



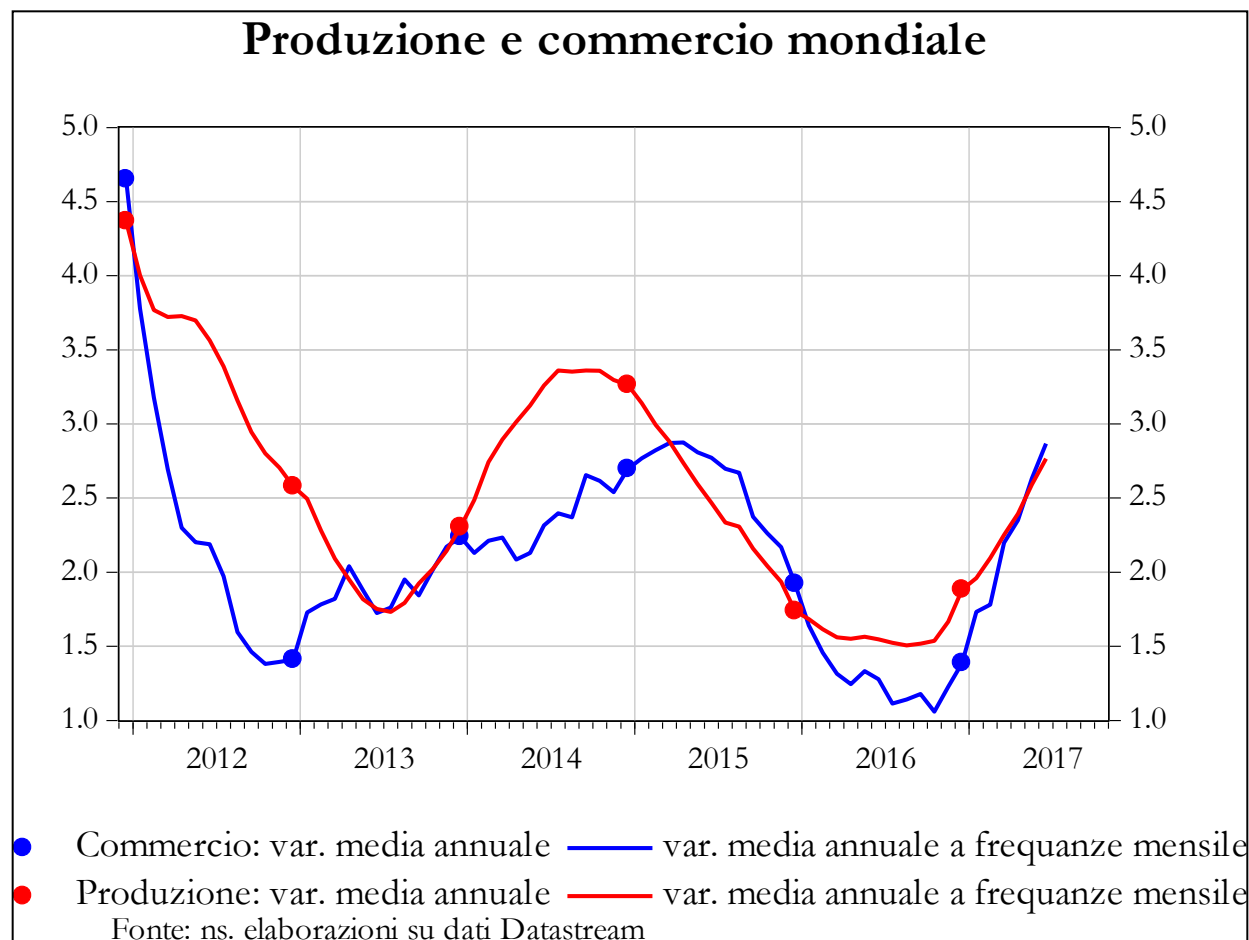
La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali

*Pistoia
20 ottobre 2017*

Angelo Peppetti
Ufficio Crediti
Direzione Strategie e Mercati Finanziari
ABI

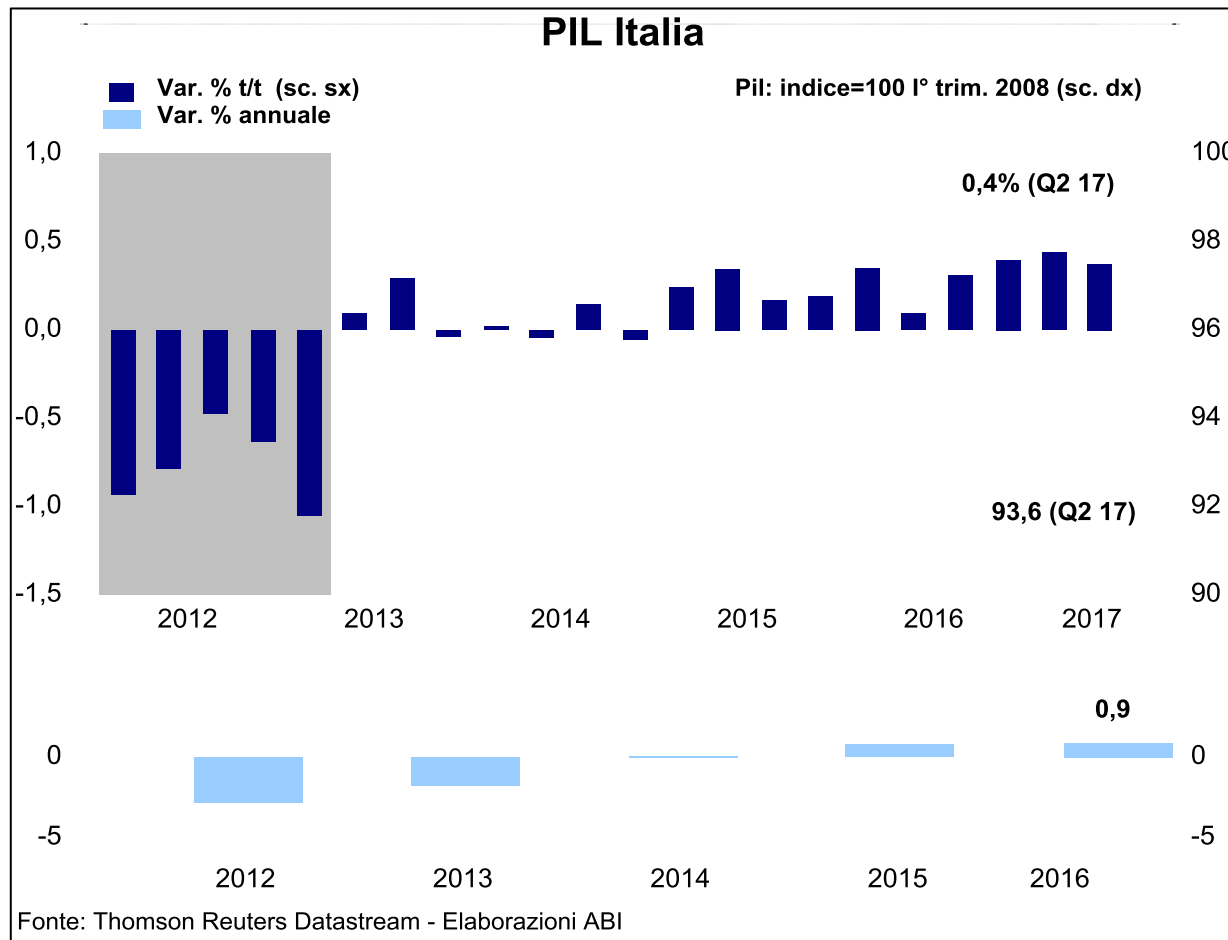
L'Attività economica internazionale è in netta accelerazione

