO TERRA escluso giardino		SLP 323	COM. 323
App 0	TRILOCALE	90	90
	SCALE	20,7	
Neg 7	LOCALE	133	133
	SCALE	20,7	
Neg 8	LOCALE	100	100
	SCALE	20,7	

PIANO PRIMO		SLP 515,9	COM. 391,0
F 1.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
E 1.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
E 1.3	BILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
F 1.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
F 1.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	20	6
	SCALE	15,5	

PALAZZINA G-H

PIANO TERRA escluso giardino		SLP 392	COM. 330
Neg 9	LOCALE	125	125
	SCALE	31	
Neg 10	LOCALE	205	205
	SCALE	31	

PIANO PRIMO		SLP 515,9	COM. 391
G1.1	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
G 1.2	BILOCALE	75	75
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
G 1.3	TRILOCALE	72	72
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
H 1.1	BILOCALE	77	77
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
H 1.2	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	20	6
	SCALE	15,5	

TABELLA SLP e MQ COMMERC.

PIANO SECONDO		SLP 509,9	COM. 389,2
A 2.1	BILOCALE	70	70
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
A 2.2	BILOCALE	75	75
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
A 2.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
B 2.1	BILOCALE	59	59
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
B 2.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO SECONDO		SLP 509,9	COM. 389
C 2.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
C 2.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
C 2.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
D 2.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
D 2.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO SECONDO		SLP 509,9	COM. 389,2
E 2.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
E 2.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
E 2.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
F 2.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
F 2.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO SECONDO		SLP 509,9	COM. 389,2
G2.1	TRILOCALE	71	71
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
G 2.2	BILOCALE	75	75
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
G 2.3	TRILOCALE	71	71
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
H 2.1	BILOCALE	76	76
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
H 2.2	TRILOCALE	71	71
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO TERZO		SLP 509,9	COM. 389,2
A 3.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
A 3.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
A 3.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
B 3.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
B 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO TERZO		SLP 509,9	COM. 389
C 3.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
C 3.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
C 3.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
D 3.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
D 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO TERZO		SLP 510	COM. 389,2
E 3.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	
E 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
F 3.1	TRILOCALE	94	94
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
F 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO TERZO		SLP 510	COM. 389,2
G 3.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	
G 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
H 3.1	TRILOCALE	94	94
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
H 3.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

TABELLA SLP e MQ COMMERC.

PIANO QUARTO		SLP 462,8	COM. 289,58
A 4.1	TRILOCALE	114	114
	BALCONE	28	8,4
	TERRAZZO	55,4	19,39
	SCALE	31	
B 4.1	TRILOCALE	120	120
	BALCONE	28	8,4
	TERRAZZO	55,4	19,39
	SCALE	31	

PIANO QUARTO		SLP 509,9	COM. 389
C 4.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	10,3	
C 4.2	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	10,3	
C 4.3	TRILOCALE	70	70
	BALCONE	26	7,8
	SCALE	10,3	
D 4.1	BILOCALE	57	57
	BALCONE	15	4,5
	SCALE	15,5	
D 4.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO QUARTO		SLP 510	COM. 389,2
E 4.1	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	
E 4.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
F 4.1	TRILOCALE	94	94
	BALCONE	28	8,4
	SCALE	15,5	
F 4.2	TRILOCALE	90	90
	BALCONE	14	4,2
	SCALE	15,5	

PIANO QUARTO		SLP 462,8	COM. 289,58
G 4.1	TRILOCALE	114	114
	BALCONE	28	8,4
	TERRAZZO	55,4	19,39
	SCALE	31	
H 4.1	TRILOCALE	120	120
	BALCONE	28	8,4
	TERRAZZO	55,4	19,39
	SOTTOTETTO		
	SCALE	31	

PIANO QUINTO		SLP 179,34	COM. 29,335
A 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	SCALE	31	
B 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	SCALE	31	

sottotetto agibile non abitabile

	SLP	COM.
TOTALE	2570,54	1818,53

TIPOLOGIA APP.	
Bilocali	8
Trilocali	9
Negozi	3

PIANO QUINTO		SLP 280,6	COM. 64,8
A 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	TERRAZZO	50,64	17,72
	SCALE	31	
B 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	TERRAZZO	50,64	17,72
	SCALE	31	

sottotetto agibile non abitabile

	SLP	COM.
TOTALE	2718	1953

TIPOLOGIA APP.	
Bilocali	8
Trilocali	12
Negozi	3

PIANO QUINTO		SLP 280,6	COM. 64,783
A 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	TERRAZZO	50,64	17,72
	SCALE	31	
B 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	TERRAZZO	50,64	17,72
	SCALE	31	

