

---

# EVS5

## Il rapporto di valutazione

1. Introduzione
2. Ambito d'applicazione
3. Il rapporto di valutazione - definizioni
4. Il rapporto o certificato di valutazione

### STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE - 5

La valutazione deve essere presentata in forma scritta, in modo chiaro e professionale e deve spiegare in maniera trasparente quali siano le istruzioni, le finalità, la metodologia, le conclusioni e l'utilizzo previsto della valutazione.

## 1. Introduzione

La valutazione deve essere comunicata in modo chiaro ed efficace al cliente, secondo le modalità e i contenuti determinati dal valutatore. Il rapporto di valutazione è il documento sul quale il cliente fa affidamento per le sue decisioni ed è pertanto importante che sia compilato con estrema precisione sia per quanto riguarda i contenuti che le condizioni imposte nella sua preparazione.

## 2. Ambito d'applicazione

Questa parte degli standard prende in esame il rapporto di valutazione, nel quale il valutatore comunica al cliente la determinazione del valore a cui è arrivato.

## 3. Il rapporto di valutazione - definizioni

3.1 Oltre a fornire le definizioni di valore di mercato e di valore cauzionale, la direttiva sui requisiti patrimoniali 2006/48/CE nello stesso paragrafo, alla frase successiva, afferma quanto segue:

“Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

e

“Il valore cauzionale è documentato in modo chiaro e trasparente.”

3.2 Tale documentazione è il rapporto di valutazione, oppure, in alcuni casi, il certificato di valutazione.

3.3 **Per rapporto di valutazione** si intende un documento che discute l'ambito di applicazione, le principali ipotesi adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione informata riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli standard europei per la valutazione immobiliare EVS.

3.4 I termini “certificato di valutazione”, “certificato di valore” e “dichiarazione di valore”, in alcuni stati acquisiscono un significato specifico riferito a particolari documenti previsti dalla legge. Un fattore comune a tutte i termini è il fatto che il documento deve contenere una conferma del prezzo o del valore determinato, senza che occorra descrivere il contesto, le ipotesi di base o i processi analitici sottostanti all'importo riportato.

---

## **4. Il rapporto e il certificato di valutazione**

### **4.1 Cenni generali**

**4.1.1** Il rapporto di valutazione è sempre in forma scritta, presentato e preparato in modo comprensibile ed affidabile per gli utenti e i clienti. Questo è uno dei requisiti contenuti nella definizione di valore di mercato dell'EV1 ed è corretto anche per tutte le altre basi di valutazione, in quanto offre certezze nei rapporti tra valutatore e cliente.

**4.1.2** Il rapporto di valutazione deve contenere le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo se possibile anche i dettagli degli elementi di confronto che sono stati utilizzati. Nel rapporto si può inoltre spiegare quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presentare le informazioni che hanno supportato tali processi.

**4.1.3** Il rapporto di valutazione deve presentare un giudizio chiaro e inequivocabile riguardo al valore, alla data della valutazione (si veda il principio EV1 al paragrafo 5.6.3), con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi concordati con il cliente nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobiliare non possa essere travisata.

**4.1.4** Il rapporto e il certificato di valutazione devono essere oggettivi. È sulla base di questi documenti che si prendono decisioni e che i mezzi finanziari sono impegnati o negati. Il valutatore non deve subire le pressioni eventualmente esercitate dal cliente o da terzi perché si raggiunga un determinato risultato nella valutazione oppure in altri aspetti di consulenza a questa associati. In certi casi il valutatore deve rifiutare di lavorare se questo mette a repentaglio la sua reputazione di oggettività professionale. Nei casi in cui il valutatore ha ricevuto l'incarico nonostante l'esistenza di un conflitto d'interessi, questo deve essere dichiarato e si deve inoltre dimostrare che il cliente è stato messo al corrente di questo fatto.

**4.1.5** Il rapporto o il certificato non devono essere ambigui, non devono confondere il lettore oppure creare delle impressioni errate. Per diversi motivi, deve essere scritto utilizzando terminologia comprensibile anche per le persone che non hanno competenze specifiche in materia di immobili o di valutazioni.

### **4.2 I contenuti del rapporto di valutazione**

**4.2.1** La forma del rapporto e i suoi particolari elementi sono a totale discrezione del valutatore, purché corrispondano alle istruzioni fornite dal cliente al valutatore e siano coerenti con la finalità della valutazione e con l'utilizzo che il cliente intende fare della valutazione.

**4.2.2** Il rapporto di valutazione deve contenere tutti gli elementi previsti nelle le condizioni che regolano il rapporto professionale (si veda il principio EV4, para 5.2).

**4.2.3** Il rapporto di valutazione normalmente contiene i seguenti elementi:

- le istruzioni per l'incarico;
- le qualifiche del valutatore;
- le basi e le finalità della valutazione;
- la data della valutazione (si veda il principio EV1 al para 5.6.3 *supra*);
- la descrizione dell'immobile, compresa una nota sulla basi per la misurazione delle superfici;
- un riassunto del contesto legale relativo all'immobile (diritti di godimento del bene, locazioni, controlli sugli sviluppi immobiliari, ecc.);
- un commento sul mercato per il bene immobile;
- la descrizione della metodologia e dell'analisi utilizzata per la valutazione;
- le ipotesi adottate;
- eventuali limitazioni della relazione;

il tutto mirato a ottenere e presentare il giudizio sul valore dell'immobile, compresi eventuali particolari degli elementi di confronto utilizzati. Nel rapporto si può inoltre spiegare quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presentare le informazioni che hanno supportato tali processi.