Il commercio mondiale sta crescendo ad un tasso medio annuale del +2,9% (vs. +1,4% del 2016).
La produzione industriale sta crescendo ad un tasso medio annuale del +2,8% (vs. +1,9% del 2016).



Anche in Italia la ripresa si sta consolidando

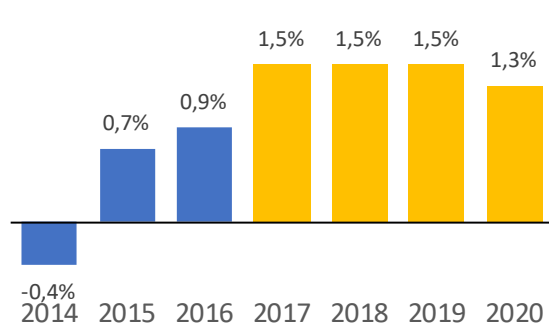
Nel secondo trimestre del 2017 il Pil ha registrato una variazione del +0,4% rispetto al trimestre precedente e del +1,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.



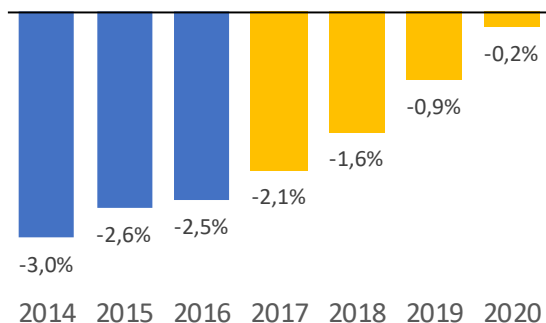
Le previsioni di crescita dell'economia Italiana continuano ad essere riviste al rialzo: per il 2017 è attesa una crescita intorno all'1,5%

Finanza pubblica e obiettivi di crescita del PIL (Settembre 2017)

