

Giustizia civile e Npl: un dialogo che può risolvere il problema?

Sessione V - Il recupero dei NPL: quale futuro,
cosa c'è ancora da fare?

Relatore: Luca Dondi dall'Orologio
Amministratore Delegato Nomisma

1

NPL: DIMENSIONI DEL FENOMENO

2

NPL: CARATTERISTICHE

3

CONGIUNTURA IMMOBILIARE

Prestiti deteriorati (consistenze in milioni di euro; variazione %)

	Sofferenze (mln €)	Altri prestiti deteriorati (mln €)	Totale prestiti deteriorati (mln €)
31/12/2008	42.791	44.281	87.072
31/03/2017	200.710	120.485	321.195
Variazione	+369,0%	+172,1%	+268,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

NPL e garanzie per tipologia di controparte ⁽¹⁾ (valori in miliardi euro e percentuali; dicembre 2016)

	Esposizioni		Garanzie		Tasso di copertura dei crediti non assistiti da garanzia (%)
	Esposizioni lorde	Esposizioni nette	Reali ⁽²⁾	Personalì ⁽²⁾	
Imprese					
Crediti deteriorati verso clientela	243	118	119	46	63,3
<i>di cui: sofferenze</i>	150	54	66	35	77,4
Famiglie consumatrici					
Crediti deteriorati verso clientela	53	30	36	2	66,9
<i>di cui: sofferenze</i>	35	16	24	1	77,7
Totale settori ⁽³⁾					
Crediti deteriorati verso clientela	312	156	160	49	62,8
<i>di cui: sofferenze</i>	191	72	92	36	77,3

(1) I dati sono tratti dai bilanci non consolidati, che non includono i prestiti erogati dalle società finanziarie appartenenti a gruppi bancari e dalle controllate estere. Dati provvisori. – (2) L'importo corrisponde all'ammontare dell'esposizione lorda coperto da una garanzia (reale o personale). – (3) Comprende anche i settori "Amministrazioni pubbliche", "Società finanziarie e assicurative", "Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie" e "Unità non classificabili e non classificate".

Fonte: Banca d'Italia, Rapporto sulla stabilità finanziaria, Numero 1/2017, Aprile

Distribuzione NPL per localizzazione
(incidenza su totale Crediti)

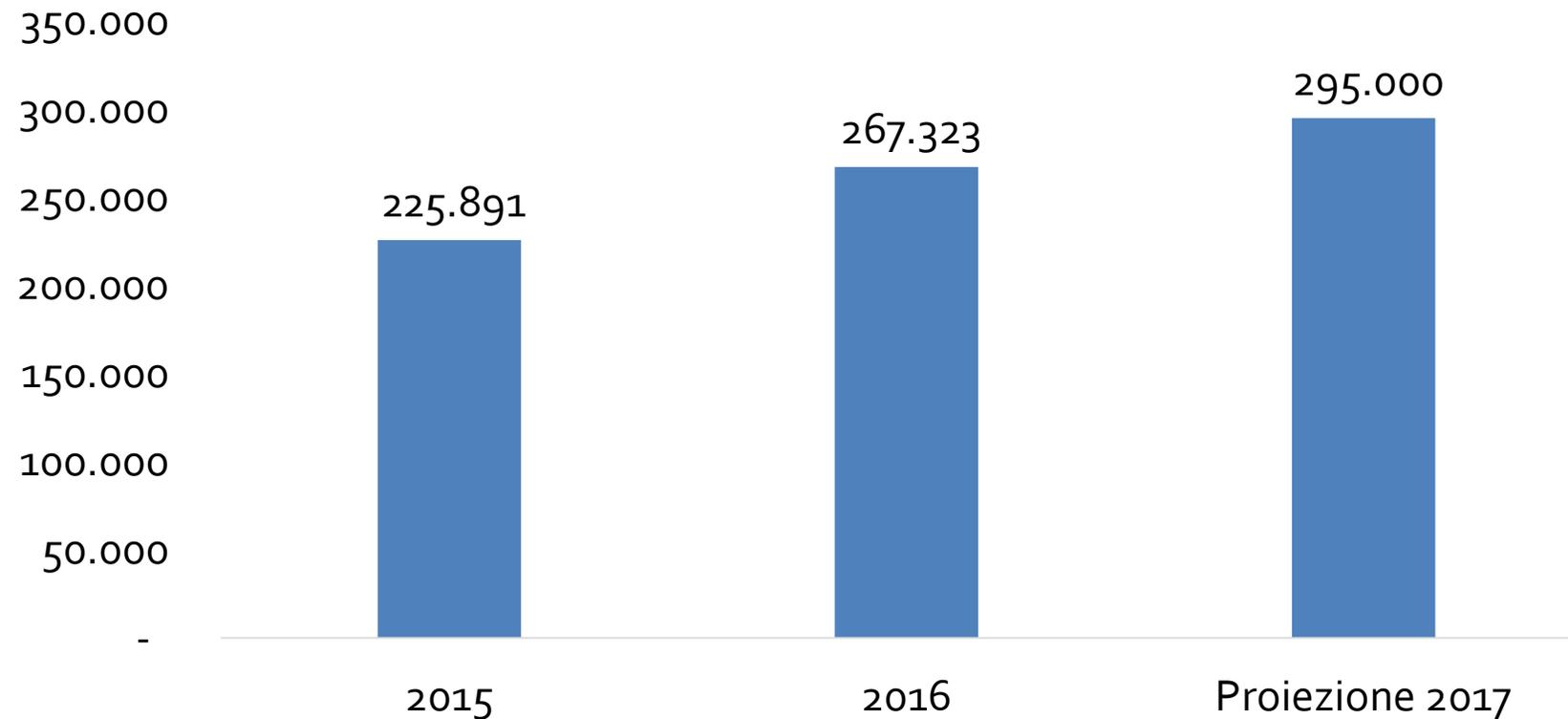
	Sofferenze	Incidenza
Italia	200,7	11,1%
Nord Ovest	59,0	10,0%
Nord Est	45,5	12,1%
Centro	50,5	8,9%
Sud	30,2	16,0%
Isole	15,4	16,9%

Distribuzione NPL per classi di grandezza
(incidenza su totale Sofferenze)

	Sofferenze	Incidenza
da 250 a 30.000	5,71	3,1%
da 30.000 a 75.000	7,13	3,8%
da 75.000 a 125.000	8,89	4,8%
da 125.000 a 250.000	19,27	10,3%
da 250.000 a 500.000	14,97	8,0%
da 500.000 a 1.000.000	16,05	8,6%
da 1.000.000 a 2.500.000	26,73	14,3%
da 2.500.000 a 5.000.000	22,78	12,2%
da 5.000.000 a 25.000.000	42,11	22,6%
oltre 25.000.000	22,83	12,2%

