

BANCA DEL DATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

REGOLAMENTO GENERALE

- Art. 1 - Banca del Dato Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno
- Art. 2 - Norme generali
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 - Scopi
- Art. 5 - Raccolta dei Dati Immobiliari
- Art. 6 - Doveri e responsabilità dei Conferitori e degli Utenti
- Art. 7 - Regole di condotta
- Art. 8 - Banca dati
- Art. 9 - Provvedimenti disciplinari e sanzionatori
- Art. 10 - Comitato di Direzione
- Art. 11 - Controversie

Articolo 1. Banca del Dato Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno.

La Banca del Dato Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno è una struttura progettata, istituita e di proprietà del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno.

È realizzata con il patrocinio del Tribunale di Ascoli Piceno, di Camera di Commercio della Provincia di Ascoli Piceno, Confindustria, Associazione Edili e C.N.A..

È costituita da un progetto informatizzato strutturato per fornire ai Liberi Professionisti iscritti agli Albi, Collegi e Ordini Professionali, gli strumenti necessari per redigere Rapporti di Valutazione Immobiliare con gli Standard Internazionali di Valutazione e per fare Analisi di Mercato.

È gestita dal Comitato di Direzione della BDI sotto il controllo decisionale del Consiglio Direttivo del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno.

Articolo 2. Norme generali.

La Banca del Dato Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno è un bene immateriale di proprietà del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, con il supporto-patrocinio di tutti i partners/sponsor che intendono farne parte per favorire trasparenza e rilancio del mercato immobiliare.

Articolo 3. Definizioni.

- 1) per "BDI" s'intende Banca del Dato Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno;
- 2) per "Dato Completo" s'intende il Dato Immobiliare completo di elementi, caratteristiche e segmentazione per la comparabilità;
- 3) per "Dato Minimo" s'intende l'informazione intermedia di elementi tra il dato completo e quello sintetico;
- 4) per "Dato Sintetico" s'intende l'indicazione minima degli elementi utili a individuare un potenziale comparabile;
- 5) per "Comitato di Direzione BDI" s'intende il gruppo di tre geometri liberi professionisti iscritti al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, un Responsabile, sei Coordinatori, preposti al reparto tecnico gestionale della struttura. Questi ultimi sono nominati dal Consiglio Direttivo del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, essi saranno individuati nel numero di uno per ogni macrozona. Ogni Ordine,

Albo, Collegio, Ente e comunque ogni soggetto aderente al Progetto B.D.I. e al Protocollo d'Intesa con il Tribunale, ha facoltà di nominare un proprio Consigliere;

- 6) per "Collegio" si intende il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno;
- 7) per "Tribunale" s'intende il Tribunale di Ascoli Piceno;
- 8) per "RG" si intende il presente Regolamento Generale;
- 9) per "Responsabile" s'intende il soggetto, nominato tra i componenti del Consiglio Direttivo BDI, preposto al collegamento tra la base operativa e gli Enti, alle operazioni di formazione e divulgazione, al collegamento tra il Comitato di Direzione BDI e Direttivo del Collegio;
- 10) per "Coordinatore" s'intende il soggetto preposto alla gestione organizzativa e monitoraggio in una macrozona territoriale;
- 11) per "Macrozona" si intende la suddivisione del territorio della provincia di Ascoli Piceno, più precisamente sono individuate sei zone: Zona Ascoli – Zona Vallata – Zona Mare Sud – Zona Mare Nord – Zona Montana – Zona Collinare ;
- 12) per "Conferitore" si intende il tecnico che produce il Dato Immobiliare da inserire nella B.D.I.;
- 13) per "Valutatore" s'intende il Valutatore Immobiliare nella definizione del termine stabilita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e rispondente alla Norma UNI 11558;
- 14) per RVI s'intende il Rapporto di Valutazione Immobiliare;
- 15) per CDVI s'intende il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa con riferimento all'edizione corrente al momento del rapporto di valutazione.

Articolo 4. Scopi.

La BDI è costituita con l'interesse di:

- Raccogliere i dati immobiliari in una Banca digitale per consentire la redazione di RVI rispettando le regole e le procedure degli Standard Internazionali Valutativi;
- Ampliare le informazioni del mercato immobiliare per disporre di elementi utili all'Analisi del Mercato e operazioni di Asset Management indispensabili agli operatori del settore;
- Consentire una crescita culturale condivisa per favorire la trasparenza del mercato immobiliare;
- Ottimizzare le informazioni tecniche per adeguare le prassi locali alle norme internazionali e al CDVI;
- Garantire assistenza per organizzare percorsi formativi indispensabili alla professionalizzazione del Valutatore;
- Attivare percorsi di condivisione del progetto con le altre Province della Regione Marche e le Province limitrofe di altre Regioni;

Articolo 5. Raccolta dei Dati Immobiliari.