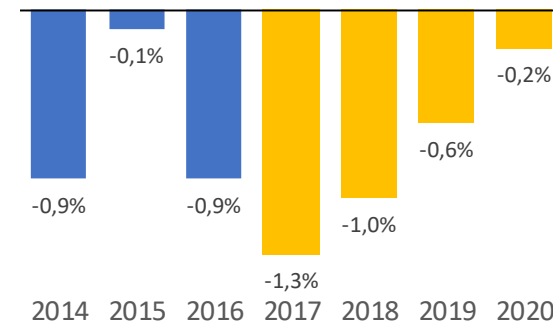
Real GDP growth



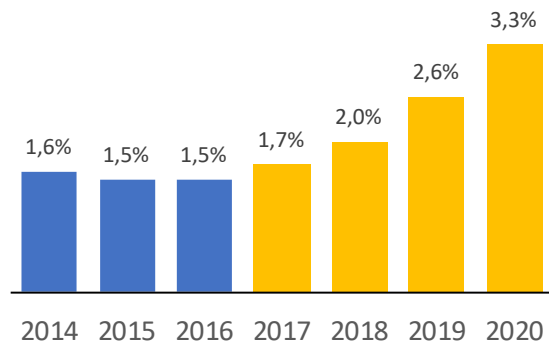
Deficit/GDP



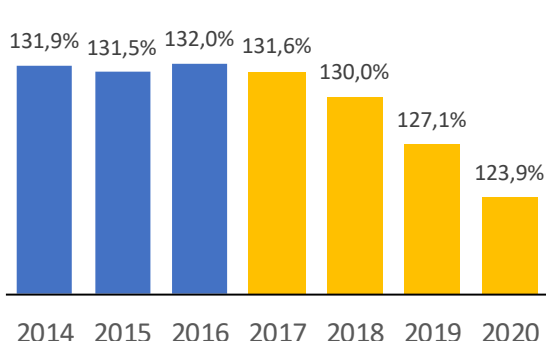
Structural deficit/GDP



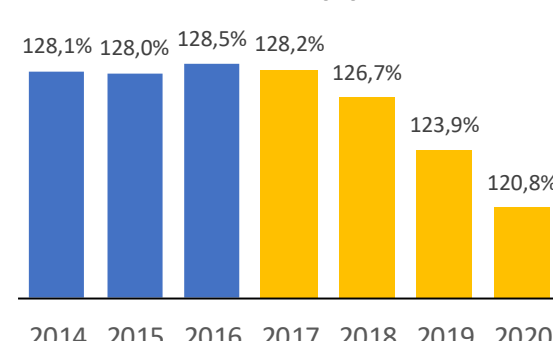
Primary balance/GDP



Public Debt/GDP



Public Debt (1)/GDP

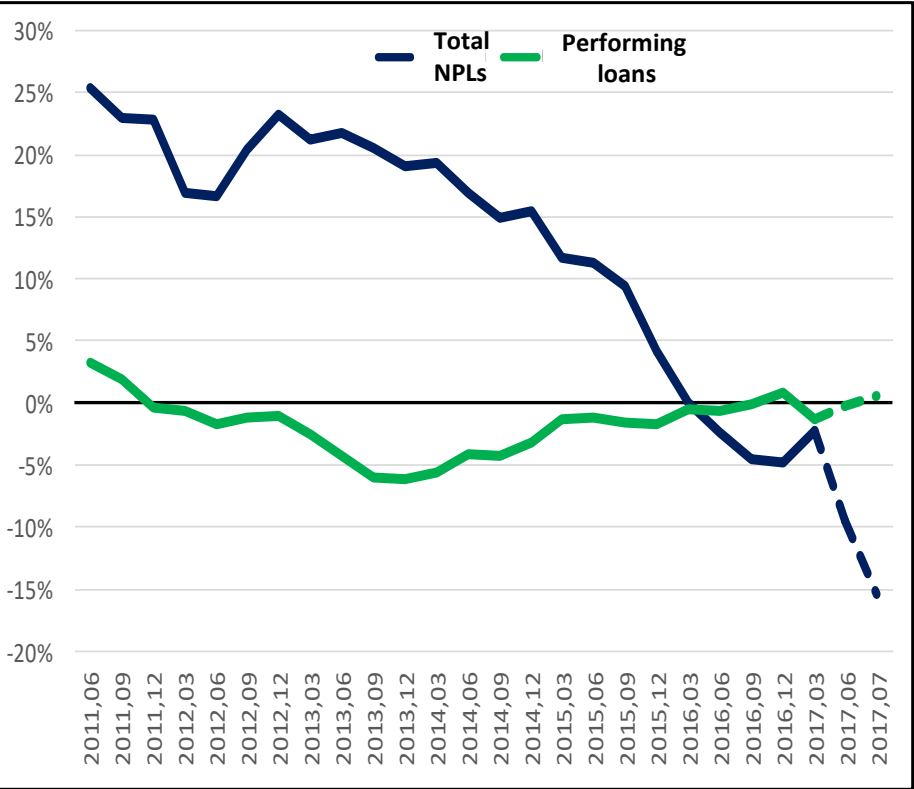


(1) Al netto della quota italiana dei prestiti verso gli Stati membri (bilaterali o tramite EFSF) e la capitalizzazione dell'ESM. Per l'anno 2016 l'intero ammontare è pari a 58,2 miliardi di euro (di cui 43,9 miliardi per i prestiti bilaterali e EFSF) e 14,3 per la capitalizzazione di ESM. (2) Documento economico e finanziario (DEF) "aggiornamento di settembre 2017"

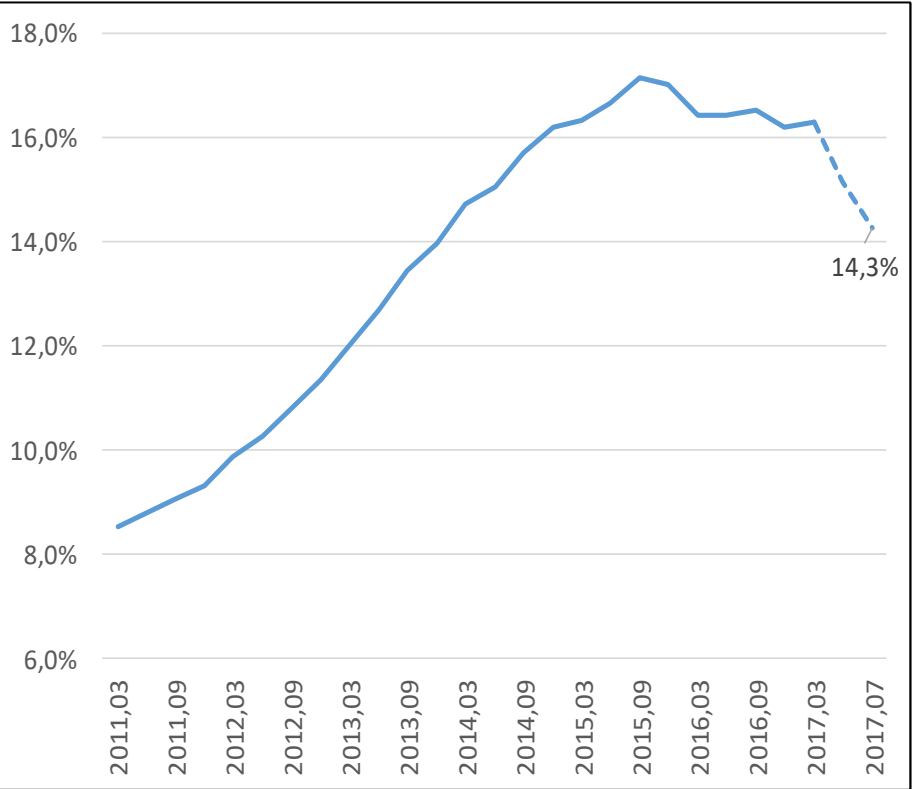
Fonte: Abi sui dati del Ministero del Tesoro italiano

Lo stock dei crediti deteriorati e l’NPL ratio sono entrambi in calo

NPLs e crediti performing
(variazione % annuale)



