



BANCA CENTRALE EUROPEA

VIGILANZA BANCARIA

## Modulo per la presentazione dei commenti

Consultazione sul progetto di linee guida della BCE per le banche sui crediti deteriorati (NPL)

Organismo/società

### Persona di riferimento

Sig./Sig.ra

Sig./Sig.ra

Nome

Simone

Cognome

Luchini

Indirizzo e-mail

simone@luchini.eu

Telefono

Contrassegnare la casella se non si desidera che i propri dati personali siano pubblicati.

## Modulo per la presentazione dei commenti

### Consultazione sul progetto di linee guida della BCE per le banche sui crediti deteriorati (NPL)

Si prega di inserire tutte le osservazioni in questo elenco, adottando i seguenti accorgimenti:

- ogni commento deve avere per oggetto un solo tema
- ove opportuno indicare articolo/capitolo/paragrafo pertinente
- per ogni commento precisare se si tratta di una proposta di modifica, chiarimento o soppressione

Scadenza: 15 November 2016

ID	Capitolo	Sezione	Pagina	Tipo di commento	Commento dettagliato	Illustrare brevemente i motivi per i quali il commento formulato debba essere preso in considerazione	Nome dell'autore del commento
1	3 - Gov	5.4	32-33	Chiarimento	Data la potenziale concentrazione di finanziamenti in certe aree e le forti differenze locali in termini di tempistiche dei tribunali, è necessario che ogni banca utilizzi sia dei dati storici relativi all'andamento dei propri finanziamenti, ma allo stesso tempo utilizzi come benchmark delle statistiche omogenee derivanti dalla media di tutte le procedure giacenti presso quel tribunale relative a tutte le cause pendenti e non solo a quelle di pertinenza della banca (quindi, diversa tipologia di bene immobile, diversa modalità di liquidazione - fallimento/esecuzione individuale, diverso importo di credito) così da non fornire un utile termine di confronto per eventualmente migliorare la performance di recupero visti i dati relativi ad altre banche presso lo stesso tribunale	una serie storica relativa ad un certo tipo di finanziamenti può essere viziata dalle caratteristiche dei crediti erogati e potrebbe non essere indicativa né utilizzabile per predire eventi futuri in caso di modifiche al tessuto sociale, alla tipologia di crediti, alle variabili macroeconomiche della zona	Luchini, Simone
2	4 - Forb	3	43	Chiarimento	"Parameters used in the calculation, such as...[...] and liquidation cost should be based on observed empirical data". Sarebbe meglio che, oltre ai dati empirici riscontrati dalla singola banca relativamente alla propria serie storica, si utilizzasse anche un benchmark di mercato relativo ai tempi e costi di liquidazioni derivanti anche da altre esperienze, che potrebbero anche essere migliori, e soprattutto più aggiornate e complete	Vedi sopra	Luchini, Simone
3	6 - Prov	3.2	76	Chiarimento	tra i fattori istituzionali da considerare come variabili macro-economiche si accenna alla durata dei tempi dei tribunali. Questo argomento è decisamente importante e sarebbe utile che tutte le banche potessero disporre della medesima banca dati ufficiale, aggiornata almeno ogni sei mesi (i giudici possono variare nel numero, e giudici diversi possono avere approcci diversi, e pertanto i tempi dei tribunali possono variare continuamente), da poter utilizzare per stimare con la migliore approssimazione il tempo di recupero del credito per le vie giudiziarie	Il commento vuole essere un incentivo alla creazione di una pubblica banca dati dei tempi delle procedure esecutive individuali e concorsuali, costantemente aggiornato, gratuito, e disponibile per tutti gli interessati, con dati derivanti direttamente dal Ministero di Giustizia	Luchini, Simone
4	6 - Prov	7.2	83	Chiarimento	a sostegno delle tesi di cui sopra, si parla anche qui di "common sources of information and uniform definitions of the concepts...". Per questo ribadiamo che i dati sulle tempistiche del recupero giudiziale (in particolare, la durata delle procedure esecutive e concorsuali) dovrebbero essere quelli univoci e completi del Ministero di Giustizia o altra fonte altrettanto ufficiale, autorevole e completa		Luchini, Simone
5	7 - Coll	2.4	88	Modifica	tra i requisiti richiesti al valutatore degli immobili a garanzia di esposizioni deteriorate è fondamentale che il soggetto chiamato a redigere la perizia nel momento del default, o comunque successivamente all'erogazione, non sia lo stesso professionista, né appartenga alla stessa società di valutazione che ha redatto la perizia utilizzata dalla banca per accordare il finanziamento. Per questo è importante che la prima perizia sia sempre allegata ai documenti o comunque sia indicato il nome del perito e/o la sua società di appartenenza.	Difficilmente il perito, anche a fronte di mutati cambiamenti di mercato, ammetterà un eventuale errore di valutazione o comunque smentirà una sua perizia precedente o quella di un suo collega di azienda, pertanto si ritiene che la cosa migliore sia imporre che la perizia successiva a quella dell'erogazione sia redatta da persona diversa	Luchini, Simone
6	7 - Coll	4.3	91	Chiarimento	qua in effetti si rafforza il concetto espresso nei miei chiarimenti precedenti, perché si parla di "underlying national legal framework" che incide sulle alle "time-to-sale" considerations. La tempistica per tribunale non può essere quella riferita ad ogni singolo istituto, ma deve essere un valore medio di tutte le procedure iscritte, a cui eventualmente il singolo istituto può fare riferimento per migliorare le proprie strategie confrontando i dati interni con quelli di sistema		Luchini, Simone
7	7 - Coll	4.3	92	Modifica	A minimum discount of 10% should be applied if the collateral is sold by auction. Questo valore potrebbe non essere sufficiente in caso di immobili abusati, occupati abusivamente, in periferia, in cattivo stato manutentivo, e potrebbe essere troppo alto per immobili di opposte caratteristiche che vengono talvolta venduti anche con rilanci sul prezzo base d'asta fino addirittura (in certi casi, peraltro rari) a superare la valutazione del perito. Il criterio di sconto dovrebbe essere basato su algoritmi più complessi che tengano in considerazione una serie di parametri (a scelta della banca) che però devono essere chiari, condivisi, dimostrabili ed applicati con coerenza a tutte le situazioni che abbiano simili caratteristiche	Quando un bene immobile viene venduto all'asta subisce già una decurtazione sul prezzo prima ancora del primo esperimento di vendita. Raramente poi viene venduto alla prima gara, pertanto subisce successivamente un ulteriore sconto sul prezzo. Senza contare che con la nuova normativa è possibile effettuare offerte al ribasso fino al 25% del prezzo base d'asta. Pertanto, applicare una scontistica "a tavolino", uguale per tutti, del 10% è abbastanza inutile e non produce alcun effetto pratico	Luchini, Simone
8	7 - Coll	4.3	92	Modifica	"All banks are expected to develop their own liquidation and market price... [...] based on observed empirical evidence. [...]". L'esperienza di ogni singola banca è troppo limitante per essere usata come indicatore per giungere ad un nuovo valore di mercato, ma si devono tenere in considerazione i valori medi del mercato di riferimento, segmentato all'occorrenza (per tipologia di asset, per tribunale, per dimensione del bene e valore del credito, per condizioni esterne di mercato, etc.).		Luchini, Simone