- L'oggetto della raccolta dati nella BDI è costituito dagli elementi identificativi del Segmento Immobiliare, delle caratteristiche Locazionali, Posizionali, Tecnologiche, Dimensionali, Economiche di immobili a destinazione residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.
- Possono essere conferiti dati "Completi", "Minimi" o "Sintetici".
- Il "Dato Completo" deve contenere tutti gli elementi caratteristici elencati nella Scheda del Dato Immobiliare predisposta in formato excel reperibile sul sito web del Collegio;
- Il "Dato Minimo" deve contenere almeno la toponomastica, i dati catastali, il prezzo, la consistenza, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la conformazione e il livello di piano;
- Il "Dato Sintetico" deve contenere la data dell'atto, il Notaio Rogante, la toponomastica, i dati catastali;
- La raccolta dei dati può essere effettuata con l'aiuto e collaborazione di:
 - a) Studi Notarili,
 - b) Uffici tecnici delle Imprese,
 - c) Amministratori di Condominio,

- d) Istituti di Credito,
- e) Intervista diretta.

I dati conferiti mensilmente dall'Ordine dei Notai mediante posta certificata sono dati " Sintetici" con l'aggiunta della caratteristica "prezzo".

Articolo 6. Doveri e responsabilità dei Conferitori e degli Utenti.

I conferitori devono:

- a) rispettare il presente RG che, deve intendersi integralmente accettato unitamente al Codice Deontologico del Collegio;
- b) distruggere e non divulgare informazioni di carattere privato di cui dovessero venire a conoscenza durante le operazioni di acquisizione dei dati immobiliari;
- c) non divulgare privatamente a terzi i dati acquisiti;

Gli Utenti della BDI devono:

- a) Fare uso del Dato secondo le procedure degli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità a norme e linee direttive del CDVI;
- b) Non divulgare privatamente a terzi il Dato acquisito presso la BDI;
- c) L'utilizzo del Dato deve essere certificato dal possesso della ricevuta di trasmissione;

La responsabilità dell'uso del Dato verso terzi fa capo solo all'utente che ha sempre l'onere di verificarne la coerenza e congruità in ordine a tutti gli elementi caratteristici sia quelli che sono indicati sia quelli non contemplati.

Per qualsiasi controversia opponibile alla BDI e ai conferitori, gli utenti accettano espressamente il ricorso alla clausola di mediazione come specificato nell'art. 11.

Articolo 7. Regole di condotta.

I Conferitori e gli Utenti devono rispettare integralmente il presente RG, mantenendo una condotta improntata a principi di correttezza, professionalità, diligenza e onorabilità nei rapporti con tutti gli operatori del mercato immobiliare, degli investitori e tutti i soggetti che, a vario titolo contribuiscono ad alimentare la BDI con i Dati.

In particolare, i Conferitori non devono: immettere dati o compiere atti volti a creare rappresentazioni false o ingannevoli negli altri soggetti attivi della BDI, siano essi conferitori o utenti.

Gli Utenti non devono utilizzare il Dato in modo fittizio o empirico ponendo in essere risultati non conformi al CDVI.

Il Dato può essere utilizzato esclusivamente nell'ambito delle Valutazioni Immobiliari e Analisi di Mercato con i processi protocollati con gli Standard Internazionali di Valutazione e il CDVI.

Non è consentito l'utilizzo del Dato acquisito dalla BDI per la redazione di stime monoparametriche.

L'Utente è l'unico ed esclusivo responsabile di tutto ciò che elabora con il Dato Immobiliare acquisito dalla BDI.

Articolo 8. Banca Dati.

La BDI, alla cui compilazione e gestione tecnica su supporto digitale, concorrono i coordinatori che analizzano, filtrano e lavorano i dati conferiti, è di proprietà esclusiva del Collegio.

Il suo utilizzo è libero con i soli vincoli indicati nel presente RG.

I dati conferiti mensilmente dai Notai sono liberamente accessibili nella forma originaria di conferimento come dato sintetico di stipula in formato pdf.

Articolo 9. Provvedimenti disciplinari e sanzionatori.

Il conferitore e l'utente, sono soggetti a provvedimento disciplinare del Collegio oltre che di tutti gli organi preposti dalla legge.