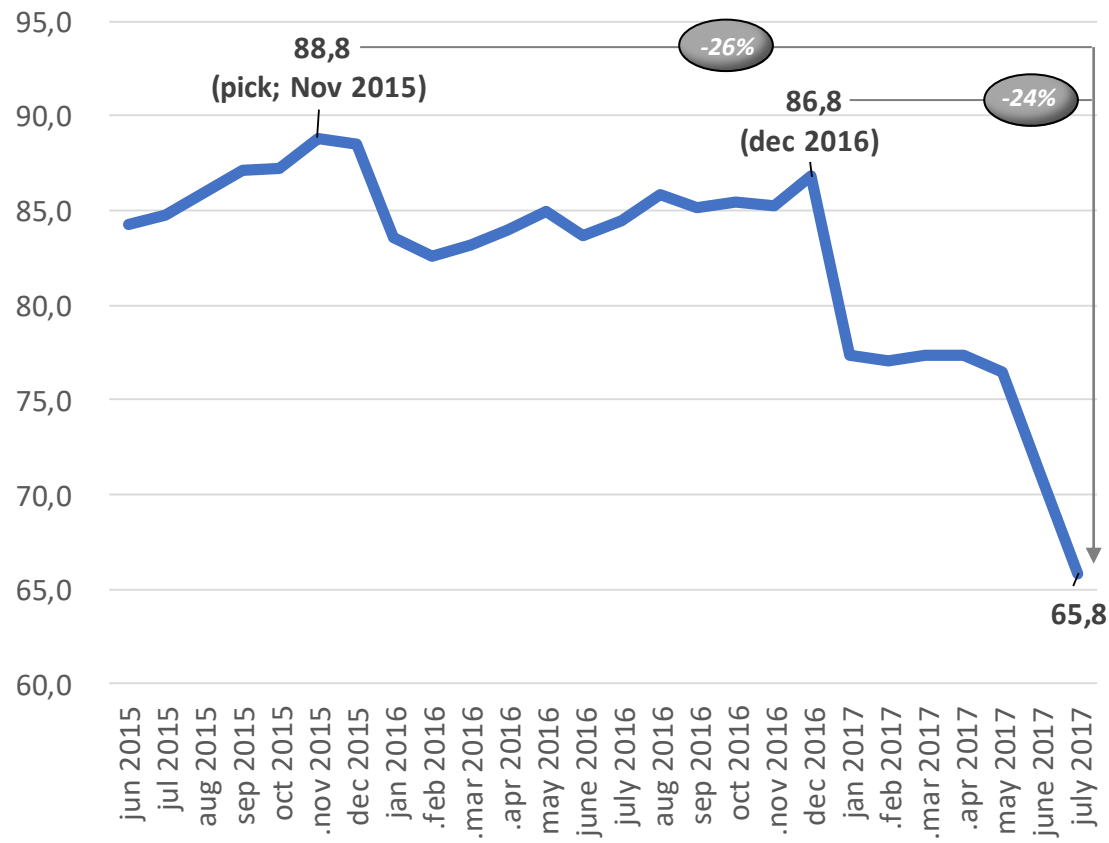
NPL ratio
(banche italiane)



Fonte: ABI su dati Banca d’Italia fino a Marzo 2017; da Aprile 2017 stime Abi

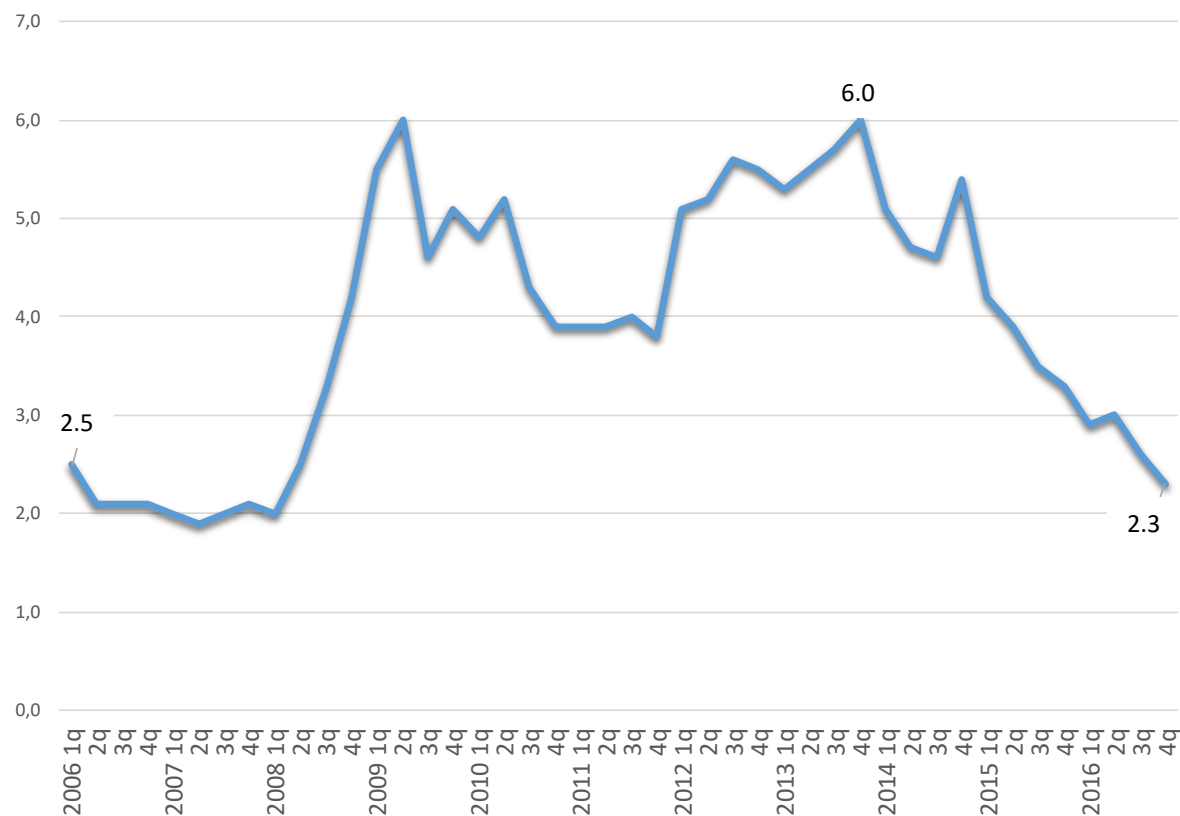
In particolare, le sofferenze nette sono scese a 65,8 miliardi di euro, il 25% in meno rispetto al picco di novembre 2015

Sofferenze nette delle banche italiane
(Giugno 2016 – Luglio 2017; mld €)



I flussi di nuovi NPL sono tornati ai livelli pre-crisi

Evoluzione del rischio di credito in Italia*
(Nuovi crediti deteriorati/impieghi)



(*) Flussi trimestrali annualizzati in% del portafoglio di prestiti alla fine del trimestre precedente; dati relativi all'ammontare dei prestiti