Fonte: elaborazione e stime Nomisma su dati Banca d'Italia

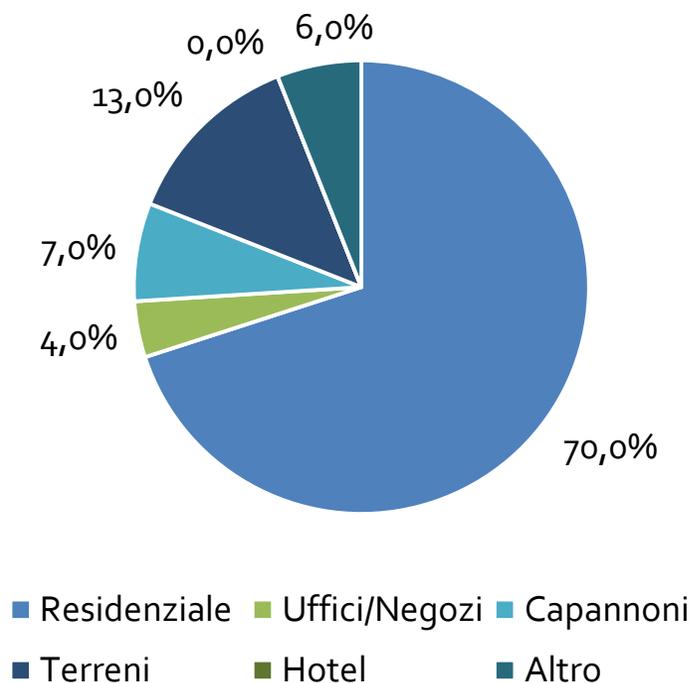
Numero di aste immobiliari in Italia



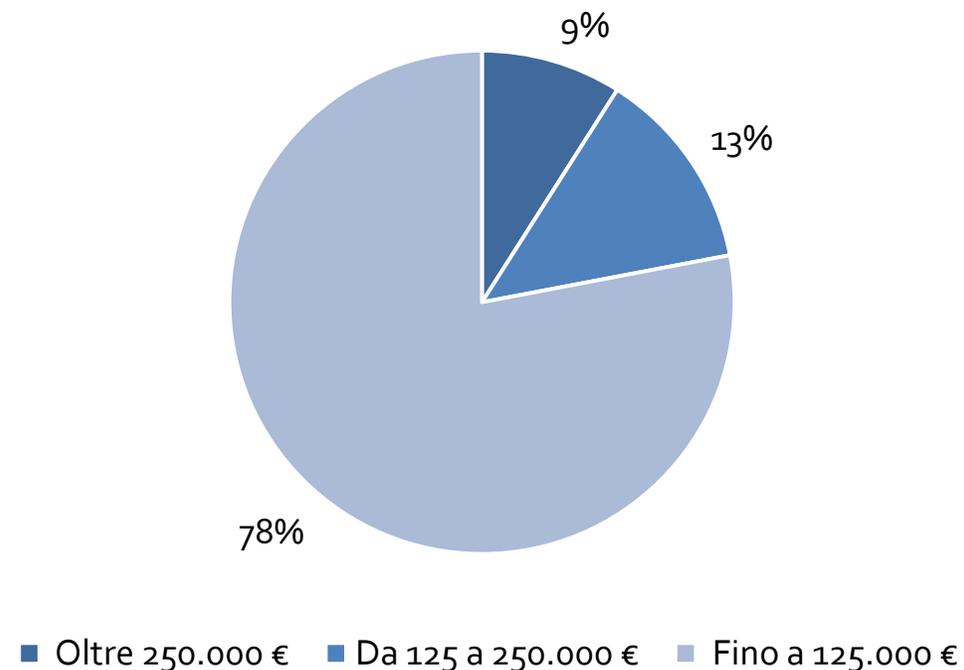
Fonte: Astasy

Le aste immobiliari

Numero di aste immobiliari per tipologia
(2016)



Aste immobiliari per classe di valore
nominale dei beni posti a garanzia (2016)



Fonte: Astasy

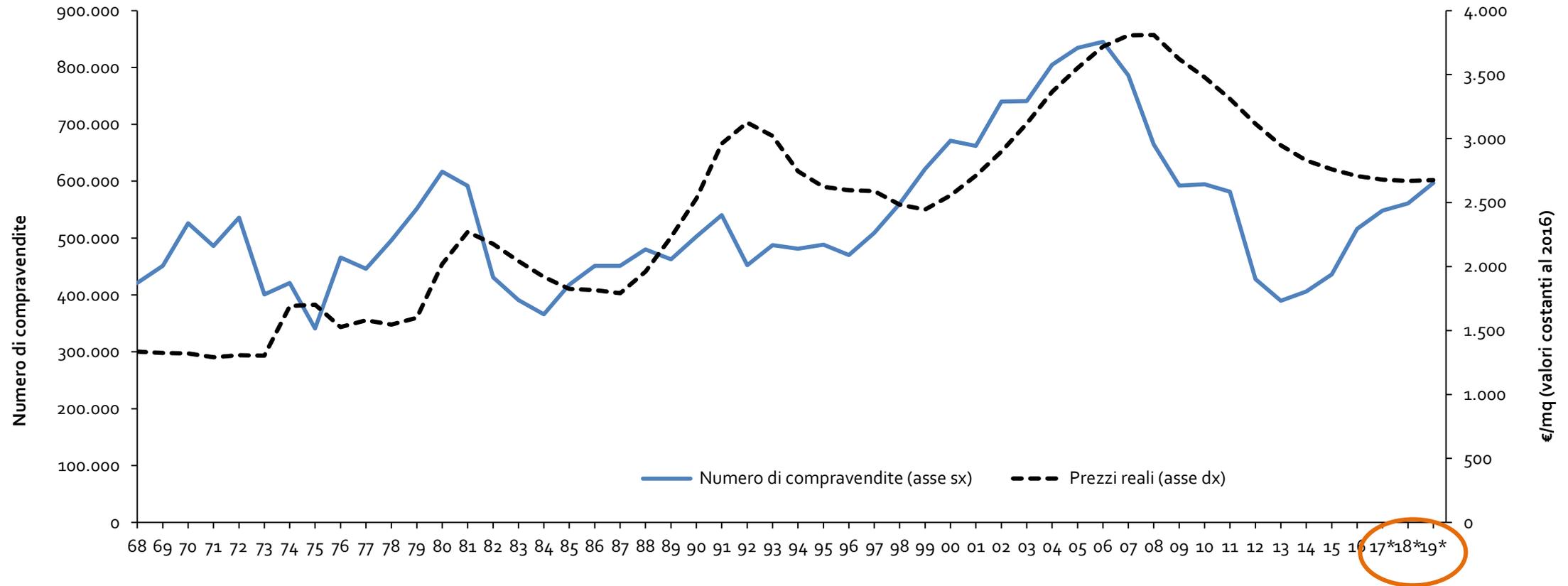
Valori a perdere

NPL (sofferenze)	201
NPL coverage ratio	62
Accantonamenti	125
Sofferenze nette	76
Sofferenze garantite	128
Sofferenze garantite da immobili	92
Sofferenze nette garantite da immobili	46
FV garanzie immobiliari su esposizioni deteriorate	173
Sconto implicito	73,4%

Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni in Italia (numero di compravendite; euro al mq)



TAVOLO di STUDIO
sulle ESECUZIONI ITALIANE

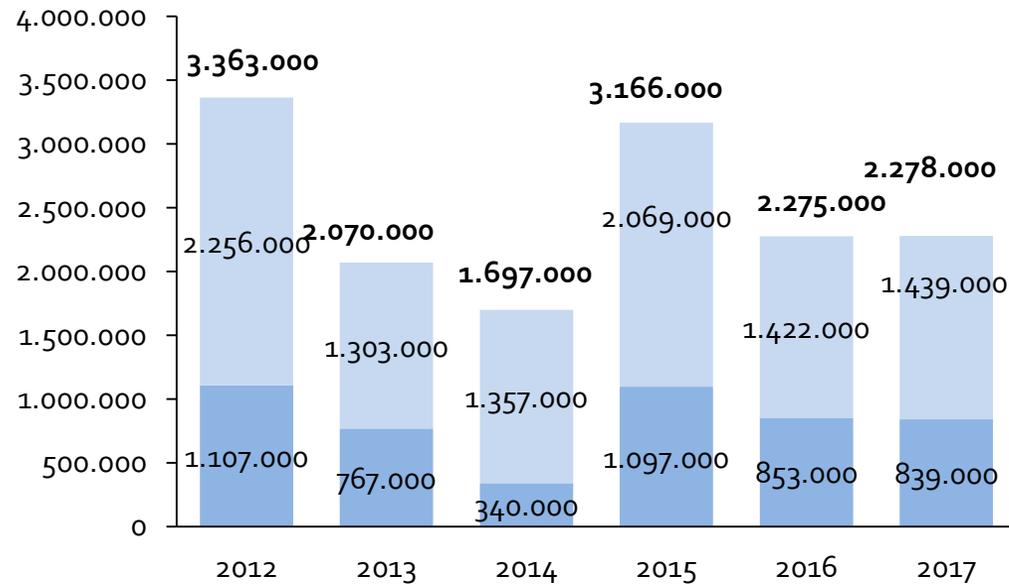


* Previsioni

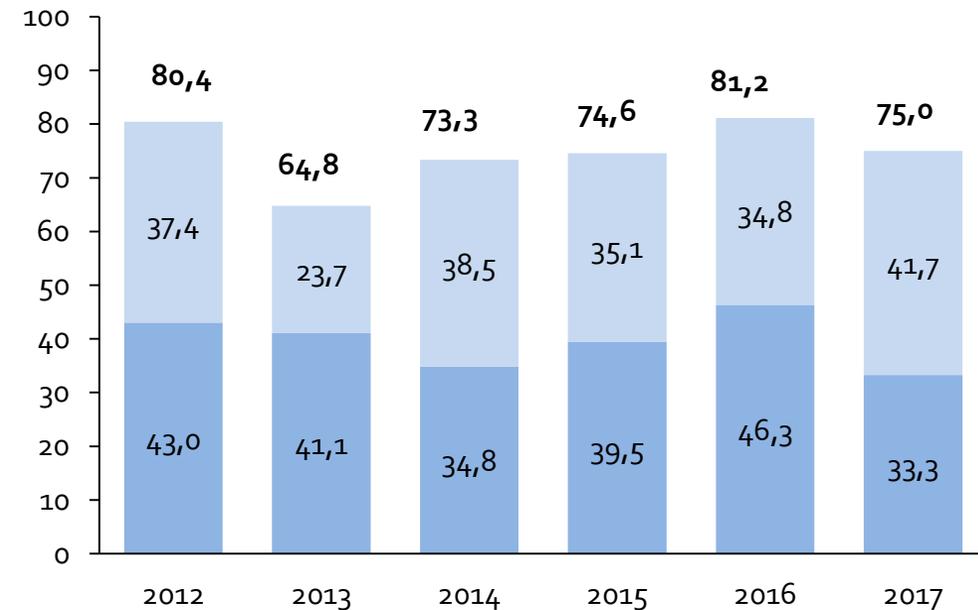
Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

Intenzioni di acquisto e di mutuo da parte delle famiglie

Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi - Numero di famiglie



Quota di famiglie che intendono accendere un mutuo nei prossimi 12 mesi (% sul totale delle intenzioni di acquisto)

