

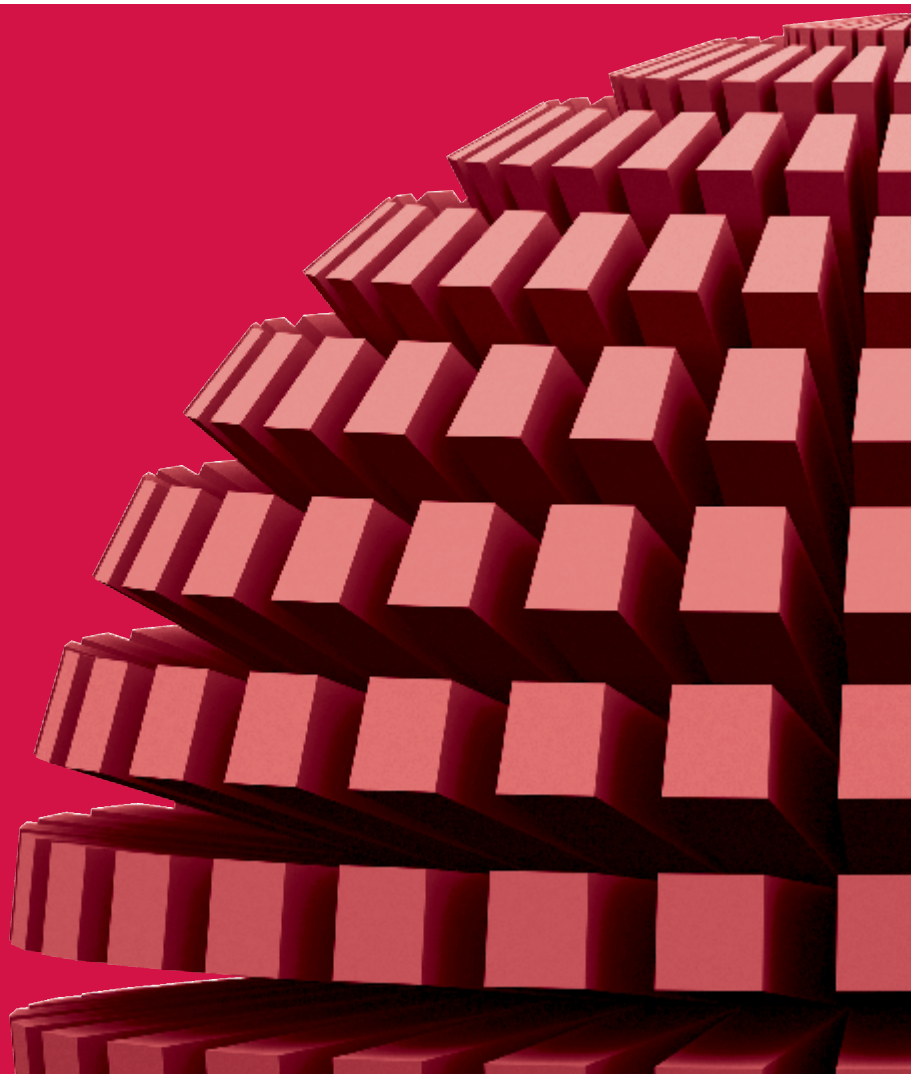


Comprensivi degli International
Valuation Standards

Standard e linee guida professionali RICS, globali

Valutazione RICS – Standard globali

In vigore dal 31 gennaio 2020



rics.org/standards

Valutazione RICS - Standard globali

Comprensivi degli International Valuation Standards IVSC

In vigore dal 31 gennaio 2020



Copyright: International Valuation Standards

L'International Valuation Standards Council, gli autori e gli editori declinano qualsiasi responsabilità per perdite causate a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione, siano esse imputabili a negligenza o ad altra causa.

Copyright © 2019 International Valuation Standards Council [IVSC]. Tutti i diritti riservati.

IVSC e RICS declinano qualsiasi responsabilità in merito all'accuratezza delle informazioni contenute nel testo ripubblicato o tradotto. La versione ufficiale degli International Valuation Standards in inglese può essere richiesta a ISVC, 1 King Street, London EC2V 8AU, Regno Unito. Internet: <http://www.ivsc.org>

Pubblicato da Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD
Regno Unito
www.rics.org

Gli autori e RICS declinano qualsivoglia responsabilità per perdite o danni causati a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione.

Pubblicato dal Valuation Professional Group della Royal Institution of Chartered Surveyors.

ISBN 978 1 78321 383 2

© Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS] - novembre 2019. I diritti d'autore relativi alla presente pubblicazione, nelle sue parti o nella sua interezza, sono detenuti da RICS. Salvo ove e nella misura in cui sia espressamente consentito nel presente documento, nessuna parte del presente materiale può essere riprodotta o utilizzata in alcuna forma o mediante qualunque mezzo, ivi compresi forme e mezzi grafici, elettronici e meccanici, incluse la fotocopiatura, la registrazione [anche su supporto audio] o la distribuzione via web, senza previa autorizzazione scritta da parte di RICS o in conformità con gli accordi di copyright precedentemente in essere.

Redatto con Multilingual Resources Group SL [Canopy].

Ringraziamenti

RICS ringrazia per il loro contributo a questa edizione italiana:

Revisione tecnica:

Andrea Garibaldi MRICS

Maurizio Negri MRICS (coordinatore del gruppo)

Danilo Papaleo MRICS

Silvia Sassatelli MRICS

Ernesto Trotta MRICS

Country Manager RICS Italia:

Paola Sanzeni

Coordinatore regionale RICS

Nicola Gough

Traduzione:

Landoor S.u.r.l.

Impaginazione:

Multilingual Resources Group SL (Canopy)

Proofreading:

Isabella Nordio

Team editoriale RICS

Head of Publishing and Content: Sarah Crouch

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Translations Project Manager: Georgia Brambilla

Indice

Prefazione	1
Parte 1: Introduzione	2
Parte 2: Glossario	7
Parte 3: Standard professionali	13
PS 1 – Conformità agli standard in caso di valutazioni scritte.....	13
PS 2 – Etica, competenza, obiettività e divulgazioni	19
Parte 4: Standard tecnici e di performance di valutazione	31
VPS 1 – Termini dell’incarico (oggetto dell’incarico).....	32
VPS 2 – Sopralluoghi, indagini e registri.....	42
VPS 3 – Rapporti di valutazione.....	46
VPS 4 – Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali.....	58
VPS 5 – Metodi e approcci di valutazione.....	67
Parte 5: Ambiti di applicazione delle valutazioni	69
VPGA 1 – Valutazioni da includere nei rendiconti economico-finanziari	70
VPGA 2 – Valutazioni a fini di finanziamento	74
VPGA 3 – Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie	81
VPGA 4 – Valutazione di singole proprietà adibite ad attività commerciale	90
VPGA 5 – Valutazione di impianti e macchinari.....	98
VPGA 6 – Valutazione di beni immateriali.....	103
VPGA 7 – Valutazione di beni mobili, ivi compresi oggetti d’antiquariato e opere d’arte	111
VPGA 8 – Valutazione di immobili	117
VPGA 9 – Identificazione di portafogli, “catene” e gruppi di proprietà.....	123
VPGA 10 – Questioni che possono dare luogo a rilevanti incertezze nella valutazione	125
Parte 6: Gli International Valuation Standards	127

Prefazione

Questa edizione aggiornata e globale degli *Standard globali di valutazione RICS*, comunemente noti come “Red Book Global”, rispecchia, tra le altre cose, i recenti cambiamenti apportati e integrati negli *International Valuation Standards (IVS)*, oltre ai recenti progressi nello sviluppo di standard etici e di misurazione internazionali. Tra i miglioramenti sono inclusi:

- Allineamento ancora più stretto del Red Book Global con gli standard di performance e di consegna indicati nel Mandatory Performance Framework – (MPF) per i rendiconti economico-finanziari
- Integrazione della VPGA 7 per fornire una migliore copertura degli oggetti di antiquariato e delle opere d’arte
- Miglioramento e/chiarimento di alcuni testi esistenti nel Red Book Global, alla luce dell’esperienza e dell’evoluzione dei bisogni

Il Red Book Global rispecchia inoltre la crescente importanza di un’efficace combinazione di standard professionali, tecnici e di performance per riuscire a formulare una consulenza valutativa di qualità elevata conforme alle aspettative e ai requisiti di clienti, governi, enti normativi e altri organi deputati alla formulazione di standard, oltre che del pubblico.

Trasparenza, coerenza e capacità di evitare l’insorgere di conflitti d’interesse sono più importanti che mai. D’altro canto, competenza tecnica e abilità pratica non sono mai state così richieste, anche con riguardo all’esperienza e alla comprensione necessarie per interpretare e valutare tendenze e dinamiche di mercato e, nel caso dei beni immobili, per riconoscere la crescente rilevanza dei fattori di *sostenibilità* che influiscono sempre più sul mercato. I valutatori qualificati RICS sono all’avanguardia della professione di valutatore e riconoscono nel Red Book Global la loro guida pratica di riferimento.

I cambiamenti apportati in questa edizione aggiornata mirano a offrire una maggiore chiarezza e facilità d’uso, migliorando i riferimenti incrociati ad altre fonti documentali. Come prima, gli *International Valuation Standards* sono citati in riferimenti incrociati in tutto il testo e interamente riprodotti nella Parte 6.

Tutti i membri RICS che forniscano valutazioni scritte sono tenuti a conformarsi agli standard professionali pubblicati nella presente edizione aggiornata – in altre parole, salvo qualora indicato diversamente, la loro applicazione ha carattere **obbligatorio**. Le linee guida applicative di valutazione (VPGA), incluse anche in questa edizione, si concentrano più in particolare sull’applicazione pratica dei singoli standard in contesti specifici, per uno scopo particolare o in relazione a una determinata tipologia di bene – il loro contenuto è di carattere **consultivo**. Lo stato degli elementi costitutivi del Red Book Global è illustrato in modo più approfondito nella seguente Introduzione e nella seconda sezione del Glossario.

Parte 1: Introduzione

Obiettivi generali

- 1 Uniformità, obiettività e trasparenza nella valutazione sono requisiti fondamentali per poter ottenere e mantenere la fiducia dei soggetti interessati. Per conseguire questi obiettivi è indispensabile che chi effettua le *valutazioni* possieda e metta in atto competenze, conoscenze, esperienze e comportamenti etici adeguati, in modo da formulare giudizi appropriati e da fornire pareri valutativi chiari e inequivocabili sia per i clienti che per altri utilizzatori della *valutazione*, in conformità a norme riconosciute su scala globale.
- 2 A fronte delle crescenti esigenze di governi e autorità regolatorie e del costante aumento delle aspettative da parte degli utenti delle valutazioni, gli standard globali di *valutazione* hanno continuato ad evolversi e attualmente assumono tre forme diverse, seppure strettamente interconnesse:
 - a Standard **professionali** – incentrati su etica e condotta, fondati su conoscenza e competenza
 - b Standard **tecnici** – incentrati su convenzioni e definizioni comuni, fondati sull'uniformità di applicazione tramite approcci riconosciuti
 - c Standard **applicativi** o di **performance** – incentrati sull'analisi rigorosa e sull'obiettività di giudizio, supportati da un'adeguata documentazione e dalla redazione di rapporti chiari.
- 3 Incentrata sull'implementazione pratica, questa edizione aggiornata degli *Standard globali di valutazione RICS*, comunemente noti come Red Book Global, applica i più recenti standard internazionali e li integra con altri requisiti e con linee guida sulle best practice che, combinati tra loro, sono garanzia di massima qualità e professionalità.
- 4 Al suo interno il presente volume adotta e applica gli *International Valuation Standards (IVS)* pubblicati dall' International Valuation Standards Council (IVSC). Da tempo RICS dà il suo sostegno e il suo contributo allo sviluppo di questi standard tecnici universali applicabili a ogni tipologia di bene e, oltre a condividerne appieno lo spirito, imponendone il rispetto da parte dei *membri* RICS, ne promuove attivamente il costante aggiornamento e l'adozione da parte di altri operatori su scala mondiale.
- 5 Questi standard tecnici rientrano nel quadro più ampio degli standard, o standard professionali ("professional statements"), come sono ora singolarmente denominati, pubblicati da RICS in materia di etica, competenze e condotta, ivi inclusi i requisiti espliciti relativi al mantenimento della riservatezza e alla capacità di evitare l'insorgere di conflitti d'interesse. Nel novero generale degli standard RICS sono considerati anche gli International Ethics Standards pubblicati per la prima volta a dicembre 2016. Infine, quando si occupano di questioni immobiliari, i *membri* RICS devono tenere conto anche degli International Property Measurement Standards (IPMS), ove applicabili, anch'essi tuttora in fase di elaborazione.
- 6 La conformità a standard professionali, tecnici e di performance è rafforzata da un consolidato sistema di regolamentazione e, ove necessario, applicazione, oltre che dalla progressiva introduzione di un sistema di registrazione dei valutatori (RICS Valuer Registration). Tali requisiti consentono ai *membri* RICS e alle *società* di valutazione regolate da RICS di collocarsi fra i principali fornitori globali di *valutazioni* conformi agli standard IVS.

- 7 L'obiettivo è conquistare la fiducia sia dei clienti che di utilizzatori riconosciuti, e assicurare che una *valutazione* eseguita da un valutatore qualificato RICS, in qualunque parte del mondo, sia condotta nel rispetto degli standard professionali più elevati.

Ambito di applicazione

Dal punto di vista del valutatore

- 8 Per i **membri RICS**, i presenti standard globali definiscono regole procedurali e linee guida che:
- a impongono ai singoli valutatori o società di valutazione regolate da RICS determinati obblighi in termini di competenze, obiettività, trasparenza e performance
 - b definiscono un parametro di riferimento di omogeneità e le best practice nell'esecuzione e realizzazione degli incarichi di valutazione con l'adozione degli IVS
 - c sono espressamente conformi ai principi del codice deontologico RICS (Rules of Conduct).
- 9 Gli stessi non intendono:
- a dare istruzioni ai *membri RICS* circa le modalità di valutazione dei singoli casi
 - b prescrivere un formato specifico per i rapporti di valutazione: fermo restando il rispetto dei requisiti imperativi previsti nei presenti standard, i rapporti devono sempre essere appropriati e commisurati all'incarico specifico
 - c prevalere su disposizioni specifiche vigenti e obbligatorie nelle singole giurisdizioni.

Dal punto di vista dell'utilizzatore della valutazione

- 10 Per i clienti e gli altri utilizzatori delle valutazioni, i presenti standard globali garantiscono che gli incarichi di valutazione siano svolti in conformità agli *International Valuation Standards*, assicurando al tempo stesso:
- a uniformità nell'approccio di valutazione, con una migliore comprensione del processo valutativo e, di conseguenza, del valore indicato
 - b credibilità e omogeneità delle valutazioni, formulate da valutatori in possesso dei requisiti di formazione, qualifica ed esperienza necessari per svolgere l'incarico ad essi conferito, inclusa la conoscenza aggiornata e la comprensione del mercato di riferimento
 - c indipendenza, obiettività e trasparenza nell'approccio del valutatore
 - d chiarezza in merito ai *termini dell'incarico* (oggetto dell'incarico), inclusi gli aspetti significativi da valutare e le informazioni da divulgare
 - e chiarezza in merito alla *base di valore*, inclusa qualsiasi *assunzione* o considerazione significativa di cui tenere conto
 - f chiarezza nella presentazione del rapporto di valutazione, ivi compresa la corretta e adeguata divulgazione degli aspetti significativi nei casi in cui sia possibile che terzi facciano affidamento sulle *valutazioni*.

Articolazione e stato dei contenuti globali RICS

- 11 Nella presente edizione, i contenuti globali RICS sono stati raggruppati in tre sezioni distinte (nelle Parti 3, 4 e 5), come illustrato in modo specifico nei seguenti paragrafi

da 12 a 17. Le prime due sezioni riguardano aspetti relativi agli incarichi di valutazione in generale, mentre la terza è riferita agli aspetti applicativi in casi specifici. L'obiettivo di questa articolazione è illustrare in modo chiaro ai *membri RICS* quali principi hanno carattere obbligatorio (ovvero i contenuti raggruppati nelle prime due sezioni) e quali invece sono di natura consultiva (i contenuti riportati nella terza sezione).

Standard professionali - contenuti di carattere obbligatorio

- 12** Gli standard etici e professionali specificamente applicabili ai valutatori sono contraddistinti dalla sigla **PS** e sono da intendersi come **obbligatori** (salvo diversa indicazione) per tutti i *membri RICS* che forniscano *valutazioni* scritte. Essi definiscono i parametri per la conformità al Red Book Global, ivi compresa l'adozione degli *International Valuation Standards*; illustrano i relativi requisiti normativi RICS e chiariscono in modo dettagliato le modalità di applicazione del codice deontologico RICS (Rules of Conduct) durante l'esecuzione delle valutazioni da parte dei *membri RICS*. Gli Standard professionali RICS comprendono i seguenti principi:

PS 1 – Conformità a standard in caso di *valutazioni* scritte

PS 2 – Etica, competenza, obiettività e divulgazioni.

Standard tecnici e di performance di valutazione - contenuti di carattere obbligatorio

- 13** Gli standard tecnici e di performance globali di valutazione sono denotati dalla sigla **VPS** e contengono specifici requisiti e relative linee guida per l'implementazione, di carattere **obbligatorio** (salvo diversa indicazione), cui attenersi per la formulazione di *valutazioni* conformi agli standard IVS. Gli standard tecnici e di performance globali di valutazione comprendono i seguenti principi:

VPS 1 – Termini dell'incarico (oggetto dell'incarico)

VPS 2 – Sopralluoghi, indagini e registri

VPS 3 – Rapporti di valutazione

VPS 4 – Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali

VPS 5 – Metodi e approcci di valutazione.

- 14** Sebbene i VPS 1, 4 e 5 si concentrino maggiormente sugli standard tecnici, mentre il focus dei VPS 2 e 3 verte più sugli standard applicativi e di performance, non avrebbe senso cercare di applicarvi un'ulteriore classificazione. L'ordine attuale corrisponde invece a quello degli *International Valuation Standards*, adottati e applicati dalle VPS.

Linee guida applicative di valutazione globali (VPGA) di RICS - contenuti di carattere consultivo

- 15** Le Linee guida applicative di valutazione RICS sono contraddistinte dalla sigla **VPGA** e contengono ulteriori indicazioni per l'implementazione negli specifici casi elencati. Così, tra gli argomenti trattati, includono *valutazioni* per scopi specifici (tra cui i più frequenti sono la pubblicazione dei rendiconti economico-finanziari e i finanziamenti), e le *valutazioni* di alcune tipologie specifiche di beni, per le quali è espressamente necessario tenere conto di questioni particolari e/o considerazioni pratiche. Le VPGA rappresentano la "*best practice*", ovvero l'approccio che, secondo RICS, corrisponde a uno standard elevato di professionalità.
- 16** Pur non avendo carattere obbligatorio, le VPGA includono collegamenti e riferimenti incrociati ai materiali degli *International Valuation Standards* e a materiali contenuti nei presenti standard globali che rivestono carattere obbligatorio. Tali riferimenti rispondono

allo scopo di aiutare i *membri RICS* a identificare materiali pertinenti allo specifico incarico di valutazione di cui si stanno occupando.

17 Le VPGA comprendono:

VPGA 1 – Valutazioni da includere nei rendiconti economico-finanziari

VPGA 2 – Valutazione di diritti/titoli a fini di finanziamento

VPGA 3 – Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie

VPGA 4 – Valutazione di singole proprietà adibite ad attività commerciale

VPGA 5 – Valutazione di impianti e macchinari

VPGA 6 – Valutazione di beni immateriali

VPGA 7 – Valutazione di beni mobili, ivi compresi oggetti d'antiquariato e opere d'arte

VPGA 8 – Valutazioni immobiliari

VPGA 9 – Identificazione di portafogli, “catene” e gruppi di proprietà

VPGA 10 – Questioni che possono dare luogo a rilevanti incertezze nella valutazione.

Standard nazionali o giurisdizionali

18 RICS pubblica inoltre (in modo distinto ma integrativo rispetto ai presenti standard globali) una serie di supplementi nazionali (comunemente intitolati *Red Book Global Jurisdictional Applications*, *National Association Valuation Standards* o *Application of RICS Valuation: Professional Standards*) relativi all'applicazione in singole giurisdizioni di questi standard, e che in genere contribuiscono alla loro interpretazione nei contesti locali. Questi sono accessibili attraverso il **sito di RICS**. Sempre assicurando il rispetto degli standard internazionali applicabili, questi supplementi sono concepiti per soddisfare specifici requisiti di legge o normativi in tali giurisdizioni. Si tratta di un approccio pienamente conforme alle Linee guida volontarie delle Nazioni Unite, che invitano le giurisdizioni a promuovere trasparenza e omogeneità nei processi di valutazione. La conformità agli standard giurisdizionali locali è trattata in maniera più approfondita nel **PS 1** di seguito.

19 Gli standard nazionali o giurisdizionali e le relative linee guida di accompagnamento sono ottenibili direttamente da RICS all'indirizzo www.rics.org/redbook

Data di entrata in vigore, durata e modifiche dei contenuti globali RICS

Data di entrata in vigore

20 I contenuti RICS inclusi nella presente edizione entrano in vigore a decorrere dal 31 gennaio 2020 e si applicano a tutte le *valutazioni* con *data di valutazione* corrispondente o successiva a tale data. Eventuali modifiche destinate a entrare in vigore successivamente a tale data saranno chiaramente contrassegnate.

Aggiornamento del testo

21 Il testo definitivo del Red Book Global a una data specifica è sempre quello reperibile sul sito RICS all'indirizzo www.rics.org/redbook. Chiunque utilizzi la presente pubblicazione dovrà preoccuparsi di tenere in debito conto eventuali modifiche pubblicate successivamente.

Modifiche e bozze di discussione

- 22** Il contenuto dei presenti standard è oggetto di costante revisione e qualsiasi modifica o aggiunta sarà pubblicata come e quando necessario. Tali modifiche saranno segnalate ai *membri RICS* tramite i canali di comunicazione digitale RICS in uso. Saranno immediatamente inserite nella versione web, attualmente all'indirizzo rics.org, mentre la versione stampata sarà aggiornata solo in occasione della successiva ristampa.
- 23** Nel caso in cui le modifiche abbiano un effetto sostanziale, per esempio la riscrittura di uno standard tecnico e di performance di valutazione (**VPS**) o di una linea guida applicativa di valutazione (**VPGA**), possono essere pubblicate come bozza di discussione. Una bozza di discussione contiene il testo approvato per la pubblicazione destinata alla consultazione pubblica da parte del RICS Valuation Standards Board (vedere www.rics.org/redbook)
- 24** Lo scopo di una bozza di discussione è di consentire ai *membri RICS* e ad altri soggetti di commentare il testo proposto, individuandone eventuali lacune prima dell'inserimento nel Red Book Global. Il testo di una bozza di discussione, dopo che siano stati presi in esame gli eventuali commenti e sia stata ottenuta l'approvazione definitiva da parte del RICS Global Valuation Standards Board, diventerà obbligatorio alla data di entrata in vigore del successivo aggiornamento del Red Book Global dopo la sua pubblicazione. Anche in questo caso, tali modifiche saranno segnalate ai *membri RICS* tramite i canali di comunicazione digitale RICS in uso.
- 25** Il RICS Global Valuation Standards Board apprezza qualsiasi suggerimento circa l'introduzione di ulteriore materiale o qualunque richiesta di chiarimento riguardo al testo.

International Valuation Standards IVSC

Data di entrata in vigore, durata e modifiche degli International Valuation Standards

- 26** Gli *International Valuation Standards* interamente riprodotti per gentile concessione dell'IVSC nella Parte 6 della presente edizione del Red Book Global sono la versione approvata dall'IVSC Standards Board con efficacia dal 31 gennaio 2020.
- 27** Si rammenta ai *membri RICS* che l'IVSC si riserva il diritto di apportare ulteriori modifiche agli IVS in qualsiasi momento. Qualunque eventuale modifica successiva alla pubblicazione del presente Red Book Global sarà apportata il prima possibile e sarà consultabile sul **sito web RICS** (si vedano sopra le sezioni "Aggiornamento del testo" e "Modifiche e bozze di discussione").
- 28** Gli IVS sono adottati e applicati nei presenti standard globali RICS con riferimenti incrociati nelle Parti da 3 a 5 in modo da facilitare i *membri RICS*.

Nota importante

I *membri RICS* hanno la responsabilità di tenersi aggiornati, successivamente alla data di pubblicazione della presente edizione, in merito all'introduzione di eventuali modifiche sul piano legislativo o dell'interpretazione giurisprudenziale, nonché alle modifiche eventualmente apportate agli *International Valuation Standards* o a qualsiasi altro standard di valutazione applicabile allo specifico incarico in corso. I valutatori sono tenuti a consultare il sito web RICS per informarsi in merito a eventuali aggiornamenti inerenti i materiali RICS, ivi inclusi cambiamenti conseguenti a modifiche degli *International Valuation Standards*. Più in generale, si rammenta ai *membri RICS* la loro responsabilità di intraprendere un percorso di sviluppo professionale continuo (CPD, *Continuing Professional Development*) in modo da garantire costantemente il rispetto dei requisiti generali di conoscenza, esperienza e competenza attesi e rispecchiati nei presenti standard globali, come di seguito indicato.

Parte 2: Glossario

Glossario RICS della terminologia tecnica

Il presente glossario definisce i vari termini che, nell'ambito dei presenti standard globali RICS, rivestono un significato speciale o specifico. I termini e le locuzioni che non compaiono nel glossario sono da interpretare in base al significato ad essi comunemente attribuito. Ove un termine sia utilizzato nel presente volume nel modo specificato nel glossario, sarà contrassegnato dal *corsivo*.

Si richiama l'attenzione dei *membri RICS* sul fatto che gli IVS (riportati nella Parte 6 della presente edizione) includono un breve glossario dedicato, con alcune ulteriori definizioni utili ai fini specifici della comprensione e dell'applicazione degli IVS. È inoltre specificata la convenzione utilizzata dall'IVSC per definire lo stato dei singoli contenuti IVS, ad esempio, se si tratta di contenuti di carattere obbligatorio, consultivo o di altro tipo. Tali indicazioni non sono state ripetute nel glossario. I singoli standard IVSC includono inoltre definizioni specifiche attinenti al singolo IVS, alle quali i valutatori dovranno di volta in volta attenersi.

Gli standard nazionali o giurisdizionali RICS possono prevedere ulteriori termini, definiti e individuati nel contesto dello specifico standard.

acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un' <i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un' <i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i> , oppure un' <i>assunzione</i> che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i> .
avviamento	Qualsiasi beneficio economico futuro derivante da un'attività aziendale, da un diritto/titolo in un'attività aziendale o dall'uso congiunto di un insieme di beni.
base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
beni immateriali	Beni non monetari che possiedono un proprio valore economico. Non hanno sostanza fisica, ma garantiscono diritti e/o privilegi economici al loro possessore.

beni mobili	<p>Per <i>beni mobili</i> si intendono quelle attività (o passività) che non sono permanentemente fissate a terreni o fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ivi compresi, in via non esclusiva, arti decorative e belle arti, oggetti di antiquariato, quadri, gioielli e pietre preziose, pezzi da collezione, mobili e arredi e altri contenuti di carattere generale • sono esclusi: impianti fissi e accessori per l'attività commerciale, <i>impianti e macchinari</i>, aziende o interessi economici, e <i>beni immateriali</i>.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
costo di sostituzione deprezzato (DRC)	Il costo attuale di sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per il deterioramento fisico e di tutte le forme rilevanti di obsolescenza e ottimizzazione.
data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data della valutazione	Vedere <i>data di valutazione</i> .
data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
deroga	Circostanza particolare in cui l'applicazione obbligatoria dei presenti standard globali potrebbe non essere appropriata od opportuna. (Vedere PS 1, sezione 6.)
fair value	"Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione" (Definizione tratta dall'IFRS 13.)
giacenze	Beni destinati alla vendita come attività ordinaria dell'azienda; per esempio, in relazione alle proprietà, terreni e costruzioni detenuti per la vendita da parte di costruttori e società di sviluppo immobiliare.
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)

impianti e macchinari	<p><i>Impianti e macchinari</i> possono essere suddivisi nelle seguenti categorie generiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • impianti: beni collegati ad altri e che possono includere elementi che fanno parte delle infrastrutture industriali, utenze, installazioni per i servizi dell'edificio, costruzioni specifiche e impianti e macchinari che costituiscono gruppi dedicati • macchinari: singole macchine, o un insieme o una flotta o un sistema di configurazioni macchine/ tecnologia (ivi inclusi beni mobili tra cui veicoli, velivoli e mezzi navali e ferroviari) che possono essere utilizzati, installati o comandati a distanza nell'ambito dei processi o delle attività industriali o commerciali svolte dagli utilizzatori (una macchina è un'attrezzatura utilizzata per un processo specifico), o • attrezzature: termine onnicomprensivo che si riferisce ad altri beni, come macchinari vari, utensileria, impianti fissi, mobili e arredi, allestimenti e accessori per l'attività commerciale, attrezzature varie, dispositivi tecnologici e strumenti utilizzati per facilitare le operazioni condotte dall'azienda o entità.
membro RICS	Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
principi contabili internazionali IFRS	Principi stabiliti dall'International Accounting Standards Board (IASB) al fine di ottenere uniformità nei principi contabili. Gli standard sono sviluppati all'interno di un quadro concettuale che permette di individuare gli elementi dei <i>rendiconti economico-finanziari</i> e di trattarli secondo una modalità applicabile a livello globale.
proprietà a scopo di investimento	<p>Un terreno o un edificio, o una parte di un edificio, oppure entrambi, che il proprietario detiene allo scopo di percepire redditi da locazione oppure a fini speculativi di incremento del valore, oppure entrambi, e non:</p> <p>a per l'uso nella produzione o fornitura di beni o servizi, oppure per fini amministrativi, o</p> <p>b per la vendita come attività ordinaria dell'azienda.</p>
proprietà adibite ad attività commerciale	Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda.
proprietà specializzata	Una proprietà che è raramente, o non è mai, venduta sul mercato, se non unitamente all'azienda o all'entità di cui fa parte, a causa della singolarità dovuta alla sua natura o forma, alla sua configurazione, dimensione, ubicazione o altro ancora.
regolata da RICS / registrato da RICS	<p>a Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("<i>Firm regulated by RICS</i>").</p> <p>b Un <i>membro RICS</i> registrato come valutatore nell'ambito del RICS Valuer Registration (VR).</p>
rendiconti economico-finanziari	I rendiconti scritti della situazione economico-finanziaria di una persona fisica o giuridica e i documenti economico-finanziari ufficiali, redatti secondo determinati contenuti e forma. La loro pubblicazione ha lo scopo di fornire informazioni a una molteplicità di soggetti <i>terzi</i> non specificati. I <i>rendiconti economico-finanziari</i> comportano una responsabilità pubblica, le cui forme sono regolate dai principi contabili e dalle normative vigenti.

società di valutazione	La <i>società di valutazione</i> o l'organizzazione per la quale il <i>membro RICS</i> lavora, o tramite la quale esso svolge la propria attività.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di " <i>sopralluogo</i> ".
sostenibilità	Per <i>sostenibilità</i> , ai fini dei presenti standard, si intende il fatto di prendere in considerazione aspetti quali (a titolo esemplificativo) l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute, il benessere e la responsabilità d'azienda, che abbiano o che possano avere un impatto sulla <i>valutazione</i> di un bene. In termini generali, si tratta dell'intenzione di operare senza uno sfruttamento eccessivo di risorse o senza produrre effetti dannosi. (Nota: A tutt'oggi non esiste una definizione universalmente riconosciuta e adottata da tutti di " <i>sostenibilità</i> " e, pertanto, si raccomanda ai <i>membri RICS</i> di prestare attenzione a non utilizzare il termine senza ulteriori spiegazioni.)
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i> . In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
terzi	Qualsiasi soggetto, oltre al cliente, che può avere un interesse nella <i>valutazione</i> o nel suo esito.
valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come " <i>worth</i> ".
valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla <i>data di valutazione</i> , da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
valore equo	Il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o una passività tra parti ben informate e interessate all'operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi (Vedere IVS 104, paragrafo 50.1).
valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
valutatore esterno	Un valutatore che non abbia, neppure attraverso i professionisti associati, alcun tipo di legame con il cliente, con terzi che lo rappresentino oppure con l'oggetto dell'incarico.
valutatore interno	Il valutatore alle dipendenze dell'azienda proprietaria dei beni o della società di revisione che si occupa della stesura dei documenti finanziari e/o dei rendiconti economico-finanziari dell'azienda. In genere il <i>valutatore interno</i> è in grado di soddisfare tutti i requisiti di indipendenza e obiettività professionale richiesti dallo standard PS 2, sezione 3 , ma in determinati tipi di incarico può non essere sempre in grado di soddisfare gli ulteriori criteri di indipendenza previsti, ad esempio, dallo standard PS 2, paragrafo 3.4 .

valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i> , tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i> .
worth	Vedere <i>valore di investimento</i> .

Standard e linee guida - spiegazione delle convenzioni di denominazione

Descrizione	Stato	Aggiunte	Osservazioni
Standard	Di carattere obbligatorio	<p>Gli <i>International Valuation Standards</i> [IVS] pubblicati dall'International Valuation Standards Council [IVSC].</p> <p>Standard professionali RICS – contrassegnati dal prefisso PS.</p> <p>Standard tecnici e di performance di valutazione RICS – contrassegnati dal prefisso VPS.</p>	Nel Red Book Global, RICS adotta e applica gli IVS, citati in riferimenti incrociati in tutto il testo.
Linee guida	Di carattere consultivo	Le linee guida applicative di valutazione globali di RICS – contrassegnate dal prefisso VPGA.	Le VPGA si limitano a fornire indicazioni ma, pur non avendo carattere obbligatorio, richiamano l'attenzione dei <i>membri RICS</i> (ove opportuno) ai materiali obbligatori corrispondenti contenuti in altre sezioni del Red Book Global, ivi inclusi gli IVS corrispondenti, mediante appositi riferimenti incrociati.

RICS inoltre pubblica periodicamente delle linee guida su altri aspetti della valutazione. Si tratta di materiali di natura consultiva, disponibili sul [sito RICS](#).

Parte 3: Standard professionali

PS 1 – Conformità agli standard in caso di valutazioni scritte

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) 102, Sezione 10, Principi generali (Conformità agli IVS) e Sezione 40, Conformità ad altri Standard
- riconosce gli International Ethics Standards e gli International Property Measurement Standards
- illustra ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS*.

Tutti i *membri RICS* che redigono *valutazioni scritte*, sia a titolo individuale, sia per conto di una *società di valutazione*, regolata o non regolata da RICS, devono agire in conformità agli standard internazionali e agli standard globali RICS di seguito illustrati.

I *membri RICS* sono inoltre tenuti a rispettare i requisiti della RICS Valuer Registration (VR).

1 Applicazione obbligatoria

- 1.1** Tutti i *membri RICS* e le *società di valutazione* regolate da RICS, ovunque essi agiscano, devono rispettare gli standard professionali, tecnico-valutativi e di performance (designati rispettivamente dai prefissi **PS** e **VPS**) elencati nelle Parti 3 e 4 della presente edizione globale.
- 1.2** Ai sensi delle norme RICS, B5.2.1(b), Responsabilità dei Membri e di RICS in relazione al B5.3.1, Responsabilità delle Società di valutazione, il rispetto dei presenti standard globali è pertanto obbligatorio per tutti i *membri RICS* o le *società di valutazione* regolate da RICS coinvolti nell'esecuzione o supervisione di servizi di valutazione nell'ambito di consulenze valutative scritte. Insieme alle indicazioni relative a specifiche linee guida applicative di valutazione (VPGA) per ambiti di applicazione specifici, riportate nella Parte 5 della presente edizione globale, i suddetti standard costituiscono il "Red Book Global" RICS.
- 1.3** L'espressione "esecuzione o supervisione di servizi di valutazione" riguarda qualsiasi persona che sia responsabile o si assuma la responsabilità dell'analisi e della comunicazione di una valutazione scritta. L'espressione può comprendere coloro che eseguono, ma non firmano, perizie all'interno della propria organizzazione, così come coloro che firmano, per supervisione o garanzia, ma non eseguono, perizie all'interno della propria organizzazione. A questo scopo, una "valutazione scritta" deve essere trasmessa su carta, attraverso un mezzo elettronico o digitale o sotto forma di registrazione (per valutazioni esclusivamente orali, vedere il seguente paragrafo 1.6).
- 1.4** Per maggior chiarezza, le valutazioni formulate sulla base di un modello AVM o di uno strumento di modellazione (vedi **VPS 5 paragrafo 4**) sono da intendersi alla stregua di *valutazioni* fornite per iscritto.
- 1.5** La formulazione di una stima del costo di sostituzione per attività che non siano *beni mobili*, fornito per fini assicurativi (sia nell'ambito di un rapporto scritto sia in modo

indipendente), non rientra nella definizione di “valutazione scritta” ai fini della “esecuzione di servizi di valutazione” secondo quanto sopra definito al paragrafo 1.3.

- 1.6** Per maggior chiarezza, laddove, in via d’eccezione, la consulenza valutativa sia comunicata solo verbalmente, sarà comunque opportuno attenersi, nella massima misura possibile, ai principi enunciati nella presente edizione. Si rammenta ai *membri RICS* che il solo fatto che la consulenza valutativa sia comunicata verbalmente non significa che il valutatore non sia tenuto a risponderne; le responsabilità e gli obblighi in capo al valutatore dipenderanno sempre dai fatti e dalle circostanze del singolo caso. In alcune giurisdizioni, la formulazione di una consulenza valutativa verbale è in ogni caso soggetta ai requisiti di standard specifici per tali giurisdizioni. Inoltre, in tutte le giurisdizioni, i valutatori che agiscono in veste di periti dovranno tenere presente che gli stessi criteri dovranno essere applicati sia alla formulazione di consulenze valutative scritte che verbali – vedere ad esempio la RICS UK practice statement and guidance note, *Surveyors acting as expert witnesses*, 4th edition (2014).
- 1.7** I presenti standard globali sono stati redatti per i singoli *membri RICS*. Nei casi in cui si dovesse considerarne l’applicazione a una *società di valutazione regolata da RICS*, sarà necessario adeguarne l’interpretazione.

2 Conformità all’interno delle società di valutazione

- 2.1** Tutti i *membri RICS*, sia che operino a titolo individuale sia che lavorino nell’ambito di una *società di valutazione*, sono personalmente responsabili di agire in conformità ai presenti standard globali. Nel secondo caso, il modo in cui tale responsabilità è applicata dipende, in parte, dalla natura della *società di valutazione*:
- **Società di valutazione regolate da RICS:** la *società di valutazione* e tutti i *membri RICS* all’interno della stessa sono tenuti ad assicurarsi che tutti i processi e tutte le *valutazioni* siano completamente conformi ai requisiti obbligatori dei presenti standard globali. Sono comprese anche le *valutazioni* che non rientrano nelle responsabilità di un *membro RICS*.
 - **Società di valutazione non regolate da RICS:** sebbene tali società di valutazione possano avere procedure interne proprie, sulle quali RICS non può esercitare alcun controllo, i singoli *membri RICS* di queste *società* con responsabilità di *valutazione* devono agire in conformità ai requisiti obbligatori dei presenti standard globali.
- 2.2** Potrebbero esservi circostanze in cui le procedure della *società* di valutazione in questione impediscano espressamente la conformità con un particolare aspetto dei presenti standard globali. In tali casi, il *membro RICS* è autorizzato a derogare allo specifico standard, ma deve:
- avere la certezza che la non conformità non possa trarre in inganno i clienti né condurre a comportamenti non etici
 - esplicitare nei *termini dell’incarico* (vedere **VPS 1**) e nel rapporto (vedere **VPS 3**) le aree specifiche in cui la conformità ad alcuni elementi degli standard non è stata possibile, insieme al motivo della non conformità, e
 - garantire la conformità a tutti gli altri aspetti dei presenti standard globali.
- 2.3** Laddove il *membro RICS* contribuisca a una *valutazione*, si dovrà fare riferimento anche allo standard **PS 2, sezione 2, Qualifiche dei membri**.

3 Conformità agli standard internazionali

International Valuation Standards (IVS)

- 3.1** RICS riconosce l’International Valuation Standards Council (IVSC) come l’organismo che emana gli *International Valuation Standards (IVS)*, che comprendono principi e definizioni

accettati a livello internazionale nelle valutazioni. I presenti standard globali adottano e applicano gli IVS e definiscono una serie di requisiti specifici e ulteriori linee guida per la loro implementazione pratica. La versione degli IVS in vigore dal 31 gennaio 2020 è interamente riportata nella Parte 6 dei presenti standard globali.

- 3.2** Laddove, in relazione a uno specifico incarico di *valutazione*, si richieda esplicitamente la conformità ai principi IVS, e ove tale requisito debba essere specificato sia nei *termini dell'incarico* che nel rapporto, si potrà utilizzare la clausola di conferma di cui al **VPS 1, paragrafo 3.2(n)** e **VPS 3, paragrafo 2.2(k)**. Negli altri casi, si potrà ricorrere alla clausola di conferma generale di cui al **VPS 1** e **VPS 3**, in cui si conferma che la *valutazione* sarà/è stata condotta in conformità al Red Book Global (più precisamente, agli *Standard globali di valutazione RICS*).
- 3.3** Si rammenta ai *membri RICS* che, dichiarando che la *valutazione* sarà o è stata condotta in conformità agli standard IVS, risulta implicita anche la conformità a tutti i singoli IVS applicabili. Ove si renda necessaria una deroga dagli IVS, questa deve essere spiegata con chiarezza.

International Ethics Standards (IES)

- 3.4** RICS è membro di un'associazione internazionale di organizzazioni professionali costituite allo scopo di sviluppare e implementare una prima serie di standard etici riconosciuti a livello globale applicabili alle proprietà e ai relativi servizi professionali. Gli standard globali inclusi in questo volume sono coerenti con i principi etici pubblicati fino a oggi dalla coalizione IES e prevedono ulteriori requisiti più specifici che tutti i *membri RICS* devono rispettare.

International Property Measurement Standards (IPMS)

- 3.5** RICS fa parte anche della coalizione internazionale di organizzazioni professionali costituita per sviluppare e implementare standard coerenti e trasparenti di valutazione immobiliare. Laddove i *membri RICS* intraprendano valutazioni di attività o passività immobiliari, devono tenere conto degli International Property Measurement Standards, ove applicabili. Per maggiori dettagli si rimanda agli standard professionali RICS per la *misurazione degli immobili* (vedere www.rics.org/propertymeasurement).

4 Conformità a standard di valutazione giurisdizionali o di altro tipo

- 4.1** Si conviene che ai *membri RICS* potrebbe essere chiesto di produrre rapporti conformi a standard diversi da quelli illustrati nel Red Book Global, in genere in relazione a specifici requisiti applicabili in singole giurisdizioni. È assolutamente adeguato che i *membri RICS* si attengano a tali requisiti, che potrebbero utilizzare una *base di valore* non inclusa nella **VPS 4**, purché sia assolutamente chiaro quali sono gli standard adottati.
- 4.2** In questi casi è necessario includere nei *termini dell'incarico* e nel rapporto una dichiarazione in cui si affermi che gli standard specificati sono stati rispettati. Se la conformità ha carattere obbligatorio nella giurisdizione in questione, vale a dire in applicazione di requisiti di legge, normativi o afferenti ad altre autorità, ciò non impedisce di dichiarare che la *valutazione* è stata condotta in conformità al Red Book Global e, se del caso, agli IVS.
- 4.3** Per alcune giurisdizioni, RICS pubblica supplementi nazionali agli standard globali contenuti nel Red Book Global al fine di supportare i *membri RICS* nell'applicazione degli standard di valutazione in un contesto locale. Ove opportuno, questi supplementi possono essere realizzati come pubblicazioni congiunte con associazioni professionali di valutatori locali (VPO, Valuation Professional Organisations), ovvero pubblicati separatamente, ma rispecchiando i requisiti di dette VPO, purché non siano in contrasto con i requisiti di RICS.
- 4.4** Quando l'aderenza ad altri standard di valutazione è su base volontaria, e pertanto non attiene né al precedente **paragrafo 4.2** né al presente paragrafo, si configura un caso di deroga – vedere la **sezione 6** di seguito. Si noti che la conformità a questi standard è

comunque subordinata ai requisiti obbligatori di **PS 1** e **PS 2**, che i *membri RICS* devono sempre osservare.

- 4.5** Quando la *valutazione* riguardi beni ubicati in due o più Paesi o Stati con standard di valutazione differenti, il *membro RICS* dovrà concordare con il cliente quali siano gli standard da applicare alla valutazione.

5 VPS 1–5 eccezioni

- 5.1** Se sono formulate in forma scritta, **tutte** le consulenze valutative espresse da *membri RICS* sono soggette come minimo ad alcuni dei requisiti del Red Book Global – **senza esenzioni (PS 1, paragrafo 1.1)**. Analogamente, quando una consulenza valutativa è espressa esclusivamente in forma verbale, devono comunque essere osservati nella massima misura possibile gli standard globali del Red Book Global (**PS 1, paragrafo 1.6**). Pertanto, **PS 1** e **PS 2** hanno carattere obbligatorio in **tutti** i casi (vedere l'**Introduzione, paragrafo 12**, e **PS 1, paragrafo 7.1**). In altre parole, si applicano a tutti i *membri RICS*, indipendentemente dal tipo di attività di valutazione di cui si occupano.
- 5.2** In ogni caso, considerata la grande varietà di attività condotte dai *membri RICS*, oltre ai numerosi diversi contesti giurisdizionali in cui sono effettuate le *valutazioni* e le consulenze valutative, si ravvisa l'esigenza di una distinzione delle particolari tipologie di incarichi in cui l'applicazione obbligatoria dei **VPS 1–5** potrebbe essere inadeguata o inappropriata. Per quanto non obbligatorio nei suddetti casi, si raccomanda tuttavia di adottare lo standard di volta in volta pertinente, salvo qualora la sua applicazione sia ostacolata da requisiti specifici o dal particolare contesto. Queste **eccezioni** relative ai **VPS 1–5** sono illustrate in modo più dettagliato di seguito. Non è tuttavia possibile illustrare tutti i possibili scenari, per cui, in caso di dubbio, è più sicuro considerare i **VPS 1–5** come obbligatori.
- 5.3** I valutatori devono tenere conto del fatto che, normalmente, le **eccezioni** non riguardano in modo specifico singoli casi, ma ricoprono particolari categorie o aspetti dell'attività di valutazione (vedere **PS 1, paragrafo 6.2**). Si rammenta ai *membri RICS* che, in tali casi, non devono dichiarare che la *valutazione* è stata condotta in conformità agli IVS (Vedere IVS Framework).
- 5.4** Si configurano come eccezioni in relazione ai **VPS 1–5** i casi in cui:
- il *membro RICS* stia svolgendo un servizio di brokeraggio o mediazione relativo alla vendita o all'acquisizione di uno o più beni, che rientra nell'ambito di applicazione del RICS global practice statement and guidance note, *Real estate agency and brokerage guidance*, 3a edizione (2016). Questa eccezione è applicabile ai pareri valutativi forniti in previsione o nel corso di un incarico di mediazione per la vendita o l'acquisizione di diritti reali su un bene, nonché ai pareri in merito all'opportunità o meno di formulare o di accettare una particolare offerta, ma non è applicabile laddove il cliente interessato a effettuare un acquisto richieda una *valutazione*.
 - il *membro RICS* stia agendo o si stia adoperando al fine di agire in veste di perito di parte - il motivo di questa eccezione consiste nel riconoscere che un *membro RICS* che opera in veste di perito di parte deve attenersi con grande precisione alle specifiche norme e procedure disposte dal tribunale o altro organo giudiziario dinanzi a cui il *membro RICS* debba o possa comparire. Inoltre, il *membro RICS* deve assicurare e rispettare standard molto elevati di imparzialità e obiettività. È consigliabile fare riferimento alla RICS UK practice statement and guidance note, *Surveyors acting as expert witnesses*, 4a edizione (2014).
 - il *membro RICS* stia svolgendo una funzione ufficiale, laddove le disposizioni di legge applicabili definiscano il compito e spesso regolino le relative modalità di esecuzione. L'enfasi in questa eccezione è posta sul termine funzione, vale a dire l'adempimento di un obbligo o di un compito previsti ai sensi di legge che comporti l'esercizio o la messa in atto di poteri espressamente definiti o riconosciuti dalle norme di legge, che normalmente comportano la nomina formale di un soggetto a ricoprire tale ruolo

specifico. Il solo fatto che una *valutazione* sia effettuata in conformità a norme di legge o nel rispetto o in applicazione delle stesse non è rilevante. Ad esempio, non rientrano in questa eccezione le *valutazioni* fornite ai fini delle dichiarazioni previste per legge e destinate all'autorità tributaria, che implicano il rispetto della legge ma non l'esercizio o l'applicazione della legge.

