



LA GESTIONE DELLE GARANZIE IMMOBILIARI

CRIF & APB

*Importanza
dell'aggiornamento dei
valori immobiliari
all'interno dei processi di
recupero*

Alberto Sondri
CRIF Credit Servicing
Executive Director



NPL & REAL ESTATE
IL RUOLO DEL SERVICER

Cosa è richiesto ad un Servicer per un'ottimale gestione del portafoglio?

Obiettivi

1

Aumento
Incassi

2

Diminuzione
Tempi
di incasso

3

Diminuzione
Costi

Fattori abilitanti

- ✓ **Comprensione** delle potenzialità del **portafoglio**
- ✓ Individuazione delle **strategie** ottimali
- ✓ Processi **massivi** (stragiudiziali e giudiziali)
- ✓ **Credit Risk Knowledge** (transazioni mirate)
- ✓ Catena **sourcing** efficiente e scalabile
- ✓ Automazione e soluzioni **tecnologiche**

Lavorando per Banche e Investitori i Servicer assumono un ruolo attivo anche nella riduzione del Bid-Ask Gap



LA QUALITA' DEI DATI

Il contesto: scarsi livelli di data quality assistono i NPL bancari (corretto parlare di «asimmetrie informative»?)

Sezioni di indagine

BORROWER

RAPPORTI_GARANZIE

PROCEDURE_ESECUTIVE

PROCEDURE_CONCORSUALI

IMMOBILI_IPOTECHE

IMMOBILI

Criticità rilevate & interventi necessari

- ✓ Informazioni relative agli **intestatari** (focus **stato imprese**)
- ✓ **Stato** delle **procedure** di recupero ed escussione garanzie non reali per **rapporto/garante/garanzia**
- ✓ **Stato** delle procedure **esecutive** per **singola procedura**
- ✓ **Stato** delle procedure **concorsuali** per **singola procedura**
- ✓ Informazioni sulle "**Garanzie Ipotecarie**" & certificazione del **grado**
- ✓ Informazioni relative all' "**Immobile dato a garanzia**" con bonifica dei dati catastali

CRIF ha analizzato oltre €80 mld di posizioni NPL individuando importanti margini di miglioramento in termini di qualità ed aggiornamento dei dati interni

DUE DILIGENCE & DATA REMEDIATION PROJECTS: HIGHLIGHTS

JUDICIAL MORTGAGES LIEN RANKING: results after massive data remediation on \approx €80bln of GBV

Data available *before* data remediation projects

JUDICIAL MORTGAGES	
LIEN RANKING	% OF TOT (GBV)
1	??
2	??
≥ 3	??



