NapoliServizi SpA
Protocollo in Arrivo
N. 0051224/17 del 04/08/2017

CONVENZIONE

TRA

1. **Napoli Servizi S.p.A.**, società partecipata del Comune di Napoli al 100%, con sede in Napoli alla Via G. Porzio is. C1 Centro Direzionale, CF 07577090637 e n° iscriz. REA 632275 del Registro delle Imprese di Napoli, rappresentata dall'Amministratore Unico p.t. dott. Andrea de Giacomo, nato a Napoli il 21/10/1956, c.f. DGCNDR56R21F839C, d'ora in poi per brevità definito **"Società"**.

E

2. **BIN - Borsa Immobiliare di Napoli s.r.l.**, Società Unipersonale della Camera di Commercio di Napoli con sede in Napoli alla Via S. Aspreno 2, C.F., P.IVA 05263691213 e n° iscriz. REA 742927 Registro delle Imprese di Napoli, rappresentata dall'Amministratore unico e legale rappresentante p.t. dott. Giovanni Adelfi, nato a Somma Vesuviana NA il 31/10/1949, d'ora in poi per brevità **"Borsa Immobiliare"**.

PREMESSO CHE

- Il Comune di Napoli è proprietario di diverse unità immobiliari site in Napoli e Provincia di Napoli, in parte oggetto di locazione e destinate ad utilizzo abitativo e non;
- per l'attuazione dei Piani di Dismissione approvati dal C.C. oltre che al fine a più proficua valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, il Comune necessita di acquisire, laddove occorrente, a seconda dei casi:
  - *i.* la stima del valore più probabile di vendita dei propri beni immobili;
  - *ii.* la stima del valore più probabile di locazione dei propri beni immobili;
  - *iii.* la stima delle cause e quantificazione di eventuali danni arrecati agli stessi;
  - *iv.* il calcolo della monetizzazione degli oneri urbanistici (anche finalizzato alla cessione dei diritti di superficie) o dell'aliquota dell'IMU immobili e aree fabbricabili;
  - *v.* il supporto tecnico-peritale e urbanistico per la definizione di policy di sviluppo immobiliare in relazione ai piani di governo del territorio locali.
- a mezzo di apposita convenzione stipulata nel 2013, è la società Napoli Servizi S.p.A., è titolare in regime di in-house providing di alcuni servizi correlati alla gestione del patrimonio immobiliare comunale, tra cui la dismissione e tutti gli adempimenti propedeutici a tal fine, ivi compresa la stima del valore immobiliare;
- diversamente da quanto precedentemente approvato dal C.C., il Comune dal 01/01/2014 non può più affidarsi all'Agenzia delle Entrate per ottenere il visto di congruità dei valori immobiliari, preliminarmente determinati dalla Società, per i propri beni immobili da dismettere;
- la Società è in possesso di un proprio albo fornitori ma necessita di ampliare il numero di professionisti esperti a cui affidare i servizi oggetto della presente convenzione;
- a fronte dei principi di trasparenza e imparzialità autodichiarati dai tecnici iscritti alla predetta short list aziendale, non sempre è possibile accertare preventivamente la professionalità, la competenza dei professionisti, così come la metodologia di stima, arbitrariamente adottata dagli stessi, rendendo improbo garantire l'aderenza delle valutazioni dei beni immobili comunali alla realtà ed ai valori correnti del mercato immobiliare;
- la Camera di Commercio di Napoli è socio al 100% della società Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. con sede in Napoli, Via S. Aspreno n. 2, soggetta, da parte della CCIAA di Napoli, al controllo analogo "*in house*";
- la Borsa Immobiliare, nell'ambito delle proprie attività statutarie, ha istituito un proprio database di periti e società immobiliari accreditati per svolgere, tra l'altro, attività di stime, valutazioni immobiliare. Tali periti, oltre ad essere iscritti al Ruolo di Perito Esperto presso la CCIAA di Napoli/CTU del Tribunale, seguono regolarmente i corsi di aggiornamento che la Borsa organizza a supporto delle professionalità dei propri accreditati, affinché possano rispondere alla richiesta del

mercato di specialisti nella valutazione, nonché di gestione di beni immobili di diversa natura e destinazione;

- i soggetti accreditati presso la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l., tra l'altro, svolgono le attività sopra indicate a prezzi calmierati, applicando le tariffe, istituite da Borsa Immobiliare, e indicate nel prospetto che si allega;
- attraverso la sottoscrizione della presente Convenzione la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l., ai fini della propria fatturazione, garantirà l'applicazione, da parte dei propri soggetti accreditati, di corrispettivi previsti dal tariffario allegato scontati del 20%;
- in particolare i servizi di cui al tariffario allegato consistono in stime ordinarie, stime analitiche e stime del valore locativo, così come di seguito precisate:

o **Servizio di 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, nonché di valutazione sulla convenienza alla dismissione.

o **Servizio di Stima Analitica:**

a. valutazione dettagliata in cui, oltre ai contenuti della perizia ordinaria, vengono indicati i seguenti elementi: analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile, nonché di valutazione sulla convenienza alla dismissione;
b. stima del valore di mercato di unità immobiliari (residenziale, commerciale, terziaria o produttiva) ubicate al di fuori della Provincia di Napoli;

- la Borsa Immobiliare ha inoltre costituito una short list di professionisti altamente qualificati nelle seguenti aree:
  - Amministrazione, finanza e controllo.
  - Pianificazione strategica e marketing.
  - Qualità e certificazione.
  - Valutazione e monitoraggio di progetti.
  - Valutazioni economico–finanziarie. Analisi socioeconomiche.
  - Programmazione economica e territoriale, urbanistica e sviluppo locale.
  - Ambiente e tutela del territorio.

per lo svolgimento di **Stime Complesse** quali:

c. stime inerenti cause e quantificazione di danni arrecati agli immobili oggetto di valutazione;
d. definizione di metodologie per la riscossione di tributi o per la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare 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 e 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).