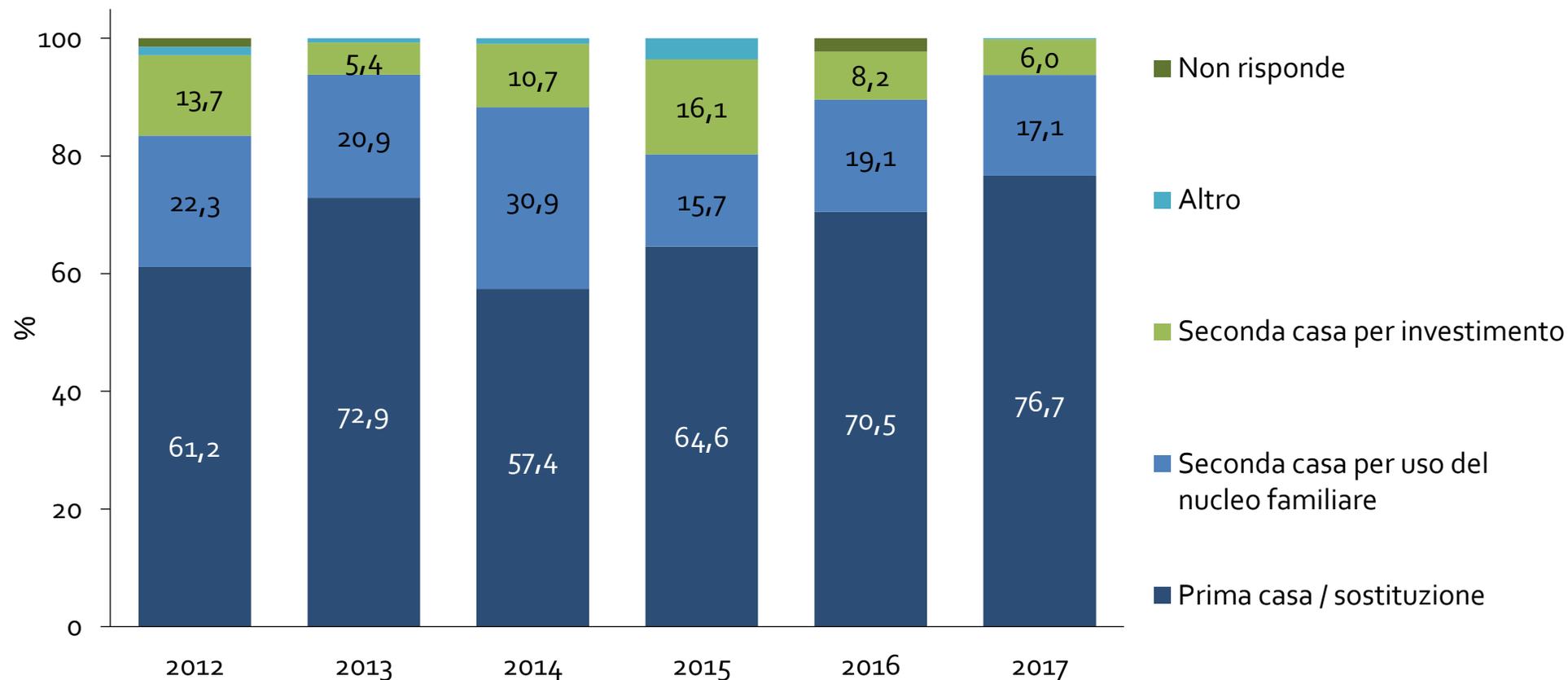


■ Sì, ci attiveremo nei prossimi mesi ■ Sì, ci stiamo già muovendo

■ Probabilmente sì ■ Sicuramente sì

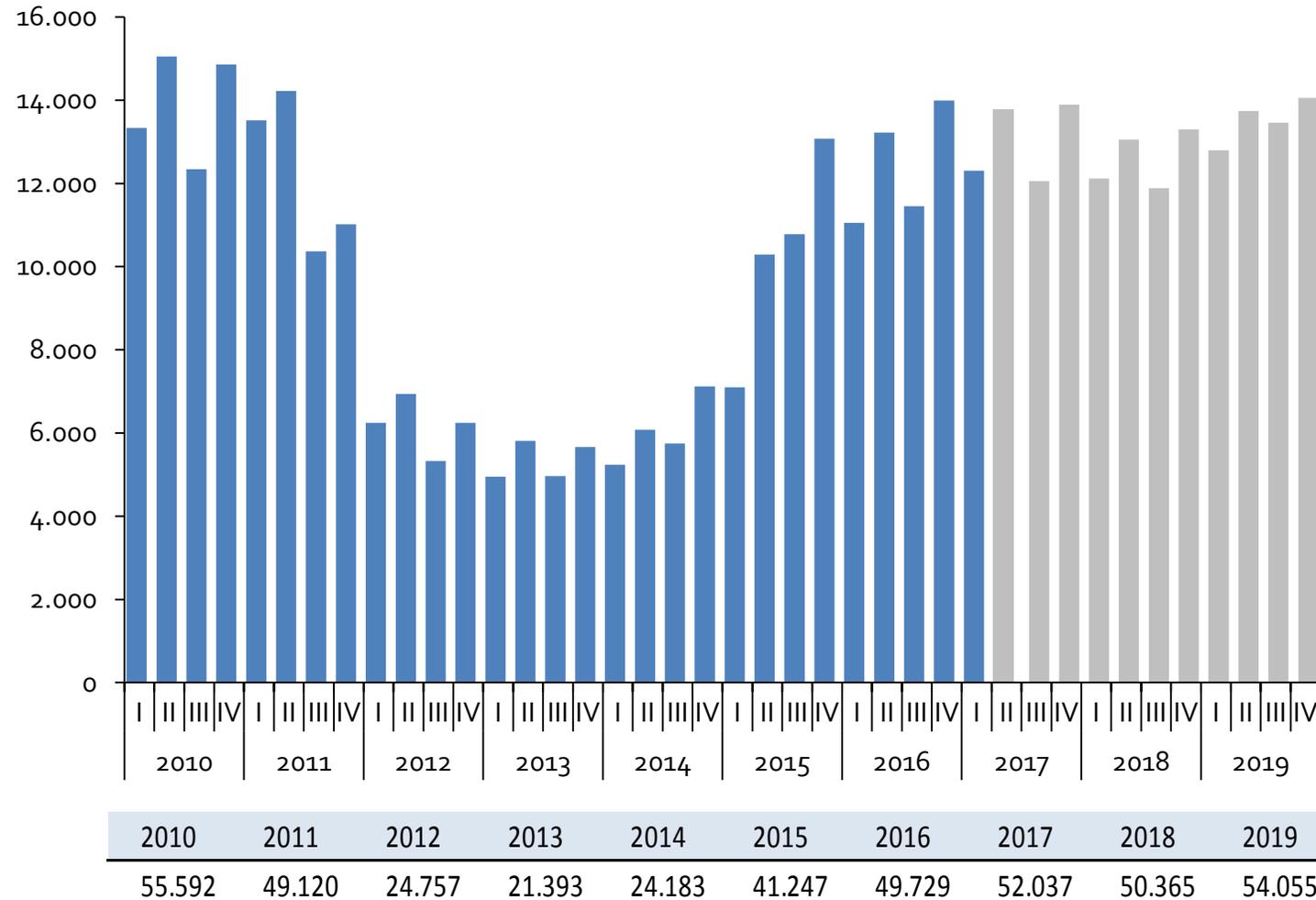
Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

