



# Valutazione RICS – Standard globali

Global, Dicembre 2024

In vigore dal 31 gennaio 2025

# Valutazione RICS – Standard globali

Standard professionali RICS, Globali

Dicembre 2024

In vigore dal 31 gennaio 2025

La versione in lingua inglese di Valutazione RICS – Standard globali, pubblicata da RICS, è l'unica versione ufficiale di questi standard e costituirà il riferimento definitivo a fini normativi

Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
Parliament Square  
London  
SW1P 3AD  
[www.rics.org](http://www.rics.org)



No responsibility for loss or damage caused to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the authors or RICS.

ISBN 978 1 78321 563 8

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - dicembre 2024. 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 in essere.

Questo documento si applica a livello globale. Se uno qualsiasi dei requisiti contenuti nel presente documento è in conflitto con i requisiti legali nazionali del Paese o della regione in cui opera il membro regolamentato, tali requisiti legali nazionali hanno la precedenza e devono essere applicati.

# Contents

<b>Parte 1: Introduzione .....</b>	<b>1</b>
<b>Parte 2: Glossario .....</b>	<b>6</b>
Standard e linee guida - spiegazione delle convenzioni di denominazione .....	14
<b>Parte 3: Standard professionali .....</b>	<b>15</b>
<b>PS 1 Conformità agli standard in caso di valutazioni scritte .....</b>	<b>15</b>
1    Applicazione obbligatoria .....	15
2    Conformità all'interno delle società di valutazione .....	17
3    Conformità agli standard internazionali .....	17
4    Conformità a standard di valutazione giurisdizionali o di altro tipo .....	18
5    VPS 1–6 eccezioni .....	19
6    Deroghe .....	23
7    Regolamentazione: monitoraggio della conformità ai presenti standard globali .....	24
8    Applicazione a membri di altre associazioni professionali di valutatori .....	24
<b>PS 2 Etica, competenza, obiettività e divulgazioni .....</b>	<b>25</b>
1    Standard etici e professionali .....	25
2    Qualifiche dei membri RICS .....	26
3    Indipendenza, obiettività, riservatezza, identificazione e gestione dei conflitti d'interesse .....	27
4    Mantenimento di una rigorosa separazione tra consulenti .....	30
5    Dichiarazioni nel caso delle valutazioni d'interesse pubblico o consultate da terzi .....	31
6    Revisione di una valutazione .....	37
7    Responsabilità della valutazione .....	38
<b>Parte 4: Standard tecnici e di performance di valutazione .....</b>	<b>40</b>
<b>VPS 1 Termini dell'incarico (scope of work) .....</b>	<b>40</b>
1    Principi generali .....	40
2    Formato dei termini dell'incarico .....	41
3    Termini dell'incarico (scope of work) .....	41
<b>VPS 2 Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali .....</b>	<b>54</b>
1    Basi di valore .....	54
2    Principi generali .....	54

3	Basi di valore .....	55
4	Valore di mercato .....	56
5	Canone di mercato .....	57
6	Valore di investimento .....	58
7	Fair value .....	58
8	Costi della transazione .....	59
9	Assunzioni .....	59
10	Assunzioni speciali .....	60
11	Valutazioni che riflettono una limitazione corrente o prevista alla commerciabilità e vendite forzate .....	62
12	Assunzioni e assunzioni speciali relative a proiezioni di valore e alla consulenza sul rischio immobiliare .....	64
<b>VPS 3</b>	<b>Approcci e metodi di valutazione .....</b>	<b>65</b>
<b>VPS 4</b>	<b>Sopralluoghi, indagini e annotazioni .....</b>	<b>67</b>
1	Sopralluoghi e indagini .....	67
2	Aggiornamento della valutazione di immobili precedentemente valutati senza un nuovo sopralluogo .....	69
3	Tracciabilità della valutazione .....	70
<b>VPS 5</b>	<b>Modelli di valutazione .....</b>	<b>72</b>
<b>VPS 6</b>	<b>Rapporti di valutazione .....</b>	<b>73</b>
1	Principi generali .....	73
2	Contenuti del rapporto .....	74
<b>Parte 5: Linee Guida applicative .....</b>	<b>88</b>	
<b>VPGA 1</b>	<b>Valutazioni per rendiconti economico-finanziari .....</b>	<b>88</b>
1	Ambito di applicazione .....	88
2	Introduzione .....	88
3	Conformità agli standard di valutazione .....	89
4	Guida a determinati IFRS .....	91
<b>VPGA 2</b>	<b>Valutazioni a fini di finanziamento .....</b>	<b>102</b>
1	Ambito di applicazione .....	102
2	Introduzione .....	102
3	Indipendenza, obiettività e conflitti d'interesse .....	103
4	Accettazione dell'incarico e dichiarazioni .....	103
5	Base di valore e assunzioni speciali .....	105
6	Rapporti e dichiarazioni .....	106

<b>VPGA 3 Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie .....</b>	<b>109</b>
1    Ambito di applicazione .....	109
2    Introduzione .....	109
3    Oggetto e termini dell'incarico .....	109
4    Aziende e partecipazioni finanziarie .....	110
5    Informazioni .....	113
6    Indagini ai fini della valutazione .....	113
7    Approcci e metodi di valutazione .....	115
8    Rapporti .....	120
9    Riservatezza .....	121
<b>VPGA 4 Valutazione di proprietà adibite ad attività commerciali (trade related properties) .....</b>	<b>122</b>
1    Introduzione .....	122
2    Termini utilizzati nella presente VPGA .....	124
3    Metodo di valutazione basato sul profitto .....	126
4    Assunzioni speciali utilizzate nella valutazione .....	127
5    Approccio di valutazione per un'entità operativa completamente attrezzata .....	128
6    Valutazione del potenziale commerciale .....	128
7    Approccio di valutazione per una proprietà attualmente non utilizzata per una attività commerciale .....	130
8    Ripartizione .....	130
9    Valutazioni a fini di investimento .....	131
10    Questioni legali e normative, compresi gli ESG .....	132
<b>VPGA 5 Valutazione di impianti e macchinari (incluse le infrastrutture) .</b>	<b>133</b>
1    Ambito di applicazione .....	133
2    Introduzione .....	133
3    Impianti e macchinari inclusi nelle valutazioni degli immobili .....	135
4    Sopralluoghi, indagini e annotazioni .....	135
5    Impianti e macchinari e altri tipi di beni .....	136
6    Impianti e macchinari oggetto di prestiti finanziari, leasing e contratti accessori .....	136
7    Considerazioni chiave .....	137
8    Normative .....	139
9    Approcci e metodi di valutazione .....	139
<b>VPGA 6 Valutazione di beni immateriali .....</b>	<b>143</b>
1    Ambito di applicazione .....	143

2	Introduzione .....	143
3	Termini dell'incarico .....	144
4	Concetti di valutazione .....	145
5	Due diligence in ambito di valutazione .....	146
6	Approcci di valutazione .....	147
7	Tecniche di attualizzazione dei flussi di cassa (DCF) .....	149
8	Rapporti .....	151
9	Riservatezza .....	152
<b>VPGA 7</b>	<b>Valutazione di oggetti d'antiquariato e opere d'arte .....</b>	<b>153</b>
1	Introduzione e ambito di applicazione .....	153
2	Termini dell'incarico .....	154
3	Identificazione del mercato .....	154
4	Sopralluogo, ricerca e analisi .....	155
5	Metodi di valutazione e relative applicazioni .....	156
6	Rapporti .....	158
<b>VPGA 8</b>	<b>Valutazione di immobili .....</b>	<b>160</b>
1	Sopralluogo .....	160
2	Indagini e assunzioni .....	161
3	Sostenibilità e questioni environmental, social and governance (ESG) .....	163
<b>VPGA 9</b>	<b>Valutazione portafogli e gruppi di attività .....</b>	<b>171</b>
1	Ambito di applicazione .....	171
2	Finalità della valutazione .....	171
3	Esempi .....	173
<b>VPGA 10</b>	<b>Incertezza nella valutazione (Material Valuation Uncertainty) ..</b>	<b>174</b>
1	Ambito di applicazione .....	174
2	Esempi .....	174
3	Rapporti .....	175
4	Eliminazione delle dichiarazioni di Material Valuation Uncertainty .....	177
<b>VPGA 11</b>	<b>Rapporto con gli auditor .....</b>	<b>179</b>
1	Ambito di applicazione .....	179
2	Il ruolo dell'auditor indipendente .....	180
3	Il valutatore come esperto del management .....	180
4	Il valutatore come esperto dell'auditor .....	181
5	Le richieste dell'auditor e la risposta del valutatore .....	182

# Parte 1: Introduzione

## Obiettivi generali

1 Uniformità, accuratezza, obiettività e trasparenza nella *valutazione* sono requisiti fondamentali per poter ottenere e mantenere la fiducia dei soggetti interessati. È indispensabile che chi effettua le *valutazioni* possegga 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 Incentrata sull'implementazione pratica, questa edizione degli *Standard globali di valutazione RICS* (Red Book Global Standards), applica i più recenti standard internazionali e li integra con altri requisiti e con linee guida sulle best practice. Combinati insieme, essi forniscono i più alti livelli di garanzia per promuovere e mantenere la fiducia del pubblico nella professionalità e nella qualità delle valutazioni.

3 Questa edizione adotta e applica gli *International Valuation Standards* (IVS) pubblicati dall'[International Valuation Standards Council \(IVSC\)](#). Gli IVS includono requisiti obbligatori che *devono* essere rispettati per poter dichiarare che una *valutazione* è stata eseguita in conformità ad essi. Le modifiche rispetto all'ultima edizione includono:

- un glossario aggiornato che chiarisce l'allineamento con gli IVS
- un ordinamento rivisto dei VPS perché corrispondano agli IVS e
- un nuovo [VPS 5](#) che tratta dei *modelli di valutazione* per allinearsi con gli IVS.

4 Gli IVS sono la versione approvata dall'IVSC Standards Board con efficacia dal 31 gennaio 2025.

5 Si rammenta ai membri RICS che l'IVSC si riserva il diritto di apportare ulteriori modifiche agli IVS in qualsiasi momento. Qualunque modifica apportata in un momento successivo ai Red Book Global Standards dovrà essere effettuata in conformità con i paragrafi 21-22 citati qui sotto.

6 I Red Book Global Standards rientrano nel quadro più ampio del [codice deontologico RICS](#) (Rules of Conduct) e di standard professionali che riguardano etica, competenze e condotta, ivi inclusi i requisiti esplicativi 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](#).

7 La conformità a standard professionali, tecnici e di performance è rafforzata da un consolidato processo di regolamentazione e, ove necessario, applicazione, e attraverso un sistema di registrazione dei valutatori (RICS Valuer Registration). Ciò consente ai membri RICS e alle *società di valutazione regolate da RICS* di collocarsi fra i principali fornitori globali di *valutazioni* conformi agli standard IVS.

## Ambito di applicazione

### Dal punto di vista del valutatore

8 Per i membri e le società di valutazione *regolate da RICS*, i presenti standard globali definiscono regole procedurali e linee guida che:

- a impongono ai singoli valutatori e 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 nei singoli casi
- b prescrivere un formato specifico per i rapporti di valutazione: fermo restando il rispetto dei requisiti obbligatori 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 IVS. Inoltre, promuovono e mantengono un elevato livello di fiducia del pubblico fornendo garanzie su:

- a uniformità nell'approccio di *valutazione*, con una migliore comprensione del processo valutativo e 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 certezza e chiarezza in merito a:
  - i *termini dell'incarico (scope of work)*, inclusi gli aspetti significativi da valutare e le informazioni da divulgare
  - ii la *base di valore*, inclusa qualsiasi *assunzione*, *assunzione speciale* o considerazione significativa di cui tenere conto
- e accuratezza 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*.

## Struttura e status

11 I Red Book Global Standards sono raggruppati in sei Parti distinte, come spiegato in dettaglio nei paragrafi da 12 a 17 qui di seguito. [Le Parti 3 e 4](#) riguardano aspetti relativi agli incarichi di *valutazione* in generale, mentre la [Parte 5](#) si riferisce a specifiche applicazioni di *valutazione*. Le parti 3 e 4 contengono il materiale obbligatorio, sottolineato dall'uso del termine in grassetto "deve", mentre la parte 5 contiene il materiale consultivo, che comprende raccomandazioni di best practice indicate con il termine "dovrebbe" e questioni facoltative con termini quali "potrebbe". Ulteriori dettagli sono contenuti negli standard e nelle linee guida sulle convenzioni di denominazione nella [Parte 2](#).

## 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. Definiscono i parametri per la conformità ai Red Book Global Standards, tra cui:

- adozione degli IVS,
- specificazione dei requisiti normativi RICS associati, e
- chiarimenti su come applicare in dettaglio il [codice deontologico RICS](#) (Rules of Conduct) quando i membri intraprendono un lavoro di *valutazione*.

Comprendono:

- PS 1 – Conformità agli 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 requisiti specifici di carattere **obbligatorio** (salvo diversa indicazione) e le relative linee guida per l'implementazione, con l'obiettivo di fornire una *valutazione* conforme agli IVS. Comprendono:

- VPS 1 – Termini dell'incarico (scope of work)
- VPS 2 – Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali
- VPS 3 – Metodi e approcci di valutazione
- VPS 4 – Sopralluoghi, indagini e annotazioni
- VPS 5 – Modelli di valutazione
- VPS 6 – Rapporti di valutazione

14 L'ordine attuale dei VPS corrisponde a quello degli IVS, adottati e applicati nei 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. Queste 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 IVS e dei presenti standard globali che rivestono carattere obbligatorio. Tali riferimenti rispondono allo scopo di aiutare i membri RICS a identificare materiali pertinenti allo incarico di *valutazione* di cui si stanno occupando.

17 Le VPGA comprendono:

- VPGA 1 – Valutazioni per rendiconti economico-finanziari
- VPGA 2 – Valutazioni a fini di finanziamento
- VPGA 3 – Valutazione di aziende e partecipazioni finanziarie
- VPGA 4 – Valutazione di proprietà adibite ad attività commerciali (trade related properties)
- VPGA 5 – Valutazione di impianti e macchinari (incluse le infrastrutture)
- VPGA 6 – Valutazione di beni immateriali
- VPGA 7 – Valutazione di oggetti d'antiquariato e opere d'arte
- VPGA 8 – Valutazioni immobiliari
- VPGA 9 – Valutazione portafogli e gruppi di attività
- VPGA 10 – Incertezza nella valutazione (Material Valuation Uncertainty)
- VPGA 11 – Rapporto con gli auditor

## Standard nazionali o giurisdizionali

18 Per le giurisdizioni con un'alta concentrazione di membri RICS che effettuano *valutazioni* e/o con particolari esigenze normative, RICS potrebbe anche pubblicare - separatamente, ma a complemento di questi standard globali - degli standard professionali nazionali e delle informazioni pratiche (comunemente denominati supplementi nazionali, guide per le giurisdizioni, Standard di Valutazione dell'Associazione Nazionale o Applicazione della Valutazione RICS: Standard Professionali) relativi all'applicazione in singole giurisdizioni di questi standard, e che in genere contribuiscono alla loro interpretazione nei contesti locali. Sempre assicurando il rispetto degli standard internazionali applicabili, questi supplementi sono concepiti per soddisfare specifici requisiti di legge o normativi in tali giurisdizioni. La creazione e il mantenimento degli standard nazionali sono a discrezione di RICS e sono

soggetti al suo processo di governance. La conformità agli standard giurisdizionali locali è trattata in maniera più approfondita nel [PS 1](#).

## Data di entrata in vigore e modifiche

19 La presente edizione entra in vigore il 31 gennaio 2025 e si applica 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.

20 Il testo definitivo dei Red Book Global Standards a una data specifica è sempre quello reperibile sul [sito RICS](#). Chiunque utilizzi la presente pubblicazione dovrà preoccuparsi di tenere in debito conto eventuali modifiche pubblicate successivamente.

21 Il contenuto dei presenti standard è oggetto di costante revisione e qualsiasi modifica o aggiunta sarà pubblicata come e quando necessario. Tali modifiche, inclusa la data di entrata in vigore di tali modifiche, saranno segnalate ai membri RICS tramite i canali di comunicazione digitale RICS in uso.

22 Quando le modifiche possono avere un effetto significativo, nella maggior parte dei casi verranno sottoposte a consultazione pubblica e l'accesso alla bozza di consultazione sarà facilitato dal sito di RICS. Il feedback sulle bozze di consultazione sarà preso in considerazione dal Global Valuation Standards Expert Working Group e dalla governance RICS appropriata, tra cui il [Knowledge and Practice Committee](#) e lo [Standards and Regulation Board](#), che daranno l'approvazione finale per qualsiasi modifica.

# Parte 2: Glossario

Il presente glossario definisce i vari termini che, nell'ambito di questi standard globali, rivestono un significato speciale o specifico, o per i quali è necessario un chiarimento in merito all'allineamento con gli International Valuation Standards (IVS) o altri standard pertinenti. 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, sarà contrassegnato dal *corsivo*.

Si richiama l'attenzione dei membri sul glossario degli IVS, che contiene ulteriori definizioni specifiche per aiutare la comprensione e l'applicazione degli IVS. Questo include 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 in questo glossario. I singoli standard IVSC includono inoltre definizioni specifiche attinenti al singolo IVS, alle quali i membri dovranno fare riferimento se necessario.

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

Termine	Definizione
<b>Assunzione</b>	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto di 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 <i>valutazione</i> .
<b>Base di valore</b>	Le premesse fondamentali su cui si basano o si baseranno i valori riportati (esempi sono inclusi nell'IVS 102, paragrafo 20 e nell'IVS 102, Base di valore: Appendice).
<b>Approccio basato sul costo</b>	Un approccio che fornisce un'indicazione del valore utilizzando il principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
<b>Data del rapporto</b>	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
<b>Data della valutazione</b>	Vedere <i>data di valutazione</i> .
<b>Deroga</b>	La consulenza fornita da un valutatore che è contraria a una disposizione specifica contenuta nei VPS 1–6, la quale non è obbligatoria nel contesto o nella giurisdizione di riferimento né rientra nelle eccezioni specifiche del <a href="#">PS 1, sezione 5</a> (vedere <a href="#">PS 1, sezione 6</a> ).

Termine	Definizione
<b>Costo di sostituzione deprezzato (DRC)</b>	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.
<b>Valore equo</b>	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 102, paragrafo A30).
<b>Environmental, social and governance (ESG)</b>	<p>I criteri che insieme stabiliscono il contesto di riferimento per la valutazione dell'impatto della <i>sostenibilità</i> e delle pratiche etiche, della performance finanziaria o delle operazioni di un'azienda, di un'attività o di una passività. L'<i>ESG</i> comprende tre pilastri: <i>environmental, social and governance</i>, tutti elementi che possono avere un impatto collettivo sulla performance, sui più ampi mercati e sulla società (glossario IVS).</p> <p>La definizione di cui sopra evidenzia che, sebbene l'<i>ESG</i> possa riferirsi a società e investitori, i fattori legati all'<i>ESG</i> sono utilizzati anche per descrivere le caratteristiche e, se pertinente, il funzionamento di singoli asset e di gruppi di attività. Il termine viene utilizzato in tutti i presenti standard in questo contesto.</p> <p>Vedere anche <i>sostenibilità</i>. Entrambi i termini sono utilizzati congiuntamente in questi standard; tuttavia, l'<i>ESG</i> è lo strumento di valutazione e il contesto di riferimento, mentre la <i>sostenibilità</i> è l'obiettivo e/o il risultato.</p>
<b>Valutatore esterno</b>	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.
<b>Fair value</b>	"Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespote o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione". (IFRS 13.) Potrebbero esistere altre definizioni.
<b>Rendiconti economico-finanziari</b>	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.
<b>Società di valutazione</b>	La <i>società di valutazione</i> o l'organizzazione per la quale il membro lavora, o tramite la quale il membro svolge la propria attività.

Termine	Definizione
<b>Avviamento</b>	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. Gli aspetti dell' <i>avviamento</i> possono variare a seconda dell'uso previsto della <i>valutazione</i> (vedere <a href="#">IVS 210, paragrafo 20.09</a> ).
<b>Approccio basato sul reddito</b>	Un approccio che fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un unico valore corrente.
<b>Sopralluogo</b>	La visita di una proprietà o il <i>sopralluogo</i> 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 <i>immobile</i> , ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di " <i>sopralluogo</i> ".
<b>Beni immateriali</b>	Beni non monetari che possiedono un proprio valore economico. Non hanno sostanza fisica, ma garantiscono diritti e/o privilegi economici al loro possessore.
<b>Valutatore interno</b>	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 <a href="#">PS 2, sezione 3</a> , ma in determinati tipi di incarico può non essere sempre in grado di soddisfare gli ulteriori criteri di indipendenza previsti, ad esempio, dallo standard <a href="#">PS 2, paragrafo 3.4</a> .
<b>Principi contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS)</b>	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.
<b>Proprietà a scopo di investimento</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• per l'uso nella produzione o fornitura di beni o servizi, oppure per fini amministrativi, o</li> <li>• per la vendita come attività ordinaria dell'azienda.</li> </ul>

Termine	Definizione
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 102, paragrafo A40).
Approccio basato sul mercato	Un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
Canone di mercato	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, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 102, paragrafo A20).
Valore di mercato	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 entrambi interessati ad una transazione a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 102, paragrafo A10).
Valore complementare / Valore sinergico	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.
Beni mobili	<p>Attività (o passività) che non sono permanentemente fissate a terreni o fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ivi compresi</b>, 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</li> <li>• <b>sono esclusi</b> impianti fissi e accessori per l'attività commerciale, <i>impianti e macchinari</i>, aziende o partecipazioni finanziarie, e <i>beni immateriali</i>.</li> </ul> <p>I confini tra queste categorie non sono sempre facili da definire e i criteri usati possono variare a seconda dello specifico settore di mercato, della finalità della <i>valutazione</i> e dei criteri contabili applicabili a livello nazionale e internazionale.</p> <p>In particolare, il termine <i>beni mobili</i> è utilizzato per indicare <i>impianti e macchinari</i> (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.</p>

Termine	Definizione
<b>Impianti e macchinari (incluse le infrastrutture)</b>	<p>Questi possono essere suddivisi nelle seguenti categorie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Impianti:</b> 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 costituiscono gruppi dedicati.</li> <li>• <b>Macchinari:</b> macchine singole, o un insieme o una flotta o un sistema di macchine/tecnologie configurate (ivi inclusi 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).</li> <li>• <b>Attrezzature:</b> 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.</li> <li>• <b>Infrastrutture:</b> insieme di beni, sistemi e strutture dedicati a un requisito specifico del processo di produzione; ciò può includere una quantità significativa di diverse attrezzature, opere civili, miglioramenti del territorio e strutture.</li> </ul>
<b>Finalità della valutazione/scopo della valutazione</b>	<p>La o le ragioni per cui viene effettuata una <i>valutazione</i>. Ai fini di questi standard, è sostanzialmente equivalente al termine "uso previsto" definito dall'IVS.</p>
<b>Immobile</b>	<p>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.)</p>
<b>Annotazioni / tracciabilità della valutazione/ documentazione</b>	<p>Un'informazione che viene conservata, sia come documento digitale che come copia fisica. Nell'IVS si intendono, in contesti diversi, i dati, gli input e la documentazione. La documentazione relativa ai dati e agli input è trattata nell'IVS 104, paragrafo 50.</p>

Termine	Definizione
<b>Regolata da RICS (società di valutazione regolata da RICS)/ Registrato presso RICS</b>	Una <i>società di valutazione</i> o un individuo che sia <i>registrata/o</i> presso RICS e soggetta/o alla sua regolamentazione.
<b>Valutatore responsabile</b>	Uno specifico valutatore che si assume la responsabilità della <i>valutazione</i> ed è adeguatamente qualificato (secondo la definizione del <a href="#">PS 2, paragrafo 2.1</a> ).
<b>Assunzione speciale</b>	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> . In alcune giurisdizioni si parla anche di condizioni ipotetiche.
<b>Acquirente speciale</b>	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.
<b>Valore speciale</b>	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
<b>Proprietà specializzata</b>	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.
<b>Sostenibilità</b>	<p>Operare senza uno sfruttamento eccessivo di risorse o senza produrre effetti dannosi.</p> <p>Ciò include questioni quali (a titolo esemplificativo) l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere, e la responsabilità personale e collettiva che possono avere o hanno un impatto sulla <i>valutazione</i>.</p> <p>Vedere anche <i>environmental, social and governance (ESG)</i>. Entrambi i termini sono utilizzati congiuntamente in questi standard; tuttavia, l'<i>ESG</i> è lo strumento di valutazione e il contesto di riferimento, mentre la <i>sostenibilità</i> è l'obiettivo e/o il risultato.</p>
<b>Termini dell'incarico (o oggetto dell'incarico)</b>	Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS 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' <a href="#">IVS 101, paragrafo 10.01</a> .
<b>Terzi</b>	Qualsiasi soggetto, oltre al cliente, che può avere un interesse nella <i>valutazione</i> o nel suo esito.

Termine	Definizione
<b>Proprietà adibita ad attività commerciale (trade related property)</b>	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.
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.
<b>Valutazione</b>	<p>Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se sono formulate in forma scritta, tutte le <i>valutazioni</i> espresse da membri RICS sono soggette come minimo ad alcuni dei requisiti inclusi nei Red Book Global Standards – senza eccezioni (<a href="#">PS 1, paragrafo 1.1</a>).</p> <p>Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i>, una <i>valutazione</i> sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello <i>scopo della valutazione</i>.</p> <p>Gli IVS definiscono la <i>valutazione</i> come un processo: "L'atto o il processo di formazione di una conclusione su un valore a una data di valutazione, preparato in conformità con gli IVS".</p>
<b>Data di valutazione</b>	La data a cui è riferita la valutazione. La <i>data di valutazione</i> dovrebbe includere anche l'orario a cui si riferisce se il valore di quel tipo di attività può cambiare in modo significativo nel corso di un solo giorno.
<b>Modello di valutazione</b>	L'implementazione quantitativa di un metodo che, in tutto o in parte, converte gli input in output utilizzati per il calcolo del valore.
<b>Revisione di un processo valutativo</b>	Una parte o l'intera <i>revisione della valutazione</i> (vedi definizione sotto) che riguarda la conformità agli IVS e/o la conformità ai Red Book Global Standards.
<b>Revisione di una valutazione</b>	<p>Nel glossario IVS si parla di <i>revisione del processo di valutazione</i>, di <i>revisione del valore</i> o di entrambi.</p> <p>L'IVS 101 conferma che una <i>revisione di valutazione</i> non è una <i>valutazione</i> e che l'oggetto dell'incarico deve indicare se si tratta di una <i>revisione del processo di valutazione</i> o di una <i>revisione del valore</i>, o di entrambe. Tuttavia, l'IVS 106, paragrafo 40.02, precisa che se un valore viene fornito come parte della <i>revisione del valore</i>, allora si tratta di una <i>valutazione</i>.</p>

Termine	Definizione
<b>Revisione del valore</b>	Una parte o l'intera <i>revisione della valutazione</i> (vedi definizione sotto). Il glossario IVS definisce una <i>revisione del valore</i> come un'analisi effettuata dal valutatore che applica gli IVS per valutare e fornire un parere sul valore determinato da un altro valutatore. Questo non include un parere sul processo di <i>valutazione</i> . L'IVS 101 precisa che una <i>revisione del valore</i> riguarda la ragionevolezza del valore.
<b>Worth</b>	Vedere <i>valore di investimento</i> .

## Standard e linee guida - spiegazione delle convenzioni di denominazione

Descrizione	Stato	Include	Osservazioni
<b>Standard</b>	Di carattere obbligatorio	<p>Gli International Valuation Standards (IVS) obbligatori, così come sono 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>	<p>Nei Red Book Global Standards, RICS adotta e applica gli IVS, citati in riferimenti incrociati in tutto il testo.</p> <p>I membri <b>devono</b> rispettare uno standard professionale RICS.</p> <p>Gli standard includono requisiti obbligatori, che utilizzano la parola "deve" e che devono essere rispettati.</p>
<b>Linee guida</b>	Di carattere consultivo	<p>Le linee guida applicative di valutazione globali di RICS – contrassegnate dal prefisso VPGA.</p>	<p>Le linea guida VPGA hanno carattere consultivo e non obbligatorio. Tuttavia, richiamano l'attenzione dei membri RICS (ove opportuno) ai materiali obbligatori corrispondenti contenuti in altre sezioni dei Red Book Global Standards, ivi inclusi gli IVS corrispondenti.</p> <p>Le linee guida includono le migliori pratiche raccomandate (best practice), che utilizzano la parola "dovrebbe". Si riconosce che possono esistere alternative accettabili alle best practice per ottenere lo stesso risultato o un risultato migliore.</p>

Nei procedimenti normativi o disciplinari, RICS terrà conto degli standard professionali pertinenti per decidere se un membro RICS o una *società di valutazione regolata da RICS* ha agito in modo appropriato e con ragionevole competenza. È inoltre possibile che, nel corso di qualsiasi procedimento legale, un giudice, un'autorità decisionale o un organo equivalente tenga conto degli standard professionali RICS.

RICS pubblica anche separatamente standard professionali e informazioni pratiche relative a specifici argomenti specialistici e/o a singole giurisdizioni.

# Parte 3: Standard professionali

## PS 1 Conformità agli standard in caso di valutazioni scritte

Tutti i membri RICS che redigono *valutazioni* scritte, sia a titolo individuale, sia per conto di una *società di valutazione, regolata da RICS* oppure no, **devono** agire in conformità agli standard obbligatori di seguito illustrati.

I membri RICS **devono** inoltre rispettare i requisiti del RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

### 1 Applicazione obbligatoria

1.1 La conformità ai [PS 1](#), [PS 2](#) e [VPS](#) all'interno di questi standard globali è obbligatoria per qualsiasi membro RICS o qualsiasi *società regolata da RICS* che si occupi di intraprendere o supervisionare servizi di *valutazione* attraverso consulenze di *valutazione* scritte, salvo che per le eccezioni ai [VPS](#) di cui al [PS 1 sezione 5](#).

1.2 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, *valutazioni* all'interno della propria organizzazione, così come coloro che firmano, per supervisione o garanzia, ma non eseguono, *valutazioni* 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 1.8).

1.3 L'IVS 105, che tratta della selezione e dell'utilizzo dei *modelli di valutazione* da impiegare nel processo di *valutazione*, afferma che "nessun modello che non preveda l'applicazione del giudizio professionale da parte del valutatore, ad esempio un modello di valutazione automatizzato (AVM), può produrre una valutazione conforme agli IVS". Perciò, l'output di un AVM che non sia stato sottoposto all'applicazione del giudizio professionale di un valutatore non è conforme a questi standard. La realizzazione di una *valutazione* basata in tutto o in parte sull'esito di uno o più di questi elementi:

- un modello di valutazione automatizzato (AVM)
- uno strumento di *modellazione* della *valutazione* o un software di calcolo della *valutazione*

- un software per i processi di *valutazione* o uno strumento di automazione dei modelli
- un modello e/o un processo assistito o prodotto dall'intelligenza artificiale (AI)

o i loro equivalenti è considerata una *valutazione* scritta ai fini dei presenti principi solo se è stata sottoposta all'ulteriore applicazione del giudizio professionale da parte di un valutatore, che **deve** essere applicato in conformità ai requisiti obbligatori dei presenti principi.

**1.4** L'uso di IA open source e/o disponibile in commercio non è vietato, a condizione che si tenga conto del giudizio professionale, dei *termini dell'incarico*, delle indagini, dei rapporti e delle *annotazioni* in modo appropriato e proporzionato, considerando:

- riservatezza
- proprietà intellettuale
- verifica dei dati e degli input
- valutazione appropriata e giudizio professionale in relazione ad ogni processo e/o output del modello (vedere anche 1.3 sopra)
- trasparenza nei confronti dell'utente o degli utenti cui è destinata la *valutazione* e
- tutte le altre questioni etiche, tecniche e legali a cui si fa riferimento in questi standard.

**1.5** L'uso di dati provenienti da qualche forma di raccolta automatica di dati, come ad esempio, ma non solo, strumenti di scraping (software programmati per setacciare database pubblici ed estrarre informazioni) e interfacce di programmi applicativi (API) è di norma accettabile, nel rispetto dei punti 1.3 e 1.4 di cui sopra, della riservatezza, del giudizio professionale, dei diritti di proprietà intellettuale e della verifica.

**1.6** Si può ricorrere a un'organizzazione specializzata o di assistenza per una qualsiasi delle attività o delle operazioni di cui ai paragrafi 1.3-1.5; vedere IVS 104 Dati e input, sezione 20.

**1.7** 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 1.2.

**1.8** 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 nei presenti standard. 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 membro RICS 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. In tutte le giurisdizioni, i membri RICS 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 l'attuale edizione [Surveyors acting as expert witnesses di RICS](#).

1.9 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 Laddove il membro RICS contribuisca a una *valutazione*, si dovrà fare riferimento anche allo standard [PS 2, sezione 2](#).

## 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. Gli IVS sono in vigore dal 31 gennaio 2025.

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 6, paragrafo 2.2\(k\)](#). Negli altri casi, si potrà ricorrere alla clausola di conferma generale di cui al [VPS 1](#) e [VPS 6](#), in cui si conferma che la *valutazione* sarà/è stata condotta in conformità ai Red Book Global Standards (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.

### International Ethics Standards (IES)

3.4 RICS è membro di un'associazione internazionale di organizzazioni professionali che sviluppano e implementano degli standard etici riconosciuti a livello globale applicabili alle proprietà e ai relativi servizi professionali, nota come [International Ethics Standards Coalition \(IESC\)](#). Gli standard globali inclusi in questa edizione sono coerenti con gli IES del 2021 e prevedono ulteriori requisiti più specifici che tutti i membri RICS **devono** rispettare. Gli IES non sostituiscono i principi del [codice deontologico RICS](#), obbligatori per i membri RICS e per le società *di valutazione regolate da RICS*.

### International Property Measurement Standards (IPMS)

3.5 RICS fa parte anche della coalizione internazionale di organizzazioni professionali che sviluppano e implementano standard coerenti e trasparenti di misurazione *immobiliare*. Laddove i membri RICS intraprendano *valutazioni immobiliari*, devono tenere conto degli [International Property Measurement Standards \(IPMS\)](#), ove applicabili.

## 4 Conformità a standard di valutazione giurisdizionali o di altro tipo

4.1 È possibile che ad un membro RICS e/o ad una società *di valutazione regolata da RICS* venga richiesto di fornire *valutazioni* conformi a standard di *valutazione* diversi da quelli illustrati nei Red Book Global Standards. Ciò si verifica normalmente in relazione a specifici requisiti applicabili nelle singole giurisdizioni. I membri RICS e le società *di valutazione regolate da RICS* possono attenersi a tali requisiti, che potrebbero utilizzare una *base di valore* non inclusa nella [VPS 2](#). In questi casi è **necessario** includere nei *termini dell'incarico* e nel rapporto una dichiarazione in cui si affermi che gli standard di *valutazione* specificati sono stati rispettati. La *base di valore* adottata, e la sua definizione, **deve** inoltre essere inclusa nei *termini dell'incarico* e nel rapporto.

4.2 Se la conformità a standard di *valutazione* diversi da quelli previsti dai Red Book Global Standards è obbligatoria nella giurisdizione interessata, ad esempio a causa di requisiti di legge, normativi o di altre autorità, ciò non impedisce di dichiarare che la *valutazione* è stata effettuata in conformità ai Red Book Global Standards. Si ricorda ai Membri RICS che, se sono formulate in forma scritta, tutte le consulenze valutative espresse da membri RICS sono soggette come minimo ai requisiti dei Red Book Global Standards ([PS 1, paragrafo 1.1](#)) – senza eccezioni.