I provvedimenti di cui al presente articolo sono deliberati dalla competente Commissione Disciplinare e consistono:

- a) Ammonizione

b) Sospensione

c) Cancellazione con comunicazione all'Ente Certificatore;

Prima di adottare tali provvedimenti è data informativa all'interessato, il quale può inviare, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione, una memoria difensiva.

I provvedimenti sono adottati anche senza previa audizione degli interessati.

Eventuali ricorsi avverso un provvedimento della Commissione Disciplinare, possono essere presentati direttamente al Consiglio Nazionale dei Geometri e G.L. ai sensi dell'art. 15 del R.D. n. 274/1929, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica a mezzo di lettera Raccomandata A.R.

Il ricorso è discusso nella prima riunione utile della Commissione Disciplinare e la relativa decisione è comunicata all'interessato tramite raccomandata A.R. e non ulteriormente impugnabile in alcuna sede.

Articolo 10. Comitato di Direzione BDI.

Il Comitato di Direzione della BDI sovrintende al funzionamento della BDI, ne coordina l'attività e attua le direttive del presente R.G..

Il Comitato di Direzione della BDI resta in carica per due anni e un massimo di due mandati e opera esclusivamente a titolo gratuito.

Il Comitato di Direzione della BDI vigila sul regolare funzionamento della BDI in conformità con quanto disposto dal Regolamento Generale e dal Codice Deontologico e controlla che le procedure siano conformi al presente R.G. e dal Codice Deontologico.

È nominato con Delibera del Consiglio del Collegio ed è composto da:

- 1) Responsabile Project Manager nominato dal Collegio;
- 2) N. 6 Coordinatori di Zona nominati dal Collegio;
- 3) N. 1 Magistrato nominato dal Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno;
- 4) N. 1 Dottore Commercialista nominato dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Ascoli Piceno;
- 5) N. 1 Notaio nominato dall'Ordine dei Notai di Ascoli Piceno;
- 6) N. 1 Avvocato nominato dall'Ordine degli Avvocati di Ascoli Piceno;
- 7) N. 1 Delegato nominato da Camera di Commercio Industria e Artigianato di Ascoli Piceno;
- 8) N. 1 Delegato nominato da Confindustria di Ascoli Piceno;
- 9) N. 1 Delegato nominato da Associazione Edili di Ascoli Piceno;
- 10) N. 1 Delegato nominato da C.N.A. di Ascoli Piceno;

All'atto dell'adesione alla BDI di nuovi soggetti nelle forme previste dal presente Regolamento, il rispettivo Consiglio o Ordine di appartenenza potrà nominare un proprio Delegato dandone comunicazione al Comitato di Direzione BDI presso il Collegio mediante lettera Raccomandata o comunicazione pec.

La carica dei Delegati aggiunti, avrà decorso dall'approvazione con Delibera del Consiglio del Collegio e scadenza naturale al termine del periodo di carica del Comitato di Direzione della BDI in corso.

Il Consiglio Direttivo del Collegio delibera le proposte del Comitato di Direzione della BDI, mentre la Commissione Disciplinare delibera i provvedimenti sanzionatori e disciplinari.

Articolo 11. Controversie.

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente regolamento e successive integrazioni o modificazioni comunque ad esso connesse, potrà essere definita mediante conciliazione presso l'Organismo di Mediazione Interprofessionale Nazionale «Geo-C.A.M.» – Sezione distaccata di Ascoli Piceno attiva presso il Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli piceno, secondo il Regolamento dell'O.d.M. medesimo che le parti dichiarano di conoscere ed accettare»

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE PER LA GESTIONE BANCA DEL DATO IMMOBILIARE

Server/Archivio

I Dati Immobiliari sono gestiti con un archivio su supporto informatico con specifico Software.

La compilazione e l'aggiornamento di dati sul Server è a cadenza mensile sul Server ubicato presso la Sede del Collegio.

Reperimento dei dati

Sono previste differenti soluzioni e procedure per il reperimento del dato Immobiliare:

- A) Presso le Imprese Edili che sono disposte a mettere a disposizione dei tecnici incaricati i propri archivi con le copie degli atti di compravendita, i progetti, certificazioni e tutta la documentazione amministrativa relativa all'immobile;
- B) Presso gli Studi Notarili, ove i Notai aderenti al progetto sono disponibili a comunicare i dati consentiti nei limiti del rispetto della privacy. In questo caso, alla mancanza di dati amministrativi completi, riferimenti tipologici, finiture e manutenzione del bene, necessari a completare il Dato Immobiliare, si dovrà sopperire tramite pratiche di Best Practices;
- C) Presso l'Associazione Notarile nel Tribunale di Ascoli Piceno;
- D) Presso gli studi di Amministratori Condominiali, qualora a seguito di espressa richiesta e delibera condominiale, offriranno la disponibilità a collaborare direttamente al progetto. In questo caso, i tecnici incaricati avranno l'onere di gestire le informazioni con le modalità di cui sopra;
- E) Presso gli Istituti di Credito aderenti con la produzione contestuale dei dati contenuti nelle perizie tecniche per la concessione del mutuo e i relativi rogiti notarili;
- F) Intervista diretta di soggetti privati e/o giuridici che abbiano offerto la propria disponibilità;
- G) Conferimento del dato da parte di Professionisti Valutatori Immobiliari.