TENUTO CONTO

- della necessità rappresentata dal Comune di Napoli di procedere con celerità alla dismissione di una consistente porzione del proprio patrimonio immobiliare, onde far fronte alle esigenze del Bilancio comunale
- della necessità della Società di dover assicurare al predetto Comune la certezza del giusto incasso attraverso l'equità di valutazione, in termini di metodologia adottata e di valore economico risultante, salvaguardando il Comune stesso nei confronti dei terzi;

- delle finalità della Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. di favorire opportunità di mercato per imprenditori immobiliari, nel caso di vendite attraverso trattativa privata;
- della dichiarata disponibilità della Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l., di voler fornire le attività amministrative di cui alla presente convenzione a titolo gratuito;
- che la Camera di Commercio di Napoli con Determinazione del Commissario Straordinario n.73 del 03/08/2017 ha approvato lo schema della presente convenzione autorizzando la Borsa Immobiliare alla sottoscrizione della presente convenzione;
- che il Comune di Napoli, a mezzo della nota prot. n. PG/2017/560434 del 13/07/2017 del Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, ha autorizzato la Napoli Servizi S.p.A. alla sottoscrizione della presente convenzione;
- che la Napoli Servizi, a mezzo di Determina dell'A.U. n.34 del 04/08/2017 ha approvato lo schema della presente convenzione autorizzandone la sottoscrizione;

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Principi generali

Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione. Costituisce altresì parte integrante del presente documento, il regolamento Speciale Servizio Stime, il tariffario stime della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché gli schemi analitici di base utilizzati per la redazione delle perizie.

Articolo 2 – Oggetto della presente convenzione

Su richiesta del Comune di Napoli, e per esso della Società, - per i servizi di cui alle definizioni indicate in premessa - la Borsa Immobiliare individuerà - nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e rotazione di cui al D.Lgs. 50/2016, nonché della normativa sulla tracciabilità dei pagamenti - gli operatori economici tra i soggetti accreditati e rientranti nel proprio data base di periti e società immobiliari.

Per le attività di Stima Ordinaria, Valore Locativo e Stima Analitica di tipo (a e (b la Borsa Immobiliare S.r.l. applicherà, ai fini della propria fatturazione, il tariffario allegato decurtato del 20%, oltre IVA. Alle cifre indicate potranno essere aggiunti il rimborso di eventuali spese di trasporto-trasferta, tributi per certificazioni e ogni altra spesa necessaria, debitamente documentata, le quali dovranno essere concordate e preventivamente approvate dal Comune di Napoli e, per esso dalla Napoli Servizi S.p.A., pena il mancato rimborso di quanto anticipato.

Dalle attività disciplinate da tariffario si intendono escluse eventuali attività di regolarizzazione ipo-catastale ed il rilascio delle attestazioni di prestazione energetica APE.

Per lo svolgimento delle Stime Complesse 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 Comune di Napoli, e per esso la Napoli Servizi S.p.A., individuare l'offerta tra le tre fornite e autorizzare esplicitamente la contrattualizzazione e il pagamento della stessa.

Articolo 3 – Gestione delle attività amministrative

In considerazione di quanto evidenziato nelle premesse, le attività amministrative di cui alla presente Convenzione, consistenti nella ricezione delle richieste, scelta secondo i principi di cui al punto 2 del tecnico accreditato per l'effettuazione della stima, fissazione della data del sopralluogo, ricezione della stima da parte del tecnico, controllo della stessa, invio della stima al Comune, e per esso alla Società, ed eventuali altre attività svolte dalla segreteria della Borsa Immobiliare, saranno imputate ai ricavi conseguiti dalla società Borsa Immobiliare Napoli, tenuto conto dell'art.16 del D.Lgs.19 agosto 2016, n.175.

Articolo 4 – Attuazione della Convenzione

Per l'attuazione della presente Convenzione, le parti individuano quali responsabili:

- per la Borsa Immobiliare, il dott. Giovanni Adelfi, Amministratore Unico della Borsa

Immobiliare di Napoli srl;

- per la Napoli Servizi S.p.A. il geom. Domenico Gagliardi, responsabile U.O.C. Dismissioni e Consistenza Patrimonio.

Le parti concordano che la procedura da adottarsi per lo svolgimento delle prestazioni di cui alla presente Convenzione, previa verifica e autorizzazione delle spese da parte del Comune di Napoli (cfr. art. 2), viene così definita:

a) La Società individua i cespiti da stimare, la metodologia di stima da adottare (ordinaria o analitica) ed a concordare con il Comune di Napoli e la Borsa Immobiliare i tempi di espletamento. La stessa Società reperirà presso i propri archivi ogni documento, atto, informazione o altra notizia in suo possesso occorrenti per lo svolgimento delle perizie, da trasferire alla Borsa Immobiliare;
b) la Società, mediante contestuale comunicazione, provvede, da un lato ad informare il Comune di Napoli dell'avvio delle attività di stima e dei relativi tempi di espletamento, e, dall'altro, a richiedere alla Borsa Immobiliare l'attivazione delle procedure di perizia (così come indicato al precedente articolo 2) trasferendo i documenti in suo possesso e confermando i tempi di consegna precedentemente concordati;
c) La Borsa Immobiliare procede ad incaricare i tecnici a sua cura, i quali, usufruendo della documentazione fornita dalla Società, provvederanno ad integrarla con tutto quanto ulteriormente dovesse occorrere per la redazione delle perizie di stima.
   Nel caso in cui dovessero presentarsi eventuali problematiche connesse all'accesso ai luoghi da parte dei periti incaricati dalla Borsa Immobiliare (rifiuto degli occupanti, immobili chiusi, etc), sarà cura della stessa Borsa (alla luce dei tempi di consegna concordati) informare tempestivamente il responsabile della Società incaricato dell'attuazione della presente Convenzione, il quale, in accordo col Comune, provvederà a porre in essere tutte le necessarie azioni finalizzate a consentire l'accesso ai luoghi oggetto di stima da parte dei tecnici.
   Nel caso in cui non sia possibile ai tecnici incaricati dalla Borsa Immobiliare di adempiere alla redazione delle perizie per cause non dipendenti dalla loro volontà (cespiti usucapiti, beni demoliti, etc), sarà cura della Borsa Immobiliare informare tempestivamente sia il responsabile della Società che il Comune, dei motivi di tali impedimenti al fine di adottare gli eventuali provvedimenti di rispettiva competenza.
   Nel caso in cui il tecnico incaricato dalla Borsa Immobiliare dovesse rinunciare di sua volontà all'espletamento dell'incarico dopo il suo conferimento e l'avvio delle attività, sarà cura della stessa Borsa provvedere all'immediata sostituzione del professionista onde non cagionare ritardi rispetto ai tempi di consegna concordati.
d) La Borsa Immobiliare, all'ultimazione dei lavori, provvederà a trasmettere alla Società le perizie di stima corredate di tutto il materiale ulteriormente reperito dai tecnici incaricati, mettendo il Comune a conoscenza di tale trasferimento, unitamente al computo complessivo del costo di ogni singola perizia (onorario + IVA + CPA + ogni altra spesa concordata e autorizzata);
e) La Società fornirà conferma al Comune ed alla Borsa Immobiliare della corrispondenza degli elaborati alle modalità richieste, provvedendo ad avviare l'iter di pagamento alla Borsa Immobiliare dei compensi e delle eventuali ulteriori spese sostenute dai tecnici e già autorizzate dalle parti (cfr. art. 2);