9	7 - Coll	4.3	93	Chiarimento	"Determine the assumed time of disposal taking into account current and expected market conditions as well as the underlying national legal framework regarding the disposal of mortgaged properties". Si confermano le considerazioni sopra esposte relativamente alla necessità di poter contare su dati "universali" che indichino il "time of disposal" non tanto a livello di singola banca, e quindi basandosi su serie storiche ed esperienza, ma considerando i valori di tutto il sistema.		Luchini, Simone
10	Annex - 2	18	102	Modifica	potrebbe essere utile in questa ipotetica segmentazione del portafoglio inserire anche le tempistiche del tribunale di riferimento ed i costi relativi ad una esecuzione individuale (dato che stiamo parlando di posizioni debitorie di persone fisiche)		Luchini, Simone
11	Annex - 2	13(b)	102	Modifica	la categoria "building" potrebbe più proficuamente essere divisa in "residential", con all'interno la sottocategoria "stand-alone building" e "apartment/flat", e "commercial" con all'interno alcune sottocategorie tra cui "shop/retail", "office", "industrial", "storage", "outlet/shopping mall", etc.		Luchini, Simone
12	Annex - 3		104	Chiarimento	sotto alla voce "legal activity" si apprezza il valore "average length of legal procedures recently closed", ma ovviamente tale valore, essendo un benchmark, dovrebbe fare riferimento ai tempi medi dei tribunali per tutte le procedure iscritte e non ai valori registrati dalla singola banca		Luchini, Simone