

**Speff.le**

**Fondazione OPIFICIUM**

**Via in Arcione 71**

**ROMA**

Alla cortese attenzione del presidente Vanore Orlandotti.

**Oggetto:** Accordi di collaborazione professionale

Con riferimento a quanto indicato all'art.2 del protocollo d'intesa sottoscritto il 21 luglio del 2021 fra la Fondazione Opificium e la società ValueRE nel quale vengono individuati gli ambiti di possibile collaborazione fra le parti, siamo lieti di sottoporre alla Vostra attenzione due specifici protocolli attuativi su altrettante iniziative professionali.

Confidando che le proposte possano essere di gradimento e con l'auspicio di estendere il perimetro di collaborazione cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Roma, 06/04/2022

Amministratore Delegato

(Ing. Antonio Mannelli)

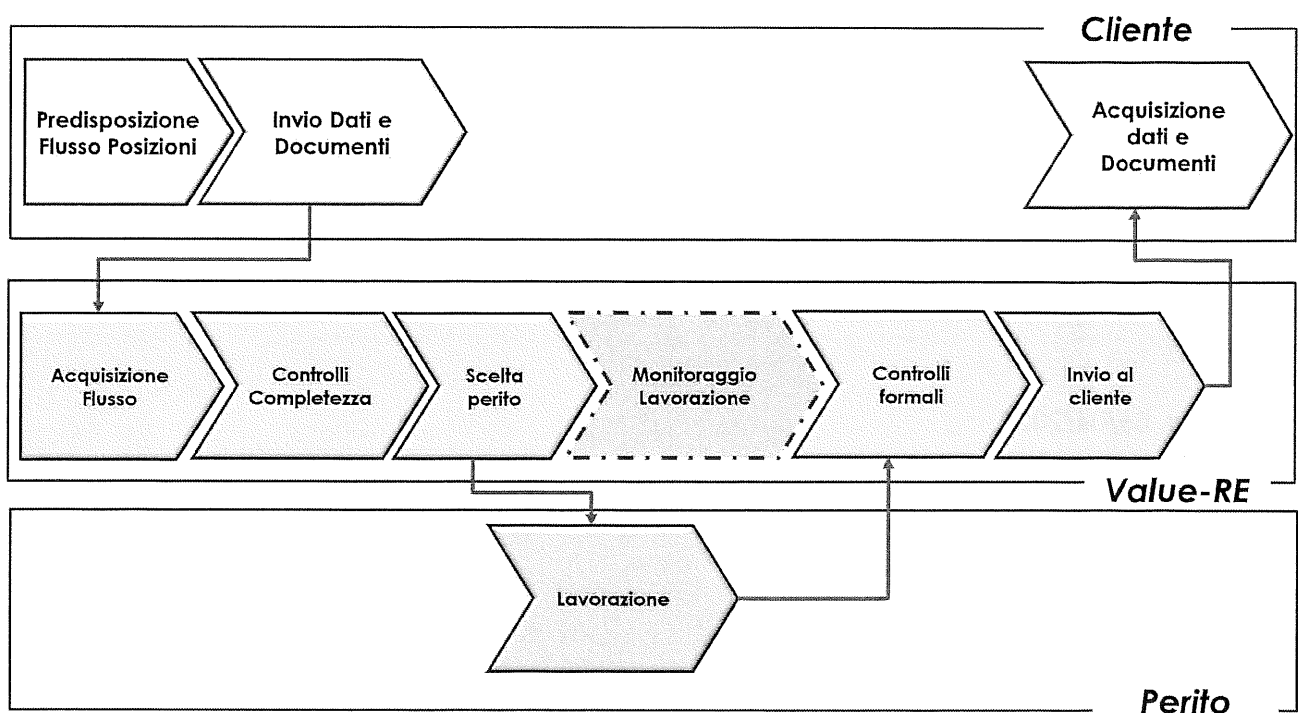
## 1 PROTOCOLLO 1 – VALUTAZIONI IMMOBILIARI BANCHE

Value-RE intrattiene rapporti commerciali e di collaborazione con molti clienti del settore pubblico e privato interessati ai servizi di valorizzazione e certificazione immobiliare e alla predisposizione della due-diligence tecnica e legale sugli immobili.