Articolo 5 – Modalità di compenso delle prestazioni

Conformemente a quanto indicato al precedente punto e), all'atto della trasmissione delle perizie da parte della Borsa Immobiliare, la Società procederà con i controlli di competenza e comunicherà alla stessa Borsa ed al Comune la conformità degli elaborati e del costo complessivo di ogni perizia (onorario + IVA + CPA + ogni altra spesa concordata e autorizzata).

Il Comune, sulla scorta della predetta certificazione di conformità, autorizzerà la Società al pagamento delle spettanze alla Borsa Immobiliare mediante fatturazione da parte della stessa alla Napoli Servizi S.p.A. ed il pagamento di tali fatture avverrà entro 60 gg dalla data di ricezione del documento contabile

da parte della Società.

Nel caso di non conformità della stima e/o del costo della stessa, rispetto a quanto inizialmente convenuto (diversa tipologia di stima, spese non autorizzate, etc), e/o, ancora, di ritardo nella consegna della perizia rispetto alla data concordata *ab origine*, l'elaborato potrà essere restituito alla Borsa Immobiliare per le opportune modificazioni e le parti concorderanno, sulla base delle difformità rilevate e/o dei giorni di ritardo nella consegna, l'importo che effettivamente potrà essere corrisposto dalla Società alla Borsa Immobiliare in considerazione della/e non conformità rilevata/e all'atto della sua restituzione al Comune e, per esso, alla Società.

Articolo 6 – Durata, modifiche e contenuti della Convenzione.

La presente Convenzione potrà essere integrata e modificata in ogni momento, previa intesa tra le parti, sarà valido fino a tutto il **30 giugno 2018** e potrà, sempre previo accordo tra le parti e col benestare del Comune di Napoli, essere rinnovata oltre tale scadenza.

Essa, inoltre, potrà essere oggetto di recesso, formalizzato anche da una sola delle parti, in ogni momento anche senza preavviso. In caso di servizi non ancora ultimati alla data del recesso, gli effetti saranno posticipati al momento delle conclusioni delle relative attività.

La presente Convenzione non è vincolante per il Comune, il quale potrà, con propria insindacabile motivazione, decidere di utilizzare altre procedure per l'affidamento dei servizi di stima.

Articolo 7 – Comunicazioni

Ogni comunicazione e notificazione alle parti si intende validamente effettuata presso le rispettive sedi legali.

Per qualsivoglia vertenza, si farà ricorso al Collegio arbitrale con sede in Napoli presso C.C.I.A.A. Via S. Aspreno, 2.

Letto, confermato e sottoscritto in Napoli, addì 04/08/2017

Per la Napoli Servizi S.p.A.
Dott. Andrea de Giacomo

Andrea de Giacomo

Per la Borsa Immobiliare di Napoli s.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Giovanni Adelfi

TARIFFARIO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI
DELLA BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

TABELLA DEI COMPENSI (Euro IVA esclusa)

Valore immobili				Stima Ordinaria*	Stima analitica *
Fino a			€ 200.000,00	€ **200,00**	€ **240,00**
da	€ 200.001,00	a	€ 300.000,00	€ **250,00**	€ **300,00**
da	€ 300.001,00	a	€ 500.000,00	€ **350,00**	€ **400,00**
da	€ 500.001,00	a	€ 800.000,00	€ **450,00**	€ **530,00**
da	€ 800.001,00	a	€ 1.200.000,00	€ **650,00**	€ **780,00**
da	€ 1.200.001,00	a	€ 1.700.000,00	€ **950,00**	€ **1.150,00**
da	€ 1.700.001,00	a	€ 2.300.000,00	€ **1.250,00**	€ **1.500,00**
da	€ 2.300.001,00	a	€ 3.000.000,00	€ **1.600,00**	€ **1.900,00**
da	€ 3.000.001,00	a	€ 3.800.000,00	€ **2.000,00**	€ **2.400,00**
da	€ 3.800.001,00	a	€ 4.700.000,00	€ **2.400,00**	€ **2.800,00**
da	€ 4.700.001,00	a	€ 5.700.000,00	€ **2.700,00**	€ **3.200,00**
da	€ 5.700.001,00	a	€ 6.800.000,00	€ **3.100,00**	€ **3.600,00**
da	€ 6.800.001,00	a	€ 8.000.000,00	€ **3.300,00**	€ **3.900,00**
da	€ 8.000.001,00	a	€ 9.300.000,00	€ **3.500,00**	€ **4.200,00**
oltre			€ 9.300.001,00	€ **3.600,00**	€ **4.300,00**

***Nota**: alle cifre sopraesposte potranno essere aggiunti il rimborso di eventuali spese vive di trasporto/trasferta e/o di reperimento delle visure e certificazioni (se non fornite dal richiedente).