Acquisizione dei dati

I dati sono da acquisire direttamente mediante compilazione del Dato Immobiliare sul Software; tramite diretto conferimento dei tecnici liberi Professionisti; oppure previa compilazione della scheda del Dato Immobiliare per poi completare il riversamento nell'archivio in un secondo momento.

Tutti i dati conferiti nell'archivio del Server devono avere una codifica che s'indica nel successivo paragrafo.

Il Dato Completo è compilato sulla base di dati certi.

Per il Dato acquisito sulla base di trasferimenti a partire dal 01 gennaio 2006 è sufficiente il prezzo indicato nel Rogito o nel Compromesso registrato.

Per il Dato relativo a immobili trasferiti prima del 01 gennaio 2006 è indispensabile il prezzo indicato nel compromesso.

Tipologia del Dato

Il Dato Immobiliare può essere di differente tipologia con codifiche a lettera maiuscola alla fine del codice:

-"P"

-"R"

-"V"

-"A"

-"FS"

-"FR"

La compilazione della scheda è identica e deve contenere gli stessi requisiti minimi.

Il dato "P" (prezzo) riguarda contrattazioni di compravendita certe di cui è noto il prezzo pagato;

Il dato "R" (rendita) riguarda le contrattazioni di locazione certe di cui è noto il canone pagato;

Il dato "V" (valore) riguarda perizie di stima immobiliare per la vendita o l'acquisto eseguite con gli Standard Internazionali di Valutazione. Non sono collaudabili dati "V" se le stime sono di tipo monoparametrico o a giudizio di stima.

Il dato "A" (affitto) riguarda perizie di stima immobiliare per la locazione eseguite con gli Standard Internazionali di Valutazione. Non sono collaudabili dati "A" se le stime sono di tipo monoparametrico o a giudizio di stima.

Il dato "FS" (For Sale) riguarda le offerte di mercato d'immobili in vendita;

Il dato "FR" (For Rent) riguarda le offerte di mercato d'immobili in locazione.

Codifica del Dato Immobiliare

Per impedire la ripetizione di un dato, la sua codifica deve essere impostata con Comune, Foglio di mappa catastale, numero di Particella e Subalterno separati dal segno underscore (_).

2015_10_A462_F_123_0123_01_01_P, rispettivamente: anno / mese / codice catastale del Comune / catasto / numero foglio di mappa / numero particella / numero subalterno / numero di particelle che costituiscono l'Asset / prezzo-valore.

Per i terreni e fondi agricoli, 2014_10_ A462_T_123_0123_P, rispettivamente: anno / mese / codice catastale del Comune / catasto / numero foglio di mappa / numero particella / numero delle particelle che costituiscono il fondo / prezzo-valore.

Elementi del Dato Immobiliare

DATO COMPLETO

Il Dato Completo fa riferimento alla compilazione integrale della Scheda del Dato Immobiliare che si può redigere sia cartacea, sia in formato excel reperibile nella specifica sezione del sito www.geometripiceni.it;

DATO MINIMO

I dati minimi per il collaudo del singolo Dato Immobiliare prima dell'immissione nell'archivio della Banca sono:

- Indicazione del Catasto (U/T);
- Comune;
- Zona/Quartiere/Via;
- Foglio/Particella/Subalterno;
- Categoria Catastale/Classe/Consistenza/Rendita;
- Dati atto provenienza (tipo/numero/data);
- Prezzo;
- Consistenza (SIM);
- Epoca di Costruzione;
- Livello di piano;

DATO SINTETICO

Il Dato Sintetico, invece, può essere costituito da informazioni più essenziali, riservando al Tecnico Valutatore l'onere della Due Diligence necessaria a verificare la sua comparabilità.

È costituito da:

- Comune di ubicazione;
- Toponomastica;
- Categoria Catastale;
- Foglio, Particella e Subalterno;
- Superficie Catastale;
- Data di stipula dell'atto.