Nello specifico ambito delle valutazioni immobiliari per il mercato bancario, ValueRE è aggiudicataria di alcune importanti commesse che la vedono come appraiser di riferimento per l'elaborazione delle cosiddette Perizie Immobiliari di Monitoraggio riferite cioè a pratiche di finanziamento già deliberate per le quali la normativa vigente richiede la sistematica e periodica verifica e aggiornamento del valore degli immobili sottostanti.

### 1.1 FLUSSO DI LAVORAZIONE

Per questo tipo di lavorazioni è previsto il workflow operativo rappresentato di seguito:



Tutte le attività riferite a ValueRE e al Perito sono svolte tramite la piattaforma Valùto alla quale il professionista potrà accedere previa autenticazione.

ValueRE fa già riferimento a diversi professionisti esterni per l'elaborazione delle perizie, ma alla luce dell'aumentare dei volumi e con l'intento di dare attuazione al protocollo di

intesa con la Fondazione Opificium, è interessata ad estendere il perimetro dei professionisti abilitati al servizio.

I professionisti che intenderanno candidarsi per le varie lavorazioni dovranno presentare una offerta a ValueRE (il cui fac-simile viene fornito in allegato) che quindi intratterrà rapporti di collaborazione con ciascuno di essi.

Le fasi propedeutiche di controllo della documentazione fornita dal cliente e l'integrazione della stessa con altra documentazione (visure, planimetrie, ecc.) verrà svolta da personale di ValueRE in modo da fornire al perito il set di informazioni necessarie all'espletamento delle proprie attività.

L'elaborazione della perizia e la produzione di un output standardizzato e già condiviso con i vari committenti verrà effettuata tramite Valuto in modo da consentire un più rapido smaltimento e controllo delle pratiche

### **Fasi di lavorazione**

#### **VALUERE**

- **Verifica della documentazione fornita dal cliente** e indicazione dell'eventuale carenza di elementi essenziali;
- **Integrazione della documentazione:** visure catastali, elaborati planimetrici, ecc.
- **Localizzazione degli immobili e caricamento delle immagini** (foto satellitare, foto stradale, punti di interesse, zona OMI) per una più agevole lavorazione successiva;
- **Individuazione del perito** da incaricare sulla base di:
  - **Localizzazione dell'immobile**
  - **Tipologia di immobile** da valutare
  - **Incarichi in lavorazione e totale** incarichi assegnati
  - **Rating** del professionista;
- **Assegnazione della pratica e notifica** al perito selezionato;

#### **PERITO**

- **Accettazione incarico;**
- **Scelta del metodo di valutazione in base alla tipologia di immobili da periziare;**
- **Inserimento dei dati di superficie**
- **Inserimento dei dati relativi all'atto di provenienza** (desunti dalla documentazione fornita)

- **Descrizione delle unità immobiliari**
- **Descrizione dei luoghi**
- **Scelta dei comparabili**
- **Elaborazione perizia**
- **Evasione incarico**

#### **VALUERE**

- **Monitoraggio** delle fasi di lavorazione;
- **Controllo dei dati e verifica coerenza dell'elaborato** di perizia con quanto richiesto dai vari clienti;
- **Trasmissione del documento e dei dati caratteristici della valutazione** al cliente finale;
- **Raccolta eventuali osservazioni**
- **Attribuzione punteggio al tecnico.**

Come indicato in precedenza tutte le attività sono regolate e guidate dalla piattaforma Valuto che rende quindi molto agevole e controllato l'intero processo.

### **1.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Tutti i professionisti che si riferiscono ai vari Ordini Provinciali dei periti possono manifestare il proprio interesse alla lavorazione delle perizie e far pervenire tale interesse alla Fondazione Opificium indicando anche preferenze geografiche e le tipologie di immobili.