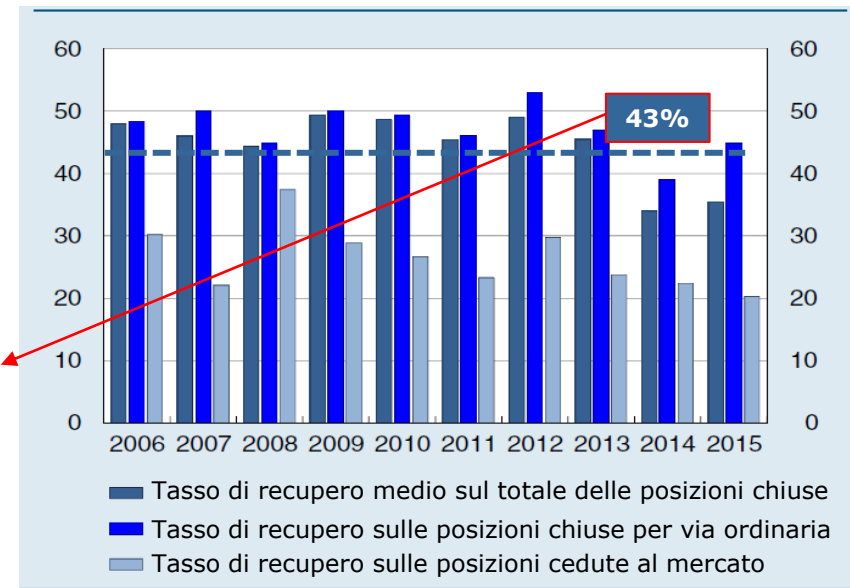
I coefficienti di copertura sono allineati con i tassi effettivi di recupero sulle sofferenze (anche grazie a primi effetti delle riforme)

NPLs e coverage ratio in Italia
(mld € e %; Dicembre 2016)

	2016
	<i>Coverage</i>
Impieghi	9.3%
NPLs totali:	50.4%
- <i>Sofferenze</i>	62.3%
- <i>Unlikely to pay</i>	32.5%
- <i>Scaduti</i>	12.5%

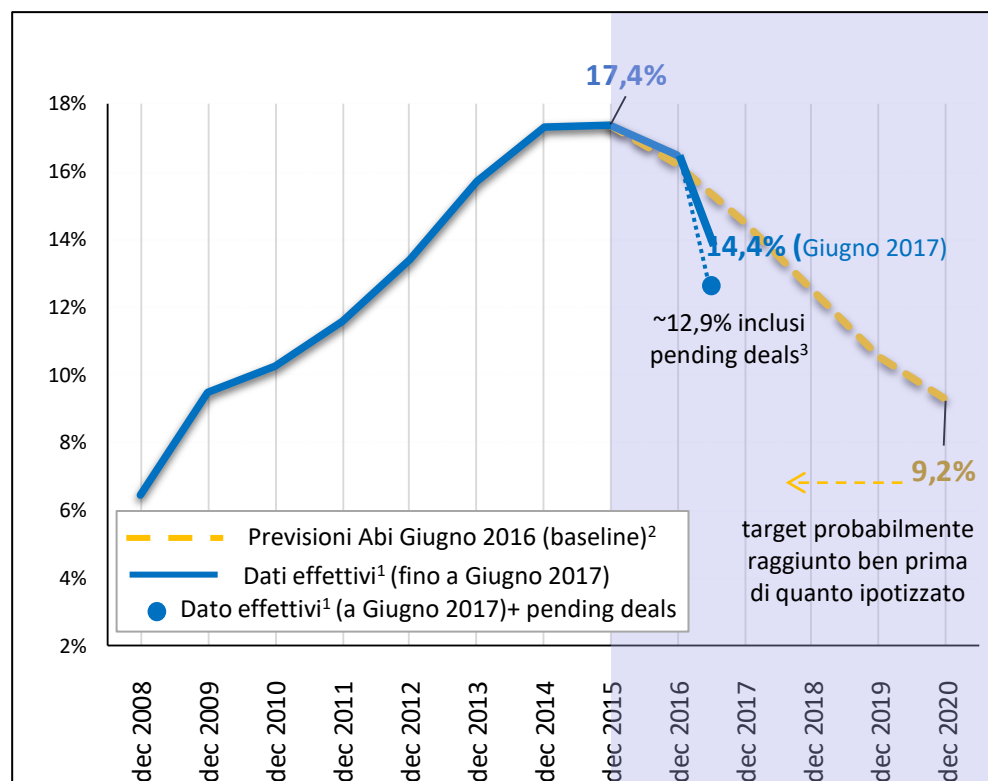
Tasso di recupero implicito al 38%, un valore inferiore rispetto al dato effettivo (43%)

Tassi effettivi di recupero sulle sofferenze in Italia
(totale e per tipo di procedura)



L'NPL ratio è atteso tornare rapidamente su valori gestibili, oltre quanto prevedevamo tempo fa¹ (nello scetticismo di molti)

NPL ratio: previsioni Abi (Giugno 2016)² e dati effettivi (a giugno 2017) (dati relative a 19 gruppi bancari)