**4.2.4** Le valutazioni per i beni a garanzia di crediti commerciali e gli altri tipi di attività devono tenere conto degli ulteriori requisiti imposti dal creditore, compresi i riferimenti all'idoneità dell'immobile in esame a costituire garanzia per il credito che si intende fornire. Nei casi non siano stati divulgate le condizioni del credito, il valutatore deve fornire un'opinione basata sulle condizioni ordinarie, considerando opportunamente i criteri di rischio per la valutazione immobiliare pubblicati dalla Federazione europea del settore mutui (si veda la parte 3 di seguito).

**4.2.5** Le ipotesi generali e speciali in materia di valutazioni per il credito garantito, normalmente devono fare riferimento (tra le altre cose) ai seguenti elementi:

- l'uso attuale autorizzato, eventuali permessi o autorizzazioni urbanistiche potenziali per usi alternativi, includendo l'impatto potenziale o effettivo che questi hanno sul valore alla data specificata per la valutazione;
- l'eventuale valore di fusione, o speciale o sinergico in atto e, nel caso, il fatto che tale valore sia disponibile per il soggetto finanziato e al finanziatore che ne prende possesso in caso di necessità;
- le condizioni di mercato alla data della valutazione che si è specificata e il chiarimento su eventuali elementi di incertezza come la scarsità di evidenze affidabili per il confronto, la volatilità del mercato o altri fattori specificati che sono stati presi in considerazione ovvero ignorati nel formulare il giudizio sul valore, e
- le eventuali modifiche recenti o proposte per il bene immobile, l'ambiente circostante o le norme che possono avere influenza sul valore, e la portata di tale influenza se questa è stata rilevata. Rientrano in questa categoria le contaminazioni potenziali o effettive, i materiali nocivi o i titoli di proprietà.

**4.2.6** Nei casi in cui il bene immobiliare costituisce un investimento o lo sarà in futuro (si veda la parte EVA5), oppure sia attrezzato per diventare un'entità commerciale o ancora sia soggetto o destinato a sviluppi immobiliari, ristrutturazioni o ammodernamenti, il rapporto di valutazione deve comprendere ulteriori elementi pertinenti.

**4.2.7** Il valutatore deve confermare inoltre se è venuto a conoscenza di altri elementi che potrebbero influenzare gli importi ottenuti durante l'espletamento dell'incarico. Rientrano in questa fattispecie le contaminazioni interne o vicine al bene immobile, la presenza di materiali nocivi o di titoli di proprietà.

**4.2.8** In caso di particolare incertezza nel mercato del bene immobiliare in oggetto, e quando questo è rilevante ai fini della valutazione, il valutatore deve procedere con cautela e richiamare il problema al cliente.

**4.2.9** Il valutatore può prendere in considerazione e specificare al cliente il periodo dopo il quale la valutazione è da considerarsi superata. Questo punto assume particolare importanza nei periodi in cui i valori sono volatili. In alcuni paesi questo può essere un requisito di legge o una condizione contrattuale.

**4.2.10** Si raccomanda che il rapporto di valutazione contenga sempre una dichiarazione che indica che il valutatore qualificato responsabile della valutazione ha operato in conformità ai requisiti degli standard europei per la valutazione immobiliare, che indica inoltre la portata e motivazione di eventuali scostamenti da questi e i casi in cui si è tralasciata una parte importante del processo di valutazione.

### **4.3 Il certificato di valutazione**

**4.3.1** Il valutatore può ricevere istruzioni per la fornitura di un certificato di valutazione, che presenta le conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data della valutazione (si veda il principio EVS1 al paragrafo 5.6.3). Il certificato può prendere la forma di un documento distinto oppure può essere incorporato al rapporto di valutazione, per esempio come sommario.

**4.3.2** In casi eccezionali, nei paesi in cui la normativa o le pratiche richiedono che il valutatore certifichi l'importo di valutazione del bene immobile, questo prende la forma di una breve lettera i cui contenuti comprendono i seguenti elementi:

- il nome e l'indirizzo del cliente;
- i particolari dell'immobile
- la data della valutazione;
- la finalità delle istruzioni per l'incarico;
- la data del certificato;
- le ipotesi considerate per la valutazione;
- il nome, l'indirizzo e le qualifiche del valutatore;

**4.3.3** Gli stessi requisiti di base che si applicano al certificato o alla lettera di valutazione si applicano anche al rapporto di valutazione. Deve essere oggettivo, chiaro, deve essere scritto utilizzando terminologia comprensibile anche per le persone che non hanno competenze specifiche in materia di immobili o di valutazioni. Non deve creare equivoci o impressioni errate. Deve essere conforme alle istruzioni del cliente. Deve specificare e tenere in considerazione le finalità della valutazione e l'utilizzo che il cliente intende fare della valutazione.

### **4.4 Le bozze del rapporto di valutazione**

In determinate circostanze può essere consigliabile presentare una bozza di valutazione oppure un aggiornamento in forma breve che non è conforme a questi standard europei per la valutazione immobiliare. In questi casi occorre fare riferimento al rapporto dettagliato che si presenterà in futuro oppure al certificato completo che ha preceduto la bozza.

---

#### **4.5 L'imposta sul valore aggiunto**

La valutazione deve specificare il tasso di IVA applicabile al bene immobile, se del caso, alla data della valutazione. Deve inoltre specificare se eventuali imposte sul valore aggiunto dovute sulle transazioni immobiliari sono da considerarsi in aggiunta al valore riportato nella valutazione.