Il perito verrà quindi abilitato all'uso della piattaforma e man mano che perverranno gli incarichi a ValueRE verranno smistati al professionista che per caratteristiche professionali e preferenze espresse, sia il più indicato per l'esecuzione dell'incarico.

L'accesso al software potrà avvenire attraverso una qualsiasi postazione dotata di connessione internet senza alcun bisogno di installare componenti sul proprio pc.

Non è richiesto alcun pagamento per l'uso della piattaforma Valuto da parte dei periti che collaborano a tale attività.

### **1.3 CORRISPETTIVI**

Per l'esecuzione delle perizie è previsto il riconoscimento dei corrispettivi riportati nella tabella seguente che dipendono dalla tipologia di perizia da eseguire (Desktop o Drive-by)

e dalla disponibilità ad effettuare anche il sopralluogo con report fotografico esterno (per le sole perizie Drive-by).

I corrispettivi sono riferiti a due diverse tipologie di clienti, per i quali, in virtù di tariffe di vendita diverse, siamo in grado di proporre valori diversi.

I volumi sono molto sbilanciati sui clienti di Tipo 2 che annualmente ingaggia ValueRE per circa 8.000 perizie, mentre quelli di Tipo 1 ne richiedono poco più di 600.

|                 |                 | Fascia di importo |             | Tipo 1   |            | Tipo 2   |            |
|-----------------|-----------------|-------------------|-------------|----------|------------|----------|------------|
|                 |                 | da                | a           | Con foto | Senza foto | Con foto | Senza foto |
| <b>Desktop</b>  | <b>Retail</b>   | -                 | 999.999.999 |          | 28,00 €    |          | 18,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |
| <b>Desktop</b>  | <b>Business</b> | -                 | 2.500.000   |          | 49,00 €    |          | 20,00 €    |
| <b>Desktop</b>  | <b>Business</b> | 2.500.001         | 999.999.999 |          | 49,00 €    |          | 24,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |
| <b>Desktop</b>  | <b>Terreni</b>  | -                 | 2.500.000   |          | 49,00 €    |          | 20,00 €    |
| <b>Desktop</b>  | <b>Terreni</b>  | 2.500.001         | 999.999.999 |          | 49,00 €    |          | 24,00 €    |
| <b>Destop</b>   | <b>Speciali</b> | -                 | 2.500.000   |          | 49,00 €    |          | 20,00 €    |
| <b>Destop</b>   | <b>Speciali</b> | 2.500.001         | 999.999.999 |          | 49,00 €    |          | 24,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |
| <b>Drive-by</b> | <b>Retail</b>   | -                 | 1.500.000   | 75,00 €  | 55,00 €    | 42,00 €  | 20,00 €    |
| <b>Drive-by</b> | <b>Retail</b>   | 1.500.001         | 999.999.999 | 110,00 € | 55,00 €    | 42,00 €  | 22,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |
| <b>Drive-by</b> | <b>Business</b> | -                 | 1.500.000   | 200,00 € | 80,00 €    | 65,00 €  | 40,00 €    |
| <b>Drive-by</b> | <b>Business</b> | 1.500.001         | 999.999.999 | 200,00 € | 80,00 €    | 65,00 €  | 45,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |
| <b>Drive-by</b> | <b>Terreni</b>  | -                 | 1.500.000   | 200,00 € | 100,00 €   | 65,00 €  | 40,00 €    |
| <b>Drive-by</b> | <b>Terreni</b>  | 1.500.001         | 999.999.999 | 200,00 € | 100,00 €   | 65,00 €  | 45,00 €    |
|                 |                 |                   |             |          |            |          |            |

|                 |                 |           |             |          |          |         |         |
|-----------------|-----------------|-----------|-------------|----------|----------|---------|---------|
| <b>Drive-by</b> | <b>Speciali</b> | -         | 1.500.000   | 200,00 € | 100,00 € | 65,00 € | 40,00 € |
| <b>Drive-by</b> | <b>Speciali</b> | 1.500.001 | 999.999.999 | 200,00 € | 100,00 € | 65,00 € | 45,00 € |