- la *valutazione* sia fornita al cliente esclusivamente per scopi interni, senza responsabilità, e non venga comunicata a *terzi*. L'eccezione legata agli scopi interni è stata concepita per riconoscere che vi sono occasioni in cui un cliente, spesso nell'ambito di una normale valutazione di portafoglio, può richiedere a un valutatore di fornire una consulenza che non comporti responsabilità, che non sarà comunicata a *terzi* (ad esempio, in relazione a possibili interventi di gestione patrimoniale o a proposte di acquisizione). Laddove i *membri RICS* intraprendano attività di questo tipo, è essenziale che i *termini dell'incarico* e la stessa consulenza scritta siano piuttosto espliciti riguardo al divieto di divulgazione a *terzi* e/o di utilizzo per scopi diversi, nonché rispetto all'esclusione di responsabilità. Consulenze di questo tipo normalmente non implicano onorari aggiuntivi e questo elemento del servizio di valutazione potrà essere o meno esplicitamente indicato nei *termini dell'incarico* per una normale *valutazione* di portafoglio. Il solo fatto che la *valutazione* sia predisposta da un *valutatore interno* non fa rientrare l'incarico di valutazione tra le eccezioni – l'attenzione in questo caso verte sullo scopo "solo interno" della *valutazione* e non sul relativo processo o metodo di realizzazione. Pertanto, un *valutatore esterno* ha la possibilità di effettuare una *valutazione per "scopi interni"*, tuttavia, in questi casi, diventa ancora più fondamentale che i *termini dell'incarico* e la consulenza scritta siano assolutamente chiari riguardo al divieto di divulgazione a *terzi* e all'esclusione di responsabilità.
- la consulenza valutativa sia fornita espressamente in preparazione, oppure nel corso, di negoziazioni o di vertenze giudiziarie, anche nel caso in cui il *valutatore* ricopra funzioni di rappresentante.

L'eccezione relativa alle negoziazioni riguarda le consulenze valutative prestate in merito al probabile risultato di negoziazioni in corso o imminenti, oppure la richiesta di cifre da citare nell'ambito di tali negoziazioni. Essa pertanto riconosce che:

- sebbene possa non esserci una controversia in corso, la consulenza è fornita espressamente in preparazione, o nel corso, di negoziazioni che potrebbero portare ad un accordo o alla nascita di una controversia irrisolta, dando luogo (ove il contesto lo permetta) a un formale processo di risoluzione (ad esempio, sottoponendo la questione ad arbitrato o a un tribunale, etc.).
- la consulenza espressa per una negoziazione può comportare, e spesso comporta, l'espressione di una valutazione su questioni come le tattiche e/o i probabili esiti e/o le opzioni per pervenire a una risoluzione senza ricorso a contenziosi legali o ad altri procedimenti formali.

L'eccezione relativa alle controversie riconosce che:

- è in corso un contenzioso formale, comunque abbia avuto origine, e pertanto i procedimenti saranno subordinati a qualsiasi legge, norma o regolamento vigente od ordine di tribunale pronunciato, che avranno sempre la priorità rispetto al Red Book Global;
- la consulenza fornita a un cliente può essere estesa a diverse questioni che esulano dalla formulazione di una consulenza valutativa, ad esempio valutazioni tattiche e/o riguardanti il probabile esito di una controversia e/o le diverse opzioni per la sua risoluzione o a fini di contenimento dei costi.

5.5 Per tutte le eccezioni (fatte salve quelle in cui l'attività sia espressamente ricoperta da altri standard o linee guida RICS), il fatto che i **VPS 1-5** non abbiano carattere obbligatorio non significa che essi possano semplicemente essere ignorati: in un'ottica di buona prassi, essi dovrebbero essere rispettati, a meno che ciò non sia impedito da requisiti specifici o dal contesto.

6 Deroche

- 6.1** Non sono consentite deroghe dagli standard **PS 1**, in caso di *valutazioni* scritte, o **PS 2**, la cui applicazione è obbligatoria in qualsiasi circostanza.
- 6.2** Qualora, separatamente e indipendentemente dalle specifiche eccezioni sopra indicate o da incarichi che rientrino nell'ambito di applicazione della precedente **sezione 4**, vi siano circostanze speciali in cui sia considerato inappropriato adottare, in parte o nella loro interezza, gli standard da **VPS 1 a VPS 5 inclusi**, esse devono essere confermate e concordate con il cliente come *deroghe*, con l'inserimento di una precisa dichiarazione in merito nei *termini dell'incarico*, nel rapporto e in qualsiasi documento pubblicato che vi faccia riferimento.
- 6.3** Per maggiore chiarezza:
- se la *valutazione* è fornita in conformità con procedure imposte da leggi o regolamenti o da requisiti afferenti ad altre autorità, allora, purché tali requisiti siano obbligatori in quel particolare contesto o giurisdizione, il fatto di conformarsi non costituirà di per sé una *deroga* – ma l'obbligo di adottare le suddette procedure dovrà essere specificato in modo chiaro.
 - Per la maggior parte delle valutazioni sarà appropriato utilizzare una delle *basi di valore* di cui al **paragrafo 2.2 del VPS 4**. L'eventuale uso di una base di valore diversa dovrà essere dichiarato nel rapporto e la base adottata dovrà essere definita con precisione. Qualora sia obbligatorio adottare tale base diversa in un determinato contesto o giurisdizione, allora non si configurerà di per sé una *deroga*, ma occorrerà comunque specificare in modo chiaro che l'adozione di tale base è obbligatoria. RICS non incoraggia l'uso volontario di una *base di valore* che non sia specificata nel **VPS 4**, e tratterà sempre una simile decisione volontaria come una *deroga* rispetto al Red Book Global.
- 6.4** Al *membro RICS* che ricorra a una *deroga* potrebbe essere chiesto di giustificare i motivi di tale decisione.

7 Regolamento: monitoraggio della conformità ai presenti standard globali

- 7.1** In qualità di organizzazione autoregolamentata, RICS ha la responsabilità di monitorare e garantire la conformità ai presenti standard globali da parte dei *membri RICS* e delle *società di valutazione* regolate. RICS ha il diritto, in conformità al proprio statuto, di richiedere informazioni ai *membri RICS* o alle *società di valutazione regolate*. Le procedure con cui i suddetti poteri saranno esercitati in relazione alle *valutazioni* sono consultabili sul sito www.rics.org/regulation.
- 7.2** I *membri RICS* sono inoltre tenuti a rispettare i requisiti della RICS Valuer Registration, ove applicabili. Tutte le informazioni in relazione ai requisiti sono consultabili sul sito www.rics.org/vrs

8 Applicazione a membri di altre associazioni professionali di valutatori

- 8.1** I presenti standard globali possono essere formalmente adottati anche da altre associazioni professionali di valutatori (VPO) subordinatamente all'approvazione ed al consenso preventivo di RICS.
- 8.2** Salvo ove RICS abbia formalmente acconsentito all'uso del Red Book Global da parte di membri di un'altra VPO in possesso di adeguate qualifiche, nessun valutatore che non sia un *membro RICS* può dichiarare che la sua *valutazione* è o è stata effettuata in piena conformità al Red Book Global.

PS 2 – Etica, competenza, obiettività e divulgazioni

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- si applica al Framework degli International Valuation Standards (IVS)
- riconosce gli International Ethical Standards e gli International Property Measurement Standards
- illustra ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS*.

Essendo fondamentale per l'integrità del processo di valutazione, tutti i *membri RICS* che operano come valutatori devono possedere esperienza, competenza e capacità di giudizio adeguati al compito da intraprendere e devono sempre agire in modo etico e professionale, senza indebite influenze, con obiettività ed evitando conflitti d'interesse.

1 Standard etici e professionali

- 1.1** I *membri RICS* si attengono ai più rigorosi standard etici e professionali. Pertanto, i criteri necessari ai fini dell'appartenenza a RICS e per qualificarsi e operare come valutatori, inclusi i requisiti della RICS Valuer Registration ove applicabili (vedere **PS 1, sezione 1**), raggiungono o superano gli standard di condotta e di competenza per i valutatori professionisti promossi dall'IVSC.
- 1.2** I presenti standard globali sono inoltre coerenti con i principi etici pubblicati fino a oggi dalla International Ethical Standards Coalition, della quale RICS fa parte (per dettagli si rimanda all'indirizzo www.ies-coalition.org).
- 1.3** Oltre all'obbligo di rispettare questi principi e requisiti di alto livello, tutti i *membri RICS* sono soggetti a ulteriori, e in molti casi più rigorosi, requisiti, come di seguito illustrato. L'osservanza è monitorata e applicata tramite la Funzione "Regulation" di RICS.
- 1.4** I requisiti illustrati nei presenti standard globali sono espressamente rivolti ai *membri RICS* che si occupano di formulare valutazioni, vale a dire rapporti elaborati da un *membro RICS* in possesso di competenze tecniche, di esperienza e di conoscenze appropriate circa l'oggetto della *valutazione*, il mercato e lo scopo della *valutazione stessa*.
- 1.5** I *membri RICS* sono tenuti ad agire sempre con integrità e a evitare qualsiasi azione o situazione incompatibili con i loro obblighi professionali. Devono rispettare i livelli richiesti di indipendenza e obiettività quando svolgono i singoli incarichi, applicando lo scetticismo professionale alle informazioni e ai dati che devono servire come prova. Lo scetticismo professionale è un atteggiamento che prevede il mettersi in discussione, la valutazione critica delle prove invocate nel processo di valutazione e l'attenzione alle condizioni che potrebbero rendere fuorvianti le informazioni fornite. I *membri RICS* devono evitare che dei conflitti d'interesse prevalgano sui loro obblighi e sul loro giudizio commerciale o professionale, e non devono divulgare informazioni riservate. Tutti i *membri RICS* sono vincolati dal codice deontologico "RICS Rules of Conduct" e devono rispettare lo standard professionale RICS, *Conflitti di interessi*. Per informazioni più dettagliate si rimanda all'indirizzo www.rics.org/ethics

2 Qualifiche dei membri RICS

- 2.1** Per giudicare se una persona sia adeguatamente qualificata per assumersi la responsabilità o per supervisionare le informazioni utilizzate per una *valutazione*, occorre accertare che soddisfi i seguenti requisiti:
- adeguate qualifiche accademiche/professionali, che devono garantire competenza tecnica;
 - appartenenza a un ordine professionale, che deve garantire l'impegno al rispetto degli standard etici;
 - adeguata conoscenza della tipologia di bene e delle condizioni del mercato locale, nazionale e internazionale (in base al caso specifico); inoltre, possesso delle capacità e conoscenze necessarie a condurre la *valutazione* in modo competente;
 - conformità alle normative nazionali che regolano il diritto a condurre *valutazioni*; e
 - ove applicabile, conformità ai requisiti della RICS Valuer Registration (VR).
- 2.2** Poiché i *membri RICS* svolgono la propria attività nell'ambito di una vasta gamma di specializzazioni e mercati, l'appartenenza a RICS (inclusa la detenzione di una qualifica attribuita da RICS) o l'iscrizione come valutatori non sono di per sé sufficienti a dimostrare che la persona disponga della necessaria esperienza pratica nel campo della *valutazione* in un particolare settore o mercato: tali requisiti devono sempre essere verificati mediante un'appropriata conferma.
- 2.3** In talune giurisdizioni, i valutatori devono essere certificati o possedere una licenza per condurre determinate *valutazioni*. In tali casi, si applica il **PS 1, sezione 4**. Inoltre, il cliente o gli standard nazionali RICS potrebbero prevedere requisiti più severi. In questi casi occorre includere nei *termini dell'incarico* e nel rapporto una dichiarazione in cui si affermi che gli standard specificati sono stati rispettati in conformità al **PS 1, paragrafo 4.2**.
- 2.4** Se il *membro RICS* non possiede il livello d'esperienza necessario per gestire adeguatamente alcuni aspetti dell'incarico di valutazione deve decidere quale tipo di assistenza sia necessaria. Con il consenso esplicito del cliente, ove opportuno, il *membro RICS* deve quindi richiedere, raccogliere e interpretare le informazioni del caso da altri professionisti, come valutatori specializzati, consulenti ambientali, esperti contabili e avvocati.
- 2.5** Le conoscenze e competenze necessarie potrebbero essere fornite da più di un *membro RICS* all'interno di una *società di valutazione*, a patto che ciascuno di essi sia in possesso di tutti gli altri requisiti del presente standard.
- 2.6** Qualora il *membro RICS* proponga di ricorrere a un'altra *società di valutazione* per tutte le *valutazioni* oggetto dell'incarico o per alcune di esse (vedere anche **VPS 3, paragrafo 2.2(a)**), dovrà ottenere l'approvazione del cliente.
- 2.7** Nel caso in cui a una *valutazione* abbiano contribuito più valutatori, si dovrà conservare l'elenco di tali valutatori insieme alla documentazione del caso, oltre alla conferma che ciascun valutatore indicato abbia rispettato i requisiti dello standard **PS 1**.
- 2.8** Un *membro RICS* responsabile della supervisione (vedere **PS 1, paragrafo 1.3**) deve essere in grado di:
- dimostrare un appropriato livello di supervisione in ogni fase dell'incarico di valutazione, adeguatamente documentato e in grado di reggere a futuri controlli e contestazioni, soprattutto ove l'incarico di valutazione riguardi sedi remote e/o più giurisdizioni;
 - assumere piena responsabilità riguardo alle conclusioni ed ai contenuti del report, che deve essere in grado di esporre e di sostenere anche in un eventuale contraddittorio. È essenziale che la supervisione non si riduca ad una semplice approvazione formale.

3 Indipendenza, obiettività, riservatezza, identificazione e gestione dei conflitti d'interesse

- 3.1** Indipendenza e obiettività sono indissolubilmente connesse alla stretta osservanza della riservatezza delle informazioni e alla più ampia questione dell'identificazione e della gestione dei conflitti d'interesse. I *membri RICS* devono rispettare i requisiti obbligatori previsti nello standard professionale RICS, *Conflitti di interessi*, considerando con attenzione le linee guida di accompagnamento. Il testo di questa sezione è un contenuto supplementare specificamente diretto all'attività di valutazione.
- 3.2** Si rammentano ai valutatori due requisiti fondamentali dello standard professionale RICS *Conflitti di interessi*:
- a** Nessun *membro RICS* deve accettare un incarico di consulenza o rappresentanza di un cliente ove ciò possa comportare un conflitto d'interesse o un significativo rischio di conflitto d'interesse, a meno che non abbia ottenuto il preventivo consenso informato di tutti coloro che sono o che possano essere interessati. (La parte interessata può dare il proprio consenso informato solo se la persona che le illustra la situazione è assolutamente trasparente, e a condizione che la persona che illustra la situazione sia certa che la parte interessata comprenda ciò che sta facendo, ivi inclusi i rischi che comportano le opzioni alternative disponibili, e che non sia soggetta a coercizioni). Il consenso informato può essere richiesto solo laddove il *membro RICS* sia certo che procedere nonostante la presenza di un conflitto d'interesse sia negli interessi di tutti i soggetti interessati o potenzialmente interessati.
 - b** I *membri RICS* devono mantenere evidenza delle decisioni adottate in relazione all'accettazione (e, a seconda dei casi, alla scelta di non interrompere) dei singoli incarichi professionali, all'ottenimento del Consenso Informato e ad eventuali misure adottate per evitare l'insorgere di conflitti d'interesse.
- 3.3** L'applicazione dei necessari livelli di indipendenza e obiettività ai singoli incarichi, rispettando e mantenendo gli obblighi di riservatezza e individuando e gestendo eventuali conflitti d'interesse, potenziali o in essere, è di fondamentale importanza. Spesso l'attività di valutazione risulta particolarmente complessa o sensibile su questo genere di questioni, ed è essenziale che i *membri RICS* agiscano in stretta conformità agli standard generali e applichino i criteri specifici per l'attività di valutazione.
- 3.4** In alcuni casi, le leggi, le normative, i regolamenti di determinati enti normativi o particolari requisiti del cliente (ad esempio nel caso di *valutazioni* a fini di finanziamento – vedere VPGA 2) potrebbero prevedere criteri specifici che il *membro RICS* dovrà soddisfare (da intendersi in aggiunta ai requisiti generali indicati di seguito) per conseguire un livello predefinito di indipendenza. Spesso tali criteri aggiuntivi forniscono una definizione del livello d'indipendenza accettabile e possono ricorrere a termini quali “esperto indipendente”, “valutatore esperto”, “valutatore indipendente”, “valutatore indipendente di ottima reputazione” o “valutatore adeguato”. È importante che il *membro RICS* confermi la conformità a tali criteri, sia al momento dell'accettazione dell'incarico, sia nel rapporto, affinché il cliente e i *terzi* che si affidano a quanto contenuto nel rapporto abbiano la garanzia che i criteri aggiuntivi siano stati soddisfatti.
- 3.5** Le informazioni riservate sono così definite nello standard professionale RICS *Conflitti di interessi*: “informazioni riservate, registrate o diffuse verbalmente, in formato digitale o su supporto cartaceo”. Vi è un obbligo generale di trattare con riservatezza le informazioni riguardanti un cliente, nei casi in cui tali informazioni siano il risultato dell'attività professionale e non siano di pubblico dominio. Le informazioni raccolte durante le attività di valutazione possono essere *market sensitive* e, pertanto, questo obbligo riveste particolare importanza.

- 3.6** In particolare, occorre prestare grande attenzione a non violare la riservatezza nelle comunicazioni con il cliente in conformità allo standard **VPS 3, paragrafo 2.2(h)** riguardante il riferimento ai “principali dati di partenza utilizzati”. In conformità allo standard professionale RICS *Conflitti di interessi*, l’obbligo di riservatezza deve sempre avere la precedenza sull’obbligo di divulgazione, salvo disposizioni di legge inderogabili.
- 3.7** Il rischio di divulgazione di informazioni riservate rappresenta un fattore importante che il valutatore deve prendere in considerazione nel decidere se vi sia o meno un potenziale conflitto d’interessi, ovvero, nei termini dello standard professionale RICS, un “*Conflitto riguardante informazioni riservate*” (definizione 4.2(c)). Talvolta potrebbe essere necessario divulgare alcuni dettagli in merito al coinvolgimento del valutatore con l’oggetto della *valutazione*. Nel caso in cui non fosse possibile una idonea divulgazione senza violare l’obbligo di riservatezza, l’incarico deve essere rifiutato.
- 3.8** L’obbligo di riservatezza è continuativo e ininterrotto e riguarda i clienti presenti e passati e persino quelli potenziali.
- 3.9** Sebbene non sia possibile fornire un elenco esaustivo delle situazioni, nel contesto di una valutazione, in cui possano essere minacciate l’indipendenza o l’obiettività del *membro RICS*, quelle di seguito elencate devono essere sempre considerate situazioni che presentano una minaccia, effettiva o potenziale, e che pertanto richiedono adeguati interventi, come specificato nello standard RICS:
- operare per conto dell’acquirente e del venditore di una proprietà nell’ambito della stessa transazione;
 - operare per conto di due o più parti in competizione tra loro per la medesima opportunità;
 - effettuare una valutazione per un soggetto finanziatore qualora si fornisca una consulenza anche al soggetto finanziato o all’intermediario;
 - valutare una proprietà o un bene precedentemente stimati per un altro cliente dello stesso valutatore o della stessa *società di valutazione*;
 - intraprendere una *valutazione* destinata anche a *terzi* qualora la *società di valutazione* abbia con il cliente altri rapporti professionali a titolo oneroso, e
 - valutare gli interessi di entrambe le parti nella stipula di un contratto di locazione.
- Si rammenta inoltre ai *membri RICS* che anche l’interesse di *terzi* nella *valutazione* e l’affidamento che questi possono fare su di essa costituiscono aspetti importanti.
- 3.10** Una minaccia all’obiettività di un *membro RICS* può presentarsi quando il risultato di una *valutazione* sia discusso prima del completamento della valutazione con il cliente oppure con un’altra parte interessata alla *valutazione*. Sebbene tali discussioni non siano scorrette e possano di fatto essere utili sia al *membro RICS* sia al cliente, il *membro RICS* deve essere consapevole della potenziale influenza che tali discussioni potrebbero avere sul suo dovere fondamentale di fornire una consulenza obiettiva. Qualora tali conversazioni abbiano luogo, il *membro RICS* deve prendere nota per iscritto di qualsiasi incontro o discussione e, nel caso in cui il *membro RICS* decidesse di modificare in seguito a tali conversazioni una *valutazione* fornita in bozza, devono essere riportati dettagliatamente per iscritto anche i motivi di tale decisione.
- 3.11** Il *membro RICS* può avere necessità di approfondire diversi aspetti, verificando dati e altre informazioni di rilievo (per esempio, che confermino i risultati degli aggiornamenti del canone o precisino i confini di una proprietà), prima di formulare una valutazione preliminare. In qualsiasi fase del processo di valutazione, questi approfondimenti offrono al cliente l’opportunità di comprendere il punto di vista del *membro RICS* e i dati a cui sta facendo riferimento. Si suppone che il cliente fornisca i dati o le informazioni, ivi comprese quelle relative a precedenti transazioni della proprietà, dell’attività o della passività, che siano rilevanti per l’incarico di valutazione.

3.12 Nel fornire al cliente una consulenza preliminare, o una bozza del rapporto o della *valutazione*, prima di aver completato il rapporto stesso, il *membro RICS* deve dichiarare che:

- si tratta di un elaborato provvisorio e subordinato al completamento del rapporto definitivo;
- le indicazioni sono fornite per esclusivo uso interno da parte del cliente; e
- la bozza non può essere in alcun caso pubblicata o divulgata.

Inoltre, se la bozza non tratta eventuali questioni di importanza fondamentale, la loro omissione deve essere segnalata.

3.13 Laddove insorgano discussioni con il cliente dopo la fornitura di materiale preliminare o la formulazione di opinioni preliminari, è importante che tali discussioni non creino l'impressione, che l'opinione del *membro RICS* sia stata influenzata dal confronto con il cliente, se non per correggere le inesattezze od ottenere ulteriori informazioni, e che tutto ciò possa essere dimostrato.

3.14 Per dimostrare che le discussioni con il cliente non hanno compromesso l'indipendenza del *membro RICS*, è consigliabile che quest'ultimo prenda nota delle conversazioni avvenute con i clienti in merito alle bozze dei rapporti o delle *valutazioni*, riportando:

- le informazioni fornite e i suggerimenti proposti in relazione alla *valutazione*;
- in che modo tali informazioni siano state considerate per valutare la possibilità di modificare questioni od opinioni rilevanti; e
- i motivi per cui la *valutazione* è stata modificata o lasciata invariata.

3.15 Ove richiesto, le registrazioni devono essere messe a disposizione degli auditor, o di qualsiasi altra parte che detenga un interesse legittimo e sostanziale nei confronti della *valutazione*.

4 Mantenimento di una rigorosa separazione tra consulenti

4.1 RICS definisce rigorose linee guida sugli standard minimi che le organizzazioni devono adottare, una volta ottenuto il “consenso informato” in conformità allo standard professionale RICS *Conflitti di interessi*, per mantenere separati i professionisti che agiscono per clienti “in conflitto”. Qualsiasi accordo in tal senso (in alcune giurisdizioni definito “chinese wall”) deve essere impenetrabile, in modo da non offrire alcuna possibilità di passaggio delle informazioni o dei dati da un team di professionisti all'altro. Si tratta di una condizione molto severa, poiché prendere “adequate precauzioni” per rendere efficace una separazione non è sufficiente.

4.2 Di conseguenza, qualsiasi accordo definito e concordato con i clienti interessati deve essere verificato da un “Responsabile della compliance” con le modalità di seguito indicate, e deve soddisfare tutti i seguenti requisiti:

- a** coloro che agiscono per clienti in conflitto devono essere persone diverse - ciò vale anche per il personale addetto alle mansioni segretariali e altro personale di supporto;
- b** tali individui o gruppi devono essere separati fisicamente, o almeno trovarsi in diverse zone di un edificio, se non addirittura in edifici differenti;
- c** nessuna informazione o dato, indipendentemente dalla modalità di conservazione, deve mai essere accessibile “all'altra parte” e, nel caso in cui sia in forma scritta, deve essere conservato al sicuro in un luogo separato e chiuso a chiave, nelle modalità previste dal Responsabile della compliance o da un soggetto di grado superiore all'interno della *società di valutazione*, non coinvolto nell'incarico;
- d** il Responsabile della compliance o altro soggetto di grado superiore:

- i deve sovrintendere alla creazione e alla gestione dell'accordo durante il periodo in cui è attivo, adottando le misure e i controlli adeguati al fine di assicurarne l'efficacia;
 - ii non deve essere coinvolto in alcuno degli incarichi; e
 - iii deve avere una posizione all'interno dell'organizzazione tale da consentirgli di operare senza impedimenti; e
- e all'interno della *società di valutazione* deve essere garantita un'adeguata formazione sui principi e sulle procedure relative alla gestione dei conflitti d'interesse.
- 4.3 È improbabile che gli accordi siano efficaci in assenza di una esaustiva pianificazione, perché le loro esigenze di gestione debbono essere radicate nella cultura della *società di valutazione*. Per questo motivo è più difficile, e spesso impossibile, per le società o gli uffici più piccoli, metterli in opera.

5 Divulgazioni nel caso delle valutazioni d'interesse pubblico o consultate da terzi

5.1 Requisiti di divulgazione

- 5.1.1 Determinate tipologie di *valutazione* possono essere utilizzate da parti diverse dal cliente, quali i soggetti che hanno commissionato il rapporto o coloro ai quali è indirizzato. Alcuni esempi comprendono le *valutazioni* condotte per:
- un *rendiconto economico-finanziario* pubblicato;
 - una borsa valori od organizzazione simile;
 - pubblicazioni, prospetti o circolari;
 - prospetti d'investimento (in America, ove applicabile: piani d'investimento), che potranno assumere diverse forme in base alla giurisdizione;
 - fusioni e acquisizioni.

In caso di *valutazione* di un bene che il valutatore o la *società di valutazione* abbiano già valutato in precedenza per qualsivoglia motivo, sarà necessario inserire le seguenti informazioni, a seconda dei casi e secondo le modalità specificate più avanti, nei *termini dell'incarico*, nel rapporto e in qualsiasi pubblicazione che faccia riferimento alla *valutazione*:

- la relazione con il cliente e il precedente coinvolgimento;
 - la procedura di rotazione;
 - il periodo di tempo come firmatario;
 - l'incidenza degli onorari.
- 5.1.2 Le divulgazioni previste da questo standard potrebbero essere modificate o estese da requisiti applicabili a un Paese specifico, o integrati nei relativi standard nazionali applicabili (nei casi di applicazione di **PS 1, sezione 4**).
- 5.1.3 Per gli specifici requisiti estesi o modificati relativi alle *valutazioni* a fini di finanziamento, si veda la VPGA 2.

5.2 Uso da parte di terzi

- 5.2.1 Ove una *valutazione* possa essere utilizzata da *terzi* (secondo la definizione del termine nel Glossario RICS) identificabili sin dal principio, le informazioni previste in questa sezione devono essere comunicate tempestivamente ai *terzi* in questione prima di effettuare la *valutazione*. Oltre a dette divulgazioni, è necessario comunicare

eventuali circostanze in cui il mandato assicurati al valutatore o alla *società di valutazione* benefici esulanti dal normale onorario o commissione. Ciò offre ai *terzi* l'opportunità di opporsi al mandato, se ritengono che l'indipendenza e l'obiettività del *membro RICS* siano compromesse.

- 5.2.2** Tuttavia, in molti casi i *terzi* possono essere una categoria di individui, per esempio gli azionisti di una società, per cui sarebbe evidentemente poco praticabile assicurare la divulgazione iniziale a tutti i *terzi* interessati. In tali casi, la prima occasione pratica in cui effettuare la divulgazione sarà il rapporto o eventuali riferimenti pubblicati dello stesso. Sul *membro RICS* graverà quindi un onere maggiore di considerare, prima di accettare il mandato, se i *terzi* che faranno affidamento sulla *valutazione* accetteranno che gli eventuali precedenti coinvolgimenti non compromettano in modo indebito l'obiettività e l'indipendenza del *membro RICS*. Si veda la **sezione 8** di seguito per ulteriori dettagli in merito alla divulgazione riguardante specifiche categorie di *valutazione*.
- 5.2.3** Le *valutazioni* di pubblico dominio, o sulle quali faranno affidamento *terzi*, sono di frequente soggette a leggi o normative. Spesso vi sono specifiche condizioni essenziali che il *membro RICS* deve soddisfare per essere ritenuto adatto a fornire una valutazione realmente obiettiva e indipendente. Negli altri casi, spetta al *membro RICS* garantire che siano noti eventuali potenziali conflitti e altre minacce all'indipendenza e all'obiettività.

5.3 Relazione con il cliente e precedente coinvolgimento

- 5.3.1** Fermo restando l'obbligo del *membro RICS* di agire nel rispetto dei suddetti requisiti di indipendenza, integrità e obiettività, non sussiste necessariamente l'obbligo di divulgare informazioni riguardanti tutti i rapporti professionali tra il *membro RICS* e il cliente. Il *membro RICS* deve considerare e seguire i principi enunciati nello standard professionale RICS *Conflitti di interessi*. In caso di dubbi, si raccomanda di fornire informazioni in merito a tali rapporti.
- 5.3.2** Al fine di esplicitare qualsiasi potenziale conflitto d'interessi in cui il *membro RICS*, o la sua *società di valutazione*, siano stati coinvolti in relazione all'acquisto di una o più proprietà per il cliente nell'arco dei 12 mesi precedenti la data dell'incarico o, se antecedente, la data dell'accordo sui *termini dell'incarico*, o altro specifico termine più lungo prescritto o adottato in una determinata giurisdizione, il *membro RICS* deve dichiarare in relazione a tali beni:
- di avere percepito una “fee di presentazione”; o
 - di avere negoziato la suddetta acquisizione per conto del cliente.
- 5.3.3** Per la divulgazione delle informazioni previste dal presente standard professionale, è necessario identificare il “cliente” e la “*società di valutazione*”.
- 5.3.4** Sono molti i tipi di relazioni che possono rientrare nella definizione di cliente e *società di valutazione*. Per coerenza con le definizioni di *termini minimi dell'incarico* (vedere **VPS 1**) e reporting (vedere **VPS 3**), il cliente è considerato il soggetto che concorda i *termini dell'incarico* e a cui è indirizzato il rapporto. La *società di valutazione* è l'entità identificata nella conferma dei *termini dell'incarico* e nel rapporto.
- 5.3.5** Le entità strettamente legate tra di loro all'interno di un gruppo devono essere considerate come un singolo cliente o una singola *società di valutazione*. Tuttavia, data la frequente complessità delle moderne relazioni commerciali, non è raro che le altre entità abbiano solo un legame commerciale o legale distante con il cliente per il quale la *società di valutazione* del *membro RICS* agisce. Potrebbero esservi inoltre difficoltà pratiche nell'identificazione e quantificazione di tali relazioni (per esempio, tra le consociate straniere della *società di valutazione* del *membro RICS* e il cliente).

Talvolta è la relazione commerciale del *membro RICS* con una parte diversa dal cliente a creare un'apparente minaccia alla sua indipendenza.

- 5.3.6** Il *membro RICS* è tenuto a procurarsi informazioni in merito in misura commisurata alle circostanze: non è necessario stabilire ogni eventuale potenziale relazione in essere, a patto che il *membro RICS* rispetti i principi del presente standard.
- 5.3.7** Qui di seguito sono riportati alcuni esempi di situazioni in cui occorre rispettare i requisiti per la divulgazione, considerando parti diverse dall'entità / soggetto che ha assegnato l'incarico della valutazione:
- consociate della capogruppo che assegna l'incarico;
 - altre società legate alla stessa capogruppo, laddove l'incarico sia stato assegnato da una consociata; o
 - un *terzo* che emette un incarico di valutazione in qualità di agente per più entità/ soggetti, come per esempio i gestori di un fondo immobiliare.
- 5.3.8** Considerazioni analoghe valgono per l'identificazione dell'ambito in cui opera la *società di valutazione* del *membro RICS* ai fini delle divulgazioni, nei casi in cui possano essere presenti entità giuridiche distinte in più sedi e/o impegnate in diversi tipi di attività. Potrebbe non essere necessario includere tutte le organizzazioni legate alla *società di valutazione* incaricata, qualora le loro attività siano lontane o non pertinenti (per esempio, qualora non prevedano l'erogazione di servizi di valutazione di beni o servizi di consulenza affini). Tuttavia, nei casi in cui vi siano entità strettamente legate e operanti con uno stile comune, sarà necessario fornire dettagli riguardo alle relazioni del cliente con tutte queste entità (ad esempio nel caso di una *società di valutazione* avente una divisione che si occupa di valutazioni e un'altra che fornisce tutti gli altri servizi di consulenza e gestione immobiliare).
- 5.3.9** Gli standard di valutazione nazionali o giurisdizionali oppure le normative locali possono estendere questo requisito attraverso l'applicazione di criteri aggiuntivi.

5.4 Procedura di rotazione

- 5.4.1** L'obbligo di esplicitare la procedura di rotazione della *società di valutazione* insorge solo nel caso in cui il *membro RICS* abbia già fornito una serie di *valutazioni* nel corso di un dato periodo di tempo. Nel caso si tratti di un primo incarico o di un incarico unico, non sarà necessario parlare di generiche procedure di rotazione.
- 5.4.2** Qualora il *membro RICS* responsabile della *valutazione* ai sensi del presente standard abbia avuto tale responsabilità per molti anni, la familiarità con il cliente o con il bene valutato potrebbe indurre a dubitare dell'indipendenza e dell'obiettività del *membro RICS*. Tale rischio può essere gestito organizzando la rotazione del *membro RICS* che si assume la responsabilità della *valutazione*.
- 5.4.3** Il criterio con cui una *società di valutazione* organizza la rotazione delle persone responsabili delle *valutazioni* deve essere deciso dalla società stessa, dopo averne parlato con il cliente, ove opportuno. Tuttavia, RICS raccomanda che il *membro RICS* responsabile della firma del rapporto, indipendentemente dal ruolo ricoperto all'interno della *società di valutazione*, mantenga tale responsabilità per un numero di anni limitato. Il periodo esatto dipenderà dai seguenti fattori:
- frequenza della valutazione;
 - eventuali procedure di controllo e revisione, per esempio la presenza di "commissioni di valutazione", che aiutano a garantire l'accuratezza e l'obiettività del processo di valutazione; e
 - buone pratiche aziendali.

RICS considera una buona pratica, per quanto non obbligatoria, la rotazione dei valutatori responsabili a intervalli non superiori a sette anni.

- 5.4.4** Se una *società di valutazione* non ha dimensioni tali da consentire la rotazione dei responsabili che sottoscrivono la valutazione o da istituire apposite “commissioni di valutazione”, è possibile adottare altre modalità per garantire la conformità ai principi di questo standard. Ad esempio, ove uno stesso incarico di valutazione sia assunto regolarmente, una revisione periodica della *valutazione* da parte di un altro *membro RICS*, a intervalli non superiori a sette anni, consentirebbe di dimostrare che il *membro RICS* ha intrapreso azioni adeguate per garantire l’obiettività del proprio operato e mantenere in questo modo la propria credibilità presso i soggetti che utilizzano la *valutazione*.

5.5 Periodo di tempo come firmatario

- 5.5.1** Lo scopo di questo requisito è fornire ai *terzi* informazioni sul periodo di tempo in cui il *membro RICS* è stato, in modo continuativo, il firmatario di *valutazioni* con la stessa finalità. Tale requisito prevede inoltre che sia fornita una dichiarazione simile in merito al periodo di tempo in cui la *società di valutazione* del *membro RICS* ha condotto *valutazioni* di uno stesso bene per uno stesso cliente, così come l’ambito e la durata del rapporto tra la società e il cliente.
- 5.5.2** La dichiarazione dovrebbe riguardare il periodo di tempo in cui il singolo *membro RICS* è stato continuativamente responsabile della *valutazione*, fino alla *data del rapporto*. È possibile che il *membro RICS* abbia firmato precedenti rapporti per la stessa finalità ma che, grazie alla procedura di rotazione adottata dalla *società di valutazione*, come illustrato in precedenza, in un certo periodo di tempo non abbia avuto tale responsabilità. Non vi è alcun obbligo di includere nella dichiarazione un riferimento anche al periodo di tempo precedente.
- 5.5.3** Il *membro RICS* non ha l’obbligo di fornire un resoconto completo di tutte le attività condotte in passato dalla *società di valutazione* di appartenenza per il cliente. Tutto ciò che serve è una dichiarazione breve e concisa, che spieghi la natura delle altre attività condotte e la durata del rapporto con il cliente.
- 5.5.4** Nel caso in cui non sussista altro rapporto oltre all’incarico di valutazione in questione, si provvederà a rilasciare una dichiarazione in merito.

5.6 Coinvolgimenti precedenti

- 5.6.1** Lo scopo di questo requisito è di evidenziare qualsiasi potenziale conflitto d’interessi laddove il *membro RICS*, oppure la *società di valutazione* di appartenenza, abbiano valutato la proprietà per il medesimo scopo o siano stati coinvolti nel suo acquisto da parte del cliente nell’arco dei 12 mesi precedenti la *data di valutazione*, oppure entro un altro periodo e secondo i criteri eventualmente prescritti o adottati in un determinato Paese.
- 5.6.2** Nei casi in cui la *valutazione* debba essere inclusa in un documento d’interesse pubblico, oppure in un documento consultato e utilizzato da *terzi*, il *membro RICS* dovrà inserire le seguenti specifiche:
- a** nel caso di *valutazioni* di beni precedentemente valutati dal *membro RICS* o dalla *società di valutazione* di cui fa parte per il medesimo scopo:
 - nei *termini dell’incarico*, una dichiarazione riguardo alla procedura adottata dalla *società di valutazione* in merito alla rotazione del valutatore responsabile della *valutazione*; e
 - nel rapporto, e in qualsiasi riferimento al rapporto che compaia all’interno di un documento oggetto di pubblicazione, una dichiarazione che indichi

il periodo di tempo in cui il valutatore è stato, in modo continuativo, il firmatario delle *valutazioni* fornite al cliente per la stessa finalità del rapporto e, inoltre, del periodo di tempo in cui la *società di valutazione* del valutatore ha condotto, in modo continuativo, l'incarico di valutazione per conto del cliente;

- b** l'estensione e la durata del rapporto tra la *società di valutazione* del valutatore e il cliente, per qualsiasi finalità;
- c** laddove il rapporto, o qualsiasi riferimento al rapporto in un documento pubblicato, citi una o più proprietà acquistate dal cliente nel periodo di cui al precedente **paragrafo 5.6.1**, e qualora il *membro RICS* o la *società di valutazione*, abbiano, in relazione a tali beni:
 - ricevuto una “fee di presentazione”; oppure
 - negoziato tale acquisizione per conto del cliente;
 occorrerà inserire una dichiarazione in tal senso che attesti, se del caso, l'approvazione del rapporto ai sensi del **paragrafo 5.7** che segue.

5.6.3 Gli standard di valutazione nazionali oppure le normative locali possono estendere questo requisito attraverso l'applicazione di criteri aggiuntivi.

5.6.4 Per gli specifici requisiti aggiuntivi o modificati relativi alle *valutazioni* a fini di finanziamento, si veda VPGA 2.

5.7 Incidenza degli onorari

5.7.1 È necessario formulare una dichiarazione per specificare se l'incidenza dell'onorario complessivo versato dal cliente durante l'anno precedente sul fatturato totale della *società di valutazione* del *membro RICS* sia stata minima, significativa oppure sostanziale.

5.7.2 Un'incidenza degli onorari inferiore al 5% può essere considerata “minima”. Tra il 5% e il 25% può essere considerata significativa, mentre oltre il 25% è sostanziale.

5.7.3 Gli standard di valutazione nazionali oppure le normative locali possono estendere questo requisito attraverso l'applicazione di criteri aggiuntivi.

5.8 Altre dichiarazioni

5.8.1 È necessario assicurarsi che, in aggiunta alle varie dichiarazioni previste ai sensi degli standard da **VPS 1 a VPS 3**, vengano inserite anche tutte quelle altre dichiarazioni previste per *valutazioni* o scopi specifici. Si riportano di seguito alcuni argomenti per i quali le relative dichiarazioni possono richiedere informazioni più specifiche in relazione allo scopo della *valutazione*:

- coinvolgimento sostanziale;
- status del *membro RICS*;
- specifici requisiti di indipendenza;
- conoscenze e competenze del *membro RICS*;
- grado di approfondimento delle indagini;
- gestione di eventuali conflitti d'interesse;
- criteri di valutazione;
- dichiarazioni previste da qualsiasi autorità normativa che disciplini lo scopo della *valutazione*.

6 Revisione di una valutazione effettuata da un altro valutatore

- 6.1** In talune circostanze, a un valutatore può essere legittimamente affidato un incarico di revisione, parziale o totale, di una *valutazione* effettuata da un altro valutatore, ad esempio al fine di (elenco non esaustivo):
- contribuire alla valutazione del rischio;
 - esprimere commenti su una *valutazione* pubblicata, ad esempio nell'ambito di un'acquisizione aziendale;
 - esprimere commenti su *valutazioni* condotte per essere utilizzate nell'ambito di procedimenti giudiziari;
 - supportare un'attività di audit.
- 6.2** È importante distinguere chiaramente tra la revisione critica di una *valutazione* e l'audit di una *valutazione* o la *valutazione* indipendente di un immobile, di un'attività o di una passività inclusi nel rapporto di un altro valutatore.
- 6.3** Quando esegue una revisione, il *membro RICS* è tenuto, con riferimento alla *data di valutazione* e ai fatti e alle circostanze allora rilevanti per il bene, a:
- farsi un'opinione circa l'adeguatezza delle analisi contenute nel documento sotto esame;
 - giudicare la credibilità di pareri e conclusioni formulate nel rapporto; e
 - giudicare se il rapporto sia appropriato e non fuorviante.
- 6.4** La revisione deve essere effettuata coerentemente con i requisiti applicabili al documento sotto esame, e il *membro RICS* deve formulare ed esprimere opinioni e conclusioni, motivando le riserve eventualmente avanzate.
- 6.5** Un *membro RICS* non deve eseguire una revisione critica di *valutazioni* elaborate da un altro valutatore destinate a divulgazione o pubblicazione, a meno che non sia al corrente di tutti i fatti e di tutte le informazioni su cui si è basato il primo valutatore.

7 Termini dell'incarico (oggetto dell'incarico)

- 7.1** In conformità ai vari requisiti sopra illustrati, nonché allo scopo di assicurare che tutti gli aspetti pertinenti ai fini del rapporto siano stati, o saranno, adeguatamente trattati, è fondamentale che essi siano stati sottoposti all'attenzione del cliente e adeguatamente documentati alla conclusione della *valutazione*, ma prima dell'emissione del rapporto. Ciò per garantire che il rapporto non contenga alcuna variazione dei *termini dell'incarico* iniziali di cui il cliente non sia al corrente.
- 7.2** I *membri RICS* devono assicurarsi di comprendere a fondo le esigenze e i requisiti dei clienti ed essere consapevoli che, in alcune occasioni, devono guidare i clienti nella scelta della consulenza più adatta alle circostanze.
- 7.3** Gli standard relativi ai *termini minimi dell'incarico* sono illustrati nel **VPS 1**. Ove il **VPS 1** non sia obbligatorio (per esempio, **PS1, sezione 5**), sarà comunque opportuno definire *termini dell'incarico* adeguati al caso specifico. Considerata la grande varietà di attività di valutazione condotte dai *membri RICS*, e la varietà di contesti giurisdizionali in cui avvengono le *valutazioni* e l'espressione di consulenze valutative, i *termini dell'incarico* saranno commisurati alle esigenze del cliente ma, in ogni caso, i *membri RICS* devono assicurare che tutti gli aspetti rilevanti del rapporto siano stati portati all'attenzione del cliente.
- 7.4** Poiché possono nascere controversie anche molti anni dopo il completamento di una *valutazione*, è essenziale che l'accordo circa i *termini dell'incarico* sia interamente

documentabile e dimostrabile; la documentazione completa va quindi conservata in un formato riconosciuto e accettabile.

8 Responsabilità della valutazione

- 8.1** Per maggiore chiarezza, una volta adeguatamente affrontate in via preliminare le varie questioni sopra esposte, qualsiasi valutazione alla quale si applichino i presenti standard globali deve essere elaborata o supervisionata da un valutatore adeguatamente qualificato, di cui dovrà essere indicato il nome, e che se ne assuma la responsabilità.
- 8.2** Ove la *valutazione* sia stata elaborata con informazioni fornite da altri *membri RICS* o valutatori, o qualora venga integrata con un rapporto di valutazione separato concernente un aspetto specifico, la responsabilità della *valutazione* risultante rimane in capo al valutatore identificato ai sensi del precedente **paragrafo 7.1**, ma si potranno includere riconoscimenti agli altri soggetti coinvolti, assicurandosi che siano incluse eventuali dichiarazioni espressamente previste ai sensi del **VPS 3, paragrafo 2.2(a)**.
- 8.3** RICS non consente che una *valutazione* sia formulata da una “*società di valutazione*” (anche se ciò è ammesso dagli IVS). Tuttavia, è accettabile l’uso dell’espressione “per conto di” unitamente all’apposizione della firma del valutatore responsabile.
- 8.4** I *membri RICS* non devono definire alcuna *valutazione* o rapporto come “formale” o “informale”, in quanto questi termini possono creare fraintendimenti, soprattutto per quanto concerne il grado di approfondimento delle indagini e/o eventuali assunzioni che il *membro RICS* potrebbe avere o meno formulato o adottato.
- 8.5** I *membri RICS* devono ponderare con molta attenzione l’opportunità di consentire l’utilizzo delle *valutazioni* per scopi diversi da quelli concordati in origine. È possibile che il destinatario o il lettore della valutazione non si rendano ben conto dei limiti della *valutazione* e di eventuali riserve contenute nel rapporto, o di eventuali citazioni errate e fuori contesto. Potrebbe inoltre insorgere un conflitto d’interesse non individuato come rilevante per l’incarico originale. È pertanto fondamentale tenere opportunamente conto di questo rischio nei *termini dell’incarico* e nel rapporto. Vedere **anche la precedente sezione 4 - Mantenimento di una rigorosa separazione tra consulenti**.