Motivazioni di chi ha intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

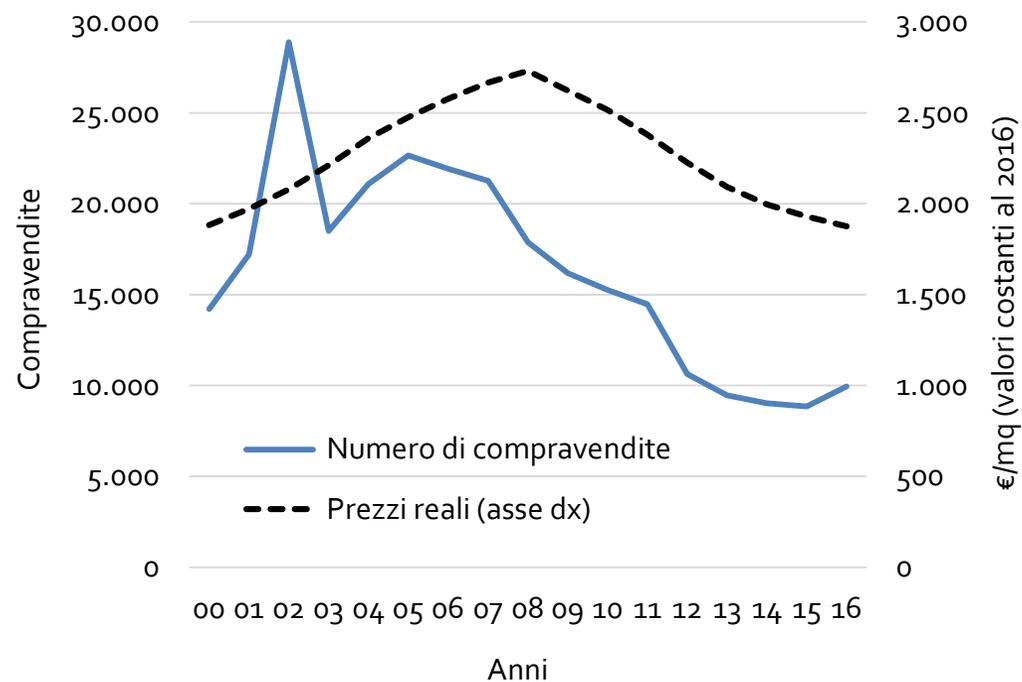
Previsioni erogazioni mutui alle famiglie per acquisto abitazioni (dati trimestrali e dati annuali; milioni di euro)



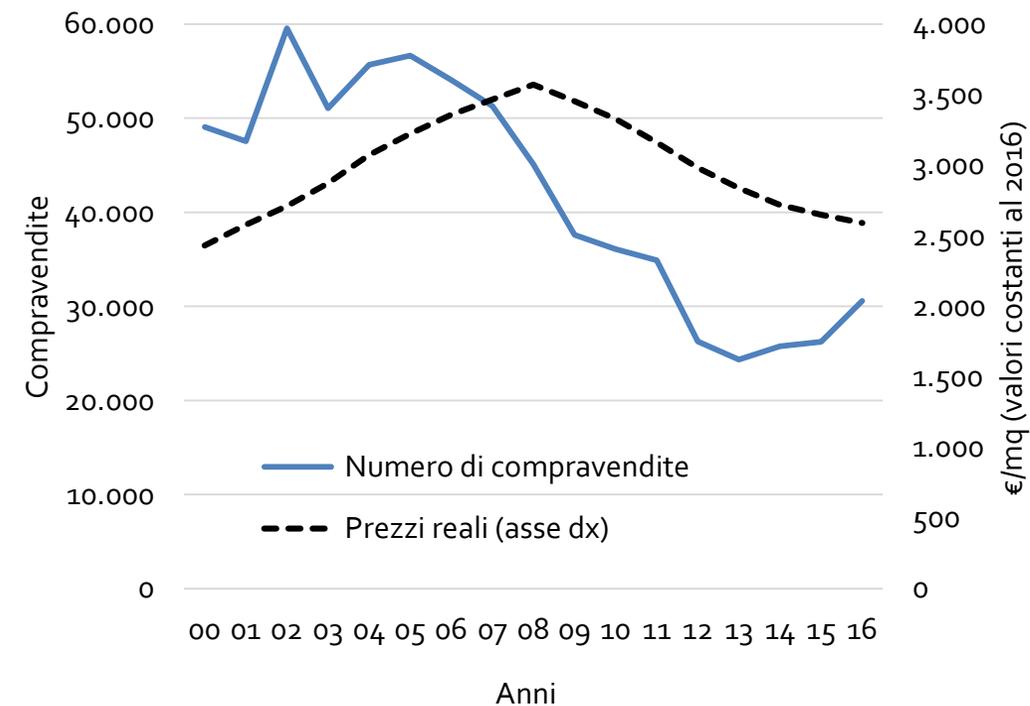
Fonte: Banca d'Italia per i dati consuntivi; stima Nomisma per il secondo trimestre 2017; previsioni Nomisma dal terzo trimestre 2017

13 grandi città – Evoluzione dei prezzi di uffici e negozi (variazioni % annuali dei prezzi)