Data available *after* data remediation projects

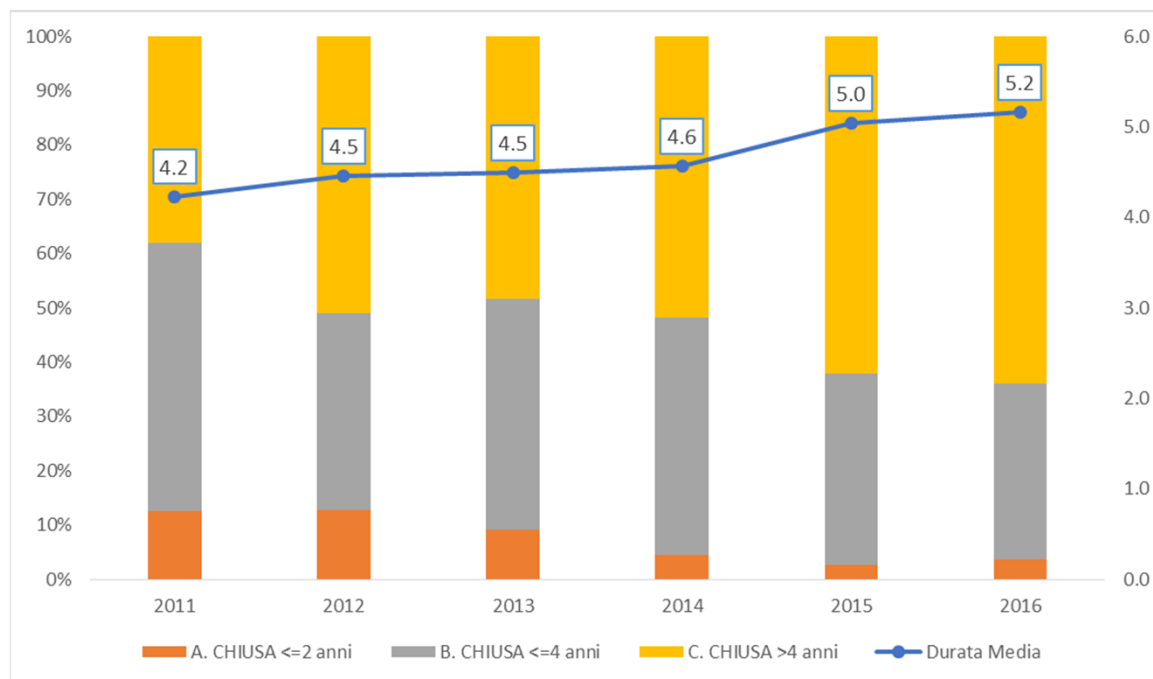
JUDICIAL MORTGAGES	
LIEN RANKING	% OF TOT (GBV)
1	43%
2	19%
≥ 3	38%

Low data quality destroys value

CALENDAR PROVISIONING
&
TEMPI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

Contesto e benchmarking

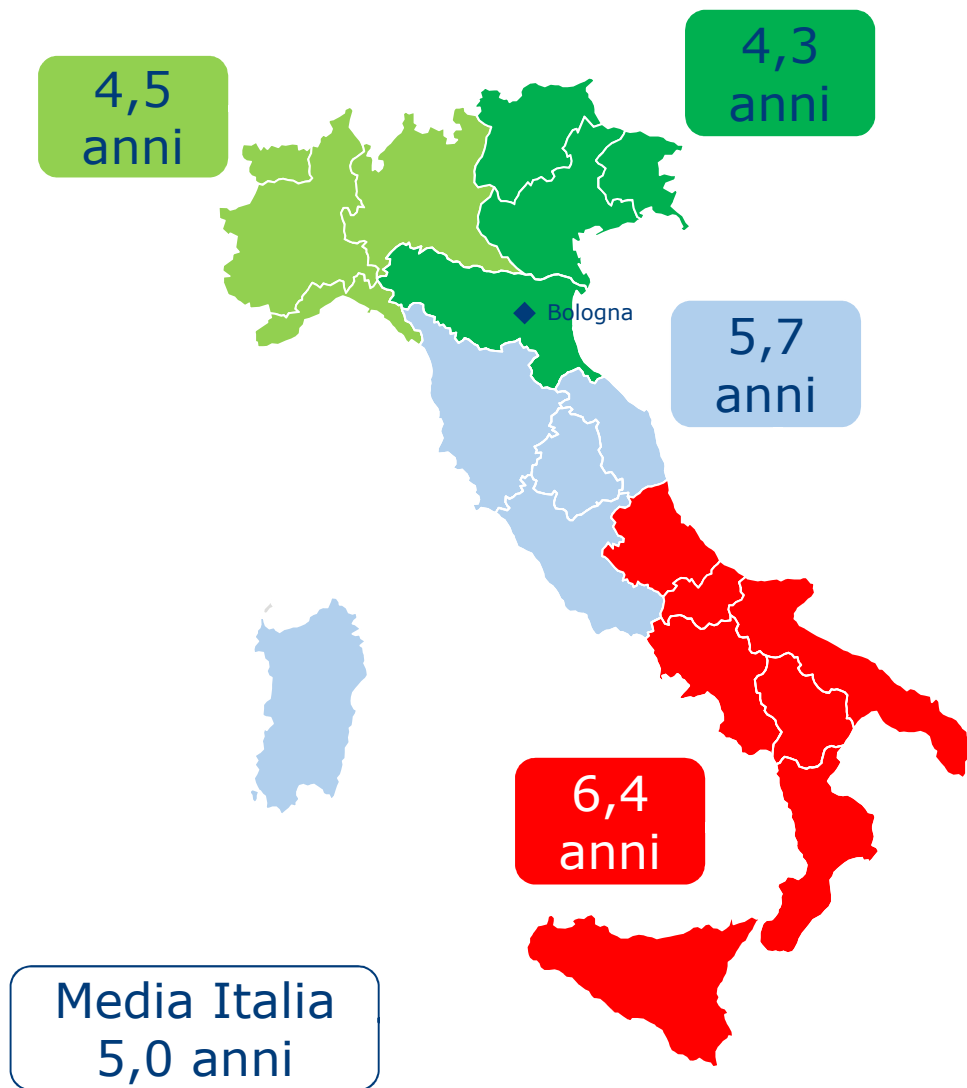
Trend durata procedure esecutive (focus NPL bancari)