## 2 PROTOCOLLO 2 – UTILIZZO PIATTAFORMA VALUTO

La piattaforma Valuto che viene utilizzata per le attività commissionate da ValueRE ai vari professionisti, può essere utilizzata come valido strumento per le attività professionali proprie di ciascun perito indipendentemente che questo lavori su un ingaggio di ValueRE.

Ci sono inoltre altre situazioni nelle quali la piattaforma Valuto fa parte degli asset informatici scelti da un Cliente (essenzialmente enti locali, aziende per l'edilizia residenziale, ecc.) per cui diventa essenziale che il professionista possa utilizzare questo strumento.

### 2.1 CARATTERISTICHE DI VALUTO

La piattaforma Valuto supporta il professionista nell'esecuzione di una serie di attività inerenti la certificazione e valorizzazione immobiliare.

La **trasparenza, chiarezza e certezza delle informazioni** sono una delle caratteristiche essenziali e auspicabili in tutte le transazioni commerciali e in **particolare in quelle che riguardano gli immobili**.

Districarsi nell'articolato normativo sugli immobili **richiede competenze di processo, conoscenza delle diverse notazioni, capacità di lettura** e di collegamento fra i vari articoli oltre ad una **consuetudine con la specifica tematica e l'attuazione di un processo rigoroso**.

La piattaforma applicativa **Valuto** sviluppata da Value-RE trova la sua finalizzazione nella composizione del **Fascicolo Elettronico dell'Immobile**, indispensabile per certificare il valore dell'immobile e la sua vendibilità.



I dati e i documenti sono resi disponibili attraverso un'interfaccia web semplice ed intuitiva che mette a disposizione:

- **L'accesso ai Pubblici Registri Immobiliari** per la certificazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile,
- La rappresentazione cartografica degli immobili,

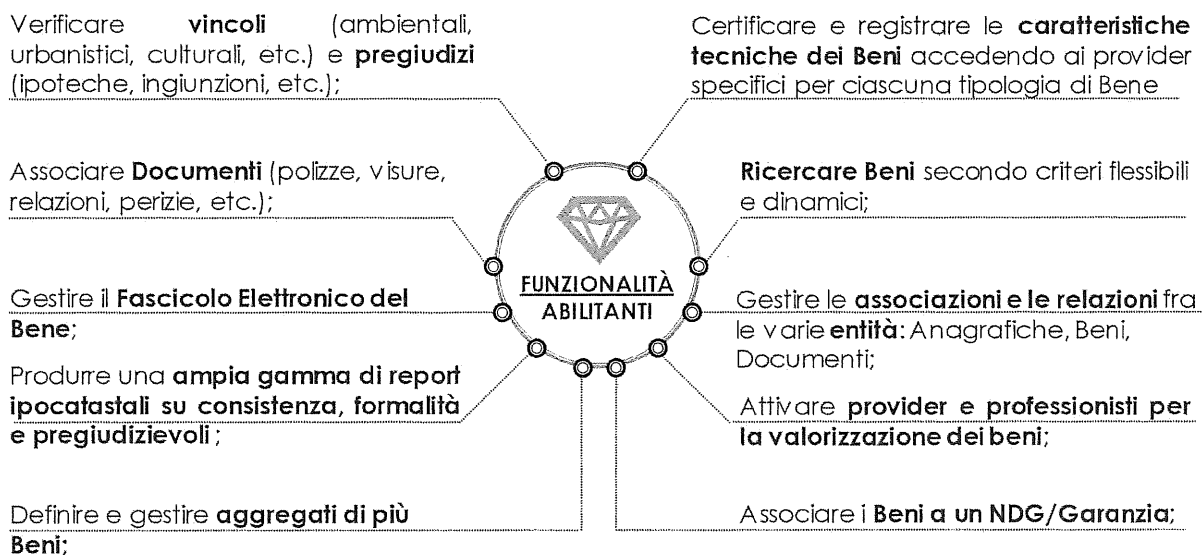
- Un sistema per l'estrazione e interpretazione dei dati utili alla predisposizione della **Relazione Notarile Ventennale**,
- Funzioni di elaborazione delle **relazioni ipocatastali su soggetti e immobili**;
- Le funzioni per la produzione del **Rapporto Estimativo sull'immobile**,
- Il **Fascicolo Elettronico dell'Immobile**.