UFFICI

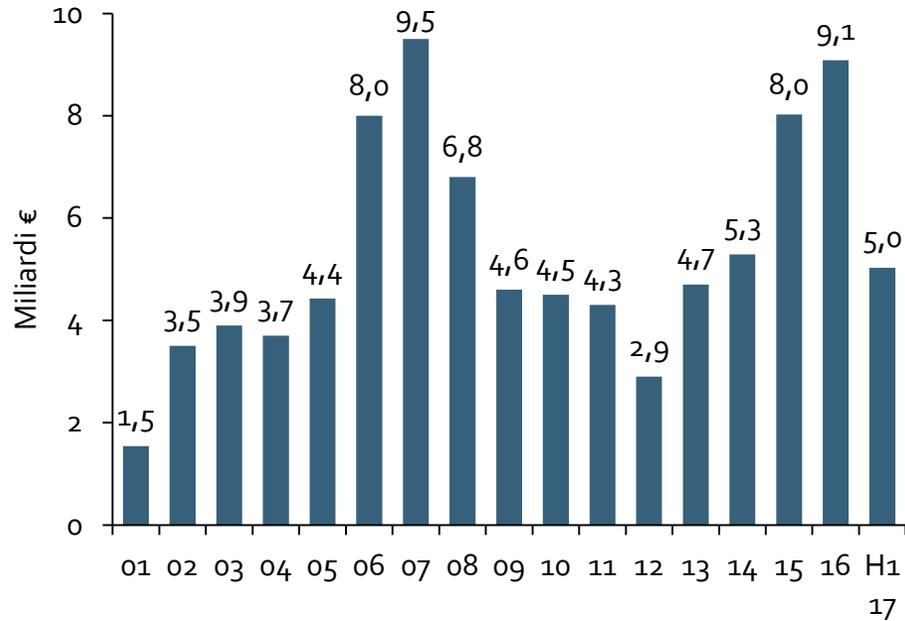


NEGOZI



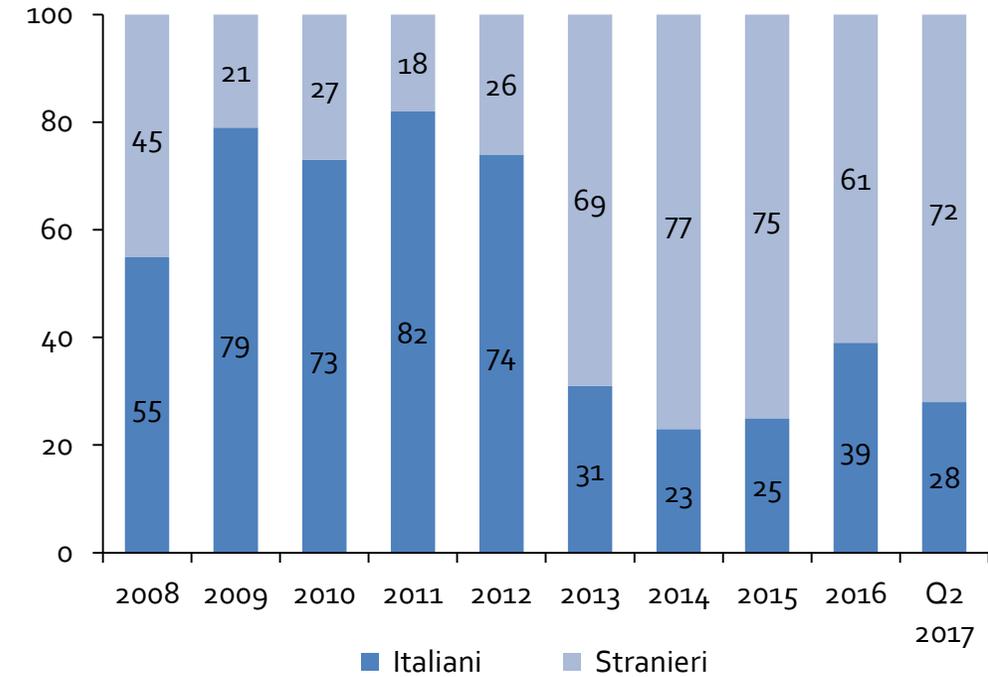
Fonte: Nomisma

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate
(miliardi di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

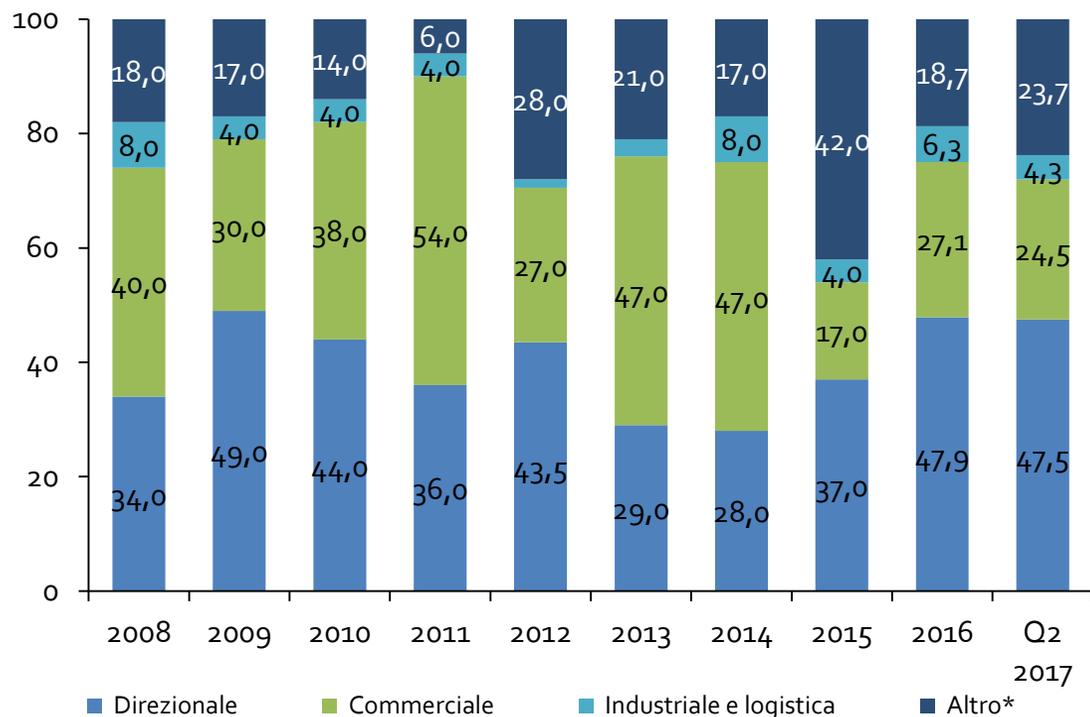
Italia – Investimenti corporate per origine
dell'investitore (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

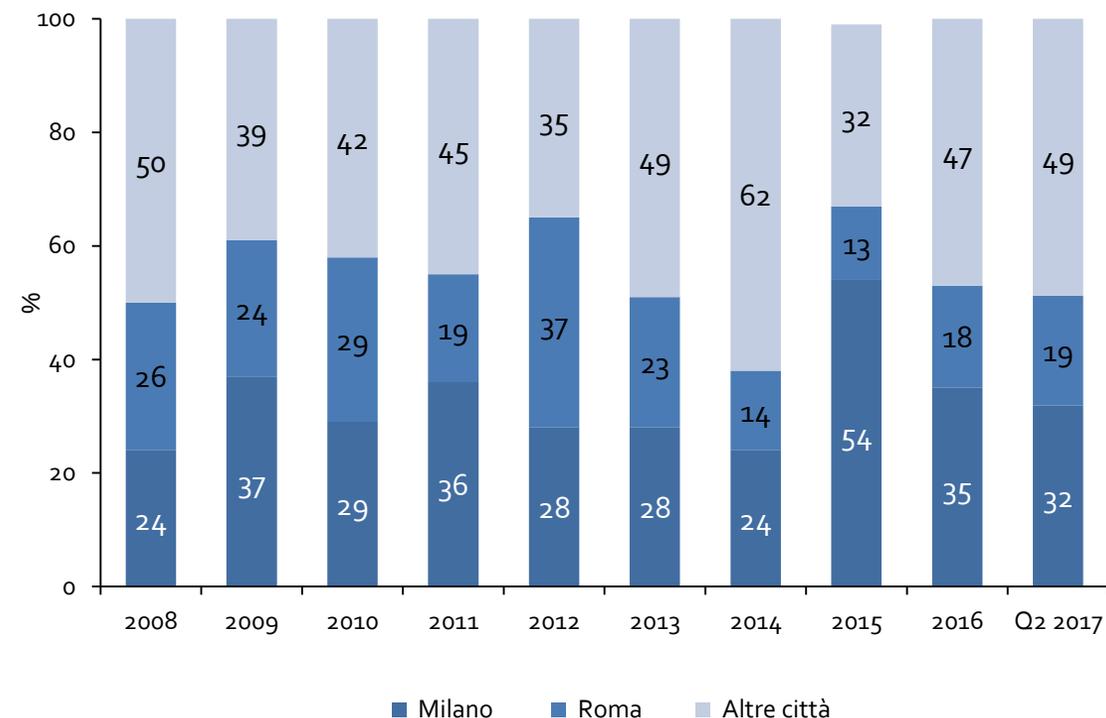
Il mercato corporate

Italia – Investimenti corporate per tipologia
(% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