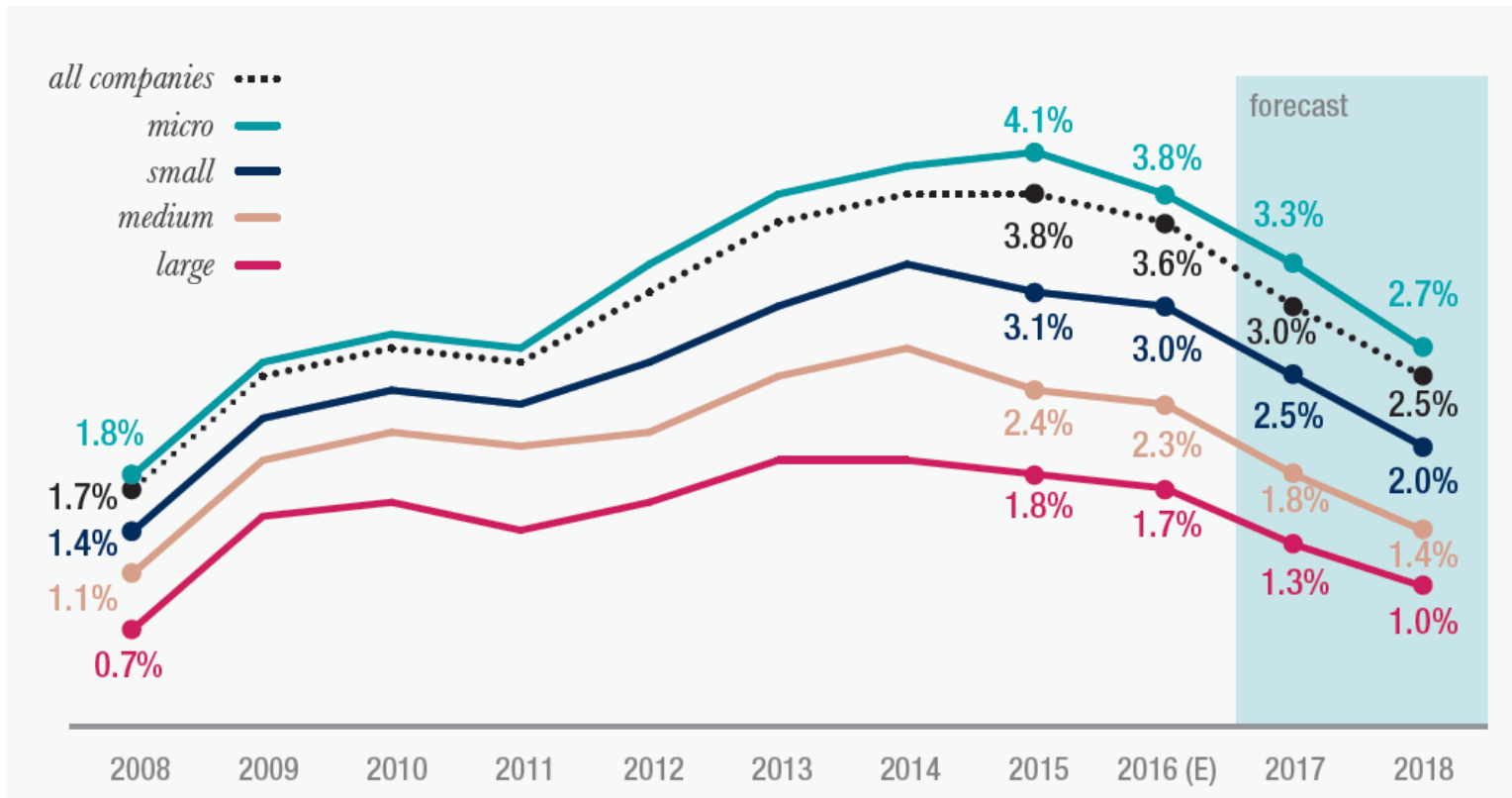


- ❑ Le nostre stime (di giugno 2016, su dati di fine 2015) delineavano una rapida riduzione dell'NPL ratio
- ❑ Gli ultimi dati effettivi (2q 2017) mostrano un'accelerazione rispetto alle nostre previsioni, destinata a proseguire in funzione dell'ammontare delle dismissioni straordinarie di NPLs¹
- ❑ L'NPL ratio a giugno 2017 è pari a circa il 14,4%; ma inferiore al 13% tenuto conto di un deal rilevante in fase di realizzazione
- ❑ **L'obiettivo del 9,2% verrà probabilmente raggiunto molto prima di quanto prevedevamo, coerentemente con il fatto che la nostra previsione del giugno 2016 non includeva un'accelerazione delle cessioni NPL**

1) La nostra previsione di fine 2017 è già stata raggiunta a giugno 2017 (ultimo dato effettivo) e l'ammontare di cessioni di NPL annunciati sono ma ancora in sospeso è rilevante. 2) stime di Abi rilasciate nel giugno 2016, sulla base dei dati fino a fine anno 2015. 3) Dato di Giugno 2017 rettificato tenendo conto della cessione di NPL di MPS, a parità di tutto il resto

In prospettiva ci si attende un miglioramento ulteriore del quadro di rischio (nel grafico visibile con riferimento alle previsioni sui flussi di nuove sofferenze) che riflessi positivi sullo stock di NPL

Flussi di nuove sofferenze in % impieghi alle imprese non finanziarie in Italia



Fonte: stime e previsioni ABI /CERVED

Ulteriori accelerazioni nel processo di smaltimento dei crediti deteriorati (e del loro contenimento in future) richiedono interventi strutturali di riforma. Sul volume di NPL in Italia molto hanno infatti inciso caratteristiche specifiche del Paese: var. NPL ratio dovuto per l'80% a scarsa crescita economica, aumento spread e **inefficienza giustizia civile**

Uno studio ABI sulle determinanti della crescita degli NPL in Europa durante la crisi (Temi economia e finanza, marzo 2016)

Cosa sarebbe successo alla qualità del credito delle banche italiane se

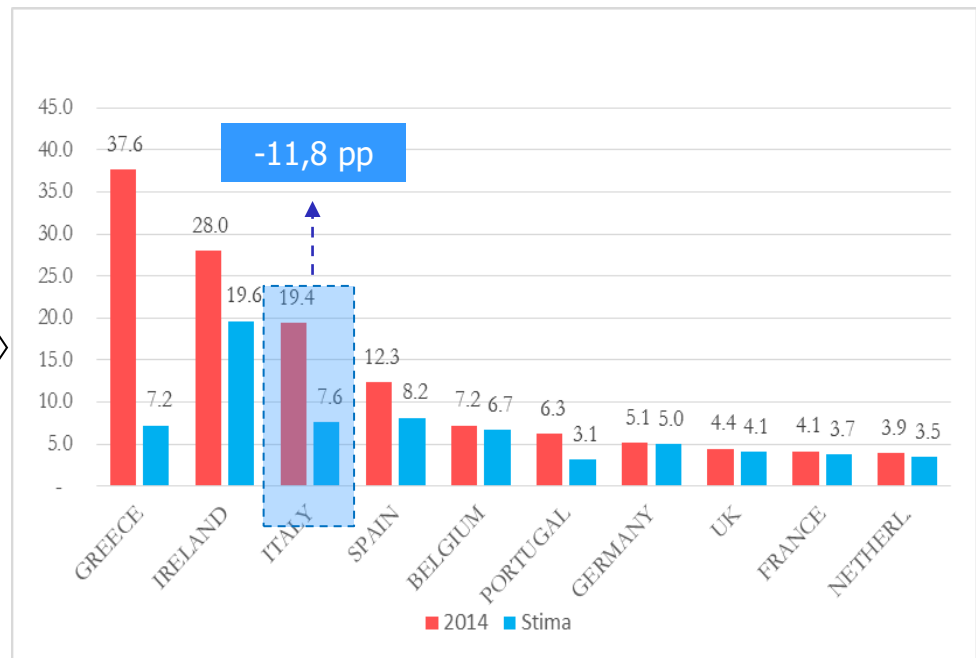
...