Stima Ordinaria: 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: oltre ai contenuti della perizia ordinaria, vengono indicati i seguenti elementi: analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da fare, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

Stima valore locativo corrente e/o storico: 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.
Il costo della tale stima è pari al 2% + IVA calcolato sul valore annuo del canone di locazione stimato. E' comunque dovuto un compenso minimo di Euro 200,00

Camera di Commercio
Napoli

DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA CAMERALE N. 73 DEL 3/08/2017

Oggetto:Approvazione modifiche ed integrazioni alla Convenzione tra la Borsa Immobiliare di Napoli srl e la società Napoli Servizi spa per la fornitura di servizi professionali di stima di unità immobiliari del Comune di Napoli

Vista la Legge n.580/93 recante "Riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura", come modificata dal Decreto Legislativo n.23/10 e s.m.i.;

visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.58 del 03 marzo 2016, notificato all'Ente in data 7 marzo 2016, con il quale è stato nominato Commissario Straordinario della CCIAA di Napoli l'Avv. Girolamo Pettrone;

visto il Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi approvato con Deliberazione di Giunta n. 178 del 20 ottobre 2011;

vista la determinazione commissariale n. 113 del 2016 con la quale sono state attribuite al dott. Roberto Parisiole funzioni di direzione dell'Area Regolazione del Mercato della CCIAA di Napoli;

il Responsabile del Procedimento sig. Giampaolo Romano P.O. dell'Area Regolazione del Mercato sotto il controllo del Dirigente dott. Roberto Parisio che ne attesta la regolarità del procedimento svolto, la correttezza per i profili di competenza, la veridicità degli atti richiamati e la loro esistenza presso l'ufficio istruttore, avanza la seguente relazione istruttoria.

Premesso

- che con Determinazione del Commissario straordinario con i poteri della Giunta camerale n. 64 del 18/7/2017 è stato approvato uno schema di Protocollo d'intesa tra la Borsa Immobiliare di Napoli srl e la società Napoli Servizi spa per la fornitura di servizi professionali di stima di unità immobiliari di proprietà del Comune di Napoli;

- che, successivamente all'approvazione da parte dell'Ente di detto schema di convenzione, questo è stato modificato ed integrato in alcune sue parti, così come rappresentato dalla email della soc. Borsa Immobiliare di Napoli acquisita con prot. 27261 del 3/8/2017 con la

quale è stato trasmesso il testo definitivo della convenzione approvato dalla società Napoli Servizi spa ed allegato alla presente determinazione;

- che l'ultimo schema di convenzione ricevuto con nota prot. 27261 del 3/8/2017 presenta, rispetto al testo approvato con la determinazione commissariale n. 64 del 18/7/2017, le seguenti modifiche e/o integrazioni:

    - esso dovrà essere sottoscritto, in autonomia, dalla società Napoli Servizi spa e dalla Borsa Merci Immobiliare di Napoli, escludendo la sottoscrizione anche da parte del Comune di Napoli;

    - la durata iniziale di durata della convenzione è prevista fino al 30 giugno 2018, tacitamente rinnovata alla scadenza salvo esplicita disdetta formalizzata, anziché ventiquattro mesi dalla sottoscrizione;

    - ulteriore specificazione dell'art. 4 della convenzione, dettagliando le procedure da adottarsi per lo svolgimento delle prestazioni previste.

Tenuto conto delle modifiche ulteriori apportate al testo della convenzione, già approvato con la suddetta determinazione commissariale n. 64 del 18/7/2017;

Propone

di portare all'attenzione del Commissario Straordinario, per l'approvazione e l'autorizzazione alla stipula, l'allegato schema di Protocollo d'intesa, nel testo aggiornato così come modificato a seguito degli accordi intervenuti tra le parti ed allegato al presente provvedimento.

Il Responsabile del Procedimento
F.to: Sig. Giampaolo Romano

IL DIRIGENTE DELL'AREA REGOLAZIONE DEL MERCATO

Vista e condivisa la relazione del funzionario Responsabile del Procedimento Sig. Giampaolo Romano, rimette e sottopone alle valutazioni e decisioni del Commissario Straordinario la proposta di Protocollo d'intesa tra la Borsa Immobiliare e la società Napoli Servizi spa.

Il Dirigente
F.to: Dott. Roberto Parisio

Camera di Commercio
Napoli

Il Segretario Generale, vista la propria "disposizione di servizio" prot. n. 19825 del 8.6.2016, vista la "proposta" del Dirigente descritta nella pagine che precedono, attestante la legittimità e la regolarità del relativo procedimento, la trasmette al Sig. Commissario Straordinario per l'adozione dei relativi provvedimenti consequenziali, assicurando comunque le proprie funzioni di verbalizzante e di assistenza agli Organi, nell'eventualità che richiedano integrazioni o chiarimenti ai Dirigenti proponenti, qualora si sia in presenza di dubbi interpretativi o di altre evenienze in punto di fatto e di diritto.

Il Segretario Generale
F.to: Avv. Mario Esti

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista e condivisa la proposta del Dirigente dell'Area Regolazione del Mercato trasmessa dal Segretario Generale ai sensi della sua disposizione prot. n. 19825 del 8.6.2016;

Con i poteri della Giunta camerale

DETERMINA

Di approvare il testo aggiornato della Convenzione tra la Borsa Immobiliare di Napoli srl e la società Napoli Servizi spa, per la fornitura di servizi professionali di stima di unità immobiliari di proprietà del Comune di Napoli - allegato alla presente determinazione di cui forma parte integrante e sostanziale – tenuto conto delle modifiche ed integrazioni apportate rispetto al precedente schema di convenzione già approvato con determinazione commissariale n. 64 del 18/7/2017;

Di autorizzare l'Amministratore Unico della Borsa Immobiliare di Napoli srl alla stipula della Convenzione stessa;

Di rendere il presente provvedimento immediatamente esecutivo in considerazione dell'urgenza di provvedere.