sottotetto agibile non abitabile

	SLP	COM.
TOTALE	2649	1946,4

TIPOLOGIA APP.	
Bilocali	4
Trilocali	15
Negozi	2

PIANO QUINTO		SLP 179,34	COM. 29,335
A 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	SCALE	31	
B 5	SOTTOTETTO	58,67	14,67
	SCALE	31	

sottotetto agibile non abitabile

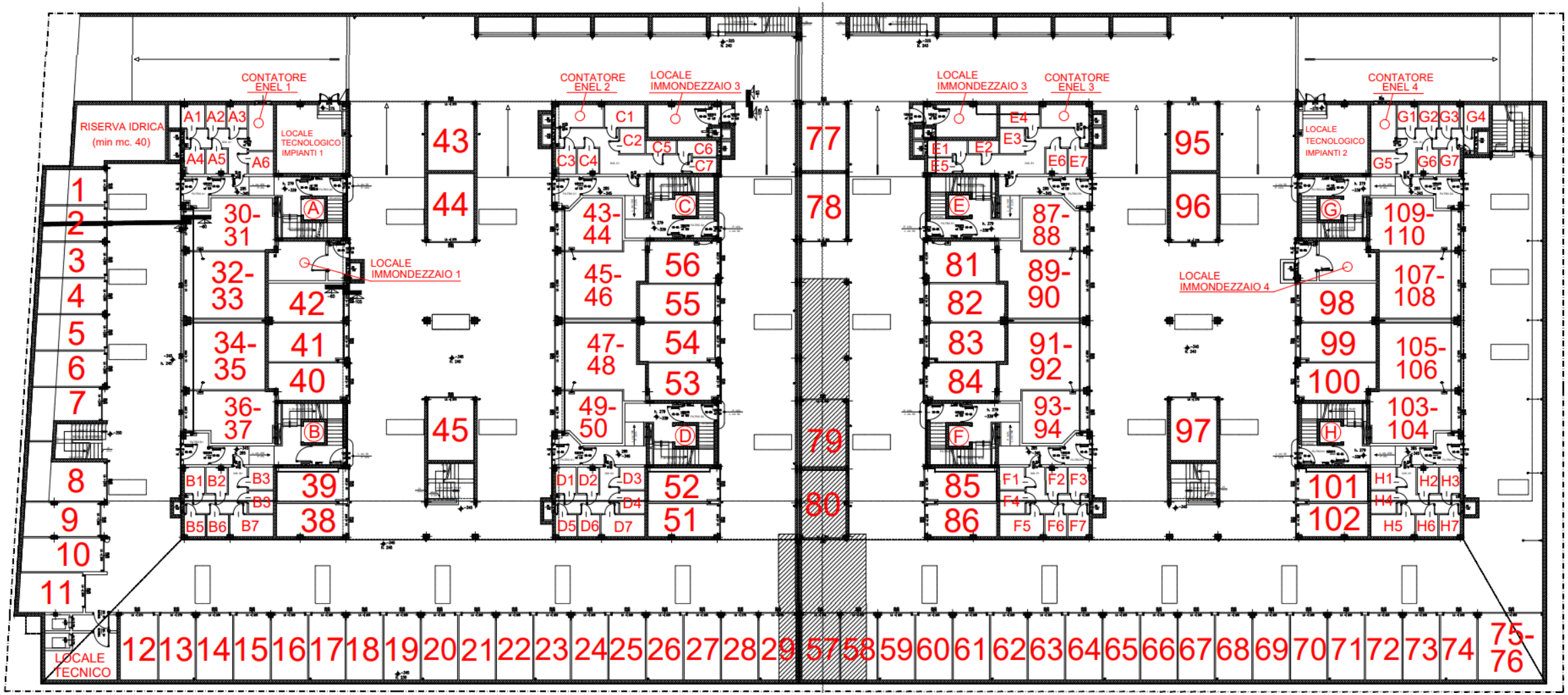
	SLP	COM.
TOTALE	2570,54	1818,53

TIPOLOGIA APP.	
Bilocali	4
Trilocali	12
Negozi	2

COMPLESSIVI	
Bilocali	24
Trilocali	48
Negozi	10

PIANTA NUMERATA BOX E CANTINE

PIANO INTERRATO

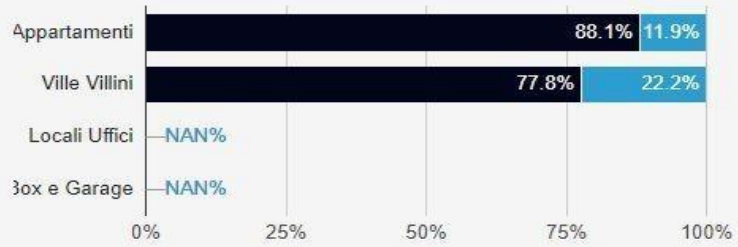


Analisi offerte per macrotipologie Gorla

RIPARTIZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA E CONTRATTO

RIPARTIZIONE OFFERTE PER TIPOLOGIA

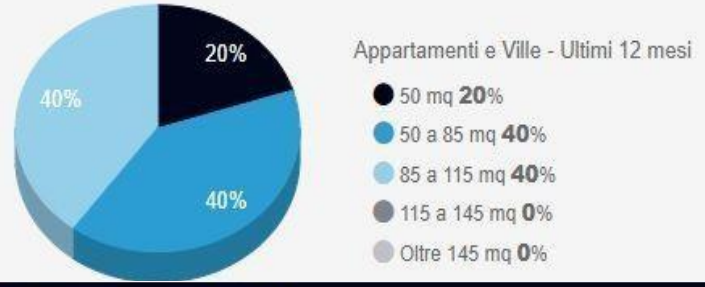
RIPARTIZIONE OFFERTE VENDITA AFFITTO



RIPARTIZIONE OFFERTE RESIDENZIALI PER DIMENSIONE

OFFERTE VENDITA RESIDENZIALI PER DIMENSIONE

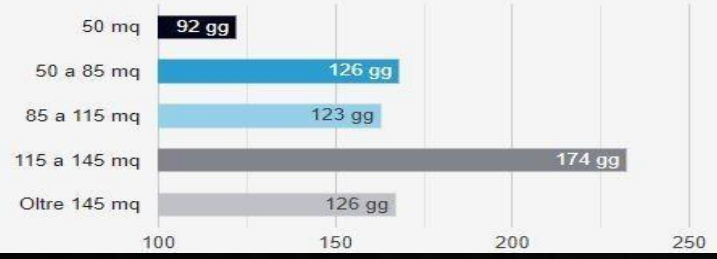
OFFERTE AFFITTO RESIDENZIALI PER DIMENSIONE



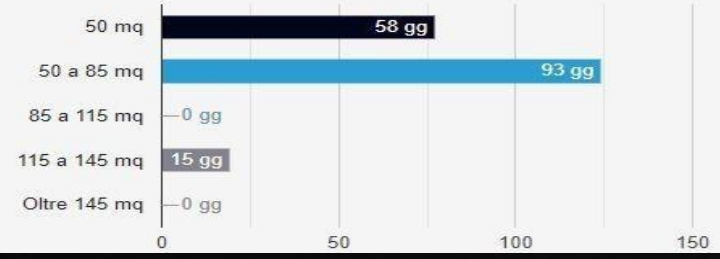
TEMPO MEDIO DI PERMANENZA SUL MERCATO OFFERTE RESIDENZIALI