La **durata** delle procedure esecutive (campione di **50k procedure** collegate a credito **bancario**) registra un **aumento costante** dal **2011**

Nel **2016** si attesta a **5,2 anni** (da iscrizione a ruolo a data di riparto)

Per le procedure esecutive si osservano durate diverse per area, regione, tribunale e giudice...

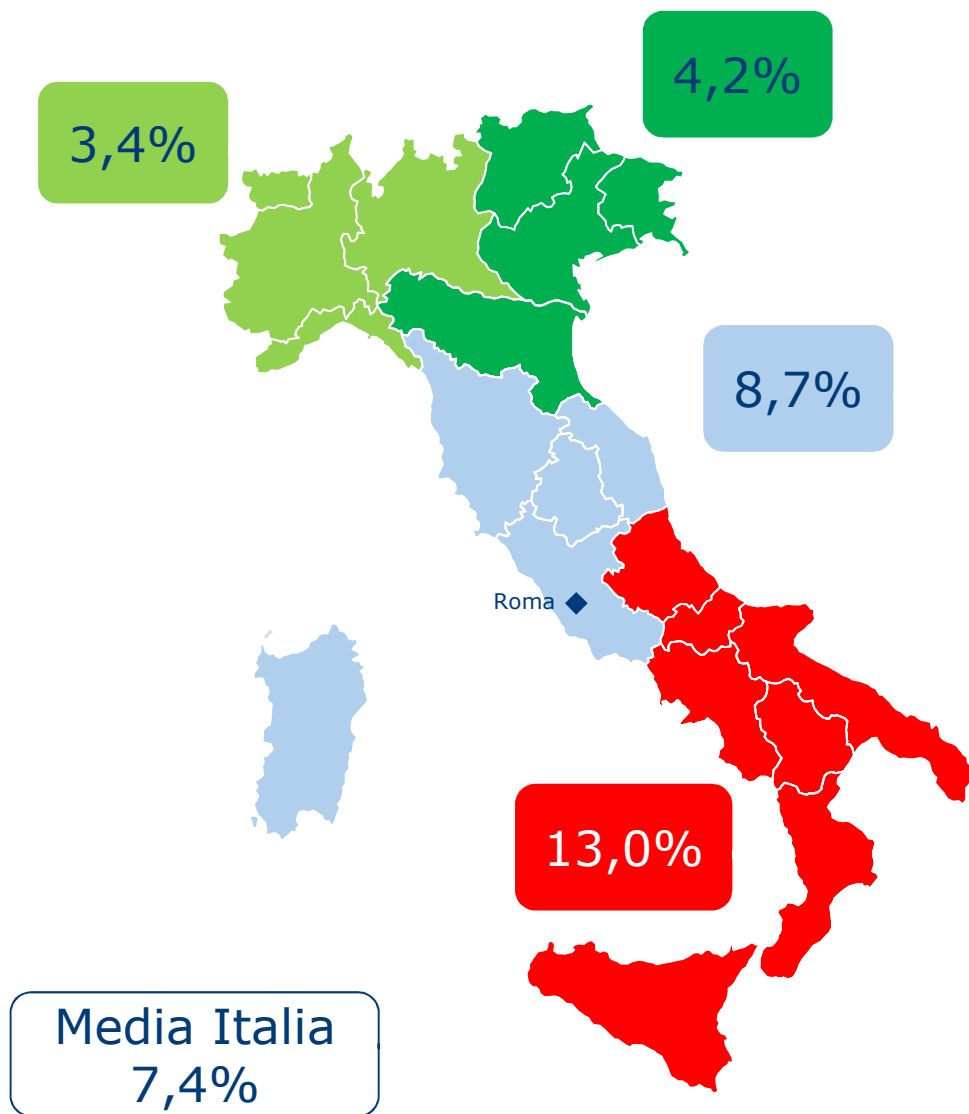


REGIONE (selezione di esempio)	DURATA MEDIA
Emilia-Romagna	4,0
Lombardia	4,5
Veneto	4,5
Toscana	5,0
Abruzzo	5,4
Lazio	6,1
Marche	6,2
Umbria	6,2
Campania	6,3

PROVINCIE EMILIA-ROMAGNA	DURATA MEDIA
Ferrara	3,0
Parma	3,7
Reggio-Emilia	4,5
Bologna	4,6
Modena	4,7

GIUDICI BOLOGNA	DURATA MEDIA
Giudice 1	4,1
Giudice 2	4,9

Dinamica analoga per la % di opposizioni registrate nell'iter delle procedure



REGIONE (selezione di esempio)	% OPPOSIZIONI
Lombardia	2,7%
Emilia-Romagna	4,1%
Veneto	4,5%
Toscana	6,1%
Marche	7,6%
Umbria	8,5%
Abruzzo	10,5%
Campania	15,4%
Lazio	16,3%

PROVINCIE LAZIO	% OPPOSIZIONI
Frosinone	10,5%
Viterbo	11,1%
Rieti	15,4%
Roma	16,3%
Latina	21,7%

GIUDICI ROMA	% OPPOSIZIONI
Giudice 2	12,1%
Giudice 3	18,6%
Giudice 1	28,8%

Decreto 83/2015 (procedure esecutive) prime evidenze