Il SEGRETARIO GENERALE
F.to: Avv. Mario Esti

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
F.to: Girolamo Pettrone

Originale firmato con firma autografa e conservato presso la CCIAA di Napoli ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs n° 39 del 12/02/93

COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Patrimonio

Servizio Demanio e Patrimonio

NapoliServizi SpA
Protocollo in Arrivo
N. 0044497/17 del 14/07/2017

PG/2017/560434 del 13.07.2017

URGENTE

Alla Napoli Servizi S.p.A.
Dott. Andrea De Giacomo

p.c. All'Assessore allo Sport con delega al Patrimonio
dott. Ciro Borriello

All'Assessore al Bilancio
dott. Enrico Panini

Al Capo di Gabinetto
dott. Altilio Auricchio

Al Ragioniere Generale
dott. Raffaele Grimaldi

Alla Direttore Centrale Patrimonio
dott.ssa Maria Aprea

Al Dirigente Servizio Monitoraggio Piano di riequilibrio
dott. Sergio Aurino

OGGETTO: Riscontro Vs. nota n. 43498/17 dell'11/7/2017 – Bozza Protocollo di intesa con B.I.N. - Piano straordinario di vendita 2017 – richiesta perizie

Si fa seguito alla Vs. nota indicata in oggetto e, nel condividere pienamente il contenuto della bozza di protocollo allegata, si invita Codesta Società a sottoscrivere in autonomia lo stesso rientrando, tale attività tra quelle di ordinaria gestione del patrimonio.

Piazza Francese, 1-3 · 80133 Napoli · Italia · tel. (+39) 081 7957612/4 · fax (+39) 081 7957651
demanio.patrimonio@comune.napoli.it · www.comune.napoli.it

COMUNE DI NAPOLI

Si ribadisce nuovamente la necessità di rispettare il termine fissato per il 30/9/2017 per la consegna delle perizie di stima dei 18 beni facenti parte del piano straordinario di vendita, attesa l'importanza strategica ed economica dell'operazione in argomento.

Si invita, pertanto la Società in indirizzo, a procedere tempestivamente alla stipula del protocollo o comunque a porre in essere tutte le attività necessarie a rispettare la scadenza prefissata.

Si resta quindi in attesa di rassicurazioni in merito

Il dirigente
dott.ssa Natalia D'Esposito

GROSSO GIUSEPPE FU VINCENZO DOTTORE COMMERCIALISTA

DETERMINA N. 34 del 04 agosto 2017

Libro verbali determine amm.re unico

Oggetto: Sottoscrizione atto di Convenzione con Borsa Immobiliare di Napoli per la stima dei valori immobiliari di cespiti di proprietà del Comune di Napoli in dismissione e non.

L'Amministratore Unico

Assistito dal rag. Mario Baggio, quadro responsabile del Settore Affari Generali, con funzione di segretario verbalizzante, ha adottato la seguente delibera.

VISTO lo statuto della Napoli Servizi S.p.A.;

VISTO il verbale dell'Assemblea ordinaria dei Soci della Napoli Servizi S.p.A. del 06/04/2017, con il quale il sottoscritto è stato nominato Amministratore Unico della Napoli Servizi S.p.A., giusto Decreto Sindacale n. 92 del 03/04/2017 del Sindaco del Comune di Napoli;

VISTI i poteri e le competenze attribuiti all'Amministratore Unico dall'Assemblea dei Soci;

CONSIDERATA la rilevanza degli argomenti oggetto della presente Determina;

PREMESSO

- che con deliberazione C.C. n. 29 del 01/07/2013 è stato affidato a Napoli Servizi S.p.A. il servizio di gestione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare;
- che, diversamente da quanto precedentemente approvato dal C.C., il Comune dal 01/01/2014 non può più affidarsi all'Agenzia delle Entrate per ottenere il visto di congruità dei valori immobiliari, preliminarmente determinati, per i propri beni immobili da dismettere;
- che la Società è in possesso di un proprio albo fornitori ma necessita di ampliare il numero di professionisti esperti a cui affidare i servizi oggetto della presente convenzione;
- che, a fronte dei principi di trasparenza e imparzialità autodichiarati dai tecnici iscritti alla predetta short list aziendale, non sempre è possibile accertare preventivamente la professionalità, la competenza dei professionisti, così come la metodologia di stima, arbitrariamente adottata dagli stessi, rendendo improbo garantire l'aderenza delle valutazioni dei beni immobili comunali alla realtà ed ai valori correnti del mercato immobiliare;
- che la Camera di Commercio di Napoli è socio al 100% della società Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. con sede in Napoli, Via S. Aspreno n. 2, soggetta, da parte della CCIAA di Napoli, al controllo analogo "*in house*";
- che la Borsa Immobiliare, nell'ambito delle proprie attività statutarie, ha istituito un proprio database di periti e società immobiliari accreditati per svolgere, tra l'altro, attività di stime, valutazioni immobiliare. Tali periti, oltre ad essere iscritti al Ruolo di Perito Esperto presso la CCIAA di Napoli/CTU del Tribunale, seguono regolarmente i corsi di aggiornamento che la Borsa organizza a supporto delle professionalità dei propri accreditati, affinché possano rispondere alla richiesta del mercato di specialisti nella valutazione, nonché di gestione di beni immobili di diversa natura e destinazione;
- che i soggetti accreditati presso la Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l., tra l'altro, svolgono le attività sopra indicate a prezzi calmierati, applicando le tariffe, istituite da Borsa Immobiliare, e che la Borsa stessa ha inteso riconoscere alla Napoli Servizi S.p.A., uno sconto del 20% rispetto al tariffario vigente in caso di sottoscrizione di apposita Convenzione per le attività di stima immobiliare dei beni immobili comunali.

