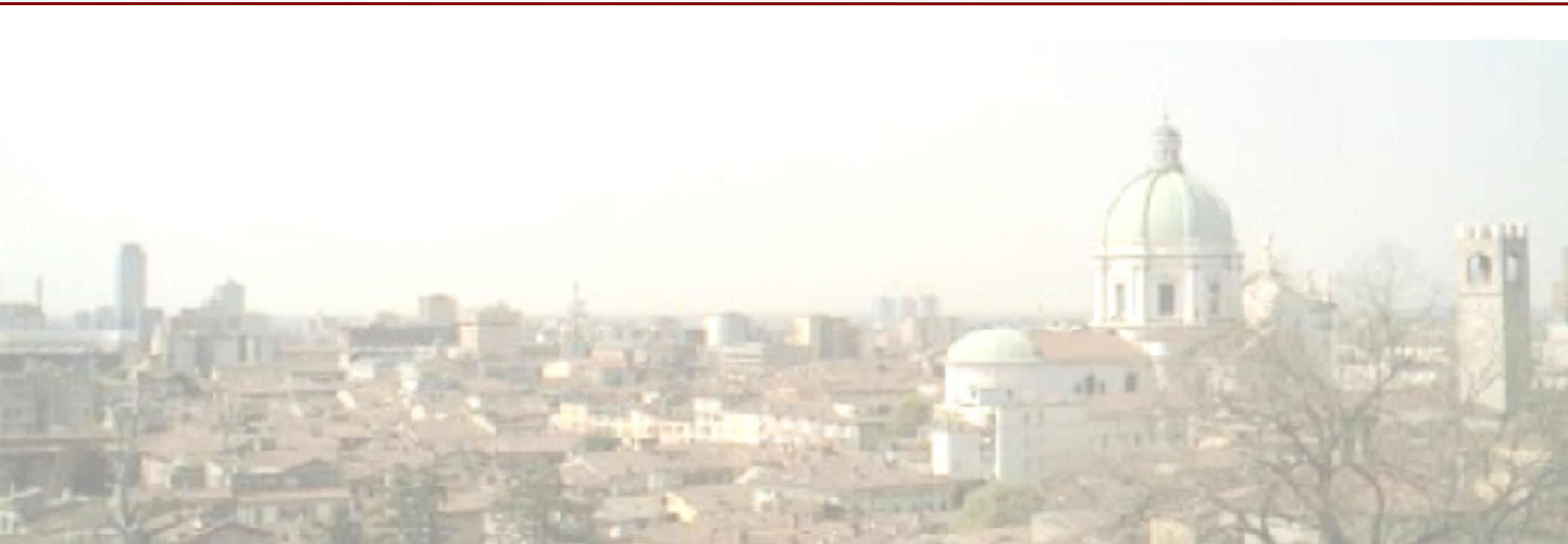




**BORSA IMMOBILIARE  
DI BRESCIA**



## ***I SERVIZI DELLA BORSA IMMOBILIARE***



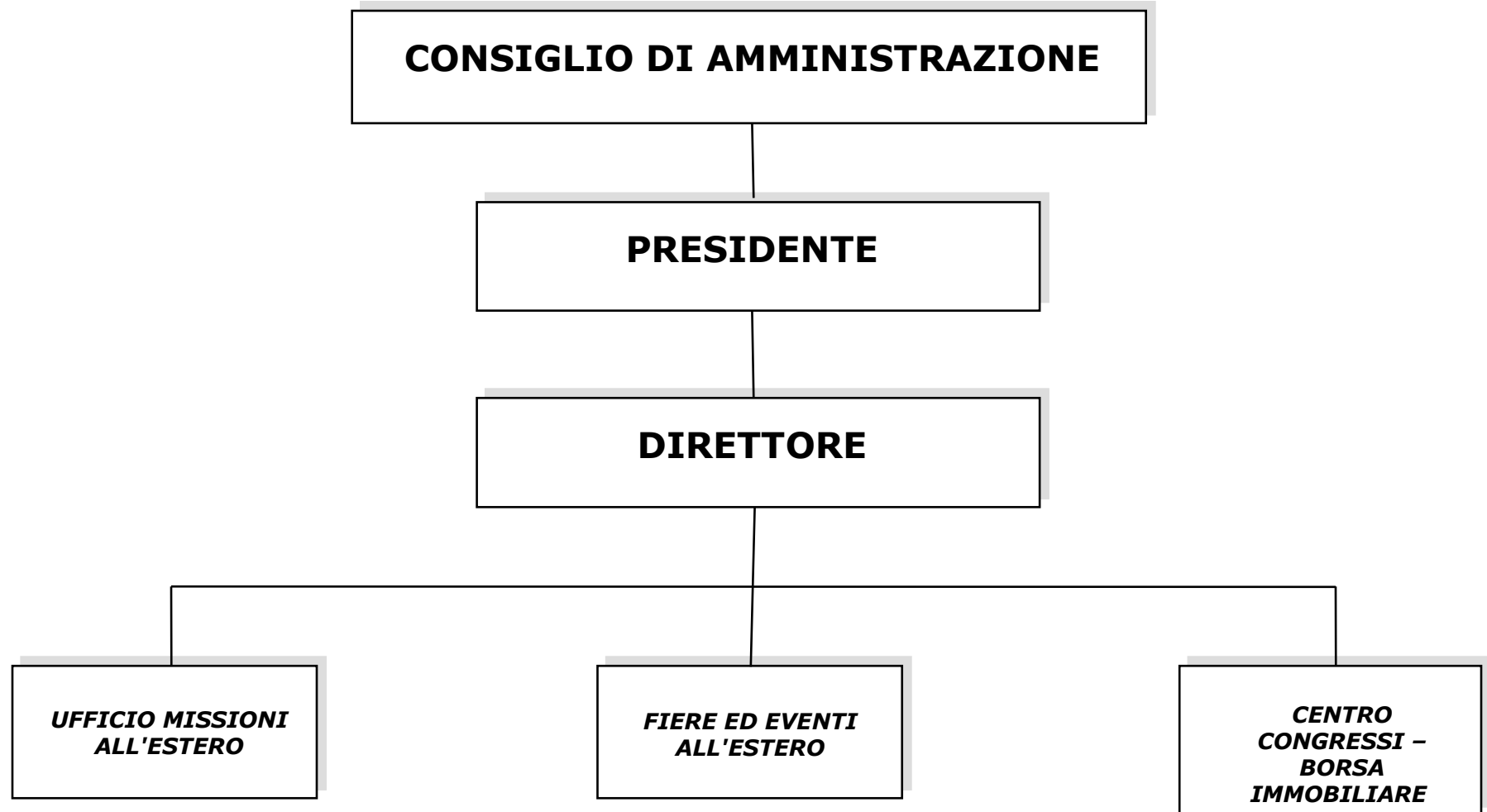
# Premessa

---

## Pro Brixia - Finalità

- ❑ L'articolo 2 della legge n° 580/93 di riforma delle Camere di Commercio ha previsto la costituzione di strutture -definite AZIENDE SPECIALI- chiamate a svolgere attività ed interventi che richiedono snellezza operativa, rapidità gestionale e specifica competenza tecnica in materia di servizi da offrire alle aziende del territorio provinciale.
- ❑ Nel 1995 la Camera di Commercio di Brescia istituisce Pro Brixia, azienda speciale operante secondo le norme di diritto privato e dotata di autonomia amministrativa e finanziaria.
- ❑ L'azione di Pro Brixia mira a valorizzare il tessuto produttivo locale, fornendo alle imprese ed agli operatori economici gli strumenti necessari per favorire il loro sviluppo nel contesto nazionale ed internazionale.

## Pro Brixia - Struttura



# Borsa Immobiliare di Brescia - Finalità

---

- ❑ **Borsa Immobiliare di Brescia** è un servizio promosso da Pro Brixia –Azienda Speciale della Camera di Commercio- con l'obiettivo di offrire servizi professionali affidabili e di elevata qualità professionale nel campo immobiliare a beneficio di cittadini, enti pubblici e imprese.