Per tempo di permanenza si intende il tempo medio trascorso tra gli inserimenti e l'eliminazione degli annunci. Il dato non sta ad indicare il tempo medio di vendita (che può essere più lungo), ma è un indicatore dei tagli più richiesti o vendibili nel territorio.

TEMPO MEDIO PERMANENZA OFFERTE VENDITA



TEMPO MEDIO PERMANENZA OFFERTE AFFITTO



EFFE EMME COSTRUZIONI

FRI immobiliare

FM FINANCE

UN GRUPPO DI PERSONE COMPETENTI E APPASSIONATE

Se oggi siamo un vero e proprio gruppo industriale, che opera in ambiti diversificati seppure complementari, lo dobbiamo anche alla nostra storia. Un percorso che affonda le sue radici nella prima attività d'impresa del fondatore, **Fabio Machina.**

Ultimo di 12 figli - la madre gestiva una bottega alimentare (di seguito trasformata da Fabio in trattoria e poi ristorante stellato), il padre era un muratore pendolare - Fabio ha iniziato a lavorare presto come manovale. A 18 anni presta il servizio militare come Carabiniere.
Complice la richiesta di un commilitone di ristrutturare il suo ristorante e grazie ad una forte ambizione personale, torna a casa e apre un'impresa edile col fratello, cominciando a operare nel settore delle costruzioni, soprattutto civili e di piccole infrastrutture.

