

## **REGOLAMENTO SPECIALE SERVIZIO STIME IMMOBILIARI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI**

### **Articolo 1. Premessa**

Il presente Regolamento disciplina l'erogazione del Servizio di stime Immobiliari e i criteri di assegnazione degli incarichi relativi allo svolgimento dello stesso.

Il servizio si rivolge al pubblico, agli operatori del settore immobiliare, agli enti pubblici Comuni, Province, Regione, alle istituzioni pubbliche e private.

### **Articolo 2. Modalità organizzative**

Il servizio è promosso dalla Borsa Immobiliare di Napoli e gestito dall'Organo Amministrativo, che sovrintende alla funzionalità e all'uniformità dello stesso, coadiuvato dalla Commissione Stime e Listino che svolge le seguenti funzioni:

- indica le metodologie da adottare per la stesura delle stime;
- propone l'aggiornamento delle tariffe professionali e i criteri di ripartizione;
- propone procedure anche di natura informatica, criteri, formulari, modelli per migliorare il servizio Stime;
- propone le modalità di turnazione per l'assegnazione delle stime agli operatori accreditati all'interno dell'elenco degli agenti valutatori BIN;
- propone le modalità di esecuzione del servizio stime in convenzione per esigenze di enti organismi interessati;
- coadiuva la funzionalità del servizio, attraverso il controllo e la revisione delle stime effettuate dai valutatori;
- fornisce indicazioni sull'individuazione del valutatore in caso di stime particolarmente complesse.

### **Articolo 3. Tipologie di servizio**

Il servizio consiste nelle seguenti tipologie di stima:

#### **1. Stima Ordinaria:**

Valutazione sintetica del valore di mercato (o del possibile reddito da locazione), 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.

#### **2. Stima Analitica:**

- A) 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;
- B) stima del valore di mercato di unità immobiliari (residenziale, commerciale, terziaria o produttiva) ubicate al di fuori della Provincia di Napoli;
- C) stima inerente cause e quantificazione di danni arrecati agli immobili oggetto di valutazione;

- D) definizione di metodologie per la riscossione di tributi o per la valorizzazione di patrimoni immobiliari o per il calcolo della monetizzazione degli oneri urbanistici o per il calcolo dell'aliquota dell'IMU immobili e aree fabbricabili;
- E) valutazioni economiche di patrimoni immobiliari di grandi dimensioni di proprietà di soggetti quali Enti pubblici, grandi aziende o altri soggetti e di supporto tecnico-peritale e urbanistico per la definizione di policy di sviluppo immobiliare in relazione ai piani di governo del territorio locali. (Valutazione Analitica di tipo urbanistico).

#### **Articolo 4. Esperti valutatori immobiliari**

Per l'erogazione del servizio la Borsa si avvale di valutatori immobiliari iscritti nell' "Elenco degli Esperti Valutatori accreditati presso la Borsa Immobiliare di Napoli", predisposto, tenuto ed aggiornato dalla Borsa stessa ed ordinato in base all'anzianità di accreditamento alla B.I.N.

Fanno parte di tale Elenco gli operatori accreditati alla Borsa che possiedono 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, o CTU del Tribunale;
- c) polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale;
- d) percorso formativo e di aggiornamento stabilito dalla Borsa Immobiliare, documentato da attestati di partecipazione e qualificazione,
- e) aver effettuato almeno sei valutazioni negli ultimi due anni.

#### **Articolo 5. Short List per l'affidamento di incarichi di collaborazione esterna**

Per lo svolgimento delle stime analitiche di tipo C – D – E, l'Organo Amministrativo potrà ulteriormente attingere alla Short List istituita per l'affidamento di incarichi di collaborazione esterna, prevista dall'apposito regolamento pubblicato sul sito web della Borsa.

#### **Articolo 6. 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. Il valutatore 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, agisce nel rispetto del codice etico-deontologico della Borsa.

Esso può avvalersi sotto la sua esclusiva responsabilità e direzione di consulenti tecnici/specialisti, da lui selezionati e retribuiti, salvo diversi accordi con la Borsa Immobiliare, ma resta l'unico ed esclusivo responsabile della stima affidata nei confronti del committente e della Borsa.

#### **Articolo 7. Identificazione dell'Esperto valutatore immobiliare**

L'esperto a cui viene affidata la stima viene individuato a cura dell'Organo Amministrativo, tra i valutatori che siano inseriti nel summenzionato Elenco/ Short List. 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 tipologiche e territoriali;
- Individuazione dello stimatore con riferimento alla zona in cui egli abitualmente opera;
- Particolari conoscenze tecniche in riferimento all'immobile da stimare.

Nel caso in cui un Valutatore, per due volte consecutive, rinunci ad effettuare una Stima, senza giustificata motivazione, la Commissione potrà decidere di sospendere il Valutatore dal Servizio.

Singole richieste di Stima potranno eventualmente essere assegnate sulla base di competenze specifiche del singolo Valutatore, nei seguenti casi:

1. quando il Committente abbia indicato espressamente l'Agente Valutatore;
2. quando l'immobile possa essere assegnato direttamente all'Agente Valutatore su indicazioni della Commissione, in base alla tipologia di stima o al grado di esperienza maturato; la Commissione può proporre l'assegnazione della stima anche ad un collegio, nel caso di Stime particolarmente complesse.

Per particolari esigenze, il Valutatore o il Collegio di Valutatori può richiedere alla Borsa di provvedere alla nomina di professionisti o tecnici per competenza al fine di redigere il documento di stima nel rispetto del quesito posto dal Committente.

#### **Art. 8 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 di 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.).

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

E' comunque dovuto un compenso minimo di Euro 200,00.

Per lo svolgimento delle Stime Analitiche di tipo c), d), e), svolte dai periti individuati nella Short List, il costo verrà determinato sulla base delle offerte economiche fornite da almeno tre esperti individuati nella summenzionata Short List. Sarà cura del soggetto richiedente la stima individuare l'offerta più consona tra le tre fornite e autorizzare esplicitamente la contrattualizzazione e il pagamento della stessa.

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 9. 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.

Gli uffici della Borsa Immobiliare di Napoli:

- illustrano al Cliente le caratteristiche e le tipologie di servizio disponibili;
- sulla base delle informazioni fornite dal Cliente sulla qualità e quantità degli immobili oggetto di valutazione e sullo scopo della stessa, definiscono la tipologia di servizio da erogare al Cliente;
- informano il Cliente che l'attività non viene svolta direttamente ma avvalendosi di un perito iscritto all'Elenco dei Valutatori dell'Azienda o nella Short List;
- trasmettono al Cliente il tariffario del servizio Stime e la modulistica da compilare o le offerte richieste ai tre professionisti individuati nella Short List;
- recepiscono l'accettazione firmata da parte del cliente in seguito alla quale procedono ad assegnare l'incarico all'Esperto Valutatore Immobiliare o al perito della Short List;
- contattano l'esperto individuato per lo svolgimento della perizia e provvedono a fargli firmare per accettazione il modulo di richiesta;
- ricevono la relazione di Stima da parte del perito su file e copia cartacea firmata in originale;
- fatturano al richiedente l'importo dovuto;
- dopo aver effettuato la verifica della rispondenza della relazione all'oggetto dell'incarico e a ricezione del pagamento, trasmettono al Cliente la relazione di stima elaborata dal perito.

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 negli stessi e comunicate ai periti accreditati.

### **Articolo 10. 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 perito 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.