

BORSA IMMOBILIARE DI PARMA - BIPAR

Comitato per le Stime

REGOLAMENTO

Articolo 1. Oggetto e finalità.

La finalità del Comitato per le stime della Borsa Immobiliare di Parma è quella di regolare le modalità di svolgimento della specifica attività, per assicurare al potenziale utilizzatore del servizio un'elevata attendibilità e qualità della prestazione avente per oggetto la stima di beni immobiliari.

Tale prestazione potrà servire come base di riferimento per le negoziazioni che ne dovessero derivare.

Il servizio valutativo comprende ogni tipologia immobiliare stimabile con metodologie univoche, trasparenti e condivise allo scopo di quantificare l'appropriato valore del bene stimato.

Il campo di applicazione interessa non soltanto le contrattazioni, ma anche donazioni, disposizioni testamentarie, eredità, divisione, fallimenti, valutazioni delle consistenze patrimoniali in caso di procedure concorsuali ovvero di iniziative di recupero del credito.

Articolo 2. Destinatari del presente regolamento.

I destinatari delle regole qui riportate sono tutti gli operatori/valutatori accreditati alla B.I.PAR. che risultano inseriti nell'apposito "Elenco dei valutatori accreditati presso la Borsa Immobiliare di Parma", predisposto dal medesimo Comitato per le Stime.

L'inserimento in tale elenco viene effettuato sulla base del possesso, da parte dei richiedenti, dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'abilitazione professionale ai sensi della legge 39/89 e successive modificazioni (mediatori professionali);
- l'iscrizione nel Ruolo dei Periti Esperti istituito presso le Camere di Commercio da almeno 5 anni.

Ad insindacabile giudizio della Giunta camerale possono far parte del Comitato delle stime anche liberi professionisti ed operatori del settore di chiara fama.

Articolo 3. Funzioni e organizzazione del servizio.

Il Comitato per le Stime sovrintende alla funzionalità e all'uniformità del servizio di stime, assicurando una sommaria verifica metodologica della relazione finale di stima redatta da un operatore-valutatore, da individuarsi a cura del Responsabile B.I.PAR. tra quelli inseriti nell'elenco di cui al precedente art. 2. Al fine di assicurare all'utilizzatore la migliore funzionalità del servizio, il valutatore incaricato potrebbe essere, in taluni casi assolutamente eccezionali, anche un professionista qualificato non accreditato.

Il comitato è competente:

- a) per predisporre l'elenco aggiornato dei "valutatori accreditati B.I.PAR.",** di cui al precedente art. 2;
- b) per sovrintendere alla funzionalità del servizio;** al riguardo, nel caso di richieste che pervengano alla B.I.PAR. da parte di utilizzatori (privati, imprese o enti pubblici) per stime ordinarie – che non prevedono un parere di congruità – sarà il Responsabile B.I.PAR. ad incaricare un operatore-valutatore qualificato. Il servizio estimativo riguarderà esclusivamente rapporti professionali tra cliente e valutatore, inclusi i conseguenti aspetti economici. In questo caso il Comitato per le Stime sovrintenderà alla verifica del rispetto formale delle disposizioni contenute nel presente regolamento;
- c) per fornire "pareri di congruità" commerciale:** sia nel caso di richieste di pareri di congruità che pervengano al Comitato per le Stime della B.I.PAR. da parte di utilizzatori (privati, imprese o enti pubblici) che da parte di valutatori qualificati.

In ogni caso il servizio è finalizzato esclusivamente alla "certificazione" del valore commerciale, che verrà periziato da un valutatore terzo abilitato.

Nella fattispecie il parere di congruità fornito dal Comitato per le Stime 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 il Comitato 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 il Comitato per le Stime non avrà espresso 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 dal Comitato per le Stime, quest'ultimo potrà convocare il valutatore per richiedere delucidazioni ovvero invitarlo a redigere un nuovo giudizio di stima. Nel caso di richiesta pervenuta alla B.I.PAR. assegnata ad un valutatore accreditato, ove questi si dovesse rifiutare di recepire le eventuali motivate indicazioni fornite dal Comitato per le Stime, potrà essergli revocato l'incarico dal Comitato stesso per essere riassegnato ad altro operatore-valutatore qualificato.

