

CODICE ETICO-DEONTOLOGICO

delle VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Commissione Valutazione Immobiliari – Ordine degli Ingegneri di Modena

Campo di Applicabilità

Il presente documento è frutto di alcuni incontri della Commissione Valutazioni Immobiliari dell'Ordine degli Ingegneri di Modena ed ha lo scopo di fornire un contributo concreto al miglioramento degli aspetti etico-deontologici del settore. Tale documento è di uso pubblico e potrà essere oggetto di successive revisioni da parte della Commissione.

L'applicabilità del codice Etico-Deontologico delle Valutazioni Immobiliari è su base esclusivamente volontaria.

Definizione di immobile

Nel presente lavoro con immobile viene identificato il fabbricato e l'impiantistica ordinaria presente (o per edifici in costruzione, di quella che sarà installata), ed i terreni edificabili.

Ai fini di definire l'ambito dell'ordinarietà sopra indicata vale il principio che, una volta individuato il settore di mercato al quale l'immobile si rivolge, viene considerata ordinaria quell'impiantistica che i soggetti componenti quel segmento di mercato si attendono ordinariamente di trovar presente nell'immobile.

Impianti che non rientrano nell'ordinarietà (per presenza o assenza) per quel segmento di mercato potranno essere considerati nella stima specificandone le caratteristiche l'effetto sul valore dell'immobile ed influenza sull'appetibilità commerciale.

Sono sempre esclusi dalla valutazione gli arredi e le attrezzature mobili.

Definizione di Valutazione Immobiliare

Per Valutazione Immobiliare si intende l'attività (comprensiva di tutte le indagini e gli accertamenti necessari, a titolo esemplificativo non esaustivo: urbanistici, catastali) che porta alla determinazione degli elementi patrimoniali relativi agli immobili come sopra definiti

Comportamento del professionista

- Il valutatore non accetta incarichi per cui non è esperto e competente.
- L'attività di perito valutatore deve essere esercitata nel rispetto delle leggi dello Stato e costituisce attività di interesse generale. Il valutatore deve ritenersi responsabile della propria opera sia nei riguardi della committenza che nei riguardi della collettività.
- Il valutatore informa il Committente dei suoi eventuali rapporti con i soggetti coinvolti nell'incarico o che abbiano interesse al bene oggetto della valutazione.
- Il valutatore informa il Committente sulla sua struttura organizzativa e sugli eventuali rapporti di dipendenza o di collaborazione continuativa con enti, persone giuridiche, amministrazioni pubbliche.
- Se nel corso dell'incarico si verifica un conflitto di interessi il valutatore si rende disponibile a rinunciarvi.
- Il valutatore rinuncia all'incarico che non può svolgere con piena autonomia di giudizio; in particolare rinuncia all'incarico nel caso gli venga richiesto di accreditare valutazioni diverse da quelle da lui espresse, tenuto conto dei margini di variabilità e di approssimazione da lui stimati corretti.
- Le informazioni, i documenti e tutto ciò che Viene a conoscenza del professionista nel corso dell'incarico sono coperti dal segreto professionale, ad eccezione del contenuto della relazione peritale nel caso il professionista valutatore debba rispondere del suo operato, in quanto responsabile anche nei confronti della Collettività dell'indipendenza della valutazione
- L'incarico viene accettato solo a fronte del compenso professionale congruo ed equo.
- Prestazioni a titolo gratuito possono essere svolte nel caso in cui sussistono le motivazioni ideali, sociali o umanitarie indicate dal valutatore nella relazione peritale.
- L'obiettività, il rigore, la coerenza e l'equilibrio nel giudizio sono oggetto della continua ricerca del professionista valutatore durante lo svolgimento dell'incarico.
- Il professionista valutatore in caso di subentro ad un precedente incarico di valutazione lo accetta solo dopo averne dato notizia al precedente incaricato.
- Il valutatore professionista si impegna a non utilizzare dati e informazioni dei clienti, avuti per lo svolgimento dell'incarico, per finalità di promozione di servizi o attività aggiuntive.

Caratteristiche e fonti delle informazioni

Le stime devono avvenire sulla base di valori effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento e non basati su dati potenziali o tabelle generiche.

La raccolta delle informazioni dovrà far affidamento su fonti dirette o primarie quali: acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, investitori. Altre fonti come prezziari, data base, indicazioni di società specializzate, possono intervenire nel processo di aggiustamento ma non sono da considerare fonti idonee fondamento del giudizio peritale.

Le informazioni dovranno essere raccolte in numero adatto a costituire un campione significativo ai fini della stima e delle caratteristiche dell'immobile.

Dott.Ing. Massimiliano GAZZOTTI
Dott.Ing. Lorenzo LAZZARINI
Dott.Ing. Gianni TORLAI
Dott.Ing. Mario SBROZZI
Dott.Ing. Gian Carlo SPAGGIARI
Dott.Ing. Gian Carlo VENTURELLI
Dott.Ing. Andrea ZANASI
Coordinatore della Commissione:	
Dott.Ing. Gianluca MONTEFUSCO