Parte 4: Standard tecnici e di performance di valutazione

Come illustrato nei paragrafi 13 e 14 dell'Introduzione, gli standard tecnici e di performance globali cui i **membri RICS** devono attenersi sono illustrati di seguito nei VPS 1-5. Sebbene i VPS 1, 4 e 5 si concentrino maggiormente sugli standard tecnici, mentre il focus dei VPS 2 e 3 verte più sugli standard applicativi e di performance, non avrebbe senso cercare di applicarvi un'ulteriore classificazione. L'ordine attuale corrisponde invece a quello degli **International Valuation Standards**, adottati e applicati nei VPS. Vedere la casella di testo all'inizio di ogni VPS.

VPS 1 Termini dell'incarico [scopo dell'incarico]

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) 101 Scope of Work (scopo dell'incarico)
- illustra ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS* al fine di:
- migliorare la comprensione da parte del cliente dei servizi che verranno forniti, esplicitando il criterio utilizzato per la determinazione dell'onorario;
- garantire che l'attività condotta da membri RICS sia conforme a elevati standard professionali, supportati da un'efficace regolamentazione;
- affrontare aspetti particolari dell'implementazione del servizio, che possono presentarsi in casi specifici.

1 Principi generali

- 1.1** Di norma, il cliente e il valutatore definiscono i *termini dell'incarico* all'atto del ricevimento e dell'accettazione del mandato (conferma iniziale del mandato). Tuttavia, dato che l'incarico di valutazione può riguardare tanto una singola proprietà quanto un ampio portafoglio di beni, anche i *termini minimi dell'incarico* inizialmente stabiliti potrebbero variare nel corso dell'incarico.
- 1.2** I valutatori devono assicurarsi di comprendere a fondo le esigenze e le finalità dei clienti e devono tenere conto che, in alcune occasioni, dovranno guidare i clienti nella scelta della consulenza più adatta alle circostanze.
- 1.3** In breve, i *termini dell'incarico* devono consentire a chi legge di capire senza fraintendimenti il processo e la finalità della valutazione e devono essere formulati in termini leggibili e comprensibili anche da chi non abbia una previa conoscenza dell'oggetto della valutazione, né del processo di valutazione.
- 1.4** Il formato e i dettagli del rapporto di *valutazione* devono essere concordati tra valutatore e cliente e indicati per iscritto nei *termini dell'incarico*. Essi devono sempre essere proporzionati all'obiettivo e, per quanto riguarda il processo di *valutazione*, essere professionalmente adeguati allo scopo. Per maggiore chiarezza, gli standard che devono essere rispettati quando si emette un rapporto di valutazione sono specificati nel **VPS 3**. In generale, tali standard rispecchiano i requisiti illustrati nel presente capitolo, ma con maggiori dettagli.
- 1.5** Nei casi in cui il valutatore o il cliente ravvisino la necessità che la *valutazione* rispecchi una limitazione effettiva o prevista alla commercializzazione, i dettagli di tale limitazione dovranno essere concordati e specificati nei *termini dell'incarico*. Il termine "valore di vendita forzata" non deve essere utilizzato (vedere **VPS 4, sezione 10**).
- 1.6** È fondamentale che, prima della conclusione del processo di *valutazione*, e prima dell'emissione del rapporto, tutti gli aspetti rilevanti siano stati sottoposti all'attenzione del cliente e adeguatamente documentati. Ciò per garantire che il rapporto non contenga alcuna variazione dei *termini dell'incarico* iniziali di cui il cliente non sia al corrente.

2 Formato dei termini dell'incarico

- 2.1** Le *società di valutazioni* possono utilizzare un modello standard di *termini dell'incarico*, o frasi standard, che possono comprendere molti dei termini minimi previsti dal presente standard. Il valutatore può avere necessità di modificare tale modello per fare riferimento agli aspetti che saranno eventualmente chiariti in un momento successivo all'incarico iniziale.
- 2.2** Sebbene il formato specifico dei *termini dell'incarico* possa variare (ad esempio, alcune *valutazioni* interne possono essere soggette a disposizioni o ad altre politiche e procedure interne), i valutatori devono predisporre *termini dell'incarico* scritti applicabili a tutti gli incarichi di valutazione. Non saranno mai sottolineati a sufficienza i rischi che potrebbero potenzialmente insorgere se dovessero essere sollevate questioni in momenti successivi all'assegnazione dell'incarico di valutazione e se i relativi parametri non fossero adeguatamente documentati.

3 Termini dell'incarico (oggetto dell'incarico)

- 3.1** I *termini dell'incarico* devono contenere i seguenti elementi.
- a** Identificazione e status del valutatore
 - b** Identificazione del/i cliente/i
 - c** Identificazione di altri previsti utilizzatori del rapporto di valutazione
 - d** Identificazione della/e attività o della/e passività da valutare
 - e** Valuta (finanziaria) in cui dovrà essere espresso il valore
 - f** Finalità della valutazione
 - g** Base/i di valore adottata/e
 - h** Data della valutazione
 - i** Natura ed ampiezza dell'attività del valutatore – incluse le indagini – ed eventuali limitazioni
 - j** Natura e fonte/i delle informazioni che saranno utilizzate dal valutatore
 - k** Tutte le assunzioni e assunzioni speciali
 - l** Formato del rapporto
 - m** Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto
 - n** Conferma che la valutazione sarà effettuata in conformità agli IVS
 - o** Criterio per la determinazione dell'onorario
 - p** Per le *società di valutazione "regulated by RICS"*, un riferimento alla procedura per la gestione dei reclami, copia della quale deve essere disponibile su richiesta
 - q** Una dichiarazione relativa al fatto che la conformità ai presenti standard potrà essere soggetta a controllo, ai sensi del codice deontologico e delle procedure disciplinari di RICS
 - r** Una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate.

3.2 Ogni voce è sviluppata in modo più approfondito qui di seguito. I principi più importanti sono indicati in grassetto. Il testo di accompagnamento specifica le modalità di interpretazione e di implementazione dei principi nei singoli casi.

a) *Identificazione e status del valutatore*

Include una dichiarazione attestante:

- che la **valutazione** sarà responsabilità di un singolo valutatore incaricato. RICS non consente che una **valutazione** sia elaborata da una **“società di valutazioni”**;
- che il valutatore è in grado di fornire una **valutazione** obiettiva e imparziale;
- eventuali coinvolgimenti o legami sostanziali del valutatore con il bene oggetto dell'incarico di valutazione o con le altre parti coinvolte. Qualora vi siano altri fattori che potrebbero limitare la capacità del valutatore di esprimere una **valutazione** imparziale e indipendente, essi devono essere dichiarati;
- che il valutatore dispone delle competenze necessarie ad assumere l'incarico di valutazione. Se il valutatore ha necessità di ottenere un'assistenza sostanziale da altre parti in relazione a qualunque aspetto dell'incarico, si dovranno chiarire, concordare e registrare la natura di tale assistenza e in quale misura vi verrà fatto affidamento.

Implementazione

- 1** È accettabile l'uso della formula “in nome e per conto di” una *società di valutazione* da parte di un firmatario identificato all'emissione del rapporto. Se la *valutazione* è stata condotta da un *membro RICS* con la supervisione di un valutatore adeguatamente qualificato, il valutatore che riveste la funzione di supervisore deve assicurare e avere la certezza che le attività condotte siano conformi ai medesimi standard minimi a cui lui stesso si sarebbe attenuto se fosse stato l'unico responsabile dell'incarico.
- 2** Per alcuni scopi, il valutatore può essere tenuto a dichiarare se agisce in qualità di *valutatore interno* o di *valutatore esterno*. Ove il valutatore sia tenuto a conformarsi a requisiti aggiuntivi relativi all'indipendenza, si applicherà lo standard **PS 2, sezione 3**.
- 3** Il valutatore deve dichiarare nei *termini dell'incarico* l'entità di suoi eventuali coinvolgimenti sostanziali (sia passati che attuali, o possibili in futuro). Se non vi sono stati coinvolgimenti sostanziali in passato, è necessario inserire una dichiarazione in merito nei *termini dell'incarico* e nel rapporto di valutazione (vedere **VPS 3, paragrafo 2.2(a)(4)**). Per maggiori indicazioni in materia di indipendenza e obiettività, si rimanda al **PS 2**.
- 4** Con riguardo alla competenza del valutatore, la dichiarazione può limitarsi alla conferma che il valutatore abbia una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico, a livello locale, nazionale ed internazionale (a seconda dei casi), abbinata a conoscenze e capacità professionali sufficienti per effettuare la *valutazione* con competenza. Non è necessario fornire alcun dettaglio. Ove si applichino le disposizioni del **PS 2, sezione 3**, occorre darne adeguata comunicazione.

b) *Identificazione del/i cliente/i*

In fase di definizione della forma e dei contenuti di un rapporto di valutazione, è importante identificare i soggetti per i quali l'incarico viene svolto, in modo da assicurarsi che il rapporto contenga le informazioni necessarie a soddisfare le loro esigenze. Eventuali restrizioni relative ai soggetti che possono fare affidamento sulla valutazione devono essere concordate con il cliente e registrate.

Implementazione

- 1 Le richieste di *valutazione* provengono spesso dai rappresentanti del cliente, e il valutatore deve accertarsi che il cliente sia correttamente identificato. Ciò è particolarmente importante quando:
 - la richiesta è avanzata dagli amministratori di una società, ma il cliente è la società stessa e gli amministratori hanno una posizione giuridica separata;
 - la *valutazione* è richiesta a fini di finanziamento e, sebbene commissionata dal richiedente del prestito o da un'entità in nome e per conto del richiedente del prestito (ad esempio, da una società di gestione servizi), il rapporto può essere destinato, ad esempio, al finanziatore, a sue controllate o a membri di un consorzio di finanziatori, per cui è necessario identificare il cliente vero e proprio; ovvero
 - la *valutazione* è richiesta per finalità gestionali o per la dichiarazione di successione e, sebbene commissionato da un consulente finanziario o legale, il rapporto può essere destinato al beneficiario dell'eredità, che è il cliente vero e proprio.

c) Identificazione di altri previsti utilizzatori del rapporto di valutazione:

È importante capire se vi siano altri potenziali utilizzatori del rapporto di valutazione, e, nel caso, stabilire la loro identità e le loro esigenze, per assicurare l' idoneità del rapporto dal punto di vista formale e di contenuto.

Implementazione

- 1 Il valutatore deve dichiarare se la *valutazione* può essere utilizzata anche da parti che non siano il cliente.
- 2 In molti casi, è solo il cliente del valutatore che può legittimamente fare affidamento sulla *valutazione*. Accettare di estenderne l'uso a *terzi* può comportare un significativo aumento del rischio per il valutatore.
- 3 Di base, i valutatori dovrebbero specificare nei *termini dell'incarico* che il rapporto di valutazione non potrà essere utilizzato da *terzi*. Occorrerà considerare con attenzione in quali casi consentire a *terzi* di fare affidamento sulla *valutazione*, specificando in che termini ciò potrà avvenire. Occorre prestare particolare attenzione a evitare che il valutatore si esponga involontariamente al rischio di pretese, da parte di *terzi*, riguardo a un suo obbligo di diligenza nei loro confronti, e assicurare che, a eventuali *terzi* cui sia consentito utilizzare una *valutazione*, siano applicate clausole pertinenti (ad esempio limitazioni di responsabilità). Si raccomanda ai valutatori di rivolgersi a un consulente legale su questi aspetti.
- 4 I valutatori devono stare molto attenti nel considerare l'eventualità di consentire il trasferimento del contratto di assegnazione dell'incarico di valutazione (caso diverso dal consentire a *terzi* di utilizzare la valutazione), in quanto ciò potrebbe esporre i valutatori a rischi aggiuntivi. Ove sia consentito il trasferimento del contratto, i valutatori devono assicurarsi che la propria polizza di assicurazione professionale offra la copertura necessaria.

d) Identificazione della/e attività o della/e passività da valutare:

L'attività o la passività da valutare nell'ambito dell'incarico di valutazione deve essere chiaramente individuata, prestando attenzione a chiarire la distinzione fra il "bene" e il "diritto/titolo" su tale bene, o ancora il "diritto d'uso" dello stesso, a seconda dei casi.

Se la *valutazione* riguarda un'attività o una passività utilizzata congiuntamente ad altre attività o passività, occorrerà chiarire se tali attività o passività:

- siano incluse nell'incarico di valutazione;

- siano escluse ma si presumano disponibili; o
- siano escluse e si presumano non disponibili.

Se la **valutazione** riguarda un diritto/titolo parziale relativo a un'attività o passività, sarà necessario chiarire la relazione del diritto/titolo parziale da valutare rispetto a tutti gli altri diritti/titoli parziali e agli obblighi connessi alla titolarità del diritto/titolo parziale, ove presenti, verso i titolari di altri diritti/titoli parziali.

Occorre dedicare particolare attenzione all'identificazione di portafogli, "catene" e gruppi di proprietà. È essenziale considerare aspetti come le "suddivisioni in lotti" o i "raggruppamenti", l'identificazione delle diverse categorie di proprietà o di attività, nonché eventuali **assunzioni** o **assunzioni speciali** correlate alle circostanze in cui le proprietà, le attività, le passività o i portafogli saranno offerti sul mercato.

Implementazione

- 1 È necessario indicare il diritto/titolo di ogni attività o passività. È fondamentale chiarire la distinzione tra le caratteristiche del bene nella sua interezza e lo specifico diritto o titolo oggetto della valutazione.
- 2 Nel valutare un immobile locato, può essere necessario identificare eventuali miglioramenti apportati dai locatari, e chiarire se queste migliorie debbano essere ignorate o meno al momento del rinnovo, o della revisione, del contratto di locazione, o se possano dare origine a una richiesta di risarcimento da parte del locatario al momento di lasciare libera la proprietà.
- 3 Nel valutare un diritto reale parziale (percentuale del tutto) in una proprietà immobiliare, il valutatore deve inoltre individuare il grado di controllo afferente al diritto/titolo parziale da valutare e a eventuali diritti degli altri detentori di diritti/ titoli parziali che gravano sulla commerciabilità del diritto/titolo da valutare (ad esempio, un diritto di prelazione in caso di vendita della proprietà da valutare).
- 4 In caso di dubbi riguardo a ciò che costituisce una singola proprietà, il valutatore deve suddividere o raggruppare le proprietà da sottoporre a *valutazione* analogamente a quanto presumibilmente si avverrebbe in caso di loro effettiva vendita. Tuttavia, il valutatore deve sempre confrontarsi con il cliente sulle diverse alternative, e deve confermare l'approccio adottato, sia nei *termini dell'incarico*, sia, successivamente, nel rapporto di valutazione.
- 5 Per ulteriori indicazioni in merito a portafogli, "catene" e gruppi di proprietà, ivi incluso il formato dei rapporti, vedere VPGA 9.
- 6 Per le passività non finanziarie, fare riferimento a IVS 220.

e) Valuta [finanziaria] in cui dovrà essere espresso il valore

Occorre stabilire in quale valuta dovrà essere espresso il valore dell'attività o della passività.

Si tratta di un requisito di particolare importanza per incarichi di valutazione relativi ad attività o passività che si trovano in diverse giurisdizioni e/o di flussi finanziari in più valute.

Implementazione

- 1 Se una *valutazione* deve essere convertita in una valuta diversa da quella del Paese in cui si trova il bene, occorre concordare con il cliente il criterio per determinare il tasso di cambio.

f) Finalità della valutazione

La finalità della valutazione deve essere chiaramente individuata ed esplicitata, in quanto è importante che le consulenze valutative non siano utilizzate fuori contesto o per finalità diverse da quella prevista.

Normalmente lo scopo della **valutazione** influenza o determina anche la **base** o le **basi di valore** da utilizzare. Implementazione

- 1 Se il cliente non intende rivelare lo scopo della *valutazione*, si fa presente ai valutatori che potrebbero trovare difficoltà nel conformarsi sotto tutti gli aspetti i presenti standard globali. Se il valutatore accetta di procedere con la *valutazione*, dovrà comunicare per iscritto al cliente che l'omissione dello scopo sarà esplicitamente menzionata nel rapporto. In tal caso, il rapporto non deve essere pubblicato o divulgato a *terzi*.
- 2 Qualora sia richiesta una *valutazione* soggetta a condizioni insolite, i *termini dell'incarico* devono specificare che essa non deve essere utilizzata per scopi diversi da quello concordato in origine con il cliente.

g) Base/i di valore adottata/e:

La base utilizzata per la **valutazione** deve essere adeguata alla sua finalità. È necessario citare o la fonte della definizione di qualsiasi **base di valore** utilizzata; in alternativa, quest'ultima deve essere spiegata. Il presente requisito non si applica a revisioni di valutazioni che non prevedano l'espressione di un valore o commenti in merito alla **base di valore** utilizzata.

Implementazione

- 1 Se una base per la valutazione è esplicitamente definita nei presenti standard globali (includere le basi definite negli IVS), la definizione in questione deve essere riportata per intero. Ove la definizione sia integrata da un quadro concettuale o da altri contenuti esplicativi, non sarà necessario riportarli. Tuttavia, la decisione di riportarli o meno è a discrezione del valutatore, che potrà includerli se ritiene che possano aiutare il cliente a comprendere la logica che sottende la *base di valore* adottata.
- 2 Per determinati scopi specifici, ad esempio per finalità di bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards, o in applicazione di requisiti richiesti da specifiche giurisdizioni, si può prevedere l'applicazione di una apposita *base di valore*. In tutti gli altri casi, la base o le basi idonee da applicare dipendono essenzialmente dal giudizio professionale del valutatore.
- 3 Per taluni scopi, può essere richiesta la stima di una proiezione di valore in aggiunta alla *valutazione* attuale. Tale proiezione deve essere conforme alla legislazione in vigore e/o agli standard nazionali. Vedere **VPS 4**.

h) Data della valutazione

La **data della valutazione** può non coincidere con la data di pubblicazione del rapporto di valutazione o con la data di svolgimento o di completamento delle indagini. In tal caso occorrerà distinguere chiaramente le diverse date.

Implementazione

- 1 La *data di valutazione* dovrà essere concordata con il cliente – l'assunzione che la *data di valutazione* coincida con la data del rapporto non è accettabile.
- 2 Qualora, in casi eccezionali, la valutazione si riferisca a una data futura, per i requisiti relativi ai rapporti si rimanda a **VPS 3, paragrafo 2.2(f)** e a **VPS 4, sezione 11**.

ij) Natura ed ampiezza dell'attività del valutatore – incluse le indagini – ed eventuali limitazioni

Eventuali limitazioni o restrizioni relativamente al **sopralluogo**, alle indagini e/o alle analisi da svolgersi ai fini dell'incarico di valutazione devono essere identificate e indicate nei **termini dell'incarico**.

In caso di indisponibilità di informazioni rilevanti dovuta a una limitazione delle indagini prevista dalle condizioni dell'incarico, e nel caso in cui l'incarico venga accettato, tali restrizioni, e le eventuali necessarie **assunzioni** o **assunzioni speciali** formulate per effetto delle suddette restrizioni, devono essere identificate e riportate nei **termini dell'incarico**.

Implementazione

- 1** Un cliente potrebbe richiedere un servizio limitato; per esempio, tempistiche brevi per l'emissione del rapporto potrebbero rendere impossibile stabilire fatti che normalmente si sarebbero verificati attraverso il **sopralluogo**, oppure attraverso normali richieste di informazioni; oppure potrebbe richiedere una valutazione basata su un modello di valutazione automatizzato (AVM). Si fa presente che, ai fini dei presenti standard, le valutazioni formulate sulla base di un modello AVM sono da intendersi alla stregua di **valutazioni** fornite per iscritto (vedere **PS 1, paragrafo 1.4**). Di conseguenza, i valutatori devono essere al corrente e consapevoli di ciò che comporta l'accettazione o la modifica manuale di una valutazione basata su AVM. Il cliente può anche richiedere un servizio limitato che preveda restrizioni su **assunzioni** effettuate in conformità al **VPS 2**.
- 2** È accettabile che un cliente possa talvolta richiedere questo livello di servizio, ma è compito del valutatore discutere i requisiti e le necessità del cliente prima di presentare il rapporto. Tali incarichi, ove riferiti a **immobili**, sono spesso chiamati **valutazioni** "drive-by", "desk-top" o "pavement".
- 3** Il valutatore deve inoltre considerare se la limitazione è ragionevole in relazione allo scopo per cui si richiede la **valutazione**. Può prendere in considerazione la possibilità di accettare l'incarico subordinandolo a determinate condizioni, per esempio che la **valutazione** non debba essere pubblicata o comunicata a **terzi**.
- 4** Se il valutatore ritiene che non sia possibile fornire una **valutazione** attendibile, ancorché su basi informative limitate, deve rinunciare al mandato.
- 5** Il valutatore deve chiarire, quando conferma di accettare un mandato di questo tipo, che la natura delle limitazioni, le eventuali **assunzioni** che ne derivano e l'impatto sulla precisione della **valutazione** saranno indicati nel rapporto. (Vedere anche **VPS 3**.)
- 6** Lo standard **VPS 2** specifica i requisiti generali relativi ai **sopralluoghi**.

jj) Natura e fonte/i delle informazioni che saranno utilizzate dal valutatore

La natura e la fonte di eventuali informazioni rilevanti su cui basare la valutazione, nonché l'entità di eventuali verifiche da condurre nel corso del processo di valutazione, devono essere identificate, concordate e registrate.

A tal fine, il termine "informazioni" include sia i dati che altri input analoghi.

Implementazione

- 1** Nel caso in cui il cliente fornisca informazioni su cui basare la valutazione, il valutatore è tenuto a specificarle in modo chiaro nei **termini dell'incarico** citandone, ove opportuno, la fonte. In ogni caso, il valutatore deve giudicare il presumibile grado di affidabilità delle informazioni fornite dal cliente, facendo attenzione a riconoscere e non superare i limiti delle proprie qualifiche e competenze in materia.

- 2 Il cliente può attendersi che il valutatore esprima una valutazione, e a sua volta quest'ultimo può voler esprimere una valutazione su determinate questioni ambientali, sociali o legali che influiscano sul *valore*. Il valutatore deve pertanto chiarire nel rapporto quali informazioni debbano essere verificate dai consulenti legali del cliente o da altre parti interessate prima che la *valutazione* possa essere utilizzata o pubblicata.

k) Tutte le *assunzioni* e *assunzioni speciali*

Tutte le **assunzioni** e le **assunzioni speciali** da formulare durante l'esecuzione dell'incarico di valutazione e la stesura del relativo rapporto devono essere individuate e registrate:

- Per **assunzioni** si intendono quegli elementi che è ragionevole accettare come fatti nel contesto di un incarico di valutazione senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche. Si tratta di elementi che, una volta dichiarati, devono essere accettati come presupposti ai fini della valutazione o di altri pareri forniti.
- Per **assunzione speciale** si intende un'**assunzione** nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla **data di valutazione**, oppure un'**assunzione** che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla **data di valutazione**.

Devono essere formulate esclusivamente **assunzioni** e **assunzioni speciali** che siano ragionevoli e attinenti allo scopo per cui viene eseguito l'incarico di valutazione.

Implementazione

- 1 Spesso le *assunzioni speciali* sono utilizzate per illustrare l'effetto sul valore di un mutamento di alcune circostanze. Seguono alcuni esempi di *assunzioni speciali*:
- considerare un edificio ancora da costruire come già completato alla data di *valutazione*;
 - considerare in essere alla *data di valutazione* uno specifico contratto che in realtà non è stato concluso;
 - valutare uno strumento finanziario sulla base di una curva dei rendimenti diversa da quella che verrebbe utilizzata da un ordinario operatore di mercato.
- 2 Per ulteriori indicazioni in materia di *assunzioni* e *assunzioni speciali*, ivi compreso il caso di valori prospettici (ad esempio riferiti al futuro stato del bene o qualsiasi fattore rilevante per la relativa *valutazione*) si rimanda al **VPS 4**.

l) Formato del rapporto

Il valutatore deve stabilire il formato del rapporto e le modalità di comunicazione della **valutazione**.

Implementazione

- 1 Lo standard **VPS 3** definisce i requisiti minimi richiesti per la stesura dei rapporti. Se, in casi eccezionali, si concorda di escludere uno qualsiasi dei contenuti minimi previsti, tali esclusioni saranno trattate come *deroghe*, purché esse siano pattuite nei *termini dell'incarico*, siano correttamente indicate nel rapporto di valutazione e non rendano il rapporto fuorviante e/o professionalmente inadeguato al suo scopo specifico.
- 2 Un rapporto stilato in conformità al presente standard e al **VPS 3** non deve essere definito come un "certificato" o una "dichiarazione", in quanto l'uso di queste espressioni implica una garanzia o un livello di certezza spesso inappropriati. Tuttavia, il valutatore può usare il termine "certificato", o definizioni simili, nel testo di un rapporto, se è noto che la *valutazione* deve essere presentata per uno scopo che richiede la certificazione formale del valore.

- 3 I valutatori devono tenere presente che, in alcuni Paesi, i termini “certificato di valore”, “certificato di valutazione” e “dichiarazione di valore” designano documenti con uno specifico significato legale. Un elemento comune è che questi documenti richiedono una semplice conferma del prezzo o del valore, senza alcuna necessità di comprensione del contesto, delle *assunzioni* fondamentali o dei processi analitici a supporto dell'importo indicato. Un valutatore che abbia precedentemente fornito una *valutazione* o una consulenza in merito a una transazione che coinvolga il bene in questione, può stilare un documento del genere laddove il cliente sia tenuto a fornirlo per legge.

m) Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto

Nel caso in cui sia necessario od opportuno limitare l'uso della consulenza valutativa o la cerchia di coloro che la potranno utilizzare, ciò deve essere indicato con chiarezza.

Implementazione

- 1 Il valutatore ha l'obbligo di specificare l'uso consentito e gli eventuali limiti alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto di valutazione.
- 2 Le limitazioni hanno efficacia solo se comunicate al cliente in anticipo.
- 3 È opportuno che il valutatore tenga in considerazione che eventuali assicurazioni che lo proteggono da rivendicazioni per presunta negligenza in base a polizze di responsabilità civile professionale (PIL) possono richiedere che il valutatore sia in possesso di particolari qualifiche e che in ogni rapporto e *valutazione* siano inserite determinate clausole limitanti. In tal caso, occorre citare esattamente le clausole di polizza, a meno che l'assicuratore ne accetti una modifica o la completa omissione. In caso di dubbio, i valutatori devono consultare la polizza assicurativa prima dell'accettazione dell'incarico.
- 4 Alcune *valutazioni* sono destinate a scopi per cui l'esclusione della responsabilità verso *terzi* è proibita dalla legge o da un'autorità esterna. In altri casi occorre chiarire o concordare la fattispecie con il cliente, tenendo in considerazione anche il giudizio del valutatore.
- 5 Per incarichi di valutazione finalizzati alla concessione prestiti con garanzia su immobili, è necessario prestare particolare attenzione alle questioni di responsabilità verso *terzi*.

n) Conferma che la valutazione sarà condotta in conformità agli IVS

Il valutatore deve fornire:

conferma che la **valutazione** sarà condotta in conformità agli **International Valuation Standards (IVS)** e che il valutatore verificherà l'adeguatezza di tutti gli input significativi,

ovvero (in base agli specifici requisiti del cliente)

conferma che la **valutazione** sarà condotta in conformità agli **Standard globali di valutazione RICS**, che incorporano gli IVS e (ove applicabile) il relativo supplemento nazionale o giurisdizionale RICS. Ove opportuno, tale conferma può essere sintetizzata facendo semplicemente riferimento al Red Book Global.

In entrambi i casi, si dovrà aggiungere una nota di accompagnamento e la spiegazione di eventuali **deroghe** agli IVS o al Red Book Global. Eventuali **deroghe** dovranno essere identificate e motivate. Non sono in alcun caso consentite **deroghe** che comportino la formulazione di **valutazioni** fuorvianti.

Implementazione

- 1 Non c'è differenza sostanziale tra le formule di dichiarazione di conformità agli standard sopra riportate, che possono essere utilizzate in base ai particolari requisiti dell'incarico di *valutazione*. Alcuni clienti vorranno espressamente avere conferma che la *valutazione*

sia stata effettuata in conformità agli IVS, ed è assolutamente logico fornire tale conferma. In tutti gli altri casi, la conferma che la *valutazione* è stata effettuata in conformità al Red Book Global implica anche la duplice assicurazione di conformità agli standard IVS e agli standard professionali RICS nel complesso.

- 2 Eventuali riferimenti al Red Book Global senza riferimento all'anno di pubblicazione si intenderanno riferiti alla versione degli standard RICS applicabili alla *data di valutazione*, purché antecedente o coincidente con la *data del rapporto*. Laddove debba essere fornita una "proiezione di valore" (vale a dire, un valore relativo a una data successiva alla *data del rapporto*) la *data del rapporto* determina quale versione del Red Book Global sia applicabile.
- 3 La dichiarazione di conformità deve richiamare l'attenzione su eventuali *deroghe* (vedere **PS 1, sezione 6**). Laddove si introduca una *deroga* che non abbia carattere obbligatorio, non sarà possibile dichiarare la conformità agli IVS.
- 4 Ove si debbano applicare altri standard di valutazione, specifici per una particolare giurisdizione, ciò deve essere concordato e indicati nei *termini dell'incarico*.

o) Criterio per la determinazione dell'onorario

Implementazione

- 1 L'ammontare dell'onorario è un aspetto da definire insieme al cliente, a meno che non esista un onorario base stabilito da un organismo esterno che vincoli entrambe le parti. RICS non pubblica alcun prospetto degli onorari consigliati.

p) Per le società di valutazione "regulated by RICS", un riferimento alla procedura per la gestione dei reclami, copia della quale deve essere disponibile su richiesta

Implementazione

- 1 Questo requisito ha lo scopo di sottolineare il dovere, da parte delle *società di valutazione regolate da RICS*, di agire in conformità con il codice deontologico RICS per le società di valutazione ("*RICS Rules of Conduct for Firms*").

q) una dichiarazione relativa al fatto che la conformità ai presenti standard potrà essere soggetta a controllo, ai sensi del codice deontologico e delle procedure disciplinari di RICS

Implementazione

- 1 Questa disposizione ha lo scopo di avvertire il cliente della possibilità che si indaghi sulla conformità della *valutazione* a questi standard.
- 2 Per indicazioni sulle modalità operative del sistema di monitoraggio, comprese le questioni relative alla riservatezza, consultare il sito: www.rics.org/regulation.
- 3 I clienti devono essere consapevoli del fatto che questa dichiarazione non può essere validamente resa da alcun valutatore che non sia un *membro RICS* o che non agisca sotto l'egida di una *società di valutazione* regolata da RICS od operante nell'ambito di un accordo in conformità a **PS 1, Sezione 8**.

r) Una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate

Implementazione

- 1 Le questioni del rischio, della responsabilità e dell'assicurazione sono strettamente correlate. Non essendo ancora completa l'applicazione globale delle nuove linee guida, si raccomanda ai *membri RICS* di verificare quali Linee guida RICS siano applicabili nella rispettiva giurisdizione, consultando il sito www.rics.org/uk/regulation1/firm-and-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii-and-valuation-guidance/

VPS 2 Sopralluoghi, indagini e registri

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) 102, Investigations and compliance (Indagini e conformità);
- specifica ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS* finalizzati a migliorare la comprensione da parte del cliente del processo di valutazione e del rapporto;
- affronta aspetti specifici dell'implementazione che possono presentarsi in casi specifici.

1 Sopralluoghi e indagini

I **sopralluoghi** e le indagini devono sempre essere condotti al livello di approfondimento necessario a fornire una **valutazione** professionalmente adeguata allo scopo specifico. Il valutatore è tenuto a prendere adeguate misure per verificare le informazioni utilizzate per la preparazione della **valutazione**, nonché a chiarire con il cliente, qualora non ancora pattuite, eventuali **assunzioni** su cui la valutazione si fonderà.

Questi principi generali sono integrati dai seguenti requisiti aggiuntivi contenuti negli standard **VPS 1** e **VPS 3**:

- Eventuali limitazioni o restrizioni relative al **sopralluogo**, alle indagini e/o alle analisi da svolgersi ai fini dell'incarico di valutazione devono essere identificate e indicate nei **termini dell'incarico** (VPS 1, paragrafo 3.2(i)) e nel rapporto (VPS 3, paragrafo 2.2(h)).
- In caso di indisponibilità di informazioni rilevanti dovuta a una limitazione delle indagini prevista dalle condizioni dell'incarico e, nel caso in cui l'incarico venga accettato, tali restrizioni ed eventuali necessarie **assunzioni** o **assunzioni speciali** formulate per effetto della suddetta restrizione, devono essere identificate e registrate nei **termini dell'incarico** (VPS 1, paragrafo 3.2(i)) e nel rapporto (VPS 3, paragrafo 2.2(h)).

Implementazione

- 1.1** Nel definire i **termini dell'incarico**, il valutatore deve concordare in quale misura il bene debba essere ispezionato e in quale misura debbano essere condotte le indagini – vedere **VPS 1**.
- 1.2** Nel determinare l'entità delle prove necessarie, occorre una capacità di giudizio professionale per assicurare che le informazioni che si otterranno siano adeguate allo scopo della **valutazione** e coerenti con la **base di valore** adottata. In ogni caso, il valutatore deve giudicare il grado di affidabilità delle informazioni fornite e, nell'esprimere il proprio giudizio, deve prestare attenzione a riconoscere e non superare i limiti delle proprie qualifiche e competenze in materia.
- 1.3** Durante il sopralluogo o l'esame di una proprietà o di altro bene materiale, il grado di approfondimento delle indagini varierà a seconda della natura della proprietà e dello scopo della **valutazione**. Tranne che nelle circostanze descritte nella seguente sezione "Aggiornamento della valutazione senza un nuovo sopralluogo", si rammenta ai valutatori che la scelta su base volontaria di omettere un **sopralluogo** o la **valutazione** di beni materiali può aumentare in misura inaccettabile il grado di rischio nella consulenza valutativa richiesta – essi dovranno pertanto procedere a un'attenta valutazione del rischio prima di procedere: vedere **VPS 1, paragrafo 3.2(i)** in relazione ai "servizi limitati", ivi incluso il ricorso a modelli di valutazione automatizzati.

- 1.4** Ove sia necessario effettuare o verificare misurazioni, i *membri RICS* devono tenere conto degli International Property Measurement Standards, ove applicabili. Per maggiori dettagli si rimanda agli standard professionali RICS per la *misurazione degli immobili* (vedere www.rics.org/propertymeasurement).
- 1.5** La VPGA 8 offre commenti dettagliati su questioni evidenti o da valutare durante il *sopralluogo di immobili*, ivi incluse le questioni che rientrano nell'ambito generale della "sostenibilità e questioni ambientali". Tali fattori acquistano una crescente importanza in termini di percezione da parte del mercato e di influenza sullo stesso, e pertanto è essenziale che i valutatori tengano nella dovuta considerazione la loro rilevanza e il loro significato in relazione ai singoli incarichi di valutazione.
- 1.6** Conformemente allo standard **PS 2, paragrafo 2.4** e al **VPS 1, paragrafo 3.2(j)**, il valutatore è tenuto a prendere adeguate misure per verificare le informazioni utilizzate per la preparazione della *valutazione*, nonché a chiarire con il cliente, qualora non ancora pattuite, eventuali necessarie *assunzioni* che saranno formulate. Un cliente può richiedere, oppure accettare, che sia utilizzata una certa *assunzione*; tuttavia, se il valutatore – a seguito di un *sopralluogo* o di un esame – dovesse ritenere tale *assunzione* in contrasto con i fatti osservati, purché essa sia realistica, rilevante e valida nelle circostanze della specifica *valutazione*, potrà continuare ad essere utilizzata, ma costituirà una *assunzione speciale* (vedere **VPS 4, sezione 9**).
- 1.7** In caso di indisponibilità di informazioni rilevanti in quanto le condizioni dell'incarico non prevedono l'effettuazione del *sopralluogo*, oppure prevedono limitazioni a *sopralluogo* e indagini, se l'incarico viene accettato, la *valutazione* sarà svolta sulla base di informazioni limitate e si applicherà il **VPS 1, paragrafo 3.2(j)**. Ogni eventuale restrizione al *sopralluogo* o all'esame, ovvero la mancanza di informazioni rilevanti, dovrà essere indicata nei *termini dell'incarico* e nel rapporto di valutazione. Se il valutatore ritiene che non sia possibile fornire una *valutazione* attendibile, ancorché su basi informative limitate, deve rinunciare al mandato.
- 1.8** Quando un incarico di valutazione implica l'uso di informazioni fornite da parti diverse dal valutatore, il valutatore dovrà considerare se tali informazioni attendibili e possano essere utilizzate senza penalizzare la credibilità dell'opinione sul valore. In tal caso, l'incarico potrà essere accettato. Gli input significativi forniti al valutatore (ad esempio, da parte del management o dei proprietari) che influiscono in misura sostanziale sul risultato della valutazione, ma sui quali il valutatore ritiene vi sia qualche elemento di dubbio, richiederanno una valutazione, indagini e/o conferma, a seconda dei casi. Nei casi in cui la credibilità o l'attendibilità delle informazioni fornite non possa essere supportata, tali informazioni non dovranno essere utilizzate.
- 1.9** Il valutatore dovrebbe verificare con ragionevole diligenza qualsiasi informazione fornita od ottenuta, e le eventuali limitazioni a tale verifica devono essere dichiarate in maniera chiara. (Vedere **VPS 1**). Durante la preparazione di *valutazioni* finalizzate a *rendiconti economico-finanziari*, il valutatore deve essere disposto a discutere con gli auditor del cliente, o con altro consulente professionale o autorità competente, l'adeguatezza di eventuali assunzioni formulate.
- 1.10** Un valutatore che soddisfi i criteri dello standard **PS 2, sezione 2**, avrà familiarità, se non esperienza, riguardo a molti dei fattori che influenzano il tipo di proprietà, ivi inclusa, all'occorrenza, la sua ubicazione. Nel caso in cui il valutatore sia a conoscenza di un problema reale o potenziale che possa influire sul valore, o qualora si evidenzino un simile problema a seguito di un *sopralluogo* o di un esame della proprietà, incluse, all'occorrenza, le aree circostanti, o in conseguenza di normali richieste di informazioni, ciò va segnalato al cliente entro e non oltre la data di pubblicazione del rapporto, e idealmente in anticipo nei casi in cui il problema abbia un impatto significativo.

2 Aggiornamento della valutazione di immobili precedentemente valutati senza un nuovo sopralluogo

Implementazione

- 2.1** L'aggiornamento della valutazione di un immobile precedentemente valutato dal valutatore o dalla *società di valutazione* non deve essere effettuato senza un nuovo *sopralluogo*, a meno che il valutatore non abbia la certezza che le caratteristiche fisiche della proprietà e il contesto della sua ubicazione non abbiano subito modifiche sostanziali dall'ultimo incarico di valutazione.
- 2.2** È accettato che i clienti possano avere bisogno di aggiornare a intervalli regolari la *valutazione* delle loro proprietà e che non sia sempre necessario un nuovo *sopralluogo* in ogni occasione. Si può aggiornare una valutazione senza un nuovo *sopralluogo*, a patto che il valutatore abbia ispezionato la proprietà in precedenza e che il cliente confermi che le caratteristiche fisiche della proprietà e il contesto in cui è situata non abbiano subito alcun cambiamento sostanziale. I *termini dell'incarico* devono indicare che è stata formulata questa *assunzione*.
- 2.3** Il valutatore deve ottenere dal cliente informazioni sulle variazioni, attuali o previste, dei ricavi derivanti dalla locazione delle proprietà a reddito e su qualsiasi altro mutamento di rilievo delle caratteristiche non fisiche di ciascuna proprietà, quali altri termini di locazione, permessi urbanistici, avvisi legali, ecc. Il valutatore deve inoltre considerare l'eventuale probabilità che siano subentrate modifiche di fattori di *sostenibilità* tali da influire sulla *valutazione*.
- 2.4** Se il cliente comunica che sono avvenute modifiche sostanziali, o se il valutatore viene a conoscenza per altra via o ha validi motivi di ritenere che tali modifiche possano essere avvenute, quest'ultimo dovrà ispezionare nuovamente la proprietà. In tutti gli altri casi, la determinazione dell'intervallo tra i *sopralluoghi* spetta al giudizio professionale del valutatore che, oltre ad altri aspetti, prenderà in considerazione la tipologia e l'ubicazione della proprietà.
- 2.5** Qualora il valutatore ritenga inappropriato aggiornare una valutazione senza un nuovo *sopralluogo* a causa di cambiamenti sostanziali, del tempo trascorso o per altre ragioni, potrà comunque accettare un mandato di questo tipo purché il cliente confermi per iscritto, prima della consegna del rapporto, che quest'ultimo è richiesto esclusivamente per finalità di gestione interna, che non verrà pubblicato né comunicato a *terzi*, e inoltre che lo stesso cliente si assume la responsabilità dei relativi rischi. Questa condizione deve essere espressa in modo inequivocabile nel rapporto e si dovrà inoltre dichiarare esplicitamente il divieto di divulgazione del rapporto.

3 Tracciabilità della valutazione

Occorre tenere un'adeguata registrazione dei *sopralluoghi* e delle indagini, nonché degli altri principali dati di partenza utilizzati, in un formato adeguato.

Implementazione

- 3.1** I dettagli del *sopralluogo* e di eventuali indagini devono essere registrati chiaramente e accuratamente, in modo non ambiguo o fuorviante e senza creare false impressioni.
- 3.2** Per mantenere correttamente traccia degli audit effettuati e per poter rispondere correttamente a una futura richiesta di informazioni, è necessario redigere e conservare, in un formato adeguato, delle note leggibili (ivi comprese eventuali fotografie o altre immagini) in merito a quanto emerso dal *sopralluogo* e, in particolare, ai limiti dello stesso e alle circostanze in cui è stato condotto. Le note devono includere anche i principali dati di

partenza utilizzati e tutti i calcoli, così come le indagini e le analisi prese in considerazione nel formulare la *valutazione*.

- 3.3** Sebbene non vi sia alcun obbligo in tal senso, si raccomanda vivamente ai valutatori di raccogliere e registrare, man mano che si rendono disponibili, una sufficiente quantità di informazioni pertinenti in tema di *sostenibilità*, anche se al momento non influiscono sul valore, in modo da renderle disponibili per fini di comparabilità in futuro. Ciò potrebbe essere particolarmente utile quando il valutatore sia incaricato di presentare periodicamente rapporti a un cliente.
- 3.4** Tutte le note e i documenti devono essere redatti e conservati in un formato adeguato. Il periodo adeguato di conservazione dipenderà dallo scopo della *valutazione* e dalle circostanze del caso, tenendo comunque conto di eventuali requisiti di legge o normativi applicabili.

VPS 3 Rapporti di valutazione

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) 103 Reporting (Stesura del rapporto);
- specifica ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS* finalizzati a migliorare la comprensione e l'utilizzo dei rapporti da parte del cliente;
- affronta aspetti specifici dell'implementazione che possono presentarsi in casi specifici.

1 Principi generali

Il rapporto deve:

- **indicare chiaramente e accuratamente le conclusioni della *valutazione*, in modo non ambiguo o fuorviante e senza creare false impressioni. Ove opportuno, il valutatore deve richiamare l'attenzione (e fornire commenti) su qualsiasi aspetto che possa influire sul grado di certezza o di incertezza della *valutazione* con riferimento al seguente punto (o);**
- **trattare tutti gli aspetti concordati tra il cliente e il valutatore nei *termini dell'incarico* (oggetto dell'incarico) (vedere VPS 1).**

- 1.1** In breve, il rapporto di valutazione deve consentire a chi legge di capire senza fraintendimenti le opinioni espresse dal valutatore ed essere formulato in termini leggibili e comprensibili da chi non abbia una previa conoscenza dell'attività o della passività oggetto della valutazione.
- 1.2** Il formato e i dettagli del rapporto devono essere concordati tra valutatore e cliente e indicati nei *termini dell'incarico*. Devono sempre essere proporzionati al compito e, con riguardo alla stessa *valutazione*, essere professionalmente adeguati allo scopo. Se il rapporto deve essere redatto su un modello fornito dal cliente o in un formato da questi specificato che ometta il riferimento a una o più delle seguenti voci, il contratto di servizio iniziale o i *termini dell'incarico* (oppure un'opportuna combinazione di entrambi) devono trattare in modo chiaro questi aspetti. In caso contrario, la *valutazione* potrebbe non essere condotta in modo conforme ai presenti standard globali. A questo proposito, vedere anche **VPS 1(l)**.
- 1.3** Nel caso in cui si debbano redigere, per un singolo cliente e in un determinato periodo di tempo, più rapporti con *termini dell'incarico* identici, è necessario specificare al cliente e a chiunque possa fare affidamento sulla consulenza valutativa fornita, che i *termini dell'incarico* e il modulo del rapporto devono sempre essere letti congiuntamente.
- 1.4** Il valutatore può fornire al cliente, prima di avere completato il rapporto stesso, una consulenza valutativa preliminare, oppure una bozza del rapporto o della *valutazione* (vedere **PS 2, paragrafi 3.12–3.15**). È in ogni caso essenziale chiarire che le indicazioni fornite hanno natura preliminare o provvisoria, in attesa della pubblicazione del rapporto formale e definitivo.
- 1.5** Si rammenta ai *membri RICS* che tutte le consulenze valutative fornite, sotto qualsiasi forma, comportano una responsabilità potenziale nei confronti del cliente o, in determinate circostanze, anche nei confronti di una o più *terze parti*. Occorre prestare la massima attenzione a identificare e comprendere quando e come tali responsabilità insorgano, o possano insorgere, e la loro probabile entità. Vedere il **paragrafo 2.2(p)** di seguito.

- 1.6** I termini “certificato di valore”, “certificato di valutazione” e “dichiarazione di valore” non devono essere utilizzati nell’ambito di consulenze valutative. Tuttavia, il valutatore può usare l’aggettivo “certificato”, o definizioni simili, nel testo di un rapporto, se è noto che la *valutazione* deve essere presentata per uno scopo che richiede la certificazione formale di un’opinione sul valore. (Vedere **VPS 1(I)**.)

2 Contenuti del rapporto

- 2.1** I rapporti di valutazione devono affrontare le seguenti questioni, che rispecchiano i requisiti previsti nel **VPS 1** per i *termini dell’incarico* (oggetto dell’incarico). Sebbene i rapporti spesso possano iniziare con l’identificazione dell’attività (o passività) e con la conferma dello scopo della *valutazione*, si raccomanda comunque vivamente ai valutatori, ove possibile, di considerare e seguire le seguenti voci nell’elaborazione dei rapporti, per assicurarsi che siano coperte tutte le questioni rilevanti:

- a** identificazione e status del valutatore;
- b** identificazione del cliente e di qualsiasi altro destinatario o utilizzatore;
- c** scopo della valutazione;
- d** identificazione della/e attività o della/e passività da valutare;
- e** base/i di valore adottata/e;
- f** data di valutazione;
- g** livello di approfondimento delle indagini;
- h** natura e fonte/i delle informazioni su cui fare affidamento;
- i** assunzioni e assunzioni speciali;
- j** limitazioni all’uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto;
- k** conferma che l’incarico è stato eseguito in conformità agli standard IVS;
- l** approccio e razionali utilizzati per la valutazione;
- m** risultato della/e valutazione/i;
- n** data del rapporto di valutazione;
- o** commento su qualsiasi incertezza rilevante riguardo alla valutazione dove è essenziale assicurare chiarezza da parte dell’utilizzatore;
- p** una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate.

- 2.2** Ogni voce del rapporto è sviluppata in modo più approfondito qui di seguito. I principi più importanti sono indicati in grassetto. Il testo di accompagnamento che segue specifica le modalità di interpretazione e di implementazione dei principi nei singoli casi.

a) Identificazione e status del valutatore

Il valutatore può essere un individuo o un membro di una **società di valutazione**. Il rapporto deve includere:

- la firma del singolo valutatore responsabile dell’incarico di valutazione;
- una dichiarazione in cui si affermi che il valutatore è in grado di fornire una **valutazione** obiettiva e imparziale, e che dispone delle competenze necessarie ad assumere l’incarico di valutazione.