- ❑ Offre al pubblico servizi professionali nel campo della compravendita, dell'intermediazione e della stima immobiliare caratterizzati da elevati standard di qualità, affidabilità e garanzia.
- ❑ Con particolare riferimento alle attività di valutazione immobiliare, essa promuove l'adozione di procedure trasparenti, oggettive e razionali, volte alla determinazione del *valore* dei beni immobili, assumendo a riferimento dati certi ed aggiornati (Listino dei valori immobiliari), frutto della condivisione delle informazioni e delle esperienze fra professionisti che operano sul territorio provinciale.

## VALUTAZIONE

- ❑ Offerta di servizi “super partes” di alta qualità e valore aggiunto, effettuati dal Comitato di Valutazione e Certificazione, composto da agenti competenti che utilizzano processi e tecniche valutative specialistiche, da cui scaturiscono valutazioni immobiliari certe, verificate nel rapporto suolo/fabbricato e classificate nel Mercato Tipologico Locale.
- ❑ Gli Esperti Valutatori della Borsa Immobiliare di Brescia offrono un servizio caratterizzato da grande professionalità, cura e trasparenza. Ciascuno di essi vanta l’iscrizione al Ruolo di Perito Esperto presso la Camera di Commercio, all’Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale ed ha conseguito un Master in Economia e Gestione Immobiliare.