4.3 RICS potrebbe pubblicare supplementi nazionali agli standard inclusi nei Red Book Global Standards 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 ad altri standard di *valutazione* è comunque subordinata ai requisiti obbligatori di [PS 1](#) e [PS 2](#), che i membri RICS **devono** sempre osservare.

## 5 VPS 1-6 eccezioni

5.1 I [PS 1](#) e [PS 2](#) sono obbligatori e si applicano in tutti i casi in cui i membri RICS forniscono una consulenza *valutativa* in forma scritta (vedere [Introduzione paragrafo 12](#) e [PS 1 paragrafo 6.1](#)). Analogamente, quando una consulenza *valutativa* è espressa esclusivamente in forma verbale, devono comunque essere osservati nella massima misura possibile gli standard dei Red Book Global Standards ([PS 1, paragrafo 1.8](#)).

5.2 Tuttavia, vi sono particolari categorie, fasi o aspetti dell'attività di *valutazione* in cui l'applicazione obbligatoria dei **VPS 1-6** può risultare inadatta o inappropriata (vedere [PS 1, paragrafo 5.4](#)). Per quanto non obbligatorio nei suddetti casi, l'adozione degli standard pertinenti è comunque incoraggiata per quanto possibile.

5.3 Qualora i **VPS 1-6** non vengano rispettati, i membri RICS **non devono** dichiarare che la *valutazione* è stata condotta in conformità agli IVS. Tuttavia, possono affermare che è stata eseguita in conformità ai Red Book Global Standards, con alcune eccezioni.

5.4 Le circostanze in cui i **VPS 1-6** non sono di applicazione obbligatoria sono le seguenti.

a Il membro RICS stia svolgendo un servizio di brokeraggio o mediazione relativo alla vendita o all'acquisizione di uno o più beni.

In questo caso, si applica l'edizione attuale dei [Principi di mediazione e gestione immobiliare](#) di RICS. Questa eccezione è applicabile ai pareri valutativi forniti in previsione o nel corso di un incarico di mediazione/brokeraggio per la vendita o l'acquisizione di un interesse in una o più attività e/o passività. Inoltre, comprende la consulenza sull'opportunità di fare o accettare una determinata offerta. Tuttavia, l'eccezione non riguarda le consulenze che includono una *valutazione*.

b Viene fornita una consulenza *valutativa* espressamente in preparazione, oppure nel corso, di negoziazioni o di vertenze giudiziarie, anche quando il valutatore agisce per conto di altri, rappresentandone gli interessi o le esigenze.

L'eccezione relativa alle negoziazioni riguarda le consulenze *valutative* prestate in merito al possibili risultato di negoziazioni in corso o imminenti, oppure la richiesta di importi 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, sottponendo 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
- le circostanze precise in cui a un membro RICS (non necessariamente solo a un valutatore) può essere chiesto di consigliare un cliente sull'acquisizione o la vendita di un immobile o di avviare una trattativa per conto del suo cliente variano ampiamente. Può trattarsi di un incarico "passivo", in cui il membro RICS si limita a offrire una consulenza professionale, o di un incarico "attivo", in cui il membro RICS fornisce una consulenza iniziale e agisce per il cliente anche nell'evento successivo. In ogni caso, i **VPS 1-6** si applicheranno a tutte le consulenze *valutative* fornite per iscritto dai membri RICS.

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 ai Red Book Global Standards
- 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.

**c** Agire o prepararsi ad agire come perito.

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 all'attuale edizione del [Surveyors acting as expert witnesses](#) di RICS.

**d** Svolgere funzioni statutarie.

Le funzioni legali sono molto spesso, anche se non sempre, svolte da valutatori impiegati dal governo, da un'autorità pubblica o da un'agenzia autorizzata dal governo e comportano l'esercizio o l'applicazione della legge. Tuttavia, il fatto che un valutatore possa essere impiegato nel settore pubblico o che agisca per un cliente del settore pubblico non significa che tutto il lavoro svolto da quel valutatore comporti l'esercizio di una funzione legale: in molti casi non è così. In assenza di una legislazione che specifichi e definisca un ruolo o una funzione specifici e di una nomina esplicita di un individuo per svolgerli, l'eccezione non si applica.

A titolo esemplificativo (e non a titolo esaustivo), l'eccezione della "funzione statutaria" non si applica a:

- le *valutazioni* condotte ai fini della determinazione dell'imposta di bollo sui trasferimenti di proprietà in Australia, come previsto dal Duties Act, pur seguendo in genere le norme di legge stabilite a livello statale, sono effettuate da valutatori privati che non agiscono in veste legale
- le *valutazioni* dei prestiti ipotecari in Germania e in altri Paesi europei, necessarie per l'approvazione dei mutui. In Germania, questi sono regolati dalle norme del Pfandbriefgesetz e sono eseguiti da valutatori privati che non agiscono in veste legale
- le *valutazioni* condotte per l'accertamento dell'imposta di successione ai sensi del Testo Unico delle Imposte sui Redditi in Italia sono effettuate da valutatori privati in conformità con le linee guida di legge e non agiscono in veste legale.
- le *valutazioni* in conformità con i Charities Acts nel Regno Unito, effettuate da valutatori privati che non agiscono in veste legale.
- le *valutazioni* ai fini della tassazione nazionale nel Regno Unito effettuate da valutatori privati che non agiscono in veste legale.
- le *valutazioni* per i casi di "diritto all'acquisto" nel Regno Unito effettuate da valutatori privati che non agiscono in veste legale (tuttavia, l'eccezione si applica, ad esempio, a un valutatore distrettuale in Inghilterra e Galles che effettua una determinazione, che è una funzione legale di natura quasi giudiziaria).

Per quanto riguarda la realizzazione di *valutazioni* per l'imposizione fiscale locale, le *valutazioni* effettuate da un membro RICS che agisce in veste legale (ad esempio, in qualità di funzionario addetto alla *valutazione* o di funzionario addetto alla quotazione) rientrano nell'eccezione della funzione legale. Tuttavia, sia la legge che la giurisprudenza impongono doveri e obblighi specifici ed estesi a coloro che svolgono funzioni legali, che **devono** anche agire in conformità con **PS 1** e **PS 2**.

- e** La *valutazione* sia fornita al cliente esclusivamente per scopi interni, in base a condizioni contrattuali esplicite che escludono la responsabilità del valutatore e senza che venga comunicata a *terzi*.

Oltre alle *valutazioni* preparate da un valutatore per l'organizzazione che lo impiega, quando queste sono esclusivamente ad uso interno dell'organizzazione stessa e nessuna parte del rapporto o della *valutazione* viene visionata o comunicata a *terzi*, questa eccezione per scopi interni è stata concepita per riconoscere anche le occasioni in cui viene richiesta la consulenza di valutatori non impiegati da un cliente. Ciò potrebbe includere, ad esempio, la fornitura di servizi aggiuntivi in relazione a una regolare *valutazione* di portafoglio che non sarà resa nota a *terzi* (ad esempio, uno scenario ipotetico in relazione a possibili interventi di gestione patrimoniale) e che saranno forniti in base a condizioni contrattuali esplicite che escludono la responsabilità del valutatore.

A scanso di equivoci, le clausole contrattuali esplicite che escludono la responsabilità del valutatore **devono** essere qualcosa di più di una semplice dichiarazione nei *termini*

*dell'incarico* per soddisfare questo criterio di eccezione: devono essere adeguatamente comprese dal cliente e giuridicamente efficaci. Laddove i membri RICS intraprendano attività aggiuntive di questo tipo, i *termini dell'incarico* e la stessa consulenza scritta **devono** essere esplicativi riguardo al divieto di divulgazione a terzi e/o di utilizzo per scopi diversi, nonché rispetto all'esclusione di responsabilità, affinché questa eccezione sia valida. Spesso tale consulenza non comporta alcun costo aggiuntivo. Nel caso in cui la fornitura di tali servizi di *valutazione* aggiuntivi "ad hoc" non sia esplicitamente menzionata nei *termini dell'incarico* per la *valutazione* regolare del portafoglio, sarà necessario un addendum ai *termini dell'incarico*, contenente tutte le avvertenze di cui sopra, affinché questa eccezione sia valida.

Questa eccezione è specificamente incentrata su:

- lo scopo e l'uso della consulenza
- che sia realmente "solo interna" (indipendentemente da chi la prepara)
- condizioni contrattuali esplicite che escludono la responsabilità del valutatore, e
- che il cliente comprenda appieno la natura e la portata della consulenza.

In caso contrario, l'eccezione non è valida.

Una *valutazione* fornita da un soggetto esterno per scopi interni (a differenza di una *valutazione* effettuata internamente da un dipendente per il proprio datore di lavoro, che non sarebbe soggetta a potenziale responsabilità) non porta automaticamente all'esonero del valutatore da qualsiasi potenziale responsabilità, e in alcuni Paesi come il Regno Unito l'esclusione della responsabilità può essere possibile solo se è ragionevole farlo. Se è irragionevole, potrebbe comportare una responsabilità illimitata.

Dato il rischio concreto che un'esclusione totale della responsabilità sarebbe probabilmente irragionevole in alcuni Paesi, è consigliabile che i membri RICS limitino la loro responsabilità a un livello appropriato (che varierà da caso a caso) piuttosto che cercare di escludere completamente la responsabilità - nel qual caso, questa eccezione non si applicherebbe. I membri RICS del Regno Unito possono fare riferimento al documento "[Rischio, responsabilità e assicurazione](#)" di RICS.

**5.5** Le circostanze in cui i membri sono incaricati di fornire rapporti di *valutazione* e consulenze variano ampiamente e, in alcuni casi, come nel caso di acquisti obbligatori, tassazione locale e incarichi legati ad arbitrati/contenziosi, possono richiedere diversi anni per giungere a una conclusione. Durante questo periodo, l'istruzione può essere modificata in modo significativo, facendo sì che un'istruzione nata come "eccezione" cessi di esserlo. Se il ruolo di un membro RICS cambia durante il corso dell'incarico, le sue azioni **devono** essere trasparenti, l'applicazione dei Red Book Global Standards in qualsiasi momento pienamente documentata e il cliente deve essere messo al corrente di qualsiasi modifica del ruolo o dell'impegno del membro RICS.

5.6 Anche se il contenuto dei [VPS 1](#) può non essere obbligatorio nei casi "eccezionali", i *termini dell'incarico* sono comunque necessari e **devono** essere chiari, non ambigui e adeguatamente documentati. Questo è nell'interesse sia del membro RICS che del cliente, in quanto garantisce che non ci siano ambiguità su ciò che viene richiesto e fornito.

5.7 Le *valutazioni* sono conformi ai Red Book Global Standards oppure non lo sono. Termini come "quasi-Red Book" o "Red Book parziale" - o anche "non-Red Book" - **non devono** essere usati nei *termini dell'incarico* o nei rapporti, e nemmeno nelle conversazioni. Qualsiasi eccezione appropriata ai **VPS 1-6** **deve** essere esplicitamente dichiarata e spiegata nei *termini dell'incarico* e nel rapporto di *valutazione*.

## 6 Deroghe

6.1 Non sono consentite *deroghe* dagli standard **PS 1**, in caso di *valutazioni* scritte, e [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 delle sezioni 4 e 5 di cui sopra, a un valutatore venga richiesto di fornire una consulenza contraria a una disposizione specifica dei **VPS 1-6**, il cliente **deve** essere avvisato che si tratta di una *deroga* da questi standard e una chiara dichiarazione in tal senso deve essere inclusa nei *termini dell'incarico*, nel rapporto e in qualsiasi referenza pubblicata.

6.3 Per maggiore chiarezza:

- a** 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 nel contesto o giurisdizione, il fatto di conformarvisi non costituirà di per sé una *deroga* - ma l'obbligo di adottare le suddette procedure **dovrà** essere specificato in modo chiaro.
- b** Per la maggior parte delle *valutazioni* sarà appropriato utilizzare una delle *basi di valore* di cui al [paragrafo 2.2 del VPS 2](#). L'eventuale uso di una base di valore diversa **dovrà** essere dichiarato nel rapporto. 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 2](#), e tratterà sempre una simile decisione volontaria come una *deroga* rispetto ai Red Book Global Standards.

6.4 Al membro RICS che ricorra a una *deroga* potrebbe essere chiesto di giustificare i motivi di tale decisione.

## 7 Regolamentazione: 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 da RICS*. 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 di RICS](#).

7.2 I membri RICS devono inoltre rispettare i requisiti del [RICS Valuer Registration Scheme](#), ove applicabili.

## 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.

# PS 2 Etica, competenza, obiettività e divulgazioni

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 e **devono** rispettare il [codice deontologico RICS \(Rules of Conduct\)](#). I criteri necessari ai fini dell'appartenenza a RICS e per qualificarsi e operare come valutatori, inclusi i requisiti del [RICS Valuer Registration Scheme](#) ove applicabili (vedere [PS 1, sezione 1](#)), sono equivalenti o superiori agli standard di condotta e di competenza per i valutatori professionisti promossi da RICS e dall'IVSC.

1.2 I presenti standard globali sono inoltre coerenti con i principi etici pubblicati dalla [International Ethical Standards Coalition](#), della quale RICS fa parte.

1.3 Oltre all'obbligo di rispettare il [codice deontologico RICS](#) (Rules of Conduct), tutti i membri RICS sono soggetti a ulteriori requisiti specifici, 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 **devono** agire sempre con integrità ed 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 utilizzate 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 professionale o di business, e **non devono** divulgare informazioni riservate. Tutti i membri RICS **devono** rispettare l'edizione attuale del documento RICS conflitti d'interesse.

## 2 Qualifiche dei membri RICS

2.1 I membri RICS e le *società di valutazione regolate da RICS* devono garantire che i servizi siano forniti da persone competenti che abbiano la necessaria esperienza. Una persona adeguatamente qualificata per assumersi la responsabilità o per supervisionare le informazioni utilizzate per una *valutazione*, **deve** soddisfare 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 abilitano a condurre *valutazioni*; e
- ove applicabile, conformità ai requisiti del RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

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 dell'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 delle *valutazioni* specifiche. In tali casi, si applica il [PS 1, sezione 4](#). Inoltre, i requisiti specifici della giurisdizione del cliente o di RICS potrebbero prevedere requisiti più severi. In questi casi si **dovrà** includere nei *termini dell'incarico* e nel rapporto una dichiarazione in cui si affermi che gli standard specificati sono stati rispettati (vedere [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*, dovrà decidere quale tipo di assistenza è necessaria. Con il consenso del cliente e, ove opportuno, con un riferimento nei *termini dell'incarico*, il membro RICS dovrebbe commissionare, raccogliere e interpretare le informazioni pertinenti da altri professionisti quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, valutatori specializzati, geometri, periti edili, consulenti ambientali, commercialisti 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 È **necessario** ottenere l'approvazione del cliente se il membro RICS propone di avvalersi di un'altra *società di valutazione* per fornire alcune o tutte le *valutazioni* e i servizi correlati, quali verifiche strutturali, che sono oggetto dell'incarico (vedere anche [VPS 6, paragrafo 2.2\(a\)](#)).

2.7 Nel caso in cui a una *valutazione* abbiano contribuito più valutatori, si **dovrà** conservare l'elenco di tali valutatori - anche se non sono membri RICS - 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 1.2\*\*](#)) 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 località remote e/o più giurisdizioni;
- assumere piena responsabilità riguardo alle conclusioni ed ai contenuti del rapporto di *valutazione*, 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 senza la dovuta verifica in base a questi standard.

### 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. Tutti i membri RICS **devono** rispettare l'edizione attuale del documento RICS [conflitti d'interesse](#). Il testo di questa sezione è specificamente diretto all'attività di *valutazione*.

3.2 Si rammentano ai membri RICS due requisiti fondamentali contenuti nel documento [RICS Conflitti di interessi](#).

Nessun membro RICS o società di valutazione regolata 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. Il Consenso Informato può essere richiesto solo laddove il membro RICS o la società di valutazione regolata siano certi che procedere nonostante la presenza di un conflitto d'interesse:

a sia nell'interesse di tutti i soggetti interessati o potenzialmente interessati e

b non sia proibito dalla legge

e che il conflitto non impedisca al membro RICS o alla società regolata di fornire una consulenza competente e diligente a coloro che potrebbero esserne interessati.

Ogni membro RICS che lavora in modo indipendente o all'interno di una società non regolata o in una società regolata deve:

- a identificare e gestire i conflitti d'interesse in conformità con il presente standard professionale e
- b 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** I membri RICS **devono** applicare i 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. Spesso l'attività di *valutazione* risulta particolarmente complessa o sensibile su questo genere di questioni, e i membri RICS **devono** agire in stretta conformità agli standard generali e applicare 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 il livello richiesto 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”. Il membro RICS dovrebbe confermare 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 documento 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 conosciute in seguito all'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** I membri RICS [non devono](#) violare la riservatezza nelle comunicazioni con il cliente in conformità allo standard **VPS 6, paragrafo 2.2(h)** riguardante il riferimento ai “principali dati di partenza utilizzati”. In conformità al documento 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 inoltre 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 dei conflitti d'interesse [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 dovrebbero essere considerate situazioni che presentano una minaccia, effettiva o potenziale, e che pertanto richiedono adeguati interventi, come specificato nei conflitti d'interesse [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 a *terzi* qualora la *società di valutazione* del valutatore abbia con il cliente altri rapporti professionali a titolo oneroso;
- Valutare gli interessi di entrambe le parti in una transazione 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 stessa 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. I documenti e le *annotazioni* scritte possono essere digitali o basati su una trascrizione di riunioni registrate, ma *devono* poter essere esibiti a *terzi* che ne abbiano legittimo interesse, se necessario.

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. Di norma, è previsto 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 **dove** 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;
- la bozza non può essere in alcun caso pubblicata o divulgata; e
- se la bozza non tratta eventuali questioni di importanza fondamentale, la loro omissione **dove** essere segnalata.

**3.13** Laddove insorgano discussioni con il cliente dopo la fornitura di materiale preliminare o la formulazione di opinioni preliminari, **dovrà** esserci una nota scritta al riguardo. 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 note devono essere messe a disposizione degli auditor, o di qualsiasi altra parte che detenga un interesse legittimo e sostanziale nei confronti della *valutazione*, inclusa la funzione Regulation di RICS.

## 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 ai [Conflitti di interessi RICS](#), per mantenere separati i professionisti che agiscono per clienti "in conflitto". Qualsiasi accordo in tal senso (in alcune giurisdizioni definito "barriera informativa") deve essere impenetrabile, in modo da non offrire alcuna possibilità di passaggio delle informazioni o dei dati da un team di consulenti all'altro. Si tratta di una condizione molto severa, poiché prendere "adeguate precauzioni" per rendere efficace la separazione non è sufficiente.

4.2 Di conseguenza, qualsiasi accordo 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 indipendente di grado superiore all’interno della *società di valutazione*;
- d** Il Responsabile della compliance o altro soggetto indipendente di grado superiore:
  - i** dovrebbe 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** 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*.

## 5 Dichiarazioni 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 o di una passività che un membro RICS o una società di valutazione *regolata da RICS* abbiano già valutato in precedenza per qualsivoglia motivo, si **dovranno** inserire le seguenti informazioni nei *termini dell'incarico*, nel rapporto e in qualsiasi pubblicazione che faccia riferimento alla *valutazione*:

- il possibile uso (reliance) da parte di *terzi*
- la relazione con il cliente;
- i coinvolgimenti precedenti;
- la procedura di rotazione;
- il periodo di tempo come firmatario del responsabile della valutazione;
- l'incidenza degli onorari.

**5.1.2** Si riconosce che in casi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le *valutazioni* ricorrenti e le *valutazioni* di portafogli (vedere [VPGA 9](#)), potrebbero emergere delle difficoltà pratiche in merito alle dichiarazioni di cui sopra. L'implementazione di tali dichiarazioni è una considerazione importante all'inizio di qualsiasi attività di *valutazione*. Anche il [VPS 1, paragrafo 1.3](#) potrebbe essere degno di nota, in quanto prende in considerazione le circostanze in cui le *valutazioni* sono effettuate attraverso degli accordi-quadro ("master service agreements").

**5.1.3** 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](#)).

**5.1.4** Per gli specifici requisiti estesi o modificati relativi alle *valutazioni* a fini di finanziamento, si veda la [VPGA 2](#).

## 5.2 Uso (reliance) da parte di terzi

**5.2.1** Ove una *valutazione* possa essere utilizzata da *terzi*, che sono identificabili sin dal principio, le dichiarazioni previste in questa sezione **devono** essere comunicate tempestivamente ai *terzi* in questione prima di effettuare la *valutazione*. Inoltre, **devono** essere comunicate eventuali circostanze in cui il mandato assicuri 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

comunicazione iniziale a tutti i *terzi* interessati. In tali casi, la prima occasione pratica in cui effettuare le dichiarazioni sarà il rapporto o eventuali riferimenti pubblicati dello stesso. Sul membro RICS graverà quindi l'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 5.8](#) di seguito per ulteriori dettagli in merito alla dichiarazione 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** Sebbene sia chiaro il requisito che impone al membro RICS di agire con indipendenza, integrità e obiettività, come descritto sopra, 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 nei [conflitti di interessi RICS](#). In caso di dubbio, 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 provvigione commerciale; o
- di avere negoziato l'acquisizione dell'immobile per conto del cliente.

**5.3.3** Per la divulgazione delle informazioni previste dai [conflitti d'interesse RICS](#), 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 6](#)), 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 distanti legami commerciali o giuridici con il cliente per il quale la *società di valutazione* del membro RICS agisce. Potrebbero esservi inoltre difficoltà pratiche nell'identificazione 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 una possibile 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 potrebbero applicare 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 citare 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.

**5.4.4** RICS considera una buona pratica, per quanto non obbligatoria, la rotazione dei *valutatori responsabili* a intervalli non superiori a sette anni. Gli standard di valutazione nazionali oppure le normative locali potrebbero richiedere l'applicazione di criteri aggiuntivi.

**5.4.5** Se una *società di valutazione* non è in grado di far ruotare il *valutatore responsabile* in conformità a quanto sopra, dovrà valutare se sia corretto procedere con la *valutazione*.

**5.4.6** Per alcuni mercati e *scopi di valutazione* esistono delle "commissioni di valutazione", in cui il cliente o il gestore della commissione di *valutazione* da lui nominato seleziona una *società* o un valutatore da un pool approvato. Le *società di valutazione* e, ove opportuno, i membri RICS possono cercare di unirsi alle commissioni di *valutazione* disponibili per migliorare la governance delle valutazioni e per favorire la rotazione delle *società di valutazione* e dei valutatori.

## 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 per il cliente dalla sua *società di valutazione*. 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 Cointvolgimenti precedenti

5.6.1 Lo scopo di questo requisito è di evidenziare qualsiasi potenziale conflitto d'interessi laddove il membro RICS, oppure la sua *società di valutazione*, 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 sua *società di valutazione* 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 responsabile* ha fornito al cliente, in modo continuativo, delle *valutazioni* per la stessa finalità 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 provvigione commerciale; oppure
  - negoziato l'acquisizione dell'immobile per conto del cliente;
 occorrerà inserire una dichiarazione in tal senso che attesti, se del caso, l'approvazione del rapporto ai sensi del paragrafo 5.7.1 che segue.

5.6.3 Gli standard di valutazione nazionali oppure le normative locali potrebbero richiedere l'applicazione di criteri aggiuntivi.

5.6.4 Per gli specifici requisiti aggiuntivi o modificativi 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 (meno del 5%), significativa (tra 5% e 25%) oppure sostanziale (maggiore di 25%).

5.7.2 Gli standard di valutazione nazionali oppure le normative locali potrebbero richiedere 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 [VPS 1](#), [VPS 4](#) e [VPS 6](#), vengano inserite anche tutte le altre dichiarazioni previste per *valutazioni* o scopi specifici. Si riportano di seguito alcune situazioni in cui 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

6.1 *Revisione della valutazione* è definita nei termini dell'incarico dell'IVS 101 e nel glossario. Questa potrebbe includere una *revisione del processo valutativo* e/o una *revisione del valore*.

6.2 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;

**6.3** La *revisione della valutazione* **deve** essere effettuata in conformità al [PS 1](#), al [PS 2](#), ai [Conflitti di interesse](#) RICS e a tutte le altre parti rilevanti di questi standard. Una *revisione della valutazione* deve essere inoltre conforme agli IVS, e potrebbe includere la *revisione del processo valutativo* e/o una *revisione del valore*. Nell'IVS 101 e IVS 106, gli IVS includono le clausole relative ai termini dell'incarico, ai rapporti e alla *documentazione* nel caso di una revisione di una valutazione.

**6.4** Esiste una distinzione tra la *revisione di una valutazione* e l'*audit di una valutazione* (che potrebbero avere requisiti pratici e normativi distinti, non descritti in questa sede) o la *valutazione* indipendente di un immobile, di un'attività o di una passività inclusi nel rapporto di un altro valutatore.

**6.5** La *revisione del processo valutativo* potrebbe costituire una parte o l'intera *revisione della valutazione*. Riguarda la conformità con gli IVS e/o la conformità con i presenti Red Book Global Standards, ed ha pertanto uno scopo diverso dalla *revisione del valore* descritta di seguito.

**6.6** Quando esegue una *revisione del valore* (che potrebbe costituire una parte o l'intera *revisione della valutazione*), 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, ove opportuno, conclusioni; e
- giudicare se il rapporto sia appropriato e non fuorviante in termini di opinioni e conclusioni.

**6.7** La *revisione di una valutazione* **deve** essere effettuata coerentemente con i requisiti applicabili al documento in esame, e il *membro RICS* **deve** formulare, registrare e riportare opinioni e conclusioni, insieme alle ragioni di qualsiasi disaccordo e/o mancanza di conformità.

**6.8** Un membro RICS **non deve** eseguire una *revisione 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 rilevanti su cui si è basato il primo valutatore.

## 7 Responsabilità della valutazione

**7.1** 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, di cui dovrà essere indicato il nome, che se ne assuma la responsabilità e che sia adeguatamente qualificato (definito al [PS 2, paragrafo 2.1](#)). Questa persona sarà il *valutatore responsabile*.

7.2 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 responsabile* nominato 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 6, paragrafo 2.2\(a\)\*\*](#).

7.3 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*.

7.4 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.

7.5 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. Pertanto, è fondamentale tenere opportunamente conto di questo rischio nei *termini dell’incarico* e nel rapporto. Vedere anche la precedente [\*\*sezione 4\*\*](#).

# Parte 4: Standard tecnici e di performance di valutazione

## VPS 1 Termini dell'incarico (scope of work)

### 1 Principi generali

1.1 *I termini di incarico* descrivono le condizioni fondamentali che si applicano alla prestazione di una *valutazione* e comprendono (ma non si limitano a):

- le attività e/o passività da valutare;
- i destinatari del rapporto;
- l'uso che si intende fare della *valutazione*;
- le principali responsabilità delle parti coinvolte.

1.2 Di norma, i *termini dell'incarico* saranno concordati tra il cliente e il valutatore all'atto del ricevimento e dell'accettazione dell'incarico (conferma iniziale dell'incarico), e in ogni caso prima di fornire qualsiasi consulenza *valutativa*, compresa la presentazione di una bozza di *valutazione* o di un rapporto. 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.

1.3 È possibile che sia già in vigore un accordo-quadro (master service agreement) tra un cliente e un membro RICS o una società *di valutazione regolata da RICS*. Quando esiste un accordo di questo tipo, non sempre un membro RICS è tenuto a stipulare *termini dell'incarico* ulteriori e separati. Tuttavia, il membro RICS **deve** confermare per iscritto e documentare qualsiasi elemento aggiuntivo necessario per soddisfare i requisiti minimi del [VPS 1, paragrafo 3.1](#).

1.4 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.

1.5 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*.

1.6 Il formato e i dettagli della *valutazione* proposta e di qualsiasi *documentazione* di supporto devono essere concordati tra valutatore e cliente e indicati per iscritto nei *termini dell'incarico*. Essi devono essere proporzionati all'obiettivo e, per quanto riguarda il processo di *valutazione*, essere professionalmente adeguati e appropriati allo scopo e all'uso previsto. Per maggiore chiarezza, gli standard che devono essere rispettati quando si emette una *valutazione* sono specificati nel [VPS 6](#). In generale, tali standard rispecchiano i requisiti illustrati nel presente capitolo, ma con maggiori dettagli.

1.7 Nei casi in cui il valutatore o il cliente ravvisino la necessità che la *valutazione* rispecchi una limitazione effettiva o prevista alla commercializzazione del bene oggetto di stima, 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 2, sezione 11](#)).

1.8 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. Eventuali modifiche ai *termini dell'incarico* prima del completamento della *valutazione* devono essere comunicate e concordate per iscritto.

## 2 Formato dei termini dell'incarico

2.1 Le *società di valutazione* possono utilizzare un modello standard di *termini dell'incarico*, o frasi standard, che possono comprendere molti dei termini minimi previsti dai Red Book Global Standards. Il valutatore può avere necessità di modificare tale modello per fare riferimento agli aspetti che saranno eventualmente chiariti successivamente.

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*, sia per uso interno che per uso esterno. 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 (scope of work)

3.1 I *termini dell'incarico* **devono** contenere i seguenti elementi.

- a Identificazione e status del *valutatore responsabile*
- 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 condotta in conformità agli IVS e/o ai Red Book Global Standards di RICS
- o Criterio per la determinazione dell'onorario
- p Per le *società di valutazione regolate da 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
- s Considerazione di eventuali fattori *environmental, social and governance (ESG)* significativi

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 responsabile;**

Include una dichiarazione attestante:

- che la *valutazione* è responsabilità del *valutatore responsabile* specifico; che RICS non consente che una *valutazione* sia elaborata da una “società di valutazioni”;
- che il *valutatore responsabile* è in grado di fornire una *valutazione* obiettiva e imparziale in modo etico e competente;

- se il valutatore o la *società di valutazione* abbia o meno un legame o un coinvolgimento sostanziale con l'attività oggetto della *valutazione* o con le altre parti dell'incarico. Qualora vi siano altri fattori che potrebbero limitare la capacità del valutatore di esprimere una *valutazione* imparziale e indipendente, essi devono essere dichiarati;
- 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 (compreso l'uso e il ruolo di uno specialista e di organizzazioni di servizi), 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 (siano essi passati, attuali o futuri). Se non vi sono stati coinvolgimenti sostanziali in passato, è necessario inserire una dichiarazione in merito nei *termini dell'incarico* e nella *valutazione* (vedere [VPS 6, paragrafo 2.2\(a\)\(4\)](#)). Per maggiori indicazioni in materia di indipendenza e obiettività, si rimanda al [PS 2](#).

4 Il valutatore deve confermare nel rapporto che soddisfa tutti i criteri normativi o legali per la sua nomina.

5 Con riguardo alla competenza del valutatore, la dichiarazione può limitarsi alla conferma che il valutatore e/o la *società di valutazione* del 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 una *valutazione*, è importante confermare i soggetti per i quali l'incarico viene svolto, in modo da assicurarsi che il rapporto contenga le informazioni necessarie a soddisfi le loro esigenze. Eventuali restrizioni relative a chiunque possa fare affidamento sulla *valutazione* devono essere concordate con il cliente e registrate.

I clienti possono essere interni (ovvero le *valutazioni* effettuate per un datore di lavoro) o esterni (quando il valutatore è incaricato da un cliente *terzo*).

### Implementazione

1 Se le richieste di *valutazione* provengono dai rappresentanti del cliente, il valutatore deve accertarsi che il cliente sia correttamente identificato. Ciò è particolarmente importante quando (ma non solo):

- la richiesta è avanzata dagli amministratori di una società, ma il cliente è la società stessa e gli amministratori hanno una posizione giuridica separata; o
- 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, etc. oppure
- 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.

### c) Identificazione di altri previsti utilizzatori

È importante capire se vi siano altri potenziali utilizzatori della *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 e per accettare l'esistenza di eventuali conflitti di interesse.

### 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 (reliance) a *terzi* può comportare un significativo aumento del rischio per il valutatore.

3 Di base, i valutatori dovrebbero specificare nei *termini dell'incarico* che la *valutazione* non potrà essere utilizzata 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 garantire che tutte le clausole commerciali pertinenti (come le limitazioni di responsabilità) si applichino ai *terzi* che sono autorizzati a fare affidamento su una *valutazione*, e che il valutatore non si esponga involontariamente al rischio di pretese, da parte di *terzi*, riguardo a un suo obbligo di diligenza nei loro confronti. Si raccomanda ai valutatori di rivolgersi a un consulente legale su questi aspetti.

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

L'attività e/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/o la "passività", oppure il "diritto d'uso" dello stesso, a seconda dei casi. Il cliente è responsabile dell'accuratezza e della completezza dell'identificazione chiara delle attività e/o passività da valutare nella *valutazione*.

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

- siano o meno incluse nell'incarico di *valutazione*;
- siano escluse ma si presumano disponibili; o ancora
- siano escluse e si presumano non disponibili.

Se la *valutazione* riguarda un diritto/titolo parziale relativo a un'attività e/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. Il valutatore deve considerare:

- la suddivisione in "lotti" o "raggruppamenti";
- l'identificazione di diverse categorie di beni o attività; e
- eventuali *assunzioni* o *assunzioni speciali* correlate alle circostanze in cui le proprietà, le attività, le passività o le "catene" saranno offerte sul mercato.

Alcune proprietà di valore rilevante sono detenute in società veicolo (special purpose vehicles - SPV) - entità societarie che a volte vengono create a fini di efficienza fiscale quando si trasferisce l'interesse nella proprietà. Se viene incaricato di valutare un immobile detenuto in una SPV, è importante che il valutatore chiarisca che è stato incaricato di valutare l'interesse nell'immobile (piuttosto che la SPV all'interno della quale l'immobile è detenuto) sull'*assunzione* che tale interesse sarà trasferito con la vendita della SPV. Se il cliente richiede una *valutazione* della SPV all'interno della quale è detenuto l'immobile, solo i valutatori con l'esperienza e le qualifiche necessarie per la *valutazione* aziendale e in possesso di tutte le qualifiche legalmente richieste per la consulenza sui valori aziendali possono accettare tali mandati.

#### Implementazione

1 È necessario indicare il diritto/titolo di ogni attività e/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 migliorie apportate 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, nella *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. Le passività non finanziarie sono passività che richiedono un'obbligazione non monetaria a fornire beni o servizi.

#### e) Valuta (finanziaria) in cui dovrà essere espresso il valore

Il valutatore **deve** stabilire in quale valuta dovrà essere espressa la *valutazione* 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 spiegare la fonte della definizione di qualsiasi *base di valore* utilizzata.

## Implementazione

1 Se una base per la *valutazione* è esplicitamente definita nei presenti standard globali (incluse 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 un valore prospettico in aggiunta alla *valutazione* attuale. Tale proiezione deve essere conforme alla legislazione in vigore e/o agli standard nazionali. Vedere [VPS 2](#).