Il decreto (convertito in legge in agosto nel 2015) introduce importanti novità nella gestione delle **esecuzioni immobiliari** con l'obiettivo complessivo di **ridurre le tempistiche**

Una prima analisi condotta su un campione di procedure interessate dall'applicazione evidenzia:

- Maggiore **velocità** per l'ottenimento dell'**ordinanza di vendita**
- **Aumenta il numero** medio di **esperimenti di vendita ad 1 anno** dall'iscrizione al ruolo ma gli effetti sono molto più limitati

Esecuzioni	% Esecuzioni che arrivano alla vendita nel 1° anno	Numero medio di aste nel primo anno
Post-Decreto 20 Agosto 2015	+ 90,9%	+ 9,6%

Dal Valore di Mercato al Liquidation Value

STATO PROC. ESEC.	LDT REAL ESTATE VALUE		MARKET VALUE (AGGIORNATO)	CTU	ASTA	LIQUIDATION VALUE
NO PROCEDURA ESECUTIVA	Residenziale	Perizia ex ante 2015	Si richiede perizia aggiornata	20%		# Aste medie (serie storica Tribunale)
		Perizia ex post 2015	AVM			
	Non residenziale	Perizia ex ante 2015	Si richiede perizia aggiornata	35% comm. 25% prod.		% sconto per Asta (serie storica Tribunale)
		Perizia ex post 2015				
PROCEDURA ESECUTIVA IN CORSO				LDT INPUT	LDT INPUT	Sconto calcolato con «Benchmark ad hoc» per ogni tentativo d'asta