## VALUTAZIONE

- ❑ Servizi valutativi per Amministrazioni Comunali, riguardanti le aree edificabili ai fini dell'ICI : - territoriali da urbanizzare, - fondiari urbanizzate, valore delle aree a standard da cedere e/o monetizzare, aree da espropriare, in diritto di superficie, consulenze su casi particolari, preferendo contratti quinquennali, riferiti alla validità del PGT /PRG.
- ❑ Valutazione di immobili da dismettere, acquisire, dividere/frazionare, valore del miglior uso possibile (HBU – Highest and Best Use)
- ❑ Consulenze in materia immobiliare, studi di fattibilità, scenari e tendenze del mercato immobiliare.

## **CERTIFICAZIONE**

- ❑ La Certificazione, per avere valore, deve essere trasparente e garantita. Nel caso specifico, l'ente garante è Pro Brixia – Borsa Immobiliare, attraverso il Comitato di Valutatori, con il compito di garantire il valore immobiliare attraverso una trasparente certificazione.
- ❑ L'immobile è costituito dal suolo e dalla costruzione; la garanzia del valore è data dalla valutazione di questi due elementi, calcolati oltre che con i metodi tradizionali comparativi, anche con il metodo dei costi e del reddito e classificati in funzione del profitto (indice speculativo) e per le rispettive caratteristiche (indice caratteristico).

## CERTIFICATO DI VALORE IMMOBILIARE

- ❑ Sintesi del processo di valutazione, in cui vengono resi noti esclusivamente dati tecnici ed economici, senza descrizione particolareggiata dell'immobile.
- ❑ L'elaborazione dei dati attraverso il MAV (software sviluppato internamente) produce come risultato finale un "certificato sintetico" definito **Certificato di FAIR VALUE o Giusto Valore\***.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- ❑ Relazione del processo di valutazione, in forma sintetica, con riferimento alle analisi del mercato tipologico locale, completo di dati tecnici.



\*Conforme alla specifica tecnica certificata da RINA spa (Probrixia Rev. 1 del 20/04/2006)

## **COMPRAVENDITE-LOCAZIONI**

- ❑ Acquisizione di immobili residenziali, commerciali, industriali, artigianali e di aree edificabili, svolta e coordinata da operatori con esperienza pluriennale, specifica conoscenza del settore e delle relative problematiche; massima operatività in città e provincia.
- ❑ Attività promozionali degli immobili gestiti dalla Borsa attraverso importanti iniziative pubblicitarie.
- ❑ Inserimento degli immobili all'interno del portale PRO BRIXIA-BORSA IMMOBILIARE, con elevata visibilità.
- ❑ Assistenza contrattuale dall'incarico sino alla stipula del rogito notarile, analisi della fiscalità immobiliare e consulenza tecnico/giuridico.
- ❑ Attenta selezione degli immobili/aree partendo da una verifica di congruità' del valore, analisi della situazione edilizia/urbanistica e determinazione del "valore commerciale di mercato", mirato all'ottenimento del Miglior Risultato in termini economici e di utilizzo H.B.U. (Highest and Best Use).

## **LISTINO VALORI IMMOBILIARI**

Il listino, pubblicato semestralmente dal 1998 e ormai largamente utilizzato dai professionisti del settore, raccoglie le quotazioni immobiliari di 175 comuni della provincia di Brescia. E' articolato in base a diverse tipologie: abitazioni, capannoni, aree residenziali, produttive, agricole.

- ❑ Il concetto dei valori di mercato viene sviluppato da un gruppo di agenti con pluriennale esperienza del settore immobiliare, i quali applicano delle regole fondamentali per ottenere il valore minimo ed il valore massimo degli immobili, suddivisi in nuovi, recenti, da ristrutturare; stesso concetto viene applicato per le aree e per gli immobili a destinazione industriale/artigianale.
- ❑ La differenza tra minimo e massimo, è in funzione della posizione, vetustà, tipologia del fabbricato, caratteristiche, etc.
- ❑ Il Listino è disponibile anche on line: accedendo al sito internet aziendale, nella sezione dedicata alla Borsa Immobiliare è possibile scaricare un singolo dato riferito ad un comune, ad una circoscrizione o ad una regione agraria. A partire da fine dicembre, sarà disponibile anche il nuovo servizio di stime on line.

# Contatti

---

## **PROBRIXIA - Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia**

Via Einaudi, 23 25121 BRESCIA

Sito web: [www.probrixia.it](http://www.probrixia.it)

e-mail: [borsa@probrixia.camcom.it](mailto:borsa@probrixia.camcom.it)

Fax: 030-3725368

**Michela Mombelli** - tel.0303725369

**Federica Stanga** - tel.0303725328