### h) Data della valutazione

La *data della valutazione* può non coincidere con la data di pubblicazione della *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 consulenza si riferisca a una data futura, per i requisiti relativi ai rapporti si rimanda a [VPS 6, paragrafo 2.2\(f\)](#) e a [VPS 2, sezione 12](#).

i) 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 sull'output di un modello di valutazione automatizzato (AVM). Si fa presente che, ai fini dei presenti standard, le valutazioni formulate sulla base di un output dell'AVM che è stato sottoposto al successivo giudizio professionale da parte di un membro RICS sono da intendersi alla stregua di *valutazioni* fornite per iscritto (vedere [PS 1, paragrafo 1.3](#)). Di conseguenza, i valutatori devono essere al corrente e consapevoli di ciò che comporta l'accettazione o la modifica manuale di una valutazione basata sull'output dell'AVM. Il cliente può anche richiedere un servizio limitato che preveda restrizioni su *assunzioni* effettuate in conformità al [VPS 4](#).

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 sia 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 incarico 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 6](#)).

6 Lo standard [VPS 4](#) specifica i requisiti generali relativi ai *sopralluoghi*.

j) 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 un'opinione, e a sua volta quest'ultimo può voler esprimere un'opinione su determinate questioni ambientali, sociali o legali che influiscano sulla *valutazione*. 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. Fare riferimento anche a [s\) Considerazione di eventuali fattori ambientali, sociali e di governance \(ESG\)](#) significativi.

### 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 alla 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 2](#).

## I) Formato del rapporto

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

### Implementazione

1 Lo standard [VPS 6](#) 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 nella *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 6](#) 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 deve specificare l’uso consentito e gli eventuali limiti alla distribuzione e alla pubblicazione della *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 (PII) possono richiedere che il valutatore sia in possesso di particolari qualifiche e che in ogni *valutazione* siano inserite determinate clausole limitanti. In tal caso, occorre citare esattamente le clausole di polizza, a meno che l’assicuratore ne accetti la 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 di 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 e/o ai Red Book Global Standards di RICS.**

**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; e/o (in base agli specifici requisiti del cliente)
- conferma che la *valutazione* sarà condotta in conformità alla Valutazione RICS – Global Standards, che incorpora gli IVS e (ove applicabile) il relativo supplemento nazionale o giurisdizionale RICS. Ove opportuno, tale conferma può essere sintetizzata facendo semplicemente riferimento ai Red Book Global Standards.

Nel caso dei Red Book Global Standards, si dovrà aggiungere una nota di accompagnamento e la spiegazione di eventuali *deroghe* agli stessi. Eventuali *deroghe* dovranno essere identificate e motivate. Non sono in alcun caso consentite *deroghe* che comportino la formulazione di *valutazioni* fuorvianti. Se nel corso di una *valutazione* risulta chiaro al valutatore che i termini dell'incarico non daranno luogo a una *valutazione* conforme agli IVS o ai Red Book Global Standards, ciò deve essere comunicato al cliente per iscritto.

### 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. In tutti gli altri casi, la conferma che la *valutazione* è stata effettuata in conformità ai Red Book Global Standards implica anche la duplice garanzia di conformità agli standard tecnici IVS e agli standard professionali RICS nel complesso.

2 Eventuali riferimenti ai Red Book Global Standards 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. In alcuni casi sarà necessario fare riferimento a una versione precedente, ad esempio nel caso di una *revisione della valutazione* (vedere [PS 2, sezione 6](#)).

3 La dichiarazione di conformità deve richiamare l'attenzione su eventuali *deroghe* ai Red Book Global Standards (vedere [PS 1, sezione 6](#)).

4 Ove si debbano applicare altri standard di *valutazione*, specifici per una particolare giurisdizione, ciò deve essere concordato e indicato nei *termini dell'incarico* (vedere [PS1, sezione 4](#)).

**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 regolate da 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 di RICS.

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.

s) Considerazione di eventuali fattori environmental, social and governance (ESG) significativi

**Implementazione**

1 I **termini dell'incarico** devono includere qualsiasi requisito relativo alla considerazione di eventuali fattori *environmental, social and governance (ESG)* significativi

2 I requisiti possono includere questioni *ESG* relative alle attività del valutatore, come l'incorporazione di considerazioni *ESG* nei *sopralluoghi* e nelle indagini. Possono inoltre includere elementi quali i dati di performance *ESG*, la valutazione del rischio *ESG* e le informazioni sui costi rilevanti che possono essere richieste al cliente e/o a ulteriori esperti incaricati in conformità con il [\*\*PS 2, paragrafo 2.4\*\*](#). Tali elementi **devono** essere considerate alla stregua di quelli indicati nel [\*\*VPS 1, paragrafo 3.2, lettera \(j\)\*\*](#); 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. Se il valutatore non ha le qualifiche e le competenze per giudicare l'affidabilità degli elementi *ESG* forniti che possono essere rilevanti per la *valutazione* (come, in alcuni casi, le informazioni sui costi), questo **deve** essere considerato come parte delle limitazioni di cui al [\*\*VPS 1, paragrafo 3.2\(i\)\*\*](#), con gli opportuni limiti di responsabilità indicati al [\*\*VPS 1, paragrafo 3.2\(r\)\*\*](#).

3 La *valutazione* **deve** tenere in considerazione il potenziale impatto dei fattori *ESG* significativi sul valore, nella misura in cui tali fattori siano ragionevolmente identificabili e quantificabili. Il livello di considerazione dell'*ESG* sarà commisurato al tipo di attività o passività, all'ubicazione e allo *scopo della valutazione*. Se si considera che non vi siano fattori *ESG* significativi che influenzano la *valutazione*, è **obbligatorio** indicarlo, insieme a un'adeguata giustificazione.

4 In questa fase *devono* essere chiarite anche le limitazioni pertinenti alle considerazioni *ESG*; ad esempio (ma non solo), bisognerà chiarire che la *valutazione* non costituisce una valutazione del rischio *ESG* o un rating *ESG*.

5 Qualsiasi richiesta del cliente di considerare le questioni *ESG*, comprese le misurazioni e le strategie specifiche applicabili e/o rilevanti solo per il cliente, **deve** essere identificata e concordata nei *termini dell'incarico* o gestita come incarico separato. Questi requisiti **devono** essere considerati in un modo che sia adeguato alla *base del valore* e ad eventuali *assunzioni speciali*.

6 Esempi di fattori *ESG* sono inclusi nell'IVS 104 Dati e Input: Appendice. La loro rilevanza varia a seconda dell'attività di *valutazione* che si sta effettuando.

# VPS 2 Basi di valore, assunzioni e assunzioni speciali

## 1 Basi di valore

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

1.2 Se si utilizza una delle *basi di valore* definite nei presenti global standards (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.

1.3 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 non ha carattere obbligatorio nell'incarico di *valutazione* in oggetto, ma risponde a una scelta volontaria, il rapporto dovrà inoltre richiamare l'attenzione al fatto che si tratta di una *deroga*.

## 2 Principi generali

2.1 **Una base di valore** è la premessa fondamentale su cui si basano o si baseranno i valori riportati (Glossario IVS 10.03).

2.2 Le basi seguenti sono definite nell'IVS 102 Basi di valore: Appendice A10-A60 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*
- *valore sinergico* e
- *valore di liquidazione*.

In particolare, è necessario assicurarsi 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. Anche in questo caso, non in modo universale - si vedano ulteriori dettagli nella [sezione 7](#).

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. In questo caso, il valutatore **deve** definire chiaramente la base adottata. In tutti i casi in cui l'adozione della base non abbia carattere obbligatorio, il valutatore **deve** 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 Qualsiasi analisi di sensitività da includere nella *documentazione* o nei rapporti deve essere presentata con attenzione, 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 la *valutazione* **non deve** essere ambigua o fuorviante (vedere [VPS 6, sezione 1](#)).

2.7 L'IVS 102 Basi di valore: Appendice include considerazioni relative 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, nelle [sezioni 9 e 10](#).

3.4 I valutatori **devono** garantire che la *base di valore* sia sempre riportata o definita chiaramente sia nei *termini dell'incarico (scope of work)*, 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 esplicata, e i requisiti del [PS1, paragrafo 6.3\(b\)](#) dovranno essere soddisfatti.

## 4 Valore di mercato

*Il valore di mercato* è definito nell'IVS 102 Basi del valore: Appendice A10.01 come:

“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 entrambi interessati ad una transazione 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 atto 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. Il massimo e miglior utilizzo di un bene è definito nell'Appendice dell'IVS 102 come “l'uso che, dal punto di vista dei partecipanti, produrrebbe il valore più elevato per un bene”. Si intende quell'uso che ne ottimizza la produttività e che sia possibile, giuridicamente consentito e finanziariamente sostenibile – per maggiori approfondimenti su questa *base di valore* si rimanda al paragrafo A10.04 e alla sezione A90 dell'IVS 102 Basi di valore: Appendice.

**4.2** Il valore di mercato ignora qualsiasi distorsione di prezzo causata da un *valore speciale* (un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un *acquirente speciale*) o da un *valore sinergico* (*valore complementare*), e rappresenta il prezzo che, con maggiore probabilità, si otterrebbe per il bene in un'ampia gamma di circostanze. Il *canone di mercato* (vedere sezione 5) applica criteri simili per la stima di un pagamento periodico (canone di locazione), anziché di un importo capitale (prezzo).

**4.3** Nell'applicazione del *valore di mercato*, 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 alla sezione A10 dell'IVS 102 Basi del valore: Appendice.

**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 sinergico/valore complementare* dalla fusione con un altro immobile o bene, o con altri diritti/titoli nell'ambito 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

*Il canone di mercato* è definito nell'IVS 102 Basi del valore: Appendice A20.01 come:

"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, secondo adeguati termini contrattuali 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 considerato e i relativi termini contrattuali.

## 6 Valore di investimento

*Il valore di investimento (worth)* è definito nell'IVS 102 Basi del valore: Appendice A40.01 come:

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

6.1 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

*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 cespote o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di misurazione”.

7.1 Le linee guida dell’IFRS 13 comprendono una panoramica generale dell’approccio per la determinazione del *fair value*.

7.2 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. 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*.

7.3 Una misurazione basata sul *fair value* prevede che il valutatore determini i seguenti elementi (lista non esaustiva):

- la specifica attività o passività che è oggetto della valutazione (nella corretta unità di misura);
- nel caso di un bene non monetario, i presupposti più adeguati 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 di *valutazione* più appropriate, 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* in cui rientrano le informazioni.

7.4 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 Costi della transazione

8.1 Molte *basi di valore*, tra cui il *valore di mercato* e il *fair value* IFRS, rappresentano il prezzo stimato che sarebbe stato concordato per lo scambio di un bene sul mercato prima della rettifica per i costi di vendita del venditore o per i costi di acquisto dell'acquirente e per eventuali imposte dovute da una delle due parti come effetto diretto della transazione (vedere IVS 102 Basi di valore: Appendice sezione 70). Queste *valutazioni* **devono** riflettere il prezzo che verrebbe concordato, non l'incasso netto o il costo lordo per le parti. Se il cliente richiede una stima di tali costi aggiuntivi, questi dovranno essere forniti separatamente dal valore riportato.

8.2 Ciò non significa che i costi (o le imposte) che un potenziale acquirente o venditore sosterrebbe in una transazione reale debbano essere ignorati nel processo di stima del *valore di mercato* o del *fair value*. I costi che gli operatori di mercato dovrebbero sostenere in una transazione sono determinanti per stabilire il prezzo che sarebbero disposti a concordare. Ad esempio, se si utilizza un *approccio basato sul reddito*, la capitalizzazione del canone di locazione netto utilizzando un tasso di sconto netto comparabile produrrà un valore di capitale che rappresenta l'investimento totale dell'acquirente, compresi i costi. Pertanto, per stimare il *valore di mercato/fair value* è necessario effettuare una deduzione da questa cifra per tenere conto dei costi tipici di un acquirente, altrimenti il valore risulterà sovrastimato.

## 9 Assunzioni

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

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

9.1 La definizione completa di *assunzione* tratta dal [Glossario](#) 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*.”

9.2 Sarà quasi sempre necessario abbinare la *base di valore* ad opportune *assunzioni* (o *assunzioni speciali*, vedere la **sezione 10** di seguito) per delineare il presunto stato o condizione della proprietà o del bene alla *data di valutazione*.

9.3 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 4](#)). 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 della *valutazione*.

**9.4** 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 con il cliente le modifiche a livello di assunzioni e di approccio, producendo adeguata **documentazione**, prima di concludere l'incarico di *valutazione* e consegnare il rapporto.

**9.5** Vedere anche [VPGA 8](#) per l'applicazione pratica in relazione agli immobili.

## 10 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*.

**10.1** 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 un titolo edilizio per un terreno potrebbe dover rispecchiare l'impatto sul valore del terreno di qualsiasi limitazione che potrebbe eventualmente essere imposta.

**10.2** 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*.

**10.3** Se il cliente richiede una *valutazione* sulla base di un'*assunzione speciale* che il valutatore considera non realistica, quest'ultimo dovrebbe rinunciare all'incarico.

**10.4** Si riportano di seguito alcuni esempi di circostanze in cui potrebbe essere appropriato formulare *assunzioni speciali*:

- un cambiamento pregresso delle caratteristiche fisiche della proprietà, laddove il valutatore debba presumere che tale cambiamento non sia avvenuto;
- quando viene ipotizzato un cambiamento delle caratteristiche fisiche della proprietà, per esempio la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione o demolizione di un edificio esistente;

- la considerazione delle modifiche e delle migliorie realizzate in base alle condizioni di un contratto di locazione;
- se 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).

10.5 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) per l'immobile;
- il completamento di un edificio o di un'altra prevista costruzione in conformità con un piano e secondo specifiche predefinite;
- la proprietà è stata modificata in modo specifico (per esempio, con la rimozione di attrezzature);
- una proprietà attualmente libera sia stata affittata a condizioni definite
- una proprietà attualmente affittata a condizioni definite sia libera e il contratto di locazione sia terminato
- 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 sinergico* (*valore complementare*). Questo esempio si applica solo se una parte che dispone del diritto/titolo speciale non ha manifestato la volontà di acquisire il bene oggetto del contratto alla *data di valutazione*. Se si prevede una transazione con un acquirente che dispone del diritto/titolo speciale, questo fa parte del contesto fattuale della *valutazione* e quindi non è un'*assunzione speciale*. Tuttavia, il valutatore dovrebbe specificare che un eventuale *valore sinergico* non si verificherebbe in caso di vendita a una parte priva del diritto/titolo speciale.

10.6 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 edili.

10.7 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.

10.8 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 6, paragrafo 2.2\(i\) e 2.2\(l\)](#).

## 11 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*.

11.1 Il valutatore può essere incaricato di effettuare una *valutazione* che rifletta una limitazione alla commerciabilità, corrente o prevista, che potrà assumere molte diverse forme.

11.2 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 dovrebbe accettare se ciò sia da attribuire a una caratteristica intrinseca del bene, o al diritto/titolo da valutare, oppure alla situazione del cliente, o a una combinazione di tutti questi fattori.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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 gli eventuali effetti sulla commerciabilità, sulle trattative di vendita e sul prezzo realizzabile e, di conseguenza, non sarebbe in grado di offrire una consulenza adeguata.

11.6 Eventuali limitazioni alla commerciabilità non devono essere confuse con il caso della vendita forzata. Una limitazione può portare a una vendita forzata, ma la limitazione può anche sussistere senza che si verifichino circostanze tali per cui il proprietario sia costretto a vendere.

11.7 **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.

11.8 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 11.7, 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*.

11.9 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 2, 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.

11.10 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*.

## 12 Assunzioni e assunzioni speciali relative a proiezioni di valore e alla consulenza sul rischio immobiliare

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

La *valutazione* **deve** fare riferimento al maggiore grado di incertezza che sarà probabilmente insito in un valore prospettico, dato che per definizione non saranno disponibili informazioni comparabili.

**12.1** Per loro stessa natura, i valori prospettici 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, etc.), che **dovranno** essere supportate da studi credibili o da proiezioni basate su previsioni economiche.

**12.2** È importante a tal proposito assicurare che tutte le *assunzioni* formulate siano:

- conformi a ogni standard nazionale o giurisdizionale eventualmente applicabile;
- realistiche e credibili; e
- esposte in modo chiaro e completo nel rapporto.

**12.3** 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 3 Approcci e metodi di valutazione

I valutatori hanno la responsabilità di approvare e, all'occorrenza, giustificare, l'approccio o gli approcci e i metodi 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 obbligatorio 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 l'appropriato 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 e/o metodo. A tal proposito, il valutatore **deve** sempre essere pronto a descrivere e documentare adeguatamente l'approccio/gli approcci e il metodo/i metodi adottati.

I metodi di *valutazione* sono tipicamente implementati attraverso un *modello di valutazione* e pertanto si richiama l'attenzione anche sul [VPS 5](#).

1 Anche se non esiste una definizione formale e universalmente riconosciuta di *approccio valutativo*, gli IVS lo definiscono come "un termine generico per l'utilizzo dell'approccio del costo, del reddito o del mercato". Negli IVS, il termine *metodo di valutazione* viene definito come "nell'ambito di un approccio valutativo, una tecnica specifica per determinare un valore".

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, così come la tecnica/le tecniche o il metodo/i metodi utilizzati. Utilizzando la definizione 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 reddito* può anche considerare il valore di un bene in termini di costi e risparmi previsti, ad esempio la spesa in conto capitale per il retrofit.
- *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 ottenere un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione.

**3** Alla base dei singoli approcci e metodi di *valutazione* c'è l'esigenza di rendere il più possibile pratiche le comparazioni. Può comunque essere possibile formulare un'opinione sul valore seguendo diversi approcci, metodi e modelli, 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** Per ulteriori dettagli riguardo all'applicazione di metodi e approcci, incluse le responsabilità dei valutatori relativamente alla *modellazione* di *valutazione*, si rimanda agli IVS 103 e IVS 105 (vedere anche [VPS 5](#)). 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.

**5** In alcuni casi il valutatore può avere la necessità di riportare e documentare il motivo per cui non è stato utilizzato un determinato metodo di *valutazione*.

**6** I valutatori sono incoraggiati ad essere analitici e a selezionare e utilizzare metodi di *valutazione* che supportino analisi più approfondite, ove opportuno. I valutatori non dovrebbero scegliere e utilizzare i metodi di *valutazione* solo sulla base del fatto che sono sempre stati utilizzati in precedenza per incarichi di *valutazione* simili: la scelta **deve** essere motivata.

**7** In alcuni mercati si è registrata una tendenza a un maggiore interesse e utilizzo di metodi di *valutazione* basati su previsioni esplicite di crescita, come i metodi di discounted cash flow (DCF). L'uso di tali metodi non è obbligatorio, ma è incoraggiato in circostanze appropriate. Ulteriori informazioni di supporto e informazioni sulle pratiche globali sono disponibili sul [sito di RICS](#).

# VPS 4 Sopralluoghi, indagini e annotazioni

## 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** ad adottare adeguate modalità di verifica delle informazioni utilizzate per la preparazione della *valutazione*, nonché a chiarire con il cliente, qualora non ancora concordate, eventuali *assunzioni* su cui la valutazione si fonderà.

Questi principi generali sono integrati dai seguenti requisiti aggiuntivi contenuti negli standard [VPS 1](#) e [VPS 6](#).

- 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 [VPS 6, paragrafo 2.2\(h\)](#)) e nel rapporto.
- Se le informazioni rilevanti non risultano disponibili a causa delle condizioni dell'incarico che limitano le *indagini*, e l'incarico viene comunque accettato, tali limitazioni **devono** essere esplicitate. Devono inoltre essere chiaramente indicate e registrate nei *termini dell'incarico* e nel rapporto le ipotesi, le eventuali necessarie *assunzioni* o *assunzioni speciali* formulate a seguito di tali limitazioni ([VPS 1, paragrafo 3.2\(i\)](#) e [VPS 6, paragrafo 2.2\(h\)](#)).

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 verifiche 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 che gli vengono 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 sezione 2, si rammenta ai valutatori che la scelta su base volontaria di omettere un *sopralluogo* o l'*ispezione fisica* di beni materiali può aumentare in misura inaccettabile il grado di rischio nella *valutazione* richiesta. Essi **dovranno** pertanto considerare attentamente il 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.

1.5 La [VPGA 8](#) contiene commenti dettagliati su questioni rilevanti o da considerare durante il *sopralluogo* di immobili, ivi incluse le questioni che rientrano nell'ambito generale della "sostenibilità e dell'ESG". Tali fattori risultano comunemente rilevanti in termini di percezione e di influenza esercitata sul mercato e sulla società, 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*. La [VPGA 5](#) fornisce indicazioni su questioni da considerare durante il *sopralluogo* di *impianti e macchinari* (inclusa le *infrastrutture*). Si consiglia di prestare attenzione anche all'IVS 104 Dati e Input ESG: Appendice.

1.6 Conformemente allo standard [PS 2, paragrafo 2.4](#) e al [VPS 1, paragrafo 3.2\(j\)](#), il valutatore è **tenuto** ad adottare adeguate modalità di verifica delle informazioni utilizzate per la preparazione della *valutazione*, nonché a chiarire con il cliente, qualora non ancora concordate, eventuali necessarie *assunzioni* che saranno formulate. Un cliente può richiedere, oppure accettare, che sia utilizzata una certa *assunzione*. Qualora il valutatore – a seguito di un *sopralluogo* o di un esame – dovesse ritenere tale *assunzione* in contrasto con i fatti osservati, potrà utilizzarla, purché essa sia realistica, rilevante e valida nelle circostanze della specifica *valutazione*, definendola però una *assunzione speciale* (vedere *VPS 2, sezione 10*).

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 nella *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 (reliance) di informazioni fornite da parti diverse dal valutatore, il valutatore dovrà considerare se tali informazioni siano 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 analisi, indagini e/o conferme. Nei casi in cui la credibilità o l'attendibilità delle informazioni fornite non possa essere confermata, 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, o venga a conoscenza a seguito di normali richieste di informazioni, di un problema reale o potenziale che possa influire sul valore, o qualora si evidenzi un simile problema a seguito di un *sopralluogo* o di un esame della proprietà, incluse, se rilevanti, le aree circostanti, ciò va segnalato al cliente entro e non oltre la data di pubblicazione del rapporto, e idealmente non appena possibile nei casi in cui il problema abbia un impatto significativo.

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

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 accettabile 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 e di altri redditi rilevanti 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, questioni legali, etc. Il valutatore **deve** considerare in che modo la *sostenibilità* e i fattori *ESG* potrebbero influenzare la *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

**3.1** Occorre tenere un'adeguata *registrazione* dei *sopralluoghi* e delle indagini, nonché degli altri principali dati di partenza utilizzati, in un formato adeguato. Questo vale indipendentemente dal fatto che il valutatore sia un dipendente del cliente o che sia stato incaricato da quest'ultimo come valutatore esterno.

#### Documentazione

**3.2** Le *annotazioni* scritte della *valutazione* o della *revisione di una valutazione* sono definite "documentazione" negli IVS e possono contenere la corrispondenza con il cliente, i documenti di lavoro o entrambi. La *documentazione* serve come prova dei risultati ottenuti e garantisce la conformità ai Red Book Global Standards e agli IVS. Ove opportuno, dovrebbe includere una descrizione della *valutazione* o della *revisione della valutazione* e delle tecniche di gestione del rischio utilizzate dal valutatore per ridurre al minimo il potenziale di *valutazioni* imprecise, quali stress test, standardizzazione, convalida del modello e indipendenza, che potrebbero includere l'ottenimento di seconde opinioni, l'utilizzo di metodi diversi e la convalida degli input.

**3.3** Per descrivere e spiegare in modo adeguato la *valutazione* e l'opinione del valutatore, è **necessario** conservare la **documentazione** durante l'intero processo di *valutazione* e includere le conclusioni raggiunte. In base alla natura dell'incarico, **dovrà** essere fornita una *documentazione* adeguata che consenta di comprendere lo scopo della *valutazione*, il lavoro svolto e la base delle conclusioni.

**3.4** La *documentazione* può essere inclusa nella *valutazione*, nei documenti di lavoro o in entrambi (vedere anche il punto 3.5). Di norma dovrebbe includere (ma non essere limitata a):

- l'uso del giudizio professionale da parte del valutatore;
- la corrispondenza con il cliente;
- la presa in considerazione dei dati e degli input;
- i diversi metodi utilizzati per la *valutazione*;
- la gestione dei rischi da parte del valutatore per ridurre al minimo il potenziale di *valutazioni* imprecise e
- le procedure di controllo della qualità rispettate.

**3.5** Per mantenere correttamente traccia dei dati e delle informazioni raccolte (audit trail), per future revisioni e/o verifiche e per poter rispondere correttamente a una futura richiesta di informazioni, è **necessario** redigere e conservare 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*.

**3.6** Il valutatore **deve** conservare una copia della *valutazione* e di tutta la *documentazione* di supporto per il periodo di tempo stabilito da eventuali requisiti legali, normativi o contrattuali.

**3.7** 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.

**3.8** I valutatori **devono** richiedere e cercare di raccogliere dati sulla *sostenibilità* e sull'*ESG* adeguati e sufficienti per la *valutazione*. Ciò che è appropriato e sufficiente sarà soggetto e proporzionato alle circostanze di *valutazione*. Ci possono essere questioni al di fuori del controllo del valutatore, come ad esempio, ma non solo, l'impossibilità di condividere i dati *ESG* da parte del proprietario o dell'utilizzatore di un bene. Qualsiasi limitazione alle indagini **deve** essere considerata in conformità al [VPS 1, paragrafo 3.2, lettera i\)](#), e al [VPS 6, paragrafo 2.2, lettera g\)](#). Anche i dati *ESG* rilevanti utilizzati in una *valutazione* **devono** essere registrati in modo appropriato.

**3.9** 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 5 Modelli di valutazione

Per la prima volta, gli IVS includono una sezione a sé stante dedicata ai *modelli di valutazione*: IVS 105. Non è nostra intenzione ripeterlo integralmente in questa sede, ma piuttosto illustrare i requisiti obbligatori e di best practice e il contesto aggiuntivo per i membri RICS e le *società di valutazione regolate da RICS*.

- 1 Gli IVS definiscono un *modello di valutazione* come “un’implementazione quantitativa di un metodo, in tutto o in parte, che converte gli input in output utilizzati nello sviluppo di un valore”. Questo si distingue da un metodo di *valutazione*, definito come “nell’ambito di un approccio valutativo, una tecnica specifica per determinare un valore”.
- 2 Quando si utilizza un *modello di valutazione* complesso o brevettato, i valutatori **devono** assicurarsi che il modello sia adatto allo *scopo della valutazione*, formulando un appropriato giudizio professionale.
- 3 I membri RICS e, se opportuno, le *società di valutazione regolate da RICS*, **devono** considerare e applicare in modo appropriato le disposizioni dell’IVS 105, che non vengono qui ripetute.
- 4 La *modellazione della valutazione* può comportare elaborazioni numeriche e statistiche complesse e l’uso di tecnologie e automazioni avanzate (vedere [PS 1, paragrafi 1.4-1.6](#)). In generale, più il modello è avanzato, maggiore è il grado di vigilanza richiesto per assicurare che non vi siano incoerenze o errori interni.

# VPS 6 Rapporti di valutazione

## 1 Principi generali

I *valutazioni* e la *documentazione* sono un elemento critico e caratterizzante del processo dei Red Book Global Standards. Il rapporto e la *documentazione* **devono**:

- 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* tenendo presente il seguente [paragrafo 2.2\(o\)](#);
- trattare tutti gli aspetti concordati tra il cliente e il valutatore nei *termini dell'incarico (scope of work)* (vedere [VPS 1](#)).

1.1 In breve, la *valutazione* e la *documentazione* di supporto **devono** consentire una chiara comprensione delle opinioni espresse dal valutatore e fornire trasparenza all'utilizzatore del rapporto in merito all'approccio (o agli approcci) di *valutazione*, ai metodi, agli input, ai modelli, al giudizio professionale e al valore (o ai valori) risultante. Le *valutazioni* devono essere formulate in termini leggibili e comprensibili anche da chi non abbia una previa conoscenza dell'attività o della passività oggetto della valutazione.

1.2 I risultati della *valutazione* **devono** essere registrati e presentati al cliente per iscritto, utilizzando *annotazioni* cartacee, file elettronici o altri tipi di registrazioni. Il livello di rendicontazione **deve** soddisfare come minimo i requisiti contenuti nel paragrafo 2.1.

1.3 I requisiti minimi di *documentazione* e quelli richiesti per la stesura dei rapporti si applicano sia che il valutatore sia impiegato dal cliente o che sia un valutatore esterno.

1.4 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, rispetto alla *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** specificare in modo chiaro questi aspetti. In caso contrario, la *valutazione* potrebbe non essere conforme ai presenti standard globali. Vedere anche [VPS1, paragrafo 3.2\(l\)](#).

1.5 Nel caso in cui si debbano redigere più rapporti per un singolo cliente nell'arco di un periodo di tempo, con gli stessi *termini di incarico*, sarà necessaria una corrispondenza o una *documentazione* supplementare per gli aspetti specifici del caso e del momento del mandato. È **necessario** specificare al cliente e a chiunque possa fare affidamento sulla consulenza *valutativa* fornita, che i *termini dell'incarico* e il rapporto **devono** sempre essere letti congiuntamente.

1.6 Il valutatore può fornire al cliente, prima di avere completato il rapporto stesso, una consulenza *valutativa* preliminare, oppure una bozza della *valutazione* (vedere [PS 2, paragrafi 3.12-3.15](#)). Tuttavia, è essenziale chiarire che le indicazioni fornite hanno natura preliminare o provvisoria, in attesa della emissione del rapporto formale e definitivo.

1.7 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.

1.8 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 anche [VPS1, paragrafo 3.2\(l\)](#).

## 2 Contenuti del rapporto

2.1 I *valutazioni* devono affrontare le seguenti questioni, che rispecchiano i requisiti previsti nel [VPS 1](#) per i *termini dell’incarico* (*scope of work*). 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 trattate tutte le questioni rilevanti:

- a** Identificazione e status del *valutatore responsabile*;
- 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, comprese le fonti dei dati e degli input principali utilizzati;
- i** *Assunzioni e assunzioni speciali*;
- j** Limitazioni all’uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto;
- k** Conferma che la *valutazione* è stata condotta in conformità agli IVS e/o ai Red Book Global Standards di RICS;

- i** Approccio e razionali utilizzati per la *valutazione*, compresi eventuali metodi di valutazione e modelli complessi o proprietari utilizzati;
- m** Risultato della/e *valutazione/i*;
- n** Data della *valutazione*;
- o** Commento su qualsiasi incertezza nella *valutazione* (Material Valuation Uncertainty) dove è essenziale assicurare chiarezza all'utilizzatore della *valutazione*;
- p** Una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate;
- q** Eventuali fattori *environmental, social and governance (ESG)* significativi utilizzati e considerati.

**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 specifica le modalità di interpretazione e di implementazione dei principi nei singoli casi.

#### a) **identificazione e status del valutatore responsabile**

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

- a** la firma del valutatore (persona fisica) responsabile dell'incarico di *valutazione*;
- b** 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** Il valutatore deve confermare nel rapporto che soddisfa tutti i criteri normativi o legali per la sua nomina. Se specificamente richiesto, il valutatore **deve** dichiarare se sta agendo da *valutatore interno* o *valutatore esterno*, secondo le definizioni riportate nel [Glossario](#). 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 specificati 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 7](#). Qualsiasi dichiarazione o affermazione formulata in conformità al [VPS 1, paragrafo 3.2\(a\) \(3\)](#), **deve** essere riportata nella *valutazione*. Se non vi è stato nessun altro coinvolgimento sostanziale, è **necessario** includere nella *valutazione* 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 e/o la *società di valutazione* 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 3-4](#).

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)).

#### 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 fornisca tale indicazione, il valutatore deve chiedere chiarimenti in merito. La *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 gli 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. Il valutatore deve 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" potrebbero essere offerte sul mercato.

#### Implementazione

1 È necessario indicare i diritti/titoli 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 libero e disponibile e, se richiesto, con quale probabilità potrebbe diventarlo.

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 verrebbe scelto se fossero effettivamente posti in vendita. 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 linee guida 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.

#### 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 rispetto allo scopo specificato, tale *valutazione* potrebbe non avere alcuna relazione con il prezzo ottenibile 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)**). Tale *valutazione* dovrà essere indicata separatamente, accompagnata da una conferma della 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, esse 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, le proiezioni **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 della *valutazione* o con la data in cui sono state effettuate o completate le indagini. In tal caso, occorrerà distinguere chiaramente le diverse date nel rapporto.

#### 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 (scope of work)*.

**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 4](#)). Il valutatore dovrà comportarsi in modo analogo 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 4, 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 4](#)).

4 Se la valutazione riguarda un elevato numero di proprietà, è accettabile una dichiarazione di carattere generale su questi temi (ad esempio 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 si è fatto affidamento, comprese le fonti dei dati e degli input principali utilizzati;**

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 intervenute modifiche rilevanti.
- 4      Il cliente può attendersi che il valutatore esprima un'opinione e, a sua volta, quest'ultimo potrebbe voler esprimere un'opinione 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.
- 6      La logica che sta dietro all'opinione del valutatore circa l'affidabilità e la qualità generale dei dati, degli input, delle modifiche e delle *assunzioni* importanti **deve** essere documentata dal valutatore nel rapporto. Tale documento dovrebbe contenere le fonti, le procedure, le ragioni per cui il valutatore ha scelto di utilizzare determinati dati, *assunzioni*, modifiche e input.

### 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 È possibile che sia stato concordato che il rapporto venga 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 approvi qualsiasi riferimento pubblicato o dichiarazione ai fini della pubblicazione, per accertarsi che tutti i riferimenti siano accurati e che chi legge non sia indotto in errore.

3 Se non viene pubblicato 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*;
- l'indicazione se si tratti di un *valutatore interno* o di un *valutatore 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/i 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.

4 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 nella *valutazione*, sia in ogni riferimento pubblicato. Le dichiarazioni da inserire sono riportate nello standard [PS 2, sezione 5](#).

5 "Pubblicare" non significa mettere il rapporto a disposizione di chi richiede o concede un mutuo (prestito), né comunicare loro l'importo del *valore*.

6 Il valutatore dovrebbe controllare l'accuratezza dell'eventuale altro materiale pertinente destinato alla pubblicazione, che faccia riferimento alle proprietà o alla *valutazione*.

7 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.

8 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.

9 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.

10 È possibile esprimere un'opinione che, se inclusa in un documento pubblico, potrebbe 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 possano essere inserite nella pubblicazione.

11 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 per cui sarebbe difficile trovare una giustificazione.

12 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*.

13 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 di valore o l'ammontare della *valutazione*, o se esistono rischi di indurre in errore il lettore.

14 Si presume che un valutatore non acconsenta, di norma, alla pubblicazione di un valore prospettico. 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 la valutazione è stata condotta in conformità agli IVS e/o ai Red Book Global Standards di RICS.**

**Il valutatore deve fornire:**

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

e/o (in base agli specifici requisiti del cliente)

- conferma che la *valutazione* è stata condotta in conformità ai *RICS Valuation – Global Standards*, che incorporano gli IVS e (ove applicabile) al relativo supplemento nazionale o giurisdizionale RICS. Ove opportuno, tale conferma può essere sintetizzata facendo semplicemente riferimento ai Red Book Global Standards.

Nel caso in cui si applichino i Red Book Global Standards, si dovrà aggiungere una nota di accompagnamento e la spiegazione di eventuali *deroghe* agli stessi. Le *deroghe* che comportino la formulazione di *valutazioni* fuorvianti non sono accettabili.

### 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, e questa può essere fornita. In tutti gli altri casi, la conferma che la *valutazione* è stata effettuata in conformità ai Red Book Global Standards implica anche la duplice assicurazione di conformità agli IVS e agli standard professionali RICS nel complesso.