Se il valutatore ha ottenuto un'assistenza sostanziale da altri in relazione a qualunque aspetto dell'incarico, si dovranno indicare nel rapporto la natura di tale assistenza e in quale misura vi sia fatto affidamento.

Implementazione

- 1** Una *valutazione* è responsabilità di un singolo *membro RICS*. RICS non consente che una *valutazione* sia formulata da una “*società di valutazione*”, sebbene sia accettabile l'uso della formula “per conto di” unitamente all'apposizione della firma del valutatore responsabile.
- 2** In ogni caso, deve essere indicata chiaramente la designazione professionale (es. MRICS) o altra qualifica professionale rilevante del firmatario.
- 3** Se specificamente richiesto, il valutatore deve dichiarare se sta agendo da *valutatore interno* o *esterno*, secondo le definizioni riportate nel glossario RICS. Tuttavia, per alcune finalità in singole giurisdizioni potrebbero trovare applicazione altre definizioni di questi termini, che dovranno essere riconosciute nei *termini dell'incarico* (presupponendo che il valutatore risponda ai criteri specificati nella definizione) ed esplicitate nel rapporto. Se sono stati adottati altri criteri riguardo allo status di un valutatore, questi devono essere nuovamente dichiarati e deve essere riportata una dichiarazione di conformità agli stessi.
- 4** Nel considerare l'entità di eventuali coinvolgimenti sostanziali (sia passati che attuali o possibili in futuro), il valutatore deve fare riferimento ai requisiti dello standard **PS 2, sezione 8**. Qualsiasi dichiarazione o affermazione formulata in conformità al **VPS 1, paragrafo 3.2(a)(3)**, deve essere riportata nel rapporto di valutazione. Se non vi è stato alcun precedente coinvolgimento sostanziale, è necessario includere nel rapporto una dichiarazione in merito. Si veda anche lo standard **PS 2** in merito alla risoluzione dei conflitti d'interesse.
- 5** È necessario dichiarare che il valutatore ha una conoscenza adeguata e aggiornata del mercato specifico, a livello locale, nazionale e internazionale (secondo i casi), e capacità professionali e conoscenze sufficienti per effettuare la *valutazione* con competenza. Se alla elaborazione del rapporto hanno collaborato più valutatori nell'ambito di una *società di valutazione*, è necessaria una conferma che il **paragrafo 2.7 dello standard PS 2** sia stato rispettato, sebbene non sia necessario fornire alcun dettaglio.
- 6** Nel caso in cui il valutatore includa nel rapporto una *valutazione* formulata da un altro valutatore o da un'altra *società di valutazione*, in veste di subappaltatori o di consulenti terzi su uno o più aspetti, si rimanda al successivo punto **(j), sottoparagrafi 4-5**.
- 7** In alcuni Paesi, gli standard di valutazione specifici della singola giurisdizione potrebbero richiedere ulteriori dichiarazioni circa lo status del valutatore.

b) Identificazione del cliente e di qualsiasi altro destinatario

Occorre identificare la parte che ha commissionato l'incarico di valutazione e qualsiasi altra parte che, secondo quanto definito, possa utilizzare i relativi risultati (vedere anche il successivo punto (j), Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione del rapporto).

Implementazione

- 1** Il rapporto deve essere indirizzato al cliente o ai suoi rappresentanti. Qualora il destinatario del rapporto non coincida con il cliente, occorrerà specificare l'origine dell'incarico e l'identità del cliente. Devono essere anche indicati eventuali altri destinatari o utilizzatori noti del rapporto.
- 2** In alcuni casi, il valutatore potrebbe non essere in grado di escludere la responsabilità nei confronti di *terzi* (vedere **PS 2, sezione 5**). Qualsiasi eventuale limitazione alla divulgazione

di una *valutazione* basata su informazioni o istruzioni limitate deve essere indicata (vedere **VPS 1, paragrafo 3.2(j)**).

c) *Scopo della valutazione*

Lo scopo dell'incarico di valutazione deve essere indicato in modo chiaro.

Implementazione

- 1 Il rapporto deve indicare lo scopo della *valutazione* in modo inequivocabile. Nel caso in cui il cliente non ne fornisca indicazione, il valutatore deve chiedere chiarimenti in merito. Il rapporto di valutazione deve contenere un'adeguata dichiarazione che chiarisca le circostanze.

d) *Identificazione della/e attività o della/e passività da valutare*

L'attività o la passività oggetto dell'incarico di valutazione deve essere individuata in modo chiaro. Potrebbe essere necessario chiarire la distinzione fra il "bene" e il "diritto/titolo" su tale bene, o ancora il "diritto d'uso" dello stesso.

Se la *valutazione* riguarda un bene utilizzato congiuntamente ad altri occorrerà chiarire se tali beni:

- siano o meno inclusi nell'incarico di valutazione;
- siano esclusi ma si presumano disponibili; o ancora
- siano esclusi e si presumano non disponibili.

Se la *valutazione* riguarda un diritto/titolo frazionario relativo a un'attività o passività, occorrerà chiarire la relazione del diritto/titolo frazionario da valutare rispetto a tutti gli altri diritti/titoli frazionari e agli obblighi connessi alla titolarità del diritto/titolo frazionario, ove presenti, verso i titolari di altri diritti/titoli frazionari.

Occorre dedicare particolare attenzione all'identificazione di portafogli, "catene" e gruppi di proprietà. È essenziale considerare aspetti come le "suddivisioni in lotti" o i "raggruppamenti", l'identificazione delle diverse categorie di proprietà o di attività, nonché eventuali *assunzioni* o *assunzioni speciali* correlate alle circostanze in cui le proprietà, le attività, le passività o le "catene" saranno offerte sul mercato.

Implementazione

- 1 È necessario indicare il diritto/titolo di ogni attività o passività. È fondamentale chiarire la distinzione tra le caratteristiche del bene nella sua interezza e lo specifico diritto o titolo oggetto della valutazione. Se il bene è un immobile, deve essere indicato se è vuoto e con quale probabilità potrebbe diventarlo (se richiesto).
- 2 Se i beni sono ubicati in più di un Paese, il rapporto deve elencare separatamente i beni che si trovano in ogni singolo Paese e, di norma, deve essere predisposto in modo che tutti i beni ubicati nello stesso Paese siano raggruppati insieme. È necessario indicare il diritto/titolo di ogni attività o passività.
- 3 Nel caso in cui i *termini dell'incarico* richiedano la distinzione delle attività o passività in base al rispettivo uso, categoria o classe, il rapporto dovrà essere strutturato in base alle distinzioni così definite.
- 4 In caso di dubbi riguardo a ciò che costituisce una singola proprietà o un singolo bene, il valutatore dovrebbe in genere suddividere o raggruppare le proprietà da sottoporre a *valutazione* nel modo che presumibilmente si sceglierebbe in caso di loro vendita effettiva. Tuttavia, il valutatore deve discutere le opzioni con il cliente e deve confermare l'approccio adottato sia nei *termini dell'incarico*, sia nel rapporto. Per ulteriori indicazioni in merito a portafogli, "catene" e gruppi di proprietà, ivi incluso il formato dei rapporti, vedere VPGA 9.

e) Base/i di valore adottata/e

La **base di valore** deve essere adeguata allo scopo della valutazione. È necessario citare o spiegare la fonte della definizione di qualsiasi **base di valore** utilizzata.

Il presente requisito non si applica a revisioni di valutazioni che non prevedano la formulazione di valutazioni o commenti in merito alla **base di valore** utilizzata.

Implementazione

- 1 La *base di valore*, insieme alla sua definizione (ma non al quadro concettuale esplicativo o ad altro materiale esplicativo di supporto), deve essere dichiarata per esteso nel rapporto.
- 2 Fatto salvo quanto diversamente concordato nei *termini dell'incarico*, il valutatore non è tenuto a fornire una *valutazione* basata su *basi di valore* alternative. Tuttavia, se la *base di valore* non è basata sul mercato e la valutazione differisce sostanzialmente dal *valore di mercato*, potrebbe essere opportuno aggiungere una dichiarazione esplicativa, ove necessario ad assicurare che l'utilizzatore della *valutazione* sia informato della possibilità che, per quanto pertinente in relazione allo scopo specificato, tale *valutazione* non abbia alcuna relazione con il prezzo che si potrebbe ottenere se l'attività o la passività fossero messe in vendita sul mercato.
- 3 Qualora, in casi eccezionali, venga fornita una *valutazione* relativa a una data futura, ciò dovrà essere esplicitamente dichiarato (si veda il successivo **paragrafo (f)** e **VPS 4, paragrafo 2.5**). Tale valutazione dovrà sempre essere indicata separatamente, accompagnata da una conferma di conformità alla legislazione in vigore e/o agli standard nazionali. Le proiezioni possono essere formulate in svariati modi e non costituiscono normalmente *basi di valore* a sé stanti. Tuttavia, poiché si fondano essenzialmente su *assunzioni speciali*, che potranno essere o meno convalidate dal verificarsi di determinati eventi, hanno una natura diversa rispetto alle valutazioni relative a una data attuale o passata e non devono essere fatte dichiarazioni che le pongano sullo stesso piano di queste ultime. In particolare, non devono mai essere descritte o dichiarate semplicemente come "*valore di mercato*".

f) Data di valutazione

La **data di valutazione** può non coincidere con la data di pubblicazione del rapporto di valutazione o con la data in cui devono essere effettuate o completate le indagini. In tal caso, occorrerà distinguere chiaramente le diverse date nel rapporto.

Questo requisito non si applica in caso di revisione di una valutazione, salvo qualora il revisore sia tenuto a fornire commenti sulla **data di valutazione** utilizzata nella **valutazione** da rivedere.

Implementazione

- 1 È necessario indicare la *data di valutazione* (vedere **VPS 1, paragrafo 3.2(h)**).
- 2 Il valutatore deve specificare se si è verificata una variazione importante delle condizioni del mercato, oppure nelle condizioni di una proprietà o portafoglio di proprietà, tra la *data di valutazione* (se precedente alla data del rapporto) e la data del rapporto. Potrebbe inoltre essere prudente, per il valutatore, portare all'attenzione del cliente il fatto che i valori si modificano nel tempo e che una *valutazione* formulata in una particolare data potrebbe non essere valida a una data precedente o successiva.
- 3 Quando si formula una proiezione del valore, occorre essere ancora più prudenti per assicurarsi che il cliente comprenda che il valore effettivo alla data futura, a prescindere dalla base adottata, potrà discostarsi dal valore riportato e, anzi, se ne discosterà con certezza quasi assoluta se, in tale data futura, lo stato del bene o le condizioni di mercato

non coincideranno con le *assunzioni speciali* formulate al momento della proiezione. Vedere anche il precedente **paragrafo (e)(3)**.

g) Livello di approfondimento delle indagini

Il rapporto deve indicare il livello di approfondimento delle indagini condotte, ivi comprese le limitazioni di tali indagini previste nei *termini dell'incarico* (oggetto dell'incarico).

Implementazione

- 1** Quando la valutazione ha per oggetto un immobile, il rapporto deve indicare la data e il tipo di *sopralluogo* svolto, facendo riferimento a qualsiasi parte della proprietà cui non sia stato possibile accedere (vedere **VPS 2**). Il valutatore dovrà prendere misure analoghe in relazione a *beni materiali mobili*, in funzione della categoria in oggetto.
- 2** Il valutatore deve indicare chiaramente se la *valutazione* è stata effettuata senza avere l'opportunità di svolgere un *sopralluogo* adeguato (vedere **VPS 2, paragrafi 1.2 e 1.7**) o un controllo equivalente.
- 3** Nel caso di aggiornamenti di *valutazioni* precedenti, il rapporto deve inoltre riportare eventuali accordi relativi alla necessità di un *sopralluogo* della proprietà, o alla frequenza con cui i *sopralluoghi* debbano essere condotti (vedere **VPS 2**).
- 4** Se la valutazione riguarda un elevato numero di proprietà, è accettabile una dichiarazione di carattere generale su questi temi (ossia riguardo al *sopralluogo*), a patto che essa non sia fuorviante.
- 5** Laddove l'oggetto della valutazione non sia un immobile o un *bene materiale mobile*, il rapporto dovrà indicare in quale misura sia stato possibile effettuare indagini.
- 6** Nel caso in cui la *valutazione* sia svolta sulla base di informazioni limitate, oppure si tratti dell'aggiornamento senza *sopralluogo* di una precedente *valutazione*, il rapporto deve riportare tutti i dettagli delle limitazioni (vedere anche **VPS 1, paragrafo 3.2(i)**).

h) Natura e fonte/i delle informazioni su cui fare affidamento

La natura e la fonte di eventuali informazioni rilevanti utilizzate durante il processo di valutazione, nonché le eventuali misure adottate per verificarle, devono essere dichiarate.

Nella misura in cui le informazioni fornite dalla parte committente o da un'altra parte non siano state verificate dal valutatore, ciò deve essere dichiarato in modo chiaro facendo riferimento, ove opportuno, alle eventuali dichiarazioni fornite dall'altra parte.

A tal fine, il termine "informazioni" include sia i dati che altri input analoghi.

Implementazione

- 1** Nel caso in cui il cliente abbia fornito le informazioni su cui basare la valutazione, il valutatore dovrà specificare in modo chiaro che le stesse sono contemplate o incluse nei *termini dell'incarico* (vedere **VPS 1**) citandone, ove opportuno, la fonte. In ogni caso, il valutatore deve giudicare il grado di affidabilità delle informazioni fornite e stabilire se siano necessarie ulteriori adeguate misure per verificarle.
- 2** Il valutatore deve chiarire se la *valutazione* sia stata eseguita in assenza di informazioni che normalmente sarebbero disponibili o reperibili. Il valutatore deve inoltre indicare nel rapporto se è necessario verificare (ove fattibile) una qualsiasi informazione o *assunzione* su cui si basa la *valutazione*, o se non sono state fornite le informazioni considerate essenziali.
- 3** Se una qualsiasi di queste informazioni o *assunzioni* è essenziale ai fini del risultato della *valutazione*, il valutatore deve chiarire che la *valutazione* non è attendibile in assenza

della suddetta verifica (vedere **VPS 1, paragrafo 3.2(j)**). In caso di aggiornamento della valutazione, occorre inserire una dichiarazione in merito a qualsiasi variazione di rilievo nelle informazioni comunicate dal cliente, o all'*assunzione* formulata, indicando che non sono state apportate modifiche rilevanti.

- 4 Il cliente può attendersi che il valutatore esprima una valutazione e, a sua volta, quest'ultimo potrebbe voler esprimere una valutazione su determinate questioni legali che influiscano sulla *valutazione*. In tal caso, il valutatore deve chiarire nel rapporto quali informazioni debbano essere verificate da parte dei consulenti legali del cliente o di altre parti interessate prima che la *valutazione* possa essere utilizzata o pubblicata.
- 5 È opportuno che i valutatori riportino anche eventuali informazioni aggiuntive di cui hanno potuto disporre, o da loro accertate, che a loro parere siano cruciali per permettere al cliente di comprendere la *valutazione* e avvalersene in relazione allo scopo per cui è stata effettuata.

i) Assunzioni e assunzioni speciali

Tutte le *assunzioni* e le eventuali *assunzioni speciali* formulate devono essere indicate in modo chiaro.

Implementazione

- 1 Tutte le *assunzioni* e le eventuali *assunzioni speciali* devono essere riportate per esteso nel rapporto, insieme a eventuali riserve e a una dichiarazione che esse sono state concordate con il cliente. Sia la conclusione della valutazione che l'eventuale riepilogo ("executive summary", ove presente) devono esplicitamente indicare tutte le *assunzioni speciali* formulate per giungere al dato riportato. Se le *assunzioni* variano a seconda del Paese, tale aspetto deve essere chiarito nel rapporto.

j) Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto

Nel caso in cui sia necessario od opportuno limitare l'uso della *valutazione* o la cerchia di coloro che la utilizzino, ciò deve essere indicato.

Implementazione

- 1 Il valutatore ha l'obbligo di specificare l'uso consentito, la distribuzione e la pubblicazione della *valutazione*.
- 2 Se lo scopo del rapporto richiede la pubblicazione di un riferimento allo stesso il valutatore deve fornire una bozza della dichiarazione da inserire nella pubblicazione. Tale bozza deve essere fornita come documento separato, che potrà essere allegato al rapporto.
- 3 Un rapporto può essere pubblicato in toto, per esempio nei rendiconti economico-finanziari di una società, ma è più comune che vi si faccia soltanto riferimento. In tal caso, è essenziale che il valutatore sia direttamente coinvolto nella dichiarazione ai fini della pubblicazione, per accertarsi che tutti i riferimenti siano accurati e che chi legge non sia indotto in errore. Ciò è particolarmente importante se il valutatore è chiamato ad assumersi la responsabilità di eventuali dichiarazioni pubblicate o di parti di dichiarazioni pubblicate.
- 4 Se non si deve pubblicare l'intero rapporto, la bozza di dichiarazione deve essere redatta in forma di documento separato e fornita al cliente contestualmente al rapporto. Il contenuto della dichiarazione può essere regolamentato da direttive stabilite da enti normativi locali, ma deve contenere quanto meno le seguenti informazioni:
 - il nome e la qualifica del valutatore, o della *società di valutazione* del valutatore;
 - l'indicazione se si tratti di un *valutatore interno* o *esterno* e, se richiesto, che i criteri specifici da adottare nell'uno o nell'altro caso siano stati rispettati;

- la *data di valutazione* e la *base* o le *basi di valore*, insieme a eventuali *assunzioni speciali*;
- una nota sulla misura in cui i valori siano stati determinati, facendo riferimento diretto ai dati di mercato o se siano stati stimati con l'uso di altre tecniche di valutazione;
- la conferma che la *valutazione* è stata effettuata in conformità a questi standard, o l'entità nonché il motivo o i motivi dell'eventuale *deroga* da tali standard; e
- una dichiarazione che specifichi le eventuali parti del rapporto redatte da un altro valutatore o da uno specialista.

- 5 Per le *valutazioni* d'interesse pubblico o consultabili da parti diverse dal cliente che ha commissionato il rapporto o al quale esso è indirizzato, il valutatore deve inserire ulteriori dichiarazioni, sia nel rapporto di valutazione, sia in ogni riferimento pubblicato. Le dichiarazioni da inserire sono riportate nello standard **PS 2, sezione 5**.
- 6 "Pubblicare" non significa mettere il rapporto a disposizione di chi richiede un mutuo (prestito), né comunicargli l'importo del valore.
- 7 Il valutatore deve controllare l'accuratezza dell'eventuale altro materiale pertinente destinato alla pubblicazione, che faccia riferimento alle proprietà o alla *valutazione*.
- 8 È altresì opportuno che il valutatore legga l'intero documento in cui il rapporto o il riferimento deve essere pubblicato, per verificare che non contenga dichiarazioni inesatte in merito a qualsiasi altro aspetto od opinione di cui il valutatore possa essere a conoscenza.
- 9 Il valutatore dovrebbe insistere per ottenere una bozza del documento o del riferimento al proprio rapporto prima della pubblicazione, e allegare tale bozza alla lettera di consenso. È opportuno non cedere a eventuali pressioni di altre parti o a tentativi di persuasione a delegare il potere di firma.
- 10 Ai valutatori è permesso stralciare da un rapporto pubblicato integralmente informazioni sensibili dal punto di vista commerciale, fatti salvi eventuali requisiti legali applicabili in un determinato Paese.
- 11 È possibile esprimere un'opinione che, se inclusa in un documento pubblico, può produrre effetti su una questione oggetto di controversia, in fase di negoziazione o soggetta a determinati diritti tra il proprietario e un *terzo* (per esempio, un'opinione in merito al canone di locazione o al valore di una proprietà per la quale sia imminente un aggiornamento del canone di locazione). Il rapporto può comprendere anche informazioni in merito all'attività commerciale di una società, che di norma non sono di pubblico dominio. Tali informazioni sono "sensibili dal punto di vista commerciale" ed è il cliente a dover decidere, previa approvazione degli auditor e di eventuali autorità normative, se debbano essere inserite nella pubblicazione.
- 12 Nel riferimento pubblicato, il valutatore deve citare eventuali omissioni, e dichiarare che sono state effettuate a seguito di direttive esplicite del cliente e con l'approvazione dell'ente normativo e/o degli auditor. In assenza di questa nota, il valutatore potrebbe esporsi involontariamente a critiche inaccettabili.
- 13 Se il rapporto non è pubblicato integralmente, il riferimento da pubblicare deve fare riferimento a eventuali *assunzioni speciali* formulate e a *valutazioni* aggiuntive fornite. Analogamente, in ogni documento pubblicato deve essere riportato un adeguato riferimento alle eventuali *deroghe*.
- 14 In ogni caso, spetta al valutatore determinare cosa costituisca un riferimento "adeguato". Un riferimento non è considerato "adeguato" se non richiama l'attenzione di chi legge su questioni di importanza fondamentale, come la base o l'ammontare della *valutazione*, o se esistono rischi di indurre in errore il lettore.

- 15** Si presume che un valutatore non acconsenta, di norma, alla pubblicazione di una proiezione di valore. Qualora, in casi eccezionali, venga accordato tale consenso, occorre prestare la massima attenzione affinché le eventuali clausole o disclaimer associati siano riprodotti con precisione.

k) Conferma che l'incarico è stato eseguito in conformità agli standard IVS

Il valutatore deve fornire:

conferma che la **valutazione** è stata condotta in conformità agli **International Valuation Standards (IVS)** e che tutti gli input significativi sono stati considerati dal valutatore, che li considera appropriati per la valutazione fornita;

ovvero (in base agli specifici requisiti del cliente)

conferma che la **valutazione** è stata condotta in conformità agli **Standard globali di valutazione RICS**, che incorporano gli IVS e (ove applicabile) il relativo supplemento nazionale o giurisdizionale RICS. Ove opportuno, tale conferma può essere sintetizzata facendo semplicemente riferimento al Red Book Global.

In entrambi i casi, si dovrà aggiungere una nota di accompagnamento e la spiegazione di eventuali **deroghe** agli IVS o al Red Book Global. Le **deroghe** che comportino la formulazione di **valutazioni** fuorvianti non saranno giustificate.

Implementazione

- 1** Non c'è una differenza sostanziale di risultato tra le clausole di conferma di cui sopra, che possono essere utilizzate in base ai particolari requisiti dell'incarico di valutazione. Alcuni clienti vorranno espressamente avere conferma che la **valutazione** sia stata effettuata in conformità agli IVS, ed è assolutamente logico fornire tale conferma. In tutti gli altri casi, la conferma che la **valutazione** è stata effettuata in conformità al Red Book Global implica anche la duplice assicurazione di conformità agli standard tecnici IVS e agli standard professionali RICS nel complesso.
- 2** Eventuali riferimenti al Red Book Global senza riferimento all'anno di pubblicazione si intenderanno riferiti alla versione degli standard RICS applicabili alla **data di valutazione**, purché antecedente o coincidente con la data di firma del rapporto.
- 3** La dichiarazione di conformità deve richiamare l'attenzione su eventuali **deroghe** (vedere **PS 1, sezione 6**). Laddove si applichi una **deroga** che non abbia carattere obbligatorio, non sarà possibile confermare la conformità agli IVS.
- 4** Nei casi in cui ci si sia attenuti a standard di valutazione specifici di una giurisdizione, si potrà aggiungere una dichiarazione formale di conformità agli standard applicabili in tale giurisdizione.
- 5** Se il valutatore integra nel proprio rapporto una **valutazione** stilata da un altro valutatore o da un'altra **società di valutazione**, in veste di subappaltatori o di periti **terzi**, deve confermare che tale **valutazione** è stata formulata in conformità ai presenti standard globali, o ad altri standard eventualmente applicabili in circostanze particolari.
- 6** Al valutatore potrebbe essere chiesto di integrare nel proprio rapporto una **valutazione** commissionata direttamente dal cliente. In questi casi, il valutatore deve avere la certezza che tale rapporto sia stato redatto in conformità ai presenti standard globali.

l) Approccio e razionali utilizzati per la valutazione

Il rapporto deve fare riferimento all'approccio o agli approcci adottati, al metodo o ai metodi utilizzati e alle motivazioni principali alla base delle conclusioni raggiunte, allo scopo di spiegare e contestualizzare il risultato della valutazione.

Nel caso in cui il rapporto riguardi gli esiti della revisione di una valutazione, dovranno essere indicate le conclusioni del revisore in merito alla valutazione rivista, ivi comprese le relative opportune motivazioni.

Questo requisito non si applica laddove sia stato espressamente concordato e indicato nei **termini dell'incarico** (oggetto dell'incarico) che il rapporto sarebbe stato redatto senza riportare spiegazioni di dettaglio o altre informazioni esplicative.

Implementazione

- 1 Ove tipi diversi di beni richiedano approcci di valutazione e *assunzioni* differenti, è importante che questi siano identificati ed esplicitati separatamente.
- 2 Per la distinzione tra approccio e metodo, vedere **VPS 5 paragrafo 1**. L'estensione della descrizione di tali termini nei singoli incarichi dovrebbe essere proporzionata all'attività, focalizzata sull'assistenza alla comprensione da parte del cliente e degli altri utenti previsti. I motivi giustificativi, o la logica, delle conclusioni raggiunte dovrebbero, ove pertinente, includere una spiegazione di qualsiasi deviazione dalla pratica comune all'interno della professione.
- 3 Nel caso di beni o passività che sono interessi nell'immobile, si richiama l'attenzione sul **VPS 2 paragrafo 1.5** e sul fatto che, laddove appropriato, la pertinenza e l'importanza della sostenibilità e delle questioni ambientali *dovrebbero* essere parte integrante dell'approccio alla valutazione e dei razionali *a supporto della cifra riportata*.

m) Risultato della/e valutazione/i

Deve essere espresso nella valuta applicabile.

Tale requisito non si applica alla revisione di una precedente valutazione qualora il valutatore non sia tenuto a formulare una propria opinione sul valore.

Implementazione

- 1 Nella sezione principale del rapporto, il valore deve essere espresso sia in lettere che in cifre.
- 2 Se l'incarico di valutazione ha per oggetto più beni, afferenti a destinazioni d'uso o aree geografiche diverse, la scelta di esprimere la *valutazione* per singolo bene o con altra modalità dipenderà dallo scopo per cui è richiesta la *valutazione*, dalle circostanze e dalle preferenze del cliente. Ove un portafoglio comprenda beni di diversa tipologia, è possibile indicare i totali parziali del valore delle singole tipologie, oltre alla dichiarazione del valore complessivo.
- 3 In genere le aziende richiedono di formulare le valutazioni di attività o passività nella valuta del Paese in cui esse hanno sede. Ai fini dei *rendiconti economico-finanziari*, questa è definita come la "valuta di presentazione". A prescindere dalla sede del cliente, le *valutazioni* devono essere espresse nella valuta del Paese in cui è ubicata l'attività o la passività.
- 4 Laddove il cliente richieda che la *valutazione* sia espressa in una valuta diversa, per esempio in quella di presentazione, il tasso di cambio da adottare, fatto salvo quanto diversamente concordato, sarà il corso di chiusura (noto anche come "tasso di cambio a pronti") alla *data di valutazione*.
- 5 Ove l'incarico di valutazione richieda di esprimere il valore in diverse valute (ad esempio nel caso di *valutazioni* di portafogli internazionali), occorrerà specificare in quale valuta è espresso il valore, indicando l'importo in cifre e in lettere nella sezione principale del rapporto. Inoltre, il tasso di cambio adottato sarà quello valido alla *data di valutazione* e ciò dovrà essere indicato nel rapporto di valutazione.

- 6 Se per l'identificazione dei singoli beni e dei rispettivi valori sono utilizzate una o più tabelle allegate al rapporto, è necessario includere un riepilogo dei valori nel testo del rapporto.
- 7 Il valutatore deve specificare se si è verificata una variazione importante delle condizioni del mercato, oppure nelle condizioni di una proprietà o portafoglio di proprietà, tra la *data di valutazione* (se precedente alla *data del rapporto*) e la *data del rapporto*. Potrebbe inoltre essere prudente, per il valutatore, portare all'attenzione del cliente il fatto che i valori si modificano nel tempo, e che una *valutazione* formulata in una particolare data potrebbe non essere valida a una data precedente o successiva.
- 8 Eventuali passività e "valori negativi" devono sempre essere indicati separatamente. Non devono essere portati in compensazione.

n) *Data del rapporto di valutazione*

Il rapporto deve riportare la data in cui viene pubblicato, che può non coincidere con la data di valutazione (vedere il precedente punto (f)).

o) Commento su qualsiasi incertezza rilevante riguardo alla valutazione dove è essenziale assicurare chiarezza all'utilizzatore della valutazione

Implementazione

- 1 Questo requisito ha carattere obbligatorio solo in caso di incertezza rilevante. A tal fine, con il termine rilevante ("material") si intende quando il grado di incertezza di una *valutazione* supera eventuali parametri che potrebbero essere attesi e accettati in condizioni normali.
- 2 Tutte le *valutazioni* sono pareri professionali basati su *basi di valore* esplicite, nonché su *assunzioni* o *assunzioni speciali* pertinenti, anch'esse dichiarate (vedere **VPS 4**) – una *valutazione* non è un fatto. Come per tutti i pareri, il grado di soggettività varia inevitabilmente da un caso all'altro, così come il grado di certezza (ovvero la probabilità che l'opinione del valutatore circa il *valore di mercato* coincida esattamente con il prezzo ottenuto, qualora avvenga effettivamente una vendita alla *data di valutazione*), anche se tutte le circostanze previste dalla definizione del *valore di mercato* e nelle *assunzioni* della *valutazione* fossero identiche alle circostanze di un'effettiva vendita. Quasi tutte le *valutazioni* saranno soggette a un certo grado di variazione (vale a dire, una differenza di opinione professionale), un principio riconosciuto dai tribunali di diverse giurisdizioni.
- 3 Per assicurare che gli utilizzatori comprendano e ritengano affidabile il contenuto delle *valutazioni*, è necessario che il rapporto sia chiaro e trasparente, da cui il requisito generale enunciato nel precedente punto (m) secondo cui il rapporto deve fare riferimento all'approccio o agli approcci adottati, ai più importanti dati di partenza utilizzati e alle motivazioni principali alla base delle conclusioni raggiunte, consentendo così all'utilizzatore di contestualizzare il risultato della *valutazione*. Quale livello di spiegazione e dettaglio sia necessario riguardo alle prove di supporto, all'approccio di valutazione e al contesto di mercato specifico dipenderà dal giudizio nei singoli casi.
- 4 Normalmente, le *valutazioni* non richiedono ulteriori spiegazioni o chiarimenti al di là del requisito generale di cui al precedente paragrafo 3. Comunque, in alcuni casi potrebbe esservi un grado di incertezza più grande del solito riguardo al risultato della valutazione riportato; qualora tale incertezza sia rilevante – la qual cosa dovrebbe essere segnalata chiaramente nel rapporto – si dovrà inserire un ulteriore commento specifico per assicurare che il rapporto non crei false impressioni. I valutatori non devono considerare una dichiarazione nella quale si esprima minore fiducia del solito in una *valutazione*, come un'ammissione di debolezza. Essa non rispecchia la loro competenza professionale o il loro giudizio, ma si tratta di una modalità adeguata ai fini della dichiarazione. Di fatto, evitando di richiamare l'attenzione su un alto grado di incertezza, si darebbe al cliente

l'impressione che l'opinione del valutatore rivesta più importanza del dovuto, rendendo fuorviante il rapporto.

- 5 Per ulteriori indicazioni in merito a incertezze rilevanti, vedere VPGA 10.

p) Una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate.

Implementazione

- 1 Le questioni del rischio, della responsabilità e dell'assicurazione sono strettamente correlate. Non essendo ancora completa l'applicazione globale delle nuove linee guida, si raccomanda ai *membri RICS* di verificare quali Linee guida RICS siano applicabili nella rispettiva giurisdizione, consultando il sito www.rics.org/uk/regulation1/firmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuationguidance/

VPS 4 Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) IVS 104 Bases of Value (Basi di valore);
- illustra ulteriori requisiti obbligatori per i *membri RICS*;
- affronta aspetti specifici dell'implementazione che possono presentarsi in casi specifici.

1 Basi de valore

Il valutatore deve assicurarsi che la **base di valore** adottata sia appropriata e coerente allo scopo della **valutazione**.

Se si utilizza una delle **basi di valore** definite nei presenti standard globali (incluse le basi definite negli IVS), essa dovrà essere applicata in conformità alla definizione e alle linee guida ad essa relative, includendo l'adozione di eventuali **assunzioni o assunzioni speciali** appropriate.

L'eventuale uso di una **base di valore** non definita nei presenti standard globali (incluse le basi definite negli IVS) dovrà essere dichiarato nel rapporto, e la base adottata dovrà essere definita con precisione. Se l'uso di tale base di valore nell'incarico di valutazione in oggetto non ha carattere obbligatorio ma risponde a una scelta volontaria, il rapporto dovrà inoltre richiamare l'attenzione al fatto che si tratta di una **deroga**.

Se si applica una **deroga** che non abbia carattere obbligatorio, la conformità agli IVS non è possibile.

2 Principi generali

2.1 La **base di valore** è una dichiarazione delle **assunzioni** di misurazione fondamentali di una **valutazione**.

2.2 Le basi seguenti sono definite negli *International Valuation Standards* (vedere IVS 104, paragrafo 20.1(a)) e quasi tutte sono di uso comune, sebbene non possano essere adottate universalmente in tutti i mercati:

- *valore di mercato* (vedere la sezione 4 di seguito)
- *canone di mercato* (vedere la sezione 5 di seguito)
- *valore di investimento* (o *worth*) (vedere la sezione 6 di seguito)
- *valore equo* (equitable value precedentemente *fair value* come definito dagli IVS)
- valore sinergico e
- valore di liquidazione.

È necessaria una particolare attenzione per assicurare che, se utilizzato, il valore sinergico sia ben compreso dal cliente.

2.3 Inoltre, ai fini della rendicontazione economico-finanziaria, il *fair value* (secondo gli International Financial Reporting Standards) è ampiamente riconosciuto (anche da RICS) e utilizzato, sebbene anch'esso non universalmente – per ulteriori dettagli, vedere la sezione 7 di seguito.

- 2.4** Per alcuni incarichi di valutazione, soprattutto in relazione a specifiche giurisdizioni in cui potrebbero trovare applicazione requisiti di carattere obbligatorio, potrebbe esservi un'altra *base di valore* specificata (ad esempio, a livello legislativo) o appropriata (si rammenta ai *membri RICS* che l'IVS 104 offre alcuni esempi illustrativi al paragrafo 20.1 (b)). In questi casi, il valutatore deve definire chiaramente la base adottata e, in tutti i casi in cui l'adozione della base non abbia carattere obbligatorio, spiegare nel rapporto perché l'uso di una *base di valore* riprodotta in questi standard globali (ivi inclusi supplementi ai presenti standard relativi a specifiche giurisdizioni) sia considerata inappropriata (vedere **PS 1, sezione 4**).
- 2.5** A fronte del costante sviluppo e dell'evoluzione dei mercati, e poiché le esigenze dei clienti sono sempre più sofisticate, i valutatori sono tenuti a rispondere a nuove richieste e a formulare pareri che comportino qualche elemento di previsione o proiezione. È necessario prestare grande attenzione affinché tali pareri non siano fraintesi o male interpretati, e a presentare in modo adeguato eventuali analisi di sensitività, in modo da non pregiudicare la *base di valore* adottata.
- 2.6** I valutatori devono ricordare sempre che l'uso, senza un motivo valido, di *basi di valore* non riconosciute o formulate appositamente può causare la violazione del requisito in base al quale il rapporto non deve essere ambiguo o fuorviante (vedere **VPS 3, sezione 1**).
- 2.7** Si richiama l'attenzione al fatto che l'IVS 104 include materiali relativi ai "presupposti di valutazione" che non sono riportati nel presente documento.

3 Basi di valore

- 3.1** Il valutatore ha la responsabilità di assicurare che la *base di valore* adottata sia coerente allo scopo della *valutazione* e appropriata alle circostanze – tale responsabilità presuppone la conformità a qualsiasi requisito di carattere obbligatorio, tra cui i requisiti di legge. Nelle situazioni meno chiare, è importante che la base da adottare sia discussa e confermata con il cliente nella fase iniziale dell'incarico.
- 3.2** È importante sottolineare che queste *basi di valore* non si escludono necessariamente a vicenda. Ad esempio, il valore di investimento (*worth*) di una proprietà o attività per una parte specifica, oppure il *valore equo* di una proprietà o attività in uno scambio tra due parti specifiche, possono coincidere con il *valore di mercato*, anche se sono utilizzati criteri di valutazione diversi.
- 3.3** Poiché basi di valore diverse dal *valore di mercato* possono generare un valore che non si otterrebbe né attraverso una transazione fra due parti specifiche, né attraverso una vendita sul mercato ordinario, il valutatore deve distinguere in modo chiaro le *assunzioni* o le *assunzioni speciali* che differiscono o vanno ad aggiungersi a quelle che sarebbero appropriate in una stima del *valore di mercato*. Esempi tipici di tali *assunzioni* e *assunzioni speciali* sono illustrati di seguito alle rispettive voci.
- 3.4** I valutatori devono garantire che la *base di valore* sia sempre riportata o definita chiaramente sia nei *termini dell'incarico* (oggetto dell'incarico), sia nel rapporto.
- 3.5** I valutatori possono essere legittimamente incaricati di fornire una consulenza valutativa in base ad altri criteri, e pertanto potrebbero essere appropriate altre *basi di valore*. In tal caso, la definizione adottata dovrà essere dichiarata per esteso ed esplicita. In caso tale base di valore presenti forti divergenze rispetto al *valore di mercato*, si raccomanda di inserire un breve commento che indichi le differenze.

4 Valore di mercato

La definizione di **Valore di mercato** è così enunciata nell'IVS 104, paragrafo 30.1:

“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami

particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

- 4.1** Il *valore di mercato* è una *base di valore* riconosciuta a livello internazionale e che vanta una definizione consolidata nel tempo. Descrive uno scambio tra parti non correlate, che operano liberamente sul mercato, e rappresenta l'importo che prevarrebbe in un ipotetico contratto di compravendita, o documento giuridico equivalente, alla *data di valutazione*, riflettendo tutti i fattori che sarebbero presi in considerazione da operatori di mercato per formulare le loro offerte, rispecchiando il massimo e miglior utilizzo del bene. Per “massimo e miglior utilizzo” di un bene si intende quell'uso che ne ottimizza la produttività e che sia possibile, giuridicamente consentito e finanziariamente sostenibile – per maggiori approfondimenti su questo specifico presupposto di valutazione si rimanda alla sezione 140 dell'IVS 104.
- 4.2** Il valore di mercato ignora qualsiasi distorsione di prezzo causata da *valore speciale* (un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un *acquirente speciale*) o da *valore complementare*, e rappresenta il prezzo che, con maggiore probabilità, si otterrebbe per un bene in un'ampia gamma di circostanze. Il *canone di mercato* (vedere di seguito) applica criteri simili per la stima di un canone di locazione ricorrente, anziché di un importo capitale.
- 4.3** Nell'applicazione del *valore di mercato*, è necessario tenere in considerazione anche il requisito per cui il valore stimato deve rispecchiare lo stato e la situazione effettiva del mercato alla data di valutazione. Per la descrizione completa della struttura concettuale relativa al *valore di mercato* si rimanda al paragrafo 30.2 dell'IVS 104.
- 4.4** Escludendo i casi in cui si configura un *valore speciale*, quando il prezzo offerto dai potenziali acquirenti sul mercato ordinario rispecchia un'aspettativa di futura variazione delle circostanze del bene, l'impatto di tale aspettativa è riflesso nel *valore di mercato*. Alcuni esempi in cui l'aspettativa di ottenere un maggiore valore in futuro influisce sul *valore di mercato* sono:
- la possibilità di procedere a uno sviluppo che non sia attualmente autorizzato; e
 - la possibilità che in futuro emerga un *valore complementare* dalla fusione con un altro immobile o bene, o con altri diritti/titoli, all'interno del medesimo immobile o bene.
- 4.5** Gli effetti sul valore derivanti dall'uso di un'*assunzione* o di un'*assunzione speciale* non vanno confusi con il valore aggiuntivo che un *acquirente speciale* può eventualmente attribuire a un bene.
- 4.6** Alcune giurisdizioni adottano una *base di valore* nota come “massimo e miglior utilizzo” (“highest and best use”), definita per legge o per consuetudine nei singoli Paesi.

5 Canone di mercato

Si riporta di seguito la definizione di **Canone di mercato** riportata nell'IVS 104, paragrafo 40.1:

“l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato alla *data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

- 5.1** Il *canone di mercato* varia in modo significativo a seconda delle condizioni del contratto di locazione assunto come riferimento. Gli adeguati termini contrattuali rispecchiano solitamente la comune prassi del mercato in cui la proprietà è ubicata, sebbene per determinati scopi possa essere necessario stipulare condizioni diverse da quelle abituali.

Il *canone di mercato* è influenzato da fattori come la durata della locazione, la frequenza delle revisioni del canone e la responsabilità delle parti in materia di manutenzione e spese. In alcuni Paesi o Stati, gli aspetti legislativi potrebbero porre dei limiti ai termini contrattuali concordabili o influire sul loro impatto nel contratto. Tali aspetti devono essere presi in considerazione, ove necessario.

- 5.2** Il *canone di mercato* è normalmente utilizzato per indicare l'importo per il quale una proprietà libera possa essere locata, oppure il valore per cui una proprietà locata possa essere nuovamente affittata alla scadenza del contratto di locazione in essere. Il *canone di mercato* non rappresenta una base adeguata per la definizione dell'importo dovuto in caso di rinegoziazione del canone stesso, che dovrà avvenire tenendo conto delle definizioni e *assunzioni* del contratto in essere.
- 5.3** Nella formulazione di un'opinione sul *canone di mercato*, i valutatori devono pertanto definire chiaramente i principali termini contrattuali che si assumono come riferimento. Se è abituale, in un particolare mercato, includere un pagamento o una concessione da una parte all'altra quale incentivo per stipulare un contratto di locazione, e se ciò si riflette sul livello generale dei canoni, anche il *canone di mercato* deve essere espresso su tale base. Il valutatore dovrà dichiarare la tipologia di incentivo assunto e i relativi termini contrattuali.

6 Valore di investimento

Si riporta di seguito la definizione di **valore di investimento (o worth)** riportata nell'IVS 104, paragrafo 60.1:

“il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato a un determinato scopo d'investimento od obiettivo operativo”.

Come implica la definizione, e in contrasto con il *valore di mercato*, questa *base di valore* non prevede un'ipotetica transazione, ma è una misura del valore dei benefici della proprietà per l'attuale proprietario o per un potenziale proprietario, riconoscendo che tale valore possa non corrispondere a quello di un operatore ordinario del mercato. Spesso questo valore è utilizzato per misurare la performance di un bene rispetto ai criteri d'investimento di un proprietario.

7 Fair value

7.1 Il **Fair value** (la definizione adottata dall'International Accounting Standards Board (IASB) nell'IFRS 13) è:

“Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione”.

- 7.2** Le direttive dell'IFRS 13 comprendono una panoramica generale dell'approccio di valutazione basato sul *fair value*.
- 7.3** L'obiettivo di una valutazione basata sul *fair value* è stimare il più probabile prezzo di un'attività o di una passività in una transazione ordinaria tra operatori di mercato, alla data della valutazione e nelle condizioni di mercato correnti. Per questo motivo si parla anche di approccio “mark to market”. I riferimenti agli operatori di mercato e alla vendita contenuti nell'IFRS 13 chiariscono che, nella maggior parte dei casi, il concetto di *fair value* è coerente con il concetto di *valore di mercato*, pertanto non vi sarebbe differenza tra i due valori in termini di risultato della valutazione.
- 7.4** Una valutazione basata sul *fair value* prevede che il valutatore determini tutti i seguenti elementi:
- la specifica attività o passività che è oggetto della valutazione (nella corretta unità di misura);

- nel caso di un bene non monetario, la premessa più adeguata per la valutazione (compatibilmente con il suo “massimo e miglior utilizzo”, o “highest and best use”);
- il principale (o più vantaggioso) mercato per la vendita dell’attività o la cessione della passività;
- la tecnica o le tecniche più appropriate per la valutazione, tenendo conto della disponibilità di dati su cui si basano le assunzioni degli operatori di mercato per la definizione del prezzo di un’attività o di una passività, così come il livello della gerarchia del *fair value* nella quale sono classificate le informazioni.

7.5 I valutatori che conducono *valutazioni* ai fini dell’inclusione nei *rendiconti economico-finanziari* dovranno acquisire dimestichezza con i requisiti applicabili – vedere anche VPGA 1.

8 Assunzioni

Un’assunzione viene formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per vero senza necessità di effettuare indagini o verifiche specifiche.

Siffatte assunzioni devono essere ragionevoli e attinenti allo scopo per cui è stata richiesta la valutazione.

8.1 La definizione completa tratta dal glossario RICS è la seguente:

Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l’oggetto di o l’approccio a una *valutazione* che, secondo quanto concordato, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell’ambito del processo di valutazione. Di norma, un’*assunzione* è formulata quando non è richiesto che il valutatore svolga un’indagine specifica per provarne la veridicità.

8.2 Sarà quasi sempre necessario abbinare la *base di valore* ad opportune *assunzioni* (o *assunzioni speciali*, vedere la **sezione 9** di seguito) per delineare il presunto stato o condizione della proprietà o del bene alla *data di valutazione*.

8.3 Un’*assunzione* è spesso legata a una limitazione dell’ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere condotte dal valutatore (vedere **VPS 2**). Tutte le *assunzioni* che saranno presumibilmente incluse nel rapporto devono quindi essere concordate con il cliente e incluse nei *termini dell’incarico*. Qualora non sia possibile inserire *assunzioni* nei *termini dell’incarico*, il valutatore le dovrà concordare per iscritto con il cliente prima della pubblicazione del rapporto di valutazione.

8.4 Se, a seguito di un *sopralluogo* o di un’indagine, il valutatore dovesse ritenere che un’*assunzione* concordata in precedenza con il cliente possa essere inappropriata, oppure che sia opportuno considerarla un’*assunzione speciale*, dovrà discutere le modifiche a livello di *assunzioni* e di approccio con il cliente prima di concludere l’incarico di valutazione e consegnare il rapporto.

8.5 Vedere anche VPGA 8 per l’applicazione pratica in relazione agli immobili.

9 Assunzioni speciali

Per *assunzione speciale* si intende un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla *data di valutazione*, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla *data di valutazione*.

Le *assunzioni speciali* eventualmente necessarie per fornire al cliente la *valutazione* richiesta devono essere esplicitamente concordate e confermate per iscritto dal cliente prima della pubblicazione del rapporto.

Le assunzioni speciali possono essere formulate solo se si possono ragionevolmente considerare realistiche, pertinenti e valide rispetto alle circostanze particolari della valutazione.