Determinanti "Paese" NPL in Italia Valori medi

Variabili modificate nella simulazione	da	a	Spiegazione
Var. Pil reale	-1,3%	0,40%	Crescita in linea alla media Area euro dal 2008 al 2014
Tasso Btp	4,4%	2,3%	Spread vs. Bund limitato a 30 p.b. dal 2010 al 2014
Efficienza Giustizia	1224 giorni	584 giorni	Efficienza giustizia uguale alla media europea dal 2008 al 2014



NPL ratio al 2014, dato stimato vs dato effettivo (punti percentuali)



Grazie alla stima di un modello econometrico possiamo calcolare che per le banche italiane i 3 fattori elencati sono responsabili per quasi 12 p.p. dei 15 punti percentuali di incremento registrato, tra il 2007 e il 2014, dell'NPL ratio: 80% del totale contro un valore del 54% registrato per il complesso delle banche del campione (EBR/SSM).

**Serie storica degli indicatori di durata di alcuni
procedimenti civili (2005 - 2015 I° sem.)**
(Fonte elaborazioni su dati Ministero della Giustizia)

	Fallimenti	Esec. Immobiliari	Esec. Mobiliari		Fallimenti	Esec. Immobiliari	Esec. Mobiliari
	Giacenza media (anni)	Giacenza media (anni)	Giacenza media (giorni)		Disposition Time (anni) **	Disposition Time (anni) **	Disposition Time (giorni) **
2005	8,1	4,5	314	2005	7,5	3,8	312
2006	8,9	4,7	317	2006	7,8	4,1	312
2007	10,2	3,9	297	2007	7,2	3,6	293
2008	9,1	3,3	270	2008	6,8	3,0	255
2009	8,1	3,4	261	2009	6,9	3,6	268
2010	7,3	3,3	263	2010	6,8	3,7	278
2011	7,0	3,3	256	2011	7,0	4,0	257
2012	7,0	3,4	251	2012	7,3	4,0	246
2013	6,2	3,6	221	2013	6,7	4,0	216
2014	6,9	3,8	213	2014	9,1	4,3	208
2015-I sem.	7,2	4,4	242	2015-I sem.	9,0	4,0	175

* Fallimenti: durata effettiva: 7,9 anni (giacenza media: 6,9)

**Il Disposition time è un nuovo indicatore che indica il tempo necessario per smaltire lo stock in essere in assenza di nuovi procedimenti.

Rapporto Doing Business

Indicatori relativi alla durata delle procedure e posizionamento dell'Italia confrontato con i competitors europei

Elaborazioni su dati Banca Mondiale (Doing Business 2017)

	Francia	Germania	Italia	Spagna	UK
Posizionamento generale della competitività del Paese	29	17	50	32	7
Indicatore "recupero del credito per via giudiziaria" - posizionamento	18	17	108	29	31

	Francia	Germania	Italia	Spagna	UK
Recupero del credito – Giorni necessari	395	499	1120	510	437

- A marzo 2017 BCE ha pubblicato le linee guida per le banche per la gestione dei crediti deteriorati
- Il documento contiene una serie di raccomandazioni volte a individuare le buone prassi per la gestione degli NPL.
- Le raccomandazioni – rivolte alle banche SSM - non sono vincolanti, ma eventuali spostamenti dovranno essere spiegati e motivati su richiesta dell'Autorità di Vigilanza (principio del "comply or explain").

Nb: attualmente in consultazione linee guida per banche LSI

Le linee guida:

- raccomandano alle banche che presentano un livello elevato di NPL di stabilire una chiara strategia al fine di gestire e quindi ridurre le consistenze di NPL in modo credibile, attuabile e tempestivo; la strategia dovrebbe contemplare anche la definizione di obiettivi quantitativi per portafoglio e di un piano di attuazione dettagliato;
- esortano le banche a predisporre adeguate strutture operative e di governance per un efficace recupero degli NPL, anche creando unità di risoluzione degli NPL specializzate e formulando politiche chiare connesse al recupero degli NPL;
- presentano opzioni di breve e di lungo termine relative a misure attuabili di concessione (forbearance) finalizzate a far rientrare le esposizioni a una situazione di rimborso sostenibile;
- indicano come definire le politiche di accantonamento e cancellazione degli NPL in linea con le raccomandazioni a livello internazionale;
- tracciano politiche, procedure e flussi informativi che le banche dovrebbero adottare per la valutazione delle garanzie immobiliari a garanzia degli NPL (rimando standard internazionali, rotazione dei periti, frequenza nella valutazione).

Le linee guida sulla valutazione immobiliare prevedono:

- Definizione di una policy di revisione interna frequente su: a) processo di selezione dei periti, b) utilizzo di un campione per verificare la coerenza con l'andamento dei valori sul mercato, c) test retrospettivi sulle valutazioni interne ed esterne delle garanzie
- Max due perizie per uno stesso immobile per uno stesso perito
- Valutazioni con perito almeno 1 volta l'anno per commerciali, 3 anni per residenziali
- Valutazioni indicizzate per monitoraggio per valori di crediti deteriorati inferiori a 300.000 euro. Sono altresì previsti particolari raccomandazioni sulla qualità per la scelta degli indici da utilizzare.