2 Eventuali riferimenti ai Red Book Global Standards 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 dovrebbe richiamare l'attenzione su eventuali *deroghe* ai Red Book Global Standards (vedere [PS 1, sezione 6](#)).

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.

**I) Approccio e razionali utilizzati per la valutazione, compresi eventuali metodi di valutazione e modelli complessi o proprietari utilizzati**

**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.**

Questo requisito non si applica laddove sia stato espressamente concordato e indicato nei *termini dell'incarico (scope of work)* che il rapporto sarà 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 3 paragrafo 1\*\*](#). L'ampiezza della descrizione di tali termini nei singoli incarichi dovrebbe essere proporzionata all'attività, focalizzata sul favorire la comprensione da parte del cliente e degli altri utenti previsti. Le giustificazioni, o i razionali, delle conclusioni raggiunte dovrebbero, ove pertinente, includere una spiegazione di qualsiasi deviazione dalla comune pratica professionale.
  - 3 Si rimanda alla [\*\*VPS 5\*\*](#) per quanto riguarda l'utilizzo di *modelli di valutazione*. Un *modello di valutazione* è uno strumento utilizzato per "un'implementazione quantitativa di un metodo di valutazione, che converte gli input in output utilizzati nello sviluppo di un valore.
  - 4 Nel caso di beni o passività che riguardano un *immobile*, si richiama l'attenzione sul [\*\*VPS 4 paragrafo 1.5\*\*](#).
- m) Risultato della/e valutazione/i**
- Il risultato deve essere espresso nella valuta applicabile.**

### 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 vengono 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 della 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 nella valutazione (Material Valuation Uncertainty) 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 il livello che potrebbe essere atteso e accettato 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 2](#)) – 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 elevato 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 all'incertezza nella valutazione (Material Valuation Uncertainty), 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.

q) Eventuali fattori environmental, social and governance (ESG) significativi utilizzati e considerati.

I valutatori devono identificare, riportare e documentare la considerazione dei fattori *ESG* significativi e l'eventuale impatto sulle conclusioni e/o sulle motivazioni della *valutazione*.

Quando si tratta di aspetti *ESG* significativi che influenzano una *valutazione*, il valutatore dovrebbe essere ragionevolmente informato sul contesto *ESG* e sulla legislazione rilevante per la *valutazione* in corso.

Le considerazioni *ESG* possono potenzialmente richiedere una rendicontazione e una *documentazione* qualitativa e/o quantitativa. Possono presentare opportunità e/o rischi che devono essere presi in considerazione.

I fattori *ESG* che esulano da quanto concordato nei *termini dell'incarico* e/o che non sono considerati significativi dal ragionevole giudizio professionale del valutatore non devono essere segnalati e *documentati*.

I fattori *ESG* significativi considerati in termini di impatto sulla *valutazione* non devono essere considerati come una valutazione del rischio *ESG* o per qualsiasi altro uso al di fuori dell'ambito della *valutazione*.

## Implementazione

1 Esempi di fattori *ESG* per tutte le classi di beni sono inclusi nell'IVS 104 Dati e Input: Appendice. Questi possono essere significativi o meno a seconda della *valutazione*.

2 La rilevanza dei fattori *ESG* e la loro eventuale importanza dipendono dall'attività o dalla passività da valutare, nonché dallo *scopo della valutazione* e dalla *base di valore*. Alcuni fattori saranno rilevanti solo in determinate località e circostanze di *valutazione*. Le considerazioni *ESG* significative devono essere proporzionate all'incarico di *valutazione*. Per alcuni fattori *ESG* possono essere necessarie considerazioni aggiuntive e più dettagliate a seconda del tipo di *valutazione*. Le VPGA di seguito riportate includono considerazioni *ESG* specifiche per determinati *scopi di valutazione* e tipi di beni.

# Parte 5: Linee Guida applicative

## VPGA 1 Valutazioni per rendiconti economico-finanziari

### 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente VPGA fornisce delle linee guida sulle *valutazioni* che potrebbero essere richieste per i *rendiconti economico-finanziari*. La VPGA fornisce una panoramica delle componenti tipiche di un rendiconto economico-finanziario, delle questioni che il valutatore deve prendere in considerazione quando concorda i *termini dell'incarico* per questo tipo di lavoro e delle questioni aggiuntive che devono essere affrontate nel rapporto. Fornisce quindi una sintesi dei *Principi contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS)* che potrebbero richiedere input di *valutazione* per diversi tipi di attività o passività al fine di soddisfare specifici requisiti contabili.

1.2 Si ricorda ai valutatori che i principi contabili sono in continua evoluzione e che essi devono essere a conoscenza degli standard applicabili alla data di rendicontazione e fare riferimento agli stessi.

### 2 Introduzione

2.1 I bilanci, noti anche come *rendiconti economico-finanziari*, forniscono informazioni sulla situazione finanziaria, sul risultato economico e sulle variazioni della situazione patrimoniale di un'entità, utili al management, ai proprietari e agli altri stakeholder per prendere decisioni economiche. Un'entità può essere qualsiasi ente o organizzazione, costituita o meno come persona giuridica. I rendiconti economico-finanziari periodici redatti in conformità con specifici principi contabili sono solitamente un requisito legale per molti tipi di entità nella maggior parte delle giurisdizioni.

2.2 Un rendiconto economico-finanziario completo include solitamente quanto segue.

- Un bilancio, denominato anche “stato patrimoniale”, che fornisce un elenco delle attività, delle passività e del patrimonio netto dell'entità in un determinato momento.
- Un conto economico, noto anche come “conto profitti e perdite”, che riporta i ricavi, i costi e gli utili/perdite dell'entità in un determinato periodo di tempo.

- Un prospetto del patrimonio netto o prospetto degli utili non distribuiti, che riporta le variazioni del patrimonio netto dell'entità nel periodo di riferimento.
- Un prospetto che illustra le attività di flusso di cassa dell'entità, in particolare le attività operative, di investimento e di finanziamento.
- Note relative a quanto sopra.

**2.3** Gli IFRS sono i principi contabili più diffusi a livello globale e includono requisiti specifici per la *valutazione*, che sono discussi nel presente VPGA. Tuttavia, i membri devono tenere presente che anche gli standard nazionali sono ampiamente utilizzati, in particolare per le piccole imprese del settore privato e per la maggior parte degli enti pubblici. Sebbene non sia pratico analizzare tali principi contabili nazionali in un documento di orientamento internazionale, molti di essi sono simili agli IFRS. Le linee guida fornite possono quindi essere rilevanti anche per le *valutazioni* da utilizzare secondo principi contabili diversi dagli IFRS.

**2.4** Le *valutazioni* possono essere necessarie per facilitare la preparazione di alcune delle informazioni che devono essere incluse nei rendiconti economico-finanziari. È quindi importante che un valutatore comprenda i diversi requisiti contabili per i quali possono essere richieste *valutazioni* e i criteri di *valutazione* applicabili. Alcuni esempi dei diversi scopi per cui possono essere richieste *valutazioni* nei rendiconti economico-finanziari includono la misurazione di un'attività o di una passività da iscrivere nel bilancio, l'allocazione del prezzo di acquisto di attività acquisite tra diverse attività, le verifiche di impairment e il calcolo degli ammortamenti nel conto economico.

**2.5** La presente VPGA fornisce informazioni sui diversi scopi per i quali può essere richiesta una *consulenza valutativa* nella redazione del *rendiconto economico-finanziario* e sulle diverse basi di *valutazione*, *assunzioni* e approcci che possono essere richiesti o consentiti. A meno che non siano adeguatamente qualificati, i valutatori devono prestare attenzione a non andare oltre la *consulenza valutativa* richiesta, fornendo indicazioni sull'utilizzo della stessa nel *rendiconto economico-finanziario*, salvo che per l'approvazione di eventuali riferimenti pubblicati alla loro *valutazione*.

### 3 Conformità agli standard di valutazione

**3.1** L'IVS 101 richiede che l'oggetto dell'incarico concordato per una *valutazione* sia adeguato all'uso previsto. Se incaricato di effettuare una *valutazione* da usare in un rendiconto economico-finanziario, il valutatore deve essere a conoscenza dello specifico scopo contabile per cui è richiesta la *valutazione*. Per conformarsi agli standard IVS 101 e [VPS 1](#), potrebbe essere necessario prendere in considerazione i seguenti punti aggiuntivi nella preparazione e nella definizione dell'oggetto dell'incarico.

- Conferma dell'utilizzo o della classificazione del bene da parte dell'entità che redige il bilancio. Il trattamento contabile richiesto e la relativa *consulenza valutativa* per beni identici o simili possono variare a seconda dell'uso che ne fa un'entità, ad esempio se un bene è detenuto a scopo di investimento, produzione, è in eccedenza e destinato alla vendita, oppure se si tratta di rimanenze destinate alla vendita.

- Identificazione dei principi contabili applicabili (FRS), compresi quelli specifici per lo scopo contabile per il quale è richiesta la *valutazione*.
- Se un bene è utilizzato insieme ad altri beni identificabili separatamente, concordare quale sia la posta di bilancio, ovvero come i beni associati devono essere aggregati o disaggregati ai fini della *valutazione*.
- *Basi di valore* richieste dal principio contabile di riferimento. Il *fair value* definito nell'IFRS 13 è il più comune, ma potrebbero essere richiesti altri valori.
- Conferma delle *assunzioni* che verranno fatte. Queste dovranno riflettere i principi contabili applicabili, che a loro volta dipenderanno dal modo in cui l'entità utilizza o intende utilizzare il bene. A meno che il cliente non abbia dichiarato che i beni sono in eccedenza o che il management intenda liquidare l'attività, è generalmente opportuno presumere che i beni continueranno ad essere utilizzati nell'ambito dell'attività di cui fanno parte.
- Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto. È prassi comune che i valutatori limitino i riferimenti alla propria *valutazione* o la sua pubblicazione senza previo consenso. È importante comprendere che la richiesta di fornire a un cliente una *valutazione* che sarà utilizzata per la rendicontazione finanziaria non implica automaticamente che tale *valutazione* apparirà nel rapporto pubblicato. Infatti, secondo gli IFRS, la sola attività non finanziaria che deve essere valutata a *fair value* a ogni data di rendicontazione è *l'investimento immobiliare*; vedere IAS 40. Come spiegato nella presente VPGA, la *consulenza valutativa* può essere richiesta semplicemente come uno degli elementi che contribuiscono al calcolo da parte dell'entità di un dato richiesto dal FRS o per decidere quale utilizzare tra le opzioni di misurazione alternative consentite. Tuttavia, se il cliente indica che desidera pubblicare o fare riferimento alla *valutazione* nel proprio rendiconto economico-finanziario pubblicato, i termini dell'incarico **devono** includere una condizione secondo cui qualsiasi riferimento che verrà pubblicato dovrà essere preventivamente approvato dal valutatore, in relazione al contesto in cui se ne propone l'inserimento." ([VPS 1, sezione 3.2\(m\)](#)).
- L'estensione dell'obbligo del valutatore di rispondere alle domande sulla *valutazione* poste dall'auditor dell'entità. (Vedere [VPGA 11](#).)

**3.2** È opportuno sottolineare che non è solitamente appropriato fornire una *valutazione* basata su *assunzioni speciali*, poiché tutte le attività e le passività devono essere valutate "as is" alla data di rendicontazione. Un'eccezione è rappresentata dai casi in cui esiste un contratto di locazione di un bene tra l'entità che redige il bilancio e una società controllata o collegata, in cui può esserci l'*assunzione speciale* che il contratto di locazione sia stato risolto alla data di rendicontazione per evitare una rappresentazione errata del valore del bene.

**3.3** Oltre ai requisiti minimi di cui al [VPS 6](#), una *valutazione* per rendiconti economico-finanziari dovrebbe includere, se del caso:

- riferimenti appropriati alle questioni trattate nei termini dell'incarico sopra descritti
- qualsiasi informazione che l'entità che redige il bilancio è tenuta a divulgare in merito alla *valutazione* effettuata, secondo quanto previsto dal FRS pertinente. Esempi di informazioni richieste in merito alle misurazioni del *fair value* includono i metodi e le *assunzioni* rilevanti

utilizzati nella misurazione e se quest'ultima è stata determinata in riferimento a prezzi osservabili o a transazioni di mercato recenti. Alcuni standard richiedono anche analisi di sensitivity rispetto alle variazioni di input significativi;

- qualora l'effetto di una qualsiasi *assunzione* sul valore sia rilevante, tale effetto deve essere indicato nel rapporto;
- se è stato concordato che il cliente possa includere un riferimento pubblicato alla *valutazione* e al suo autore, è **necessario** redigere una bozza della dichiarazione da allegare al rapporto, insieme alla condizione che il valutatore ne approvi l'uso nel contesto del rendiconto economico-finanziario proposto. ([VPS 6, sezione 2.2\(j\)](#)).

## 4 Guida a determinati IFRS

**4.1** Gli IFRS sono i principi contabili e le interpretazioni emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e dall'International Sustainability Standards Board (ISSB). Comprendono:

- a** International Accounting Standards Gli standard originariamente emessi prima del 2001 sono preceduti dal prefisso IAS, mentre quelli pubblicati successivamente sono preceduti dal prefisso IFRS.
- b** International Sustainability Disclosure Standards (IFRS)
- c** Interpretazioni elaborate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)

**4.2** Al momento della pubblicazione del Red Book sono in vigore 41 principi contabili, 2 International Sustainability Disclosure Standards e quasi 20 interpretazioni approvate dall'IFRIC. Questi standard sono soggetti a revisioni e aggiornamenti periodici.

**4.3** La presente VPGA riassume brevemente gli standard che possono richiedere la *valutazione* di beni materiali e *beni immateriali*, con una nota sui requisiti fondamentali per tali *valutazioni*. I membri RICS coinvolti in questo lavoro dovrebbero familiarizzarsi con la versione attuale dell'IFRS pertinente, disponibile sul [sito web dell'IFRS](#).

### Fair value IFRS 13

**4.4** Il presente standard definisce e spiega l'applicazione del *fair value*, che è la *base di valore* più comunemente richiesta nell'insieme degli IFRS. Comprendere i principi fondamentali di questo standard è quindi essenziale per i valutatori che effettuano *valutazioni per rendiconti economico-finanziari*. Il *fair value* è definito come:

"...Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespote o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di misurazione".

**4.5** L'IFRS 13 fornisce linee guida dettagliate su come interpretare e applicare gli elementi di questa definizione. Ciò include la spiegazione delle caratteristiche del mercato in cui si ritiene che abbia luogo la transazione, la natura e la motivazione delle parti coinvolte nella

transazione, quale sia il prezzo più vantaggioso e come si applica il principio del "massimo e miglior utilizzo" ("highest and best use").

**4.6** Molti valutatori avranno maggiore familiarità con il *valore di mercato*, come definito nell'IVS, piuttosto che con il *fair value* come definito sopra. Tuttavia, nella maggior parte dei casi, le due basi di valore dovrebbero produrre lo stesso risultato poiché entrambe si basano sullo stesso concetto di prezzo in uno scambio libero e aperto tra acquirenti e venditori ordinari, ad una certa data. Ne consegue che per le attività non finanziarie entrambi riflettono il principio del "massimo e miglior utilizzo", presupponendo che le parti siano informate e consapevoli, agiscano nel proprio interesse e senza indebiti vincoli.

**4.7** Una condizione che l'IFRS 13 applica al principio del massimo e miglior utilizzo è che occorre determinare se il valore massimo per i partecipanti al mercato deriverebbe dall'uso del bene in combinazione con altre attività e passività o dal suo uso autonomo. Gli esempi illustrativi che accompagnano l'IFRS 13 includono terreni che vengono sviluppati per uso industriale, ma che hanno destinazione urbanistica residenziale e sono inseriti in un'area in cui i siti vicini sono stati riqualificati per uso residenziale ad alta densità. In questo esempio il *fair value* è determinato confrontando:

- a** il valore del terreno così come attualmente sviluppato per lo specifico uso industriale (in questo scenario il terreno sarebbe utilizzato in combinazione con altri beni, quali gli edifici industriali, gli impianti, le attrezzature e altri beni o passività)
- b** il valore del terreno come sito libero destinato ad uso residenziale, tenendo conto dei costi di demolizione dello stabilimento e degli altri costi (compresa l'eventuale incertezza circa l'effettiva possibilità per l'entità di condurre una tale operazione) necessari per convertire il terreno in un sito libero (in questo scenario il terreno verrebbe utilizzato dai partecipanti al mercato in modo autonomo).

**4.8** Ciò significa che un valutatore *immobiliare* può talvolta ricevere l'incarico di fornire *valutazioni* basate su *assunzioni* alternative di utilizzo. In questo modo il cliente può calcolare quale sia il "massimo e miglior utilizzo", tenendo conto del valore di eventuali beni utilizzati in combinazione e dei costi di realizzazione di un uso alternativo.

**4.9** L'IFRS 13 consente l'uso di qualsiasi tecnica (metodo) nell'ambito dell'*approccio basato sul mercato*, dell'*approccio basato sul reddito* e dell'*approccio basato sul costo*, a condizione che siano adeguate alle circostanze e che siano disponibili dati sufficienti, massimizzando l'uso di input rilevanti effettivamente osservabili e riducendo al minimo l'uso di input non osservabili. Gli input osservabili sono definiti come input sviluppati utilizzando dati di mercato, quali informazioni pubblicamente disponibili relative a transazioni reali. Gli input non osservabili non sono supportati dai dati di mercato. In entrambi i casi la valutazione deve essere sviluppata utilizzando le migliori informazioni disponibili sulle *assunzioni* che gli operatori di mercato utilizzerebbero per determinare il prezzo dell'attività o della passività.

**4.10** Di conseguenza, i valutatori dovrebbero fornire una chiara motivazione delle *valutazioni* elaborate, indicando gli elementi chiave su cui si sono basati per formulare la propria opinione sul *valore*.

4.11 L'IFRS 13 richiede inoltre all'entità che redige il bilancio di indicare in quale livello della "Gerarchia del fair value" (Livelli 1-3) rientrano gli input utilizzati. Il livello determina le informazioni che l'entità che redige il bilancio deve fornire in merito ai valori riportati.

- Il Livello 1 riguarda i beni per i quali esistono prezzi quotati in un mercato attivo per beni identici disponibili alla data di misurazione. È altamente improbabile che gli esperti di *valutazione* siano coinvolti in qualsiasi *valutazione* che rientri nel Livello 1.
- Il Livello 2 comprende gli input diversi dai prezzi quotati che sono osservabili, direttamente o indirettamente, per beni simili in un mercato attivo e che possono richiedere alcuni aggiustamenti per riflettere le caratteristiche del bene in questione, a condizione che tali aggiustamenti non siano "significativi".
- Il Livello 3 è quello in cui sono stati utilizzati input non osservabili o input osservabili che sono stati oggetto di adeguamenti significativi.

4.12 È responsabilità dell'entità che redige il bilancio determinare quale livello si applica alle misurazioni del *fair value* che essa indica nel proprio bilancio. Il ruolo del valutatore è quello di garantire che vengano fornite informazioni sufficienti sui metodi e sugli input utilizzati per consentire all'entità di effettuare tale determinazione, fornendo le informazioni richieste nel [VPS 6, sezione 2.2\(l\)](#). In pratica, la maggior parte delle entità riporta i *fair value* degli *immobili* come aventi input di Livello 3 a causa della natura eterogenea dei beni e della relativa illiquidità del mercato rispetto ad altri beni, nonché delle conseguenti rettifiche che è necessario apportare ai prezzi di beni simili.

## IAS 2 Inventari

4.13 Il presente standard si applica ai beni destinati alla vendita nell'attività ordinaria dell'azienda, ad esempio prodotti finiti, lavori in corso, materie prime e forniture da utilizzare nel processo produttivo o nella prestazione di servizi. Comprende terreni e fabbricati destinati alla vendita, ad esempio uno stock di case invendute e detenute da un promotore immobiliare. L'IAS 2 esclude i lavori in corso di costruzione, gli strumenti finanziari, i beni biologici utilizzati nell'attività agricola e i prodotti agricoli al momento del raccolto, che sono tutti oggetto di altri IFRS.

4.14 Tali beni destinati alla vendita sono valutati al minor valore tra il costo sostenuto dall'entità e il "valore netto realizzabile", che è "il prezzo di vendita nell'attività ordinaria dell'azienda, al netto dei costi stimati per il completamento e dei costi stimati necessari per effettuare la vendita".

4.15 Esiste una distinzione tra valore netto realizzabile e *fair value*, dove il primo è specifico dell'entità e il secondo è il prezzo che potrebbe essere ottenuto sul mercato. Pertanto, mentre le unità residenziali completate ma non vendute detenute da un promotore immobiliare possono avere ciascuna un *fair value* stimato alla data di rendicontazione, i costi di detenzione e mantenimento fino al momento della vendita dovranno essere presi in considerazione dall'entità. Tali costi saranno specifici dell'entità, ma ai valutatori potrebbero essere richieste informazioni utili alla loro stima, ad esempio il prezzo al quale potrebbero essere realizzate le vendite e il tempo necessario per completare tutte le cessioni.

## IAS 16 Beni mobili, impianti e macchinari

**4.16** L'IAS 16 si applica ai beni mobili, impianti e macchinari (PP&E) che si prevede saranno utilizzati per più di un esercizio contabile e sono impiegati nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, oppure per l'attività amministrativa dell'entità. Sono escluse le *proprietà a scopo di investimento*. Sono esclusi anche i beni agricoli, ad eccezione delle "piante da frutto", ovvero le piante vive che si prevede possano produrre frutti per più di un periodo di riferimento.

**4.17** Quando un elemento dei PP&E viene rilevato per la prima volta, è valutato al costo. Nei periodi successivi è riportato al suo "valore contabile", che può essere determinato al costo, al netto degli ammortamenti accumulati e delle perdite di valore accumulate ("modello dei costi") oppure al *fair value* al netto degli ammortamenti accumulati e delle perdite di valore accumulate successivamente ("modello della rivalutazione"). Nel modello della rivalutazione, il *fair value* è determinato secondo l'IFRS 13. È previsto che, se un elemento dei PP&E viene rivalutato, anche tutti gli altri elementi della stessa classe o della stessa categoria devono essere rivalutati, al fine di evitare una rivalutazione selettiva di alcuni elementi e non di altri.

**4.18** Poiché le variazioni del *fair value* delle attività detenute per la produzione di beni o servizi spesso non sono considerate rilevanti ai fini del risultato economico di un'impresa, il modello dei costi è quello più comunemente utilizzato. I valutatori sono quindi più spesso chiamati a fornire consulenza in materia di *valutazione* per assistere l'entità nel determinare adeguati ammortamenti.

**4.19** L'ammortamento è una spesa imputata al reddito per riflettere il consumo di un bene durante la sua vita utile per l'entità. Tale costo rappresenta una ripartizione del "valore ammortizzabile", che è la differenza tra il valore contabile (determinato secondo il modello dei costi o il modello di rivalutazione descritti sopra) e il "valore residuo", che è il valore rimanente al termine della vita utile del bene per l'entità.

**4.20** La vita utile per l'entità è diversa dalla vita economica del bene; potrebbe anche essere molto più breve. Ad esempio, un edificio specializzato progettato per un processo di produzione specifico può giungere al termine della sua vita utile economica per l'entità dopo solo pochi anni, se non è più conveniente produrre il prodotto per cui è stato progettato. Tuttavia, se è in buone condizioni fisiche, potrebbe ancora avere un valore residuo se può essere adattato per un uso alternativo attraverso un intervento economicamente conveniente.

**4.21** Un'entità ha discrezionalità nella definizione della quota del valore ammortizzabile attribuita a ciascun esercizio, purché essa rifletta il modo in cui i benefici del bene vengono prodotti nel corso della sua vita utile. In questo contesto, il termine "ammortamento" non deve essere confuso con il significato che viene attribuito in ambito di valutazione al termine "deprezzamento", ad esempio quando si applica il metodo del *costo di sostituzione deprezzato* (DRC). Il *fair value* di un'attività può essere determinato utilizzando il metodo DRC nell'ambito del modello di rivalutazione, dopodiché l'entità dovrà decidere l'ammortamento appropriato da applicare a tale *fair value* come operazione separata.

4.22 Lo IAS 16 richiede che i componenti di un bene che hanno un costo significativo rispetto al totale siano ammortizzati separatamente. Nello standard viene riportato l'esempio dei motori di un aeromobile ammortizzati separatamente dalla struttura del velivolo. Nel caso degli edifici commerciali, gli *impianti e macchinari* che forniscono riscaldamento, raffreddamento o altri servizi sono spesso ammortizzati separatamente dalla componente edilizia, poiché hanno vita economica diversa. Di contro, i componenti che hanno una vita utile simile e che sono ammortizzati in modo simile possono essere raggruppati.

4.23 Lo standard considera i terreni e gli immobili come beni separabili, anche se sono stati acquistati insieme. Solitamente, il terreno non viene ammortizzato, salvo casi particolari quali cave o discariche. Ciò significa che ai valutatori viene spesso richiesto di fornire il valore della sola componente terreno oppure una ripartizione del valore complessivo tra il terreno e gli edifici.

4.24 La ripartizione del *fair value* attuale dell'intero immobile viene normalmente effettuata deducendo il valore del terreno al fine di determinare la quota attribuibile all'edificio o agli edifici. È importante notare che tale percentuale non corrisponde necessariamente al valore di ammortamento dell'immobile o degli immobili se la vita utile dell'immobile o degli immobili per l'entità è inferiore alla vita economica che si riflette nel valore dell'intero immobile. In tal caso, il valutatore dovrà anche stimare il valore residuo dell'immobile o degli immobili. Si tratta del valore di ciascun immobile alla data di rendicontazione, ma ipotizzando che esso abbia l'età e le condizioni previste alla fine della sua vita utile per l'entità.

4.25 Talvolta sorgono dubbi circa il criterio da adottare per la valutazione dei terreni su cui sono stati costruiti gli immobili. Il valore è limitato all'uso attuale o è il valore che si potrebbe ottenere ipotizzando che gli immobili fossero alla fine della loro vita utile alla *data di valutazione*? L'IAS 16 stabilisce che qualsiasi aumento del valore del terreno su cui sorge un edificio non influisce sulla determinazione del valore ammortizzabile dell'edificio stesso. Di conseguenza, ai fini del calcolo del valore ammortizzabile attribuibile agli immobili, occorre utilizzare il valore del terreno riferito all'uso attuale degli immobili. Tuttavia, se il valore del terreno è superiore per un uso alternativo, anche questo dovrebbe essere riportato, in quanto potrebbe essere rilevante per la valutazione della vita utile degli immobili da parte dell'entità.

4.26 L'IAS 16 non prescrive come i valori debbano essere ripartiti tra le componenti di un bene e il valutatore si trova in evidente difficoltà nei casi in cui sarebbe chiaramente impraticabile, se non impossibile, vendere una componente che è parte integrante del bene complessivo, ad esempio gli impianti generici di un edificio. Tuttavia, se viene fornita una motivazione chiara, ad esempio esaminando la percentuale del costo iniziale dell'edificio attribuibile agli impianti e applicando una percentuale simile al *fair value* attuale dell'intero edificio, l'indicazione di un valore separato per gli impianti è normalmente accettabile.

### IAS 36 Svalutazione di un'attività

4.27 Si verifica una svalutazione quando il valore contabile di un bene supera il valore generato dal suo utilizzo continuato o recuperabile dalla sua vendita, a seconda di quale dei due sia maggiore. Se si ritiene che si sia verificata una svalutazione, il valore contabile

del bene, derivante dal costo storico o da una precedente *valutazione*, deve essere ridotto al “valore recuperabile”. Il valore recuperabile di un *bene immateriale* con vita utile indefinita deve essere determinato annualmente, indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni di una sua possibile svalutazione.

**4.28** Il valore recuperabile è il maggiore tra il “valore d'uso” e il “fair value al netto dei costi di dismissione”. Non è sempre necessario determinare entrambi questi importi; se uno dei due supera il valore contabile del bene, quest'ultimo non è soggetto a svalutazione e non è necessario stimare l'altro importo.

**4.29** L'IAS 36 stabilisce considerazioni dettagliate per la valutazione del valore d'uso. In sintesi, è il valore attuale dei futuri flussi di cassa che si prevede di ricavare dal bene o dall'unità generatrice di flussi finanziari. L'unità generatrice di flussi finanziari è il più piccolo gruppo identificabile di beni che genera flussi finanziari in entrata che sono in gran parte indipendenti dai flussi finanziari in entrata derivanti da altri beni o gruppi di beni. Il valore d'uso è specifico dell'entità in quanto riflette i flussi finanziari che l'entità si aspetta di ottenere dall'uso continuativo di un bene o di un'unità generatrice di flussi finanziari durante la sua vita utile prevista, compresi i proventi derivanti dalla sua dismissione finale. Lo standard stabilisce criteri dettagliati sulle questioni che devono essere prese in considerazione nell'analisi del flusso di cassa attualizzato e qualsiasi valutatore incaricato di calcolare il valore d'uso deve acquisire familiarità con tali criteri.

**4.30** Il *fair value* è definito secondo l'IFRS 13, al netto dei costi di dismissione. I costi di dismissione sono quelli direttamente attribuibili alla transazione, ad esempio spese legali, costi di marketing, costi di rimozione, imposte di transazione non recuperabili e qualsiasi costo sostenuto direttamente per preparare il bene o l'unità generatrice di flussi finanziari in vista della vendita. Sono esclusi i costi consequenziali, ad esempio quelli relativi alla riorganizzazione dell'attività a seguito della cessione.

**4.31** In pratica, è più probabile che un valutatore venga incaricato solo di fornire una stima del *fair value* al netto dei costi di vendita, dato che il calcolo del valore d'uso richiede molti input specifici dell'attività della singola entità.

### IAS 38 Beni immateriali

**4.32** Un *bene immateriale* è un bene non monetario identificabile, privo di sostanza fisica. Un tale bene è identificabile quando è separabile dagli altri beni dell'entità o quando deriva da diritti contrattuali o altri diritti legali. I beni separabili possono essere venduti, trasferiti o concessi in licenza indipendentemente dall'azienda che li possiede. Le spese relative a un *bene immateriale* sono trattate come costi al momento dell'acquisizione, a meno che:

- sia probabile che il bene genererà benefici economici futuri, e
- il costo del bene possa essere determinato in modo attendibile.

Se soddisfa entrambi questi criteri, il bene è riconosciuto come asset nel bilancio dell'entità.

4.33 Inizialmente un *bene immateriale* è iscritto in bilancio al costo, ma successivamente può essere iscritto al costo o al *fair value* come definito nell'IFRS 13, al netto di eventuali ammortamenti successivi. Tuttavia, l'opzione del *fair value* può essere normalmente utilizzata solo se esiste un mercato attivo per il *bene immateriale*, cosa rara se non in casi particolari come ad esempio le licenze dei taxi. Un'eccezione è rappresentata dai casi in cui un *bene immateriale* è stato acquisito nell'ambito di un'aggregazione aziendale, in cui l'assenza di un costo specifico per il bene comporta la necessità di stimarne il *fair value* al momento della rilevazione iniziale, in conformità all'IFRS 3.

#### IAS 40 Proprietà a scopo di investimento

4.34 Una *proprietà a scopo di investimento* è 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:

- per l'uso nella produzione o fornitura di beni o servizi, oppure per fini amministrativi
- per la vendita come attività ordinaria dell'azienda.

Questa definizione include gli immobili in fase di costruzione o sviluppo destinati ad essere utilizzati in futuro come *proprietà a scopo di investimento*. Comprende i beni mobili di proprietà esclusiva e i beni mobili detenuti in locazione dall'entità che redige il bilancio, a condizione che siano sublocati o destinati alla sublocazione in base a uno o più contratti di locazione operativa (vedere IFRS 16).

4.35 Le *proprietà a scopo di investimento* sono inizialmente rilevate al costo di acquisto, maggiorato degli oneri direttamente attribuibili. Per tutti i bilanci successivi, l'entità può adottare il modello del *fair value* o il modello dei costi. Se il modello dei costi è adottato nel rendiconto, l'entità deve comunque indicare il *fair value* nelle note al bilancio. Tutte le *proprietà a scopo di investimento* dell'entità devono utilizzare la stessa opzione, salvo nel caso in cui venga utilizzata l'opzione del *fair value* e un immobile specifico non possa essere valutato in modo attendibile in base al *fair value*, nel qual caso è possibile utilizzare il modello dei costi solo per quell'immobile. Il *fair value* è applicato in conformità all'IFRS 13.

4.36 Il test per stabilire quando una proprietà può essere considerata impossibile da valutare in modo attendibile è rigoroso e si applica solo quando il mercato di proprietà comparabili è inattivo e non sono disponibili misurazioni alternative attendibili del *fair value* (ad esempio basate su proiezioni di flussi di cassa attualizzati). In pratica, ciò è probabile solo nei casi in cui:

- un'entità ha acquisito una proprietà per uno sviluppo altamente speculativo o insolito, per il quale non esistono comparabili affidabili o
- una *proprietà a scopo di investimento* è in fase di costruzione. L'entità può iscrivere il bene al costo fino a quando il suo *fair value* diventa valutabile in modo attendibile o fino al completamento della costruzione, a seconda di quale evento si verifichi prima.

4.37 Fatte salve queste limitate eccezioni, le *proprietà a scopo di investimento* sono l'unica categoria di beni per cui è richiesto il *fair value* corrente a ogni data di rendicontazione.

L'entità è inoltre tenuta a indicare in che misura il *fair value* delle *proprietà a scopo di investimento* si basa su una *valutazione* effettuata da un valutatore indipendente che possiede una qualifica professionale riconosciuta e pertinente e che ha esperienza recente nella località e nella categoria della proprietà oggetto di valutazione. Di conseguenza, se incaricato di valutare una *proprietà a scopo di investimento* ai fini della rendicontazione finanziaria, il valutatore **deve** tenere conto dei requisiti di cui al [VPS 6, sezione 2.2\(j\)](#), e fornire una bozza di dichiarazione ai fini della pubblicazione.

#### IAS 41 Agricoltura

**4.38** L'IAS 41 si applica alle attività biologiche e ai prodotti agricoli. Non si applica a:

- piante da frutto (vedere IAS 16)
- terreni utilizzati o detenuti per scopi agricoli (vedere IAS 16 o IAS 40)
- *beni immateriali* connessi all'attività agricola.

**4.39** Un bene biologico è un animale o una pianta vivente. I prodotti agricoli sono i prodotti derivanti dai beni biologici di un'entità. Le seguenti piante non sono piante da frutto e pertanto rientrano nell'ambito di applicazione dell'IAS 41:

- piante coltivate per essere utilizzate come prodotti agricoli (ad esempio alberi coltivati per il loro legname);
- piante coltivate per produrre prodotti agricoli quando è probabile che l'entità raccolga e venga anche la pianta come prodotto agricolo (ad esempio alberi coltivati sia per i loro frutti che per il legno, esclusa la vendita accessoria di scarti);
- colture annuali (ad esempio patate o grano).

**4.40** I beni biologici e i prodotti agricoli sono rilevati nel bilancio dell'entità che li controlla al *fair value*, al netto dei costi di vendita. Il *fair value* è generalmente determinato in conformità all'IFRS 13.

**4.41** I beni biologici o i prodotti agricoli che condividono caratteristiche significative quali specie, razza, età o qualità possono essere raggruppati ai fini della *valutazione*.