Implementazione

- 9.1** Il valutatore può inserire nel rapporto alcuni commenti o analisi in merito alla probabilità che l'*assunzione speciale* si realizzi. Per esempio, un'*assunzione speciale* che preveda il rilascio di una concessione edilizia per un terreno potrebbe dover rispecchiare l'impatto sul valore del terreno di qualsiasi condizione eventualmente imposta.
- 9.2** Una tipica *assunzione speciale* potrebbe prevedere che un immobile o una proprietà subiscano una modifica definita, ad esempio: "il *valore di mercato* in base all'*assunzione speciale* che i lavori siano stati completati". In altre parole, si ipotizzano fatti diversi da quelli esistenti alla *data di valutazione*.
- 9.3** Se il cliente richiede una *valutazione* sulla base di un'*assunzione speciale* che il valutatore considera non realistica, quest'ultimo dovrebbe rinunciare all'incarico.
- 9.4** Si riportano di seguito alcuni esempi di circostanze in cui potrebbe essere appropriato formulare *assunzioni speciali*:
- una situazione in cui un *acquirente speciale* abbia presentato un'offerta o si possa ragionevolmente prevedere che lo farà;
 - una situazione in cui il bene/interesse oggetto della valutazione non possa essere offerto liberamente e apertamente sul mercato;
 - un cambiamento pregresso delle caratteristiche fisiche della proprietà, laddove il valutatore debba presumere che tale cambiamento non sia avvenuto;
 - un imminente cambiamento delle caratteristiche fisiche della proprietà, per esempio la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione o demolizione di un edificio esistente;
 - un cambiamento previsto della modalità di occupazione o utilizzo della proprietà;
 - la considerazione delle modifiche e delle migliorie realizzate in base alle condizioni di un contratto di locazione;
 - la proprietà immobiliare può risentire di fattori ambientali, inclusi eventi naturali (ad esempio inondazioni), non-naturali (ad esempio inquinamento da contaminanti) o questioni relative all'uso corrente (ad esempio utilizzatore non conforme).
- 9.5** Seguono alcuni esempi di *assunzioni speciali* in relazione a immobili:
- è già stato o sarà concesso il titolo autorizzativo per l'attività edilizia (compreso l'eventuale cambio di destinazione d'uso) presso la proprietà;
 - il completamento di un edificio o di un'altra prevista costruzione in conformità con un piano e con specifiche predefinite;
 - la proprietà è stata modificata in modo specifico (per esempio, con la rimozione di attrezzature);
 - la proprietà è libera, mentre in realtà alla *data di valutazione* è occupata;
 - la proprietà è locata a condizioni definite mentre, in realtà, alla *data di valutazione* è libera; o
 - la transazione avviene tra parti laddove una o più parti abbiano un diritto/ titolo speciale per effetto del quale, in seguito all'accorpamento delle proprietà, si creerebbe un valore aggiuntivo, o *valore complementare*.
- 9.6** Nei casi di proprietà danneggiate, le *assunzioni speciali* possono comprendere:
- trattare la proprietà come se fosse stata ristrutturata (tenendo conto di eventuali richieste di risarcimento);

- valutare la proprietà come un'area nuda, assumendo di aver ottenuto il permesso di costruire per l'attuale destinazione d'uso;
- ristrutturazione o nuova edificazione per una diversa destinazione d'uso, nella prospettiva di ottenere i necessari permessi edilizi.

9.7 L'adozione di alcune di queste *assunzioni speciali* può condizionare l'applicazione della definizione di *valore di mercato*. Spesso sono particolarmente appropriate quando il cliente è un finanziatore, e le *assunzioni speciali* servono a illustrare il potenziale effetto delle mutate circostanze sul valore di una proprietà offerta come garanzia.

9.8 Quando le *valutazioni* sono finalizzate all'inserimento nei *rendiconti economico-finanziari*, la normale *base di valore* escluderà eventuali valori aggiuntivi attribuibili ad *assunzioni speciali*. Tuttavia, se si formula un'*assunzione speciale* (in via eccezionale), occorre farvi riferimento in ogni rapporto pubblicato. Vedere **VPS 3, paragrafo 2.2(i) e (l)**.

10 Valutazioni che riflettono una limitazione corrente o prevista alla commerciabilità e vendite forzate

Nei casi in cui il valutatore, o il cliente, ravvisi la necessità che la *valutazione* rispecchi una limitazione corrente o prevista alla commerciabilità, i dettagli di tale limitazione devono essere concordati e riportati nei *termini dell'incarico*.

Implementazione

- 10.1** Il valutatore può essere incaricato di effettuare una *valutazione* che rifletta una limitazione alla commerciabilità, corrente o prevista, che potrà assumere molte diverse forme.
- 10.2** Se una proprietà non può essere liberamente o adeguatamente offerta sul mercato, è probabile che il relativo prezzo ne risenta negativamente. Prima di accettare un incarico di consulenza sui probabili effetti di una tale limitazione, il valutatore deve accertarsi se ciò sia da attribuire a una caratteristica intrinseca dell'asset, o al diritto/titolo da valutare, oppure alla situazione particolare del cliente, o a una combinazione di tutti questi fattori.
- 10.3** Se si individua una limitazione intrinseca esistente alla *data di valutazione*, dovrebbe essere normalmente possibile stimarne l'impatto sul valore. Tale limitazione dovrà essere indicata nei *termini dell'incarico*, spiegando con chiarezza che essa avrà un impatto sulla *valutazione*. Può anche essere appropriato fornire una *valutazione* alternativa, basandosi sull'*assunzione speciale* che la limitazione non sussista alla *data di valutazione*, al fine di dimostrarne l'impatto.
- 10.4** È indispensabile prestare particolare attenzione qualora non sussista una limitazione intrinseca alla *data di valutazione*, ma ove essa sia prevedibile in seguito a uno specifico evento o a una sequenza di eventi. In alternativa, il cliente può richiedere che la *valutazione* avvenga sulla base di una specifica limitazione alla commercializzazione. In entrambi i casi, la *valutazione* deve essere formulata in base all'*assunzione speciale* che la limitazione si sia verificata alla *data di valutazione*. La natura esatta della limitazione, o restrizione, deve essere riportata nei *termini dell'incarico*. Può inoltre essere appropriato fornire una *valutazione* escludendo l'*assunzione speciale*, al fine di dimostrare l'impatto che tale limitazione avrebbe se dovesse effettivamente verificarsi.
- 10.5** Un'*assunzione speciale* che faccia semplicemente riferimento a un limite di tempo per la cessione, senza precisare i motivi di tale limite, non rappresenta un'*assunzione* ragionevole. Senza una chiara comprensione dei motivi di tale limite, il valutatore non sarebbe nelle condizioni di determinarne le eventuali conseguenze per la commerciabilità, le trattative di vendita e il prezzo realizzabile e, di conseguenza, non sarebbe in grado di offrire una consulenza adeguata.

- 10.6** Eventuali limitazioni alla commerciabilità non devono essere confuse con il caso della vendita forzata. Una limitazione può portare a una vendita forzata, ma può anche sussistere senza che si verifichino mai le circostanze tali per cui il proprietario sia costretto a vendere.
- 10.7** Non si deve usare il termine “valore di vendita forzata”. Il termine “vendita forzata” descrive la situazione in cui avviene la transazione, e non una *base di valore* distinta. Le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio a causa del bisogno di procurarsi denaro o di estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia “forzata” significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura legale o commerciale, pertanto la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. La natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti nella determinazione del prezzo che si può realizzare nel lasso di tempo a disposizione.
- 10.8** Sebbene un valutatore possa aiutare un venditore a stabilire il livello di prezzo che, in circostanze di vendita forzata, dovrebbe essere accettato, si tratta in ogni caso di un giudizio commerciale. Eventuali rapporti tra il prezzo realizzabile in caso di vendita forzata e il *valore di mercato* sono casuali; non si tratta quindi di una *valutazione* determinabile in anticipo, ma di un dato che può essere visto come espressione del valore di investimento per un particolare venditore in uno specifico momento, tenuto conto dello specifico contesto. Come sottolineato nel precedente paragrafo 10.7, sebbene si possa fornire consulenza su un probabile realizzo in circostanze di vendita forzata, il termine “valore di vendita forzata” rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita, e non deve essere descritto o utilizzato come *base di valore*.
- 10.9** È un errore comune ritenere che, in un mercato in rallentamento o in calo, vi siano automaticamente pochi “venditori interessati” e che, di conseguenza, la maggior parte delle transazioni sul mercato siano il risultato di “vendite forzate”. Di conseguenza, al valutatore può essere richiesto di fornire una consulenza in merito a una vendita forzata sulla base di questi presupposti. Questa argomentazione ha scarso valore, poiché implica che il valutatore debba ignorare ciò che sta effettivamente succedendo sul mercato. Il commento della sezione *valore di mercato* nel **VPS 4, sezione 4**, spiega chiaramente che un venditore interessato è motivato a vendere alle migliori condizioni disponibili sul mercato dopo un’adeguata commercializzazione, qualunque possa essere il prezzo. Il valutatore deve fare attenzione a non accettare incarichi basati su tali errati presupposti e deve spiegare ai clienti che, in assenza di una ben definita limitazione che impatti il bene o il venditore, il criterio di base appropriato è il *valore di mercato*. In un mercato depresso, una percentuale significativa delle vendite può essere effettuata da venditori che sono obbligati a vendere, come ad esempio curatori fallimentari, liquidatori e amministratori giudiziari. Tuttavia, tali venditori hanno normalmente l’obbligo di ottenere il miglior prezzo consentito dalle particolari circostanze, e non possono imporre condizioni o limiti irragionevoli di propria spontanea volontà. Queste vendite saranno di norma conformi alla definizione di *valore di mercato*.

11 Assunzioni e assunzioni speciali relative a proiezioni di valore

Qualsiasi **assunzione, speciale** o di altro tipo, relativa a proiezioni di valori deve essere concordata con il cliente prima di stilare una valutazione.

Il rapporto di valutazione deve fare riferimento al maggiore grado di incertezza che sarà probabilmente insito in una proiezione di valore, dato che per definizione non saranno disponibili informazioni comparabili.

Implementazione

- 11.1** Per loro stessa natura, le proiezioni di valore si fondano interamente su *assunzioni*, che possono includere alcune importanti *assunzioni speciali*. Ad esempio, il valutatore può formulare varie *assunzioni* in merito alla futura situazione del mercato (rendimenti, crescita dei valori di locazione, tassi d'interesse, ecc.), che dovranno essere supportate da studi credibili o da proiezioni basate su previsioni economiche.
- 11.2** È importante a tal proposito assicurare che tutte le *assunzioni* formulate siano:
- conformi a ogni standard nazionale o giurisdizionale eventualmente applicabile;
 - realistiche e credibili;
 - esposte in modo chiaro e completo nel rapporto.
- 11.3** Nella formulazione di *assunzioni speciali*, occorre inoltre prestare grande attenzione all'affidabilità e alla precisione di metodi, strumenti o dati utilizzati alla base di previsioni o estrapolazioni.

VPS 5 Metodi e approcci di valutazione

Il presente standard di carattere obbligatorio:

- applica l'International Valuation Standard (IVS) 105 Valuation Approaches and Methods (Metodi e approcci di valutazione)
- affronta aspetti specifici dell'implementazione che possono presentarsi in casi specifici.

I valutatori hanno la responsabilità di approvare e, all'occorrenza, giustificare, i metodi e l'approccio o gli approcci di valutazione utilizzati nell'adempimento dei singoli incarichi di valutazione. Essi devono sempre fare riferimento ai seguenti elementi:

- la natura dell'attività (o della passività);
- la finalità, il previsto utilizzo e il contesto dello specifico incarico; e
- qualsiasi requisito di legge o altro requisito imperativo applicabile nella giurisdizione in questione.

I valutatori dovrebbero anche tenere conto delle best practice riconosciute nel campo della valutazione o nell'area specialistica in cui operano, ma ciò non dovrebbe vincolare il corretto esercizio del loro giudizio nei singoli incarichi di valutazione in modo da poter esprimere una valutazione professionalmente adeguata allo scopo.

Salvo ove espressamente previsto ai sensi di legge o in conformità ad altri requisiti di carattere obbligatorio, nessun approccio di valutazione o singolo metodo di valutazione prevale necessariamente su di un altro. In alcune giurisdizioni e/o per alcune finalità, per pervenire a un giudizio equo può essere auspicabile o prevista l'applicazione di più di un approccio. A tal proposito, il valutatore deve sempre essere pronto a spiegare l'approccio/gli approcci e il metodo/i metodi adottati.

Implementazione

- 1 Sebbene non esista una definizione universalmente riconosciuta di approccio di valutazione, in genere questa espressione è utilizzata a significare il modo in cui è intrapreso in generale il compito della valutazione per stabilire il valore di una specifica attività o passività. Il termine metodo di valutazione è in genere utilizzato con riferimento alla specifica procedura o tecnica utilizzata per valutare o calcolare il risultato.
- 2 Le *valutazioni* possono riguardare diversi diritti/titoli riguardanti beni di diverso tipo per una gamma di scopi diversi. A fronte di questa varietà, l'approccio alla stima del valore in un caso potrebbe essere inappropriato in un altro, per non parlare della tecnica/delle tecniche o del metodo/dei metodi utilizzati. Utilizzando la definizione di lavoro di cui al precedente paragrafo 1, l'approccio generale alla valutazione è normalmente classificato in una di tre categorie principali:
 - l'*approccio basato sul mercato* è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale;
 - l'*approccio basato sul reddito* è basato sulla capitalizzazione o sulla conversione di redditi (flussi finanziari) presenti o futuri, che può assumere diverse forme, in modo da pervenire a un unico valore attuale. Tra le forme assunte, possono essere considerate appropriate sia la capitalizzazione tradizionale del reddito basata sul mercato, sia l'attualizzazione di una specifica proiezione di reddito, in base al tipo di bene e al fatto che tale approccio possa essere adottato dagli operatori di mercato;

- *l'approccio basato sul costo* è basato sul principio economico secondo il quale, per un bene, un acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenerne un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione.
- 3 Alla base dei singoli metodi e approcci di valutazione c'è l'esigenza di rendere il più possibile pratiche le comparazioni, poiché si tratta di un elemento essenziale per formulare una visione del mercato. Può comunque essere possibile formulare un'opinione sul valore seguendo diversi approcci, tecniche o metodi, salvo specifici requisiti imposti ai sensi di legge o da autorità competenti. Occorre prestare grande attenzione se si utilizza *l'approccio basato sul costo* come approccio esclusivo o principale, poiché la relazione tra costo e valore è raramente diretta.
 - 4 I metodi di valutazione possono implicare una gamma di diversi strumenti o tecniche di analisi e varie forme di modellazione, molte delle quali comportano prassi numeriche e statistiche avanzate. In generale, più il metodo è avanzato, maggiore è il grado di vigilanza richiesto per assicurare che non vi siano incoerenze interne, ad esempio, in relazione alle *assunzioni* adottate.
 - 5 Per ulteriori dettagli riguardo all'applicazione di metodi e approcci, incluse le responsabilità dei valutatori relativamente alla modellazione di valutazione, si rimanda agli *International Valuation Standards, IVS 105, Valuation Approaches and Methods* (Metodi e approcci di valutazione). Occorre sottolineare che, in definitiva, spetta al valutatore selezionare l'approccio/gli approcci e il metodo/ i metodi da utilizzare nei singoli incarichi di valutazione, salvo specifici requisiti imposti ai sensi di legge o da autorità competenti.

Parte 5: Ambiti di applicazione delle valutazioni

Introduzione

La presente sezione del Red Book Global concerne l'applicazione e l'attuazione degli standard globali in contesti specifici, ovvero per uno scopo particolare o in relazione a una determinata tipologia di bene.

Le linee guida applicative di valutazione RICS (VPGA) di seguito riportate definiscono gli aspetti principali da prendere in considerazione e si concentrano più in particolare sull'applicazione pratica dei singoli standard in contesti specifici. Pur avendo natura consultiva, le VPGA includono collegamenti e riferimenti incrociati a contenuti importanti degli *International Valuation Standards* e dei presenti standard globali che rivestono carattere obbligatorio. Tali collegamenti e riferimenti incrociati rispondono allo scopo di aiutare i *membri RICS* a identificare materiali pertinenti allo specifico incarico di valutazione di cui si stanno occupando.

Si rammenta espressamente ai *membri RICS* che gli IVS includono i seguenti IVS Asset Standards, il cui testo è interamente riprodotto nella Parte 6 dei presenti standard globali:

- IVS 200 Aziende e interessenze partecipative (*Businesses and Business Interests*)
- IVS 210 Beni immateriali (*Intangible Assets*)
- IVS 220 Passività non finanziarie (*Non-financial Liabilities*)
- IVS 300 Impianti e macchinari (*Plant and Equipment*)
- IVS 400 Immobili (*Real Property Interests*)
- IVS 410 Immobili in sviluppo (*Development Property*)
- IVS 500 Strumenti finanziari (*Financial Instruments*).

Elenco completo delle Linee guida applicative RICS (VPGA):

- VPGA 1 – Valutazioni da includere nei rendiconti economico-finanziari
- VPGA 2 – Valutazioni a fini di finanziamento
- VPGA 3 – Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie
- VPGA 4 – Valutazione di singole proprietà adibite ad attività commerciale
- VPGA 5 – Valutazione di impianti e macchinari
- VPGA 6 – Valutazione di beni immateriali
- VPGA 7 – Valutazione di beni mobili, ivi compresi oggetti d'antiquariato e opere d'arte
- VPGA 8 – Valutazione di immobili
- VPGA 9 – Identificazione di portafogli, "catene" e gruppi di proprietà
- VPGA 10 – Questioni che possono dare luogo a rilevanti incertezze nella valutazione.

VPGA 1 – Valutazioni da includere nei rendiconti economico-finanziari

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1** La linea guida di seguito riportata fornisce ulteriori informazioni per la *valutazione* di attività e passività, ai fini dell'inclusione nei *rendiconti economico-finanziari*.
- 1.2** Le *valutazioni* condotte ai fini dell'inclusione nei *rendiconti economico-finanziari* richiedono particolare attenzione, in quanto devono essere rigorosamente conformi ai principi contabili adottati dall'entità in oggetto. Si raccomanda vivamente ai valutatori di chiarire sin dal principio quali sono i principi adottati dai loro clienti.
- 1.3** Nonostante l'ormai ampia diffusione degli International Financial Reporting Standards (IFRS), è possibile che in alcune giurisdizioni si applichino ancora altri principi contabili.
- 1.4** In ogni caso, si rammenta ai valutatori che sia i principi IFRS, sia ogni altro principio contabile, sono in continua evoluzione, pertanto occorre sempre fare riferimento ai principi vigenti alla data di riferimento dei *rendiconti economico-finanziari*.

2 Valutazioni ai sensi degli International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 2.1** Qualora l'entità abbia adottato gli IFRS, la *base di valore* sarà il *fair value* (vedere anche **VPS 4, sezione 7**) e sarà applicabile lo standard IFRS 13, Fair Value Measurement. È fondamentale che il valutatore abbia familiarità con i requisiti dell'IFRS 13, in particolare quelli riguardanti gli obblighi di divulgazione. L'IFRS 13 è disponibile sul sito www.ifrs.org

3 Valutazione dei beni del settore pubblico ai sensi degli International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)

- 3.1** In caso di beni del settore pubblico iscritti in *rendiconti economico-finanziari* conformi ai principi IPSAS, occorre prestare attenzione e fare riferimento alla versione degli standard applicabile alla data di rendicontazione, consultabile all'indirizzo www.ifac.org/public-sector

4 Altri casi

- 4.1 I requisiti legislativi, normativi, contabili o giuridici possono implicare la modifica di questa applicazione in alcuni Paesi, oppure in presenza di determinate condizioni.

5 Standard di performance

- 5.1 I rendiconti economico-finanziari, redatti in base agli IFRS o in altro modo, devono essere preparati con adeguato rigore, e ciò vale anche per le valutazioni di beni (o passività) in loro supporto. Fatti salvi i particolari obblighi di legge, normativi o di altro tipo (vedi **PS 1 sezione 4**) applicabili al particolare incarico di valutazione all'interno della giurisdizione interessata, si raccomanda di osservare le seguenti prassi (si prega di notare che in alcune giurisdizioni tali prassi possono far parte di un quadro prestazionale obbligatorio). Laddove tali prassi contengano elementi obbligatori per i *membri e le società* RICS, sono inclusi i riferimenti incrociati appropriati.

Professionalità e competenza professionale

- 5.2 I requisiti generali obbligatori in materia di standard etici (**PS 2 sezione 1**), qualifica dei membri e competenza professionale (**PS 2 sezione 2**) si applicano in questo caso con la stessa forza, così come i requisiti per fornire garanzia in merito alla competenza sia quando si stabiliscono i *termini dell'incarico* (**VPS 1 sezione 3**) sia nel riferire il parere sulla valutazione (**VPS 3 sezione 2**).
- 5.3 È inoltre essenziale applicare lo scetticismo professionale all'incarico di valutazione (vedi **PS 2 sezione 1 paragrafo 1.5** e **VPS 2 sezione 1 paragrafo 1.2**), in quanto è particolarmente importante nel contesto dei bilanci *rendiconti economico-finanziari* per dimostrare l'assenza di pregiudizi.
- 5.4 Laddove un *membro* non disponga del livello di competenza richiesto per gestire correttamente alcuni aspetti dell'incarico di valutazione, egli può, con l'approvazione del cliente, ove necessario o appropriato, attingere alla competenza di altri (vedi **PS 2 sezione 2 paragrafi 2.4 e 2.7**).
- 5.5 Laddove un subappaltatore venga utilizzato per fornire assistenza nell'incarico di valutazione, al *membro* o alla società dovrà essere garantita la soddisfazione dei requisiti di **PS 1** (vedi **PS 2 sezione 2 paragrafo 2.7**). Nel rapporto di valutazione, è importante documentare e chiarire il livello di responsabilità assunto da ciascuna parte del subappalto.
- 5.6 Nella misura in cui il *membro* con la responsabilità generale dell'incarico di valutazione non può o non si assume la responsabilità di eventuali input specialistici, è importante che il rapporto del subappaltatore (e qualsiasi documento di lavoro associato fornito) sia conservato con i documenti di lavoro del *membro*, e che, se necessario, possa essere dimostrato che il subappaltatore si accontenta della forma in cui la sua opinione o consulenza sarà incorporata o riprodotta nel rapporto del *membro* (vedi anche **VPS 3 sezione 2 k paragrafo 5**).

Termini dell'incarico

- 5.7 È particolarmente importante che, nel contesto del reporting finanziario, i *termini dell'incarico* siano chiari (**PS 2 sezione 7**) e che non lascino dubbi su ciò che il *membro* si impegna a fare, per quanto esaustivo sarà l'incarico di valutazione, compreso il modo in cui verrà riprodotto il parere di valutazione (vedi **VPS 3 sezione 2 j paragrafi da 2 a 14**). Si ricorda ai *membri* che eventuali modifiche all'oggetto dell'incarico che siano successivamente concordate o rese necessarie, devono essere comunicate al cliente e

adeguatamente documentate prima dell'emissione del rapporto di valutazione (vedi **VPS 1 sezione 1 paragrafo 1.6**).

- 5.8** Oltre all'elenco completo degli argomenti indicati nella **VPS 1**, è importante garantire che le responsabilità del cliente, nella misura in cui incidono sull'adempimento dell'incarico di valutazione e sul parere di valutazione, siano chiaramente indicate: ciò include, ma non è necessariamente limitato a, la natura delle informazioni che il cliente accetta di fornire. Si prevede inoltre che i *termini dell'incarico* siano specifici in relazione al calendario entro il quale il rapporto verrà prodotto ed emesso.

Fonti e verifica delle informazioni

- 5.9 VPS 1 sezione 3 j) e VPS 3 sezione 2 h)** riguardano la natura e la fonte delle informazioni e dei dati su cui fare affidamento.
- 5.10** I documenti originali possono includere informazioni e dati forniti dall'entità e possono estendersi a informazioni finanziarie provenienti da fonti diverse dai propri rendiconti economico-finanziari sottoposti a revisione. Ciò può anche includere informazioni preparate da consulenti o specialisti terzi, mantenuti dall'entità. In ogni caso, le informazioni fornite da o tramite la direzione dell'entità che redige il rendiconto economico-finanziario dovrebbero essere considerate in modo oggettivo tanto quanto le informazioni provenienti da altre fonti, mentre lo scetticismo professionale viene applicato quando si forma un'opinione sulla sua credibilità (vedi **VPS 2 sezione 1 paragrafo 1.8**). Si prega di fare riferimento anche a **PS 2 sezione 3 paragrafi da 3.11 a 3.15** se si tengono discussioni sulle informazioni con il cliente o se viene intrapresa qualsiasi altra forma di colloquio di gestione.

Documentazione

- 5.11** È necessaria un'attenzione particolare per quanto riguarda la documentazione, inclusi i documenti originali e di analisi e qualsiasi altro documento o record pertinente - come le note di sopralluogo e indagini (vedi **VPS 2 sezione 3**) - utilizzato per ricavare e supportare un parere di valutazione. Ciò è dovuto al fatto che la direzione dell'entità che redige il rendiconto economico-finanziario deve fare affidamento sull'opinione di valutazione quando redige il rendiconto economico-finanziario di cui è responsabile, il quale deve soddisfare adeguatamente gli obblighi di legge, normativi e di revisione contabile. L'attenzione dei *membri* è espressamente rivolta alla **sezione 5.1 di PS 2**, in cui il pubblico ha un interesse, e dalla **sezione 5.2 di PS 2** (in particolare il **paragrafo 5.2.2**) in cui può presentarsi, o si presenta, l'affidamento a terzi.

Rapporti

- 5.12** È essenziale che i rapporti di valutazione forniti a sostegno dei *rendiconti economico-finanziari* debbano “esporre in modo chiaro e accurato le conclusioni della valutazione in modo non ambiguo o fuorviante e che non crei una falsa impressione” - si prega di vedere **VPS 3**, che stabilisce un elenco completo di requisiti obbligatori progettati per conseguire questo obiettivo. I seguenti paragrafi forniscono ulteriori indicazioni su alcuni aspetti nel contesto specifico dei *rendiconti economico-finanziari*.
- 5.13** L'ampiezza della descrizione dell'approccio o degli approcci di valutazione adottati e del metodo o dei metodi utilizzati deve sempre essere proporzionata all'attività (vedi **VPS 3 sezione I) paragrafo 2**), come dovrebbe esserlo la descrizione del rationale, ma nel particolare contesto di valutazione per l'informativa finanziaria, si presume una descrizione più completa al fine di facilitare la comprensione da parte del cliente e degli altri utenti previsti. Questo aiuta a garantire che le decisioni di gestione relative alla copertura e al contenuto del *rendiconto economico-finanziario* in relazione ai beni (o passività) interessati siano adeguatamente informate e che la direzione dell'entità possa a sua volta riferire in modo non ambiguo o fuorviante.

- 5.14** I *membri* dovrebbero prestare particolare attenzione alle informazioni o ai dati che sembrano fornire prove contrarie al parere di valutazione raggiunto e dovrebbero garantire che una spiegazione adeguata di come questo sia stato considerato sia inclusa nel rapporto di valutazione.
- 5.15** Mentre **VPS 1** e **VPS 3** si riferiscono alla *data di valutazione* e all'importo della *valutazione*, così come questi termini in corsivo sono definiti nel glossario RICS, i *membri* vedranno che i clienti fanno riferimento alla “data di misurazione” e all'importo di “misurazione”, utilizzati nella contabilità standard. Come osservato in IVS 104, paragrafo 10.1, la *base di valore* può talvolta essere definita “standard di valore” dai clienti.
- 5.16** Se nel rapporto si fa riferimento a qualsiasi evento successivo (vedi **VPS 3, sezione 2 m), paragrafo 7**), è necessario fornire normalmente la data pertinente.

VPGA 2 – Valutazioni a fini di finanziamento

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1** La seguente linea guida offre ulteriori commenti sulla *valutazione* di immobili e di altri beni materiali a fini di finanziamento.
- 1.2** I requisiti obbligatori previsti da questi standard globali sono contrassegnati da riferimenti incrociati in **grassetto**. Sebbene il restante materiale abbia carattere consultivo in quasi tutte le giurisdizioni, i valutatori dovranno sempre fare riferimento al supplemento nazionale pertinente (vedere **PS 1, sezione 4**) per ulteriori requisiti di carattere obbligatorio.

2 Antefatti

- 2.1** Gli esempi più comuni di garanzie relative a immobili per le quali è probabile che si richieda la consulenza di un valutatore sono:
- a** proprietà che è, o sarà, occupata dal proprietario;
 - b** proprietà che è, o sarà, detenuta come investimento;
 - c** proprietà che è completamente attrezzata come entità commerciale e valutata in base al suo potenziale commerciale; e
 - d** proprietà che è, o sarà, oggetto di sviluppo o ristrutturazione.

Tutti gli esempi di cui sopra sono approfonditi al paragrafo 6.2 della presente VPGA.

- 2.2** La presente VPGA tratta i seguenti aspetti specifici delle *valutazioni* a fini di finanziamento:
- accettazione dell'incarico e dichiarazioni;
 - indipendenza, obiettività e conflitti d'interesse;
 - *base di valore* e *assunzioni speciali*; e
 - rapporti e dichiarazioni.
- 2.3** In quasi tutte le giurisdizioni esiste un'ampia varietà di beni offerti come garanzia e una vasta gamma di tipologie di prestito, quindi ogni singolo caso richiede un approccio leggermente diverso. Spetta dunque al valutatore e al soggetto finanziatore concordare eventuali variazioni, in conformità allo standard **PS 1, sezione 4**. L'obiettivo principale è che il valutatore comprenda le esigenze e gli obiettivi del finanziatore, incluse le condizioni

del prestito in oggetto, e che il finanziatore comprenda la consulenza fornita. Tali principi sono applicabili agli immobili e ad altri beni materiali.

3 Indipendenza, obiettività e conflitti d'interesse

- 3.1** Si rammenta ai *membri RICS* che, conformemente allo standard **PS 2, sezione 3**, essi dovranno sempre agire con integrità, indipendenza e obiettività, ed evitare conflitti d'interesse, così come qualsiasi azione o situazione che sia incompatibile con i loro obblighi professionali. Dovranno altresì dichiarare qualsiasi potenziale conflitto d'interessi, personale o professionale, a tutte le parti coinvolte. È opportuno tenere presente che questi requisiti sono particolarmente rilevanti e importanti nel contesto dei finanziamenti.
- 3.2** Se necessario o su specifica richiesta, i valutatori che agiscono in conformità con le disposizioni in materia di indipendenza e obiettività ai sensi dello standard **PS 2, sezione 3**, possono confermare di agire in qualità di “valutatori indipendenti”, purché siano compliant anche con il seguente paragrafo 3.3.
- 3.3** Nel caso di una *valutazione* a fini di finanziamento, il finanziatore può imporre ulteriori requisiti di indipendenza. Possono esservi anche criteri specifici applicati in singole giurisdizioni. In assenza di indicazioni, si riterrà inclusa tra i criteri aggiuntivi la condizione essenziale che il valutatore non abbia coinvolgimenti precedenti, correnti o previsti con il beneficiario del finanziamento, con il beneficiario potenziale o con la proprietà da valutare, né con alcuna altra parte collegata a una transazione per la quale si richieda il finanziamento. Per “coinvolgimento precedente” di norma si fa riferimento al periodo di 24 mesi che precede la data dell'incarico o, qualora antecedente, la data dell'accordo circa i *termini dell'incarico*, o altro periodo più lungo eventualmente prescritto o adottato a livello di singole giurisdizioni.
- 3.4** Qualsiasi coinvolgimento precedente o attuale con il beneficiario del finanziamento o con la proprietà o con il bene da valutare deve essere comunicato al finanziatore prima di accettare l'incarico, facendo altresì riferimento a eventuali potenziali coinvolgimenti futuri. (I riferimenti al “beneficiario del finanziamento” includono il potenziale beneficiario del finanziamento o qualsiasi altra parte coinvolta con la transazione per cui il finanziamento è richiesto). Esempi di coinvolgimenti che potrebbero creare un conflitto d'interessi comprendono situazioni in cui il valutatore o la *società di valutazione*:
- abbiano un rapporto di lunga durata con il beneficiario del finanziamento o con il proprietario della proprietà o attività;
 - stiano proponendo la transazione al finanziatore, o al beneficiario del finanziamento, servizio per cui è riconoscibile al valutatore o alla *società di valutazione* la corresponsione di un compenso;
 - abbiano un interesse economico relativo al bene o al beneficiario;
 - stiano agendo per conto del proprietario di una proprietà in una transazione collegata;
 - rappresentino (o abbiano rappresentato) il beneficiario del finanziamento nell'acquisto della proprietà o attività;
 - siano incaricati della vendita o della locazione della proprietà o attività a sviluppo ultimato;
 - abbiano partecipato di recente a una transazione di mercato che abbia coinvolto la proprietà;
 - abbiano fornito consulenze professionali a pagamento aventi per oggetto la proprietà o il bene agli attuali o precedenti proprietari, oppure ai relativi finanziatori; e/o
 - stiano fornendo consulenza riguardo allo sviluppo della proprietà agli attuali o precedenti proprietari.

- 3.5** Si rammenta ai valutatori, in linea con il precedente paragrafo 3.1, l'obbligo di considerare se qualsiasi coinvolgimento precedente, attuale o previsto con la proprietà o con le parti coinvolte possa creare un conflitto rispetto al proprio obbligo di indipendenza e obiettività. L'ammontare di qualsiasi interesse economico in una entità collegata, la misura in cui il valutatore o la *società di valutazione* potrebbero sostanzialmente beneficiare del risultato di una particolare valutazione, e il livello complessivo degli onorari guadagnati da qualsiasi entità collegata alla proprietà o alla transazione, in rapporto al fatturato totale del valutatore o della società, possono essere tutti aspetti importanti.
- 3.6** Se il valutatore dovesse ritenere che qualsiasi coinvolgimento crei un conflitto con i suoi obblighi nei confronti del potenziale cliente, e che tale conflitto non possa essere evitato, l'incarico deve essere rifiutato.
- 3.7** Se il valutatore e il cliente concordano che qualsiasi potenziale conflitto possa essere evitato introducendo disposizioni per la gestione dell'incarico, tali disposizioni devono essere riportate per iscritto, incluse nei *termini dell'incarico* e citate nel rapporto.
- 3.8** Sebbene un valutatore possa prendere in considerazione i punti di vista del potenziale cliente nel decidere se un coinvolgimento precedente, attuale o previsto crei un conflitto, rimane responsabilità professionale del valutatore decidere se accettare o meno l'incarico, tenendo conto dei principi del codice deontologico ("RICS Rules of Conduct"). Se viene accettato un incarico dove sia stato reso noto un sostanziale coinvolgimento, al valutatore potrebbe essere chiesto di giustificare tale decisione a RICS. Nel caso in cui non fosse fornita una giustificazione soddisfacente, RICS potrebbe adottare misure disciplinari.
- 3.9** Per ulteriori informazioni, si rimandano i *membri RICS* allo standard professionale globale *RICS Conflitti di interessi*.

4 Accettazione dell'incarico e dichiarazioni

- 4.1** Si rammenta ai valutatori che i *termini dell'incarico* devono contenere i requisiti minimi previsti dal **VPS 1, paragrafo 3.1**. Ove il soggetto finanziatore abbia richieste aggiuntive o alternative, queste dovranno essere confermate, e dovrà essere prestata particolare cura nel concordare e registrare ogni eventuale *assunzione speciale* da formulare.
- 4.2** In alcuni casi, una *valutazione* a fini di finanziamento potrebbe essere commissionata da un soggetto diverso dal finanziatore (per esempio, un potenziale beneficiario del finanziamento o un intermediario). Se il soggetto non è a conoscenza o non vuole divulgare l'identità del finanziatore, occorrerà specificare nei *termini dell'incarico* che la *valutazione* potrebbe non essere accettata dal finanziatore. Ciò potrebbe avvenire perché alcuni finanziatori ritengono che una *valutazione* fornita dal richiedente o da un suo intermediario non sia sufficientemente indipendente, oppure perché il finanziatore medesimo ha propri standard specifici di reportistica.
- 4.3** È opportuno che il valutatore si informi se vi siano state transazioni recenti, o se sia stato concordato un prezzo provvisorio, con riferimento alle proprietà da valutare. Qualora vengano fornite informazioni di questo tipo, si consiglia di eseguire ulteriori indagini, per esempio, circa la modalità della commercializzazione della proprietà, la presenza di eventuali incentivi, il prezzo realizzato o concordato, e se si trattava del miglior prezzo ottenibile.
- 4.4** È opportuno che il valutatore si informi in merito alle condizioni delle linee di finanziamento contemplate dal finanziatore.
- 4.5** Si rammenta ai valutatori che devono assicurarsi di avere rilasciato tutte le dichiarazioni previste nell'incarico, in conformità al **VPS 1, paragrafo 3.1**, e tenendo conto degli aspetti di cui alla seguente sezione 6.

5 Base di valore e assunzioni speciali

5.1 Il *valore di mercato* è la *base di valore* maggiormente utilizzata per le *valutazioni* condotte a fini di finanziamento. Comunque, in alcune giurisdizioni possono essere ammesse o espressamente richieste basi alternative, ad esempio in forza di leggi o normative, di cui il “mortgage lending value” costituisce un esempio. Tali basi alternative possono implicare, e spesso implicano, approcci o assunzioni prescritti, e pertanto possono produrre un valore a fini di finanziamento che risulti molto diverso dal *valore di mercato* come definito nell’IVS 104, paragrafo 30.1 e riprodotto nel **VPS 4**. Talvolta descritto come un approccio di valutazione “mark to model”, in quanto distinto da un approccio “mark to market”, l’esito della valutazione deve essere utilizzato solo allo scopo specifico per cui la valutazione è fornita. Ciò avviene perché, spesso, la base o il modello utilizzato costituiscono, o fanno parte di, uno strumento di valutazione del rischio, essenzialmente visto nella prospettiva del finanziatore lungo un periodo di tempo esteso. Se è adeguato per i valutatori formulare pareri riferiti a queste *basi di valore* alternative, è essenziale che la specifica *base di valore* adottata sia sempre espressa in modo chiaro.

5.2 Qualsiasi *assunzione speciale* (vedere **VPS 4, sezione 9**) formulata nel calcolo del valore riportato deve essere concordata anticipatamente per iscritto con il finanziatore e deve essere citata nel rapporto.

5.3 Si riportano di seguito alcuni esempi di circostanze che si presentano frequentemente nelle *valutazioni* a fini di finanziamento e in cui è opportuno formulare *assunzioni speciali*:

- l’ottenimento di un permesso urbanistico che consenta di procedere con lo sviluppo edilizio della proprietà;
- una modifica fisica della proprietà, ad esempio una nuova costruzione o una ristrutturazione;
- la finalizzazione di una nuova locazione sulla base di termini stabiliti, o la revisione di un canone di locazione;
- l’esistenza di un *acquirente speciale*, che può includere il beneficiario;
- la non considerazione di una limitazione, che potrebbe impedire di mettere sul mercato la proprietà o di presentarla adeguatamente;
- l’ottenimento di una nuova destinazione urbanistica;
- se la proprietà è soggetta a vincoli ambientali di tipo naturale, non naturale o rispetta all’attuale destinazione d’uso;
- la non considerazione di un livello anomalo di volatilità sul mercato alla *data di valutazione*, e
- la mancata considerazione di uno o più contratti di locazione tra parti collegate.

Il precedente elenco non è esaustivo e le corrette *assunzioni speciali* dipenderanno dalle circostanze in cui la *valutazione* è richiesta e dalla natura della proprietà da valutare.

5.4 Qualsiasi *valutazione* a fini di finanziamento elaborata in seguito alla formulazione di un’*assunzione speciale* dovrà essere accompagnata da un commento che indichi le eventuali differenze sostanziali tra il valore ottenuto con l’uso dell’*assunzione speciale* e quello desumibile in assenza di quest’ultima.

6 Rapporti e dichiarazioni

6.1 Oltre agli aspetti descritti nel **VPS 3, paragrafo 2.2**, tra le questioni che dovranno spesso essere prese in esame e commentate in un rapporto elaborato a fini di finanziamento si annoverano:

- la dichiarazione di qualsiasi coinvolgimento (vedere il paragrafo 4 della presente VPGA) identificato nei *termini dell’incarico*, originali o successivamente modificati, o

- qualsiasi disposizione concordata per evitare un conflitto d'interessi. Se il valutatore non ha avuto alcun coinvolgimento, occorrerà inserire una dichiarazione in merito;
- il metodo di valutazione adottato, unitamente (ove opportuno o richiesto) al metodo di calcolo utilizzato (si noti che in alcune giurisdizioni anche la stessa metodologia è in una certa misura prescritta);
 - ove la proprietà sia stata oggetto di una recente transazione, oppure sia stato divulgato un prezzo temporaneamente concordato, la misura in cui tale informazione sia stata accettata quale prova del valore. Ove la ricerca non produca alcuna informazione, il valutatore dovrà inserire nel rapporto una dichiarazione in merito, chiedendo inoltre che, nel caso in cui tali informazioni divenissero disponibili prima della finalizzazione del finanziamento, le stesse gli vengano comunicate per un ulteriore approfondimento;
 - commenti sull'adeguatezza della proprietà quale garanzia ai fini del finanziamento, tenendo presenti la durata e le condizioni del prestito in oggetto. Se le condizioni non sono note, il commento dovrà limitarsi alla generale commerciabilità della proprietà;
 - qualsiasi circostanza di cui il valutatore sia a conoscenza e che possa influire sul prezzo (tali fattori devono essere portati anche all'attenzione del finanziatore, insieme a un'indicazione dei loro effetti);
 - qualsiasi altro fattore potenzialmente in conflitto con la definizione di *base di valore* o le sue *assunzioni* di fondo, deve essere indicato, insieme alla spiegazione dei suoi effetti;
 - potenziale e domanda di utilizzi alternativi, o eventuali prevedibili cambiamenti della modalità o della categoria di occupazione;
 - la potenziale domanda di occupazione della proprietà;
 - cattivo stato di conservazione, o rilevata presenza di materiali nocivi e pericolosi;
 - commento su eventuale classificazione ambientale o economica;
 - commento su aspetti ambientali, quali il potenziale rischio di inondazioni, contaminazione di origine storica o utilizzi non-conformi;
 - dinamiche passate, presenti e future, nonché eventuale volatilità del mercato locale e/o domanda per la categoria di proprietà;
 - l'attuale commerciabilità della proprietà e la sua sostenibilità per la durata del finanziamento;
 - dettagli di eventuali operazioni comparabili significative utilizzate e relativa rilevanza per la *valutazione*;
 - qualsiasi altra questione emersa durante normali richieste di informazioni che possa avere un effetto rilevante sul valore corrente indicato; e
 - se la proprietà è o sarà oggetto di sviluppo o ristrutturazione per uso residenziale, l'impatto di incentivi offerti agli acquirenti.

I fattori di *sostenibilità* (vedere VPGA 8) influiscono sempre più sul mercato, e le *valutazioni* a fini di finanziamento devono sempre tenere in debita considerazione la rilevanza di tali fattori ai fini dello specifico incarico.

6.2 I seguenti paragrafi riguardano aspetti che potrebbe essere opportuno includere nella valutazione di varie categorie di proprietà, come illustrato nel paragrafo 2.1 della presente VPGA.

a) *Proprietà che è, o sarà, occupata dal proprietario*

Si riportano di seguito alcuni esempi di tipiche *assunzioni speciali* formulabili nello svolgimento della valutazione di questa categoria di proprietà:

- l'ottenimento di un permesso urbanistico (presente o futuro) che autorizzi lo sviluppo (inclusa la modifica nella destinazione d'uso) della proprietà;
- il completamento di un edificio o di un'altra prevista costruzione in conformità con un piano e con specifiche predefinite;
- la presenza di tutte le autorizzazioni e i permessi necessari;
- che la proprietà sia stata modificata in un modo ben definito (per esempio, la rimozione di attrezzature o impianti); e
- che la proprietà sia libera, quando in realtà alla *data di valutazione* è occupata.

b) Proprietà che è, o sarà, detenuta come investimento

- i** Ulteriori contenuti del rapporto dovrebbero comprendere:
 - una sintesi dei contratti di locazione, in cui si indichi se tali contratti sono stati o meno analizzati direttamente e la fonte di qualsiasi altra informazione utilizzata;
 - una dichiarazione, accompagnata da un commento, circa il reddito da locazione corrente e un raffronto con il canone di locazione di mercato. Se la proprietà comprende più unità che possono essere locate separatamente, devono essere fornite informazioni separate per ciascuna unità;
 - un'*assunzione* sull'affidabilità del conduttore, ove non siano facilmente disponibili informazioni specifiche, oppure un commento sulla percezione, da parte del mercato, in merito all'affidabilità, adeguatezza e solidità del conduttore;
 - commenti sulla sostenibilità del reddito locativo per la durata del finanziamento (e su eventuali rischi rispetto alla sostenibilità del reddito locativo), con particolare attenzione alle clausole di recesso o rivalutazioni previste dal contratto di locazione e sulle previste tendenze di mercato (aspetto che potrebbe valere la pena di considerare in un più ampio contesto di *sostenibilità*); e
 - commenti su qualsiasi potenziale nuova edificazione o ristrutturazione della proprietà al termine dei contratti di locazione.
- ii** Di seguito si riportano alcuni esempi di tipiche *assunzioni speciali* formulabili nella valutazione di questa categoria di proprietà:
 - il fatto che sia stato concordato o determinato un canone diverso dall'attuale, per esempio a seguito di un aggiornamento del canone;
 - il fatto che siano state risolte le locazioni esistenti, rendendo la proprietà libera e locabile; o
 - che sia stato finalizzato un contratto di locazione proposto sulla base di termini specifici.

c) Proprietà che è completamente attrezzata come entità commerciale e valutata in base al suo potenziale commerciale

- i** La cessazione dell'attività cui la proprietà è destinata potrebbe avere un impatto notevole sul suo *valore di mercato*. Il valutatore deve pertanto indicare l'impatto sul valore di mercato, individualmente oppure in combinazione con una o più delle seguenti *assunzioni speciali*:
 - l'attività è cessata e la proprietà è libera;
 - l'inventario è stato esaurito o rimosso;
 - le licenze, le concessioni, i certificati e/o i permessi sono decaduti o sono a rischio; e/o
 - i rendiconti e i documenti contabili dell'attività non sono a disposizione del potenziale acquirente.

- ii Di seguito si riportano alcuni esempi di tipiche *assunzioni speciali* formulabili nella valutazione di questa categoria di proprietà:
- *assunzioni* relative ai risultati dell'attività commerciale; e
 - proiezioni dei risultati dell'attività commerciale che siano sostanzialmente diversi dalle attuali aspettative del mercato.

d) *Proprietà che è, o sarà, oggetto di sviluppo o ristrutturazione*

- i Ulteriori contenuti del rapporto dovrebbero comprendere:
- commenti sui costi e sui contratti di appalto;
 - commenti sulla fattibilità del progetto proposto;
 - se la *valutazione* è basata sul metodo residuale, una spiegazione sulla sensibilità della *valutazione* rispetto a qualsiasi *assunzione* formulata;
 - gli impatti sul valore di eventuali incrementi di costo o ritardi rispetto al contratto di appalto; e
 - un commento sulla prevista durata degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione, in quanto i disagi e/o la temporanea inutilizzabilità eventualmente procurati dagli stessi possono incidere sul valore corrente.
- ii Di seguito si riportano alcuni esempi di tipiche *assunzioni speciali* formulabili nella valutazione di questa categoria di proprietà:
- i lavori descritti sono stati completati in modo adeguato e soddisfacente, in conformità con i relativi requisiti di legge;
 - lo sviluppo edilizio completato è stato locato o venduto sulla base di accordi predefiniti; o
 - una vendita o locazione precedentemente concordata non è andata a buon fine.
- iii Ove sia richiesta una *valutazione* basata sull'*assunzione speciale* che i lavori siano stati completati a una *data di valutazione* corrente, il valore indicato deve essere basato sulle attuali condizioni di mercato. Se è richiesta una *valutazione* basata sull'*assunzione speciale* che i lavori siano stati completati in una data futura e la *data di valutazione* coincide con tale data futura, il valutatore è tenuto a formulare e riportare il valore conformemente al **VPS 1, paragrafo 3.2(k)** e al **VPS 3, paragrafo 2.2(i)**.

6.3 È buona pratica allegare al rapporto la lettera d'incarico e i *termini dell'incarico*, facendovi riferimento nel testo del rapporto.