Italia – Investimenti corporate per località
(% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

1

SITUAZIONE PROCEDURA E CONDIZIONI CESPITE

2

VALORE

3

CONTESTO

Situazione procedura e condizioni cespite

DECRETO INGIUNTIVO E PRECETTO

- Immobile occupato o non occupato dal debitore
- Esistenza di particolari vincoli, entità oneri di ripristino
- Tempi medi del Tribunale e della procedura

ISTANZA DI VENDITA

- Esistenza di elementi ostativi allo svolgimento delle aste
- Eventuali danni all'immobile (probabilmente causati dall'occupante)

DEPOSITO CTU

- Eventuale presenza di abusi commessi sull'immobile

AVVISO DI VENDITA

- Difficoltà di accesso all'immobile (indisponibilità del custode o presenza del debitore)



City Score Card

3 Categorie di Confronto



7 Cluster



600 Indicatori strutturali e congiunturali

16 Domini

Benchmarking mirato

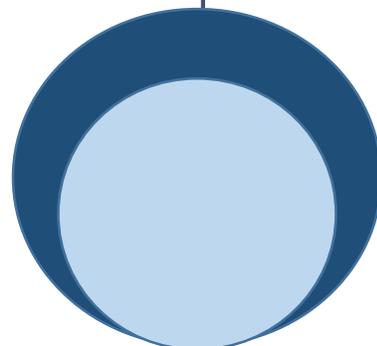
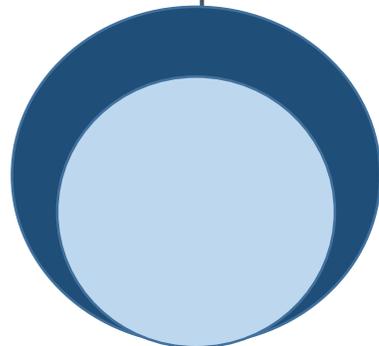
Indice di bilanciamento 6,0

Aree di eccellenza

- Credito
- Popolazione
- Imprese
- Istruzione

Aree di miglioramento

- Infrastrutture e servizi
- Finanziamenti medi
- Livello dei servizi offerti
- Bilanci comunali



Indice di bilanciamento 2,7

Aree di eccellenza

- Credito
- Popolazione
- Mercato immobiliare
- Finanziamenti medi

Aree di miglioramento

- Bilanci comunali
- Ambiente
- Livello dei servizi offerti
- Mercato del lavoro

- Bilanci Comunali
- Credito
- Fiscalità
- Mercato Immobiliare
- Imprese
- Mercato del Lavoro



- Bilanci Comunali
- Credito
- Fiscalità
- Mercato Immobiliare
- Imprese
- Mercato del Lavoro

Indice del CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

1

OBIETTIVO: stimare la **rischiosità/appetibilità** di un asset immobiliare legata alla valutazione delle dotazioni di servizi, alle caratteristiche della popolazione residente, all'attrattività della zona

Indice di contesto
Dell'**immobile**

2

Strumento informativo per un **primo screening** di valutazione delle posizione di un portafoglio di NPLs

Indice per la
valutazione
di **NPLs
immobiliari**

3

Strumento di supporto per asset mangement e politiche creditizie

Indice di
valutazione
delle
**potenzialità
del mercato
immobiliare**

COMUNE

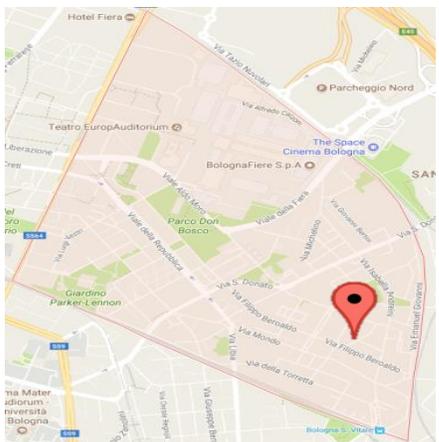


ESEMPIO

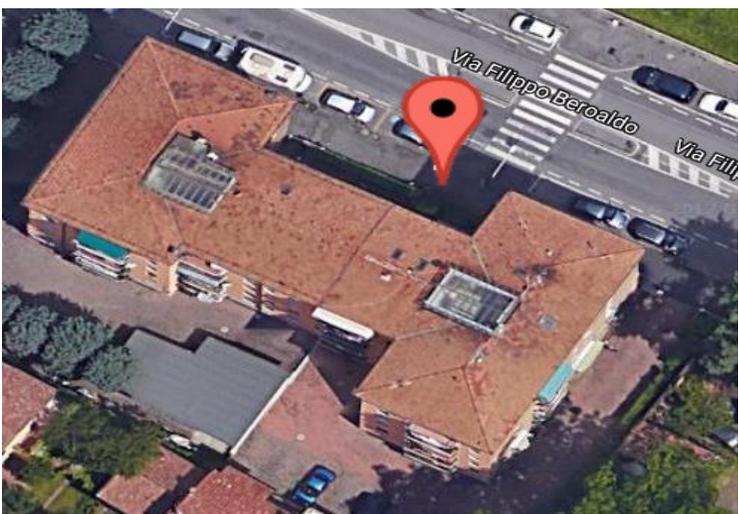
CONTESTO SOCIALE, ECONOMICO, POLITICO E ISTITUZIONALE

OVERALL SCORE (dato comunale)	68.7
CONDIZIONI SOCIO-ECO	56.9
INFRASTRUTTURE E SERVIZI	71.4
SICUREZZA	63.4
MERCATO IMMOBILIARE	59.2
ECONOMIA	67.8

QUARTIERE



MICROZONA



ZONA DI UBICAZIONE

Grandi aree urbane (Città Metropolitana)