Libro verbali determine amm.re unico

CONSIDERATO

- della necessità rappresentata dal Comune di Napoli di procedere con celerità alla dismissione di una consistente porzione del proprio patrimonio immobiliare, onde far fronte alle esigenze del Bilancio comunale;
- della necessità della Società di dover assicurare al predetto Comune la certezza del giusto incasso attraverso l'equità di valutazione, in termini di metodologia adottata e di valore economico risultante, salvaguardando il Comune stesso nei confronti dei terzi;
- delle finalità della Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l. di favorire opportunità di mercato per imprenditori immobiliari, nel caso di vendite attraverso trattativa privata;
- della dichiarata disponibilità della Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l., di voler fornire le attività amministrative di cui alla presente convenzione a titolo gratuito;

PRESO ATTO

della nota prot. n. PG/2017/560434 del 13/07/2017 con la quale il Servizio Demanio e Patrimonio ha autorizzato la Napoli Servizi S.p.A. alla sottoscrizione di un accordo con la B.I.N. per la stima dei valori di vendita degli immobili in dismissione e non;

VISTA

la definizione istruttoria e la relativa "Presa Visione" della U.O.C. Coordinamento Tecnico Gestionale sotto la cui responsabilità è stato redatto il documento oggetto di approvazione del presente atto, apposte in ottemperanza alle Disposizioni Organizzative n. 99 del 30/12/2014 e n. 25 del 23/04/2015.

DETERMINA

Di sottoscrivere la convenzione con la Borsa Immobiliare di Napoli avente valore sino a tutto il 30/06/2018 e potrà, sempre previo accordo tra le parti e col benestare del Comune di Napoli, essere rinnovata oltre tale scadenza, per la stima di valori di vendita per immobili di proprietà comunale in dismissione e non;

Di dare mandato al Settore Affari Generali di procedere alla pubblicazione della Convenzione, una volta sottoscritta, sul sito web aziendale per gli adempimenti relativi alla normativa sulla Trasparenza degli atti;

La presente determina viene inviata all'azionista Comune di Napoli in virtù delle previsioni del Controllo Analogo, al Collegio Sindacale per i controlli di rito, e sarà trascritta nell'apposito libro delle determinazioni dell'Amministratore Unico entro quindici giorni dalla sua adozione.

Il Segretario Verbalizzante
Rag. Mario Baggio

L'Amministratore Unico
Dott. Andrea de Giacomo

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 superfice 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 vacazione (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.

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

(NOTA PER IL VALUTATORE: LE SCRITTE IN ROSSO VANNO CANCELLATE, SONO SOLO UN'INDICAZIONE PER LA COMPILAZIONE)

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Stima cod. _____

Foto obbligatoria del fabbricato

Committente:

(Nome e Cognome/denominazione sociale)

Ubicazione del bene: (indirizzo/n. civ./cap/città/comune/provincia)

Valutatore: Nome e cognome

Borsa Immobiliare Napoli

Relazione di Stima Analitica redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli e il Valutatore.

Data _____
data di compilazione della stima

Agente Immobiliare _____
Nome Cognome nr. Iscrizione al ruolo (REA e CCIAA di appartenenza)

Data del sopralluogo _____ **Committente** _____
Giorno visita immobile Nome Cognome

Indirizzo _____
Città, Via, nr. civico

Proprietà _____
Nome Cognome o Ragione sociale del proprietario

Ubicazione immobile _____
Ubicazione immobile da stimare, città, indirizzo, nr. civico, pal. Scala, int.

Conferimento di incarico

Inserire tutti i riferimenti e le comunicazioni, con date e nr. di protocollo, intervenute tra la Borsa Immobiliare e il Committente in merito alla documentazione trasmessa, quella eventualmente richiesta dal Valutatore e particolari in merito al sopralluogo, personale incaricato presente in loco e qualunque altra notizia necessaria.

Quesito

Segnalare il quesito posto dal Committente

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione della presente stima.
Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto.

Proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta intestata a Sig./Sigg./Società/Ente, a questi pervenuto per (atto notarile, donazione, successione, altro – citare gli estremi del titolo inclusi eventuali vincoli in esso riportati).
.....

Confini
L'unità immobiliare confina con .....

Estremi Catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di ....., foglio ..... part. n. ..... sub. ....., indirizzo ...., piano ....., zona censuaria ....., categ. ..... classe ....., consistenza ....., rendita ..... .

Verificare la rispondenza dei dati e la conformità della planimetria allo stato dei luoghi.

Il Committente dichiara che l'unità immobiliare è /non è stata oggetto di denuncia di variazione per ..... *(specificare le motivazioni della D.V.)*, n. ..... del .....

Vincoli

Il Valutatore – se espressamente incaricato - dovrà specificare l'eventuale sussistenza di vincoli locativi, inclusi gli estremi della registrazione; l'eventuale sussistenza di altri vincoli specificandone la natura. L'eventuale sussistenza di diritti reali quali servitù attive o passive, usufrutto, diritto di abitazione o altro. Eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, Azioni legali pendenti.

.....

Il Valutatore dovrà specificare se le informazioni sono state fornite dal Committente o da soggetti terzi, con conseguente esclusione per il medesimo Valutatore di responsabilità per omissioni ed inesattezze, oppure se egli abbia svolto specifiche indagini presso i Pubblici Uffici competenti.

Regolarità urbanistica

Indicare se trattasi di immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 se in possesso di documenti che comprovano la regolare edificabilità, licenza edilizia o concessione o agibilità inserire gli estremi). Per gli immobili realizzati successivamente al 01/09/1967 indicare gli estremi della licenza o concessione edilizia oppure gli estremi del certificato d'agibilità, per gli immobili soggetti a sanatoria, legge 47/85 e sue successive modifiche e variazioni, indicare gli estremi della domanda di sanatoria, gli estremi dell'oblazione versata. Per il condono è necessario verificare l'ulteriore versamento degli oneri concessori. In caso di concessione di sanatoria indicare: gli estremi della concessione, il tipo di abuso sanato, la consistenza e/o la destinazione d'uso; verificare la rispondenza della planimetria catastale allegata alla sanatoria e l'ottenimento o meno della nuova agibilità post condono.

