

REGOLAMENTO SPECIALE SERVIZIO STIME DELLA B.I.N.

Articolo 1. Premessa

Il servizio di stima di beni immobiliari si rivolge al pubblico, agli operatori del settore immobiliare, agli enti pubblici Comuni, Province, Regione, alle istituzioni pubbliche e private quali banche, assicurazioni, società finanziarie, ecc..., le quali, non disponendo sempre di un apparato interno dedicato alle valutazioni immobiliari, potrebbero essere fortemente interessate ad usufruire di un tale servizio.

Articolo 2. Modalità organizzative

Il servizio è promosso dalla Borsa Immobiliare di Napoli e gestito dal Presidente e dall'A.D. della Borsa Immobiliare, che sovrintende alla funzionalità e all'uniformità del servizio.

La Commissione Stime e Listino, su richiesta del Presidente o dell'A.D., può:

- **coadiuvare la funzionalità del servizio**, attraverso una sommaria verifica metodologica della relazione finale di stima ordinaria o analitica, redatta da un operatore – valutatore da individuarsi a cura dell'Organo Amministrativo tra gli operatori accreditati, o in taluni casi eccezionali coadiuvato da professionisti qualificati non accreditati, al fine di assicurare all'utente la migliore funzionalità del servizio;
- **fornire pareri sull'individuazione del valutatore** in caso di stime particolarmente complesse;
- **fornire “pareri di congruità” commerciale**, sia nel caso di richieste di pareri di congruità che pervengano alla B.I.N. da parte di utenti (privati, imprese o enti pubblici) sia di valutatori qualificati. In ogni caso il servizio è finalizzato esclusivamente alla “certificazione” del valore commerciale periziato da un valutatore terzo abilitato, ancorché non necessariamente costituito da un operatore – valutatore accreditato.

L'esperto a cui viene affidata la stima viene individuato a cura del Presidente e dell'A.D., sentita eventualmente la Commissione Stime e Listino, tra i valutatori che siano inseriti nell'apposito “Elenco dei valutatori accreditati presso la Borsa Immobiliare di Napoli”.

Tale elenco è predisposto, tenuto ed aggiornato dalla Borsa stessa è ordinato in base all'anzianità di accreditamento alla B.I.N.

Fanno parte di tale Elenco tutti gli agenti accreditati alla Borsa che devono possedere i seguenti requisiti:

- a) abilitazione professionale ai sensi della legge 39/89 e successive modificazioni;
- b) iscrizione al Ruolo dei Periti Esperti istituito presso le Camere di Commercio;
- c) polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale.

Nella scelta dei soggetti preposti a redigere le stime si deve tener generalmente conto di:

- Rotazione delle assegnazioni di stime fra gli esperti inseriti nell'Elenco, valutando anche le singole competenze;
- Individuazione dello stimatore con riferimento alla zona in cui egli abitualmente opera;
- Particolari conoscenze tecniche in riferimento all'immobile da stimare.

Articolo 3. Principi generali dell'attività del valutatore

L'attività di valutatore deve essere esercitata nel rispetto delle leggi dello Stato ed è responsabile del proprio operato sia nei riguardi del committente che nei riguardi della B.I.N.

Esso adempie gli impegni assunti con cura e diligenza, si astiene dall'accettare incarichi per i quali ritenga di non avere adeguata preparazione e/o adeguata potenzialità per l'adempimento, o di trovarsi nelle condizioni di conflitto di interessi. Esso può avvalersi sotto la sua esclusiva responsabilità e direzione di consulenti tecnici/specialisti, da lui selezionati e retribuiti, ma resta l'unico ed esclusivo responsabile della stima affidata nei confronti del committente e della B.I.N.

Art. 4. Tipologia servizio

Il servizio consiste nelle seguenti tipologie di stima:

Stima Ordinaria: Valutazione sintetica, previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di definizione del valore.

Stima Analitica: Valutazione dettagliata, previo sopralluogo, che oltre ai contenuti della stima ordinaria prevede il rilascio di documento di valutazione particolareggiata indicante particolari costruttivi, stato degli impianti, interventi di manutenzione eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

Parere di congruità: "certificazione", resa dalla Commissione del valore commerciale periziato da valutatore terzo abilitato, ancorché non necessariamente costituito da un valutatore accreditato BIN. Il parere di congruità fornito dalla Commissione implica il mero riscontro commerciale del valore finale assegnato ad una determinata proprietà, con esclusione di ogni e qualsiasi altra verifica nonché di qualunque responsabilità – nessuna esclusa – attinente la legittimità del titolo di proprietà, la corrispondenza urbanistica, catastale, amministrativa, la situazione ipotecaria, ecc.

A tal fine la Commissione potrà condividere e ritenere congruo, o meno, il valore di stima assegnato dal valutatore che ha redatto la perizia estimativa. In ogni caso, il valutatore che richiede questo servizio, non potrà comunicare al committente il valore da egli assegnato sino a quando la Commissione non avrà espresso – in maniera collegiale – il proprio giudizio di congruità.