UBICAZIONE TERRITORIALE

Zona urbana

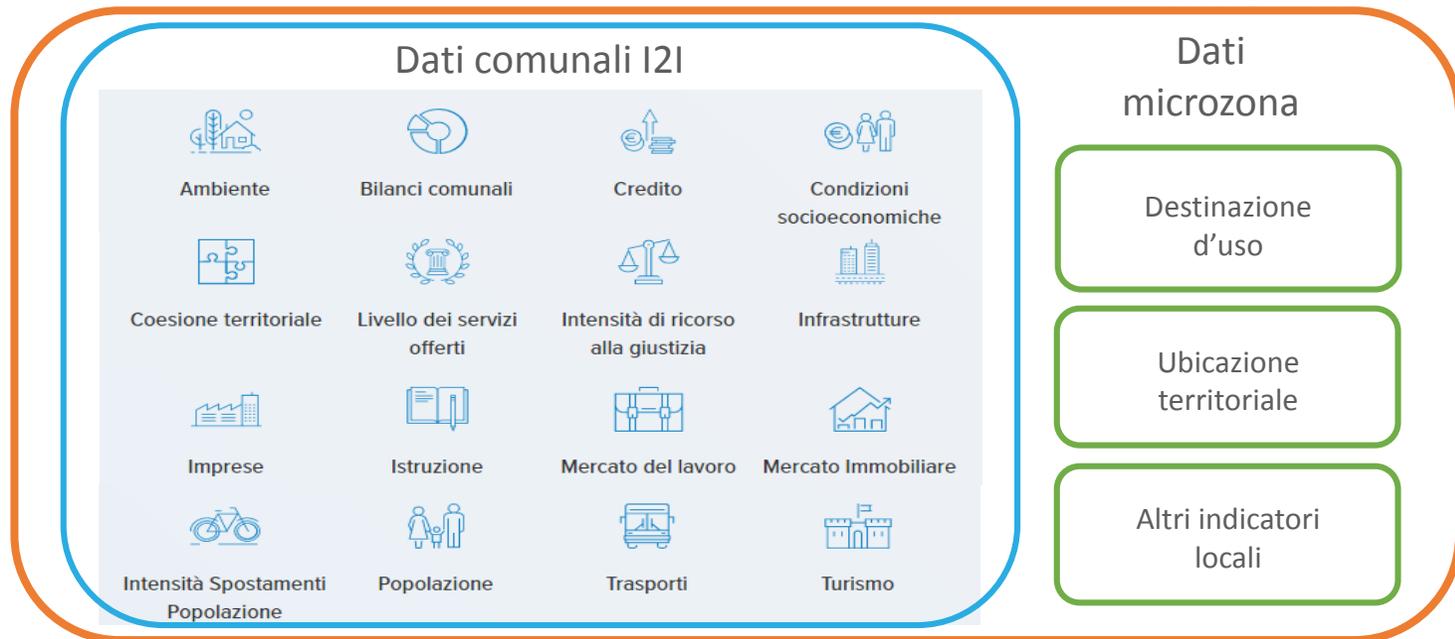
OVERALL SCORE (dato comunale)	68.7
CONTEXT SCORE (dato per microzona)	65.9
FASCIA DI RISCHIOSITÀ immobiliare	3

(*) dati da considerarsi a livello esemplificativo

Esempio 1

Stima della rischiosità immobiliare

COMUNE X

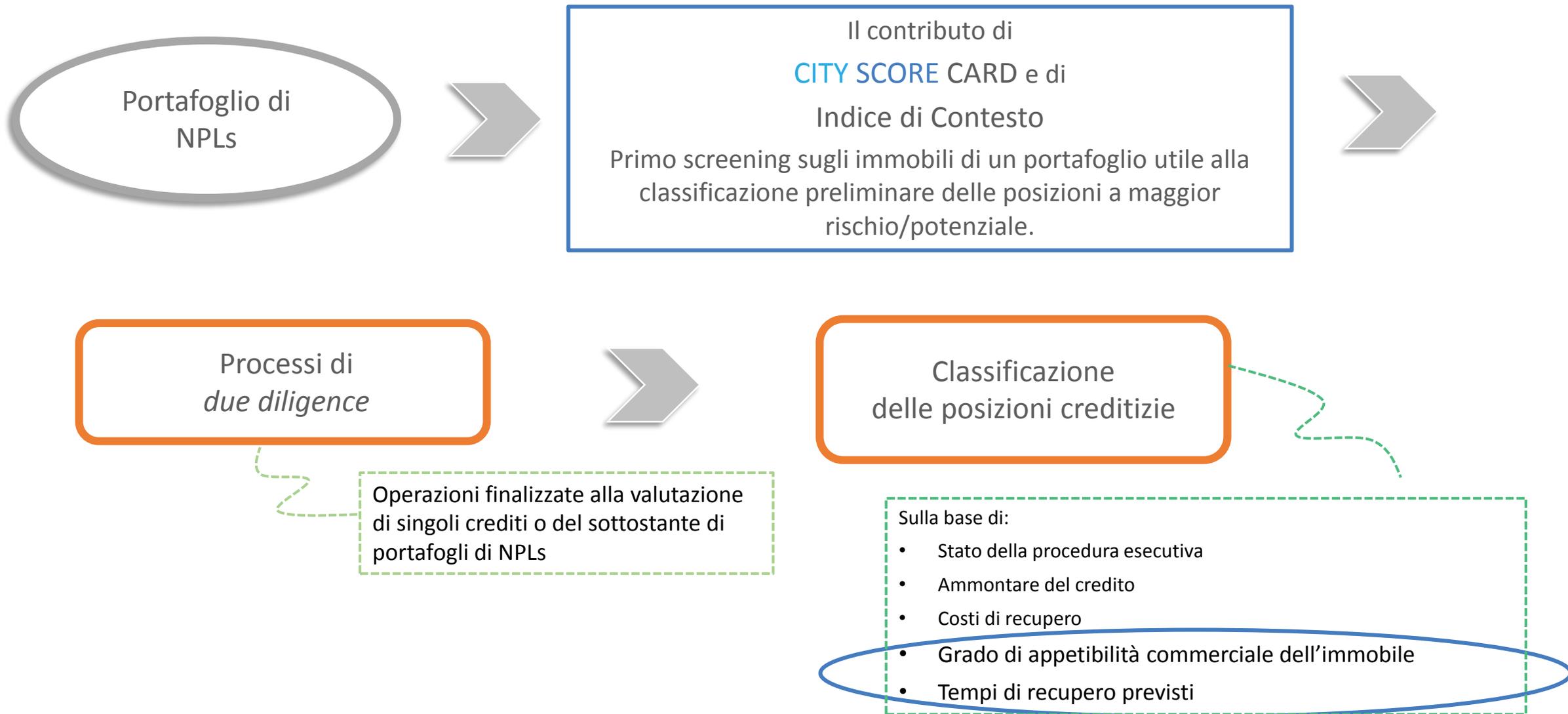


IMMOBILE	DESTINAZIONE D'USO	NOMISMA I2I SCORE (dato comunale)	CONTEXT SCORE (dato per microzona)
A	Residenziale	62,6	47,9
B	Commerciale	62,6	56,7
C	Industriale	62,6	72,1

ESEMPIO

Esempio 2

Supporto nella valutazione di NPLs immobiliari



Per saperne di più:

www.osservatoriot6.it



ASSOCIAZIONE T.S.E.I.
TAVOLO DI STUDIO SULLE ESECUZIONI ITALIANE [T6]
Via Melchiorre Gioia, 82 – 20125 Milano
CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963
segreteria@osservatoriot6.it