**4.42** I contratti di vendita a prezzo fisso a una data futura non sono necessariamente rilevanti ai fini della determinazione del *fair value*, che **deve** riflettere il prezzo che sarebbe concordato tra gli operatori di mercato alla data di rendicontazione (vedere [VPS 2](#)). Non è necessario apportare alcuna rettifica al *fair value* per riflettere l'esistenza di un contratto per una vendita futura.

**4.43** Il costo può talvolta essere un buon indicatore del *fair value*, in particolare quando:

- è avvenuta una trasformazione biologica minima dal momento in cui è stato sostenuto il costo, ad esempio per piantine piantate immediatamente prima della fine di un periodo di rendicontazione o per bestiame di nuova acquisizione;
- l'impatto della trasformazione biologica sul prezzo non dovrebbe essere significativo, ad esempio la crescita iniziale in una piantagione che non sarà raccolta per molti anni.

## IFRS 3 Aggregazioni aziendali

**4.44** L'IFRS 3 stabilisce i principi per la rilevazione e la misurazione delle attività e delle passività acquisite in un'aggregazione aziendale, ovvero in un'acquisizione o fusione. Una delle parti coinvolte in un'aggregazione aziendale può sempre essere identificata come l'acquirente, ovvero l'entità che ottiene il controllo dell'altra attività. La costituzione di una joint venture o l'acquisizione di un bene o di un gruppo di beni che non costituiscono un business non sono aggregazioni aziendali.

**4.45** In generale, lo standard richiede che l'entità acquirente valuti al *fair value* le attività identificabili acquisite e le passività assunte alla data di acquisizione, anche se adotta l'opzione del costo al netto degli ammortamenti per beni simili nel resto della propria attività. Il *fair value* delle attività e delle passività acquisite è utilizzato per determinare il valore di qualsiasi *avviamento* acquisito. Esistono eccezioni ai requisiti di rilevazione e misurazione per alcune attività e passività, quali passività potenziali, imposte sul reddito, benefici per i dipendenti e beni destinati alla vendita.

**4.46** Un bene è identificabile se:

- è separabile, ovvero può essere separato o diviso dall'entità e venduto, trasferito, concesso in licenza, noleggiato o scambiato indipendentemente dal fatto che l'entità intenda farlo, oppure
- deriva da diritti contrattuali o altri diritti legali, indipendentemente dal fatto che tali diritti siano trasferibili o separabili dall'entità o da altri diritti e obbligazioni.

**4.47** Tutti i beni identificabili devono essere valutati al loro *fair value* in conformità all'IFRS 13 alla prima data di rendicontazione successiva all'aggregazione. Ciò indipendentemente dal fatto che l'entità acquisita abbia precedentemente valutato tali attività al *fair value* o al costo. La norma contenuta nell'IAS 38 secondo cui solo i *beni immateriali* per i quali esiste un mercato attivo possono essere valutati al *fair value* non si applica nel caso di un'aggregazione aziendale. Successivamente, tutte le attività e le passività sono valutate ad ogni data di rendicontazione in conformità con il principio contabile pertinente.

## IFRS 5 Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate

**4.48** Le attività non correnti comprendono gli investimenti in altre società, i *beni immateriali* e i beni materiali quali immobili, *impianti e macchinari*. Per essere classificata come "Attività non corrente destinata alla vendita", l'attività deve essere disponibile per la vendita immediata nelle condizioni in cui attualmente si trova e la vendita deve essere altamente probabile entro 12 mesi. È necessario che il management dell'entità si impegni a vendere e a promuovere attivamente la vendita dell'attività a un prezzo ragionevole.

**4.49** Un'attività non corrente, o un gruppo di tali attività, destinata alla vendita è valutata al minore tra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il suo valore contabile prima della riclassificazione.

4.50 Il *fair value* è misurato in conformità all'IFRS 13 e al valutatore può essere richiesto di fornire una stima dei costi probabili di vendita.

#### IFRS 16 Contratti di locazione

4.51 L'IFRS 16 prevede requisiti contabili diversi per i locatari e i locatori.

**a** Locatari:

Per qualsiasi bene in locazione, i locatari devono contabilizzare sia il “bene in uso” che la corrispondente passività nel proprio bilancio. Lo standard prescrive input per questi calcoli che non sono necessariamente basati sul mercato, sebbene le entità possano richiedere alcuni input di *valutazione* per facilitare tali calcoli. [IFRS 16 di RICS: I principi per i professionisti del settore immobiliare nel Regno Unito](#) contengono esempi specifici per il Regno Unito, ma l'IFRS 16 è applicabile ovunque vengano utilizzati gli IFRS.

Le *proprietà a scopo di investimento* detenute in locazione sono escluse dall'ambito di applicazione dell'IFRS 16 e sono valutate secondo lo IAS 40.

**b** Locatori:

I locatori devono classificare ciascuno dei loro contratti di locazione con un'altra entità come leasing finanziario o leasing operativo. Un contratto di locazione è un leasing finanziario se trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà del bene sottostante. Lo standard elenca alcuni test che possono essere utilizzati per determinare se un leasing è un leasing finanziario.

Per assistere i locatori in tale classificazione, ai valutatori può essere richiesto di fornire una consulenza *valutativa* sulla vita economica del bene all'inizio del leasing, sul probabile valore residuo del bene sottostante alla fine del leasing e sulla misura in cui i rischi e i benefici della proprietà sono trasferiti dal leasing.

Una complicazione che riguarda i beni in locazione è che l'IFRS 16 richiede che gli elementi di terreno e fabbricati di un contratto di leasing siano considerati separatamente ai fini della classificazione. Se risulta che l'elemento del contratto di locazione attribuibile all'immobile potrebbe essere un leasing finanziario, sarà necessario ripartire il canone iniziale in base al *fair value* di ciascun elemento all'inizio del contratto di locazione.

#### IFRS S1 Requisiti generali per la divulgazione di informazioni finanziarie relative alla sostenibilità

4.52 Il presente standard richiede che un'entità fornisca informazioni su tutti i rischi e le opportunità relativi alla *sostenibilità* che potrebbero ragionevolmente influire sui flussi di cassa dell'entità, sul suo accesso al finanziamento o sul costo del capitale nel breve, medio o lungo termine. I rischi e le opportunità legati alla *sostenibilità* che non è ragionevole prevedere che incidano sulle prospettive di un'entità, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'IFRS S1.

4.53 Lo standard definisce i criteri per determinare quali sono i rischi o le opportunità rilevanti e se questi sono presentati in modo corretto nel bilancio dell'entità. Gli standard fanno riferimento alle linee guida specifiche emanate per oltre 70 settori diversi nel Sistema di classificazione delle industrie sostenibili (SICS), di competenza dell'International Sustainability Standards Board (ISSB) dal 2022.

4.54 Lo standard non prevede requisiti specifici in materia di *valutazione* dei beni, sebbene l'obbligo per l'entità di fornire informazioni sui rischi e sulle opportunità di *sostenibilità* possa comportare la richiesta ai valutatori di formulare osservazioni in merito a tali aspetti in relazione a qualsiasi bene che essi sono chiamati a valutare alla data di rendicontazione.

4.55 Il [VPS 4, paragrafo 1.5](#) richiede al valutatore di considerare in che modo la *sostenibilità* e i fattori *ESG* potrebbero influenzare la *valutazione*. Il [VPS 6, sezione 2.2\(q\)](#), stabilisce che i fattori di *sostenibilità* e *ESG* **devono** costituire parte integrante dell'approccio e del ragionamento *valutativo*. La [VPGA 8](#) fornisce indicazioni di alto livello su come integrare la *sostenibilità* e i criteri *ESG* nelle *valutazioni immobiliari*, mentre ulteriori indicazioni sono disponibili nell'ultima edizione del documento RICS [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#) (Sostenibilità ed ESG nella valutazione e nella consulenza strategica degli immobili commerciali).

### IFRS S2 Dichiarazioni relative al clima

4.56 L'IFRS S2 richiede che un'entità fornisca informazioni su tutti i rischi e le opportunità relativi ai cambiamenti climatici che potrebbero ragionevolmente influire sui flussi di cassa dell'entità, sul suo accesso al finanziamento o sul costo del capitale nel breve, medio o lungo termine.

4.57 Lo standard richiede alle entità di divulgare la propria governance e strategia per l'identificazione e la gestione dei rischi legati ai cambiamenti climatici, comprese le informazioni su come l'entità ha risposto e intende rispondere ai rischi e alle opportunità legati ai cambiamenti climatici nel proprio processo decisionale, nonché su come l'entità intende raggiungere gli obiettivi legati ai cambiamenti climatici che si è prefissata o che è tenuta a raggiungere per legge o regolamento. Deve inoltre comunicare eventuali aspetti significativi di incertezza nella valutazione della propria resilienza climatica.

4.58 Esistono alcuni requisiti specifici di divulgazione per le emissioni di gas serra e per i crediti di carbonio. Un'entità deve inoltre fornire informazioni quantitative e qualitative sui progressi compiuti nell'attuazione dei piani indicati nei periodi di rendicontazione precedenti.

4.59 Non esistono requisiti che influenzano la *valutazione* dei beni, ma il valutatore dovrà essere consapevole di come i rischi o le opportunità in materia di *sostenibilità* influenzano la domanda del tipo di bene oggetto della valutazione e potrebbe essere invitato a fornire commenti specifici al riguardo se incaricato di fornire una *valutazione*. Esempi potrebbero essere commenti sul rischio di inondazioni o potenziali carenze idriche.

# VPGA 2 Valutazioni a fini di finanziamento

## 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. Le pratiche, i processi e le normative in materia di *valutazione* a fini di finanziamento presentano spesso differenze specifiche a seconda della giurisdizione e del tipo di bene. Si dovrebbe quindi fare riferimento alle disposizioni in materia di prestiti garantiti contenute nei supplementi nazionali RICS, nelle guide giurisdizionali e in qualsiasi altro standard professionale RICS o di altro tipo e nelle linee guida sulle best practice, oltre che alle leggi e ai regolamenti locali.

## 2 Introduzione

2.1 Gli esempi più comuni di garanzie relative a immobili per le quali è possibile che si richieda una *valutazione* 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 6.3](#) della presente VPGA.

2.2 La presente VPGA contiene ulteriori indicazioni in materia di *valutazione* a fini di finanziamento che riguardano:

- accettazione dell'incarico, *termini dell'incarico* e dichiarazioni di
- 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 proprietà immobiliari e altri beni materiali offerti come garanzia e una vasta gamma di tipologie di prestito, quindi ogni singolo caso potrebbe richiedere un approccio leggermente diverso. È quindi importante che il valutatore e il cliente (inclusi il finanziatore, altre parti finanziarie o i loro rappresentanti) concordino eventuali variazioni, fatto salvo quanto previsto dal [PS 1, sezione 4](#). L'obiettivo

principale è che il valutatore comprenda le esigenze e gli obiettivi del cliente, e che il cliente comprenda la consulenza fornita. Tali principi sono applicabili agli immobili e ad altri beni materiali simili.

### 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.

**3.2** Esempi di casi in cui tali considerazioni dovrebbero essere prese in considerazione includono, ma non sono limitati a, 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 cliente 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.

**3.3** Per ulteriori informazioni e adottare le misure appropriate, i membri RICS devono fare riferimento allo standard [PS 2, sezione 3](#) e all'edizione attuale del documento RICS [Conflitti di interesse](#).

### 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](#), con le relative *annotazioni*. È possibile concordare ulteriori requisiti del cliente purché non siano in diretto conflitto con il **VPS 1** o qualsiasi altro standard obbligatorio. Anche questi ulteriori requisiti devono essere documentati. Dovrà essere

prestata particolare cura nel concordare e annotare ogni eventuale *assunzione speciale* da formulare.

**4.2** Ai valutatori potrebbe essere richiesto di accettare la formulazione standard relativa ai termini dell'incarico del soggetto finanziatore prima di iniziare il lavoro. I valutatori devono prendere atto per iscritto dell'incarico richiesto dal cliente, confermando eventuali questioni riguardati lo standard **VPS 1** non incluse nei *termini dell'incarico* del cliente. Nel caso in cui accetti i termini dell'incarico del soggetto finanziatore, il valutatore dovrà valutare attentamente le implicazioni quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le indennità e la responsabilità.

**4.3** Si raccomanda di prestare particolare attenzione al **VPS 1 paragrafo 1.3**, poiché si tratta di una pratica comune nei prestiti garantiti.

“È possibile che sia già in vigore un accordo-quadro (master service agreement) tra un cliente e un valutatore. Quando esiste un accordo di questo tipo, non sempre un valutatore è tenuto a stipulare *termini dell'incarico* ulteriori e separati. Tuttavia, il valutatore **deve** confermare per iscritto e documentare qualsiasi elemento aggiuntivo necessario per soddisfare i requisiti minimi del VPS 1, paragrafo 3.1.”

**4.4** In alcuni mercati globali è prassi che le *valutazioni* a fini di finanziamento siano commissionate da un soggetto diverso dal finanziatore (per esempio, un potenziale beneficiario del finanziamento o un intermediario). Questa pratica può comportare problemi specifici che il valutatore dovrebbe prendere in considerazione. Se il soggetto committente non è a conoscenza o non vuole divulgare l'identità del/i finanziatore/i, occorrerà specificare nei *termini dell'incarico* che la *valutazione* potrebbe non essere accettata dal/i finanziatore/i. Ciò potrebbe avvenire perché alcuni finanziatori non accettano una *valutazione* fornita da un beneficiario, oppure perché il finanziatore medesimo ha propri standard specifici di reportistica. Se l'identità del finanziatore non è nota, ciò deve essere chiaramente indicato sia nei *termini dell'incarico* che nella *valutazione*. Qualsiasi nuova informazione relativa all'identificazione del finanziatore che emerge dopo la definizione dei *termini dell'incarico* deve essere documentata per iscritto in un addendum ai *termini dell'incarico* e riportata nella *valutazione*. Una volta disponibili i dettagli del finanziatore, è necessario verificare l'esistenza di eventuali conflitti di interesse e documentarli per iscritto in un addendum ai *termini dell'incarico*, facendone riferimento nella *valutazione*.

**4.5** Se pertinente e appropriato per la giurisdizione e/o il mercato specifico, 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 in che modo il prezzo ottenuto riflette le attuali tendenze di mercato e/o come si rapporta con immobili comparabili.

**4.6** A livello globale esistono prassi diverse riguardo alla misura in cui un valutatore riceve informazioni sulle linee di finanziamento prese in considerazione dal cliente, compresa la

durata del prestito. In alcune giurisdizioni queste informazioni sono soggette a restrizioni. Se sono disponibili informazioni e se opportuno per le circostanze della *valutazione*, un valutatore può prendere in considerazione dettagli pertinenti per la propria *valutazione*, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la durata del prestito. La presente considerazione ha lo scopo di procedere alla *valutazione* e non di commentare i termini del prestito. In tal caso, occorre riportarlo nel rapporto.

## 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 102, paragrafo A10.01 e riprodotto nel [VPS 2](#). Sebbene i valutatori possano formulare pareri utilizzando 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 2, sezione 10](#)) formulata nel calcolo del valore riportato deve essere concordata anticipatamente per iscritto con il cliente e deve essere citata nel rapporto.

5.3 Le circostanze che si verificano nelle *valutazioni* a fini di finanziamento in cui possono essere considerate appropriate *assunzioni speciali* includono, ad esempio, i casi in cui:

- si ottenga un permesso urbanistico che consenta di procedere con lo sviluppo edilizio della proprietà, che alla *data di valutazione* non era ancora stato ottenuto;
- una modifica fisica della proprietà, ad esempio la proposta di una nuova costruzione o una ristrutturazione, abbia luogo alla *data di valutazione*;
- una nuova locazione sulla base di termini stabiliti, o la revisione di un canone di locazione a un canone specifico, venga completata alla *data di valutazione*;
- uno o più contratti di locazione tra parti collegate non sia/siano stato/i considerato/i;
- un *acquirente speciale* identificato sia interessato all'acquisto del bene;
- una limitazione che potrebbe impedire di mettere sul mercato la proprietà o di presentarla adeguatamente venga ignorata;
- una classificazione economica o ambientale proposta fosse già in vigore alla *data di valutazione*.

5.4 Le corrette *assunzioni speciali* dipenderanno dalle circostanze in cui la *valutazione* è richiesta e dalla natura della proprietà da valutare.

5.5 Qualsiasi *valutazione* a fini di finanziamento elaborata utilizzando un'*assunzione speciale* dovrebbe 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** I requisiti minimi richiesti per la stesura dei rapporti sono illustrati nel [VPS 6, paragrafo 2.2](#). Altri requisiti specifici possono essere concordati nei *termini dell'incarico* con il finanziatore. Le procedure variano a livello globale e a seconda del settore, ma tra le questioni che dovranno spesso essere prese in esame e commentate in un rapporto elaborato a fini di finanziamento si annoverano:

- a** commenti su eventuali rischi specifici e/o tendenze di mercato che potrebbero insorgere/ influire durante la durata del prestito (ad esempio, tendenze dei valori di affitto e di vendita; durata dei contratti di locazione; composizione degli inquilini, etc.);
- b** l'attuale commerciabilità dell'asset e commenti sulla sostenibilità di quest'ultimo nel contesto della durata del prestito;

**6.2** I *termini dell'incarico* e l'incarico di *valutazione* devono essere riconsiderati nelle seguenti circostanze (l'elenco non è esaustivo):

- è evidente che le indagini o le limitazioni incluse nei termini dell'incarico non consentiranno di ottenere una *valutazione* credibile;
- le informazioni fornite da *terzi* che costituiscono una parte rilevante della *valutazione* non sono disponibili o sono inadeguate;
- i *sopralluoghi* e le indagini non possono essere condotti al livello di approfondimento necessario a fornire una *valutazione*.

**6.3** 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, oltre alle questioni di cui al punto 6.1.

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

- i** 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 di esse;
- 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 - tale aspetto potrebbe dover essere considerato in un contesto più ampio di *sostenibilità* e *ESG*, come ad esempio i potenziali costi futuri legati al rispetto dei requisiti normativi e degli investitori, 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;
- le merci e le attrezzature sono state vendute o rimosse;

- 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.
- iii I clienti potrebbero richiedere un dettaglio del valore attribuito agli arredi, impianti fissi e attrezzature (FF&E - Furniture, fixtures and equipment) nella *valutazione*.

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 (nel loro complesso) alla *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 6, 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

## 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente 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 partecipazioni finanziarie).

## 2 Introduzione

2.1 L'IVS 200 definisce l'azienda come "un'organizzazione o un insieme integrato di attività e/o passività impegnate in attività commerciali, industriali, di servizi o di investimento". Una partecipazione finanziaria può essere pari al 100% dell'entità o una quota frazionaria, rappresentante meno del 100% dell'entità. 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.

2.2 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. Per la *valutazione* di singole *proprietà adibite ad attività commerciali* (trade related properties), si prega di fare riferimento alla [VPGA 4](#). 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).

2.3 Può costituire parte di un incarico di *valutazione* d'azienda la *valutazione* del patrimonio netto, di altre partecipazioni finanziarie, capitale di debito, obbligazioni, opzioni, warrant, convertibili e titoli a tasso fisso.

2.4 Ai fini della conformità con lo standard [PS 2, sezione 2](#), il valutatore dovrebbe avere esperienza ed essere 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 in forma scritta tra il valutatore e il cliente prima che l'incarico abbia inizio. L'entità aziendale, o lo specifico interesse nell'entità aziendale da valutare, o il diritto (o i diritti) di utilizzare tale interesse, che devono essere valutati, devono essere specificati per iscritto. Tale *documentazione* dovrebbe specificare:

- la struttura giuridica dell'azienda;
- se l'interesse nell'azienda debba essere valutato nella sua interezza o come interesse frazionario;
- se l'azienda da valutare è limitata a, o esclude, determinate attività o passività; e
- la categoria (o le categorie) di azioni interessate: se l'attenzione è rivolta all'intero capitale dell'azienda o a una partecipazione frazionata.

3.3 È necessario indicare in modo chiaro le eventuali *assunzioni* formulate, conformemente al [VPS 2, sezioni 9 e 10](#).

3.4 Il valutatore **deve** predisporre *termini dell'incarico* conformi ai minimi previsti dagli standard [PS 2, sezione 7](#), e [VPS 1](#), opportunamente modificati nell'ottica della *valutazione* di aziende.

## 4 Aziende e partecipazioni finanziarie

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 frazionario (vedere al paragrafo 2.1 sopra), i valori di specifiche attività e/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 Il rapporto di *valutazione* **deve** contenere i seguenti quattro elementi essenziali ed essere conforme ai requisiti minimi stabiliti nella [VPS 6](#).

- a** *Finalità della valutazione*
- b** Data effettiva della *valutazione*
- c** La partecipazione finanziaria da valutare
- d** Basi di *valutazione*

4.3 È fondamentale chiarire l'"uso previsto" della *valutazione*. Questo determinerà la *base di valore*. Esistono cinque *basi di valore* nell'IVS, direttamente correlate alle aziende e alle partecipazioni finanziarie:

- *valore di mercato*
- *valore sinergico*
- *valore equo*

- *valore di investimento*
- valore di liquidazione.

Lo scopo può riguardare la formulazione di una valutazione in conformità con una specifica *base di valore*, ad esempio il *valore di mercato* o l'IFRS 13, *fair value*. L'uso previsto può riguardare una tipologia di operazione o di attività, ad esempio per fini di rendicontazione finanziaria.

**4.4** In caso di valutazione di singoli beni, divisioni e passività che possano essere trasferite in modo indipendente, ove possibile la valutazione dovrà essere effettuata utilizzando le rispettive *basi di valore*, piuttosto che mediante ripartizione del valore dell'intera azienda.

**4.5** Nel valutare un'azienda o una partecipazione economica, 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.

**4.6** 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.

**4.7** I documenti di cui al paragrafo 4.6 possono contenere limitazioni al trasferimento e indicare la *base di valore* da utilizzare in caso di trasferimento della partecipazione finanziaria. 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.

**4.8** 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 4.6, e in determinate circostanze possono conferire diritti di controllo o di voto anche a partecipazioni di minoranza. Spesso in un'azienda sono presenti diverse classi di titoli di capitale, ciascuna con diritti diversi.

**4.9** 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.

**4.10** Le *basi di valore* IVS direttamente rilevanti per la *valutazione* d'azienda sono indicate sopra. Altre *basi di valore* tipicamente utilizzate per queste *valutazioni* sono il *fair value* IFRS o una definizione simile derivante da altri principi contabili locali (GAAP), il *fair value* indicato nello statuto e qualsiasi definizione associata (*fair market value*, *unrestricted market value*, etc.), il valore specifico per il proprietario 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, e lo *scopo della valutazione* (commerciale, fiscale, contabile). 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 nei Red Book Global Standards.

**4.11** 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*.

**4.12** 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. Il valutatore deve comprendere il punto di vista dei potenziali acquirenti o venditori, che sono gli operatori del mercato, effettuando ricerche adeguate sull'attività e sulle prospettive del settore e discutendo con i conduttori dell'azienda in merito alle loro aspettative.

**4.13** 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 realistici, il valutatore dovrà considerare la deduzione di costi di gestione figurativi a tassi di mercato nel determinare la redditività *ai fini* della *valutazione* d'azienda.

**4.14** In molti casi il valutatore avrà la necessità di applicare più di un approccio e metodo di *valutazione*, in particolare laddove non disponga di informazioni o evidenze sufficienti per potersi avvalere di un solo metodo. In questi casi, il valutatore potrà utilizzare altri approcci e metodi per pervenire alla *valutazione* definitiva, indicando i motivi della preferenza accordata a una o più metodologie. Il valutatore dovrebbe 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* di un'azienda o di un titolo azionario dipende dalle informazioni ricevute dai proprietari e dai relativi consulenti o rappresentanti. Ai sensi del [PS 2](#), il valutatore **deve** applicare il principio dello scetticismo professionale nel valutare le informazioni. 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 nella *valutazione*. È probabile che il valore dipenda in larga misura da stime previsionali, tuttavia i dati storici possono contribuire a formulare stime ragionevolmente attendibili. Le proiezioni relative agli utili e ai flussi di cassa futuri devono essere considerate con scetticismo professionale e, per quanto possibile, calibrate e corroborate con dati esterni.

5.2 Il valutatore deve essere al corrente degli sviluppi economici, delle tendenze di settore e del 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 deve considerare quali sono impiegate per generare reddito e quali invece sono un eccesso di investimento alla *data di valutazione*. Ove necessario, il valutatore dovrebbe inoltre tenere conto delle attività e/o passività fuori bilancio. Il valore delle attività e/o passività non utilizzate per generare gli utili o i flussi di cassa dell'azienda (di solito denominate attività/ passività in eccesso) dovrebbe normalmente essere aggiunto/dedotto nella *valutazione* se si utilizza l'*approccio basato sul mercato* o l'*approccio basato sul reddito*.

## 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 adeguatamente il background e le attività ad essi associati. All'occorrenza, devono 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. Occorre inoltre prestare attenzione ad aspetti quali i diritti degli azionisti di minoranza. Per questo motivo i valutatori devono avere adeguate competenze nella *valutazione* d'azienda e soddisfare gli altri requisiti del [PS 2](#).

6.2 Riportiamo di seguito alcuni esempi di tipici requisiti informativi che possono aiutare il valutatore a conoscere in modo approfondito le attività/passività oggetto di valutazione, o le partecipazioni finanziarie:

- i più recenti *rendiconti economico-finanziari* pubblicati e i dati relativi a proiezioni o previsioni attuali e passate;

- la descrizione e storia dell'azienda o dell'attività, ivi compresi gli strumenti di protezione giuridica;
- le 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, etc.);
- i documenti costitutivi della società, accordi tra azionisti, contratti di sottoscrizione, altri 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);
- le *valutazioni* precedenti;
- il prodotto o i prodotti commerciali, 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 diligences;
- le informazioni su alleanze strategiche e joint venture;
- la possibilità di cedere o trasferire gli accordi contrattuali relativi a *beni immateriali* o diritti di concessione;
- i principali clienti e fornitori;
- gli obiettivi, sviluppi o tendenze previsti nel settore e la loro presumibile incidenza sulla società o sul bene;
- le procedure contabili;
- l'analisi SWOT (punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce);
- i principali fattori di mercato (ad es. monopolio o posizione di mercato dominante, quota di mercato);
- le principali spese in conto capitale previste;
- la posizione dei concorrenti;
- le tendenze stagionali o cicliche;
- i cambiamenti tecnologici che incidono sull'azienda o sull'attività;
- l'eventuale vulnerabilità delle fonti di materie prime o degli accordi di fornitura;
- le eventuali recenti fusioni o acquisizioni nel settore in epoca vicina alla *data di valutazione*, e i criteri utilizzati per le stesse;
- gli eventuali sviluppi o cambiamenti significativi intervenuti in seno all'azienda dopo la chiusura dell'ultimo bilancio (ad esempio informazioni rilasciate dagli amministratori, budget, previsioni);

- le offerte di acquisizione avanzate nei confronti dell'azienda o gli incontri con banche o altri sponsor per una prossima quotazione in borsa;
- la gestione delle attività di ricerca e sviluppo (ad esempio accordi di non divulgazione, subfornitori, formazione e incentivi);
- le *valutazioni* di attività sottostanti.
- la legislazione e contesti di riferimento pertinenti in materia di *environmental, social and governance (ESG)*. Vedere IVS 104 Dati e input: Appendice e [VPS 6, sezione 2.2\(q\)](#).

**6.3** Molte delle informazioni su cui basare la valutazione saranno fornite dai clienti, e non sempre sarà possibile verificarle. In tal caso, la *valutazione* dovrà indicarlo esplicitamente. Ad ogni modo, si 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 tre approcci per la *valutazione* di aziende e azioni. Questi sono:

- *approccio basato sul mercato*;
- *approccio basato sul reddito*;
- *approccio basato sul costo*.

**7.2** Mentre l'*approccio basato sul mercato* e quello *basato sul reddito* sono utilizzabili per la *valutazione* di qualsiasi azienda o partecipazione finanziaria, l'*approccio basato sul costo* sarà di norma applicabile soltanto in circostanze particolari. Ad esempio, nel caso di holding immobiliari o società di investimento immobiliare, e società d'investimento che detengono partecipazioni in società quotate in borsa.

### Approccio basato sul mercato

**7.3** L'*approccio basato sul mercato* fornisce un'indicazione del valore comparando l'attività e/o passività in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.

**7.4** 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:

- mercati azionari pubblici in cui vengono negoziate partecipazioni azionarie di aziende simili;
- mercato delle acquisizioni in cui vengono acquistate e vendute intere aziende o partecipazioni di controllo in aziende; e
- transazioni precedenti o offerte per la proprietà dell'azienda oggetto della transazione.

7.5 Esistono altri metodi di *approccio al mercato*, tra cui le offerte in buona fede per l'acquisto di azioni della società, le acquisizioni effettuate dalla società e le comuni prassi di mercato.

7.6 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 qualità o caratteristiche. Ad esempio, differenze in termini di rischio percepito e aspettative future, compresi i tassi di crescita, e di titolo di possesso, come grado di controllo, commerciabilità ed entità della partecipazione.

7.7 Il metodo delle transazioni comparabili utilizza multipli di *valutazione* basati su operazioni storiche realizzate in settori correlati. I multipli così ottenuti vengono rettificati e applicati ai corrispondenti dati dell'attività da valutare per determinarne il valore.

7.8 Le recenti operazioni precedenti sulle azioni della società possono fornire una prova significativa del valore, ma solo se sono state effettuate in tempi relativamente recenti e a condizioni di mercato. Le offerte in buona fede per l'acquisto delle azioni della società possono analogamente fornire una prova del valore e possono essere prese in considerazione, ma non devono essere considerate l'unico elemento di riferimento in quanto non si tratta di una transazione effettiva e potrebbe non essere stata completata la due diligence. È importante verificare che le offerte siano autentiche e non solo il punto di avvio della prima fase delle trattative.

7.9 In alcuni settori, le acquisizioni e cessioni di aziende avvengono in base a prassi di mercato comunemente adottate, spesso – ma non sempre – derivate da multipli o percentuali del fatturato non legati alla redditività. Laddove esistono tali pratiche di mercato e sia comprovata la loro adozione da parte di acquirenti e venditori su un determinato mercato, è possibile che il valutatore ne tenga 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 cambiamenti di circostanze intervenuti nel tempo. Le prassi di mercato comuni basate sul fatturato si applicano di norma ai settori in cui è possibile stimare con precisione i profitti lordi derivanti dal fatturato.

### Approccio basato sul reddito

7.10 L'*approccio basato sul reddito* fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuro in un unico valore corrente. Secondo l'*approccio basato sul reddito*, il valore di un'attività è determinato in riferimento al valore del reddito, del flusso di cassa o dei risparmi sui costi generati dall'attività stessa.

7.11 Il metodo della capitalizzazione semplice, contrariamente alla proiezione dettagliata dei flussi di cassa futuri, stima il valore mediante la capitalizzazione di un determinato livello di reddito economico. In ogni caso occorre una profonda conoscenza dei profili contabili ed economici dell'azienda in questione, dei 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, e rispecchiare gli effetti di oneri o ricavi non ricorrenti, quali indennità una-tantum o utili e perdite straordinarie. Il confronto di ammortamenti e giacenze iscritti a bilancio deve essere effettuati su basi omogenee.

7.13 Il metodo di capitalizzazione presuppone implicitamente che il reddito economico aumenterà a un tasso di crescita costante all'infinito, anche solo in riferimento all'inflazione. Gli utili o i flussi di cassa normalizzati vengono quindi capitalizzati. Questo approccio viene affrontato con i seguenti metodi:

- capitalizzazione di un indicatore di un singolo periodo (utile prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti e deprezzamenti (EBITDA), EBIT, etc.) che viene effettuata tramite un tasso di capitalizzazione;
- capitalizzazione di un indicatore di un singolo periodo (EBITDA, EBIT, etc.) ottenuta tramite un multiplo di mercato.

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 Se il reddito economico è costituito da vendite, EBITDA, EBIT o utile operativo al netto delle imposte, il valore risultante è il valore dell'azienda. Si tratta del valore di tutto il capitale circolante impiegato nell'azienda. Il debito deve quindi essere dedotto e il contante e le attività non operative devono essere aggiunti, al fine di ricavare il valore dell'equity value. Se il reddito economico è costituito da utile ante imposte, utile al netto delle imposte o dividendi, il valore risultante è il valore dell'equity value. Potrebbe quindi essere opportuno aggiungere la liquidità in eccesso e le attività non operative. Il multiplo relativo agli utili al netto delle imposte è noto come rapporto prezzo/utili (price/earnings).

7.15 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). 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"). Il metodo di capitalizzazione è identico all'uso delle tecniche del valore attuale se si prevede che l'azienda in questione crescerà a un tasso costante. Questo non accade spesso nella realtà.

**7.16** 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. Il flusso di cassa 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 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 analoghi per tipologia e qualità. 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. Il tasso di rendimento, il tasso di attualizzazione e il costo del capitale si riferiscono tutti essenzialmente allo stesso concetto.

**7.17** Al termine del periodo discreto delle proiezioni, è necessario aggiungere un valore terminale. Si tratta del valore stimato dell'azienda alla fine del periodo discreto. Tale valore viene quindi attualizzato al valore attuale netto utilizzando il tasso di attualizzazione. Esistono tre tecniche per stimare il valore terminale:

- a** applicando un tasso di capitalizzazione (ovvero il tasso di attualizzazione meno la crescita);
- b** applicando un multiplo di mercato adeguato;
- c** calcolando i proventi derivanti dalla vendita delle attività, al netto dei costi di cessione e dei costi di bonifica. Questo viene utilizzato per attività o progetti che hanno una durata limitata, seguita dalla chiusura.

È necessario prestare attenzione se si utilizza il multiplo di mercato per calcolare il valore terminale. Il valutatore dovrebbe assicurarsi che il multiplo sia coerente con il tasso di attualizzazione meno la crescita.

**7.18** 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*.

**7.19** L'*approccio basato sul reddito*, applicato utilizzando il dividendo sostenibile come reddito economico, trova spesso applicazione nella *valutazione* delle società, soprattutto in relazione alle partecipazioni azionarie frazionate. Per la *valutazione* d'azienda gli indicatori di valore vengono sviluppati determinando i dividendi futuri e le prospettive di dividendi attesi, 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

7.20 L'*approccio basato sul costo* fornisce un'indicazione del valore utilizzando il principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo, a meno che non sussistano tempi eccessivi, inconvenienti, rischi o altri fattori. L'approccio fornisce un'indicazione del valore calcolando il costo attuale di sostituzione o riproduzione di un bene e apportando detrazioni per il deterioramento fisico e tutte le altre forme rilevanti di obsolescenza.

7.21 Quando applicato alla *valutazione* d'azienda, il metodo più comunemente utilizzato è il metodo della somma: l'aggregazione dei valori delle singole attività e passività dell'azienda. I singoli beni possono essere valutati utilizzando l'*approccio basato sul mercato*, quello *basato sul reddito* o quello *basato sul costo*.

7.22 Si tratta di un metodo tipicamente utilizzato per la valutazione di investimenti immobiliari, nelle società agricole e nelle società di partecipazioni. In genere non è il metodo d'elezione per la valutazione di aziende commerciali, poiché non include il valore della maggior parte dei *beni immateriali*. Può essere appropriato qualora l'azienda non stia conseguendo un rendimento adeguato a remunerare i beni materiali utilizzati per l'attività, o laddove siano presenti anche consistenti attività d'investimento o eccedenze di liquidità. Il valore patrimoniale netto per azione può essere scontato quando si considera il valore delle partecipazioni di minoranza.