I Dati conferiti mensilmente dai Notai sono Dati Sintetici ma con l'indicazione del Prezzo.

Supporto informatico e stampa del Dato Immobiliare

I Dati Immobiliari sono inseriti e/o importati su specifico Software.

In sostituzione del software, il Dato Immobiliare è compilato su base file .xlsx per consentire la compilazione rapida mediante tablet o pc.

I dati acquisiti in formato .xlsx sono poi inseriti in un secondo tempo su specifico Software.

Divulgazione dei Dati Immobiliari

La consultazione è accessibile ai tecnici Liberi Professionisti iscritti a un Albo, Collegio o Ordine, previa richiesta da inoltrare al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno all'indirizzo di posta elettronica bdi@geometripiceni.it.

L'uso dei Dati Immobiliari per l'Analisi del Mercato, è limitata ai soli tecnici professionisti Valutatori che hanno seguito un percorso formativo specifico in materia di Valutazioni con gli Standard Internazionali.

Non è richiesta la Certificazione ISO 17024 ma si ritiene che tale percorso di accreditamento debba essere incentivato.

Per ottenere i dati, il Tecnico Valutatore dovrà inoltrare richiesta all'indirizzo e-mail bdi@geometripiceni.it compilando il modello predisposto reperibile sul sito www.geometripiceni.it e specificando il periodo di riferimento, il Comune, la categoria catastale, il foglio, la particella, il subalterno ed eventuali filtri specifici.

Per l'utilizzo del Dato Immobiliare, è prevista la trasmissione del file "sdbx" o "pdf" a mezzo e-mail al soggetto che ne farà richiesta.

Inoltrata la richiesta a mezzo e-mail, il Comitato Direttivo provvede alla verifica dell'esistenza di comparabili e trasmette al tecnico richiedente uno screenshot con i riferimenti grafici utili a individuarne la posizione e il numero.

Il richiedente verificato preventivamente il costo del servizio sulla base delle tariffe di seguito indicate, deve confermare l'ordine sempre a mezzo e-mail indicando quanti e quali comparabili intende ricevere effettuando contestualmente il pagamento dell'importo dovuto e trasmettendo la relativa ricevuta con la stessa e-mail.

Il Comitato Direttivo provvede a trasmettere i dati richiesti unitamente alla ricevuta di pagamento.

Il pagamento è da eseguire con Bonifico o con ricarica Poste Pay.

Costo del servizio

La trasmissione di ogni Dato Immobiliare per la redazione di Rapporti di Valutazione Immobiliare, è di competenza del Comitato Direttivo della BDI.

DATO IMMOBILIARE "PREZZO"

- Completo €/cad 10,00
- Minimo €/cad 5,00
- Sintetico €/cad 3,00
- Minimo o Sintetico
 con Titolo, €/cad 8,00

DATO IMMOBILIARE "VALORE"

- Completo €/cad 5,00

Non è prevista l'acquisizione/conferimento di Dato Minimo o Sintetico "Valore".

Con il pagamento dei diritti, il tecnico Valutatore Professionista ha facoltà di utilizzare il Dato Immobiliare per la sua stima ma non di cederlo a terzi.

L'utilizzazione del Dato Immobiliare trasmesso dalla BDI ai fini della Valutazione, effettuato da un tecnico che non ne abbia fatto richiesta e non abbia pagato il diritto fisso, comporta violazione del Regolamento d'uso e il deferimento al Consiglio Direttivo per contravvenzione al Codice Deontologico.

Gli Ordini, Albi o Collegi che intendono aderire alla BDI nei termini sopra indicati, sono tenuti a formalizzare domanda presso il Collegio e al versamento una tantum della somma di € 1.000,00 sempre sulla Carta Poste Pay, a titolo di rimborso per i costi di gestione, software e cancelleria.

I pagamenti potranno essere eseguiti in tre differenti modalità;

- 1) Versamento con Bollettino Postale sul CC n. 001032071928 intestato a Collegio Provinciale Geometri e G.L. Ascoli Piceno;
- 2) Bonifico su Codice IBAN - IT90 Z076 0113 5000 0103 2071 928
- 3) Ricarica PostePay, numero carta 4176 3106 8108 2429

Destinazione dei proventi

Considerato che il progetto ha natura e finalità di crescita culturale e professionale condivisa, a discrezione del Collegio, i proventi eventualmente derivanti dai diritti fissi per l'uso dei Dati Immobiliari sono destinati alla programmazione della formazione professionale, attività utili alla pubblicizzazione e divulgazione del metodo fino anche alla sostenibilità di attività socialmente utili.