

Allegato B)

CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE AGGIORNAMENTO E VALUTAZIONI IMMOBILIARI PERIODICHE

ESIGENZA

Valutazione per aggiornamento del Valore di Mercato (VdM) e Valore di Pronte Realizzo (VPR) di beni immobili concessi a garanzia di mutui ipotecari in corso di ammortamento, al fine dell'applicazione delle politiche di monitoraggio dei valori delle garanzie, approvate dalla società appaltante, nel rispetto della frequenza di aggiornamento prevista dalla normativa di riferimento, in funzione della destinazione d'uso, nonché dei metodi valutativi commisurati al grado di rischio potenziale emergente in base al rapporto Loan to Value (valore garanzia/importo esposizione), al grado dell'ipoteca e allo stato di esposizione del credito.

METODOLOGIA

E' richiesto il rispetto delle norme contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa (Standard nazionale italiano) e internazionali oltre che delle Circolari della Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successivi aggiornamenti, n. 288 del 3 aprile 2015 - Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari -, nonché delle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie nelle stesure del maggio 2011 e novembre 2018, del Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento, e al Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che ha introdotto, tra gli altri, nel Decreto Legislativo 30 settembre 1993, n. 385, (Testo Unico Bancario), l'art. 120-duodecies inerente la valutazione dei beni immobili e di altre leggi, norme, direttive e altro inerente il tema.

Nello specifico dovranno essere chiaramente indicate per ciascuna delle varie le metodologie richieste i criteri ed percorsi di calcolo che saranno utilizzati per la valutazione delle garanzie immobiliari, oltre ai dati/documentazione tecnica essenziale per lo svolgimento delle attività e alla composizione del Team tecnico:

1. Statistica indicizzata,
2. Modelli automatici di valutazione (tipo AVM),
3. Desk top, con firma tecnico abilitato;

DESTINAZIONE	INDICIZZATA /STATISTICA	AVM	DESKTOP
RESIDENZIALE,			
COMMERCIALE			
RICETTIVA,			
INDUSTRIALE			
ARTIGIANALE			
AGRICOLA			

NUMERO COLLATERAL E DESTINAZIONI

I beni immobili da valutare sono posti in Valle d'Aosta. Essi sono suddivisi in unità immobiliari catastali appartenenti alle seguenti destinazioni principali d'uso:

- Residenziali - categ. Catastale A
- Commerciali - categ. Catastale C
- depositi, rimesse - categ. Catastale C
- agricoli - categ. Catastale D
- alberghieri - categ. Catastale D
- industriali/artigianali- categ. Catastale D

	STATISTICA	AVM	DESKTOP
RESIDENZIALI	7108	5753	
ALBERGHI	782		232
ALTRE DESTINAZIONI	600		290
	8490	5753	522

In caso di variazione, per eccesso o per difetto, del numero stimato di valutazioni nel corso di esecuzione del contratto, il prezzo unitario offerto deve rimanere invariato senza che l'operatore economico possa avanzare alcuna pretesa nei confronti di FINAOSTA.

La richiesta di valutazione avverrà in tranches variabili nel periodo di contratto.

Il quantitativo indicato non impegna in alcun modo FINAOSTA, sulla quale non grava alcun vincolo sulle quantità e sugli importi totali.

CAMPI DATI E DOCUMENTAZIONE

Per le valutazioni statistiche/indicizzate (1.) e quelle basate sui modelli avanzati (2.), per ogni del singolo subalterno del Catasto Fabbricati componente il bene in garanzia, saranno trasmessi al fornitore del servizio, oltre al codice univoco di identificazione dell'immobile, una serie di dati come ad esempio l'individuazione, le caratteristiche, i dati tecnici e il valore risultante nell'ultimo rapporto di valutazione. Si veda l'allegato esempio indicativo non esaustivo di tracciato Input.

Per le valutazioni da eseguire Desk top (3.), oltre a quanto indicato per le altre metodologie valutative di cui sopra, saranno resi disponibili in formato .pdf anche l'ultimo Rapporto di Valutazione disponibile e un estratto della documentazione tecnica necessaria affinché il perito possa procedere alla valutazione richiesta.

E' richiesto l'aggiornamento dei VdM e VPR valorizzando relativi i campi presenti nel file di ritorno, oltre ad un campo 'Note valutazione' se necessario.

MODALITA' INPUT OUTPUT

I dati tecnici di Input necessari per l'attività in oggetto sono disponibili in formato Excel/CSV: si chiede di specificare le modalità ed il formato che la società offerente prevede di utilizzare per la gestione dei flussi in uscita e in ingresso dei dati, che dovrà in ogni caso obbligatoriamente contenere il codice univoco di identificazione.

TEMPI CONSEGNA

I dati di ritorno aggiornati dovranno pervenire entro 30 giorni dall'invio informatico.

Per particolari e limitate richieste è previsto l'invio dei dati aggiornati entro 15 gg.

OFFERTA

Si richiede di formulare l'offerta a unità immobiliare catastale per i metodi valutativi statistici/indicizzati (1.) e basati sui modelli avanzati (2.), con le modalità previste nella documentazione di gara.

PAGAMENTO

Si precisa che la corresponsione del corrispettivo avverrà a consuntivo in tranches parziali ad avvenuta ricezione delle prestazioni richieste e previa accettazione della proposta di fatturazione.

Esempio tracciato Input

tipo destinazione d'uso	
cod. immobile	
CAB Comune	
Comune	
Indirizzo	
n. civico	
Tipo immobile	
Agibilità	
Data agibilità	
Foglio	
Particella	
Sub.	
Categoria Catastale	
Piano	vari
Tipo destinazione d'uso	vari
Categoria	vari
Superficie	vari
Superficie ragguagliata	
Valutazione	
Valutazione arrotondata	
Data valutazione	
Nota zona	se presente
Nota descrizione	se presente
Nota tipologia	se presente
Planimetria	se presente

Descrizione
Residenziale
Cantinati
Autorimessa
Posto auto
Soffitta
Balcone
Terrazzo
Area uso esclusivo
Accessori
Servizi
Stato grezzo
Terreno pertinenziale
Commerciale
Magazzino, deposito
Artigianale
Industriale
Uffici
Agricola
Agricola accessoria
Ricezione alberghiera
Ricezione agrituristica
Collettiva alberghiera
Accessoria alberghiera
Residenziale alberghiera
Piazzole (a corpo)
Campeggio
Scuole e laboratori scientifici