

CONTENUTI MINIMI

SECONDO SWISS VALUATION STANDARD (SVS)

3° EDIZIONE (2017)

Lo Swiss Valuation Standard (SVS) è lo standard per la valutazione immobiliare adottato da tutte le associazioni e scuole universitarie rilevanti in Svizzera. Con la definizione vincolante dei termini relativi al valore e la classificazione dei concetti, norme e standard di valutazione più importanti, l'SVS contribuisce in maniera determinante ad una maggiore trasparenza e professionalità della valutazione immobiliare in Svizzera. (Swiss Valuation Standard (SVS), 2017).

INDICAZIONI GENERALI

- Δ Obiettivo della valutazione e riferimenti
- Δ Data di riferimento della valutazione
- Δ Indicazione della valuta
- Δ Indicazione del committente e destinatari della valutazione
- Δ Sintesi dei principali esiti della valutazione e ipotesi di valutazione
- Δ Data di elaborazione e firma

DATI DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

- Δ Tipologia, dimensioni e ubicazione dell'immobile da valutare
- Δ Tipologia e ambito della proprietà
- Δ Descrizione dell'immobile (posizione, costruzione, fruibilità, standard, condizioni)
- Δ Indicazione dei dati dell'edificio (anno di costruzione, anno ed entità del restauro, volumi, superfici, valore assicurato dell'edificio)
- Δ Dati del registro fondiario (superficie del fondo, menzioni, annotazioni, servitù)
- Δ Attribuzione della zona di PR e NAPR del bene fondiario, indicazione delle limitazioni di diritto pubblico
- Δ Registrazione nel catasto dei siti sospetti contaminati o nel catasto dei siti inquinati
- Δ Riferimento a ulteriori fattori rilevanti per la determinazione del valore come da evincersi da fonti di pubblico accesso, ad esempio da carte dei pericoli o dal Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (RDPP). Ulteriori dati vengono indicati a titolo di due diligence esaustiva.

DATI SULLA METODICA DI VALUTAZIONE E COMUNICAZIONE DELLE IPOTESI DI VALUTAZIONE

- Δ Descrizione dei metodi e strumenti di valutazione e chiarimenti sul modello
- Δ Descrizione delle ipotesi di valutazione, riserve, disposizioni speciali e scostamenti
- Δ Calcoli

INDICAZIONE DEI PRINCIPI SU CUI SI BASA IL CALCOLO DEL VALORE

- Δ Principi di valutazione utilizzati, standard di misurazione delle superfici e dei volumi, indicazione delle fonti di dati e informazioni ed entità delle verifiche condotte
- Δ Indicazione della data di ispezione e della portata della stessa

ILLUSTRAZIONE DI CONFLITTI DI INTERESSE

- Δ Dichiarazione di indipendenza

RISERVE ED ESCLUSIONI DI RESPONSABILITÀ, CONFERME

- Δ Riserve ed esclusioni di responsabilità
- Δ Indicazione di eventuali principi di calcolo del valore assenti o insufficienti
- Δ Conferma che il calcolo del valore avvenga sulla base dei principi dello Swiss Valuation Standard (SVS)

ASPETTI DELLA SOSTENIBILITÀ

- Δ Indicazioni sulla sostenibilità immobiliare

INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

- Δ Posizione del valutatore (capacità, esperienza, conflitti d'interesse)
- Δ Incertezza inerente l'immobile
- Δ Accesso alle informazioni
- Δ Attività e liquidità del mercato
- Δ Volatilità del mercato