Dopo circa cinque anni le strade si dividono e Fabio - mostrando da subito impegno, abnegazione e passione per il proprio lavoro - grazie all'esperienza acquisita nei vari cantieri gestiti, nel 1990 costituisce la **Effe Emme Costruzioni Srl**, un'impresa con sede a Castrezzato (Brescia) specializzata nel settore edile per opere di ristrutturazione e manutenzione, anticarbonatazione, compartimentazione anti incendio, fibre di carbonio, fondazioni speciali e nuove costruzioni civili e industriali.

Le Aste Immobiliari

Con la crisi immobiliare del 2007, la Effe Emme costruzioni coglie l'opportunità di orientarsi anche su un altro ramo del mercato, le Aste immobiliari. La capacità tecnica di valutare gli immobili - che deriva dalla competenza edile, ormai ventennale, del fondatore - diventa un grande punto di forza per trovare ottime opportunità d'investimento, acquistare immobili all'asta, ristrutturarli e rivenderli sul mercato libero.

Contestualmente alla nascita della prima sede operativa nel 2011 a Legnano, nell'Alto Milanese, la Effe Emme Costruzioni, grazie all'esperienza maturata, estende la propria gamma di servizi offrendo consulenze immobiliari nell'ambito delle aste giudiziarie. Per offrire al cliente un servizio completo e professionale, si occupa delle pratiche burocratiche relative alla partecipazione, seguendo da vicino l'iter da svolgere in sede di asta e il processo di post-acquisizione.

Nasce la FRI Immobiliare

Nel 2013, Fabio Machina fonda così la **FRI Immobiliare Srl**, azienda che fornisce un servizio di consulenza e assistenza nella conclusione di operazioni di acquisto in asta (dal mandato alla consegna dell'immobile). Oltre a occuparsi dei saldi a stralcio e della consulenza agli esecutati, la FRI Immobiliare acquista, ristruttura e rivende immobili sul mercato libero a prezzi concorrenziali.

Oggi la FRI Immobiliare, oltre a investire personalmente e direttamente nelle operazioni immobiliari, condivide i propri risultati con altri associati. Da cinque anni infatti, quotidianamente raccogliamo in un database tutte le informazioni inerenti le aste immobiliari pubblicate dai Tribunali della Lombardia (e, su commissione, da tutta Italia). Il nostro lavoro continuo di analisi, valutazione e monitoraggio, ci permette di essere dei partner qualificati e unici nel nostro genere. Focalizzati sulle competenze e costantemente aggiornati, oltre che sulle aste in corso anche su quelle che verranno pubblicate in futuro.

La gestione del credito e la FM Finance Srl

Avviare una nuova impresa non è semplice. La quantità di variabili che si presentano man mano possono apparire complesse: l'importante è non smettere di credere nella propria idea. Per questo motivo, Fabio Machina nel 2017 investe in prima persona e fonda la **FM Finance**, azienda che opera nella gestione del credito NPL, con l'obiettivo di proporre investimenti estremamente vantaggiosi per gli associati.

In questo settore così delicato, ogni elemento deve essere attentamente valutato e ponderato. Nel momento infatti in cui si decide di investire, si va comunque incontro a un'incertezza. E se i rischi non sono stati tutti analizzati, è come fare una scommessa (al 99% controproducente).

A rendere possibili tassi di redditività elevati sul capitale apportato è proprio la presenza fondamentale di professionisti con competenze tecnico-giuridiche e strumenti necessari per analizzare in modo completo i diversi elementi. Moderna e professionale, la metodologia utilizzata è la Due Diligence, che risulta essere estremamente strategica per valutare gli immobili e individuare i potenziali rischi legati all'operazione. Rischi che saranno così gestiti con la massima efficacia ed efficienza.

Un'ultima, importante, garanzia. A dimostrazione di quanto crediamo nei singoli progetti, noi di FM Finance partecipiamo in primis a tutte le operazioni presentate ai nostri clienti. L'alta specializzazione e l'esperienza dei professionisti della FM Finance garantiscono massima sicurezza e un'elevata redditività: l'associato infatti parteciperà soltanto a operazioni già preselezionate e studiate ad hoc per una futura collaborazione tra imprenditori.

>>> Dal 2013, il 95% delle operazioni concluse ha avuto una durata media di 12-18 mesi.

LA NOSTRA STORIA
E LA NOSTRA PASSIONE

EFFE EMME COSTRUZIONI

Impresa edile, residenziale, industriale, lavorazioni speciali.

FRI immobiliare

Specializzati sulle aste immobiliari, acquistare all'asta, procedure fallimentari, saldi a stralcio, investimenti immobiliari

FM FINANCE

Recupero crediti stragiudiziale

Sede Operativa: Via Cosimo Del Fante, 16 - 20025 Legnano (MI)