7.23 L'*approccio basato sul costo* può produrre una *valutazione* basata sul *valore di mercato* o una *valutazione* basata sul valore di liquidazione. La base di liquidazione viene determinata tenendo conto dei provvedimenti adeguati per la preparazione dei beni alla rivendita e per i costi di chiusura.

## Strutture di capitale complesse

7.24 Le società per azioni hanno talvolta diverse classi di azioni con diritti diversi. Queste possono includere azioni privilegiate o differite, azioni di crescita o azioni con diritti limitati. Le *valutazioni* di questo genere di società devono essere effettuate esclusivamente da soggetti con esperienza adeguata e facendo riferimento alle linee guida specifiche contenute nell'IVS 200.

## Sintesi

7.25 Le *assunzioni* e le informazioni utilizzate per la valutazione possono basarsi su dati effettivi o su bilanci preventivi, proiezioni o previsioni. L'*approccio basato sul mercato* si fonderà probabilmente su informazioni effettive, quali i prezzi sui mercati azionari o i prezzi ottenuti per la vendita di attività o aziende simili e i ricavi o profitti effettivamente generati. Per l'*approccio basato sul reddito*, le informazioni ipotizzate possono includere previsioni o proiezioni di flussi finanziari. Per le *valutazioni* che adottano l'*approccio basato sul costo*, le informazioni effettive includeranno il *valore di mercato* delle varie attività iscritte in bilancio.

## 8 Rapporti

8.1 Ove la *valutazione* debba garantire la conformità con i Red Book Global Standards, il valutatore **deve** stilare un rapporto conforme ai termini minimi previsti dal [VPS 6](#). 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 In genere, 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* e *data di valutazione*;
- descrizione e storia dell'azienda;
- le procedure contabili;
- analisi dei *rendiconti economico-finanziari*;
- analisi del business plan e del piano di marketing e relative prospettive;
- risultati della ricerca di società quotate comparabili e operazioni comparabili;
- settore in cui opera l'azienda, contesto economico, rendimenti e valutazione del rischio;
- vincoli ambientali;
- approcci e metodi utilizzati per la *valutazione*, e conclusioni;
- avvertenze, esclusioni e limitazioni di responsabilità;
- conferma della conformità ai RICS Red Book Global Standards, agli IVS e ad altre linee guida di settore pertinenti, e
- copie di tutte le informazioni rilevanti per raggiungere il risultato della valutazione.

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, le informazioni fattuali 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) ([VPS 6](#)).

## 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 sottoscrivere accordi di non divulgazione o intese analoghe.

# VPGA 4 Valutazione di proprietà adibite ad attività commerciali (trade related properties)

## 1 Introduzione

1.1 Alcuni beni immobili sono valutati principalmente in base al loro potenziale commerciale. Questo viene comunemente effettuato utilizzando il metodo di *valutazione* basato sul profitto (nell'ambito dell'*approccio basato sul reddito*), sebbene, a seconda delle circostanze, vengano applicati anche altri metodi come alternativa o verifica incrociata. Il modo in cui vengono analizzati i beni per l'acquisto, la vendita e come investimento può aiutare nella scelta dell'approccio e del metodo da utilizzare. La presente linea guida definisce i principi di valutazione di questo tipo di immobili, ma non tratta dei *modelli di valutazione* specifici, *assunzioni* o input, che possono variare a seconda dell'immobile da valutare.

1.2 Esempi di tipologie di immobili in cui (a seconda della giurisdizione e del mercato) il riferimento al potenziale commerciale può essere un fattore determinante nell'acquisto e nella vendita includono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alberghi, pub e bar, ristoranti, discoteche, stazioni di servizio, case di cura, casinò, cinema, teatri, varie altre forme di strutture ricreative, parcheggi, vivai, campeggi per roulotte e crematori.

1.3 La caratteristica fondamentale di una *proprietà adibita ad attività commerciale* consiste nel fatto che essa è stata progettata o adattata per un uso specifico, e che il valore della proprietà è 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, che può solitamente essere adibita a tipi di attività differenti senza restrizioni significative.

1.4 Un ulteriore sottoinsieme di immobili comprende quelli in cui l'adattamento all'uso o la limitazione della flessibilità sono meno marcati, ma la *valutazione* attraverso un *approccio basato sul reddito* e un metodo basato sul profitto, includendo molti aspetti della presente VPGA, può comunque essere considerata il miglior indicatore del valore. Un elenco non esaustivo di esempi include i magazzini per il self-storage, gli spazi di lavoro flessibili e gli alloggi per studenti costruiti appositamente a scopo di investimento. La scelta del metodo dipenderà dal giudizio del valutatore, che dovrà tenere conto della tipologia specifica, della conformazione e della destinazione d'uso della proprietà, oltre che delle circostanze di mercato prevalenti e delle relative evoluzioni in corso.

1.5 Le *proprietà adibite ad attività commerciali* (trade related properties) possono, per loro natura, essere nettamente diverse dai beni immobili più in generale contemplati nella [VPGA](#).

[8](#), sebbene alcune parti di tale linea guida siano comunque pertinenti, laddove non divergano da quanto riportato di seguito. Si tratta di una tipologia di beni in continua evoluzione e si sottolinea che il [PS 2](#) stabilisce che i servizi di *valutazione* devono essere forniti da persone competenti che dispongano delle necessarie competenze. Il processo, l'approccio, il metodo e i modelli di *valutazione* devono essere moderni e adeguati.

**1.6** Il metodo basato sul profitto, o altri metodi correlati, dovrebbero essere utilizzati solo nei casi in cui sia possibile stimare con precisione l'utile operativo sostenibile (fair maintainable operating profit - FMOP) per giungere a una conclusione di *valutazione* attendibile. In molti casi, le *proprietà adibite ad attività commerciali* sono soggette a fluttuazioni di redditività a causa di fattori intrinseci ed estrinseci, quali miglioramenti dell'immobile o cambiamenti nelle abitudini della domanda.

**1.7** L'uso di metodi di *valutazione* esplicativi, quali l'analisi del flusso di cassa attualizzato (Discounted Cash Flow), può essere più appropriato per *proprietà adibite ad attività commerciali* complesse, dove le variazioni future prevedibili della redditività possono essere riflesse in modo più esplicito nel valore attuale. Il documento [Discounted cash flow valuations](#) di RICS può essere rilevante (ma si noti che esso non contiene indicazioni specifiche per le *proprietà adibite ad attività commerciali*).

**1.8** I valutatori che redigono *valutazioni* di *proprietà adibite ad attività commerciali* sono spesso specializzati in questo particolare mercato, poiché è necessario applicare correttamente dati affidabili e spesso dettagliati, con un giudizio professionale adeguato e una solida esperienza. La conoscenza degli aspetti operativi della *valutazione* immobiliare, così come del settore nel suo complesso, è fondamentale per comprendere l'attività commerciale, le transazioni di mercato e le analisi necessarie.

**1.9** L'uso di comparabili può derivare da un'ampia varietà di fonti, incluse le transazioni. Ciò può assumere la forma, ad esempio, di indicatori di prestazione (KPI), metriche e benchmarking provenienti da fornitori di dati, indici e operatori di mercato rilevanti (soggetti all'applicazione di un adeguato scetticismo e giudizio professionale). Inoltre, le informazioni possono essere ottenute da diverse entità operative, in relazione alle differenti categorie di elementi che concorrono alla determinazione della *valutazione* dei profitti. Nel rapporto, il valutatore dovrebbe evidenziare che la *valutazione* è stata condotta tenendo conto del potenziale commerciale dell'immobile; si dovrebbe fare riferimento agli effettivi profitti conseguiti e alle possibili variazioni di redditività determinate da cambiamenti dell'immobile, della località e del mercato. Se il potenziale commerciale e/o gli effettivi profitti dovessero variare, potrebbe variare il valore della proprietà (vedere [VPS 6, paragrafi 2.2\(h\)\(4\) e 2.2\(o\)](#)).

**1.10** Qualora sia ragionevole ipotizzarlo sulla base del mercato e di altri fattori rilevanti, il valutatore può presumere che l'attuale uso commerciale della proprietà rimanga invariato. Tuttavia, qualora sia ragionevole tenere conto di un possibile uso alternativo, ciò dovrebbe essere adeguatamente indicato nel rapporto. Si può anche considerare l'uso appropriato di *assunzioni speciali*.

## 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).

2.3 È anche possibile valutare questo aspetto in altri modi, in particolare per le *proprietà adibite ad attività commerciali* di piccole dimensioni o relativamente semplici. Ad esempio, ci si può riferire all'EBITDA rettificato (quando si valutano le operazioni dirette o le operazioni tramite contratto di gestione) o al reddito netto da locazione rettificato (quando si valutano gli immobili in locazione).

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

2.4 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)

2.5 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 – Reasonably Efficient Operator) 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 delle attrezzature.

2.6 Alcuni mercati e tipi di beni hanno standard specifici relativi alla valutazione del FMOP. Ad esempio, alcune *valutazioni* alberghiere vengono effettuate con riferimento al metodo USALI (*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*), al fine di riflettere tutte le detrazioni appropriate per valutare il FMOP nel caso di gestione diretta o di immobili in gestione. Il metodo USALI può essere rilevante anche nella valutazione del saldo netto ripartibile, al fine di verificare la sostenibilità del canone di locazione nel caso di immobili dati in locazione.

### Volume d'affari sostenibile (FMT)

2.7 Il livello di ricavi dall'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

2.8 Si tratta dell' "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, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni". Ove venga indicato un *canone di mercato*, devono essere specificati anche gli "adeguati termini contrattuali" a cui tale canone fa riferimento.

2.9 Nel caso di *proprietà adibite ad attività commerciali*, è importante valutare la sostenibilità del canone di locazione in relazione alla produttività dell'immobile in questione. Pertanto, possono essere necessarie sia un'analisi dei risultati commerciali che evidenze di mercato comparabili, comprese le transazioni.

## Valore di mercato

2.10 Si tratta dell'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 entrambi interessati ad una transazione a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

## Entità operativa

2.11 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)

2.12 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)

2.13 Un concetto in base al quale il valutatore presume che i soggetti partecipanti al mercato siano competenti e agiscano in modo efficiente, con riferimento all'attività in oggetto. Ciò implica l'analisi e la stima del potenziale commerciale della proprietà, anziché solo il riferimento agli effettivi risultati ottenuti dall'entità operativa attuale. Si tratta di un concetto importante, poiché l'andamento del mercato potrebbe dimostrare che l'immobile potrebbe raggiungere un livello di rendimento diverso da quello effettivo. È escluso l'*avviamento* proprio dell'entità operativa attuale.

### Beni del conduttore

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

### Proprietà adibite ad attività commerciale

2.15 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

2.16 Si tratta della stima del profitto stabilizzato, nel contesto della *valutazione* della proprietà, che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) dovrebbe aspettarsi di riuscire realizzare dall'utilizzo della stessa. Questo valore può essere superiore o inferiore a quanto conseguito nella storia recente della proprietà dall'entità operativa attuale. Esso 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 (vedere sezione 2 per termini usati):

**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, o conduttore, 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. Si noti che il *valore di mercato* potrebbe riferirsi, ad esempio, a un diritto di proprietà, a un diritto di locazione o ad altri interessi.
- 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, è necessario valutare il canone da pagare in caso di revisione del canone o la ragionevolezza del canone effettivo, tenendo conto della corretta ripartizione del saldo divisibile (ossia l'EBITDAR) tra locatore e locatario.

**3.2** È importante che il valutatore sia regolarmente attivo nel segmento di mercato di cui fa parte la proprietà, e che disponga delle competenze e dell'esperienza necessarie in materia di *valutazione*. È richiesta una conoscenza pratica dei fattori che influenzano il mercato specifico, nonché la capacità di accedere e analizzare dati comparabili pertinenti e completi sulle prestazioni.

**3.3** 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, nonché del suo giudizio professionale.

## 4 Assunzioni speciali utilizzate nella valutazione

**4.1** Ai valutatori viene comunemente richiesto di effettuare una *valutazione* soggetta ad *assunzioni speciali*, che **devono** essere conformi ai requisiti obbligatori di cui al [VPS 2, sezione 10](#).

**4.2** *Assunzioni speciali* tipiche sono ad esempio:

- a** in caso di cessazione dell'attività commerciale (talvolta con l'ulteriore *assunzione speciale* che non siano disponibili documenti contabili dell'attività a disposizione dei potenziali acquirenti o affittuari);
- b** come (a), ma anche presupponendo che le attrezzature siano state rimosse;
- c** un'entità operativa completamente attrezzata che deve ancora iniziare l'attività commerciale (nota con una serie di termini quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo "valutazione del primo giorno" e "chiavi in mano" ); e
- d** dipendente dalle proiezioni dei risultati commerciali. Ciò può essere appropriato quando si tratta di proprietà in corso di realizzazione. Nell'utilizzare le proiezioni, le *assunzioni speciali* **devono** essere realistiche, pertinenti e valide rispetto alle circostanze particolari della *valutazione* ([VPS 2](#)).

## 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 alle attrezzature, alle licenze, etc. necessarie per lo svolgimento dell'attività commerciale.

5.2 Tuttavia, questa *assunzione* non significa necessariamente che le attrezzature debbano essere incluse nella loro 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 alle attrezzature 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 è possibile formulare tale *assunzione* con certezza, il valutatore deve considerare attentamente il potenziale impatto sulla *valutazione* che la mancata disponibilità di tali attività avrebbe per chiunque acquisti o prenda in affitto l'entità operativa e riportare le proprie osservazioni nel rapporto.

5.4 Quando le *proprietà adibite ad attività commerciali* sono vendute o locate come entità operative completamente attrezzate, l'acquirente o il conduttore 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 conduttore. Il 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 modello 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** 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 utilizzata per una attività commerciale

7.1 Il processo di *valutazione* di una proprietà attualmente non utilizzata per una 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 tutte le attrezzature o di gran parte di esse, oppure una proprietà nuova potrebbe non avere ancora attrezzature installate, ma può essere comunque valutata alla luce del suo potenziale commerciale.

7.2 La cessazione di un'entità operativa e la rimozione di tutte o parte delle attrezzature 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 delle attrezzature, 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 La ripartizione è anche denominata allocazione del valore nell'IVS 102 Basi di valore, paragrafo 80. 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
- le attrezzature.

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, etc.

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

## 9 Valutazioni a fini di 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 tipologia 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 A seconda delle circostanze della *valutazione*, il valutatore prenderà in considerazione gli arredi e le attrezzature del locatore, tenendo presente che queste ultime sono spesso di proprietà del conduttore. Se del caso, i valutatori devono considerare, documentare e riportare l'importanza delle attrezzature in relazione con il potenziale commerciale e il valore della proprietà, nonché eventuali *assunzioni* formulate al riguardo. I valutatori potrebbero dover considerare il *valore* della proprietà vuota (vacant possession value) come prova a sostegno delle loro conclusioni valutative, ma se nei calcoli ipotizzano che la proprietà diventerà vuota in un momento futuro, ad esempio alla scadenza del contratto di locazione, dovrebbero tenere conto delle attrezzature.

## 10 Questioni legali e normative, compresi gli ESG

**10.1** Molte *proprietà adibite ad attività commerciali* richiedono licenze, permessi e altre certificazioni che attestino il rispetto dei requisiti legali e normativi per il loro funzionamento. Laddove tali requisiti non siano presenti, ciò può influire sul potenziale commerciale. Alcuni di questi requisiti possono essere correlati alla particolare attività svolta, mentre altri sono requisiti di mercato previsti per il tipo di immobile e/o mercato. I valutatori devono valutare e registrare le loro *assunzioni* e qualsiasi *assunzione speciale* pertinente correlata a queste, nonché considerare adeguatamente i requisiti personali e aziendali distinti da quelli che sarebbero previsti dal mercato.

**10.2** A livello globale stanno aumentando i requisiti legali, normativi e di mercato relativi alla necessità di una gestione sostenibile degli immobili da parte degli utenti. A ciò si aggiungono i requisiti *ESG*. Oltre ai requisiti di *sostenibilità* e *valutazione ESG* previsti dai [VPS 1](#), [VPS 4](#) e [VPS 6](#) e ai consigli contenuti nel [VPGA 8](#), potrebbe essere necessario prestare ulteriore attenzione alle *proprietà adibite ad attività commerciali*, poiché spesso il loro valore è determinato in modo più esplicito con riferimento ai ricavi e ai costi operativi e di capitale. Tuttavia, i valutatori dovrebbero anche prestare attenzione a separare correttamente gli impegni e i requisiti di *sostenibilità* e *ESG* di un determinato operatore o azienda da quelli relativi al bene immobile per il mercato di riferimento.

# VPGA 5 Valutazione di impianti e macchinari (incluse le infrastrutture)

## 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente linea guida contiene ulteriori informazioni relative alla *valutazione* di *impianti e macchinari* e all'applicazione pratica dell'IVS 300, Impianti, macchinari e infrastrutture.

## 2 Introduzione

2.1 Gli *impianti e macchinari* sono indicati con vari termini a livello globale, tra cui impianti, macchinari o *beni mobili*. Gli *impianti e macchinari* presentano alcune caratteristiche che influenzano l'approccio alla loro classificazione, misurazione e *valutazione*.

2.2 In linea generale, gli *impianti e macchinari* si possono suddividere in quattro categorie:

**a** Impianti/macchinari

Si tratta di macchinari singoli/separabili che fanno parte di un processo/linea di produzione, per attività commerciali o industriali (ad esempio macchine utensili, attrezzature per l'imballaggio e lo stoccaggio) e beni che vengono utilizzati singolarmente (ad esempio veicoli, materiale rotabile, navi e aeromobili).

**b** Impianti di produzione

Beni che sono configurati per funzionare come parte di un processo di produzione specifico. Una parte significativa del costo totale di costruzione di un impianto di processo può essere attribuita alla progettazione, al collaudo e alle opere civili/all'installazione.

**c** Infrastrutture

Insieme di beni, sistemi e strutture dedicati a un processo produttivo specifico; ciò può includere una quantità significativa di diverse attrezzature, opere civili, miglioramenti del territorio e strutture.

**d** Attrezzature

Termine generico che comprende altri beni quali macchinari vari/ausiliari, utensili (compresi stampi, maschere e matrici), attrezzature, mobili e arredi,

impianti e attrezzature commerciali e pezzi di ricambio (che possono anche essere riconosciuti separatamente come giacenze).

**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.

**2.4** Gli *impianti e macchinari* possono essere fisicamente ancorati, in parte o nella loro interezza, a un immobile, ma possono anche essere spostati o trasferiti. L'entità e la complessità dell'installazione e dell'annessione variano a seconda della natura degli *impianti e macchinari*, il che potrebbe avere un impatto significativo sul risultato della *valutazione*. Il valutatore dovrebbe inoltre tenere conto di eventuali requisiti del proprietario/locatore che potrebbero influire sul valore. Gli *impianti e macchinari* annessi a un immobile possono includere impianti e accessori fissi; tuttavia, è necessario chiarire cosa si intende per "migliorie apportate dal locatario". Il valutatore dovrebbe inoltre chiarire l'ubicazione fisica degli *impianti e macchinari* da valutare; i beni detenuti presso *terzi* o in luoghi remoti, o i beni mobili, potrebbero richiedere ulteriori considerazioni/rettifiche nella *valutazione*.

**2.5** Sebbene i *beni immateriali* (vedere [VPGA 6](#)) 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* fanno parte di (o sono collegati a) beni immateriali, interessi commerciali, licenze, software, permessi, flussi di reddito, royalty e altre proprietà intellettuali.

**2.6** Lo status di proprietà dell'immobile in cui si trovano gli *impianti e macchinari* può influire sulla *valutazione*. Il valutatore dovrebbe ottenere chiarimenti, ove possibile, in merito allo stato di proprietà dell'immobile, al fine di individuare eventuali condizioni/requisiti specifici del contratto di locazione che potrebbero influire sulla *valutazione*.

**2.7** Occasionalmente, i beni saranno soggetti a interessi di *terzi*, per esempio un prestito finanziario o un leasing (vedere la [sezione 6](#) di seguito). Il valutatore dovrebbe 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.

### 3 Impianti e macchinari inclusi nelle valutazioni degli immobili

**3.1** Gli *impianti e macchinari* che forniscono servizi a uno o più edifici saranno normalmente riflessi nel valore dell'immobile. Se viene effettuata una *valutazione* congiunta di *impianti e macchinari* e beni immobili, entrambi i valutatori dovrebbero discuterne per evitare duplicazioni o omissioni di beni. Ad esempio:

- macchinari per la fornitura di gas, elettricità, acqua, scarico, protezione antincendio, sicurezza, riscaldamento degli ambienti, acqua calda e climatizzazione;
- strutture o impianti fissi quali soppalchi, camini, alloggiamenti di impianti e binari ferroviari;
- migliorie del terreno e infrastrutture del sito, ad esempio strade, parcheggi.

**3.2** Fanno eccezione a questo principio generale:

- laddove i servizi o le strutture siano specifici di un processo all'interno dell'edificio, ad esempio camere sterili, sistemi di climatizzazione specializzati, generatori di riserva o strutture che supportano o forniscono accesso solo a *impianti e macchinari* specifici;
- laddove la *valutazione* sia richiesta a fini fiscali o di ammortamento contabile (vedere [VPGA 1](#)), nel qual caso il cliente può richiedere una *valutazione* separata di determinati elementi utilizzati per la fornitura di servizi all'interno dell'impianto o edificio o attrezzatura collegata.

### 4 Sopralluoghi, indagini e annotazioni

**4.1** A causa della natura variabile degli *impianti e macchinari*, i *sopralluoghi* costituiscono una parte essenziale della fase di raccolta delle informazioni per una *valutazione*.

**4.2** I *sopralluoghi* consentono al valutatore di identificare alcuni fattori che possono influire sulla *valutazione* degli *impianti e macchinari*. Ciò può includere la conferma dell'esistenza fisica dei beni, dello stato operativo, delle condizioni, dell'utilizzo e dell'ambiente operativo. Sebbene ai fini della valutazione possano essere consultati dati di *terzi* quali rapporti sulle condizioni tecniche, rapporti di verifica e documenti finanziari, un *sopralluogo* indipendente di tutti i beni, o di un campione rappresentativo, fornisce un supporto maggiore alla *valutazione degli impianti e dei macchinari*. Il valutatore deve prestare attenzione a non fornire commenti su aspetti dei beni per i quali non è qualificato (ad esempio, condizioni tecniche, etc.) e deve indicare chiaramente l'estensione del *sopralluogo* effettuato e le eventuali limitazioni associate.

**4.3** Molti dei requisiti per i *sopralluoghi* previsti dal [VPS 4](#) possono essere facilmente adattati a *impianti e macchinari*. Se non è pratico ispezionare tutti i beni, è necessario concordare con il cliente un campione adeguato e indicare espressamente eventuali limitazioni nel contratto e nei risultati finali.

4.4 Qualsiasi *valutazione* fornita senza un *sopralluogo* sarebbe limitata dal punto di vista della quantità e dell'accuratezza dei dati disponibili e potrebbe non essere adeguata a tutti gli *scopi di valutazione*. Il valutatore dovrebbe assicurarsi che il cliente sia a conoscenza di tali limitazioni.

## 5 Impianti e macchinari e altri tipi di beni

5.1 È importante comprendere la potenziale interazione tra *impianti e macchinari* e altri tipi di beni, in particolare quando la *valutazione degli impianti e dei macchinari* fa parte di un'attività più ampia che include altre specializzazioni di *valutazione*. Il valutatore deve mantenere una comunicazione aperta con gli altri valutatori per evitare omissioni o duplicazioni e garantire che gli input e le *assunzioni chiave* della *valutazione* siano allineati.

5.2 In alcuni casi, le *valutazioni di impianti e macchinari* possono richiedere il contributo di altri specialisti di *valutazione*, ad esempio:

- valutatori di immobili: è necessario ottenere le condizioni di locazione degli immobili (date di scadenza, requisiti di sgombero, etc.), in quanto potrebbero influire sul valore dei beni (se valutati ai fini della rimozione). Le valutazioni fiscali possono richiedere una stretta collaborazione con i valutatori di immobili per garantire la corretta identificazione/allocazione del valore a ciascuna categoria di bene.
- valutatori aziendali: le *valutazioni aziendali* indicano in genere il valore potenziale massimo che potrebbe essere attribuito agli *impianti e ai macchinari* se valutati come parte di un'azienda.

5.3 La *valutazione* delle infrastrutture può essere effettuata da valutatori di *impianti e macchinari*, immobili o aziende utilizzando una combinazione di approcci. Il valutatore deve acquisire una comprensione dello *scopo* più ampio della *valutazione* e verificare se il cliente abbia incaricato altri valutatori, al fine di evitare duplicazioni o omissioni dei beni.

## 6 Impianti e macchinari oggetto di prestiti finanziari, leasing e contratti accessori

6.1 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, degli stakeholder e delle circostanze commerciali generali, e il valutatore potrà avere la necessità di confrontarsi con altri consulenti in merito.

6.2 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/pertinente.

6.3 In alcuni casi, ai valutatori di *impianti e macchinari* può essere richiesto di fornire indicazioni sul valore potenziale di un bene in una data futura: tale valutazione deve essere effettuata in conformità con il [VPS 2](#) e viene denominata "valore prospettico" o "valore residuo". Nel valutare il valore prospettico, possono essere presi in considerazione i dati e le tendenze attuali e storici del mercato, i fattori macroeconomici, l'obsolescenza e l'utilizzo/manutenzione. Tuttavia, qualsiasi consiglio sarebbe necessariamente limitato ai dati disponibili alla *data di valutazione*. Non è quindi possibile fornire un valore prospettico con un buon grado di accuratezza. I valutatori devono indicarlo esplicitamente nella redazione dei loro *termini dell'incarico*.

## 7 Considerazioni chiave

### Base di valore

7.1 Nella valutazione di *impianti e macchinari* sulla base del *valore di mercato*, lo standard [VPS 2, sezione 4](#), richiede che il valutatore confermi i presupposti di valutazione. Ciò può significare che i beni rimarranno nel loro luogo di lavoro (in situ) o saranno valutati per la rimozione (ex situ).

7.2 La *valutazione* può essere soggetta a determinate *assunzioni speciali* (come definite nel [VPS 2, sezione 10](#)); queste **devono** essere concordate con il cliente e chiaramente indicate in tutta la *documentazione* relativa all'incarico e nei risultati finali.

### Assunzioni speciali utilizzate nella valutazione

7.3 Potrebbero essere inoltre necessarie ulteriori *assunzioni*, a seconda dello scopo della *valutazione*. Queste dovrebbero essere chiaramente specificate nella *valutazione* e possono includere quanto segue.

- Le *valutazioni* in situ possono presupporre che gli *impianti e macchinari* siano valutati per un uso continuativo nell'ambito di un'attività in corso (con redditività ipotizzata).
- Le *valutazioni* ex situ possono ipotizzare il metodo di vendita, ad esempio asta pubblica, gara d'appalto pubblica o trattativa privata.
- Gli *impianti e macchinari* possono essere valutati su una *base di valore* diversa (vedere IVS 300). Il valutatore deve comprendere e delineare il legame concettuale tra il *valore di mercato* definito nei Red Book Global Standards e altre *basi di valore*.
- Le *valutazioni* possono escludere riferimenti a problematiche e vincoli ambientali.

- In assenza di una valutazione tecnica formale delle condizioni, il valutatore può presumere che le condizioni del bene siano commisurate all'età e all'uso.
- Gli *impianti e macchinari* sono di proprietà esclusiva/liberi da vincoli o diritti di *terzi*.
- Eventuali restrizioni al metodo di vendita (ad esempio, vendita all'asta non consentita in base alle condizioni di leasing, accesso);
- In alcuni casi, i costi stimati di vendita/rimozione/ripristino e i relativi requisiti normativi e contrattuali possono essere riportati nella *valutazione*.

### Periodo di commercializzazione

7.4 Tutte le *valutazioni* sono fornite partendo dall'*assunzione* che il bene venga venduto dopo un periodo di commercializzazione ragionevole, salvo diversamente specificato. In alcuni casi, potrebbero essere in vigore determinate restrizioni tali per cui la *valutazione* dovrebbe riflettere un periodo di commercializzazione limitato o ristretto. Ciò può verificarsi quando un bene complementare, come un edificio che ospita i beni oggetto dell'operazione o servizi essenziali al loro normale funzionamento, non è disponibile per il periodo di tempo necessario per una corretta commercializzazione. Il valutatore deve indicare tale *assunzione speciale* in tutta la *documentazione* relativa all'incarico e nei risultati finali (vedere [VPS 2, sezione 10](#)).

### Raccolta di informazioni

7.5 Al fine di fornire una *valutazione*, il valutatore richiederà alcune informazioni relative al bene, tra cui il tipo di bene, le specifiche, l'ubicazione, la capacità, lo stato operativo/ performance, l'uso/l'utilizzo, l'età, le condizioni e la vita utile residua stimata. Quando si considera un bene come parte di un'attività in corso, possono essere necessarie ulteriori informazioni relative all'attività commerciale più ampia e ad altri operatori del settore di mercato.

7.6 Riportiamo di seguito alcuni esempi di tipici requisiti informativi che possono aiutare il valutatore a comprendere le attività e/o le passività relative agli *impianti e macchinari*:

- specifiche tecniche;
- *valutazioni* recenti;
- ispezioni delle condizioni;
- accordi finanziari e contratti di locazione;
- registro delle immobilizzazioni (libro cespiti);
- programmi di spesa in conto capitale (recenti e previsti);
- politiche di manutenzione, ristrutturazione e dismissione;
- planimetrie, schemi di produzione e diagrammi di flusso dei processi;
- dati operativi, compresa la capacità produttiva e il grado di utilizzo.

7.7 La quantità e l'accuratezza delle informazioni disponibili variano a seconda della *valutazione*; tali aspetti devono essere concordati con il cliente nell'ambito del contratto e indicati chiaramente nella *valutazione*.

#### Altre considerazioni sulla valutazione

7.8 Potrebbero esserci occasioni in cui i fattori che influiscono su altre classi di beni (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. Questi fattori dovrebbero essere discussi con il cliente e inclusi in tutti i risultati finali.

## 8 Normative

8.1 Tutte le *valutazioni* degli *impianti e macchinari* devono tenere conto di fattori macroeconomici più ampi, compresi i fattori rilevanti in materia di *sostenibilità* e *ESG*. Esempi di fattori *ESG* sono inclusi nell'IVS 104 Dati e Input: Appendice. Alcuni settori sono soggetti a normative e regolamenti specifici; il mancato rispetto di tali requisiti può influire sul valore dei beni. Sebbene non ci si aspetti che i valutatori siano esperti di tali normative, dovrebbero avere una conoscenza generale delle questioni normative relative al bene oggetto di valutazione.

8.2 Il valutatore dovrebbe discutere questo aspetto con il cliente/i consulenti coinvolti per comprendere il potenziale impatto sui valori e includere i dettagli nel documento finale.

## 9 Approcci e metodi di valutazione

9.1 In linea di principio, la teoria valutativa riconosce tre approcci per la *valutazione* di *impianti e macchinari*. Questi sono:

- *approccio basato sul mercato*;
- *approccio basato sul reddito*;
- *approccio basato sul costo*.

9.2 L'approccio o gli approcci di *valutazione* adottati possono variare a seconda della natura del bene da valutare. L'*approccio basato sul mercato* è quello principale da applicare; tuttavia, qualora i dati di mercato non siano facilmente disponibili (ad esempio per la *valutazione* di attività specializzate o personalizzate), è possibile prendere in considerazione l'*approccio basato sul reddito* o *sul costo*. L'*approccio basato sul reddito* viene solitamente applicato per la *valutazione* di beni che generano un flusso di reddito/ricavi specifico e che possono essere valutati con questo approccio, ad esempio navi, aeromobili e impianti/strutture di processo. Il valutatore deve prendere in considerazione tutti gli approcci di *valutazione*; in alcuni casi, il valutatore può applicare una combinazione degli approcci basati sul *mercato*, sul *reddito* e sul *costo* al fine di giungere a una conclusione.

## Approccio basato sul mercato

9.3 L'*approccio basato sul mercato* fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o comparabili (ovvero simili), per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.

9.4 Esistono tre metodi di confronto riconosciuti e utilizzati nell'*approccio basato sul mercato*:

- a corrispondenza diretta
- b corrispondenza comparabile con adeguamenti, ad esempio capacità, modello, etc.
- c analisi dei dati di mercato, ad esempio regressione e derivazione del profilo di valore.

9.5 Altre considerazioni includono quanto segue.

- a Qual è il mercato di riferimento per tali beni, ovvero globale o nazionale? Esiste un mercato aperto e trasparente? I beni sono regolarmente oggetto di negoziazione?
- b Il prezzo di vendita è quello finale concordato o è soggetto a negoziazione?
- c Qual è il contesto in cui si è verificata la vendita: le parti avevano pari volontà di vendere e acquistare o una delle due era condizionata da costrizioni?
- d Come si confrontano i dati di mercato? E' opportuno considerare i valori medi e mediani e prestare attenzione ai valori estremamente alti e bassi.
- e Come si confrontano i dati di mercato con il bene oggetto della valutazione? Quali caratteristiche variano e come è possibile adeguare il prezzo di vendita per riflettere più fedelmente il valore del bene?
- f Si tratta di una grande quantità di beni da valutare? In tal caso, occorre considerare la capacità di assorbimento del mercato e il possibile impatto sui valori.

I membri RICS potrebbero trovare utile fare riferimento all'ultima edizione del documento RICS [Comparable evidence in real estate valuation](#).

## Approccio basato sul reddito

9.6 L'*approccio basato sul reddito* fornisce un'indicazione del valore convertendo il flusso di cassa futuro in un unico valore corrente, attraverso l'applicazione di un tasso di rendimento adeguato che un investitore richiederebbe al momento di valutare l'acquisto del bene. Secondo l'*approccio basato sul reddito*, il valore di un bene è determinato in riferimento al valore del reddito, del flusso di cassa o dei risparmi sui costi generati dal bene stesso. Di solito è difficile identificare e/o applicare un *approccio basato sul reddito* ai singoli beni. L'adozione di questo approccio è solitamente un'eccezione per gli *impianti e macchinari*, e qualsiasi applicazione potrebbe dover essere allineata con gli input utilizzati da altre specializzazioni di *valutazione* (fare riferimento alla [VPGA 3](#)).

## Approccio basato sul costo

9.7 L'approccio basato sul costo fornisce un'indicazione del valore utilizzando il principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo, a meno che non sussistano tempi eccessivi, inconvenienti, rischi o altri fattori. L'approccio fornisce un'indicazione del valore calcolando il costo lordo di sostituzione di un bene e apportando detrazioni per il deterioramento fisico e tutte le altre forme rilevanti di obsolescenza.

9.8 Questo approccio viene tipicamente applicato quando non esiste un mercato attivo per il bene oggetto di valutazione, ovvero quando non esistono prove utili o rilevanti di transazioni di vendita recenti a cui fare riferimento ai fini della *valutazione*.

9.9 L'approccio basato sul costo può anche allinearsi al *costo di sostituzione deprezzato* (DRC) (fare riferimento al documento RICS '[Depreciated replacement cost method of valuation for financial reporting](#)'). Nella metodologia DRC, il termine "deprezzamento" si riferisce alla riduzione, o svalutazione, del costo di un bene equivalente moderno al fine di riflettere le condizioni fisiche e l'utilità del bene in questione, insieme all'obsolescenza e alle relative perdite di valore che incidono sul bene stesso. Il deprezzamento in questo contesto non è lo stesso applicato a fini contabili nel rendiconto economico-finanziario.