Contesto di zona

Inserire indicazioni relative al quartiere, indicare il riferimento di Listino, menzionare il Municipio di appartenenza, indicare i confini e le strade adiacenti, importanti o particolari strade, palazzi, piazze, strutture, parchi e zone verdi, descrivere i livello dei servizi indicare se il quartiere presenta negozi, banche, scuole, impianti sportivi, supermercati, centri commerciali,

ministeri, enti, presenza e tipologia di parcheggi, , mezzi di collegamento di superficie e non, stazioni o capolinea vicini, situazione viaria, arterie di scorrimento tangenziali, raccordi autostradali ecc., se quartiere inserito in zone pedonale o a traffico limitato, o residenziale, o commerciale ecc. Indicare la peculiarità o meno del quartiere o zona, indicare la situazione di mercato sulla base della domanda e offerta riscontrata

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in Provincia di ....., nel Comune di ....., loc ....., alla Via ..... in una zona .....*(centrale / periferica / etc.)*, fa parte di un fabbricato inserito in ..... nelle immediate vicinanze del quale transitano/non transitano le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono / o non consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città (descrizione sintetica dei servizi di trasporto esistenti e/o similari).
La viabilità è/non è agevole in quanto *(sintetica descrizione del contesto viario)*, la zona è dotata/è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio.
Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è .....(inserire sintetica relazione descrittiva del fabbricato con le proprie caratteristiche specifiche).

Il Valutatore dovrà anche indicare la sussistenza o meno di barriere architettoniche.
(descrizione analitica delle eventuali altre porzioni che delimitano i confini del bene, delle parti comuni dell'edificio, strade, altro)
Caratteri tipologici dell'unità immobiliare
L'unità immobiliare è .....(inserire sintetica relazione descrittiva dell'unità immobiliare con le proprie caratteristiche specifiche)

Conservazione
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare buono/mediocre/altro sia per quanto riguarda la sua complessità che nelle singole parti e impianti, necessita/non necessita di interventi di manutenzione ordinaria/straordinari *(ove siano necessari interventi manutentivi specificare quali):*
.....

Profilo Tecnico

Impianti tecnologici e finiture
L'edificio è/non è dotato dei seguenti impianti (breve descrizione degli impianti dell'edificio) .....

L'unità immobiliare, dal committente viene dichiarata/certificata come dotata dei seguenti impianti (breve descrizione degli impianti dell'unità immobiliare) .....

L'unità immobiliare è/non è dotata delle seguenti finiture (breve descrizione delle finiture specifiche dell'unità immobiliare) .....
Il bene immobiliare è/non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica (ACE), rilasciato da..... il..... classe energetica.....IPE.....
Il Valutatore dovrà indicare se l'unità immobiliare è dotata/non dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE)

Determinazione della superficie commerciale

Le misurazioni dovranno essere eseguite sulle planimetrie fornite dal committente accertandone la scala di appartenenza e la conformità allo stato dei luoghi; la misurazione su planimetria dovrà avvenire con i criteri di parametrazione di seguito indicati. Nel caso si proceda in loco alla misurazione degli ambienti l'agente immobiliare dovrà dotarsi di strumenti idonei per la misurazione compresi misuratori elettronici ad ultrasuoni o similari. Nei casi particolari in cui il Committente non è in condizioni di fornire planimetria dell'immobile e la misurazione in loco, per motivi di arredamenti o strutture mobili, non offre garanzie di corretta rilevazione della superficie, dovrà essere incaricato un tecnico che effettui il rilievo dell'immobile e fornisca all'agente immobiliare l'esatta consistenza de bene.

Criteri per il computo delle superfici commerciali
(norme Uni e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli)

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;
c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su 3lati);
c) 35% dei patii e porticati;
d) 60% delle verande;
e) 15% dei giardini di appartamento;
f) 10% dei giardini di ville e villini;
g) 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
h) dal 25 al 50% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

Le quote percentuali indicate possono variare a giudizio dell'agente in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale.

Tabella di esempio

Descrizione ambienti	Superficie rilevata Mq	Coefficiente applicato	Superficie parametrata Mq
Totale sup. commerciale			0,00

Totale sup. commerciale mq.....

Metodo di valutazione

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta Indicare con quale metodo si perverrà ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato.

(Esempio - Valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato la media dei valori così accertati produrrà il più probabile valore di mercato)

Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale

della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.
Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Calcolo :

(valore rilevato dal listino) x (prodotto coefficienti incrementativi/decrementativi) = valore unitario di stima

(valore unitario di stima) x (superficie commerciale) = valore unità immobiliare

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore locativo di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.

Il valore locativo per mq/mese così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile.

Calcolo

(valore locativo listino) x (prodotto coefficienti incrementativi/decrementativi) = valore locativo unitario

(valore locativo unitario) x (superficie commerciale) = canone mensile

(canone mensile) x 12 = canone annuo

(canone annuo) x 100 : (tasso di capitalizzazione) = valore a reddito capitalizzato

Calcolo

Al fine di ridurre ed armonizzare la eventuale fluttuazione dei valori rilevati (valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato) verrà utilizzata la tecnica del valore mediato; tale applicazione produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

(valore unità immobiliare) + (valore a reddito capitalizzato) : 2 = **più probabile valore corrente di mercato**

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione

dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.
Il sottoscritto nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Il Valutatore

_____

Allegati:

- planimetrie
- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- altro (specificare)

Pubblicazioni d'ausilio

1. **LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.**
2. **Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA**
3. **Altro (specificare)Napoli**

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

Stima del Valore Locativo

Codice stima

Committente:

Ubicazione immobile oggetto di stima:

Foto (facoltativa-eliminare le frasi in rosso in tutte le sezioni quando inserite e se non utilizzate)

Valutatore

Ag.Im.

Borsa Immobiliare Napoli

Valutazione

Il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato, alla Consulenza tecnica Immobiliare, dalla legge Professionale 39/89 procede alla redazione della presente relazione di stima sintetica Ai fini della presente relazione il sottoscritto terrò conto delle indicazioni fornite dal Committente in occasione del sopralluogo avvenuto in data

Identificazione territoriale (denominazione rione/quartiere/zona/comune)

Codice territoriale

Descrizione

Identificazione catasto fabbricati

Quesito

Determinare il valore locativo di mercato, dell'unità immobiliare oggetto di stima relativamente al periodo

Determinazione della superficie locativa

Il sottoscritto dichiara che la superficie avanti indicata è stata rilevata alle superfici verranno applicati i criteri per il computo della superficie locativa da utilizzare per l'accertamento del valore locativo.