La piattaforma applicativa consente di fornire, in modo rigoroso, il supporto ai processi:

- **Valorizzazione ed eventuale dismissione** del patrimonio immobiliare;
- **Processi di Cartolarizzazione di Mutui**;
- **Gestione e Monitoraggio del Credito**;
- **Arricchimento Fascicolo Sofferenze**;
- **Due diligence tecnico-legale**

A ciascuna delle attività previste in un flusso di lavorazione completo, Valùto fa corrispondere un apposito modulo applicativo in modo da garantire la massima flessibilità e integrazione in sistemi informativi e organizzazioni già costituite.

Di seguito una macro rappresentazione dei servizi esposti da Valùto:



E ancora

- Avviare l'**assegnazione massiva di ri-periziatura** in base alle regole di ingaggio dei professionisti;
  - **Monitorare la qualità** dei professionisti e supportare la **revisione degli accordi** di servizio tra le parti;
    - Produrre **reportistica analitica e di sintesi**;
- Fornire una **rappresentazione grafica delle relazioni esistenti** fra le varie entità e consentirne la navigazione;
- Consentire la **consultazione e l'aggiornamento dei dati di dominio**
- Alerting al superamento di soglie configurabili secondo diversi driver (tempi di lavorazione, livelli di servizio, ecc.)
- Abilitare **sistemi di pubblicazione** nei processi di Real Estate (vetrina immobiliare, asta, vendita);



## 2.2 FORMAZIONE

Pur presentando caratteristiche di usabilità particolarmente accessibili, per consentire ai professionisti il miglior uso dello strumento verrà organizzata una apposita sessione formativa attraverso i canali di norma utilizzati dalla Fondazione. Le recenti esperienze fanno valutare come sufficiente **una giornata di formazione** all'uso.

## 2.3 AGGIORNAMENTO DATI

L'utilizzo della piattaforma prevede la disponibilità di alcune banche dati funzionali alle operazioni di stima (Elenco dei Comuni, Zone OMI, Valori OMI, Valori Agricoli Medi, Valori dei Comparabili, ecc.) costantemente aggiornate, e ovviamente la disponibilità di tutte le funzioni operative connesse alla stima degli immobili, al recupero dei documenti e dei dati dai Pubblici Registri Immobiliari, la produzione di report ipocatastali, ecc.

## 2.4 CORRISPETTIVI PER L'UTILIZZO

Per l'utilizzo della piattaforma, che verrà resa accessibile da un link pubblicato sul sito della Fondazione Opificio, in relazione ai rapporti di partnership tecnica, **non verrà richiesto alcun canone di abbonamento.**

Al professionista che utilizza la piattaforma Valuto per l'elaborazione delle perizie estimative verrà richiesto un corrispettivo pari al **15% della parcella** proposta al cliente finale come



contributo alla disponibilità e aggiornamento delle banche dati, alla predisposizione della documentazione di supporto e ai servizi di elaborazione

### 3 CONTRATTUALIZZAZIONE

In tutti i casi in cui si attivasse la collaborazione, verrà sottoscritto apposito contratto fra ValueRE e il professionista per regolare gli aspetti operativi e di servizi collegati alla singola iniziativa.

Approvato in CdA n. 83 del 19/7/2022  
Maurizio Adami