9.10 Nel valutare *impianti e macchinari*, occorre tenere conto dei seguenti punti.

- Ove possibile, è preferibile determinare il costo di sostituzione lordo corrente sulla base dei dati di mercato, sebbene possano essere prese in considerazione anche le informazioni sul costo storico rettificate per riflettere le variazioni dei costi intervenute dopo l'acquisizione (denominate "costo di riproduzione"). Va notato che i dati di mercato riflettono in genere il bene moderno equivalente; ciò potrebbe non trovare un riscontro accurato nel costo di riproduzione.
- Nel calcolare il costo di riproduzione, il valutatore deve assicurarsi di poter fare affidamento sull'accuratezza dei dati storici forniti. In alcuni casi, i costi storici possono essere riferiti all'acquisto di beni usati o a valori di apporto, rivalutazioni o *valutazioni* precedenti, che possono influire sul risultato della *valutazione*. I beni più vecchi (che hanno subito un rilevante fenomeno inflattivo) non si prestano solitamente a una *valutazione* su questa base.
- Le informazioni fornite sui beni devono includere dati sufficienti per identificare i beni stessi e ottenere conferma della loro esistenza fisica.
- È necessario effettuare un confronto tra il bene oggetto di valutazione e un equivalente moderno.
- Gli *Impianti e macchinari* possono includere beni in fase di costruzione (denominati anche "lavori in corso"), che possono appartenere a qualsiasi categoria di *impianti e macchinari* la cui costruzione non è ancora stata completata. La *valutazione* deve analizzare se sussisterà una necessità di utilizzo continuativo per il bene e, di conseguenza, se sarà opportuno mantenerlo al costo attuale dichiarato.

- Il valutatore dovrebbe effettuare un benchmarking di mercato e una *valutazione* di ciascun input e *assunzione*, ove possibile, al fine di garantire l'indipendenza della *valutazione*.
- In alcuni casi, il valutatore può fare riferimento ad altri processi di *valutazione* per identificare eventuali fattori macroeconomici che potrebbero non essere altrimenti riflessi nell'*approccio basato sul costo*; ciò è particolarmente rilevante quando si valutano beni che fanno parte di un'azienda. Se il valore complessivo dell'azienda non giustifica il *valore degli impianti e macchinari*, ciò potrebbe indicare la necessità di un adeguamento per obsolescenza economica.

# VPGA 6 Valutazione di beni immateriali

## 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente linea guida contiene ulteriori informazioni relative alla *valutazione di beni immateriali* e all'applicazione pratica dell'IVS 210 Intangible Assets (Beni immateriali).

1.2 Lo standard concerne la *valutazione di beni immateriali* in relazione ad aggregazioni aziendali e all'acquisizione di un insieme di beni, alla vendita 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.

2.2 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"*.

2.3 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 in genere, nomi commerciali, segni e forme distinte cosiddetti "trade dress", nomi di dominio internet, testate giornalistiche);
- 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, tecnologie non brevettate, database, segreti industriali, attività di ricerca e sviluppo in corso, know-how e processi di produzione);
- beni contrattuali: 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. 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. Le aziende con marchi forti generalmente vengono scambiate a un prezzo più elevato rispetto alle aziende senza marchio e meno conosciute, riflettendo il valore del *bene immateriale*. Inoltre, sebbene i *beni immateriali* appartenenti a una medesima categoria avranno inevitabilmente caratteristiche simili, e 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** I *termini dell'incarico* devono essere compresi e concordati tra il valutatore e il cliente prima dell'inizio dell'incarico ([VPS 1](#)). Qualsiasi bene supplementare o complementare

deve essere identificato e preso in considerazione nell'analisi di *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 **deve** predisporre *termini dell'incarico* conformi ai termini minimi previsti 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, 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** Le basi di *valutazione* tipicamente utilizzate per questo tipo di *valutazioni* (non tutte riconosciute dagli standard IVS o Red Book Global Standards) sono definizioni quali il *fair value* IFRS, il *valore equo di mercato* e il *valore di mercato* (vedere [VPS 2](#)). 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 in relazione al concetto, le *valutazioni* di un medesimo bene possono dare esiti differenti. Ad esempio, stanti le regole che disciplinano le *valutazioni* fiscali del capitale, 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, la *valutazione* si basa sul presupposto della "continuità aziendale", ma nella maggior parte dei casi i *beni immateriali* non hanno una vita economica residua che si protrae all'infinito. In alcuni casi, la vita economica residua si fonderà su disposizioni di legge o sui termini di eventuali accordi o protocolli che disciplinino il bene in questione.

**4.5** In molti casi potrebbe essere opportuno, ove possibile, 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 dovrebbe inoltre 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);
- le 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*;
- *valutazioni* precedenti;
- i dettagli delle transazioni recenti che coinvolgono l'azienda/il bene;
- il prodotto o i prodotti commerciali, 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;
- le informazioni su licenze, alleanze strategiche e joint venture;
- la possibilità di cedere o trasferire gli accordi contrattuali relativi a *beni immateriali* o diritti di concessione;
- i principali clienti e fornitori;
- gli obiettivi, sviluppi o tendenze previsti nel settore e la loro presumibile incidenza sulla società o sul bene;
- le procedure contabili;

- l'analisi SWOT (punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce);
- i principali fattori di mercato (ad es. monopolio o posizione di mercato dominante, quota di mercato);
- le principali spese in conto capitale previste;
- la posizione dei concorrenti;
- le tendenze stagionali o cicliche;
- i cambiamenti tecnologici che incidono sul bene;
- l'eventuale vulnerabilità delle fonti di materie prime o di accordi di fornitura;
- le eventuali recenti fusioni o acquisizioni nel settore in epoca prossima alla *data di valutazione*, e criteri utilizzati per le stesse;
- la 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);
- l'esame di licenze esistenti per il bene o i rilasci di licenze comparabili di beni assimilabili.

**5.3** Sarà **necessario** verificare al massimo livello di approfondimento possibile fatti e informazioni utilizzati nel formulare la *valutazione* e, ove possibile, confrontare con benchmark gli input della *valutazione* ([VPS 4](#)).

**5.4** Molte delle informazioni su cui si basa il valutatore saranno fornite dai clienti e non sempre sarà possibile verificarle. In tal caso, la *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. Questi sono:

- *approccio basato sul mercato*
- *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 dovrebbe utilizzare la stima più realistica della vita del bene, non quella contrattuale.

## Approccio basato sul mercato

6.3 Secondo l'*approccio di mercato*, il valore di un *bene immateriale* è determinato in riferimento all'attività di mercato (ad esempio transazioni che coinvolgono beni identici o simili).

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

6.5 L'*approccio basato sul mercato* utilizza dati storici relativi alle operazioni effettuate nel settore di appartenenza del bene da valutare, o in settori affini.

6.6 In alcuni settori, gli acquisti e le cessioni di beni avvengono in base a prassi di mercato comunemente adottate, spesso – ma non sempre – derivanti 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. Laddove esistono tali pratiche di mercato, queste devono essere correlate ad altre misure di valore.

## Approccio basato sul reddito

6.7 L'*approccio basato sul reddito* prevede una serie di metodi che possono essere applicati ai *beni immateriali*. Quando viene utilizzato, ad esempio, il metodo del discounted cash flow (DCF o flusso di cassa attualizzato), l'*approccio basato sul reddito* 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 sua alienazione.

6.8 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 tiene conto dei rischi associati all'attività sottostante e al bene corrispondente.

6.9 L'*approccio basato sul reddito* comprende anche altri metodi, fra cui il cosiddetto “relief from royalty”. Nell'IVS 210 Intangible Assets (Beni immateriali) questo è definito come il valore “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”.

6.10 Esiste anche il cosiddetto “multi-period excess earnings method” (MPEEM). Tale metodo 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). Bisognerebbe inoltre includere un costo per il degrado di molti beni contributivi (deprezzamento o usura). Questo metodo è riservato ai *beni immateriali* primari all'interno di qualsiasi azienda commerciale.

6.11 Esistono altri *metodi basati sul reddito* che sono illustrati nell' IVS 210 Beni immateriali.

6.12 Nella *valutazione dei beni immateriali* si applica spesso l'*approccio basato sul reddito*. 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*, inclusi i Diritti di Proprietà Intellettuale (Intellectual Property Rights), 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.

6.14 È necessario prestare attenzione quando si utilizzano contemporaneamente diversi *metodi basati sul reddito* per valutare differenti *beni immateriali*. Sarebbe necessario un controllo incrociato specifico per garantire la solidità di ciascuna analisi (vedere la definizione di oneri relativi ai beni complementari nell' IVS 210 Beni immateriali).

### Approccio basato sul costo

6.15 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 finanziario del tempo. Quando la *base di valore* utilizzata nella *valutazione* è costituita dal *valore di mercato*, le indicazioni relative all'obsolescenza dovrebbero essere supportate da dati di mercato. Questo approccio viene utilizzato per determinati beni secondari o in assenza di previsioni relative al bene. In pratica, l'*approccio basato sul costo* viene utilizzato per il software acquistato, il software sviluppato internamente e la forza lavoro .

## 7 Tecniche di attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)

7.1 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. Tutti i *metodi basati sul reddito* presentati sopra sono esempi di tecniche di attualizzazione dei flussi di cassa.

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;
- il tasso interno di rendimento (IRR) e il valore terminale.

7.3 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 periodi:

- vita fisica (ad esempio di un bene materiale sottostante);
- vita funzionale (ad esempio di un bene materiale sottostante);
- vita tecnologica;
- vita economica;
- vita legale.

7.4 La *valutazione* mediante tecniche di attualizzazione prevede le seguenti componenti fondamentali: una previsione economico-finanziaria che individui il *bene immateriale* specifico e gli utili ad esso attribuibili, e il tasso di attualizzazione (costo del capitale). I tassi di sconto rilevanti per i *beni immateriali* sono solitamente stimati facendo riferimento al costo medio ponderato del capitale (WACC) o alle sue componenti (costo del capitale proprio e costo del debito). La scelta del tasso di sconto appropriato dipenderà dalla natura e dal grado di rischio dell'attività sottostante.

7.5 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 canone di concessione adeguato o parametri finanziari simili. In pratica il canone viene stimato con riferimento a uno o più dei seguenti fattori:

- licenze in essere per i beni immateriali (dati interni/esterni);
- normative di settore in materia di licenze per beni assimilabili;
- tecnica di allocazione per ottenere i privilegi economici rilevanti derivanti dall'uso del bene, ad esempio l'invenzione brevettata (talvolta denominati profitti disponibili);
- buone pratiche aziendali.

7.6 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 il relativo supporto;
- la durata del contratto di licenza;
- l'esclusiva;
- le eventuali condizioni speciali per operazioni speciali;
- l'area geografica;
- il settore in cui il *bene immateriale* viene concesso in licenza;
- le eventuali relazioni speciali.

7.7 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. L'utilizzo di canoni di concessione simili o comparabili può richiedere alcuni adeguamenti per riflettere l'unicità o la natura specifica del *bene immateriale* valutato.

7.8 Potrebbe essere necessario prendere in considerazione il beneficio fiscale derivante dall'ammortamento, come spiegato nell'IVS 210 Beni immateriali.

## 8 Rapporti

8.1 Il valutatore **deve** stilare un rapporto conforme ai termini minimi previsti dal [VPS](#).

6. 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 articolano nelle seguenti sezioni principali, non necessariamente nell'ordine indicato:

- Introduzione
- scopo e *base di valore*;
- *data della valutazione*
- *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 se viene utilizzato l'*approccio basato sul mercato*;
- 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, le informazioni, o le relative fonti, dovrebbero essere identificate nel corpo del rapporto oppure negli allegati. 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) ([VPS 6](#)).

## 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 sottoscrivere accordi di non divulgazione o intese analoghe.

# VPGA 7 Valutazione di oggetti d'antiquariato e opere d'arte

## 1 Introduzione e ambito di applicazione

1.1 È fondamentale indicare in modo chiaro lo *scopo della valutazione*, in quanto determinerà la *base di valore* da utilizzare. Vedere [VPS 1](#).

1.2 La presente linea guida fornisce ulteriori commenti sull'applicazione degli IVS e dei [VPS 1-6](#) alle opere d'arte e agli oggetti d'antiquariato, ovvero le attività e/o passività specificate al punto 1.3 di seguito.

1.3 Ai fini della presente linea guida, per opere d'arte e oggetti d'antiquariato (il termine "*beni mobili*" è utilizzato in aggiunta per descrivere le opere d'arte e gli oggetti d'antiquariato in alcune giurisdizioni) si intendono le attività e/o le passività non permanentemente collegate a terreni o edifici, ad eccezione delle opere d'arte pubbliche e dei murales. Inoltre:

- sono compresi, in via non esclusiva, arti decorative e belle arti, oggetti di antiquariato, quadri, gioielli e pietre preziose, pezzi da collezione, mobili e arredi, non-fungible tokens (NFT) e altri beni simili.
- sono esclusi impianti fissi e accessori per l'attività commerciale, *impianti e macchinari* (trattati separatamente nella [VPGA 5](#)) e aziende o partecipazioni finanziarie (trattate separatamente nella [VPGA 3](#)).

1.4 Le *valutazioni* di opere d'arte e oggetti d'antiquariato 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.

1.5 Questo elenco non è esaustivo e può subire variazioni a livello nazionale o regionale. I requisiti legali previsti dalla giurisdizione competente avranno la precedenza. Ciò può verificarsi in particolare nel caso di *valutazioni* effettuate ai fini fiscali, comprese le successioni, o a fini contabili.

## 2 Termini dell'incarico

2.1 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, le restrizioni legali, l'autenticità o il fatto di valutare gruppi di oggetti come un'unica collezione anziché singolarmente. Il linguaggio **deve** essere chiaro, accurato e non ambiguo, come previsto dal [VPS 1](#).

## 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. Tra le considerazioni che il valutatore deve tenere presente figurano i livelli di attività e di fiducia e le tendenze del mercato in questione. I valutatori dovrebbero anche considerare la posizione legale e regolamentare relativa alla proprietà dell'oggetto e qualsiasi proposta o implicazione che possa influenzare il comportamento dei partecipanti al mercato.

3.2 I valutatori di opere d'arte e oggetti d'antiquariato devono essere consapevoli che esistono diversi segmenti di mercato per un determinato bene, ciascuno dei quali può generare livelli di prezzo specifici. In particolare, un'opera può avere un valore diverso se scambiata tra operatori del settore, venduta al pubblico o battuta all'asta. Il valutatore **deve** identificare il segmento di mercato pertinente per il bene oggetto di valutazione, lo *scopo della valutazione* e l'identità dei destinatari della valutazione. Sebbene il *valore di mercato* sia generalmente definito come il miglior prezzo ottenibile sul mercato libero, il valutatore dovrebbe considerare se l'accesso del proprietario a tale mercato è limitato. Eventuali limitazioni all'accesso al mercato devono essere chiaramente illustrate sia nella *valutazione* che nei *termini dell'incarico*. Queste informazioni influenzano l'*approccio di valutazione* e la base di valore adottata. Ad esempio, per quanto riguarda le *valutazioni* a fini assicurativi, la *base di valore* da determinare sarà tipicamente definita nella polizza, mentre nel caso di *valutazioni* a fini giudiziari, i Red Book Global Standards potrebbero non essere applicabili (vedere [PS 1, sezione 5](#)).

3.3 In fase di identificazione del mercato, i valutatori di opere d'arte e oggetti d'antiquariato devono tenere conto del fatto che il metodo di vendita può incidere sul prezzo di vendita risultante. Tuttavia, i valutatori devono essere consapevoli che occorre tenere conto della qualità delle informazioni e di aspetti quali le commissioni e i costi di vendita associati all'acquisto.

3.4 Non è raro incontrare, nell'ambito delle opere d'arte e degli oggetti d'antiquariato, 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 accettare 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 opere d'arte e oggetti d'antiquariato dovrebbero:

- raccogliere, verificare e analizzare i dati rilevanti relativi alle vendite ;
- indagare e valutare le condizioni economiche e di mercato pertinenti;
- considerare qualsiasi informazione aggiuntiva necessaria per formulare conclusioni realistiche e credibili sul valore.

Lo standard [VPS 4](#) illustra i requisiti applicabili allo svolgimento delle indagini.

4.2 I valutatori di opere d'arte e oggetti d'antiquariato devono sempre tenere presente che il grado di affidabilità dei dati di vendita precedenti può essere limitato e quindi accettare in ogni occasione l'attendibilità dei dati utilizzati per supportare l'analisi. Le fonti d'informazione utilizzate nell'analisi devono essere documentate.

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 2](#) 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 incertezza relativamente alle informazioni utilizzate o alle condizioni di mercato, il valutatore dovrà basarsi sullo standard [VPS 6](#).

4.5 Il valutatore deve assicurarsi di aver adottato un adeguato livello di verifica per quanto riguarda la determinazione della provenienza dell'elemento da valutare, poiché ciò potrebbe avere un impatto molto significativo sul valore. Per stabilire la provenienza, oltre alle conoscenze specialistiche nel settore, si può ricorrere alla ricerca archivistica e / o all'esame forense. La provenienza è necessaria per la due diligence. Il valutatore dovrebbe consultare il cliente per stabilire il livello di indagine da intraprendere e qualsiasi conseguenza che ciò possa avere in relazione agli onorari 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 Metodi di valutazione e relative applicazioni

5.1 I tre approcci per determinare il *valore di mercato* (come definito nell'IVS 103, paragrafo 10.01) per le opere d'arte e gli oggetti d'antiquariato sono:

- a approccio basato sul mercato (o comparativo);
- b *approccio basato sul costo*; e
- c *approccio basato sul reddito*.

### L'approccio basato sul mercato (o comparativo)

5.2 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* di opere d'arte e oggetti d'antiquariato. 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.

### Approccio basato sul costo

5.3 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, potenziale/capacità di servizio, 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 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.

5.4 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.

## Approccio basato sul reddito

5.5 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. Questo metodo è rilevante anche quando si tratta di un *immobile* storico con opere d'arte incorporate, come ad esempio affreschi, dove occorre considerare il valore complessivo della proprietà e di ciascuna delle sue componenti. In tali casi, i valutatori devono determinare se integrare o separare i valori in base all'interdipendenza tra l'opera d'arte e l'immobile, alle tutele giuridiche e alle condizioni di mercato.

5.6 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.

5.7 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 tutti e procedere a una riconciliazione dei risultati.

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

## Altre considerazioni sulla valutazione

5.9 Oltre ai requisiti previsti dal [VPS 6](#), le attività di ricerca e analisi del valutatore devono tenere conto dei seguenti aspetti:

- la chiarezza delle comunicazioni con il cliente e gli altri destinatari della valutazione. 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 delle 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 relative all'incarico e requisiti legali, normativi o statutari;

- 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 delle opere d'arte e degli oggetti d'antiquariato da valutare;
- in quale misura le informazioni fornite da *terzi* siano verificabili e affidabili;
- la relazione dell'opera d'arte con qualsiasi immobile o *bene immateriale* che possa incidere sulla *valutazione* del bene;
- l'importanza dei singoli beni in un incarico che comprende diversi oggetti con un ampio range di valori;
- l'analisi delle vendite precedenti del bene o di beni simili comparabili da valutare, ove pertinente;
- in quale misura le condizioni di mercato correnti e la situazione economica incidono sul grado di certezza della conclusione della *valutazione*.

## 6 Rapporti

6.1 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 9 e sezione 10](#)) occorre indicare specificamente l'eventuale effetto sul valore.

6.2 Il valutatore **deve** rispettare i requisiti minimi elencati nel [VPS 6](#), e integrare tutte le considerazioni di cui al paragrafo 5.9 (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 nella *valutazione* deve essere conforme alle esigenze del cliente e di ogni altro utilizzatore del rapporto, 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 hanno inciso 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 (ipotetica 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 9 e sezione 10](#) – occorre indicare specificamente l'eventuale effetto sul valore. In particolare, laddove il valutatore non sia stato in grado di stabilire pienamente la provenienza del bene 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 gli eventuali ritocchi o miglioramenti apportati.

# VPGA 8 Valutazione di immobili

## 1 Sopralluogo

1.1 Le sezioni 1 e 2 sono relative a *sopralluoghi* e indagini aventi per oggetto *immobili*, più in particolare quando l'oggetto della valutazione sia il diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici.

1.2 Molti elementi hanno o potrebbero avere un impatto sulla percezione, da parte del mercato, del valore del diritto/titolo da valutare; alcuni di tali elementi potrebbero essere completamente rilevati soltanto in fase di *sopralluogo* della proprietà. Tali elementi comprendono:

- a** caratteristiche della località e dell'area circostante, disponibilità di vie di comunicazione, servizi e infrastrutture che influiscono sul valore;
- b** caratteristiche e utilizzo della proprietà, incluso:
  - i** dimensioni, aree e utilizzo/i dei singoli elementi che la costituiscono;
  - ii** età, costruzione e natura di edifici o strutture, incluso i materiali di costruzione;
  - iii** accessibilità sia per gli utilizzatori che per i visitatori;
  - iv** impianti, dotazioni e servizi;
  - v** impianti fissi, arredi e migliorie;
  - vi** *impianti e macchinari* che di norma sono parte integrante del fabbricato (vedere anche [VPGA 5](#))
  - 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, ad esempio attività di smaltimento rifiuti.
- c** caratteristiche del sito, comprese le condizioni del terreno, le condizioni del suolo e gli attributi che determinano la produttività, ove applicabile. Sono inclusi anche:
  - 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 in corso o storiche (vedere anche la precedente lettera (b)).

- d** potenziale di sviluppo o riqualificazione e, se del caso, eventuali vincoli fisici che limitano l'ulteriore sviluppo.

**1.3** Tra gli altri elementi riguardo a cui è 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* e di questioni *ESG* (vedere la [sezione 3](#) qui di seguito).

**1.4** La misura in cui un valutatore prende in considerazione e fornisce consulenza *valutativa* in relazione alle questioni di cui sopra è subordinata alla sua competenza e professionalità in materia. Qualsiasi limitazione rilevante **deve** essere riportata nei *termini dell'incarico*, nella *documentazione* e nella *valutazione*. Si rimanda inoltre al punto 2.3 di seguito.

## 2 Indagini e assunzioni

### 2.1 Introduzione

**2.1** I seguenti aspetti sono comuni nelle *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 Diritto reale/Titolo

2.2.1 Il valutatore **deve** disporre di informazioni sugli aspetti più importanti del diritto reale/titolo da valutare. Tali informazioni possono assumere diverse forme, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, una sinossi ottenuta dal cliente o da *terzi*, copie dei documenti pertinenti o un rapporto dettagliato aggiornato sul titolo predisposto dai legali del cliente.

2.2.2 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 potrebbe aver bisogno di formulare un'*assunzione* secondo cui i termini dichiarati siano quelli dell'effettivo contratto di locazione. Tuttavia, ove sia stata fornita una garanzia di pieno e valido titolarità, 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 sull'immobile o sul bene da valutare.

## 2.3 Condizioni e caratteristiche tecniche degli edifici

2.3.1 Anche se in possesso delle competenze necessarie, il valutatore di norma non esegue una perizia tecnica (building survey) degli edifici per accettare in dettaglio gli eventuali difetti, il cattivo stato di conservazione o informazioni relative ai materiali utilizzati per la costruzione. 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

2.4.1 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 siano in condizioni di efficienza o esenti da difetti.

## 2.5 Pianificazione (urbanistica)

2.5.1 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 riscontri definitivi 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.

### 3 Sostenibilità e questioni environmental, social and governance (ESG)

#### 3.1 Introduzione

**3.1.1** Limiti potenziali o effettivi al godimento e all'uso della proprietà dovuti a fattori di *sostenibilità* e 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 del terreno dovuti ad attività estrattive passate). Potrebbero esserci anche fattori di *sostenibilità* e ambientali che vanno oltre quelli direttamente fisici, come le emissioni carboniche. I fattori ambientali rappresentano solo uno dei pilastri dell'*ESG*; le linee guida relative agli elementi sociali e di governance sono incluse nella [sezione 3.6](#) di seguito. Nel considerare ciascuno dei tre pilastri, potrebbe essere necessario consultare altre parti interessate, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il cliente, gli utilizzatori e gli amministratori.

**3.1.2** 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 *ESG*, poiché non sempre i valutatori hanno le competenze specialistiche e l'esperienza che spesso sono richieste. Un esempio sempre più diffuso a livello globale è la valutazione delle spese in conto capitale necessarie per soddisfare i requisiti di efficienza energetica e decarbonizzazione previsti dal mercato e dalla normativa entro una data specifica. Ove del caso, il valutatore può raccomandare di condurre ulteriori indagini e/o di richiedere un'ulteriore perizia o consulenza specialistica su tali questioni.

#### 3.2 Vincoli ambientali di tipo naturale

**3.2.1** 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. Le misure di protezione ed incremento della resilienza possono attenuare l'impatto di questi fattori.

**3.2.2** 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. Non ci si deve limitare a considerare il rischio che si

verifichi un particolare evento, ma anche le relative conseguenze. Ad esempio, 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*.

**3.2.3** 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.

### 3.3 Limitazioni di tipo non naturale (contaminazioni e sostanze pericolose)

**3.3.1** 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. Tuttavia, un valutatore che conosca già il luogo e abbia esperienza con il tipo di proprietà da valutare, potrebbe essere in grado di fornire una consulenza in merito al rischio di contaminazione esistente e all'impatto che questo potrebbe avere sul valore e sulla commerciabilità del bene.

**3.3.2** 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 negativo da parte di *terzi*. Sebbene un commento dettagliato sui loro effetti possa esulare dal 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.

**3.3.3** Il valutatore deve dichiarare i limiti delle sue indagini e specificare le eventuali fonti di informazioni o *assunzioni* su cui si baserà.

### 3.4 Rischio di transizione e stranding

**3.4.1** L'Accordo di Parigi è un trattato internazionale giuridicamente vincolante sui cambiamenti climatici adottato da 196 parti a livello mondiale. Il suo obiettivo è limitare il riscaldamento globale ben al di sotto dei 2 gradi Celsius, preferibilmente a 1,5 gradi Celsius, rispetto ai livelli preindustriali. Molti paesi in tutto il mondo hanno adottato ulteriori normative e leggi per realizzare questa transizione, che è quindi un fattore determinante in molte decisioni di mercato, nei prestiti, negli investimenti e nei rendiconti economico-finanziari.

**3.4.2** L'importanza del rischio di transizione per gli operatori di mercato fa sì che questi ultimi chiedano sempre più spesso che esso sia modellizzato in modo esplicito. Ciò può riguardare le spese in conto capitale previste, i costi operativi e i ricavi necessari per soddisfare gli obiettivi normativi e/o di mercato. I valutatori hanno un ruolo da svolgere in questo processo, che include requisiti ESG esplicativi nei [VPS 1](#), [VPS 4](#) e [VPS 6](#). Tuttavia, i valutatori potrebbero non disporre delle competenze necessarie per fornire, valutare o

commentare l'affidabilità dei modelli di rischio di transizione nell'ambito della *valutazione* e **non devono** farlo se non dispongono delle competenze o dell'esperienza richieste.

**3.4.3** Il rischio di stranding si riferisce alle potenziali svalutazioni dovute all'impatto diretto dei cambiamenti climatici e alle svalutazioni legate alla transizione verso un'economia a basse emissioni carboniche (definizione CRREM). Un'analisi del rischio di stranding evidenzia il momento in cui un bene diventa obsoleto se non vengono adottate misure a sostegno della decarbonizzazione. Comprendere questo aspetto consente di scegliere un percorso di decarbonizzazione adeguato e gli operatori di mercato sono spesso interessati agli impatti a breve, medio e lungo termine di tale processo sul valore. I valutatori **devono** prestare attenzione al proprio ruolo nel supportare qualsiasi analisi del rischio di stranding o nel commentare gli impatti sul valore in questo contesto, che è un'area specialistica.

**3.4.4** Il rischio di transizione può essere considerato anche attraverso l'uso appropriato di *assunzioni speciali*. Ad esempio, può essere opportuno considerare il bene reale sia nel suo stato attuale sia con un'*assunzione speciale* che presupponga il pieno rispetto dei requisiti normativi in materia di efficienza energetica. Le *assunzioni speciali* possono essere formulate solo se si possono ragionevolmente considerare realistiche, pertinenti e valide rispetto alle circostanze particolari della *valutazione* ([VPS 2](#)) e **devono** essere espressamente concordate e confermate con il cliente prima dell'emissione del rapporto (vedere [VPS 1](#)).

**3.4.5** I piani di transizione di un determinato proprietario o utilizzatore potrebbero non riflettere il comportamento ordinario del mercato e qualsiasi considerazione relativa alla transizione dovrebbe essere adeguata alla *base o basi di valore* adottate.

## 3.5 Circolarità

**3.5.1** La circolarità è un processo che tiene conto del potenziale di recupero, riutilizzo e riciclaggio delle risorse, secondo i principi dell'economia circolare. Un'economia circolare è un'economia riparativa e rigenerativa per definizione, che mira a sfruttare i prodotti, i componenti e i materiali al massimo della loro utilità e del loro valore in ogni momento, distinguendo tra cicli tecnici e biologici (queste definizioni sono tratte dal documento RICS [Valutazione del carbonio nell'intero ciclo di vita dell'ambiente costruito](#) (Whole life carbon assessment for the built environment)).

**3.5.2** In molti casi la circolarità potrebbe non essere esplicitamente inclusa nelle considerazioni relative alla *valutazione*. Tuttavia, alcune *valutazioni* specialistiche, in particolare quelle effettuate in relazione ad operazioni di sviluppo, possono includere la considerazione esplicita della circolarità, che **deve** essere presa in considerazione solo in conformità con il [VPS 1](#), compreso il [paragrafo 3.2\(s\)](#), e solo da professionisti adeguatamente esperti e competenti. Si tratta di un settore altamente specialistico che spesso richiede dati e competenze (come perizie edilizie e consulenze sui costi) che possono andare oltre le competenze del valutatore.

**3.5.3** La circolarità nel contesto della *valutazione* può (ove pertinente, appropriato e parte integrante dei *termini dell'incarico*) includere la considerazione del valore residuo dei

materiali e dei prodotti che compongono un edificio da parte di (e/o con il supporto di) uno o più specialisti con il livello di esperienza e competenza richiesto. Potrebbe essere necessario prendere in considerazione una serie di aspetti quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la manutenzione ordinaria, la demolizione, la bonifica, la ricalibrazione e la ricertificazione dopo l'uso iniziale. I valutatori incaricati di effettuare *valutazioni* che tengono conto della circolarità devono indagare, documentare e considerare in modo adeguato i dati relativi ai materiali da costruzione.

### 3.6 Considerazioni sugli aspetti social and governance

**3.6.1** L'aspetto ambientale dell'*ESG* è generalmente il fattore più esplicitamente considerato nella *valutazione* degli immobili, poiché è spesso il più visibile, misurabile e trasparente in termini di impatto fisico e di mercato. La regolamentazione ambientale tende inoltre ad essere il fattore *ESG* più sviluppato.

**3.6.2** Per la prima volta, l'*IVS 104* include un'appendice sui dati e sugli input che illustra in modo esplicito esempi di fattori sociali e di governance, oltre che ambientali. Si tratta di un punto di partenza utile, ma va notato che questa sezione dell'*IVS* copre tutti i tipi di beni (comprese le aziende e gli strumenti finanziari) e tutte le *basi di valore* (compreso il valore di investimento), e pertanto alcuni fattori potrebbero non essere rilevanti, ad esempio, per una *valutazione* di mercato di beni immobili.

**3.6.3** Il paragrafo 3.7.4 di seguito fa riferimento a diversi fattori *ESG* non ambientali, quali la località, la mobilità e la connettività. Questi riflettono in genere la qualità complessiva e l'utilizzabilità di un bene, che sono anche fattori che possono essere considerati nella *valutazione* di un immobile. Ciò è distinto dal valore generale dei benefici più ampi per la comunità o la società (talvolta denominato valore sociale), che non sarebbe necessariamente osservabile nell'ambito di una *valutazione* di mercato di una particolare attività o passività. Le considerazioni relative al valore sociale sono spesso un'area specialistica nell'ambito della pianificazione, dello sviluppo e della riqualificazione degli immobili e possono richiedere competenze aggiuntive.

**3.6.4** Il lavoro svolto dai membri *RICS* e dalle *società di valutazione regolate da RICS* è svolto in un contesto di governance obbligatorio che è in linea con le considerazioni *ESG*. La governance e le considerazioni etiche costituiscono il nucleo centrale di questi standard ([PS 1](#) e [PS 2](#)) e del [codice deontologico RICS](#) (Rules of Conduct). L'applicazione degli standard *RICS* favorisce una migliore governance, rafforzando la trasparenza, la responsabilità e l'adeguata obiettività. *RICS* produce altri standard professionali obbligatori specifici che supportano il monitoraggio e l'applicazione della buona governance, come il documento *RICS Contrastare la corruzione, il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo* (Countering bribery and corruption, money laundering and terrorist financing) e il documento *RICS Conflitti di interesse*. Il riferimento esplicito all'applicazione di questi documenti nei *termini di incarico* e nelle valutazioni può favorire una maggiore trasparenza nella considerazione della governance nell'ambito dell'*ESG*.

3.6.5 RICS è in linea con e rientra in un sistema normativo globale che promuove e sostiene la migliore governance (ad esempio IVS, IFRS). Analogamente alle considerazioni ambientali e sociali, il ruolo specifico del valutatore in termini di rendicontazione più ampia in materia di governance è un aspetto che deve essere preso in considerazione nei *termini dell'incarico* ([VPS 1](#)).

### 3.7 Sostenibilità ed ESG – valutazione delle implicazioni in termini di valore

3.7.1 *Sostenibilità* ed *ESG* sono termini definiti in questi standard (vedere [Glossario](#)).

3.7.2 La gamma di questioni e preoccupazioni relative alla *sostenibilità* comprende, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i rischi fisici principali, quali inondazioni, ondate di calore, incendi boschivi e tempeste violente, nonché i rischi di transizione, quali l'efficienza energetica, le emissioni carboniche e l'impatto climatico. Esistono inoltre rischi sociali e di governance rilevanti evidenziati al punto 3.6 sopra riportato. L'impatto di tutti questi rischi *ESG* sul valore dell'immobile può dipendere dall'uso attuale e storico del territorio, nonché da questioni relative alla progettazione, alla configurazione, all'accessibilità, alla legislazione, alla gestione e a considerazioni di natura fiscale. Le questioni relative alla *sostenibilità* possono influire sulle preferenze degli utilizzatori e sul comportamento degli acquirenti, e possono anche essere prese in considerazione da investitori, finanziatori, assicuratori ed enti pubblici.

3.7.3 La misura in cui la *sostenibilità* e i fattori *ESG* influenzano direttamente o indirettamente le *valutazioni* varia a seconda delle giurisdizioni. 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 delle informazioni ottenibili. Per quanto siano tenuti a riflettere l'andamento dei mercati, e non a prevederlo, i valutatori devono conoscere gli aspetti che riguardano la *sostenibilità*, l'*ESG* e le tendenze più ampie ad esse correlate, nonché le implicazioni che questi potrebbero avere sui valori delle proprietà in un'ottica di breve, medio e lungo termine.