VPGA 3 – Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1** La seguente linea guida offre ulteriori commenti sulla *valutazione* di aziende e interessi economici e sull'applicazione pratica dell'**IVS 200, Businesses and Business Interests (Aziende e interessi economici)**. I riferimenti incrociati a requisiti la cui applicazione è obbligatoria sono indicati in **grassetto**.

2 Introduzione

- 2.1** Ai fini della presente linea guida applicativa, per “diritto/titolo parziale” si intende la titolarità di uno o più diritti che rappresentano meno della totalità dei diritti su un *bene immateriale* o materiale (ad esempio il diritto di usare, ma non di vendere, una proprietà o un bene). Per “diritto/titolo frazionale” si intende la titolarità di una percentuale di uno o più diritti su un *bene immateriale* o materiale, sia laddove tali diritti riguardino la totalità del bene, sia una parte dello stesso (ad esempio la proprietà di un bene condiviso fra più parti).
- 2.2** L'IVS 200 definisce l'azienda come una “attività commerciale, industriale, di servizi o di investimento”. La presente VPGA riguarda la *valutazione* dell'intera azienda – che si tratti di società di capitali, ditte individuali o società di persone (comprese le società di persone a responsabilità limitata) – e delle relative partecipazioni nella stessa, quali azioni o titoli societari.
- 2.3** La presente VPGA non riguarda la valutazione di *beni immateriali* (per la quale si rimanda alla VPGA 6), *impianti e macchinari* (per i quali si rimanda alla VPGA 5), terreni o altri beni che possono talvolta costituire parte di un'azienda. Tuttavia, spesso al valutatore viene chiesto di utilizzare come base la valutazione di tali beni effettuata da altri valutatori specializzati, ad esempio per immobili e diritti minerari.
- 2.4** Può costituire parte di un incarico di *valutazione* d'azienda la *valutazione* di partecipazioni finanziarie, capitale di debito, obbligazioni, opzioni, warrant, convertibili e titoli a tasso fisso.
- 2.5** Ai fini della conformità con lo standard **PS 2, sezione 2**, è importante che il valutatore sia regolarmente attivo nella *valutazione* di aziende, poiché è necessaria una conoscenza effettiva dei fattori che influiscono su quella particolare proprietà, bene, attività o partecipazione societaria.

3 Oggetto e termini dell'incarico

- 3.1** Le conoscenze dei clienti in ambito di valutazione variano molto: alcuni conoscono in modo approfondito la *valutazione* d'azienda, altri non hanno familiarità con la terminologia specifica e con i concetti adottati dai valutatori di questo tipo di beni.
- 3.2** È importante che sia l'oggetto dell'incarico da condurre, sia i relativi *termini dell'incarico*, siano compresi e concordati tra il valutatore e il cliente prima che l'incarico abbia inizio. L'attività, la passività, o lo specifico interesse sull'attività o passività che rappresentano l'oggetto della valutazione, ovvero il diritto o i diritti da valutare, devono essere messi per iscritto, specificando:
- la struttura giuridica dell'azienda;
 - se l'attività da valutare costituisca la totalità del diritto/titolo oppure un diritto/ titolo frazionale;
 - se l'attività da valutare sia limitata o escluda determinate attività o passività; e
 - la categoria (o categorie) di azioni o quote in oggetto.
- 3.3** È necessario indicare in modo chiaro le eventuali *assunzioni* formulate, conformemente al **VPS 4, sezioni 8 e 9**. Ad esempio, il valutatore deve indicare se ha ipotizzato che i detentori di quote/azioni o di diritti/titoli parziali intendano cederli o conservarli, oppure se determinate attività o passività detenute dall'azienda debbano essere ignorate.
- 3.4** Nel caso in cui il diritto/titolo sul bene oggetto di valutazione sia in capo a più soggetti, cioè in caso di uso comune o di condivisione di proprietà, tale condizione dovrà essere indicata in modo chiaro.
- 3.5** Il valutatore può predisporre lettere d'incarico standard per qualsiasi tipo di incarico di valutazione. Ove la *valutazione* debba garantire la conformità con il Red Book Global, il valutatore deve predisporre *termini dell'incarico* conformi ai minimi previsti dallo standard **PS 2, sezione 7**, e dall'indicazione **VPS 1**, opportunamente modificati nell'ottica della *valutazione* di aziende.

4 Aziende e interessi economici

- 4.1** Una *valutazione* d'azienda può comprendere la totalità o una parte delle attività di una determinata azienda. Prima che l'incarico abbia inizio, il valutatore deve distinguere tra il valore del complesso aziendale, il valore di un diritto/titolo parziale (vedere al paragrafo 2.1 sopra), i valori di specifiche attività o passività dell'entità, e l'uso previsto della *valutazione* (ad esempio per fini di pianificazione fiscale, o per finalità di gestione interna).
- 4.2** È fondamentale chiarire lo "scopo" della *valutazione* e il suo "uso previsto". Lo scopo può riguardare la formulazione di una valutazione in conformità con una specifica *base di valore*, ad esempio il *valore di mercato* o il *fair value*. L'uso previsto può riguardare una tipologia di operazione o di attività, ad esempio per fini di rendicontazione finanziaria.
- 4.3** In caso di valutazione di singoli beni, divisioni e passività che possano essere trasferite in modo indipendente, ove possibile la valutazione dovrà essere effettuata ai rispettivi *valori di mercato*, piuttosto che mediante ripartizione del valore dell'intera azienda.
- 4.4** Nel valutare un'azienda o un interesse economico, il valutatore deve considerare se sia possibile ottenere un valore superiore sulla base di una liquidazione, e in tal caso considerare la prospettiva di realizzare tale valore, tenendo conto dell'assetto proprietario.
- 4.5** A prescindere dal tipo di assetto proprietario (in forma di ditta individuale, società di persone o società di capitali), la *valutazione* dovrà tenere conto di diritti, privilegi e condizioni ad esso inerenti. Il titolo di proprietà può riguardare l'intera azienda o parte delle quote o azioni della stessa, e può essere importante distinguere tra titolarità legale

ed effettiva, diritti e obbligazioni legati al diritto/ titolo e quei diritti che potrebbero invece essere contemplati in patti parasociali tra gli attuali soci o azionisti. I diritti di proprietà sono di norma formalizzati in documenti giuridicamente vincolanti quali atti costitutivi, statuti societari, memorandum, regolamenti interni o accordi di altro tipo, e patti parasociali.

- 4.6** I documenti di cui al paragrafo 4.5 possono contenere limitazioni al trasferimento e indicare la *base di valore* da utilizzare in caso di trasferimento dell'interesse economico. È importante distinguere tra diritti e obbligazioni inerenti al diritto/titolo da valutare. Ad esempio, la documentazione relativa al titolo di proprietà può stabilire che la *valutazione* sia effettuata su una percentuale pro- rata del valore dell'azienda, a prescindere da quale sia la quota di partecipazione. In tal caso il valutatore dovrà agire in conformità a tali requisiti e tenere conto dei diritti inerenti qualsiasi altra categoria di interesse. L'IVS 200 contiene altre considerazioni sui diritti di proprietà.
- 4.7** Una partecipazione minoritaria può avere un valore inferiore rispetto a una partecipazione di controllo, sebbene una partecipazione di maggioranza non implichi necessariamente il controllo sull'entità. Il controllo dei diritti di voto ed altri diritti sono definiti dalla documentazione legale di cui al paragrafo 4.5, e in determinate circostanze possono conferire diritti di controllo o di veto anche a partecipazioni di minoranza. Spesso in un'azienda sono presenti diverse classi di titoli di capitale, ciascuna con diritti diversi.
- 4.8** È importante comprendere il motivo per cui al valutatore sia stato conferito un incarico di *valutazione* d'azienda, in quanto quest'ultima può essere richiesta per un'ampia gamma di scopi fra cui, a titolo esemplificativo: rendicontazione finanziaria, tassazione, incarichi pubblici, operazioni societarie e costituzioni di aziende, giudizi di congruità, accordi bancari, procedure fallimentari, "knowledge management" o revisione del portafoglio. Lo scopo della valutazione comporterà l'applicazione di diverse *basi di valore*, alcune disciplinate a livello legislativo e giurisprudenziale, altre regolate dagli standard di valutazione nazionali e internazionali applicabili.
- 4.9** Per questo tipo di *valutazioni*, le *basi di valore* più comunemente utilizzate sono il *fair value*, il *fair market value*, il *valore di mercato*, il valore di libero mercato (OMV), il *valore di investimento*, il valore specifico per il proprietario ("owner value") e il valore netto realizzabile. È importante verificare i termini precisi di qualsiasi *base di valore* descritta, ad esempio, a livello di patti parasociali, leggi o regolamenti. Si rammentano ai valutatori i requisiti dello standard **PS 1, sezioni 3, 4 e 7**, in merito all'uso di una *base di valore* non riconosciuta nel Red Book Global.
- 4.10** A seconda delle regole e prassi applicate in relazione alle *basi di valore* utilizzate, le *valutazioni* di una medesima attività possono dare esiti differenti. Ad esempio, stanti le regole che disciplinano le *valutazioni* ai fini fiscali, è possibile che un'autorità tributaria pervenga ad una *valutazione* diversa rispetto a una parte in causa, a una società oggetto di fusione o a un *acquirente speciale*.
- 4.11** Sebbene il valutatore debba considerare i profitti futuri presumibilmente realizzabili dall'azienda e tenere conto degli aspetti spesso teorici della *valutazione* (in particolare dei fattori fiscali), in ultima analisi l'azienda da valutare è quella effettivamente esistente o che potrebbe esistere su base commerciale alla *data di valutazione*. Il valutatore dovrà pertanto tenere conto delle stime di operatività futura dell'azienda, che potranno basarsi in parte sui risultati passati effettivamente realizzati, e in parte su risultati teorici previsionali, non ancora realizzati. Tali stime saranno fornite dagli operatori di mercato identificati dal valutatore, dopo adeguate ricerche sull'azienda in oggetto e sulle prospettive del settore, e opportune discussioni con i conduttori dell'azienda in merito alle relative attese.
- 4.12** Poiché il concetto di base riguarda i profitti che l'acquirente può prevedere di ottenere una volta acquisita la proprietà dell'azienda, tali profitti vengono solitamente calcolati dopo avere dedotto i costi commerciali di gestione dell'azienda. Di conseguenza, laddove l'azienda non sostenga costi di gestione al momento della valutazione, il valutatore dovrà considerare la deduzione di costi di gestione figurativi a tassi di mercato.

4.13 In molti casi il valutatore avrà la necessità di applicare più di un metodo di valutazione, in particolare laddove non disponga di informazioni o evidenze sufficienti per potersi avvalere di un solo metodo. In tal caso, potrà utilizzarne altri per pervenire alla *valutazione* definitiva, indicando i motivi della preferenza accordata a una o più metodologie. Il valutatore deve considerare tutti gli approcci di valutazione e indicare i motivi per cui non abbia adottato uno specifico metodo.

5 Informazioni

- 5.1** Spesso la *valutazione* d'azienda dipende dalle informazioni ricevute dai proprietari e dai relativi consulenti o rappresentanti. Il valutatore deve specificare su quali informazioni, e in quale misura, si sia basato nel formulare la valutazione, dichiarando la logica in base alla quale abbia accettato e utilizzato, senza verificarle, le informazioni fornite dal cliente o dal suo rappresentante. Nel caso in cui sia necessario verificare determinate informazioni, in toto o in parte, ciò dovrà essere indicato nel rapporto di valutazione. È probabile che il valore dipenda in larga misura da stime previsionali, tuttavia i dati storici possono contribuire a determinare stime ragionevolmente attendibili.
- 5.2** Il valutatore deve essere al corrente di sviluppi economici, tendenze di settore e contesto generale in cui la *valutazione* viene elaborata, ad esempio prospettive politiche, misure governative, tassi d'inflazione e d'interesse, e attività del mercato - tutti fattori che possono incidere sulle aziende, con modalità diverse anche in relazione ai settori di appartenenza.
- 5.3** L'interesse da valutare rifletterà la situazione finanziaria dell'azienda alla *data di valutazione*. Occorre comprendere la natura delle attività e delle passività, e il valutatore è tenuto a sapere quali sono impiegate per generare reddito e quali invece siano un eccesso di investimento alla *data di valutazione*. Ove necessario, il valutatore deve inoltre tenere conto delle attività o passività fuori bilancio.

6 Indagini ai fini della valutazione

- 6.1** Come requisito minimo, i valutatori devono astenersi dalla *valutazione* di una determinata azienda o attività se non conoscono in modo approfondito e non comprendono alla perfezione il background e le attività ad essi associati. All'occorrenza, dovranno inoltre conoscere a fondo le strutture gestionali e l'organizzazione del personale, la situazione del settore di appartenenza, le prospettive economiche e la situazione politica in generale. È inoltre necessario prestare attenzione ad aspetti quali i diritti degli azionisti di minoranza. Per questo motivo i valutatori devono avere adeguate competenze nella *valutazione* d'azienda.
- 6.2** Riportiamo di seguito alcuni esempi tipici di requisiti informativi che possono aiutare il valutatore a conoscere in modo approfondito la società e/o l'attività o i beni oggetto di valutazione:
- i più recenti *rendiconti economico-finanziari* pubblicati e i dati relativi a proiezioni o previsioni attuali e passate;
 - descrizione e storia dell'azienda o dell'attività, ivi compresi gli strumenti di protezione giuridica;
 - informazioni sull'azienda o sul bene, incluse proprietà intellettuali e beni immateriali (ad es. know-how in ambito di marketing e tecnico, ricerca e sviluppo, documentazione, grafica design e manuali, incluse eventuali licenze, autorizzazioni, consensi, permessi di commercializzazione, ecc.);
 - statuto, atto costitutivo, patti parasociali, contratti di sottoscrizione, altri accordi o contratti accessori;
 - le attività dettagliate dell'azienda in oggetto e delle relative società consociate o controllate;

- i diritti attribuiti a tutte le categorie di azioni e obbligazioni (garanzie sui beni);
- i rapporti di valutazione precedenti;
- il prodotto o i prodotti commerciati, promossi o sviluppati dall'azienda e i beni immateriali;
- il mercato o i mercati su cui è attiva la società, i relativi concorrenti, le barriere all'ingresso su tali mercati, i business plan e i piani di marketing, le due diligence;
- informazioni su alleanze strategiche e joint venture;
- possibilità di cedere o trasferire gli accordi contrattuali relativi a *beni immateriali* o diritti di concessione;
- principali clienti e fornitori;
- obiettivi, sviluppi o tendenze previsti nel settore e loro presumibile incidenza sulla società o sul bene;
- procedure contabili;
- analisi SWOT (punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce);
- principali fattori di mercato (ad es. monopolio o posizione di mercato dominante, quota di mercato);
- principali spese in conto capitale previste;
- posizione dei concorrenti;
- tendenze stagionali o cicliche;
- cambiamenti tecnologici che incidono sull'azienda o sull'attività;
- eventuale vulnerabilità delle fonti di materie prime o di accordi di fornitura;
- eventuali recenti fusioni o acquisizioni nel settore in epoca vicina alla *data di valutazione*, e criteri utilizzati per le stesse;
- eventuali sviluppi o cambiamenti significativi intervenuti in seno all'azienda dopo la chiusura dell'ultimo bilancio (ad esempio informazioni rilasciate dagli amministratori, budget, previsioni);
- offerte di acquisizione avanzate nei confronti dell'azienda o incontri con banche o altri sponsor per una prossima quotazione in borsa;
- gestione delle attività di ricerca e sviluppo (ad esempio accordi di non divulgazione, subfornitori, formazione e incentivi);
- *valutazioni* di attività sottostanti.

6.3 Molte delle informazioni su cui basare la valutazione saranno fornite dai clienti, e non sempre sarà possibile verificarle. In tal caso, il rapporto di valutazione dovrà indicarlo esplicitamente. Ad ogni modo, potrà anche fare riferimento a informazioni ottenute da altri valutatori specializzati, o altri commenti o fonti informate, come illustrato al precedente paragrafo 5.1, specificando se sia stato fatto affidamento sulle stesse.

7 Approcci e metodi di valutazione

7.1 In linea di principio, la teoria valutativa riconosce quattro distinti metodi per la *valutazione* di aziende e azioni o quote sociali:

- *approccio basato sul mercato* (definito anche approccio comparativo);
- *approccio basato sul reddito*;
- *approccio basato sul costo*; e
- approccio patrimoniale.

7.2 Mentre l'*approccio basato sul mercato* e quello *basato sul reddito* sono utilizzabili per la *valutazione* di qualsiasi azienda o interesse commerciale, l'*approccio basato sul costo*

sarà di norma applicabile soltanto laddove non sia possibile determinare in modo affidabile profitti e flussi finanziari, ad esempio nel caso delle cosiddette start-up o di società di recente costituzione.

- 7.3** Un metodo alternativo utilizzabile per la *valutazione* di aziende e interessi economici è quello patrimoniale, o “asset-based approach”, basato sull’eventuale rivalutazione, laddove necessario, delle attività sottostanti. Ad esempio, nel caso di holding immobiliari o società di investimento immobiliare, e società d’investimento che detengono partecipazioni in società quotate in borsa.
- 7.4** Si raccomanda, ove possibile, di coinvolgere operatori di mercato in grado di fornire informazioni dettagliate su transazioni e condizioni di mercato, indispensabili per un uso corretto dei dati raccolti nell’analisi.

Approccio basato sul mercato

- 7.5** Questo metodo misura il valore di un’attività mettendo a confronto l’azienda oggetto della valutazione con le vendite od offerte recenti di proprietà simili o equivalenti e i relativi dati di mercato.
- 7.6** I due principali *approcci basati sul mercato* sono il “metodo dei multipli di mercato” e il “metodo delle transazioni comparabili”, entrambi basati su dati desunti da tre fonti principali:
- borse valori;
 - mercato delle acquisizioni sul quale sono scambiate le intere aziende; e
 - precedenti operazioni sulle azioni dell’entità oggetto di valutazione, oppure offerte avanzate nei suoi confronti.
- 7.7** Il metodo dei multipli di mercato pone a confronto l’attività in oggetto con società e attività di riferimento analoghe, scambiate sul mercato pubblico. Nell’applicazione di questo metodo, i multipli di valutazione sono desunti dai dati storici (o talvolta previsionali) di società comparabili, selezionate ove possibile nel medesimo settore o in settori correlati agli stessi fattori economici dell’azienda da valutare, e sottoposte a un’analisi di tipo sia qualitativo che quantitativo. In seguito i dati vengono rettificati in base ai punti di forza e di debolezza che l’attività da valutare presenta rispetto alle società selezionate, quindi i parametri vengono applicati ai corrispondenti dati operativi dell’attività in oggetto, per determinarne il valore. Di norma, i dati desunti vengono opportunamente rettificati (in base alle informazioni tratte dal mercato e presentate nel rapporto) per riflettere le eventuali differenti peculiarità o caratteristiche. Ad esempio, differenze in termini di rischio percepito e aspettative future, o di titolo di possesso, come grado di controllo, commerciabilità ed entità della partecipazione.
- 7.8** Il metodo delle transazioni comparabili utilizza multipli di valutazione basati su operazioni storiche realizzate nel settore di appartenenza della società e/o dell’attività da valutare, o in settori affini. I multipli così ottenuti vengono rettificati e applicati ai corrispondenti dati dell’attività da valutare per determinarne il valore.
- 7.9** In alcuni settori, le acquisizioni e cessioni di aziende avvengono in base a prassi di mercato comunemente adottate o a regole empiriche spesso desunte – ma non sempre – da multipli o percentuali del fatturato non legati alla redditività. Ove esistano simili regole empiriche e sia comprovata la loro adozione da parte di acquirenti e venditori su un determinato mercato, è possibile che il valutatore debba tenerne conto. Ad ogni modo sarebbe opportuno effettuare un controllo incrociato dei risultati derivanti da tali prassi di mercato con quelli ottenibili con uno o più altri metodi. Occorrerà accertarsi che le “prassi di mercato comunemente adottate” non siano superate a causa di intervenuti cambiamenti di circostanze nel tempo.

Approccio basato sul reddito

- 7.10** L'approccio basato sul reddito ha diverse varianti, ma in sostanza si basa sul reddito presunto che un'attività sarà in grado di generare nel corso della propria vita utile residua, o nell'arco di un determinato periodo di tempo. La stima viene sviluppata con riferimento sia ai risultati storici che previsionali. In assenza di tali informazioni, può essere opportuno applicare il metodo della capitalizzazione semplice su un singolo periodo.
- 7.11** Di norma, il metodo della capitalizzazione semplice stima il valore mediante la capitalizzazione dei redditi conseguiti in un singolo periodo esaminato. In ogni caso occorre una profonda conoscenza dei profili contabili ed economici dell'azienda in questione, dei relativi dati storici (basati solitamente sui precedenti rendiconti economico-finanziari) e delle relative previsioni. Vengono determinati i profitti normalizzati o sostenibili al netto delle imposte che, se necessario, vengono corretti per tenere conto delle differenze tra i flussi finanziari storici effettivi e quelli che sono presumibilmente ottenibili da un acquirente dell'azienda alla *data di valutazione*.
- 7.12** Ulteriori adeguamenti possono comprendere la riclassificazione, secondo termini commerciali, di operazioni effettuate a condizioni non concorrenziali o di spese sostenute con parti correlate, ovvero rispecchiare gli effetti di oneri o ricavi non ricorrenti, quali indennità una-tantum o utili e perdite straordinarie. Il confronto di ammortamenti, imposte e giacenze iscritti a bilancio devono essere effettuati su basi omogenee.
- 7.13** I profitti vengono quindi capitalizzati in base al rapporto prezzo/utili (P/E). Tale operazione può essere effettuata applicando un adeguato multiplo di capitalizzazione ai profitti normalizzati prima delle imposte. Spesso un multiplo adeguato viene applicato agli indicatori di redditività EBIT (utili al lordo di interessi, imposte e tasse) ed EBITDA (utili prima di interessi, imposte e tasse, svalutazioni e ammortamenti). In questi casi occorre prestare attenzione a distinguere tra:
- “enterprise value” (che comprende anche l'indebitamento e le eventuali attività liquide detenute dall'azienda che possono incidere sul prezzo d'acquisto dell'acquirente); ed
 - “equity value” (ossia il valore delle azioni o quote sociali).
- 7.14** Spesso il valore di un'azienda si calcola capitalizzando i profitti o i flussi di cassa al lordo degli oneri finanziari gravanti sull'indebitamento, utilizzando un tasso di capitalizzazione o attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale (o WACC), riferito a un mix comparabile di indebitamento e patrimonio netto (o “equity”). L'equity value corrisponde all'enterprise value meno il *valore di mercato* dell'indebitamento netto, ma si può determinare misurando direttamente flussi di cassa spettanti agli azionisti (“equity cash flow”).
- 7.15** Le tecniche di attualizzazione misurano il valore di un'attività in base al valore attuale dei flussi di cassa futuri ad essa attribuibili, vale a dire la liquidità generata in un determinato periodo di tempo da un bene, un gruppo di beni o un'azienda. Questa può comprendere ad esempio utili, riduzioni di costi, deduzioni d'imposta e proventi derivanti dalla loro alienazione. Nella *valutazione* aziendale, le indicazioni di valore si ottengono scontando i flussi di cassa attesi al loro valore attuale netto, in base a un determinato tasso di rendimento, tenendo conto ove opportuno della prevista crescita del reddito e dell'inflazione. Il tasso di rendimento utilizzato incorpora il tasso privo di rischio per l'impiego di capitali, il tasso d'inflazione stimato e i rischi connessi allo specifico investimento e al mercato. Il tasso di attualizzazione prescelto si basa in genere sui tassi di rendimento noti, alla *data di valutazione*, di investimenti alternativi di tipologia e qualità analoghi. Poiché alcune espressioni, come “tasso di rendimento”, possono assumere diversi significati a seconda dei soggetti che le utilizzano, è opportuno che i valutatori li definiscano di volta in volta in modo chiaro.

- 7.16** I valori dei beni classificati come un eccesso di investimento, ossia di quei beni posseduti ma non utilizzati per l'operatività aziendale, devono rientrare nel computo dell'enterprise value e dell'equity value.
- 7.17** L'*approccio basato sul reddito* che utilizza i dividendi come *base di valore* trova spesso applicazione nella *valutazione* delle società, soprattutto in relazione alle partecipazioni di minoranza. Per la *valutazione* d'azienda gli indicatori di valore vengono sviluppati determinando i dividendi futuri e le prospettive di dividendi che ci si attende da un'azione, e un tasso di rendimento, utilizzando i modelli "dividend discount model" (basato sull'attualizzazione dei dividendi) e "initial yield model" (basato sul rendimento iniziale).

Approccio basato sul costo

- 7.18** Questo approccio indica il valore di un'attività come il costo necessario per crearla o sostituirla con un'altra simile, partendo dal presupposto che un acquirente non pagherebbe un bene più del costo necessario a procurarsene uno di pari utilità. Questo metodo trova spesso applicazione nella valutazione di società d'investimento o ad alta intensità di capitale. Ad ogni modo, di principio viene utilizzato solo quando siano stati considerati e ritenuti inapplicabili gli altri due approcci; in tal caso, occorrerà inserire le relative motivazioni nel rapporto.
- 7.19** Quando si applica questo metodo nella *valutazione* d'azienda, occorre tenere conto dei fattori di obsolescenza e di manutenzione, e del valore temporale del denaro. Se il bene da valutare risulta meno appetibile di un equivalente più moderno, per motivi di età o di obsolescenza, il valutatore potrebbe avere la necessità di adeguare il costo del presunto equivalente moderno, ottenendo così il costo di sostituzione deprezzato.

Approccio patrimoniale

- 7.20** Misura il valore di un'azienda o attività con riferimento al valore delle singole attività e passività. Si tratta di un metodo tipicamente utilizzato per la valutazione di portafogli di investimenti immobiliari o azionari, come nel caso dei fondi di investimento. In genere non è il metodo d'elezione per la valutazione di aziende commerciali, salvo qualora non stiano conseguendo un rendimento adeguato sui beni materiali utilizzati per l'attività, o laddove abbiano anche consistenti attività d'investimento o eccedenze di liquidità. Il valore patrimoniale netto per azione può essere attualizzato o aumentato con l'aggiunta di un premio.
- 7.21** Le *assunzioni* e le informazioni utilizzate per la valutazione possono basarsi su dati effettivi o presunti. L'*approccio basato sul mercato* si fonderà probabilmente su informazioni effettive, quali i prezzi ottenuti per la vendita di attività o aziende simili e i ricavi o profitti effettivamente generati. Le informazioni ipotizzate possono includere previsioni o proiezioni di flussi finanziari. Per le *valutazioni* che adottano l'approccio basato sul costo, le informazioni effettive possono comprendere il costo effettivo di un bene, mentre quelle ipotizzate possono riguardare il costo stimato dei beni e altri fattori quali la presumibile propensione al rischio di altri operatori sul mercato.
- 7.22** In linea di principio, è consigliabile evitare il metodo della *valutazione* per sommatoria (delle componenti). Nel valutare la totalità dei beni o delle parti che costituiscono un'entità, il valutatore dovrà pertanto evitare di calcolare il valore del complesso aziendale semplicemente sommando i valori indicati per i singoli beni o componenti considerati separatamente.

8 Rapporti

- 8.1** Ove la *valutazione* debba garantire la conformità al Red Book Global, il valutatore deve stilare un rapporto conforme ai termini minimi previsti dal **VPS 3**. In genere il rapporto comprende una breve sezione introduttiva o riepilogo in cui si definisce l'incarico, si espongono in sintesi le conclusioni e si pongono le premesse per i successivi dettagli. La struttura dovrebbe gradualmente passare dagli aspetti più generali a quelli più specifici, con un flusso logico di dati e analisi in cui sia possibile integrare tutte le considerazioni necessarie, fino a trarre le conclusioni della valutazione.
- 8.2** Di principio, i rapporti si articolano nelle seguenti sezioni principali, sebbene non necessariamente nell'ordine indicato:
- introduzione;
 - scopo e *base di valore*;
 - *assunzioni e assunzioni speciali*;
 - oggetto della *valutazione*;
 - descrizione e storia dell'azienda;
 - contabilità e prassi contabili;
 - analisi dei *rendiconti economico-finanziari*;
 - analisi del business plan e del piano di marketing e relative prospettive;
 - risultati della ricerca di informazioni e transazioni comparabili;
 - settore in cui opera l'azienda, contesto economico, rendimenti e valutazione del rischio;
 - vincoli ambientali;
 - metodi utilizzati per la valutazione e conclusioni;
 - avvertenze, esclusioni e limitazioni di responsabilità.
- 8.3** Alcuni rapporti possono includere, in genere dopo l'introduzione, una sezione separata contenente informazioni generali sulla metodologia di valutazione. Se vi sono aspetti di carattere nazionale, regionale o economico rilevanti per la società e il bene da valutare, è possibile dedicare una sezione distinta a ciascuno di essi.
- 8.4** Ove opportuno occorre identificare, nella sezione principale del rapporto o nelle appendici, informazioni che si limitino ai fatti o le relative fonti. Laddove si richieda la consulenza di un perito nell'ambito di vertenze giudiziarie, il rapporto dovrà rispettare i requisiti prescritti dalla giurisdizione locale e dovrà pertanto contenere tutte le dichiarazioni pertinenti, ivi compresa l'attestazione delle qualifiche del perito in questione e una dichiarazione di veridicità dei contenuti (c.d. *statement of truth*).

9 Riservatezza

- 9.1** In molti casi, le informazioni relative alle attività aziendali saranno riservate. I valutatori devono adoperarsi in ogni modo possibile per mantenere tale riservatezza, in particolare per le informazioni ottenute in relazione ad attività comparabili. Se richiesto dal cliente, i valutatori sono tenuti a concludere accordi di non divulgazione o intese analoghe.

VPGA 4 – Valutazione di singole proprietà adibite ad attività commerciale

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Introduzione

- 1.1** Determinate proprietà adibite ad attività commerciale sono valutate utilizzando il metodo basato sul profitto (noto anche come *approccio basato sul reddito*). La seguente linea guida definisce i principi di questo metodo, senza tuttavia entrare nei dettagli riguardo alle modalità di elaborazione della *valutazione*, che possono variare a seconda della proprietà da valutare.
- 1.2** La presente VPGA riguarda unicamente la *valutazione* di singole proprietà che siano valutate in base al loro potenziale commerciale.
- 1.3** Determinate proprietà sono normalmente acquistate e vendute sulla base del loro potenziale commerciale. Alcuni esempi sono: alberghi, pub e bar, ristoranti, locali notturni, stazioni di servizio, case di cura, casinò, cinema, teatri e altre strutture destinate al tempo libero. La caratteristica fondamentale di questo tipo di proprietà consiste nel fatto che esse sono state progettate o adattate per un uso specifico, con conseguente mancanza di flessibilità, per cui valore della proprietà è di norma intrinsecamente correlato ai profitti che il proprietario può conseguire da tale uso. Il valore riflette quindi il potenziale commerciale della proprietà. Si tratta pertanto di una situazione diversa rispetto a quella di una proprietà generica, quali uffici, immobili industriali o negozi, che possono solitamente essere adibiti a tipi di attività differenti.
- 1.4** Gli esempi illustrati al precedente paragrafo 1.3 non costituiscono un elenco esaustivo. Anche per altri tipi di proprietà (ad esempio parcheggi, centri di giardinaggio, aree di sosta camper, crematori, etc.) la valutazione corretta potrebbe richiedere di fare riferimento al loro potenziale commerciale e di utilizzare un approccio basato sui profitti. La scelta dipenderà dal giudizio del valutatore, che dovrà tenere conto della tipologia specifica, della forma e della destinazione d'uso della proprietà, oltre che delle circostanze di mercato prevalenti e delle evoluzioni in corso.
- 1.5** I valutatori che conducono la *valutazione* di una *proprietà adibita ad attività commerciale* sono solitamente specializzati in quel particolare mercato, poiché la conoscenza degli aspetti operativi di queste proprietà, così come del settore nel suo complesso, sono fondamentali per comprendere le transazioni di mercato e per sviluppare le necessarie analisi.
- 1.6** L'uso di comparabili può derivare da un'ampia varietà di fonti, non solo dalle transazioni. Inoltre, le informazioni possono essere ottenute da diverse entità operative, in relazione alle differenti categorie di elementi che concorrono alla determinazione dei profitti. I valutatori devono evidenziare, all'interno dei loro rapporti, che la *valutazione* è stata condotta

tenendo conto del potenziale commerciale e facendo riferimento agli effettivi profitti conseguiti. Se il potenziale commerciale e/o gli effettivi profitti dovessero variare, potrebbe variare il valore della proprietà (vedere **VPS 3, paragrafi 2.2(h)(4) e 2.2(o)**).

- 1.7** Questa VPGA presume che l'attuale uso commerciale della proprietà rimanga invariato. Tuttavia, laddove sia chiaro che la proprietà potrebbe avere un uso alternativo che possa eventualmente conferire un valore più elevato, è necessario inserire nel rapporto un commento al riguardo. Nei casi in cui venga fornito tale valore alternativo, dovrebbe essere accompagnato da una dichiarazione in cui si affermi che la *valutazione* non tiene conto dei costi della chiusura dell'attività, della perdita di avviamento e di qualsiasi altro costo connesso al realizzo di tale valore.

2 Termini utilizzati nella presente VPGA

- 2.1** I termini usati in questa VPGA potrebbero avere significati diversi quando sono utilizzati da altre discipline professionali.

Utile netto rettificato

- 2.2** Corrisponde alla stima, formulata dal valutatore, dell'effettivo utile netto di un'entità operativa che attualmente svolge attività commerciale. Si tratta dell'utile netto che appare nel rendiconto economico dopo le rettifiche per le spese anomale e non ricorrenti, per gli oneri finanziari e per gli ammortamenti, così come per il canone di locazione, ove appropriato. Riguarda l'entità operativa esistente e offre al valutatore una indicazione utile per la stima dell'utile operativo sostenibile (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit).

Margine operativo lordo (prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti e deprezzamenti) [EBITDA]

- 2.3** Si tratta di un termine riguardante l'entità operativa esistente e può essere diverso dall'utile operativo sostenibile stimato dal valutatore (FMOP).

Utile operativo sostenibile [FMOP]

- 2.4** Corrisponde al livello di profitto, calcolato prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari connessi alla proprietà (e del canone di locazione, ove del caso), che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) otterrebbe da un volume d'affari soddisfacente e sostenibile nel tempo, sulla base di una stima dei potenziali ricavi generabili dalla proprietà. Questo valore deve tenere conto di tutti i costi e di tutte le uscite dell'operatore ragionevolmente efficiente (REO), così come di un adeguato accantonamento annuale per le spese periodiche, quali manutenzioni, ristrutturazioni e rinnovo dell'inventario.

Volume d'affari sostenibile [FMT]

- 2.5** Il livello di attività commerciale che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) si aspetterebbe di realizzare in base all'*assunzione* che la proprietà sia adeguatamente attrezzata, mantenuta e gestita.

Canone di mercato

- 2.6** L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla *data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. Ove sia fornito un *canone di mercato*, devono essere indicati anche gli "adeguati termini contrattuali" a cui tale canone fa riferimento.

Valore di mercato

2.7 L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere negoziata, alla *data di valutazione*, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Entità operativa

2.8 Solitamente include:

- il diritto/titolo reale di godimento del terreno e dei fabbricati;
- l'inventario, solitamente costituito da impianti fissi, arredi, mobili e attrezzature; e
- la percezione del mercato riguardo al potenziale commerciale, insieme alla presunta capacità di ottenere/rinnovare le licenze esistenti, le concessioni, i certificati e i permessi.

I beni di consumo e le scorte di magazzino sono solitamente esclusi.

Avviamento [proprio dell'azienda attuale]

2.9 È il valore del profitto generato al di sopra delle aspettative del mercato, che si estinguerebbe alla vendita della *proprietà adibita ad attività commerciale*, insieme a elementi finanziari che riguardano in modo specifico l'attuale entità operativa (come ad esempio la tassazione, i criteri di ammortamento e deprezzamento, i costi di finanziamento e il capitale investito nell'attività).

Operatore ragionevolmente efficiente (REO)

2.10 Un concetto in base al quale il valutatore presume che le entità operanti sul mercato siano competenti e agiscano in modo efficiente, con riferimento all'attività in oggetto. Implica la stima del potenziale commerciale della proprietà, anziché il riferimento agli effettivi risultati ottenuti dall'entità operativa attuale, ed esclude l'avviamento proprio dell'azienda attuale.

Beni del conduttore

2.11 Possono includere, per esempio, tutti i beni di consumo, le attrezzature e i macchinari, le scorte e il capitale operativo.

Proprietà adibita ad attività commerciale

2.12 Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività.

Potenziale commerciale

2.13 I futuri profitti, nel contesto della *valutazione* della proprietà, che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) dovrebbe aspettarsi di riuscire realizzare attraverso l'uso della proprietà. Questo valore può essere superiore o inferiore a quanto conseguito nella storia recente della proprietà dall'entità operativa attuale. Riflette vari fattori caratteristici della proprietà, come l'ubicazione, il design e lo stile, il livello di adeguatezza e l'evoluzione commerciale della proprietà nel contesto del mercato.

3 Metodo di valutazione basato sul profitto

3.1 Il metodo di *valutazione* basato sul profitto prevede i seguenti passaggi:

Fase 1: si determina il volume d'affari sostenibile che potrebbe essere generato da parte di un operatore ragionevolmente efficiente che utilizzi la proprietà.

Fase 2: ove appropriato, si valuta il potenziale utile lordo ottenibile dal volume d'affari sostenibile (FMT).

Fase 3: si valuta l'utile operativo sostenibile. I costi considerati nella valutazione devono riflettere quelli che verrebbero previsti dall'operatore ragionevolmente efficiente (che rappresenta il più probabile acquirente, od operatore, della proprietà, se questa fosse messa sul mercato).

Fase 4:

- a** Per determinare il *valore di mercato* della proprietà, l'utile operativo sostenibile è capitalizzato a un tasso di rendimento appropriato, che riflette i rischi e rendimenti attesi della proprietà, così come il suo potenziale commerciale. Le informazioni riguardanti transazioni di mercato comparabili devono essere analizzate e considerate.
- b** Nella determinazione del *valore di mercato*, il valutatore può ritenere che un nuovo operatore potrebbe incrementare il potenziale commerciale della proprietà, introducendo migliorie e apportando modifiche. Ciò sarà implicito nella stima che il valutatore farà del volume d'affari sostenibile (vedere Fase 1). In tali casi, alla cifra risultante dalla Fase 4, sarà applicata un'adeguata detrazione, per riflettere i costi di realizzazione delle modifiche o migliorie, così come il tempo necessario a raggiungere il volume d'affari sostenibile. Analogamente, se la proprietà necessita di riparazioni e/o manutenzioni necessarie per consentire all'operatore ragionevolmente efficiente di conseguire il volume d'affari previsto, è necessario prevedere un'adeguata detrazione dalla cifra risultante dalla Fase 4(a), per rispecchiare i costi di tali riparazioni e manutenzioni.
- c** Per determinare il *canone di mercato* di un nuovo contratto di locazione, il canone pagabile a seguito di una revisione del contratto esistente, oppure per verificare l'adeguatezza del canone attuale (in particolare durante l'elaborazione di una *valutazione* finalizzata all'acquisto della proprietà a fini di investimento), è necessario applicare una detrazione all'utile operativo sostenibile, per rispecchiare il rendimento del capitale investito dal conduttore nell'entità operativa (per esempio, il costo dell'inventario, del capitale e del circolante). La somma risultante è chiamata "saldo divisibile". Tale importo è ripartito tra il proprietario e il conduttore, tenendo conto dei rispettivi rischi e rendimenti (la quota del proprietario rappresenta il canone di mercato della proprietà).

3.2 Potrebbe essere adeguato adottare approcci più approfonditi o più dettagliati rispetto al procedimento sopra descritto, in particolare nel caso delle *proprietà adibite ad attività commerciale* più grandi o più complesse. È possibile tenere conto del flusso di cassa attualizzato e dei diversi flussi di reddito. Tali informazioni saranno di aiuto nell'analisi e revisione dei risultati passati e presenti dell'entità operativa, così come nelle previsioni che potrebbero ipotizzare aumenti o riduzioni dell'attività commerciale. Tali informazioni possono essere di aiuto anche nella formulazione di un'opinione in merito al volume d'affari sostenibile (FMT) e all'utile operativo sostenibile (FMOP), ottenibili da un probabile acquirente o da un operatore ragionevolmente efficiente (REO).

3.3 È importante che il valutatore sia regolarmente attivo nel segmento di mercato di cui fa parte la proprietà, poiché è necessaria una conoscenza effettiva dei fattori che influiscono su quel particolare mercato.

3.4 Nella formulazione della *valutazione* di una *proprietà adibita ad attività commerciale*, è fondamentale che il valutatore prenda in considerazione il risultato complessivo delle

diverse fasi del processo di valutazione. La *valutazione* deve essere considerata alla luce dell'esperienza e competenza del valutatore in quel particolare mercato.

4 Assunzioni speciali utilizzate nella valutazione

4.1 Una *proprietà adibita ad attività commerciale* sarà solitamente valutata al *valore di mercato* o in base al *canone di mercato*, ma ai valutatori è solitamente chiesta una *valutazione* soggetta ad *assunzioni speciali*.

Assunzioni speciali tipiche sono ad esempio:

- a** in caso di cessazione dell'attività commerciale, assenza di documenti contabili dell'attività a disposizione dei potenziali acquirenti o affittuari;
- b** come (a), ma anche presupponendo che l'inventario sia stato rimosso;
- c** un'entità operativa completamente attrezzata che deve ancora iniziare l'attività commerciale (nota anche come "*valutazione del primo giorno*"); e
- d** dipendente dalle proiezioni di risultati dichiarate dall'entità operativa attuale (presupponendo che esse verranno effettivamente conseguite). Ciò è appropriato quando si considera lo sviluppo della proprietà.

5 Approccio di valutazione per un'entità operativa completamente attrezzata

5.1 La *valutazione* di una *proprietà adibita ad attività commerciale* come entità operativa completamente attrezzata presume che la transazione consista nella locazione o vendita della proprietà, insieme all'inventario, alle licenze, ecc. necessari per lo svolgimento dell'attività commerciale.

5.2 Tuttavia, è necessario fare attenzione, poiché questa *assunzione* non significa necessariamente che l'inventario debba essere incluso nella sua interezza nella *valutazione* della proprietà. Ad esempio, alcune attrezzature potrebbero appartenere a *terzi* e quindi non costituire parte del diritto/titolo che è oggetto della valutazione. Qualsiasi *assunzione* formulata in merito all'inventario e utilizzata per la *valutazione* deve essere indicata chiaramente nel rapporto.

5.3 Nel caso di beni materiali essenziali per l'attività e appartenenti a proprietari differenti da quelli dei terreni e dei fabbricati, o soggetti a specifici contratti di leasing o ad altri vincoli, potrebbe essere necessaria un'*assunzione* che i proprietari o beneficiari acconsentano al trasferimento di tali beni nell'ambito di una vendita dell'entità operativa. Se non si ha la certezza che tale *assunzione* possa essere formulata, il valutatore deve considerare con attenzione e commentare, all'interno del rapporto, il potenziale impatto sulla *valutazione* della mancata disponibilità di tali beni per coloro che acquistassero o prendessero in locazione l'entità operativa.

5.4 Quando le *proprietà adibite ad attività commerciale* sono vendute o locate come entità operative completamente attrezzate, l'acquirente o l'operatore devono solitamente rinnovare le licenze o altri permessi di legge e subentrare nelle licenze e autorizzazioni esistenti. Se il valutatore sta formulando un'*assunzione* diversa, essa dovrà essere contrassegnata chiaramente come *assunzione speciale*.

5.5 Qualora non fosse possibile prendere visione delle licenze, concessioni, autorizzazioni e permessi riguardanti la proprietà, oppure non fosse possibile verificare altre informazioni, le *assunzioni* formulate dovranno essere indicate nel rapporto, insieme alla raccomandazione di verificarne l'esistenza da parte dei consulenti legali del cliente.

6 Valutazione del potenziale commerciale

- 6.1** C'è una differenza tra il *valore di mercato* di una *proprietà adibita ad attività commerciale* e il suo *valore di investimento*, o “*worth*”, per lo specifico operatore (conduttore). L'operatore (conduttore) misurerà il proprio *valore di investimento* in base ai profitti netti attuali e potenziali dall'entità operativa che opera secondo le modalità prescelte. Anche qualora il conduttore attuale sia uno dei potenziali offerenti sul mercato, il valutatore, per formarsi un'opinione sul valore di quella particolare proprietà, deve comprendere e tenere conto di quali sarebbero i requisiti e i profitti ottenibili da altri potenziali offerenti, così come delle dinamiche del libero mercato.
- 6.2** Una *proprietà adibita ad attività commerciale* è considerata un'entità commerciale a sé stante ed è normalmente valutata in base all'*assunzione* di una continuità dell'attività.
- 6.3** Nella valutazione del futuro potenziale commerciale, il valutatore deve escludere qualsiasi fatturato o costo attribuibile unicamente alle circostanze personali, oppure alle competenze, all'esperienza, alla reputazione e/o alla notorietà del marchio del conduttore attuale. Tuttavia, il valutatore deve considerare l'eventuale potenziale commerciale aggiuntivo che potrebbe essere ottenuto da un operatore ragionevolmente efficiente (REO) che subentrasse nella proprietà alla *data di valutazione*.
- 6.4** I risultati commerciali effettivi devono essere raffrontati a quelli di *proprietà adibite ad attività commerciale* simili per tipologia e stile di gestione. È pertanto essenziale che il valutatore conosca in modo adeguato il potenziale di ricavi dei vari tipi di proprietà, e il modo in cui esse si rapportano le une con le altre. Un valutatore di *proprietà adibite ad attività commerciale* deve prendere in considerazione le transazioni di mercato relative a beni simili, per giudicare se i risultati dell'entità operativa attuale rappresentino effettivamente il volume d'affari sostenibile nelle condizioni di mercato correnti. Se disponibili, i conti effettivi della proprietà valutata e quelli di proprietà simili potrebbero necessitare di aggiustamenti, per rispecchiare le circostanze di un operatore ragionevolmente efficiente (REO).
- 6.5** Per molte entità commerciali, la modalità di trasferimento dell'attività consiste nella vendita o nella locazione della proprietà. Le informazioni relative a tali transazioni possono essere utilizzate come termine di raffronto nella *valutazione* di *proprietà adibite ad attività commerciale*, a condizione che il valutatore possa escludere il valore degli elementi della transazione non pertinenti, per esempio: scorte, beni di consumo, denaro liquido, passività e *beni immateriali* (come marchi o contratti, nella misura in cui essi non siano a disposizione dell'operatore ragionevolmente efficiente).
- 6.6** Variazioni nella concorrenza possono avere un effetto notevole sulla redditività e, di conseguenza, sul valore di questo genere di proprietà. Il valutatore deve essere al corrente dell'impatto dei livelli di concorrenza attuali e futuri (previsti). Se si prevedono notevoli cambiamenti rispetto ai livelli esistenti, il valutatore deve indicarlo chiaramente nel rapporto, aggiungendo commenti sull'impatto complessivo che ciò potrebbe avere sulla redditività e sul valore.
- 6.7** Anche fattori esterni, come ad esempio la costruzione di una nuova strada o modifiche a livello legislativo, possono influenzare il potenziale commerciale e, di conseguenza, il valore della *proprietà adibita ad attività commerciale*.
- 6.8** Nei casi in cui la *valutazione* debba tenere conto anche dei costi di acquisizione (solitamente in caso di *valutazioni* finalizzate all'investimento), è necessario adottare il normale *approccio basato sul mercato* e inserire nel rapporto un commento adeguato.
- 6.9** Ove la proprietà sia attiva commercialmente e si preveda il proseguimento dell'attività commerciale, la *valutazione* dovrà indicare:

“Valore di mercato [*o canone di mercato*] come entità operativa completamente attrezzata, tenendo conto del potenziale commerciale in base a eventuali assunzioni concordate o assunzioni speciali ...[*da riportare in modo chiaro*]”.