Esemplificativo

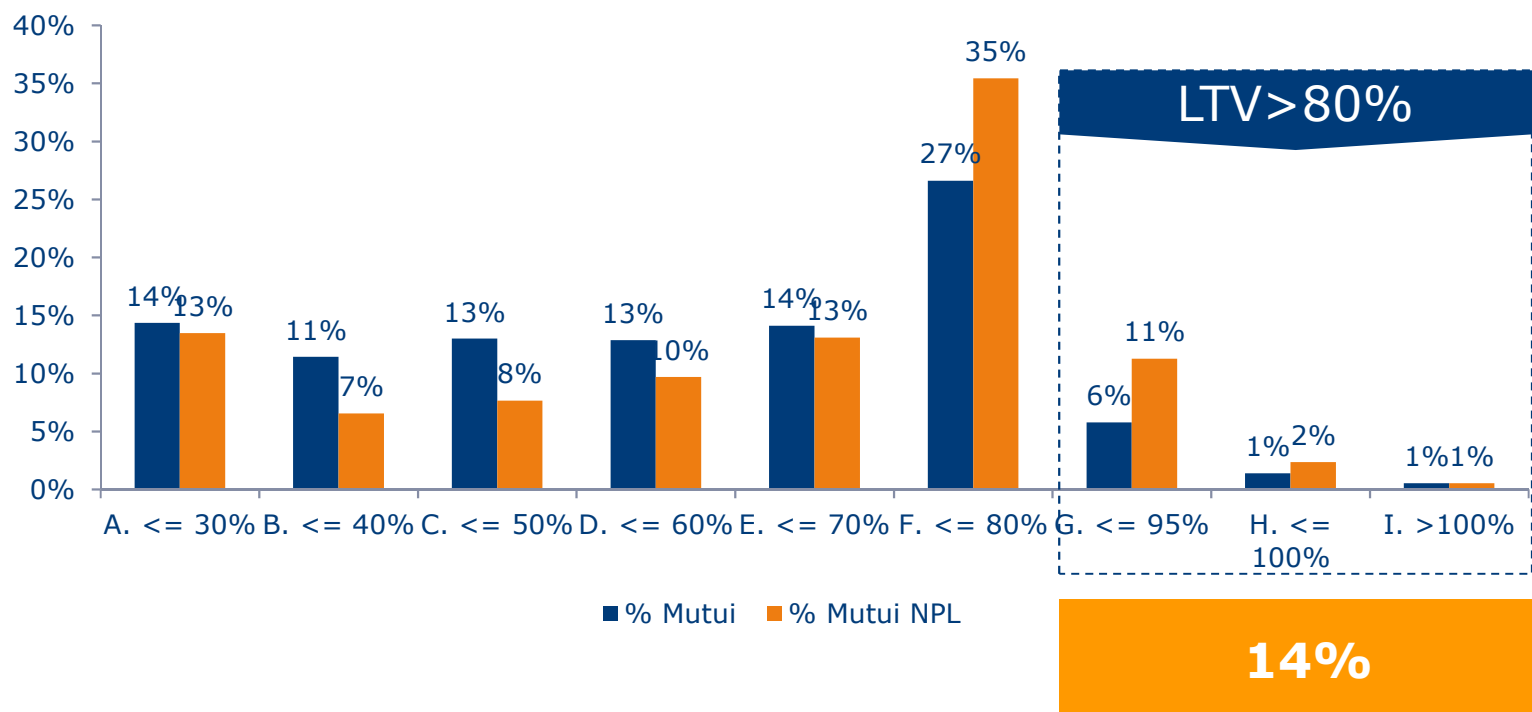


MA SIAMO SICURI CHE ACCELERARE SIA
SEMPRE LA COSA PIU' VANTAGGIOSA?