3.7.4 I seguenti fattori possono essere rilevanti ai fini del *sopralluogo* e dell'indagine, nonché della *valutazione* e della *documentazione* in relazione agli immobili, e devono essere presi in considerazione ove pertinenti e appropriati per il singolo incarico di valutazione. Questo elenco non è esaustivo e può variare a seconda della giurisdizione e/o del mercato in questione. Alcuni elementi possono essere più o meno rilevanti, ad esempio, per gli immobili residenziali e commerciali, per gli immobili di uso pubblico e per quelli privati. La *base di valore* può essere importante quando si considerano i punti seguenti, poiché alcuni elementi possono riflettere fattori individuali piuttosto che di mercato. Quanto segue non deve essere considerato come una checklist, poiché la rilevanza di ciascun elemento dipende dalla singolare *valutazione*. Gli elementi della lista sono stati classificati in categorie generali, ma si noti che alcuni di essi ricadono in più pilastri *ESG*.

## Questioni ambientali

- a** Dettagli relativi ai sistemi di classificazione energetica previsti dalla normativa o imposti dalla legge e relativi miglioramenti proposti e/o richiesti, compresi i costi in conto capitale e gli effetti sui redditi di esercizio connessi al miglioramento.
- b** Consumo energetico (con riferimento a riscaldamento, raffreddamento e illuminazione). Ciò può includere misure dell'intensità energetica confrontate con il settore/la classe *immobiliare* di riferimento.
- c** Tipi di energia utilizzati (ad esempio elettricità, petrolio, gas naturale).
- d** Dettagli relativi alla produzione di energia in loco (compresa l'energia da fonti rinnovabili).
- e** Quantità e specifiche dei sistemi di energia da fonti rinnovabili (ad esempio pannelli solari, pompe di calore, biomassa, turbine eoliche).
- f** Certificazioni (ad esempio [BREEAM](#), [LEED](#), [WELL](#)).
- g** Emissioni di gas serra (GHG).
- h** Analisi del percorso di riduzione delle emissioni (ad esempio, in Europa, analisi del percorso [CRREM](#)).
- i** Fattori di rischio climatico fisico (come inondazioni, ondate di calore, siccità, innalzamento del livello del mare).
- j** Consumo idrico (ad esempio, l'immobile è dotato di misure volte a ridurre il consumo idrico? Le misure potenziali includono la presenza di un sistema di gestione delle risorse idriche e i livelli di consumo idrico.)
- k** Biodiversità (i dati rilevanti possono includere, ad esempio, la percentuale di superficie priva di vegetazione rispetto alla superficie totale, le attività che incidono negativamente sulle aree sensibili alla biodiversità, l'uso di pesticidi, l'esistenza di un piano d'azione per la biodiversità e la superficie approssimativa delle piantumazioni o delle coperture dei tetti).
- l** Materiali utilizzati nella costruzione e/o nella ristrutturazione.

## Questioni sociali

- m** Caratteristiche del luogo (connettività e infrastrutture).
- n** Mobilità (ad esempio, numero di punti di ricarica per veicoli elettrici, parcheggi per biciclette per residenti/utilizzatori).
- o** Accessibilità degli edifici per le persone con disabilità e requisiti correlati.
- p** Qualità dell'aria interna (misure rilevanti includono il tasso di ventilazione, i dettagli relativi alla filtrazione, il livello di CO<sub>2</sub> e la temperatura).

- q Impatto sulla comunità (ad esempio urbanistica e mix degli utilizzatori, disponibilità di spazi ricreativi, spazi verdi e strutture comunitarie, interattività con le imprese locali, inquinamento luminoso, atmosferico o acustico, congestione del traffico, ecc.). Si noti, con riferimento al punto 3.6 sopra riportato, che si tratta di impatti degli aspetti comunitari sul valore dell'immobile oggetto di valutazione, e non dei benefici generali per la comunità.
- r Adattabilità (la facilità con cui l'edificio può essere adattato a diverse esigenze).

#### Governance

- s Sicurezza (se l'immobile soddisfa le norme di sicurezza e le aspettative del mercato in materia di sicurezza).
- t Rischi relativi alla proprietà, all'occupazione e alla provenienza dei fondi utilizzati per qualsiasi transazione rilevante in relazione ad attività criminali, inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, riciclaggio di denaro, finanziamento del terrorismo, schiavitù moderna e violazione di sanzioni nazionali e internazionali.
- u L'impatto della proprietà e/o dell'utilizzo dell'immobile in presenza di una percezione negativa da parte del pubblico e/o del mercato delle credenziali e dell'applicazione dei criteri *ESG*.
- v Diversità, equità e inclusione (DEI) (ad esempio, il design dell'edificio favorisce un utilizzo inclusivo per persone con neurodiversità, per diverse generazioni, ecc.).
- w Considerazione dei contratti di locazione e di altri contratti rilevanti con specifiche disposizioni in materia di *sostenibilità/ESG*.
- x Pianificazione (urbanistica), registrazione, concessione di licenze, patrimonio storico/culturale e questioni legali correlate.

**3.7.5** L'elenco di cui sopra è specifico per gli immobili (real property interests). Si consiglia di prestare attenzione anche all'IVS 104 Dati e Input ESG: Appendice, paragrafo A10, che è rilevante per tutti i tipi di attività e passività. Ciò si riferisce a fattori aggiuntivi (comprese ulteriori considerazioni di natura sociale e di governance).

**3.7.6** Il *sopralluogo* e l'indagine in materia di *ESG* e sostenibilità possono richiedere competenze specialistiche aggiuntive.

**3.7.7** Nel considerare gli effetti dei fattori *ESG* che influenzano il valore degli immobili, potrebbe essere necessario prendere in considerazione ulteriori parti interessate, quali gli utilizzatori e i gestori degli immobili. Il valutatore potrebbe dover prendere in considerazione una serie di informazioni di mercato che potrebbero essere influenzate da fattori *ESG*, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, periodi di sfitto, incentivi in conto capitale, periodi di esenzione dal canone di locazione, durata del contratto di locazione, spese in conto capitale e operative, ricavi operativi e percezione del mercato in merito alla gestione immobiliare e alla qualità dei servizi.

3.7.8 Nel valutare il *valore di mercato*, il valutatore dovrà prestare attenzione a distinguere gli attributi *ESG* e le circostanze specifiche dei singoli soggetti da quelli che riflettono l'orientamento prevalente del mercato. È inoltre opportuno considerare l'impatto (positivo o negativo) delle condizioni di mercato sulla domanda di caratteristiche rilevanti dal punto di vista *ESG*.

3.7.9 Gli aspetti in tema di *sostenibilità* e *ESG* dovranno essere integrati nelle valutazioni solo se opportunamente comprovati da informazioni di mercato esistenti o laddove, secondo il valutatore, i partecipanti al mercato riflettano espressamente tali aspetti nella formulazione delle loro offerte. Salvo diversamente concordato, il ruolo del valutatore è limitato alla rendicontazione delle questioni *ESG* che incidono sul valore ai fini e sulla base della *valutazione* effettuata. Il valutatore non ha l'obbligo generale di effettuare una valutazione del rischio *ESG* o di valutare le credenziali *ESG* dell'immobile oltre quanto indicato sopra.

3.7.10 Spesso ai valutatori viene chiesto di fornire pareri aggiuntivi o servizi di consulenza strategica o consulenza sui rischi immobiliari in materia di *ESG* e *sostenibilità*. Tali consigli devono essere riportati separatamente o chiaramente contraddistinti all'interno del rapporto.

3.7.11 Per ottemperare agli obblighi di rendicontazione previsti dal [VPS 6](#), i valutatori dovrebbero, ove opportuno:

- a** fornire una chiara descrizione delle caratteristiche di *sostenibilità* e *ESG* degli attributi rilevati sulla proprietà in oggetto;
- b** valutare in quale misura la proprietà oggetto di valutazione sia attualmente conforme ai criteri di *sostenibilità* e *ESG* normalmente previsti nel contesto del suo segmento di mercato (potrebbe non esserci alcuna aspettativa);
- c** fornire un parere sul rapporto esistente tra i fattori di *sostenibilità* e di *ESG* e la *valutazione* risultante nel mercato di riferimento (se del caso), ivi compreso un commento sugli attuali rischi e benefici associati alle citate caratteristiche in tema di *sostenibilità*, o sull'assenza di rischi in merito;
- d** pervenire ad un'opinione informata sulla probabilità che ciò influisca sul 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; e
- e** fornire una consulenza sul potenziale impatto che i suddetti rischi e/o benefici in materia di *sostenibilità/ESG* (se presenti) potrebbero avere sui valori relativi della proprietà nel corso del tempo.

3.7.12 L'edizione attuale del documento [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#) (Sostenibilità ed *ESG* nella valutazione e nella consulenza strategica degli immobili commerciali) pubblicato da RICS fornisce indicazioni sull'identificazione, la valutazione e l'impatto delle questioni relative alla *sostenibilità* e all'*ESG* nelle *valutazioni* immobiliari.

# VPGA 9 Valutazione portafogli e gruppi di attività

## 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente linea guida offre ulteriori commenti in merito all'identificazione di portafogli e gruppi di attività (a volte anche denominati catene e lotti) a fini di rendicontazione in conformità alla [VPS 6](#).

1.2 È necessario applicare una serie di principi fondamentali, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- la necessità di concordare se valutare singolarmente, nell'insieme o in gruppi specifici;
- in base allo *scopo della valutazione*, identificare l'esistenza di uno sconto o di un premio nel caso in cui il portafoglio venga venduto nel suo complesso o in un lotto/gruppo specifico;
- l'incarico per una valutazione basata su un'*assunzione* che raggruppa le attività in modo artificiale dovrebbe di norma essere rifiutato.

1.3 L'IVS 102 Appendice definisce il *valore sinergico* come il "risultato 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." Di particolare rilevanza per la *valutazione* di portafogli e gruppi di immobili è:

"Se le sinergie sono disponibili solo per un acquirente specifico, il valore sinergico differirà dal valore di mercato, poiché il valore sinergico rifletterà le particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente specifico. Il valore aggiunto rispetto al totale dei rispettivi interessi è spesso definito 'valore complementare' in alcune giurisdizioni."

## 2 Finalità della valutazione

2.1 Lo *scopo della valutazione* può influire sul modo in cui vengono considerati i portafogli e i gruppi di immobili; per esempio, può esistere l'obbligo di determinare separatamente il valore delle singole proprietà. L'estensione di ciò che costituisce una singola proprietà o altro bene **deve** essere adeguatamente riflessa nei *termini dell'incarico* ([VPS 1](#)), nel rapporto e nella successiva *documentazione* ([VPS 6](#)).

2.2 Di principio è opportuno rinunciare alle richieste di valutazione delle proprietà in base a un'*assunzione* che artificiosamente le divide o le raggruppa in lotti. Tuttavia, in determinate circostanze, si possono trattare le suddivisioni in lotti secondo criteri insoliti mediante un'*assunzione speciale* (vedere [VPS 2, sezione 10](#)).

2.3 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 6](#)). Nei seguenti paragrafi sono analizzate diverse situazioni in cui *assunzioni* differenti possono produrre un effetto rilevante sulla *valutazione* di un portafoglio.

2.4 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 possibile 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.

2.5 In caso di valutazione per uno scopo che presume che la proprietà o l'utilizzo del portafoglio resti invariata, per esempio fai 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.

2.6 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 dal fatto di porre sul mercato tutto il portafoglio nello stesso momento. In tal caso sarebbe di norma opportuno dichiarare che è stata formulata l'*assunzione* che presuppone 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 2, sezione 10](#)).

2.7 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 2, sezione 10](#)).

2.8 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 e gruppi devono essere inserite anche in ogni riferimento alla valutazione che venga reso pubblico.

2.9 Se un portafoglio o un gruppo di proprietà è stato valutato in base all'*assunzione* che sarà venduto come singola entità, il *valore* comunicato fa riferimento al gruppo nel suo complesso. È opportuno che le eventuali suddivisioni del *valore* delle singole proprietà siano espresse chiaramente come tali, aggiungendo la dichiarazione che questa ripartizione non equivale necessariamente al *valore* delle proprietà considerate singolarmente.

2.10 Al contrario, se si indica la somma del totale del *valore* determinato separatamente per ciascuna proprietà del portafoglio, è necessario fare attenzione a non presentare tale valore come il *valore* dell'intero portafoglio.

2.11 Qualora venga applicato un premio o uno sconto di portafoglio, i valutatori devono indicare espressamente i motivi principali alla base della differenza e fornire una motivazione per tali rettifiche.

### 3 Esempi

3.1 Esempi di situazioni in cui potrebbe essere necessario prendere in considerazione il portafoglio e il raggruppamento di beni includono (l'elenco non è esaustivo):

- 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 utilizzatore, 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).

# VPGA 10 Incertezza nella valutazione (Material Valuation Uncertainty)

## 1 Ambito di applicazione

1.1 La presente linea guida offre ulteriori commenti in merito a questioni che possono dare luogo a incertezze nella valutazione (Material Valuation Uncertainty) con requisiti specifici stabiliti nel [VPS 6, paragrafo 2.2\(o\)](#) comunemente denominati dichiarazione o clausola MVU.

1.2 Tutte le *valutazioni* sono stime e pertanto sempre soggette a un certo grado di incertezza. Tuttavia, questa normale incertezza non deve essere confusa con la Material Valuation Uncertainty (MVU). Il [VPS 6, paragrafo 2.2\(o\)](#) spiega che con il termine "material" (ovvero "rilevante") si intende quando il grado di incertezza di una *valutazione* supera il livello che potrebbe essere atteso e accettato in condizioni normali. Alcuni esempi sono riportati nel paragrafo 2.1 di seguito.

1.3 In alcune giurisdizioni, la segnalazione della Material Valuation Uncertainty può comportare ripercussioni sul mercato e sulla regolamentazione, pertanto è necessario prestare sempre la dovuta attenzione. I rendiconti economico-finanziari, gli organismi di investimento collettivo e gli standard bancari stabiliti da un'autorità quale un'autorità di regolamentazione o un governo possono prevedere, e spesso prevedono, requisiti di informativa specifici rispetto all'incertezza della valutazione, anche ove non ricorrono espressamente a tale terminologia. La conformità a tali requisiti è **obbligatoria** nei casi in cui essi siano applicabili.

1.4 I valutatori devono inoltre tenere presente che una terminologia simile, relativa alla rilevanza, può essere utilizzata, ad esempio, in ambito contabile; pertanto il valutatore deve chiarire che quanto riportato nel proprio rapporto si riferisce all'incertezza nella valutazione come definito nei presenti standard.

## 2 Esempi

2.1 Non è possibile fornire un elenco esaustivo delle circostanze che possano dare luogo a incertezze nella valutazione, ma le tre circostanze più comuni sono illustrate dagli esempi riportati ai paragrafi qui sotto.

**a** La stessa attività o passività potrebbe presentare caratteristiche molto particolari che rendono difficile per il valutatore formulare un'opinione sul possibile valore,

indipendentemente dal metodo o approccio utilizzato. Per esempio, potrebbe trattarsi di un tipo di attività o passività 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. Per alcune attività o passività, il mercato può essere talmente limitato che esistono poche o nessuna transazioni rilevanti che possano essere analizzate per fornire input affidabili alla *valutazione*.

- b** Le informazioni a disposizione del valutatore sono limitate o riservate, dal cliente oppure dalle circostanze della *valutazione*, e non è possibile procedere in modo adeguato sulla base di una o più *assunzioni* ragionevoli. In una situazione del genere, il grado di certezza attribuibile alla *valutazione* è inferiore rispetto a quello che si avrebbe in circostanze normali.
- c** Significative turbolenze di mercato dovute a eventi imprevisti 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:
  - i** della mancanza di dati oggettivi, oppure della loro incongruenza; oppure
  - ii** 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 debbano formulare un giudizio anche in tali circostanze, è importante che il contesto in cui tale giudizio viene formulato sia evidenziato chiaramente.

### 3 Rapporti

**3.1** Il requisito principale è che le *valutazioni* **non siano** fuorvianti o tali da creare false impressioni ([VPS 6, sezione 1](#)). 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. Tali commenti dovrebbero essere incentrati 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 devono 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 nella *valutazione*, sarà di norma espressa in termini qualitativi e narrativi, 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 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 particolari circostanze, potrebbe essere ritenuto opportuno fornire un'analisi di sensitività, per illustrare gli effetti che l'oscillazione delle variabili considerate potrebbe avere sulla *valutazione*. Tale analisi dovrà essere accompagnata da un adeguato commento esplicativo. È opportuno tenere presente il rischio intrinseco di qualsiasi tipo di quantificazione, 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 sarebbe 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** Una *valutazione* non dovrebbe limitarsi a contenere un'avvertenza generica relativa alla Material Valuation Uncertainty, ma dovrebbe anche includere ulteriori commenti specifici sulle circostanze in questione. Il grado di incertezza del risultato è diverso per ogni specifica *valutazione*, sebbene sia ammesso fare riferimento a eventi imprevisti di carattere generale. L'uso di clausole standard senza altre considerazioni e commenti pertinenti potrebbe sminuire o mettere in dubbio l'autorevolezza dell'opinione fornita.

**3.5** Durante importanti eventi globali e nazionali, RICS ha fornito ulteriore supporto, al di fuori dei Red Book Global Standards, in materia di rendicontazione sulla Material Valuation Uncertainty. Ciò non sostituisce i requisiti dei presenti standard, il giudizio dei valutatori o le conclusioni di una *valutazione*.

**3.6** Indicare un range di valori non è un modo accettabile per esprimere l'incertezza nella valutazione. 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 l'esistenza di un'incertezza senza ulteriori commenti esplicativi, e tali espressioni non dovrebbero essere utilizzate a tal fine. 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).

## 4 Eliminazione delle dichiarazioni di Material Valuation Uncertainty

4.1 L'incertezza nella valutazione deve essere segnalata solo nei casi in cui continuano a sussistere le condizioni indicate negli esempi al [paragrafo 2.1](#) o condizioni equivalenti. Non è opportuno attendere il ritorno alla "normalità" del mercato prima di "rimuovere" le dichiarazioni relative alla Material Valuation Uncertainty dai rapporti. Tuttavia, è generalmente riconosciuto che, mentre le turbolenze di mercato possono verificarsi in modo improvviso, le correzioni e gli aggiustamenti del mercato avvengono solitamente in modo più graduale. È particolarmente importante evitare generalizzazioni: è teoricamente possibile, ma in pratica improbabile, che un singolo momento nel tempo possa essere riconosciuto come il punto in cui tutte, o anche solo la maggior parte, delle dichiarazioni relative alla Material Valuation Uncertainty possono essere rimosse. È più probabile che un approccio volto a eliminare le dichiarazioni che riflettono, ad esempio, settori, mercati e giurisdizioni diversi sia giustificabile, probabilmente sostenuto da un consenso emergente dell'opinione pubblica e dal sentimento del mercato, anche se i dati rimangono limitati.

4.2 Nel decidere se mantenere nel rapporto le dichiarazioni di Material Valuation Uncertainty relative a un fattore citato negli esempi sopra riportati, possono essere utili alcuni o tutti i seguenti criteri (l'elenco non è esaustivo).

- l'analisi delle evidenze di mercato indica che, a partire dalle circostanze che hanno determinato un'incertezza significativa nella valutazione, si è registrato un numero sufficiente di transazioni concluse. Si noti che prove rilevanti possono essere ricavate anche da altre forme di attività di mercato oltre alle transazioni concluse, come ad esempio le transazioni interrotte.
- Esistono prove contemporanee dell'esistenza di un numero sufficiente di venditori, acquirenti e, ove pertinente, utilizzatori disposti a stipulare un contratto ragionevole per il normale funzionamento del mercato.
- La *valutazione* è supportata da indicatori economici rilevanti per il mercato specifico. Ciò potrebbe includere, per i beni principalmente dati in locazione, i livelli di riscossione dei canoni di locazione e delle spese condominiali.
- Sono disponibili finanziamenti governativi, istituzionali, privati, fondi o prestiti per il settore, il sottosettore, il tipo di bene o l'utilizzatore tipico di riferimento, al fine di agevolare la liquidità, le transazioni e la sicurezza finanziaria immediata degli utilizzatori.
- Non esistono leggi specifiche per il settore o il sottosettore, né raccomandazioni governative o altre normative pertinenti che impediscono in modo sostanziale l'utilizzo operativo delle attività oggetto di valutazione.
- Non esistono imposizioni governative, normative o di altro tipo che ostacolino o impediscono il corretto *sopralluogo* dei beni (ove pertinente).

- I beni oggetto di valutazione presentano una maggiore certezza in termini di reddito professionale grazie, ad esempio, alla presenza di rendite a lungo termine con un covenant sicuro, quali rendite governative o rendite con rating investment grade molto elevato.

# VPGA 11 Rapporto con gli auditor

## 1 Ambito di applicazione

1.1 In molte giurisdizioni, gli auditor hanno l'obbligo legale di esprimere un giudizio in merito al fatto che i rendiconti economico-finanziari di un'entità:

- siano stati redatti correttamente, in conformità alla legislazione applicabile (in particolare in conformità ai requisiti di divulgazione);
- siano stati redatti in conformità agli standard contabili applicabili; e
- forniscano una rappresentazione veritiera e corretta.

1.2 Al fine di esprimere tale giudizio, gli auditor potrebbero dover richiedere ai valutatori una ragionevole garanzia che le *valutazioni* preparate per i *rendiconti economico-finanziari* secondo gli IFRS o gli standard contabili locali (vedere [VPGA 1](#)) siano corrette alla *data di valutazione* e potrebbero essere richieste ulteriori informazioni.

1.3 L'International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) redige gli International Standards on Auditing (ISA) e un Manuale di procedure internazionali in materia di gestione della qualità, revisione, revisione limitata, altri servizi di garanzia e servizi correlati. Le ultime edizioni sono disponibili sul [sito web dell'IAASB](#). È importante che i valutatori che agiscono in qualità di esperti come descritto nella presente Linea Guida abbiano una conoscenza pratica e una comprensione dei contenuti nella misura in cui questi standard sono applicabili al loro caso. Poiché vengono periodicamente rivisti e aggiornati, non sono riportati in questa sede.

1.4 Un auditor indipendente può rivolgersi a un esperto valutatore per ottenere informazioni o assistenza al fine di determinare se i valori delle attività o delle passività inclusi nel *rendiconto economico-finanziario* di una entità siano ragionevoli e adeguatamente documentati. In tal caso, è importante che il valutatore abbia chiara la natura esatta del proprio ruolo e delle responsabilità che esso comporta.

1.5 Il valutatore può essere incaricato da:

- a l'entità che redige il bilancio, per fornire a una *valutazione* che il management includerà nel *rendiconto economico-finanziario* dell'entità (esperto del management) oppure
- b l'auditor, per assistere nella revisione indipendente del rendiconto economico-finanziario dell'entità interessata (esperto dell'auditor).

1.6 Per quanto riguarda il primo caso, un valutatore fornisce una *valutazione* come input per il processo di redazione del *rendiconto economico-finanziario*. Sebbene la sua competenza sia fondamentale, il valutatore non si assume alcuna responsabilità per i *fair value* riportati nel *rendiconto economico-finanziario*. Il management ha la responsabilità di analizzare i dati forniti dal valutatore insieme ad altre informazioni rilevanti e di esercitare il proprio giudizio per determinare il *fair value* appropriato. Infine, il management è pienamente responsabile dell'accuratezza e della completezza del *rendiconto economico-finanziario*.

## 2 Il ruolo dell'auditor indipendente

2.1 La responsabilità dell'auditor è quella di impostare e svolgere procedure di revisione contabile volte ad ottenere evidenze adeguate e sufficienti per formulare conclusioni ragionevoli su cui basare il proprio giudizio di revisione e il proprio rapporto. Le procedure per ottenere evidenze di revisione possono includere il *sopralluogo*, l'osservazione, la conferma, il ricalcolo, la ripetizione dell'operazione e delle procedure analitiche, spesso in combinazione tra loro, oltre alle indagini.

2.2 L'auditor deve ottenere una "ragionevole garanzia" che il *rendiconto economico-finanziario* nel suo complesso non contenga errori significativi e che pertanto presenti un quadro "veritiero e corretto" della situazione dell'entità che redige il rendiconto. Una garanzia ragionevole è un livello di garanzia elevato ma non assoluto, a causa dei limiti intrinseci di una revisione contabile: gran parte delle evidenze su cui gli auditor basano le loro conclusioni e i loro giudizi sono persuasive piuttosto che conclusive. Nel valutare le evidenze, gli auditor sono tenuti ad applicare lo scetticismo professionale nel formulare un giudizio sulla rilevanza, l'affidabilità, la sufficienza e l'adeguatezza delle evidenze.

2.3 In linea con l'obiettivo della "ragionevole garanzia", gli auditor applicano anche il concetto di rilevanza nello svolgimento del proprio lavoro. Nella maggior parte dei contesti di riferimento per la rendicontazione finanziaria, le inesattezze (comprese le omissioni) sono considerate rilevanti se, singolarmente o nel loro insieme, potrebbero ragionevolmente influenzare le decisioni economiche prese sulla base del rendiconto *economico-finanziario*.

2.4 Gli auditor rimangono gli unici responsabili del rapporto di revisione in ogni momento, indipendentemente dal grado di utilizzo del lavoro di un esperto a supporto della propria attività.

## 3 Il valutatore come esperto del management

3.1 Ai sensi degli ISA, l'esperto del management può essere una persona fisica o un'organizzazione e può essere dipendente (nel caso di una persona fisica) o incaricato dall'entità che redige il bilancio.

3.2 Se le informazioni da utilizzare come evidenze di revisione sono state preparate avvalendosi del lavoro di un esperto del management, l'auditor dovrà considerare e valutare la rilevanza del lavoro dell'esperto, tenendo conto di:

- la competenza, le capacità e l'obiettività dell'esperto;
- la comprensione del lavoro dell'esperto; e
- l'adeguatezza del lavoro dell'esperto come evidenza a sostegno dell'elemento rilevante (in questo contesto specifico, l'opinione sul valore).

**3.3** Nell'accettare un incarico di *valutazione* per rendiconti economico-finanziari, il valutatore deve stabilire se sarà tenuto a discutere la *valutazione* con gli auditor del cliente e, in tal caso, includere tale obbligo nei *termini dell'incarico*.

**3.4** È evidente che, dal punto di vista dell'auditor, l'essere dipendente dell'entità piuttosto che essere incaricato in modo indipendente da essa potrebbe potenzialmente costituire una minaccia maggiore per l'obiettività del valutatore. Questo è un aspetto che sia l'entità che l'esperto dovranno tenere presente.

**3.5** Altre considerazioni che l'auditor dovrà tenere in considerazione includono:

- la pertinenza e la ragionevolezza delle constatazioni o delle conclusioni dell'esperto, la loro coerenza con altre evidenze e se le conclusioni sono state adeguatamente riportate nel rendiconto *economico-finanziario*;
- la rilevanza e la ragionevolezza di qualsiasi *assunzione* o metodo significativo;
- la pertinenza, la completezza e l'accuratezza dei principali dati utilizzati; e
- se il valutatore ha esercitato un adeguato scetticismo professionale nel valutare le informazioni fornite e su cui si è basato; vedere [PS 2, paragrafo 1.5](#).

**3.6** La natura, la tempistica e l'estensione delle procedure di revisione contabile volte a valutare questi vari elementi dipendono da diversi fattori. In sostanza, riguardano:

- la natura del rapporto di lavoro/incarico del valutatore con l'entità;
- l'oggetto dell'incarico del valutatore e il grado di controllo esercitato dall'entità su tale attività;
- gli standard professionali del valutatore e le relative norme di regolamentazione;
- il rischio di errore che può incidere sul valore; e
- quali evidenze alternative sono a disposizione (dell'auditor).

## 4 Il valutatore come esperto dell'auditor

**4.1** Anche un esperto dell'auditor può essere interno o esterno. L'esperto può essere un socio o un membro del personale della *società* di revisione o di una *società* della stessa rete, incluso un membro del personale temporaneo. Qualora la *società* di revisione non disponga delle competenze interne necessarie o decida di integrare le proprie risorse, è possibile ricorrere a un esperto esterno.

4.2 In tutti i casi, l'auditor dovrà verificare la competenza, le capacità e l'obiettività del valutatore per lo scopo specifico, il che includerà la verifica di eventuali conflitti di interesse potenziali o reali.

4.3 È indispensabile che i *termini dell'incarico* siano chiari, in particolare per quanto riguarda:

- i ruoli e le responsabilità sia dell'auditor che dell'esperto;
- la natura, l'oggetto e gli obiettivi dell'incarico stesso; e
- le modalità di comunicazione tra i due soggetti.

4.4 In generale, si applicano criteri analoghi a quelli di cui al paragrafo 3.6, in relazione all'affidamento dell'auditor sul lavoro dell'esperto.

4.5 Nella maggior parte dei casi, all'esperto dell'auditor non verrà richiesto di fornire un parere indipendente sul valore, a condizione che siano soddisfatti i criteri necessari a tal fine, ma verrà invece richiesto di concentrarsi su aspetti quali l'approccio di *valutazione*, le evidenze e le *assunzioni* formulate. Si richiama l'attenzione sui requisiti del [PS 2, sezione 6](#), relativi alle *assunzioni*.

## 5 Le richieste dell'auditor e la risposta del valutatore

5.1 È chiaramente nell'interesse generale dell'entità che redige il rendiconto economico-finanziario agevolare il processo di revisione e rispondere in modo adeguato alle richieste di informazioni o chiarimenti. Quando agisce in qualità di esperto del management, il valutatore è tenuto a supportare l'entità in tale obiettivo (pur mantenendo la propria obiettività), ma vi sono alcuni aspetti che l'esperto dovrà tenere presenti. Per ovvie ragioni, quando si agisce in qualità di esperto dell'auditor, tali riserve non sussistono in quanto esiste un rapporto diretto (contrattuale) tra il valutatore e l'auditor.

5.2 La consulenza legale ottenuta da RICS (applicabile solo nel Regno Unito) conferma che non sussiste alcun rapporto giuridico tra l'auditor e un valutatore esterno alla società che agisce in qualità di esperto del management. Se i *termini dell'incarico* non prevedono la possibilità di discutere con un auditor, il valutatore deve ottenere l'autorizzazione del cliente prima di divulgare informazioni riservate e adeguare i *termini dell'incarico* per riflettere l'eventuale scopo aggiuntivo, se necessario. Ciò non si applica a un valutatore interno alla società, che è un funzionario della società e quindi è tenuto a collaborare.

5.3 Tuttavia, se un valutatore esterno alla società rifiuta di collaborare, ciò potrebbe costituire una limitazione rispetto all'oggetto dell'incarico dell'auditor. Ciò potrebbe quindi indurre l'auditor a formulare una riserva nel rapporto sul rendiconto e ad aggiungere un'osservazione in cui si precisa che non è stato possibile ottenere tutte le informazioni e i chiarimenti necessari per ottenere la ragionevole garanzia richiesta.

5.4 Qualora la collaborazione con l'auditor del cliente rientri nell'ambito dell'incarico affidato al valutatore, quest'ultimo è tenuto a collaborare in modo ragionevole e responsabile, ad esempio fornendo dettagli sui principali input e *assunzioni* adottati, nonché le motivazioni alla base della *valutazione* riportata.

5.5 Al fine di evitare qualsiasi violazione dell'obbligo di riservatezza, è necessario ottenere istruzioni scritte dal cliente prima di collaborare con qualsiasi richiesta da parte degli auditor. Va notato che un auditor non può obbligare unilateralmente un valutatore a divulgare informazioni riservate. Se necessario, occorre ottenere l'autorizzazione degli amministratori dell'entità a derogare agli obblighi di riservatezza previsti dal mandato del valutatore nei confronti dell'entità stessa. I valutatori **devono** inoltre tenere conto del [PS 2 paragrafi 3.5-3.8](#) e della sezione 4.5 del documento RICS [Comparable evidence in real estate valuation](#) (Prove comparabili nella valutazione immobiliare) quando sono stati utilizzati dati riservati a sostegno della *valutazione*.

5.6 Poiché il ruolo dell'auditor è quello di comprendere l'approccio, la metodologia e le evidenze utilizzate dal valutatore per formulare un'opinione sul valore, il valutatore deve essere in grado di fornire informazioni sufficienti a sostegno della propria opinione. Qualsiasi evidenza e metodologia utilizzata sarà di norma indicata nella *valutazione*. Nel caso di portafogli di grandi dimensioni, tuttavia, potrebbe non essere possibile fornire commenti dettagliati sulle evidenze e sull'approccio adottato per ciascun immobile all'interno della *valutazione*. In tali casi, i valutatori dovrebbero prendere in considerazione l'inserimento di un riepilogo della *valutazione*, che elenchi i dati relativi alle locazioni in essere e i principali elementi utilizzati per la *valutazione*, ad esempio il *canone di mercato*, le superfici sfitte e il profilo di rendimento adottato (yield).

5.7 È utile fornire un commento sul motivo di eventuali variazioni di valore rispetto all'ultimo periodo di riferimento (ad esempio, se si tratta di semplici oscillazioni di mercato o di nuovi contratti di locazione).

5.8 Prima di redigere il rapporto, il valutatore dovrebbe inoltre essere pronto a sottoporre all'attenzione dell'auditor, e a discuterne se necessario, le questioni relative alla *valutazione* che potrebbero avere un impatto sull'audit e sulle responsabilità dell'auditor. Questo è importante perché, nella maggior parte delle giurisdizioni, è illegale rilasciare a un auditor dichiarazioni consapevolmente o incautamente fuorvianti, false o ingannevoli. Inoltre, ci saranno occasioni in cui il valutatore accoglierà con favore l'opportunità di verificare le informazioni e le *assunzioni* rilevanti ai fini delle *valutazioni*. In alcuni casi, una discussione tra l'auditor e il valutatore prima che quest'ultimo inizi a eseguire le istruzioni dell'entità sottoposta a revisione può essere utile per entrambe le parti e contribuire al corretto svolgimento della revisione. Un valutatore che agisce in qualità di esperto del management deve mantenere buoni rapporti con il proprio cliente per garantire che non vi siano malintesi in merito al rispetto della legge e al mantenimento della riservatezza.

5.9 Alcune proprietà saranno selezionate dagli auditor per una revisione dettagliata e saranno richieste le seguenti informazioni:

- a Una breve descrizione di ciascun immobile, comprensiva di commenti sulla qualità, l'ubicazione e altre importanti caratteristiche che incidono sul valore. A volte queste informazioni sono già contenute nei rapporti sintetici forniti al cliente, che possono essere condivisi con gli auditor per evitare lavoro aggiuntivo.
- b Evidenze chiave per immobile/settore impiegate nella *valutazione*, quali il *canone di mercato* stimato, altri redditi, tassi di sconto, rendimenti, etc.

## Infondiamo fiducia

Siamo RICS. In qualità di organismo professionale gestito dai propri membri e operante nell'interesse pubblico, sosteniamo i più elevati standard tecnici ed etici.

Incentiviamo la professionalità, facciamo progredire le conoscenze e sosteniamo i nostri membri in tutti i mercati globali per dare un contributo efficace a beneficio della società. Regoliamo in modo indipendente i nostri membri nella gestione di terreni, immobili, costruzioni e infrastrutture. Il nostro impegno sostiene la pratica professionale e fa da pioniere per un ambiente naturale e costruito che sia sostenibile, resiliente e inclusivo per tutti.

Domande generali  
[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)

Supporto ai candidati  
[candidatesupport@rics.org](mailto:candidatesupport@rics.org)