Le linee guida sulla valutazione immobiliare prevedono per i periti:

- Le banche devono dotarsi di un elenco di periti (interni o esterni) che devono valutare almeno una volta all'anno in merito alla loro adeguatezza alle linee guida BCE
- Le banche devono valutare che i periti ed i loro familiari di primo grado soddisfino i seguenti requisiti di indipendenza:
 - perito non è coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
 - il perito non è condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
 - il perito non si trova, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
 - il perito non ha interessi nell'immobile;
 - il perito non è una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
 - il perito fornisce una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
 - il perito non dovrebbe percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

Un perito qualificato dovrebbe:

- essere professionalmente competente nonché in possesso del livello di istruzione minimo tale da soddisfare i requisiti nazionali richiesti per eseguire le valutazioni;
- disporre di adeguate competenze tecniche ed esperienza per svolgere l'incarico;
- avere familiarità con le leggi, i regolamenti e le norme di valutazione immobiliare applicabili al perito e all'incarico ed essere in grado di dimostrare la capacità di rispettarli;
- essere in possesso delle necessarie conoscenze riguardo all'oggetto della valutazione, al mercato immobiliare in cui opererebbe e alla finalità della valutazione.

In un elenco di periti dovrebbero essere rappresentate competenze in varie aree del settore immobiliare, adeguate all'attività di finanziamento della banca e alla localizzazione geografica del finanziamento.

Metodologia di valutazione:

- Le garanzie immobiliari devono essere valutate in base al valore di mercato o al valore del credito ipotecario
- Non devono essere utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato
- Per i beni immobili che generano reddito è possibile impiegare un valore di mercato comparabile o l'approccio dei flussi di cassa attualizzati
- Le garanzie devono essere valutate nel rispetto delle norme europee e internazionali (tra queste figurano (EVS 2016 e RICS).
- Per i flussi di cassa attesi occorre utilizzare due scenari:
 - Scenario di continuità operativa (i flussi di cassa del debitore consentono di ripagare il debito)
 - Scenario di cessazione operatività (escussione delle garanzie): occorre tener conto (in negativo) dei costi di liquidazione, di un coefficiente di attualizzazione in base alla valutazione a prezzi di mercato aperto (open market value –OVM) in generale pari almeno al 10% (se c'è la vendita all'asta delle garanzie, inferiore se il mercato è liquido).

Iniziative ABI sulla trasparenza nella valutazione immobiliare

- Tavolo tecnico sulle valutazioni immobiliari a garanzia delle esposizioni creditizie
- Tavolo tecnico sulle valutazioni immobiliari a garanzia dei crediti anomali

Tavolo tecnico sulle valutazioni degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie

- Il tavolo tecnico è costituito da ABI, Assovig, tutti gli ordini professionali dei periti e Tecnoborsa.
- Le linee guida sono basate sugli standard di valutazione internazionali (EVS e IVS) e compliant con la disciplina di vigilanza prudenziale e le norme di attuazione dell'art. 120 duodecies del TUB
- Alle linee guide hanno aderito più di 180 banche/gruppi bancari

Linee guida per la valutazione
degli immobili in garanzia
delle esposizioni creditizie

14 dicembre 2015

Tavolo tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali

Output:

- Definizione del position paper per l'attuazione dell'articolo 120 quinquiesdecies del TUB
- Approfondimento sulla valutazione degli immobili a garanzia degli NPL

ABI Associazione Bancaria Italiana

ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

CONSIGLIO NAZIONALE
DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
PERITI E INGENGERI DELLA ATTIVITÀ

Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati
presso
Ministero della Giustizia

ASSOIMMOBILIARE
Commissione Valutazione per il Credito

ASSO
VITB
Associazione
delle Società
di Valutazioni
Immobiliari

e-valuations®
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

FIABCI-ITALIA
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Collegio Nazionale
Agronomi ed Agronomi Laureati

COLLEGIO NAZIONALE
DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI

FIAP
FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI

ISTITUTO ITALIANO DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE
I.I.V.I.

CONEDILIZIA

CNA
PPC
CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PANSIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

RICS®

Tecnoborsa
Organizzazione del Sistema della Borsa di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Nazionale

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI

CONSIGLIO
DELL'ORDINE
NAZIONALE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS

TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

Tavolo tecnico sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali

Linee guida sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali

Key elements:

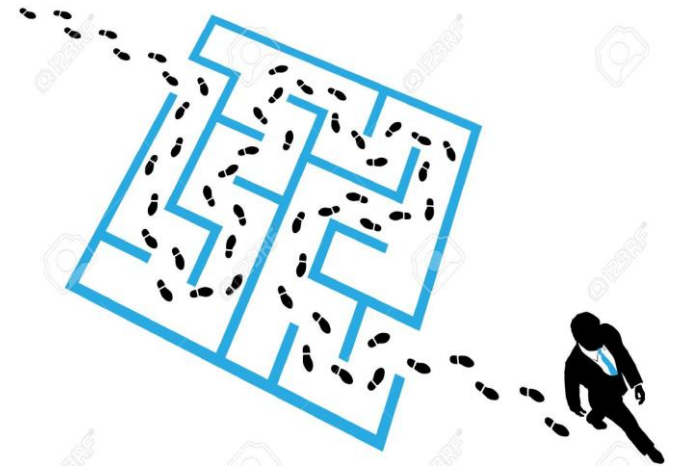
- Valore di mercato con assunzione
- Requisiti dei periti
- Due diligence
- Certificato di valutazione

Approfondimento su leasing e Asset speciali:

- Hotel e strutture ricettive in genere
- Sviluppi Immobiliari
- Aziende agricole.

Il percorso fatto:

- **Linee Guida 2011**
- **Protocollo sulla Banca dati immobiliare 2014**
- **Aggiornamento Linee Guida - Dicembre 2015**
- **Position Paper Patto Marciano Dicembre 2016**



Prossimi passi

Il percorso da fare:



- **Aggiornamento Linee Guida 2017 (competenze/ruolo del perito/immobili speciali)**
- **Procedura di consultazione pubblica sul Patto Marciano**
- **Linee Guida sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti anomali**

*«C'è meno da temere dalla competizione
esterna che dall'inefficienza»*

Tom Peters

Grazie per l'attenzione

a.peppetti@abi.it