Dati tecnici:

Superficie netta coperta	Mq	0,00
Superficie scoperta	Mq	0,00
Superficie accessori	Mq	0,00
Totale superficie locativa	**Mq**	**0,00**

Metodo di valutazione

Al fine di determinare il valore locativo di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima, il sottoscritto adotterà il seguente metodo di valutazione:

Borsa Immobiliare Napoli

Valutazione comparativa – sarà effettuata una stima comparativa rilevando le quotazioni dei valori di mercato, numero, riferendosi al codice territoriale di appartenenza nonché alla tipologia nonchè alla tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima.
Alla quotazione ordinaria selezionata verranno applicati i coefficienti incrementativi - decrementativi, per passare dal valore generale di quotazione al particolare valore dell'immobile oggetto di stima i coefficienti maggiormente significativi che incrementano o decrementano i valori risultano suddivisi in tre gruppi che riguardano la zona, il fabbricato e l'unità immobiliare.

Stima del valore locativo

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare descritta, la sua ubicazione, accertati i valori correnti di mercato, (indicare nel campo precedente quale numero del Listino) , con riferimento alle tipologie abitazioni di prima fascia, ubicati nella zona di riferimento valutata la consistenza, il particolare contesto di zona, l'edificio, l'attuale stato di manutenzione, si ritiene congruo applicare il seguente valore unitario pari ad €/mq/mese , assorbente dell'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi, come risulta dal seguente computo:

Calcolo

Valore unitario di stima €/mq/mese 0,00 x superficie locativa mq 0,00 = canone di locazione mensile € 0,00

Canone di locazione mensile € 0,00 x mesi 0,00 =

Stima del valore locativo annuo pari a € 0,00

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.
Il sottoscritto nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Valutatore
Ag.Im.

Borsa Immobiliare Napoli

Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA
3. Altro (specificare)

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

(NOTA PER IL VALUTATORE: LE SCRITTE IN ROSSO VANNO CANCELLATE, SONO SOLO UN'INDICAZIONE PER LA COMPILAZIONE)

STIMA ORDINARIA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Stima cod. _____

Committente: (Nome

Foto obbligatoria del fabbricato

e

Cognome/denominazione sociale)

Ubicazione del bene: (indirizzo/n. civ./cap/città/comune/provincia)

Borsa Immobiliare Napoli

Valutatore: Nome e cognome

Stima Ordinaria redatta in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Napoli, il Valutatore

Data _____
data di compilazione della stima

Agente Immobiliare _____
Nome Cognome nr. Iscrizione al ruolo (REA e CCIAA di appartenenza)
Data del sopralluogo _____ **Committente** _____
Giorno visita immobile Nome Cognome
Indirizzo _____
Città, Via, nr. civico
Proprietà _____
Nome Cognome o Ragione sociale del proprietario
Ubicazione immobile
_____
Ubicazione immobile da stimare, città, indirizzo, nr. civico, pal. scala, int.

CONFERIMENTO DI INCARICO

Inserire tutti i riferimenti e le comunicazioni, con date e nr. di protocollo, intervenute tra la Borsa Immobiliare e il Committente in merito alla documentazione trasmessa, quella eventualmente richiesta dal Valutatore e particolari in merito al sopralluogo, personale incaricato presente in loco e qualunque altra notizia necessaria.

QUESITO

Segnalare il quesito posto dal Committente

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato il sottoscritto Agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla Consulenza Tecnica Immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procede alla redazione del presente giudizio di stima.
Il sottoscritto terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente e degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto, restando espressamente esonerato dall'eseguire qualsiasi verifica e/o accertamento negli Uffici Pubblici competenti.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrivere il fabbricato, anno di costruzione, i rivestimenti esterni, il numero dei piani fuori terra, il numero dei piani interrati, destinazione dei piani

interrati, presenza o meno di negozi, destinazione prevalente del fabbricato, presenza o meno di barriere architettoniche, presenza o meno di ascensori. Evidenziare lo stato di manutenzione generale dell'edificio, eventuali accenni alle conformità e normative di legge, in particolare 46/90.
Descrivere l'unità immobiliare oggetto di stima, sue pertinenze (balconi, terrazze, cantine, soffitte, box, posti auto, giardino, ecc.) affacci, indicare i materiali delle rifiniture interne, con particolare riferimento agli infissi esterni ed interni, rivestimenti servizi igienico-sanitari e cucina, pavimentazioni, tecnologie (riscaldamento, condizionamento, climatizzazione, impianto citofonico, ecc.). Indicare lo stato di manutenzione dell'immobile, effettuare visura catastale e inserire i relativi dati.
Verificare la rispondenza dei dati e la conformità della planimetria allo stato dei luoghi.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Per la misura della consistenza del bene il Valutatore, quale criterio di misurazione, ha adottato la ex Norma UNI 10750 – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio

Criteri per la determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile (ovvero della Superficie Commerciale).
Per *Superficie Convenzionale Vendibile* (SCV), deve intendersi una superficie, basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:
- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA Mq	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA Mq
TOTALE SCV			0,00

METODO DI VALUTAZIONE

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale di Agente Immobiliare.

Borsa Immobiliare Napoli

VALORE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto, con particolare riguardo alle Indicazioni ed Avvertenze del Listino Ufficiale, rilevata la quotazione del valore corrente di mercato per la tipologia dell'immobile in esame e applicati alla stessa gli opportuni fattori incrementativi e/o decrementativi, determina, come segue, il valore dell'immobile.

Calcolo :

..... (valore rilevato dal listino) x coefficienti incrementativi/decrementativi = ... (valore unitario di stima)
..... (valore unitario di stima) x ..... (SCV) = ... valore unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
Il prezzo di mercato, alla data di redazione del presente giudizio di stima, è di Euro .....

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione nell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi e/o normative che regolano i vincoli locativi e/o per eventuali normative fiscali e/o finanziarie che modifichino l'attuale regime.
Il sottoscritto nel consegnare il presente giudizio di stima, correttamente redatto secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Il Valutatore

_____

Allegati:

- planimetrie

- estratto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli
- visura Catastale
- altro (specificare)

Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni ed Avvertenze per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA SCpA