7 Approccio di valutazione per una proprietà attualmente non adibita ad attività commerciale

7.1 Il processo di valutazione di una proprietà non adibita ad attività commerciale è lo stesso di cui alla precedente sezione 5, ma qualora la proprietà sia vuota per cessata attività o perché si tratta di una nuova realizzazione, priva quindi di un'attività avviata, sarà necessario formulare diverse *assunzioni*. Per esempio, una proprietà vuota potrebbe essere stata privata di tutto l'inventario o di gran parte di esso, oppure una proprietà nuova potrebbe non avere ancora un inventario installato, ma può essere comunque valutata alla luce del suo potenziale commerciale.

7.2 La cessazione di un'entità operativa e la rimozione di tutto l'inventario (o di una sua parte) hanno solitamente un effetto sul valore della proprietà. Sarebbe quindi appropriato esprimere il valore sulla base di una o più *assunzioni speciali*, così come sulla base dello status quo. Tale prassi è spesso richiesta quando si fornisce una consulenza a un finanziatore in merito al valore di una *proprietà adibita ad attività commerciale* come garanzia ai fini di un mutuo. Per esempio, le differenze potrebbero riflettere i costi e il tempo necessari per l'acquisto e l'installazione dell'inventario, per ottenere nuove licenze, per assumere personale e raggiungere il livello di volume d'affari sostenibile (FMT).

7.3 Quando la proprietà è vuota, la *valutazione* deve riportare:

“Valore di mercato [*o canone di mercato*] della proprietà vuota tenendo conto del potenziale commerciale soggetto alle seguenti assunzioni speciali ...[*da riportare in modo chiaro*]”.

8 Ripartizione

8.1 Il valutatore potrebbe dover fornire, anche su richiesta, una ripartizione indicativa di un valore, oppure di un prezzo, per:

- un'analisi comparativa;
- l'inclusione nei *rendiconti economico-finanziari*, per garantire la conformità con gli standard contabili applicabili;
- prestiti garantiti; o
- a fini fiscali.

8.2 Tale ripartizione del *valore di mercato* riguarda solitamente:

- i terreni e i fabbricati su cui si basa il potenziale commerciale; e
- l'inventario.

8.3 Nel considerare la ripartizione di un prezzo, particolarmente nel caso in cui la vendita avvenga attraverso il trasferimento di quote in una società, il valutatore deve procedere con cautela, poiché la transazione potrebbe, in aggiunta a quanto elencato nel paragrafo 8.2, basarsi su quanto segue:

- le *giacenze*, i materiali di consumo e il denaro liquido;
- i *beni immateriali*; e
- le passività, quali stipendi, imposte, debiti, ecc.

8.4 Le ripartizioni a fini fiscali devono essere conformi alla legislazione in vigore e non rientrano nell'ambito della presente VPGA.

9 Valutazioni finalizzate all'investimento

- 9.1** L'approccio di base per le valutazioni finalizzate all'investimento in *proprietà adibite ad attività commerciale* è lo stesso di qualsiasi altra categoria di proprietà. Nei casi in cui l'investimento sia costituito da un portafoglio o gruppo di proprietà, deve essere applicata la VPGA 9.
- 9.2** Durante la valutazione di un investimento in *proprietà adibite ad attività commerciale*, il valutatore deve determinare il volume d'affari sostenibile (FMT) e l'utile operativo sostenibile (FMOP) come indicato al paragrafo 3.1. È inoltre necessario valutare il *canone di mercato* della proprietà, per determinare il grado di sicurezza del flusso di reddito e il potenziale di crescita. Il canone, così come la sua revisione, saranno determinati tenendo conto dei termini del contratto esistente o proposto.
- 9.3** Il tasso di capitalizzazione adottato per le *valutazioni* finalizzate all'investimento è diverso da quello della *valutazione* di una proprietà vuota. Il tasso di rendimento dell'investimento sarà generalmente determinato dalle transazioni di mercato di investimenti in *proprietà adibite ad attività commerciali* simili. Chiaramente, a causa delle diverse caratteristiche delle *proprietà adibite ad attività commerciale* e dell'ampia varietà dei termini di locazione, è fondamentale condurre un'analisi accurata delle transazioni comparabili.
- 9.4** Il valutatore deve includere nella stima anche gli impianti fissi e gli accessori di terreni e fabbricati, ma probabilmente non l'inventario, che solitamente appartiene al conduttore. I valutatori devono sottolineare l'importanza dell'inventario in relazione con il potenziale commerciale e il valore della proprietà.

VPGA 5 – Valutazione di impianti e macchinari

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1** La seguente linea guida contiene ulteriori informazioni relative alla *valutazione di impianti e macchinari* e all'applicazione pratica dell'**IVS 300, Plant and Equipment (Impianti e macchinari)**. I riferimenti incrociati a requisiti la cui applicazione è obbligatoria sono indicati in **grassetto**.

2 Introduzione

- 2.1** Gli *Impianti e macchinari* rappresentano una componente significativa di una classe di asset più ampia, nota come “beni materiali”, ma presentano caratteristiche particolari che li distinguono dalla maggior parte dei beni immobili. Ciò influisce sull'approccio con cui si procede alla loro classificazione e valutazione, nonché sul rapporto di valutazione. Gli *impianti e macchinari* possono essere fisicamente ancorati, in parte o nella loro interezza, a un immobile, ma possono anche essere spostati o trasferiti. Rispetto agli immobili (e/o diritti reali), alcune categorie di *impianti e macchinari* si svalutano più rapidamente o in modo non lineare, a causa dei rapidi progressi tecnologici che caratterizzano determinati settori di mercato. Spesso gli *impianti e macchinari* sono valutati come unità operative associate ad altre attività, nonché in relazione a una più generale *valutazione* di una entità operativa. Ne consegue che, poiché la natura degli *impianti e macchinari* si distingue da quella di altre categorie di attività, i valutatori sono tenuti, per quanto possibile, ad assicurare una rendicontazione coerente per le diverse categorie di attività. Gli *Impianti e macchinari* possono essere valutati per finalità di leasing o di garanzia, che richiedono ulteriori considerazioni basate sul valore di mercato, ivi incluso il concetto della vendita di beni in situ e della loro rimozione (in parte o nella loro interezza) dall'ambiente in cui essi attualmente sono installati.

- 2.2** In linea generale, gli *impianti e macchinari* si possono suddividere in tre categorie:
- Impianti: beni che sono collegati ad altri e che possono includere elementi facenti parte delle infrastrutture industriali, utenze, installazioni per i servizi dell'edificio, edifici specializzati e apparecchiature che costituiscano gruppi dedicati.
 - Macchinari: singole macchine, o più macchine (ivi inclusi beni mobili come veicoli, velivoli e mezzi navali e ferroviari) che possono essere utilizzati, installati o comandati a distanza nell'ambito dei processi o delle attività industriali o commerciali svolte dagli utilizzatori (una macchina è un'attrezzatura utilizzata per un processo specifico).

- **Attrezzature:** termine onnicomprensivo riferito ad altri beni, come apparecchiature varie, utensileria, impianti fissi, mobili e arredi, allestimenti e accessori per l'attività commerciale, attrezzature varie, dispositivi tecnologici e strumenti utilizzati per facilitare le operazioni condotte dall'azienda o entità.

2.3 I confini tra queste categorie non sono sempre facili da definire e i criteri usati possono variare a seconda dello specifico settore di mercato, dello scopo della *valutazione* e dei criteri contabili applicabili a livello nazionale e internazionale. In particolare, il termine "*beni mobili*" è utilizzato per indicare *impianti e macchinari* (e altri beni che non costituiscono parte di una proprietà immobiliare) in alcune giurisdizioni, mentre in altre è utilizzato per indicare oggetti d'antiquariato e opere d'arte.

2.4 In linea di principio, i beni finalizzati principalmente alla fornitura di servizi agli edifici o al personale devono essere valutati quale parte del valore della proprietà, se sono normalmente inclusi nella vendita della proprietà e/o nella voce di bilancio. Tuttavia, vi saranno quasi certamente eccezioni a questo principio generale nei casi in cui la *valutazione* sia richiesta per essere inserita in un bilancio o a fini fiscali. In questi casi, il cliente potrebbe richiedere una *valutazione* separata di determinati elementi utilizzati per la fornitura di servizi all'interno dell'impianto o edificio o attrezzatura collegata.

2.5 In una *valutazione* finalizzata ai *rendiconti economico-finanziari*, di norma il trattamento delle immobilizzazioni negli stessi rendiconti stabilisce i criteri in base a cui i singoli elementi di *impianti e macchinari* possono essere valutati separatamente. In molti casi, tuttavia, il valutatore dovrà chiarire con il cliente e altri consulenti gli elementi da includere nella *valutazione* degli *impianti e macchinari*. Potrebbero essere necessarie ulteriori considerazioni in relazione a rettifiche per questioni quali le metriche del settore di mercato, l'utilizzo dei beni, le *valutazioni* basate sul reddito e le rettifiche per obsolescenza. È vivamente raccomandato di confrontarsi su questo aspetto con il cliente e i suoi consulenti al momento del conferimento dell'incarico.

2.6 Laddove siano utilizzati valutatori diversi per condurre le *valutazioni* delle proprietà e degli impianti, è necessario che essi comunichino tra di loro per evitare omissioni o inserimenti doppi. Analogamente, è necessaria una buona comunicazione da e verso i valutatori quando gli *impianti e macchinari* devono essere valutati con un *approccio basato sul reddito*, oppure nell'ambito di una entità operativa più ampia.

3 Impianti e macchinari solitamente inclusi nella valutazione di una proprietà

3.1 Comprendono:

- elementi associati alla fornitura di servizi alla proprietà (gas, elettricità, acqua, fognature, protezione antincendio e sicurezza);
- attrezzature per il riscaldamento degli ambienti, per l'acqua calda e per il condizionamento dell'aria che non siano parte integrante dei processi di lavorazione; e
- strutture e impianti fissi che non siano parte integrante del processo di lavorazione, ad esempio camini, locali tecnici e rotaie.

3.2 Occasionalmente, i beni normalmente valutati congiuntamente ai terreni e ai fabbricati potrebbero essere soggetti a diritti di *terzi*, per esempio un prestito finanziario o un leasing (vedere la sezione 5 di seguito). In questi casi, il valutatore deve prestare particolare attenzione e consultarsi con il cliente o rivolgersi ai consulenti di quest'ultimo per richiedere informazioni in merito al trattamento di tali beni, che può variare in base alle singole giurisdizioni e alle disposizioni vigenti. Potrebbe essere necessario formulare *assunzioni speciali* da utilizzare nella *valutazione* e da includere nel rapporto, concordandole preventivamente per iscritto al momento dell'assegnazione dell'incarico.

4 Impianti e macchinari valutati separatamente

4.1 Gli *impianti e macchinari* valutati separatamente dalla proprietà possono essere suddivisi in categorie generiche di beni. Le “immobilizzazioni materiali” sono spesso definite dagli standard contabili applicabili nel Paese in questione. È possibile che le diverse categorie debbano essere identificate e valutate separatamente, a seconda dello scopo della *valutazione*.

4.2 Esempi di “immobilizzazioni materiali” comprendono:

- impianti e macchinari per la trasformazione e la produzione;
- infrastrutture di trasporto;
- attrezzature per attività esplorativa, estrattiva e metallurgica;
- veicoli, mezzi ferroviari, natanti e velivoli;
- computer, tecnologia e arredi per l’ufficio;
- impianti mobili;
- arredi e attrezzature per la salute, l’istruzione e la difesa;
- apparecchiature per l’attività manifatturiera in genere;
- apparecchiature per l’erogazione di servizi di pubblica utilità.

4.3 Molti beni di incerta classificazione, che non sempre vengono considerati come “immobilizzazioni materiali”, sono comunque valutati nell’ambito degli *impianti e macchinari*, ad esempio:

- computer e software, licenze e permessi;
- parti di ricambio e materiali di consumo;
- scorte (inventario);
- beni utilizzati per lavorazioni specifiche (es. stampi, maschere e fustelle);
- beni in corso di lavorazione.

4.4 Sebbene i *beni immateriali* non rientrino nella definizione di *impianti e macchinari*, la stretta interazione che spesso caratterizza queste due classi di asset può avere effetti sui rispettivi valori separati e/o compositi. In tali casi, prima di formulare una *valutazione*, è opportuno che il valutatore definisca opportune *assunzioni* in merito (preferibilmente in fase di assegnazione dell’incarico). I valutatori devono inoltre tenere presente che la definizione di *beni immateriali* può presentare differenze in base a disposizioni legislative, prassi locali o criteri contabili. Potrebbe essere necessario prestare particolare attenzione quando gli *impianti e macchinari* da valutare fanno parte di (o sono collegati a) beni immateriali, interessi commerciali, licenze, software, permessi, flussi di reddito, royalty e altre proprietà intellettuali, in quanto potrebbe essere richiesta per la loro valutazione una combinazione di approcci in base al *costo al reddito* e al *mercato*.

5 Impianti e macchinari oggetto di prestiti finanziari, leasing e contratti accessori

5.1 Gli *impianti e macchinari* sono spesso soggetti a leasing o prestiti finanziari, ossia accordi garantiti o basati su attività che possono variare da semplici contratti di leasing finanziario fino a complessi contratti di finanziamento internazionali. I valutatori dovranno pertanto definire la base su cui fondare il rapporto e le eventuali *assunzioni speciali* al momento del conferimento dell’incarico, ovvero concordare e documentare le *assunzioni* man mano che l’incarico procede. In particolare, occorrerà tenere conto dei termini del contratto di leasing o finanziamento, di stakeholder e delle circostanze commerciali generali, e il valutatore potrà avere la necessità di confrontarsi con altri consulenti in merito.

- 5.2** I principi contabili nazionali e internazionali e le normative emanate dalle autorità competenti in materia di trattamento dei beni soggetti a leasing o prestiti finanziari sono suscettibili di periodiche revisioni e modifiche. I valutatori devono definire chiaramente la base e l'ambito dell'incarico proposto in relazione ai suddetti principi e normative, in modo da assicurare che la consulenza valutativa formulata sia appropriata per le circostanze specifiche.
- 5.3** Alcune recenti modifiche contabili richiedono la valutazione di *impianti e macchinari come* componente di un più ampio strumento finanziario, incluse eventuali opinioni relative all'allocazione di futuri valori residui. Analogamente, gli accantonamenti per future perdite su prestiti richiederanno stime previsionali dei *valori di mercato di impianti e macchinari* come componenti di più ampie riserve. In simili situazioni sono necessarie una buona comunicazione con clienti e auditor e altre competenze di valutazione. Quanto meno, i valutatori devono porre particolare attenzione ed essere espliciti nella specificazione dei *termini dell'incarico*.

6 Considerazioni applicative

- 6.1** Nella valutazione di *impianti e macchinari* sulla base del *valore di mercato*, lo standard **VPS 4, sezione 4**, richiede che il valutatore specifichi se la *valutazione* presume che i beni rimangano nel luogo in cui si trovano, oppure che debbano essere trasferiti (nel loro insieme oppure sotto forma di beni singoli). Potrebbero essere inoltre necessarie ulteriori *assunzioni*, a seconda dello scopo della *valutazione*.

Ad esempio:

- il modo in cui gli *impianti e macchinari* verranno messi in vendita (es. nel loro insieme oppure sotto forma di beni singoli);
- il metodo presunto per la vendita;
- problematiche e vincoli ambientali;
- eventuali restrizioni al metodo di vendita (ad esempio, vendita all'asta non consentita in base alle condizioni di leasing);
- chi, tra l'acquirente e il venditore, debba assumersi i costi di smantellamento ("decommissioning") o rimozione, e
- se si terrà conto di eventuali costi di ripristino dopo la rimozione e, in caso affermativo, chi debba sostenerli.

- 6.2** Se si sta conducendo una *valutazione* finalizzata alla vendita di *impianti e macchinari* separatamente dalla proprietà in cui essi si trovano, potrebbero sussistere limitazioni in merito alle tempistiche effettivamente disponibili per la commercializzazione e la vendita, per esempio quando la locazione della proprietà sta per scadere, o quando a determinare la vendita sia un evento anticipato (ad es. fallimento). Se il valutatore dovesse ritenere che tale limite temporale sia inadeguato ai fini di una corretta commercializzazione, secondo quanto previsto dalla definizione del *valore di mercato*, potrebbe essere necessario formulare un'*assunzione speciale* nell'ambito del rapporto di valutazione. In ogni caso, il valutatore dovrebbe sempre riportare in primo luogo il *valore di mercato* di riferimento, integrato da una consulenza in merito al probabile prezzo di vendita e ad altre circostanze più generali. Il valutatore non dovrà usare il termine "valore di vendita forzata" per definire l'importo così ottenuto (vedere **VPS 4, sezione 10, paragrafi 5 - 9**), salvo qualora non sia espressamente previsto dalla giurisdizione in cui il valutatore sta elaborando il rapporto di valutazione. Sebbene spesso ai valutatori sarà richiesto di predisporre *valutazioni* a fini di liquidazione o di vendita forzata (*base di valore* secondo la definizione degli IVS – IVS 104, paragrafo 80.1), questi termini sono soggetti a diverse interpretazioni e possono variare da una giurisdizione all'altra. Pertanto, l'approccio principale dovrebbe essere l'adozione del *valore di mercato* basata su normali assunzioni di mercato (purché siano ragionevoli), seguito da *assunzioni speciali* concordate con il cliente, specificando il loro effetto sul valore.

- 6.3** Se il valutatore ritiene che non sussista alcuna limitazione riguardo alla *data di valutazione*, ma ove un cliente richieda una consulenza circa l'impatto che tale limitazione potrebbe avere sul periodo di commercializzazione, nel rapporto è possibile indicare un *valore di mercato* subordinato a un'*assunzione speciale*, la quale chiarisca il limite temporale presunto e le relative motivazioni, a condizione che il rapporto indichi in primo luogo il *valore di mercato* di riferimento che non tenga conto delle eventuali limitazioni. Ciò vale in particolare per incarichi di valutazione relativi a prestiti basati su garanzie reali (c.d. *asset-based lending*), pignoramenti o fallimenti.
- 6.4** Molti dei requisiti per i *sopralluoghi* previsti dal **VPS 2** possono essere facilmente adattati a *impianti e macchinari*. Per preparare una *valutazione*, il valutatore deve per prima cosa acquisire informazioni quali il tipo, le specifiche tecniche, la capacità e lo scopo di utilizzo dei beni, dopodiché prendere in considerazione aspetti quali l'età, l'efficienza, le condizioni, l'obsolescenza economica e funzionale e la vita utile economica stimata, complessiva e residua. Nel formulare opinioni riguardo al *valore di mercato* in situ, il valutatore deve specificare la logica e la metodologia utilizzate, ossia se il valore sia basato in tutto o in parte sul potenziale di utili futuri degli *impianti e macchinari* considerati. Nel formulare opinioni riguardo al *valore di mercato* di *impianti e macchinari* destinati a restare nella proprietà in cui si trovano, il valutatore deve specificare la logica e la metodologia utilizzate. Ad esempio, se il *valore di mercato* è basato su un sovrapprezzo rispetto al valore degli stessi *impianti e macchinari* destinati a essere trasferiti, oppure se si tratta di un valore rettificato per tenere conto dell'eventuale obsolescenza economica.
- 6.5** Come avviene per la valutazione di altre classi di attività, e tenendo conto del ventaglio spesso molto ampio e complesso degli *impianti e macchinari* (nonché dei rispettivi settori di mercato in cui vengono impiegati), solitamente sarà difficile, se non impossibile, per il valutatore identificare ogni singolo aspetto rilevante che potrebbe avere un impatto sulla *valutazione*. La portata delle indagini del valutatore e le *assunzioni* eventualmente formulate nell'ambito della *valutazione* dovranno quindi essere concordate con il cliente al momento dell'incarico (per quanto ragionevolmente prevedibile) e incluse nel rapporto finale. Ciò riveste particolare importanza quando i *valori di mercato* sono utilizzati a fini di finanziamento, ovvero laddove sia prevista un'operazione riguardante gli *impianti e macchinari* in oggetto.
- 6.6** Analogamente, vi saranno occasioni in cui i fattori che influiscono su altre classi di attività (quali terreni e fabbricati) avranno un impatto sulla *valutazione* di *impianti e macchinari*, ad esempio nel caso in cui la proprietà è soggetta a una locazione breve, oppure nei casi in cui vi siano possibilità di nuova edificazione, o ancora laddove vi sia una contaminazione del terreno che richieda interventi di bonifica prima o contestualmente alla rimozione degli impianti.

7 Normative

- 7.1** Le attività industriali sono spesso soggette a leggi e normative specifiche. La mancata conformità ai requisiti normativi potrebbe causare la sospensione del diritto di utilizzare gli *impianti e macchinari* in questione. Molti di questi requisiti riguardano in modo specifico l'impianto e il processo in oggetto, come pure disposizioni di legge e normative di carattere più generale applicabili a livello nazionale o locale. Sebbene non ci si aspetti che i valutatori siano esperti di tali normative, dovrebbero avere una conoscenza generale delle questioni normative che concernono la classe di attività in oggetto, e dovrebbero essere disponibili a discutere e concordare come tali questioni possano influire sulla *valutazione*.
- 7.2** In caso di dubbio riguardo alla conformità con qualsiasi normativa che possa influire sul valore degli *impianti e macchinari* in questione, il valutatore deve parlarne con il cliente ed eventuali suoi consulenti, e citare nel rapporto la decisione raggiunta. A tal fine potrà concordare di formulare determinate *assunzioni* nel rapporto, oppure pattuire dichiarazioni di conformità secondo quanto proposto dal cliente e dai suoi eventuali consulenti.

VPGA 6 – Valutazione di beni immateriali

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1** La seguente linea guida contiene ulteriori informazioni relative alla *valutazione di beni immateriali* e all'applicazione pratica dell'**IVS 210 Intangible Assets (Beni immateriali)**. I requisiti la cui applicazione è obbligatoria sono indicati in **grassetto**.

Lo standard concerne la *valutazione di beni immateriali* in relazione a operazioni di acquisizione, fusione o cessione di aziende o rami d'azienda, nonché alla compravendita di *beni immateriali*.

2 Introduzione

- 2.1** Si definiscono *beni immateriali* beni non monetari che possiedono un proprio valore economico. Non hanno sostanza fisica, ma garantiscono diritti e/o privilegi economici al loro possessore. Si tratta quindi di beni divisibili e separabili dall'azienda per essere ceduti, trasferiti, concessi in licenza, dati in locazione o scambiati singolarmente o insieme a un'attività, una passività o un contratto ad essi associati. I *beni immateriali* non identificabili derivanti da diritti contrattuali o legali, separabili o non separabili dall'azienda, unitamente ad altri diritti e obbligazioni, sono in genere indicati con il termine "avviamento".

- 2.2** I *beni immateriali* identificati comprendono:

- beni immateriali legati al marketing: tipicamente connessi e utilizzati principalmente nella commercializzazione e nella promozione di prodotti o servizi di una società (marchi di fabbrica, marchi generali, nomi commerciali, segni e forme distintive - cosiddetti "trade dress", nomi di dominio internet, testate giornalistiche, patti di non concorrenza);
- beni immateriali legati al cliente o fornitore: derivano da rapporti con clienti e fornitori o dalla conoscenza degli stessi, e vengono utilizzati per lo sviluppo, l'acquisizione, la gestione e la fidelizzazione della clientela di una società (anagrafiche clienti, portafogli ordini o di produzione, contratti con i clienti e rapporti con la clientela, relazioni con la clientela di natura extracontrattuale);
- beni immateriali legati ad attività artistiche: derivano da prodotti o servizi di carattere artistico che sono protetti da diritti contrattuali o legali (dati ad es. dal diritto d'autore o dai diritti su disegni e modelli), e che garantiscono privilegi quali i compensi spettanti sulle opere artistiche (spettacoli teatrali, opera, balletti, libri, riviste, quotidiani, opere musicali, quadri, fotografie, video, film, programmi televisivi);
- beni immateriali basati sulla tecnologia: rappresentano il valore di innovazioni o sviluppi tecnologici e possono nascere da diritti extracontrattuali di utilizzo della

tecnologia in questione, o essere protetti da diritti legali o contrattuali (tecnologie brevettate, software per computer, tecnologie non brevettate, database, segreti industriali, attività di ricerca e sviluppo in corso, know-how e processi di produzione).

2.3 I *beni immateriali* possono essere di natura contrattuale o non contrattuale. I primi rappresentano il valore dei diritti che derivano da accordi contrattuali (accordi di licenza, di royalty e di obbligo di non fare – c.d. “standstill agreements”; contratti pubblicitari, contratti di costruzione, di gestione, di servizio o di fornitura; licenze di costruzione; contratti di franchising; diritti operativi e di trasmissione; utilizzo su contratto di diritti diversi da quelli esplicitamente classificati o considerati come beni materiali; contratti di assistenza e contratti di lavoro).

2.4 Un *bene immateriale* molto importante è l'*avviamento*, che si definisce come qualsiasi beneficio economico futuro derivante da un'attività aziendale, da una partecipazione in un'azienda o dall'uso congiunto di un insieme di beni. I benefici che possono rientrare nella definizione di *avviamento* includono le sinergie derivanti dalle aggregazioni aziendali e sono specifici delle singole società. Alcuni esempi:

- economie di scala non altrimenti riflesse nei valori di altri beni;
- opportunità di crescita, come l'espansione in altri mercati; e
- capitale organizzativo, ad esempio i benefici ottenuti da un'infrastruttura di rete.

Talvolta si definisce *avviamento* l'importo che residua dopo avere dedotto dal valore complessivo dell'azienda il valore di tutti i beni separabili e identificabili. Si tratta di una definizione comunemente utilizzata a fini contabili.

2.5 I *beni immateriali* si distinguono in base a caratteristiche quali possesso, funzione, posizione di mercato e immagine. Ad esempio, i marchi di calzature donna d'alta moda possono essere caratterizzati dall'uso di particolari colori e stili, nonché dal prezzo. Inoltre, sebbene i *beni immateriali* appartenenti a una medesima categoria avranno inevitabilmente caratteristiche simili, vi saranno anche aspetti che li differenzieranno da altre attività analoghe.

2.6 È importante che il valutatore operi regolarmente nella *valutazione di beni immateriali*, poiché è necessaria una conoscenza pratica dei fattori che influiscono sull'investimento in un particolare bene (vedere **PS 2, sezione 2**).

3 Termini dell'incarico

3.1 Le conoscenze dei clienti in ambito di valutazione variano molto: alcuni conoscono in modo approfondito i diritti di proprietà immateriale e la *valutazione dei beni immateriali*, altri non hanno familiarità con la terminologia specifica e con i concetti adottati dai valutatori di questo tipo di beni.

3.2 È fondamentale che i *termini dell'incarico* siano compresi e concordati tra il valutatore e il cliente prima che l'incarico abbia inizio. Occorre identificare qualsiasi eventuale bene supplementare o complementare, e concordare se sia o meno da includere nella valutazione. Per beni complementari (c.d. “contributory assets”) si intendono quelli utilizzati congiuntamente al bene da valutare e che contribuiscono a generare i flussi finanziari da esso derivanti. Laddove i beni complementari debbano essere esclusi dalla valutazione, è importante chiarire se il cliente intenda quindi richiedere la valutazione del bene principale in ipotesi stand-alone.

3.3 Nel caso in cui il diritto/titolo sul bene oggetto di valutazione sia in capo a più soggetti, tale condizione dovrà essere indicata in modo chiaro.

3.4 Il valutatore può predisporre lettere d'incarico standard per qualsiasi tipo di incarico di valutazione. Ove la *valutazione* debba garantire la conformità con il Red Book Global, il valutatore deve predisporre *termini dell'incarico* conformi ai termini minimi previsti dallo standard **PS 2, sezione 7**, e dal **VPS 1**.

4 Concetti di valutazione

- 4.1** È importante comprendere il motivo per cui al valutatore sia stato conferito un incarico di *valutazione*, in quanto la *valutazione* di un *bene immateriale* può essere richiesta per un'ampia gamma di scopi fra cui, a titolo esemplificativo: rendiconto economico-finanziario, tassazione, incarichi pubblici, operazioni societarie e costituzioni di aziende, giudizi di congruità, accordi bancari, procedure fallimentari, “knowledge management” o revisione del portafoglio. Lo scopo della valutazione comporterà l'applicazione di diversi criteri di valore, alcuni disciplinati a livello legislativo e giurisprudenziale, altri regolati dagli standard di valutazione nazionali e internazionali applicabili.
- 4.2** Per questo tipo di *valutazioni*, le basi più comunemente utilizzate (non tutte riconosciute dagli standard IVS o dal Red Book Global) sono il *fair value*, valore equo di mercato, il *valore di mercato* e il valore di libero mercato (OMV). In caso di *valutazioni* scritte, i valutatori devono osservare i requisiti dello standard **PS 1, sezione 1**.
- 4.3** A seconda delle regole e prassi applicate, le valutazioni di un medesimo bene possono dare esiti differenti. Ad esempio, stanti le regole che disciplinano le *valutazioni* ai fini fiscali, è possibile che un'autorità tributaria pervenga ad una *valutazione* diversa rispetto a una parte in causa, a una società oggetto di fusione o a un *acquirente speciale*.
- 4.4** Salvo qualora non sia esplicitamente indicato il contrario, si presume la “continuità aziendale” e che il bene continui ad avere una vita utile nel prossimo futuro. In alcuni casi, tale periodo si fonderà su disposizioni di legge o sui termini di eventuali accordi o protocolli che disciplinino il bene in questione. Ad ogni modo, ai fini dell'elaborazione di rendiconti economico-finanziari può essere necessario considerare il valore di un *bene immateriale* destinato alla vendita o alla cessione.
- 4.5** In molti casi potrebbe essere necessario applicare più di un metodo di valutazione, in particolare laddove non si disponga di informazioni o prove sufficienti per potersi avvalere di un solo metodo. In questi casi, il valutatore potrà utilizzarne altri per pervenire alla *valutazione* definitiva, indicando i motivi della preferenza accordata a una o più metodologie. Il valutatore deve considerare tutti gli approcci di valutazione e indicare i motivi per cui non abbia adottato uno specifico metodo.

5 Due diligence in ambito di valutazione

- 5.1** Conformemente allo standard **PS 2, sezione 2**, i valutatori dovranno avere adeguate competenze nella *valutazione di beni immateriali*. Come requisito minimo, i valutatori devono astenersi da una *valutazione* se non conoscono in modo approfondito e non comprendono perfettamente:
- i diritti in capo ai proprietari del o dei beni da valutare;
 - la storia e le attività associate ai beni;
 - se del caso, la situazione del settore di appartenenza, le prospettive economiche e la situazione politica in generale.
- 5.2** Riportiamo di seguito alcuni esempi di tipici requisiti informativi che possono aiutare il valutatore a conoscere in modo approfondito il bene o i beni oggetto di valutazione:
- i più recenti conti economici contenenti il bene in questione e i dati relativi a proiezioni o previsioni attuali e passate;
 - la descrizione e la storia del bene, ivi compresi gli strumenti di protezione giuridica e i diritti legali ad esso associati (deve essere resa nota la misura in cui tali diritti legali siano stati accertati);

- informazioni relative al bene e documentazione di supporto (ad es. registrazioni, delimitazioni in base al principio di territorialità, commercializzazione, ricerca e sviluppo tecnico, documentazione, grafica design e manuali);
 - altri accordi o contratti accessori;
 - le attività dettagliate che prevedono l'impiego del *bene immateriale*;
 - rapporti di valutazione precedenti;
 - il prodotto o i prodotti commerciati, promossi o sviluppati dall'azienda e i beni immateriali;
 - se l'uso del *bene immateriale* sia consentito ad altri soggetti, e se sia prevista la concessione di tale uso in futuro;
 - il mercato o i mercati su cui è attiva la società, i relativi concorrenti, le barriere all'ingresso su tali mercati, business plan e piani di marketing, due diligence;
 - informazioni su licenze, alleanze strategiche e joint venture;
 - possibilità di cedere o trasferire gli accordi contrattuali relativi a *beni immateriali* o diritti di concessione;
 - principali clienti e fornitori;
 - obiettivi, sviluppi o tendenze previsti nel settore e loro presumibile incidenza sulla società o sul bene;
 - procedure contabili;
 - analisi SWOT (punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce);
 - principali fattori di mercato (ad es. monopolio o posizione di mercato dominante, quota di mercato);
 - principali spese in conto capitale previste;
 - posizione dei concorrenti;
 - tendenze stagionali o cicliche;
 - cambiamenti tecnologici che incidono sul bene;
 - eventuale vulnerabilità delle fonti di materie prime o di accordi di fornitura;
 - eventuali recenti fusioni o acquisizioni nel settore intorno alla *data di valutazione*, e criteri utilizzati per le stesse;
 - gestione delle attività di ricerca e sviluppo (accordi di non divulgazione, subfornitori, formazione e incentivi);
 - l'eventuale presenza di una attestazione dei diritti di proprietà intellettuale sul bene che indichi la misura della titolarità di tali diritti e gli eventuali interessi di *terzi* (se presenti);
 - esame di rilasci di licenze comparabili di beni assimilabili.
- 5.3** Sarà necessario, per quanto possibile, verificare fatti e informazioni utilizzati nel formulare la *valutazione* e raffrontare, ove possibile, i dati alla *valutazione*.
- 5.4** Molte delle informazioni su cui si basa il valutatore saranno fornite dai clienti e non sempre sarà possibile verificarle. In tal caso, il rapporto di valutazione dovrà indicarlo esplicitamente.

6 Approcci di valutazione

- 6.1** In linea di principio, la teoria valutativa riconosce tre distinti approcci alla *valutazione*, anche in relazione ai beni immateriali: *approccio basato sul mercato* (definito anche approccio comparativo), *approccio basato sul reddito* e *approccio basato sul costo*.

6.2 In ciascuno di questi approcci, il valutatore deve adottare una stima della vita utile residua del bene da valutare, che potrà essere un periodo determinato, definito dalla durata di un contratto o dalla normale aspettativa di vita nel settore, oppure un periodo indeterminato. Nel determinare l’aspettativa di vita occorre considerare una serie di fattori, fra cui aspetti di natura giuridica, tecnica, economica e funzionale. La presunta aspettativa di vita di un bene concesso in licenza per un determinato periodo può ridursi nel caso in cui, prima che la licenza giunga a scadenza, possa essere lanciato sul mercato un prodotto concorrente superiore. In tal caso, il valutatore dovrà tenere conto della situazione.

Approccio basato sul mercato

6.3 Questo metodo misura il valore di un bene mettendolo a confronto con le vendite od offerte recenti di proprietà simili o sostitutive e i relativi dati di mercato. In ogni caso è difficile trovare dati relativi a beni identici.

6.4 I due principali *approcci basati sul mercato* sono il “metodo dei multipli di mercato” e il “metodo delle transazioni comparabili”.

6.5 Il metodo dei multipli di mercato pone a confronto il bene in oggetto con dati di riferimento quali i canoni di concessione nel settore. Applicando questo metodo, aspetti come i canoni di concessione vengono valutati e rettificati in base ai punti di forza e di debolezza che il bene da valutare presenta rispetto ad altri beni affini. I risultati così ottenuti vengono applicati ai corrispondenti dati operativi del bene da valutare per determinarne il valore. Di norma i dati desunti vengono opportunamente rettificati per riflettere le eventuali differenze in termini di proprietà o caratteristiche.

6.6 Il metodo delle transazioni comparabili utilizza dati di valutazione basati sui dati storici relativi alle operazioni effettuate nel settore di appartenenza del bene da valutare, o in settori affini. I dati così ottenuti vengono rettificati e applicati ai corrispondenti dati operativi del bene da valutare per determinarne il valore.

6.7 In alcuni settori, gli acquisti e le cessioni di beni avvengono in base a prassi di mercato comunemente adottate o a regole empiriche spesso desunte – ma non sempre – da dati o percentuali del fatturato non direttamente legati alla generazione di utili. Occorrerà accertarsi che le “prassi di mercato comunemente adottate” non siano superate a causa di intervenuti cambiamenti di circostanze nel tempo. Ove esistano simili regole empiriche, è possibile che il valutatore debba tenerne conto.

Approccio basato sul reddito

6.8 L’*approccio basato sul reddito* ha diverse varianti. Quando viene applicato utilizzando, ad esempio, il metodo del discounted cash flow (DCF o flusso di cassa attualizzato), misura il valore di un bene in base al valore attuale dei benefici futuri ad esso attribuibili, quali ad esempio utili, riduzioni di costi, deduzioni d’imposta e proventi derivanti dalla loro alienazione.

6.9 Nella *valutazione* di un *bene immateriale*, il valore si determina scontando i flussi di cassa attesi al loro valore attuale, applicando un determinato tasso di rendimento che incorpora il tasso esente da rischio per l’impiego di capitali, il tasso d’inflazione stimato e i rischi connessi allo specifico investimento. Il tasso di attualizzazione prescelto si basa in genere sui tassi di rendimento noti, alla *data di valutazione*, di investimenti alternativi di tipologia e qualità analoghi.

6.10 L’*approccio basato sul reddito* comprende anche altri metodi, fra cui il cosiddetto “relief from royalty”, che nell’IVS 210 Intangible Assets (Beni immateriali) è definito come il metodo che stima “il valore di un *bene immateriale*... calcolato con riferimento al valore degli ipotetici canoni di concessione che si risparmierebbero se si avesse la proprietà del bene, anziché prendere in licenza da terzi il *bene immateriale* in oggetto”.

- 6.11** Esiste inoltre il cosiddetto “multi period excess earnings method” (MPEEM), che stima i benefici economici di un *bene immateriale* nell’arco di più esercizi identificando i flussi di cassa generati dall’uso di tale attività e deducendo, da questi, un onere periodico corrispondente alla remunerazione per l’utilizzo di beni complementari che concorrono a generare i suddetti redditi (contributory asset charge o CAC).
- 6.12** Nella *valutazione dei beni immateriali* si applica spesso l’*approccio basato sul reddito*, utilizzando come *base di valore* gli utili capitalizzati. In ogni caso occorre una profonda conoscenza dei profitti contabili ed economici dell’azienda in questione, dei relativi dati storici e delle relative previsioni.
- 6.13** La *valutazione dei beni immateriali* e dei diritti di proprietà intellettuale comprende tecniche dedicate all’individuazione degli utili specificamente associati al bene da valutare, fra cui i metodi basati sul differenziale degli utili lordi “gross profit differential method”), sugli utili straordinari (“excess profits method”) e sull’ipotetico risparmio in termini di canoni di concessione (“relief from royalty method”). Occorre avere una profonda comprensione dei profitti storici e previsti.

Approccio basato sul costo

- 6.14** Questo metodo indica il valore di un bene come il costo necessario per crearlo o sostituirlo con un altro simile. Quando lo si applica alla *valutazione di un bene immateriale*, occorre tenere conto dei fattori di obsolescenza, manutenzione e valore temporale del denaro. Quando la *base di valore* utilizzata è costituita dal *valore di mercato*, le indicazioni relative all’obsolescenza devono essere supportate da dati di mercato.

7 Tecniche di attualizzazione

- 7.1** Le tecniche di attualizzazione misurano il valore di un bene in base al valore attuale dei flussi di cassa futuri ad esso attribuibili, vale a dire la liquidità generata in un determinato periodo di tempo da un bene, un gruppo di beni o un’azienda.
- 7.2** Quando si impiegano queste tecniche occorre tenere conto di determinati fattori, fra cui:
- il numero di anni su cui si calcolano i flussi di cassa;
 - il tasso di capitalizzazione o attualizzazione applicato alla fine del periodo;
 - il tasso o i tassi di attualizzazione adottato/i;
 - se i flussi di cassa includano o meno l’inflazione;
 - quali altre variabili sia necessario considerare in relazione ai flussi di cassa in futuro;
 - il profilo commerciale del bene;
 - rendimento iniziale e rendimento corrente (initial yield e running yield), tasso interno di rendimento (IRR) e valore terminale.
- 7.3** Se si impiega una tecnica di attualizzazione, è importante tenere conto di transazioni di mercato (= comparabili) che rispecchino lo stesso approccio di *valutazione*. È probabile che si incontrino maggiori difficoltà nel reperire i necessari dettagli relativi alle transazioni di mercato quando si impiegano tecniche di attualizzazione, ma tali operazioni contribuiranno a determinare il tasso di attualizzazione da utilizzare, il tasso interno di rendimento e l’approccio comunemente adottato dal mercato.
- 7.4** Se la *valutazione* riguarda uno specifico *bene immateriale*, prima di effettuare la modellazione dettagliata dei flussi di cassa, il valutatore deve quantificare la vita utile residua del bene e il tasso di deterioramento specificamente associato al suo utilizzo. Di norma la vita utile residua si quantifica in base al più breve dei seguenti valori di durata:
- vita fisica (ad esempio di un bene materiale sottostante);
 - vita funzionale (ad es. di un bene materiale sottostante);

- vita tecnologica;
- vita economica;
- vita legale.

7.5 La *valutazione* mediante tecniche di attualizzazione prevede dunque le seguenti componenti fondamentali: una previsione economico-finanziaria che individui lo specifico capitale intellettuale e gli utili ad esso attribuibili, e il tasso di attualizzazione (costo del capitale). Occorre tenere conto del rischio sistemico e non sistemico e, per determinare il tasso di attualizzazione secondo il metodo base, occorrerà identificare il costo del capitale e applicarlo a flussi di cassa noti e proiettati.

7.6 Occorre inoltre attualizzare opportunamente in base al costo medio ponderato del capitale (WACC). I due elementi di base che compongono il costo del capitale sono il costo del capitale di debito e quello del capitale proprio. Per favorire il calcolo di tassi di rendimento e di attualizzazione appropriati, il valutatore si avvale di diverse metodologie, fra cui i modelli noti come capital asset pricing model (CAPM), arbitrage pricing theory, e metodi ibridi in funzione delle circostanze specifiche.

7.7 Al valutatore può essere chiesto di valutare *beni immateriali* oggetto di licenze, ad esempio tecnologie o brevetti presi o concessi in licenza. Molti aspetti descritti nella presente linea guida applicativa sono rilevanti per calcolare un tasso di rendimento appropriato nell'ambito della determinazione del canone di concessione. In pratica il canone viene stimato con riferimento a uno o più dei seguenti fattori:

- licenze in essere per i beni immateriali (metodo delle transazioni comparabili);
- normative di settore in materia di licenze per beni assimilabili (*approccio basato sul mercato*);
- allocazione dei benefici economici derivanti dall'uso, ad esempio, di un'invenzione brevettata (talvolta denominato metodo analitico o dei profitti disponibili);
- prassi della concessione di licenze (metodi basati su approcci empirici).

7.8 La valutazione delle licenze comprende l'analisi di dati specifici quali:

- le modalità di negoziazione di altre licenze rilevanti;
- i sistemi di gestione dei *beni immateriali* e relativo supporto;
- la durata del contratto di licenza;
- l'esclusiva;
- eventuali condizioni speciali per operazioni speciali;
- l'area geografica;
- il settore in cui il *bene immateriale* viene concesso in licenza;
- eventuali relazioni speciali.

Anche se esistono precedenti prassi comparabili in tema di concessione in licenza, queste possono solo fungere da riferimento, in quanto i beni immateriali, per loro stessa natura, sono unici e comportano la necessità di numerosi adeguamenti per poter procedere a un equo confronto.

7.9 Le tecniche di attualizzazione si basano su approcci come il metodo del "relief from royalty" (vedere paragrafo 6.10 sopra, alla voce *Approccio basato sul reddito*).

8 Rapporti

8.1 Ove la *valutazione* debba garantire la conformità con il Red Book Global, il valutatore deve stilare un rapporto conforme ai termini minimi previsti dal **VPS 3**. In genere il rapporto comprende una breve sezione introduttiva o riepilogo in cui si definisce l'incarico, si espongono in sintesi le conclusioni e si pongono le premesse per i successivi dettagli. La

struttura dovrebbe gradualmente passare dagli aspetti più generali a quelli più specifici, con un flusso logico di dati e analisi in cui sia possibile integrare tutte le considerazioni necessarie, fino a trarre le conclusioni della valutazione.

8.2 Gran parte delle situazioni si articoleranno nelle seguenti sezioni principali, non necessariamente nell'ordine indicato:

- introduzione;
- scopo e *base di valore*;
- *assunzioni e assunzioni speciali*;
- oggetto della *valutazione*;
- descrizione e storia del bene o dei beni da valutare, e dell'azienda in cui è stato utilizzato o sono stati utilizzati;
- contabilità e prassi contabili;
- se del caso, analisi dei *rendiconti economico-finanziari*;
- analisi del business plan e del piano di marketing e relative prospettive;
- risultati della ricerca di transazioni comparabili;
- settore in cui viene utilizzato il bene;
- contesto economico, rendimenti e valutazione del rischio;
- metodi utilizzati per la valutazione e conclusioni;
- avvertenze, esclusioni di responsabilità e limitazioni.

8.3 Alcuni rapporti possono includere, in genere dopo l'introduzione, una sezione separata contenente informazioni generali sulla metodologia di valutazione. Se vi sono aspetti di carattere nazionale, regionale o economico che siano rilevanti per la società e il bene da valutare, è possibile dedicare una sezione distinta a ciascuno di essi.

8.4 Ove opportuno occorre identificare, nella sezione principale del rapporto o nelle appendici, informazioni che si limitino ai fatti o le relative fonti. Laddove si richieda il rapporto di un perito nell'ambito di vertenze giudiziarie, lo stesso deve rispettare i requisiti prescritti dalla giurisdizione locale e deve pertanto contenere tutte le dichiarazioni pertinenti, ivi compresa l'attestazione delle qualifiche del perito in questione e una dichiarazione di veridicità dei contenuti (c.d. *statement of truth*).

9 Riservatezza

9.1 In molti casi, le informazioni relative ai *beni immateriali* sono riservate. I valutatori devono adoperarsi in ogni modo possibile per mantenere tale riservatezza, anche per le informazioni ottenute in relazione ai beni comparabili. Se richiesto dal cliente, i valutatori dei *beni immateriali* sono tenuti a concludere accordi di non divulgazione o intese analoghe.

VPGA 7 – Valutazione di beni mobili, ivi compresi oggetti d’antiquariato e opere d’arte

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l’attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Introduzione e ambito di applicazione

1.1 La presente Linea Guida Applicativa (VPGA) offre ulteriori commenti sull’applicazione degli *International Valuation Standards* e dei **VPS 1–5** ai “*beni mobili*”, costituiti dalle attività (o passività) di cui al seguente paragrafo 1.2.

1.2 Ai fini della presente Linea guida applicativa (VPGA), per “*beni mobili*” si intendono quelle attività (o passività) che non sono permanentemente fissate a terreni o fabbricati:

- **ivi compresi**, in via non esclusiva, arti decorative e belle arti, oggetti di antiquariato, quadri, gioielli e pietre preziose, pezzi da collezione, mobili e arredi e altri contenuti di carattere generale
- **sono esclusi**: impianti fissi e accessori per l’attività commerciale, *impianti e macchinari*, aziende o interessi economici, e *beni immateriali*.