Qualora la perizia effettuata non dovesse corrispondere ai principi qualitativi e quantitativi richiamati nel successivo art. 4, ovvero dovesse risultare divergente dal valore commerciale determinato dalla Commissione, quest'ultima potrà convocare il

valutatore per richiedere delucidazioni ovvero invitarlo a redigere un nuovo giudizio di stima. Nel caso di richiesta pervenuta alla B.I.N. assegnata ad un valutatore accreditato, ove questi si dovesse rifiutare di recepire le eventuali motivate indicazioni fornite dalla Commissione, potrà essergli revocato l'incarico – con insindacabile disposizione dell'Organo Amministrativo – per essere rassegnato, conseguentemente, ad altro operatore – valutatore qualificato.

Art. 5 Criteri di stima e Tariffe

Per quanto riguarda i criteri e le metodologie (dalle modalità di misura delle consistenze, alle accezioni di valore ed ai procedimenti di valutazione) e le specifiche del servizio di valutazione si rimanda al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard della Tecnoborsa.

In casi particolari potranno essere utilizzati gli usi e le consuetudini locali.

Le tariffe delle prestazioni di stime sono determinate in base al tariffario allegato suddiviso per tipologie di stima, che comprendono la visita in loco entro il territorio di Napoli e Provincia. Per immobili da stimare fuori dal territorio comunale e provinciale dovranno essere preventivamente concordate con l'operatore immobiliare le spese di vacanza (compenso soggetto ad I.V.A.).

Per il parere di congruità, il compenso dovuto sarà calcolato secondo le tariffe relative alla Stima Analitica con aggiunta di un costo fisso di € 150,00 + I.V.A. per diritti aziendali.

La valutazione commerciale del canone di locazione è pari al 2% + IVA calcolata sul valore annuo del canone stimato.

Il costo per il servizio stime è liquidato alla Borsa dal richiedente. Il compenso è poi pagato all'esperto dopo aver detratto la percentuale del 30% spettante alla Borsa stessa per proprie competenze. In caso di protocollo d'intesa con Enti Istituzionali, potranno essere previste percentuali diverse e il tariffario potrà essere scontato in base agli accordi scritti.

Articolo 6. Procedura.

La richiesta di stima deve avvenire in forma scritta, utilizzando il modulo predisposto dalla Commissione della B.I.N.

I fruitori di tale servizio devono fornire, all'atto della domanda di stima, copie dei seguenti documenti:

- Atto di proprietà
- Planimetria catastale o di progetto
- Visura catastale
- Eventuali vincoli in essere

Documentazioni aggiuntive potranno essere richieste dal perito qualora necessarie.

Il personale di Segreteria raccoglie le richieste di stima pervenute direttamente allo sportello, via fax o e-mail e le sottopone al Presidente e all'A.D. che, considerato:

- le caratteristiche della richiesta, quali la tipologia dell'immobile e la sua dislocazione,

- l'ultimo soggetto che ha beneficiato dell'assegnazione di una perizia in base all'Elenco periti

individua il nome dell'esperto immediatamente successivo nell'elenco cui affidare la richiesta di valutazione.

Il personale di Segreteria quindi contatta l'esperto individuato per lo svolgimento della perizia e provvederà a fargli firmare per accettazione il modulo di richiesta.

Il valutatore incaricato, provvederà nei tempi stabiliti dalla Commissione, ad inviare copia della stima e della fattura proforma presso la Segreteria della B.I.N., che li inoltrerà quanto prima al richiedente.

L'eventuale rinuncia o la non tempestiva esecuzione dell'incarico determinano per il valutatore la perdita del turno.

Nel caso di richiesta di stima analitica o di richieste pervenute da Enti pubblici o di derivazione pubblica, il Presidente e l'A.D. decideranno sull'opportunità di affidare la perizia a uno o più periti congiuntamente o alla Commissione stessa.

Le operazioni di stima affidate alla B.I.N. quali risultato di accordi, convenzioni o protocolli d'intesa dalla stessa stipulate, verranno regolamentate ed assegnate secondo le modalità di volta in volta stabilite e comunicate agli agenti accreditati.

Articolo 7. Controllo.

La Commissione Stime e Listino se interpellata dovrà vagliare la perizia. Se la stessa effettuata non dovesse corrispondere ai principi qualitativi e quantitativi richiamati nell' art.5, la Commissione potrà convocare il valutatore per richiedere delucidazioni ovvero invitarlo a redigere una nuova stima. Nel caso di richiesta pervenuta alla B.I.N. assegnata ad un valutatore accreditato, ove questi si dovesse rifiutare di recepire le eventuali motivate indicazioni fornite dalla Commissione, potrà essergli revocato l'incarico – con insindacabile disposizione dell'organo Amministrativo, per essere riassegnato, conseguentemente, ad altro valutatore qualificato.