LOAN TO VALUE: ORIGINATION MUTUI RETAIL

Il rapporto tra il «finanziato» e la «perizia»

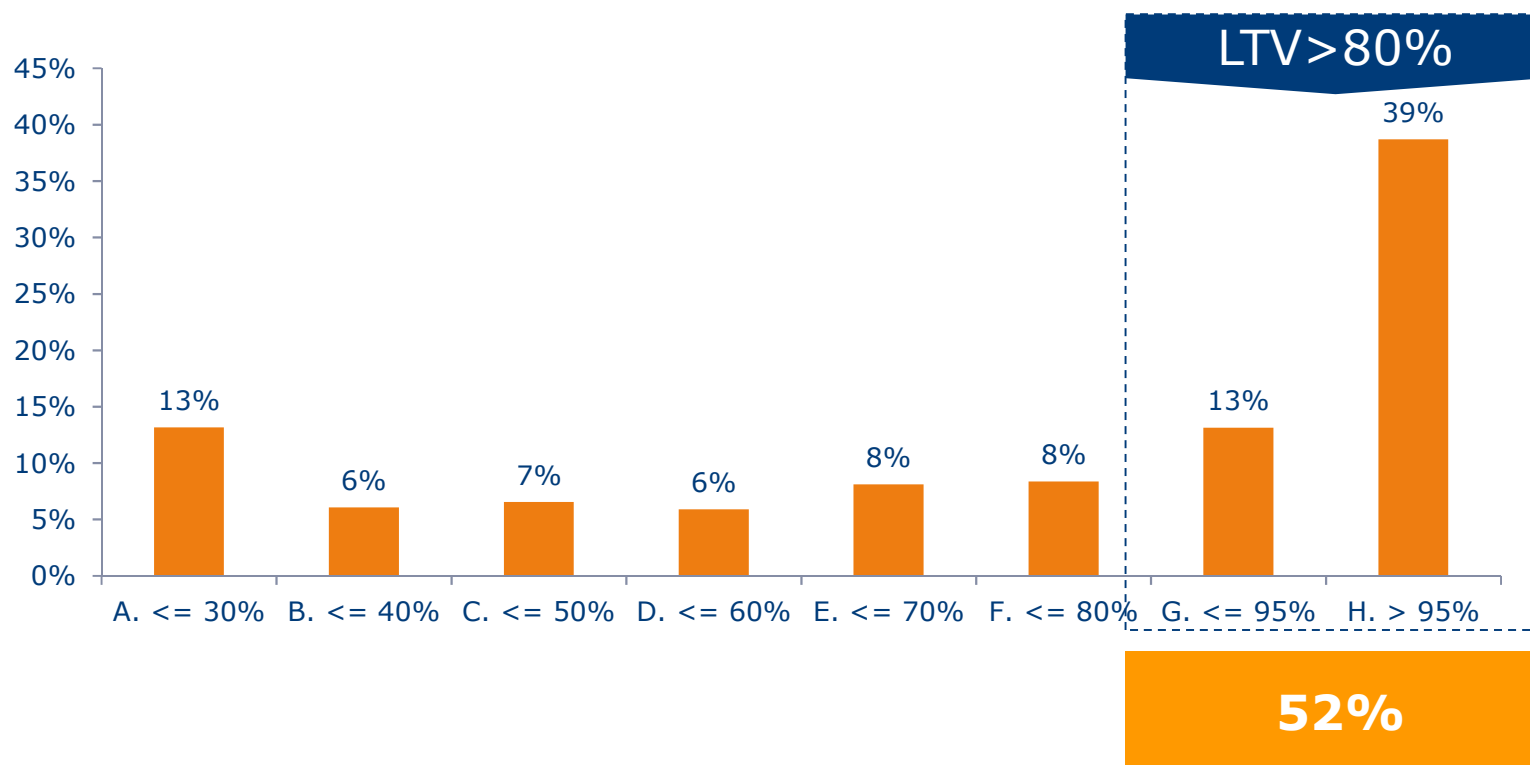
- Il **14%** dei **mutui non performing** aveva LTV>80% in origination
- Il **7%** dei **mutui performing** aveva LTV>80% in origination



LOAN TO VALUE: FOCUS MUTUI NPL OGGI

Il rapporto tra il «GBV» e la «perizia aggiornata»