Le *valutazioni* di *beni mobili* possono essere richieste in una pluralità di contesti diversi e per un’ampia gamma di scopi fra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- copertura assicurativa;
- perdite o danni dovuti a fuoco, acqua o altro;
- tassazione (donazioni in beneficenza, imposta sulle donazioni, imposta di successione, perdite accidentali);
- rendiconti economico-finanziari;
- operazioni commerciali;
- vertenze giudiziarie, ivi comprese accuse di frode;
- pianificazione della successione, assegnazione giudiziale dei beni in caso di divorzio, questioni successorie;
- accordi prematrimoniali;
- scioglimento di matrimonio;
- scioglimento di azienda;
- consulenza per l’acquisto o l’alienazione di proprietà per investimento o uso personale;

- garanzie collaterali di prestiti;
- fallimento;
- *valutazione* dell’inventario.

1.3 L’elenco non è da intendersi come esaustivo in quanto possono esistere varianti a livello nazionale o regionale e in ogni giurisdizione avranno priorità i requisiti legali vigenti a livello locale, soprattutto nel caso di *valutazioni* condotte ai fini della dichiarazione dei redditi, incluse le questioni successive o per scopi contabili.

1.4 È fondamentale indicare in modo chiaro lo scopo della *valutazione*, in quanto spesso determinerà la specifica *base di valore* da utilizzare. Vedere **VPS 1**.

2 Termini dell’incarico

2.1 Per definire correttamente l’incarico di valutazione e le proprie responsabilità, il valutatore deve identificare il cliente e chiunque altro possa consultare la *valutazione* (vale a dire i previsti utenti), in modo tale da garantire che quest’ultima sia adeguata e non fuorviante.

2.2 I *termini dell’incarico*, inclusi i termini minimi illustrati nel **VPS 1**, saranno in genere concordati tra valutatore e cliente prima che l’incarico abbia inizio. Nel caso in cui sia necessario iniziare la valutazione prima del completamento dei *termini dell’incarico*, occorrerà sottoporre al cliente, con adeguata documentazione, tutte le questioni concernenti i suddetti termini prima della pubblicazione del rapporto (vedere **VPS 1**).

2.3 Nel concordare i *termini dell’incarico*, il valutatore deve informare il cliente in merito ai possibili effetti che altre questioni rilevanti potrebbero produrre sul valore, ad esempio l’origine dell’oggetto da valutare, o il fatto di valutare gruppi di oggetti come un’unica collezione anziché singolarmente. L’omissione di queste informazioni potrebbe essere fuorviante, violando il **VPS 3**.

3 Identificazione del mercato

3.1 Le *valutazioni* si fondano su un’adeguata conoscenza del mercato in cui vengono effettuate. I valutatori devono valutare la natura e le condizioni del mercato che rappresenta il contesto in cui condurranno le loro indagini e trarranno le conclusioni della valutazione. I valutatori dovrebbero anche considerare la posizione legale e regolamentare relativa alla proprietà dell’oggetto e qualsiasi proposta che possa influenzare il comportamento dei partecipanti al mercato. Tra le considerazioni che il valutatore deve tenere presente figurano i livelli di attività e di fiducia e le tendenze del mercato in questione.

3.2 I valutatori di *beni mobili* devono tenere conto del fatto che esistono diversi mercati sui quali un determinato bene può essere commercializzato, e che su ciascuno di essi possono generarsi condizioni di vendita differenti. In particolare, un bene può avere un valore diverso se venduto all’ingrosso, al dettaglio o all’asta. Il valutatore deve di volta in volta identificare e analizzare il mercato pertinente per il bene da valutare e lo scopo della *valutazione* da condurre. Occorre rilevare che le *valutazioni* effettuate allo scopo di fornire consulenza per una vendita tra aziende che commerciano la medesima tipologia di bene possono risultare differenti rispetto a una *valutazione* condotta per una vendita tra un’azienda e un privato.

3.3 In fase di identificazione del mercato, i valutatori di *beni mobili* devono tenere conto del fatto che il metodo di vendita può incidere sul prezzo di vendita risultante. Ad esempio, le aste online e altre forme di e-commerce hanno ridotto molti limiti, con un’espansione del pool di potenziali acquirenti di alcune tipologie di articoli. I valutatori devono comunque tenere conto del fatto che la qualità delle informazioni e aspetti quali le commissioni e i costi di vendita associati ad alcune piattaforme online, ove non siano

associati alle vendite di tipo tradizionale, possono rendere poco attendibili i dati sulle vendite come fonte di informazioni comparabili.

- 3.4** Non è raro incontrare, nell’ambito dei *beni mobili*, gruppi di beni detenuti come collezioni il cui valore unitario, se la collezione venisse divisa, può risultare superiore o inferiore al valore della collezione intera. In tal caso il valutatore dovrà accertare se il possesso collettivo dei beni incida o meno sulla loro *valutazione* e agire di conseguenza.

4 Sopralluogo, ricerca e analisi

- 4.1** I valutatori di *beni mobili* devono raccogliere, verificare e analizzare dati relativi alla vendita, informazioni relative alle condizioni economiche e di mercato e altre informazioni pertinenti necessarie a generare conclusioni realistiche sul valore. Lo standard **VPS 2** illustra i requisiti applicabili allo svolgimento delle indagini.
- 4.2** I valutatori di *beni mobili* devono sempre tenere presente che il grado di affidabilità dei dati di vendita precedenti può essere limitato e quindi accertare in ogni occasione l’attendibilità dei dati utilizzati per supportare l’analisi. Le fonti d’informazione utilizzate nell’analisi devono essere documentate. Come indicato al precedente paragrafo 3.3, i valutatori dovrebbero prestare particolare attenzione nell’utilizzare informazioni ottenute da piattaforme online e tramite Internet.
- 4.3** Il valutatore deve tenere conto di eventuali limitazioni o condizioni che possano ostacolare le attività di sopralluogo, ricerca e/o analisi. In presenza di tali limitazioni, potrebbero rendersi necessarie *assunzioni/assunzioni speciali*. Lo standard **VPS 4** enuncia i requisiti relativi alle *assunzioni* e alle *assunzioni speciali*. Eventuali *assunzioni* devono essere discusse e concordate con il cliente prima della conclusione della *valutazione* e devono essere chiaramente documentate sia nei *termini dell’incarico* che nel rapporto.
- 4.4** Il valutatore deve tenere conto dei dati economici e di mercato, quali i livelli di domanda e offerta e i movimenti sui mercati. In presenza di un determinato grado di incertezza relativamente alle informazioni utilizzate o alle condizioni di mercato, il valutatore dovrà basarsi sullo standard **VPS 3**.
- 4.5** È responsabilità del valutatore assicurarsi di aver adottato un livello corretto di adeguata verifica per quanto riguarda la determinazione della provenienza dell’elemento da valutare, poiché ciò potrebbe avere un impatto molto significativo sul valore. Stabilire la provenienza, oltre alle conoscenze specialistiche nel settore, può comportare la ricerca archivistica e / o l’esame forense. In caso di dubbi sulla provenienza, il valutatore dovrebbe consultare il cliente per stabilire il livello di indagine da intraprendere e qualsiasi conseguenza che ciò possa avere in relazione alle commissioni o al lavoro di terzi da intraprendere prima che possa essere fornita una valutazione.
- 4.6** Quando il valutatore è tenuto a consultare specialisti / professionisti, dovrebbe (nella misura necessaria ai fini della valutazione), assicurarsi che lo specialista o il professionista sia adeguatamente qualificato per fornire tale consulenza e che i servizi siano svolti con competenza.

5 Valutazione

Metodi di valutazione e relative applicazioni

- 5.1** Si riportano di seguito i tre metodi utilizzati per la determinazione del *valore di mercato* (secondo la definizione di cui all’IVS 104, paragrafo 30.1) dei *beni mobili*:
- approccio delle transazioni comparabili;
 - *approccio basato sul costo*; e
 - *approccio basato sul reddito*.

5.1.1 Approccio delle transazioni comparabili

Si tratta di un metodo che fornisce un’indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni simili per i quali siano disponibili dati di vendita. È il metodo più comunemente utilizzato nella *valutazione dei beni mobili*. Nell’applicare questo approccio, il valutatore deve prestare attenzione all’analisi di dati di vendita opportunamente comparabili, in conformità con la precedente sezione 4. Laddove è possibile valutare il valore facendo riferimento a elementi comparabili, è generalmente l’approccio favorito.

5.1.2 Approccio basato sul costo

Fornisce un’indicazione del valore in base ai costi stimati necessari, alla data di valutazione, per sostituire un bene o crearne uno di pari qualità, utilità e commerciabilità. Questo metodo comprende la sostituzione con una riproduzione o con un elemento sostitutivo prodotto con altri mezzi, come un facsimile. Riproduzione è un termine generico usato quando un oggetto originale viene riprodotto nel modo il più simile possibile all’originale in termini di tipologia, qualità, età dei materiali e metodo di fabbricazione. Laddove la riproduzione è prodotta dall’artista originale, viene definita una replica. Un facsimile è una copia esatta dell’oggetto originale, creato con materiali di tipologia, qualità ed età sostanzialmente identici, attraverso metodi di costruzione o di fabbricazione risalenti al periodo dell’originale. Tutti questi approcci (riproduzione, replica o facsimile) sono solitamente adottati solo a fini assicurativi laddove non è possibile stabilire un valore con un altro metodo. Quando applica l’*approccio basato sul costo*, il valutatore deve analizzare informazioni sui costi che siano pertinenti e appropriate per poter stimare il costo di sostituzione. Il valutatore deve essere consapevole del fatto che la natura della copia (riproduzione, replica o facsimile) avrà un impatto significativo sul valore risultante e adatterà la sua valutazione di conseguenza.

5.1.3 Approccio basato sul reddito

Fornisce un’indicazione del valore calcolando i benefici monetari attesi (ad es. flussi di reddito) attribuibili al bene da valutare. Quando applica l’approccio basato sul reddito, il valutatore deve analizzare informazioni che siano pertinenti e appropriate per poter stimare il reddito ottenibile dal bene sul relativo mercato di competenza. I valutatori devono basare le proiezioni di ricavi e costi futuri sull’analisi di dati storici e attuali, come pure su trend e fattori concorrenziali. Sebbene si verifichino casi in cui il proprietario affitta beni a terzi, tuttavia nella maggior parte dei casi opere d’arte, oggetti d’antiquariato e beni personali non sono “generatori di reddito” e pertanto è improbabile che vengano valutati utilizzando il metodo dell’investimento. Tuttavia, in alcuni casi, specialmente quando sono collocati nel contesto di un “bene che produce reddito”, come un immobile storico, la loro presenza può aumentare il valore della partecipazione complessiva e dovrebbe essere presa in considerazione.

5.1.4 In qualunque approccio, il valutatore dovrà agire con prudenza e discernimento informato nel sintetizzare i dati raccolti e la sua analisi per formulare una conclusione logica sul valore.

5.1.5 Tutte le conclusioni del processo valutativo devono essere ragionevolmente fondate e adeguatamente supportate da opportuni elementi probativi, inclusa quelli relativi alla provenienza. Se il valutatore ha impiegato più di un approccio di valutazione per la sua analisi, dovrà indicarli entrambi e procedere a una riconciliazione dei risultati.

5.1.6 RICS non prescrive ai valutatori la metodologia (o le metodologie) da utilizzare, ma questi ultimi devono essere disposti a giustificare la logica alla base delle loro decisioni.

Altre considerazioni sulla valutazione

5.2 Oltre ai requisiti previsti dal **VPS 3**, le attività di ricerca e analisi del valutatore devono tenere conto dei seguenti aspetti:

- in quale misura le informazioni debbano essere comunicate al cliente e agli altri utilizzatori di destinazione. Il valutatore deve tenere conto del fatto che le conoscenze dei clienti in ambito di valutazione possono variare e deve comunicare informazioni che tutti i destinatari del rapporto di valutazione possano comprendere;
- il diritto/titolo da valutare (potrebbero esservi situazioni in cui il diritto/titolo sul *bene mobile* da valutare è condiviso con altri; in questi casi, ciò deve essere specificato in modo chiaro);
- le caratteristiche richieste per stabilire l’identità della proprietà (ad esempio, ma non solo, artista o produttore, materiale o mezzo, dimensioni, titolo, origine, stile, età, provenienza o storia, condizione, esame forense, storico esposizioni e citazioni bibliografiche);
- la *base di valore* da adottare (ad esempio, *valore di mercato*, valore di sostituzione, ecc.) e la fonte della definizione per tale valore;
- eventuali condizioni speciali dell’incarico e/o obblighi di legge o normativi particolari;
- restrizioni, gravami, contratti di leasing o altri contratti, intese o patti in essere, o qualunque altro elemento che possa incidere sulla *valutazione* o sulla proprietà dei *beni mobili* da valutare;
- in quale misura le informazioni fornite da terzi siano verificabili e affidabili;
- la relazione fra immobile e *bene immateriale* che può incidere sulla *valutazione* del bene;
- l’importanza dei singoli beni in un incarico che comprende diversi oggetti con un ampio range di valori;
- analisi delle precedenti vendite del bene da valutare, ove pertinente;
- in quale misura le condizioni di mercato correnti e l’economia incidono sul grado di certezza della conclusione della valutazione.

6 Rapporti

- 6.1** È responsabilità del valutatore assicurarsi che il rapporto sia chiaro e accurato, non sia ambiguo o fuorviante, non crei false impressioni e venga preparato in conformità a requisiti di integrità, chiarezza e obiettività (vedere **PS 2**).
- 6.2** Il valutatore deve rispettare i requisiti minimi elencati nel **VPS 3**, e integrare tutte le considerazioni di cui al paragrafo 5.2 (Altre considerazioni sulla valutazione). Inoltre, qualora il valutatore si sia avvalso di servizi di consulenti specializzati e/o di singoli professionisti o di società di valutazione durante il processo di elaborazione della sua *valutazione*, dovrà in ogni caso identificare le fonti e le credenziali utilizzate e indicare il loro contributo nel rapporto (vedere il paragrafo 4.6).
- 6.3** Il livello dei dettagli forniti nel rapporto di valutazione deve essere conforme alle esigenze del cliente e di ogni altro utilizzatore di destinazione, alla natura del bene e all’uso previsto della *valutazione*. La terminologia utilizzata nel rapporto deve essere in grado di essere compresa da tutti i destinatari della valutazione.
- 6.4** Il valutatore deve indicare ogni eventuale limitazione o condizione relativamente a *sopralluogo*, ricerca e analisi, e spiegare se e in quale misura le stesse incideranno sulle sue conclusioni.
- 6.5** Nel rapporto è necessario indicare in modo chiaro lo scopo della *valutazione* (ad esempio, assegnazione giudiziale dei beni in caso di divorzio), la *base di valore* (ad esempio, *valore di mercato*), e il mercato in cui si presume che la transazione (nominale o reale) avrà luogo (ad esempio, asta).
- 6.6** Il valutatore deve indicare, all’occorrenza, che la conclusione è conforme a requisiti specifici del cliente o a norme o leggi applicabili.

- 6.7** Il valutatore deve indicare in sintesi le ricerche condotte e i dati utilizzati nell’analisi. Deve inoltre dichiarare quale approccio o approcci ha utilizzato per la valutazione (metodo del confronto di mercato, approccio basato sul costo o basato sul reddito) e specificare la logica alla base di tale scelta, spiegando inoltre i motivi per cui altri approcci siano stati presi in considerazione ma ritenuti inapplicabili. Se ha impiegato più di un metodo di valutazione, dovrà includere nel rapporto anche una riconciliazione dei risultati.
- 6.8** Quando la *valutazione* è stata formulata sulla base di una *qualsiasi assunzione* o *assunzione speciale* (ad esempio in caso di determinazione di un valore aggregato) – vedi **VPS sezione 8 e sezione 9** – tali *assunzioni* o *assunzioni speciali* dovrebbero essere espressamente dichiarate insieme all’effetto sul valore, se questo ci fosse. In particolare, laddove il valutatore non sia stato in grado di stabilire pienamente la provenienza con piena certezza, ciò dovrebbe essere segnalato, insieme alle assunzioni che sono state fatte.
- 6.9** Il valutatore deve fornire commenti su qualsiasi aspetto che possa influire sulla certezza della *valutazione*. L’ambito di tali commenti varia, a seconda dello scopo della *valutazione* e del livello di conoscenza dell’utilizzatore.
- 6.10** Le fotografie devono essere appropriate e utilizzate secondo quanto richiesto dall’incarico, indicando le eventuali modifiche apportate.

VPGA 8 – Valutazione di immobili

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

La presente linea guida offre ulteriori commenti su questioni e aspetti specifici che possono presentarsi per la *valutazione di immobili*, e costituisce un'integrazione dell'**IVS 400 Real Property Interests (Immobili)**, dell'**IVS 410 Development Property (Immobili in sviluppo)** e del **VPS 2**. Essa copre espressamente *sopralluoghi* e indagini, e include importanti nuovi materiali su questioni ambientali e di *sostenibilità*, fattori che continuano a crescere di importanza in termini di influenza sul mercato in relazione agli *immobili*.

1 Sopralluogo

- 1.1** La presente sezione e la successiva sezione 2 sono relative a *sopralluoghi* e indagini aventi per oggetto *immobili*, più in particolare quando oggetto della valutazione sia un diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici (vedere IVS 400, paragrafo 20.2).
- 1.2** Molti aspetti avranno o potrebbero avere un impatto sulla percezione, da parte del mercato, del valore del diritto/titolo da valutare, che in parte potrebbero completamente rivelarsi soltanto in fase di *sopralluogo* della proprietà. Tali aspetti comprendono:
- a** le caratteristiche della località e dell'area circostante, la disponibilità di comunicazioni, servizi e infrastrutture che influiscono sul valore;
 - b** le caratteristiche e l'utilizzo della proprietà;
 - i** dimensioni, aree e utilizzo/i dei singoli elementi che la costituiscono;
 - ii** età, costruzione e natura di edifici o strutture;
 - iii** accessibilità sia per occupanti che per visitatori;
 - iv** impianti, dotazioni e servizi;
 - v** impianti fissi, arredi e migliorie;
 - vi** *impianti e macchinari* che di norma costituirebbero parte integrante del fabbricato (vedere anche VPGA 5, Valutazione di impianti e macchinari);
 - vii** stato di manutenzione e condizioni apparenti;
 - viii** materiali pericolosi conservati presso la proprietà, fra cui (a titolo esemplificativo ma non esaustivo) sostanze regolamentate inclusi prodotti chimici, sostanze radioattive, materiali esplosivi, amianto, sostanze che impoveriscono lo strato di ozono, oli, etc. o attività regolamentate condotte, ad esempio attività di smaltimento rifiuti.

- c caratteristiche del sito:
 - i fattori ambientali, quali instabilità del terreno, attività estrattiva o mineraria, rischio di inondazioni e allagamenti di qualsivoglia natura, ivi compresi quelli di origine pluviale o fluviale;
 - ii fattori non ambientali fra cui la contaminazione del suolo, dovuta alla presenza di sostanze in superficie, nel sottosuolo o in profondità, frutto di attività correnti o storiche (vedere anche la precedente lettera (b));
- d potenzialità per ricostruzione o nuova edificazione:
 - i eventuali limitazioni fisiche all'ulteriore edificazione, ove appropriato.

1.3 Tra gli altri aspetti sui cui sia possibile acquisire informazioni rilevanti durante il *sopralluogo* o tramite ulteriori indagini condotte in seguito allo stesso si possono annoverare:

- a migliorie apportate alle proprietà: nella valutazione di locazioni in essere e alla scadenza, ove la proprietà oggetto della locazione originale abbia subito modifiche o migliorie, è necessario prestare attenzione nell'accertare ciò che deve essere valutato, in quanto potrebbe non corrispondere esattamente a ciò che si vede e (a seconda dei casi) si misura in loco. Qualora il valutatore non fosse in grado di analizzare il contratto oppure, in mancanza di permessi documentati, non fosse in grado di confermare l'entità delle modifiche o delle migliorie, dovrà procedere sulla base delle *assunzioni* esplicitate;
- b verifiche di pianificazione (urbanistica): le verifiche e le licenze o permessi necessari per l'ampliamento o il cambio della destinazione d'uso, inclusa l'edificazione, variano a seconda dei Paesi e l'entità delle ricerche che siano appropriate e che debbano essere condotte nei singoli casi dipenderà dal grado di conoscenza del mercato da parte del valutatore, dalla natura e dall'ambito della proprietà da valutare, nonché dallo scopo della *valutazione*;
- c ove rilevanti, informazioni sulle principali spese e costi di gestione, così come la possibilità per il proprietario di recuperare tali spese e costi – il risparmio energetico può rappresentare uno dei vari fattori pertinenti in materia di *sostenibilità* (vedere di seguito).

2 Indagini e assunzioni

2.1 I seguenti aspetti accomunano numerose *valutazioni* relative a *immobili*, e spesso sollevano questioni riguardo all'appropriato grado di approfondimento delle indagini o riguardo alla natura delle *assunzioni* che potrebbero essere validamente formulate. La linea guida di seguito riportata non può coprire tutte le circostanze - Il valutatore dovrà sempre affrontare i singoli incarichi basandosi sulle sue conoscenze, esperienze e sulla sua capacità di giudizio e, in alcuni casi, dovrà attenersi a specifiche restrizioni comunicate dal cliente o discusse e concordate con il cliente nell'ambito dei *termini dell'incarico*. Analogamente, la rilevanza e l'adeguatezza delle *assunzioni* può essere giudicata solo "caso per caso" e le seguenti indicazioni non intendono in alcun modo essere prescrittive.

2.2 Titolo

Il valutatore deve disporre di informazioni sugli aspetti più importanti del diritto reale/titolo da valutare. Tali informazioni possono assumere svariate forme, ad esempio come sinossi ottenute dal cliente o da terzi, come copie dei relativi documenti o come un rapporto dettagliato aggiornato sul titolo predisposto dai legali del cliente (elenco non esaustivo).

Il valutatore deve dichiarare quali informazioni siano state utilizzate e, ove opportuno, quali *assunzioni* siano state formulate. Per esempio, se la documentazione relativa alla locazione non fosse disponibile, il valutatore dovrà aver bisogno di formulare un'*assunzione* secondo cui i termini

raccomandati e dichiarati siano quelli dell'effettivo contratto di locazione. Tuttavia, ove sia stata fornita una garanzia di pieno e valido titolo, il valutatore potrebbe ragionevolmente fare affidamento sulla correttezza di tale informazione, ma si tratterebbe in ultima analisi di una questione di natura giuridica e, ove opportuno, il valutatore potrebbe precisare la necessità di sottoporre la posizione a verifica da parte dei consulenti legali del cliente. Non ci si può aspettare che il valutatore si assuma la responsabilità o si impegni a rendere conto della corretta interpretazione della legittimità del titolo di proprietà del cliente sulla proprietà o sul bene da valutare.

2.3 Condizione degli edifici

Anche se in possesso delle competenze necessarie, il valutatore di norma non esegue una perizia tecnica (building survey) degli edifici per accertare in dettaglio gli eventuali difetti o il cattivo stato di conservazione degli stessi. Tuttavia, sarebbe un errore se il valutatore ignorasse evidenti difetti che influiscano sul valore, fatti salvi i casi in cui sia stata concordata un'*assunzione speciale* in merito. Il valutatore deve quindi indicare con chiarezza che il *sopralluogo* non costituirà una perizia tecnica sull'edificio, e definire i limiti della propria responsabilità per quanto concerne l'indagine e le osservazioni sulla struttura e sugli eventuali difetti. È inoltre opportuno dichiarare che sarà formulata un'*assunzione* riguardante il buono stato dell'edificio (o degli edifici), fatta eccezione per eventuali specifici difetti (di piccola entità) rilevati.

2.4 Servizi

La presenza ed efficienza di impianti tecnici dell'edificio e di eventuali *impianti e macchinari* correlati hanno spesso un notevole impatto sul valore; tuttavia, un'indagine dettagliata degli stessi in genere non rientra nell'ambito della *valutazione*. Il valutatore dovrà stabilire quali fonti di informazioni siano disponibili e che grado di affidabilità garantiscano nella conduzione della *valutazione*. È prassi concordare un'*assunzione* secondo cui gli impianti tecnici e gli eventuali sistemi di comando o software correlati sono in condizioni di efficienza o esenti da difetti.

2.5 Pianificazione [urbanistica]

In caso di dubbi, il valutatore potrebbe dover stabilire se la proprietà disponga dei necessari permessi previsti dalla legge per gli edifici nelle loro attuali destinazioni d'uso, oppure consigliare che si proceda alle necessarie verifiche, e se vi siano eventuali norme o proposte da parte delle autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore. Queste informazioni sono spesso immediatamente disponibili, ma l'ottenimento di informazioni definitive potrebbe implicare ritardi o costi aggiuntivi. Se la verifica diretta delle informazioni non è praticabile nell'ambito della *valutazione*, il valutatore deve dichiarare, tra l'altro, quali indagini propone o quali *assunzioni* intende formulare.

2.6 Questioni ambientali

Limiti potenziali o effettivi al godimento e all'uso della proprietà dovuti a fattori ambientali possono essere riconducibili a cause di tipo naturale (per esempio inondazioni), a cause di tipo non naturale (ad esempio contaminazione), o talvolta a una combinazione di entrambe (per esempio cedimenti dovuti ad attività estrattive passate). Nonostante la grande varietà di circostanze, la questione centrale è sempre la misura in cui i fattori individuati influiscano sul valore. Occorrerà prestare particolare attenzione nel valutare o commentare fattori ambientali, poiché non sempre i valutatori hanno le competenze specialistiche e l'esperienza che spesso sono richieste. Ove del caso, il valutatore può raccomandare di condurre ulteriori indagini e/o di richiedere un'ulteriore perizia o consulenza specialistica su questioni ambientali. I paragrafi qui di seguito trattano della questione in modo più approfondito.

a) Vincoli ambientali di tipo naturale

- i Alcune proprietà sono influenzate da fattori ambientali che costituiscono una caratteristica intrinseca della proprietà stessa o dell'area circostante, e che possono

incidere sul valore della proprietà. Ad esempio, problemi di instabilità del terreno (es. terreno argilloso soggetto a fenomeni di ritiro, cedimenti dovuti ad attività estrattive presenti o passate, ecc.) e rischio di allagamenti di varia natura.

- ii Sebbene un commento dettagliato su tali rischi e sui loro effetti non rientri nel normale ambito di esperienza del valutatore, la loro presenza, o potenziale presenza, può spesso essere stabilita durante il *sopralluogo* attraverso normali richieste di informazioni o conoscenze dell'area specifica. Durante i *sopralluoghi* può essere di aiuto utilizzare l'apposita Property Observation Checklist (Checklist di osservazione della proprietà) che si trova nelle appendici da A a C della Linea guida RICS, *Environmental risks and global real estate*, 1ª edizione (2018). Non ci si deve limitare a considerare il rischio che si verifichi un particolare evento, ma anche le relative conseguenze. Se la proprietà ha subito di recente un evento, per esempio un'inondazione, ciò potrebbe influire sulla disponibilità di copertura assicurativa, che, se di entità rilevante, dovrebbe essere rispecchiata nella *valutazione*.
- iii Il valutatore deve prestare attenzione a dichiarare i limiti che saranno applicati all'ambito delle indagini e le *assunzioni* che saranno formulate in merito questioni ambientali, specificando eventuali fonti di informazioni utilizzate.

b) Limitazioni di tipo non naturale [contaminazioni e sostanze pericolose]

- i Di norma il valutatore non è in possesso delle competenze necessarie per fornire una consulenza sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione, tranne nei casi più semplici. Tuttavia, qualora un valutatore conosca già il luogo e abbia esperienza con il tipo di proprietà da valutare, è ragionevole aspettarsi una consulenza in merito al rischio di contaminazione esistente e all'impatto che questo potrebbe avere sul valore e sulla commerciabilità del bene.
- ii La natura e i rischi possono naturalmente essere direttamente riconducibili all'uso stesso della proprietà. Per esempio, molte aziende conducono attività che comportano l'uso di sostanze pericolose o gestiscono attività di smaltimento rifiuti che potrebbero essere considerate un elemento di disturbo da parte di *terzi*. Sebbene un commento dettagliato sui loro effetti non rientri nel normale ambito di esperienza del valutatore, la loro presenza, o potenziale presenza, può spesso essere stabilita durante il *sopralluogo* attraverso normali richieste di informazioni o conoscenze dell'area specifica.
- iii Il valutatore deve dichiarare i limiti delle sue indagini e specificare le eventuali fonti di informazioni o *assunzioni* su cui si baserà. Eventuali aspetti osservati in relazione alla destinazione d'uso storica o attuale possono essere registrati nell'apposita Property Observation Checklist (Checklist di osservazione della proprietà) che si trova nelle appendici da A a C della Linea guida RICS, *Environmental risks and global real estate*, 1ª edizione (2018).

c) Sostenibilità – analisi delle implicazioni sul valore

- i Sebbene il termine non abbia ancora una definizione universalmente riconosciuta (vedere il glossario RICS nella Parte 2), in un contesto di valutazione il concetto di *sostenibilità* comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici in grado di avere un impatto sul valore e di cui i valutatori devono essere consapevoli.
- ii A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i principali rischi ambientali comprendono inondazioni, efficienza energetica e cambiamenti climatici, utilizzo attuale e passato del terreno, oltre ad aspetti concernenti design, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni di natura fiscale. Poiché è soprattutto nei mercati commerciali che aumenta la sensibilizzazione nei confronti dei

problemi di *sostenibilità*, è possibile che questi aspetti inizino ad integrare i fattori tradizionalmente più determinanti per il valore, sia in termini di preferenze del conduttore, sia a livello di comportamento dell'acquirente.

- iii** Il ritmo con cui l'elemento della *sostenibilità* va a incidere, direttamente o indirettamente, sul valore varia molto in base alla giurisdizione. Per poter rispondere in modo adeguato ai cambiamenti in atto sui mercati, i valutatori devono costantemente cercare di accrescere le proprie conoscenze. Il compito dei valutatori è quello di determinare il valore alla luce di informazioni ottenibili generalmente mediante l'analisi di transazioni comparabili. Per quanto siano tenuti a riflettere l'andamento dei mercati, e non a prevederlo, i valutatori devono conoscere gli aspetti che riguardano la *sostenibilità* e le implicazioni che questi potrebbero avere sui valori delle proprietà in un'ottica di breve, medio e lungo termine. Le problematiche possono riguardare:
- questioni ambientali (vedere sopra) ivi incluso, ove applicabile, il cambiamento climatico e la resilienza al cambiamento climatico;
 - configurazione e progettazione, incluso l'uso di materiali e concetti sempre più associati all'idea di "benessere";
 - accessibilità e adattabilità, ivi incluso l'accesso e la fruibilità da parte di persone disabili;
 - efficienza energetica, "intelligenza" degli edifici e altri "costi in uso";
 - considerazioni di natura fiscale.
- iv** Nonostante la sua attuale rilevanza in termini di valore, nel contesto dell'incarico si raccomanda vivamente ai valutatori di identificare e raccogliere dati relativi alla *sostenibilità*, se e quando siano disponibili, a fini di futura comparabilità.
- v** Gli aspetti in tema di *sostenibilità* dovranno essere integrati nei rapporti di valutazione solo se opportunamente comprovati da informazioni di mercato esistenti o laddove, secondo il valutatore, i partecipanti al mercato riflettano espressamente tali questioni nelle loro offerte.
- vi** Spesso ai valutatori viene chiesto di fornire pareri aggiuntivi o servizi di consulenza strategica. In questi casi, potrebbe essere opportuno concordare con il cliente, caso per caso, l'utilizzo e l'applicabilità di parametri e dati di riferimento in tema di *sostenibilità*. Per esempio, durante l'elaborazione di *valutazioni* basate sul *valore di investimento* o *worth*, si potrebbero integrare i fattori di *sostenibilità* che potrebbero influire sui processi decisionali d'investimento, anche ove tali fattori non si evincano direttamente dalle transazioni.
- vii** Ove opportuno, ai fini della conformità con la *best practice* nella redazione delle valutazioni, si raccomanda ai valutatori di:
- valutare in quale misura la proprietà oggetto di valutazione sia attualmente conforme ai criteri di *sostenibilità* normalmente previsti nel contesto della sua posizione di mercato e pervenire ad un'opinione informata sulla probabilità che ciò influisca sul relativo valore; vale a dire, valutare in quale misura un acquirente ben informato ne terrebbe conto nel prendere una decisione sul prezzo che è disposto a pagare;
 - fornire una chiara descrizione delle caratteristiche di *sostenibilità* e degli attributi rilevati sulla proprietà in oggetto, indicando anche, ove opportuno, fattori non direttamente riflessi nella valutazione finale;
 - presentare una dichiarazione contenente la propria consulenza sul rapporto esistente tra i fattori di *sostenibilità* e la *valutazione* risultante, ivi compreso un commento sugli attuali rischi e benefici associati alle citate caratteristiche in tema di *sostenibilità*, o sull'assenza di rischi in merito; e

- fornire una consulenza sul potenziale impatto che i suddetti rischi e/o benefici potrebbero avere sui valori relativi della proprietà nel corso del tempo.
- viii La linea guida RICS *Sustainability and commercial property valuation*, 2^a edizione (2013) fornisce indicazioni in merito all'identificazione, alla valutazione e all'impatto di alcuni aspetti in tema di *sostenibilità* sulle *valutazioni* commerciali.

VPGA 9 – Identificazione di portafogli, “catene” e gruppi di proprietà

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l’attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1 La presente linea guida offre ulteriori commenti in merito all’identificazione di portafogli, “catene” e gruppi di proprietà a fini di rendicontazione in conformità alla **VPS 3**.

2 Esempi di situazioni in cui occorre chiarire in modo specifico l’assunzione in merito alla suddivisione in lotti

- 2.1 Ad esempio:

- a proprietà fisicamente adiacenti, acquistate separatamente dall’attuale proprietario (per esempio, su cui un’azienda edile abbia impiantato un cantiere in vista di un futuro nuovo sviluppo, o un investitore stia sviluppando un’operazione strategica);
- b proprietà fisicamente separate occupate dalla stessa entità, nei casi in cui esista una dipendenza funzionale tra le proprietà (per esempio un parcheggio separato dell’edificio, ma in uso esclusivo all’utilizzatore dell’edificio stesso);
- c dove il possesso di un certo numero di proprietà separate fosse particolarmente vantaggioso per un singolo proprietario o locatario, per via delle economie che potrebbero risultare dall’accresciuta quota di mercato o a seguito dei risparmi sotto il profilo dell’amministrazione o della distribuzione, come nel caso di un condominio o una catena di alberghi; e
- d dove ciascuna singola proprietà è componente essenziale di un’attività che copre una vasta area geografica (per esempio nell’ambito di una rete nazionale o regionale di pubblici servizi, come le antenne per le telecomunicazioni).

3 Scopo della valutazione e identificazione dei lotti nell’ambito del portafoglio

- 3.1 Lo scopo della *valutazione* può determinare l’approccio da adottare. Per esempio, può esistere l’obbligo di determinare separatamente il valore delle singole proprietà. Occorre in questo caso chiarire con il cliente cosa si intende per singola proprietà.
- 3.2 Di principio è opportuno rinunciare alle richieste di valutazione delle proprietà in base a un’*assunzione* che le divide in lotti o le raggruppa in modo artificioso. Tuttavia, in

determinate circostanze, si possono trattare le suddivisioni in lotti insolite mediante un’*assunzione speciale* (vedere **VPS 4, sezione 9**).

- 3.3** Una volta che il valutatore abbia individuato i lotti da valutare separatamente nell’ambito di un più ampio portafoglio, occorre considerare l’eventuale necessità di *assunzioni* o *assunzioni speciali*. Queste devono essere riportate nei *termini dell’incarico* (vedere **VPS 1**) e nel rapporto (vedere **VPS 3**). Nei seguenti paragrafi sono analizzate diverse situazioni in cui *assunzioni* differenti possono produrre un effetto rilevante sulla *valutazione* di un portafoglio.
- 3.4** Se occorre mettere contemporaneamente sul mercato un intero portafoglio, o un numero rilevante di proprietà in esso contenute, il risultato potrebbe essere la saturazione del mercato, con conseguente riduzione del valore delle proprietà. Al contrario, l’opportunità di acquistare un gruppo particolare di proprietà potrebbe produrre vantaggio, e quindi un incremento di valore; in altri termini, il valore del portafoglio potrebbe superare la somma dei singoli componenti, e viceversa.
- 3.5** In caso di valutazione per uno scopo che presume che la proprietà o l’occupazione del portafoglio resti invariata, per esempio ai fini dell’inclusione nei *rendiconti economico-finanziari*, sarebbe inappropriato riportare qualsiasi riduzione o detrazione nella *valutazione* per rispecchiare possibili saturazioni del mercato. Nel rapporto è opportuno inserire una dichiarazione in tal senso.
- 3.6** Tuttavia, qualora il medesimo portafoglio debba essere valutato come garanzia ai fini di un prestito, non bisogna sottovalutare il possibile effetto negativo sulle singole proprietà che potrebbe derivare nel caso tutto il portafoglio venisse posto sul mercato nello stesso momento. In tal caso sarebbe di norma opportuno dichiarare che è stata formulata l’*assunzione* che le proprietà vengano commercializzate in modo adeguato e che esse non vengano messe sul mercato nello stesso momento. Tuttavia, in presenza di circostanze tali per cui un’*assunzione* di questo tipo non venisse formulata dal mercato (per esempio se il proprietario corrente fosse notoriamente in difficoltà finanziarie), essa potrebbe trasformarsi in un’*assunzione speciale* e le sue conseguenze sulla *valutazione* dovrebbero essere dichiarate in modo esplicito (vedere **VPS 4, sezione 9**).
- 3.7** Analogamente, se il valutatore attribuisce un unico valore complessivo a un gruppo di proprietà distinte, è opportuno dichiarare le eventuali *assunzioni* necessarie a sostenere tale approccio. Qualora il valutatore ritenga che tale modo di procedere nei confronti del portafoglio non corrisponda a quello che sarebbe adottato dal mercato, questa *assunzione* si trasformerebbe in una *assunzione speciale* (vedere **VPS 4, sezione 9**).
- 3.8** In tutti i casi in cui il valore complessivo delle proprietà contenute in un portafoglio differisca in modo significativo a seconda che siano vendute singolarmente, in gruppi o in un unico lotto, ciò deve essere esplicitato con chiarezza nel rapporto. Le *assunzioni* relative alla suddivisione in lotti devono essere inserite anche in ogni riferimento pubblicato.
- 3.9** Se un portafoglio o un gruppo di proprietà è stato valutato in base all’*assunzione* che sarà venduto come singola entità, il valore di mercato comunicato fa riferimento al gruppo nel suo complesso. È opportuno che le eventuali suddivisioni del *valore di mercato* delle singole proprietà siano espresse chiaramente come tali, aggiungendo la dichiarazione che questa ripartizione non equivale necessariamente al *valore di mercato* delle proprietà considerate singolarmente.
- 3.10** Al contrario, se si indica la somma del totale del *valore di mercato* determinato separatamente per ciascuna proprietà del portafoglio, è necessario fare attenzione a non presentare tale valore come il *valore di mercato* dell’intero portafoglio.

VPGA 10 – Questioni che possono dare luogo a rilevanti incertezze nella valutazione

La presente linea guida ha carattere consultivo e non obbligatorio. Ove opportuno, però, essa richiama l'attenzione dei *membri RICS* a disposizioni obbligatorie contenute in altre sezioni dei presenti standard globali, che includono gli *International Valuation Standards*, mediante appositi riferimenti incrociati in grassetto. Tali riferimenti incrociati hanno lo scopo di facilitare i *membri RICS*, e non alterano lo status di quanto di seguito riportato. Si rammenta ai *membri RICS* che:

- poiché la presente linea guida non può ricomprendere tutte le circostanze, ed essi dovranno sempre sviluppare le proprie valutazioni tenendo conto dei fatti e delle circostanze dei singoli incarichi;
- dovranno prestare attenzione al fatto che le singole giurisdizioni possono imporre specifici requisiti che non sono ricompresi dalla presente linea guida.

1 Ambito di applicazione

- 1.1 La presente linea guida offre ulteriori commenti in merito a questioni che possono dare luogo a rilevanti incertezze nella valutazione in conformità alla **VPS 3, paragrafo 2.1(o)**.

2 Esempi

- 2.1 Non è possibile fornire un elenco esaustivo delle circostanze che possano dare luogo a rilevanti incertezze, ma le tre circostanze più comuni sono illustrate dagli esempi riportati ai paragrafi 2.2, 2.3 e 2.4.
- 2.2 La stessa attività o passività potrebbe presentare caratteristiche molto particolari che rendono difficile per il valutatore formulare un'opinione sul probabile valore, indipendentemente dal metodo o approccio utilizzato. Per esempio, potrebbe trattarsi di un tipo di proprietà molto insolito, o persino unico nel suo genere. Analogamente, la quantificazione di un cambiamento significativo, legato ad una potenziale edificabilità, oppure all'esistenza di un acquirente speciale, dipenderà in gran parte dalle *assunzioni speciali* formulate.
- 2.3 Nei casi in cui le informazioni a disposizione del valutatore siano limitate o riservate, dal cliente oppure dalle circostanze della *valutazione*, e non sia possibile procedere in modo adeguato sulla base di una o più *assunzioni* ragionevoli, il grado di certezza della *valutazione* sarà minore rispetto a quanto normalmente avviene.
- 2.4 I mercati possono essere perturbati da fattori eccezionali. Tali turbolenze possono essere dovute a eventi imprevedibili di natura finanziaria, macroeconomica, giuridica, politica, o persino a eventi naturali. Se la *data di valutazione* coincide o è immediatamente successiva a un evento di questo tipo, la *valutazione* potrebbe avere un livello di certezza ridotto, a causa della mancanza di dati oggettivi, oppure della loro incongruenza, o ancora il valutatore potrebbe trovarsi a dover basare il proprio giudizio su un insieme di circostanze senza precedenti. In tali situazioni, l'attività dei valutatori può rivelarsi insolitamente ardua. Sebbene i valutatori dovrebbero essere ancora in grado di formulare un giudizio, è importante che il contesto in cui tale giudizio è formulato sia evidenziato chiaramente.

3 Rapporti

- 3.1 Il requisito principale è che i rapporti di valutazione non siano fuorvianti o tali da creare false impressioni. Il valutatore deve espressamente richiamare l'attenzione (e fornire commenti) su qualsiasi aspetto che possa determinare forti incertezze nella *valutazione* alla

data di valutazione indicata. Tale commento dovrebbe essere incentrato sul rischio relativo alla *valutazione* del bene, e non sul rischio generico di future oscillazioni del mercato o sul rischio intrinseco insito nella previsione di futuri flussi finanziari. Entrambi questi rischi, infatti possono e dovrebbero essere considerati e rispecchiati nell'ambito del processo di valutazione (ad esempio, la *valutazione* di una proprietà a scopo di investimento soggetta a futuri flussi finanziari molto incerti potrebbe comunque essere basata su approfondite informazioni relative a transazioni comparabili coerenti).

- 3.2** Ove sia presente un'incertezza rilevante, sarà di norma espressa in termini qualitativi, indicando il grado di fiducia del valutatore nell'opinione di valore espressa mediante il ricorso a termini o formule appropriate. Questo, di fatto, potrebbe essere l'unico modo realistico per farlo, considerato che le stesse condizioni che determinano l'incertezza della valutazione spesso implicano l'assenza di dati empirici sufficienti a caratterizzare o supportare una stima quantitativa.
- 3.3** Nella gran parte dei casi è inappropriato o inopportuno rispecchiare quantitativamente un'incertezza rilevante nella valutazione, e qualunque tentativo di questo tipo potrebbe apparire contraddittorio. Se in un rapporto è inclusa una misurazione matematica dell'incertezza, è **fondamentale** che il metodo o il modello utilizzato sia adeguatamente spiegato e che qualsiasi eventuale limitazione sia opportunamente evidenziata. In alcune limitate circostanze, potrebbe essere giudicato opportuno fornire un'analisi di sensitività, per illustrare gli effetti che l'oscillazione di tali variabili potrebbe avere sulla *valutazione*, che dovrà essere accompagnata da un adeguato commento esplicativo. È opportuno tenere presente che il rischio intrinseco di qualsiasi tipo di quantificazione è che potrebbe dare un'impressione di precisione con effetti fuorvianti.
- 3.4** In altri casi, ove il valutatore possa ragionevolmente prevedere che circostanze diverse ma ben definite diano luogo a diversi valori, un approccio alternativo potrebbe essere che il valutatore dialoghi con il cliente per considerare *valutazioni* alternative basate su *assunzioni speciali* che rispecchino tali diverse circostanze. Comunque, le *assunzioni speciali* possono essere formulate solo se si possono ragionevolmente considerare realistiche, pertinenti e valide rispetto alle circostanze particolari della *valutazione*. Nei casi in cui, alla luce di circostanze diverse, possano essere formulati diversi valori, tali valori potranno essere indicati separatamente a fronte delle *assunzioni speciali* utilizzate.
- 3.5** Normalmente non è accettabile che un rapporto contenga un avvertimento standard riguardante la certezza della valutazione. Il grado di incertezza di un'opinione è diverso per ogni specifica *valutazione* e l'uso di clausole standard potrebbe sminuire o mettere in dubbio l'autorevolezza dell'opinione fornita. L'obiettivo è includere nel rapporto una consulenza autorevole che sia considerata professionale. Qualsiasi fattore che influisca sul grado di certezza deve essere segnalato in questo contesto.
- 3.6** Fatto salvo quando sia specificamente richiesto, l'espressione dei valori all'interno di un range non rappresenta una buona pratica e normalmente non è considerata una forma di divulgazione accettabile. Nella maggior parte dei casi, il valutatore deve fornire un solo importo per rispettare le richieste del cliente e i *termini dell'incarico*. Analogamente, è decisamente scoraggiato l'uso di termini quali "nell'intorno di", che non è di principio opportuno o adeguato a definire che vi è significativa incertezza, se non vengono forniti anche ulteriori commenti espliciti. Nei casi in cui, alla luce di circostanze diverse, possano essere formulati diversi valori, è preferibile fornire tali valori sulla base di *assunzioni speciali* (vedere il paragrafo 3.4)
- 3.7** Si richiama l'attenzione sul fatto che i principi contabili possono implicare, e spesso implicano, specifici requisiti di informativa rispetto all'incertezza della valutazione, anche ove non ricorrano espressamente a tale terminologia. La conformità a tali requisiti è **obbligatoria** nei casi in cui sono applicabili.

Parte 6: International Valuation Standards

Gli *International Valuation Standards* (IVS) sono riprodotti in versione integrale in questa Parte, per gentile concessione dell'IVS. Sono adottati e applicati nei presenti standard globali RICS dal 31 gennaio 2020, con riferimenti incrociati nelle Parti 3 - 5.

Si rammenta ai *membri RICS* che l'IVSC si riserva il diritto di apportare ulteriori modifiche agli IVS in qualsiasi momento. Qualunque modifica eventualmente apportata in un momento successivo alla presente edizione del Red Book Global dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni illustrate al paragrafo 27 della Parte 1: Introduzione.

Fiducia attraverso gli standard internazionali

RICS sviluppa e regola le più importanti qualifiche professionali e gli standard riconosciuti negli ambiti della valutazione, dello sviluppo e della gestione del real estate, del territorio, delle costruzioni e delle infrastrutture. Il nostro nome è sinonimo di qualità: promuovendo l'utilizzo coerente degli standard assicuriamo la trasparenza del mercato e la crescita dei settori in cui operiamo.

America

America Latina

ricsamericalatina@rics.org

Nord America

ricsamericas@rics.org

APAC

ASEAN

ricsasean@rics.org

Cina (Hong Kong)

ricshk@rics.org

Cina (Shanghai)

ricschina@rics.org

Giappone

ricsjapan@rics.org

Oceania

oceania@rics.org

Asia Meridionale

ricsindia@rics.org

EMEA

África

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlanda

ricsireland@rics.org

Medio Oriente

ricsmiddleeast@rics.org

Regno Unito (RICS HQ)

contactrics@rics.org



[rics.org](https://www.rics.org)