

Rebus Npl, la soluzione è nella corretta valutazione

 www.requadro.com/rebus-npl-la-soluzione-e-nella-corretta-valutazione

Nicola Arcaini

ottobre 27,
2016

Tra le tante lezioni imparate dalla **crisi dei mutui subprime** una fondamentale riguarda il **rischio** del modello di business delle banche statunitensi, detto di **originate to distribute**, e cioè la pratica di **erogare finanziamenti ipotecari** per poi **rivenderli** sul mercato secondario tramite **cartolarizzazioni** e riacquisto da parte delle agenzie federali, di fatto slegando la qualità del mutuo dal soggetto erogante e spostando il rischio altrove, con conseguente impoverimento degli standard di orinazione dei mutui stessi.

Oggi la tendenza deve essere inversa, cioè di **maggiore responsabilità** dell'originatore sulla performance del mutuo nel **medio e lungo termine** per due ragioni fondamentali:

- un ritorno al modello detto di **originate to hold**, per cui chi ha originato il mutuo lo mantiene in portafoglio nel tempo, assumendosi e mantenendo i relativi rischi,
- un iter normativo e regolamentare arrivato proprio in questi giorni fino al **recepimento** della **direttiva mutui Ue** all'interno della **circolare 285** (per le banche) e della **circolare 288** (per gli intermediari finanziari) di **Banca d'Italia**.

In materia di **valutazione** degli immobili sottostanti le concessione di credito ipotecario, questo nuovo approccio si declina su diversi punti che necessariamente sono priorità attuali delle banche:

- La responsabilità di valutare gli immobili secondo **standard internazionali** affidabili e in maniera **indipendente** dal processo di decisione del credito è saldamente in capo alla banca, anche in caso di outsourcing del processo valutativo. ▢ La Circolare 285 recita "Le banche che incaricano soggetti terzi per la valutazione degli immobili mantengono la capacità di controllo e la responsabilità dell'attività di valutazione degli immobili" (Parte I Titolo IV Capitolo 3 Allegato A Paragrafo 2.2.2.) ed entra in vigore dal 1 novembre 2016. Sarà **responsabilità della banca verificare processi e competenze** delle società di valutazione con le quali lavorano.
- La **sostenibilità del valore di mercato**. Fino a oggi in Italia si è concesso credito sulla base di un valore non superiore al valore di mercato, ma allo stesso tempo è **venuto meno** la convinzione diffusa che il mattone fosse sempre un investimento prudentiale e sicuro. Gli operatori specializzati nel real estate che operano da almeno vent'anni su questo settore sanno bene invece quanto sia fondamentale **conoscere i cicli immobiliari** non solo nazionali ma anche territoriali, locali e settoriali per dare all'istituto di credito non solo un esercizio di determinazione del valore puntuale al momento dell'erogazione (point in time), ma anche una indicazione dell'evoluzione nel tempo (through the cycle), che possa accompagnare il risk management della banca nel monitoraggio costante della rischiosità di portafoglio. Per questo le società di valutazione dovranno mettere a disposizione delle banche nuovi **strumenti di**

rivalutazione periodica delle garanzie, analizzando trend passati e dinamiche attuali, facendo leva su patrimoni informativi pubblici e privati.

- Avere a disposizione anche **valori diversi dal valore di mercato**. Non tutte le ciambelle riescono con buco e per quanto le politiche di origination siano in miglioramento, alcuni mutui andranno in sofferenza. La banca deve poter contare su operatori specializzati che sappiano **fornire tempestivamente valori di vendita forzata** (il più probabile valore di vendita volontaria in tempi brevi) e judicial value (il più probabile valore di aggiudicazione all'asta), nonché servizi sofisticati di gestione del portafoglio Npl.
- Garantire il rispetto non solo della normativa cogente per il settore bancario, ma anche delle **best practice di settore**. Ormai il comparto bancario può contare su un proprio standard applicativo che accoglie le migliori pratiche in ambito valutativo con l'introduzione, nel 2010, delle [Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'Abi](#), aggiornato alla fine del 2015 per riflettere le più recenti disposizioni Europee.

Grazie appunto a questa evoluzione del modello di business e rinnovato contesto normativo, l'auspicio è che ci siano ora basi più solide per il rilancio del comparto dei mutui ipotecari, permettendo a banche di lavorare con operatori specializzati nel real estate per raggiungere un obiettivo comune: costruire un portafoglio di mutui ipotecari con radici solide che possa crescere e maturare nel tempo nel modo più sano e profittevole possibile.

di **Nicola Arcaini**, Head of Loan Services di [Prelios Valuations](#)