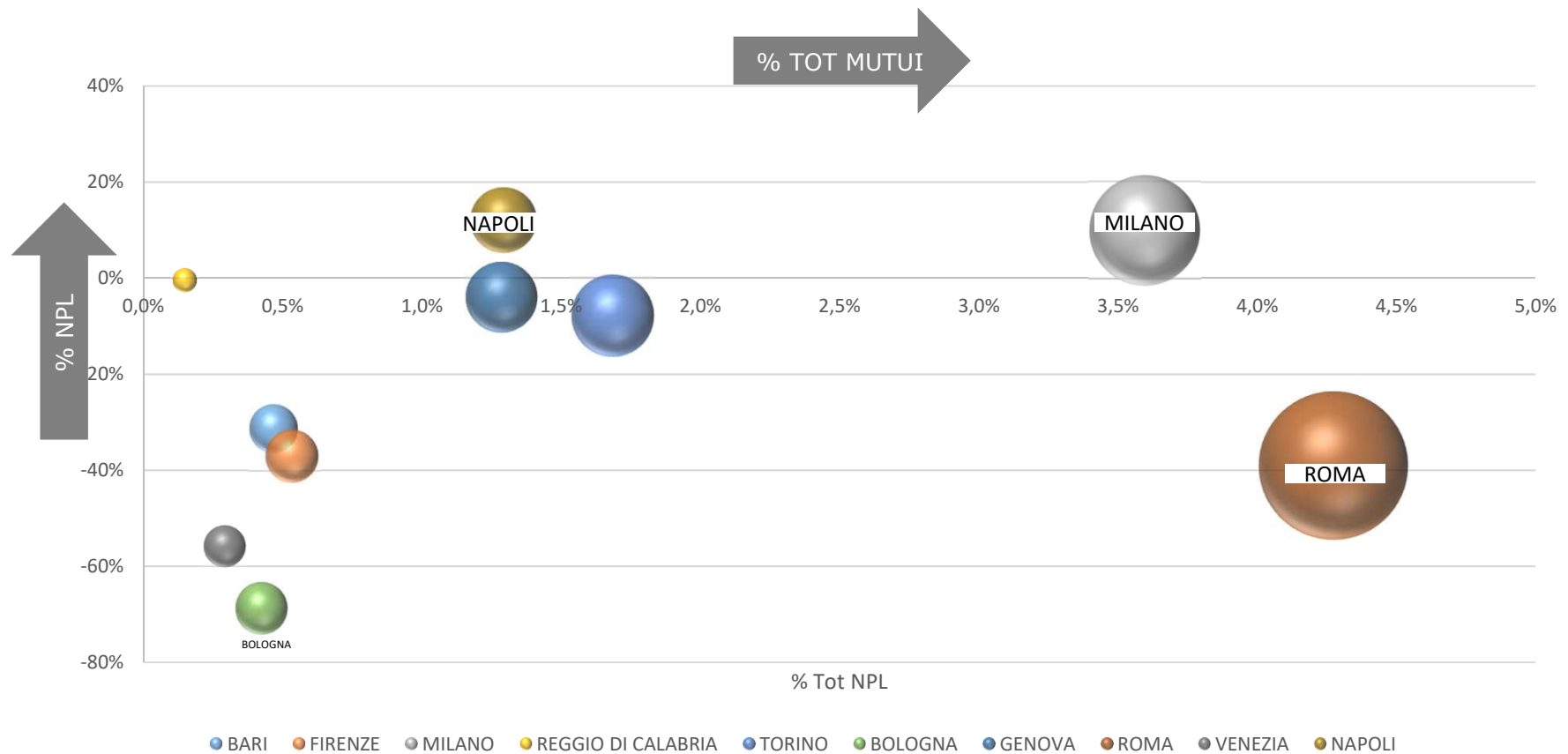
■ Il **52%** dei mutui non performing ha LTV > 80% oggi