Il Responsabile B.I.PAR. assegna gli incarichi sulla base dei criteri di turnazione già richiamati all'art. 3, lett. f) del Regolamento sulla Vigilanza, sentito il comitato per le stime, nonché tenendo in considerazione la conoscenza delle caratteristiche del mercato locale da parte dell'operatore-valutatore e, più in generale, di ogni altro elemento finalizzato ad assicurare al richiedente il miglior servizio possibile.

Articolo 4. Tariffe e criteri di stima.

Per quanto attiene i criteri e le metodologie (in particolare: modalità di misura delle consistenze, diverse tipologie di valore e procedimenti di valutazione), nonché riguardo le specifiche del servizio di valutazione, si rimanda al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard realizzato a cura di Tecnoborsa.

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

Le tariffe dovute dal committente - ove non siano state determinate dalla Giunta Camerale – saranno stabilite dal Comitato per le Stime secondo equità.

Articolo 5. Il Comitato per le Stime.

Il Comitato per le Stime è nominato dalla Giunta della Camera di Commercio di Parma, la quale provvede a nominarne anche il Presidente ed il Vice Presidente.

Il Comitato è composto da undici a ventuno membri complessivi ed i suoi componenti sono individuati fra soggetti in possesso di appropriata qualificazione professionale.

Restano in carica un triennio e sono rieleggibili.

Al fine di assicurare continuità al servizio stime, il Comitato rimane operativo sino alla data di nomina del nuovo Comitato da parte della Giunta della Camera di Commercio di Parma.

In caso di non accettazione della nomina, di dimissioni, di decadenza o di recesso dalla B.I.PAR. da parte di un membro scelto quale componente del Comitato o facente parte dello stesso, la Giunta Camerale provvederà, quanto prima, alla nomina di un altro membro, scelto sempre secondo i criteri di cui sopra.

Eventuali compensi e/o rimborsi spese a favore dei membri del Comitato, verranno appositamente determinati dalla Giunta della Camera di Commercio di Parma.

Articolo 6. Il Presidente e le riunioni del Comitato per le Stime.

Il Presidente convoca il Comitato generalmente almeno quattro volte all'anno, ovvero tutte le volte che lo ritenga necessario o comunque quando almeno la metà dei componenti ne faccia esplicita richiesta.

Il Comitato è convocato a mezzo raccomandata a/r, fax o e-mail, dal Presidente del Comitato stesso.

In caso di impedimento, dal Vice Presidente.

La convocazione deve pervenire ai destinatari almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta. In caso di urgenza è ammessa la convocazione telefonica, con almeno 24 ore di preavviso.

Nella convocazione deve essere chiaramente indicato l'ordine del giorno.

Il Comitato si intende validamente costituito e può, quindi, lecitamente deliberare quando siano presenti almeno la metà più uno dei componenti.

Le decisioni vengono prese, con voto palese, a maggioranza dei partecipanti.

A parità di voti prevale il voto del Presidente o, in caso di assenza o impedimento, del Vice Presidente.

Il segretario del Comitato viene nominato dalla Giunta Camerale.

Il Responsabile della Borsa Immobiliare ne fa parte di diritto.

Il Presidente ha facoltà di indicare le modalità di lavoro del Comitato per quanto non previsto dalle norme regolamentari.

Articolo 7. Cause di decadenza e di incompatibilità.

Il singolo componente del Comitato decade di diritto dall'incarico:

- a) a seguito di dimissioni scritte trasmesse al Presidente del Comitato;
- b) quando risulti assente ingiustificato per almeno tre sedute consecutive;
- c) quando risulti colpito da provvedimenti di natura disciplinare;
- d) quando sia stato condannato per reati penali.

Nel caso in cui il Comitato debba assumere decisioni in relazione ad un incarico e/o un bene nel quale un componente del Comitato stesso abbia direttamente o indirettamente interesse, tale componente è tenuto a darne immediata comunicazione al Segretario e ad astenersi dalla relativa decisione, assentandosi dalla seduta.

Articolo 8. Rapporti fra la B.I.PAR. e i valutatori.

Le attività fra la B.I.PAR. e i valutatori saranno disciplinate da un successivo regolamento, autonomo, approvato dalla Giunta della Camera di Commercio di Parma, nello spirito di cui al presente regolamento.