CITTA' METROPOLITANE

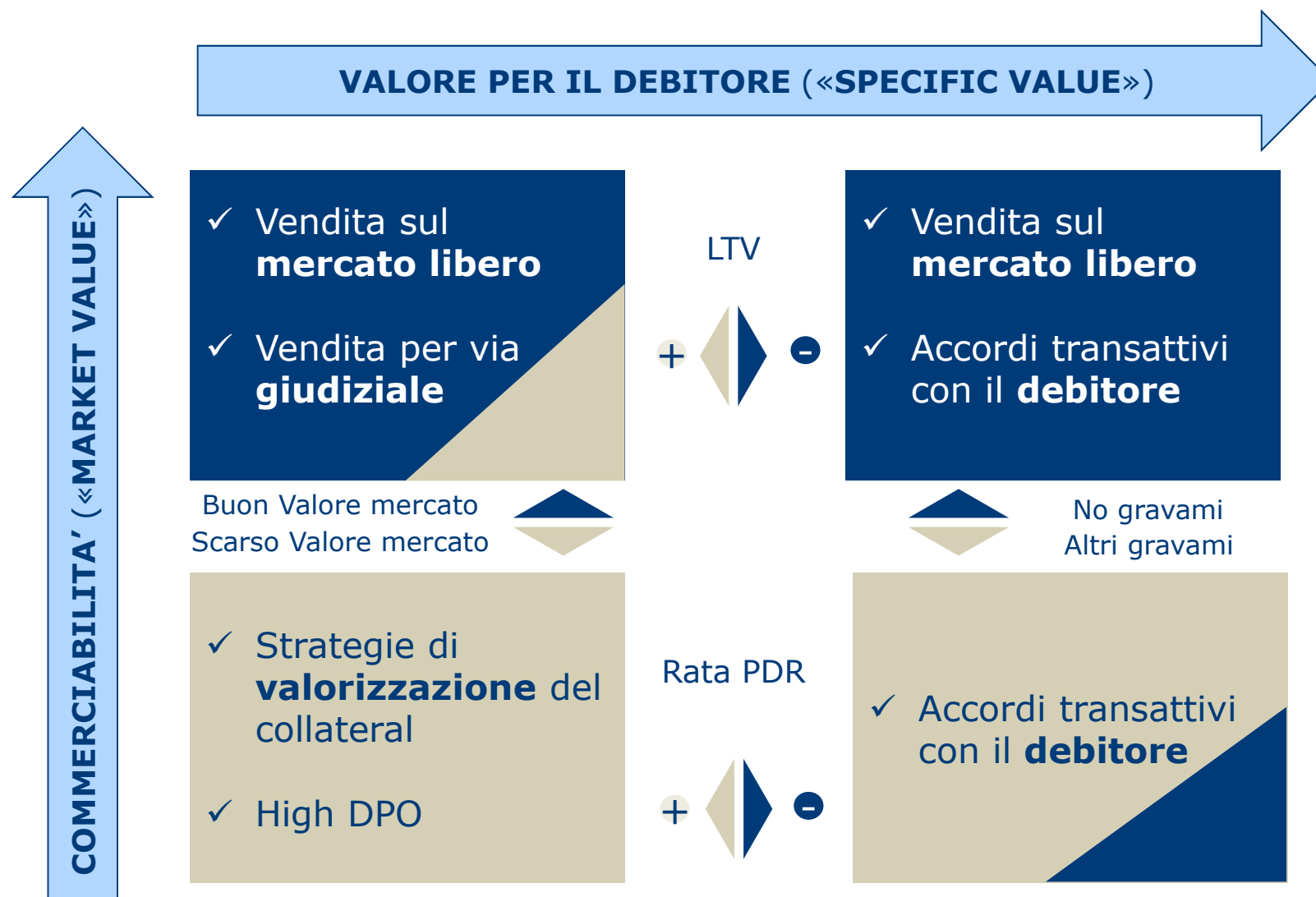
Incidenza Mutui NPL nelle grandi città

- Solo il **16% dei mutui** viene erogato nelle 10 **città metropolitane** d'Italia, e in queste si concentra il **14% dei mutui NPL** totali.



HP SEGMENTAZIONE DEL PORTAFOGLIO

Strategie «preferibili» in ottica NPV



Il Valore di Mercato Aggiornato dei Collateral è strettamente necessario per prendere le giuste decisioni