



## **PRELIOS Valuations & e-Services**

La gestione dei dati e la mitigazione del rischio di credito

Piercarlo Rolando - 26 novembre 2015



Gli operatori professionali come Prelios Valuations sono in grado di prestare un panel di servizi, con i quali possono assistere e supportare le Banche dalle fasi propedeutiche alla concessione del finanziamento ed alla **gestione dei propri portafogli crediti**.

**Decine di migliaia di valutazioni** eseguite ogni anno da Prelios Valuations, costituiscono un **bagaglio di dati e di conoscenze** che devono diventare **patrimonio comune con gli istituti bancari** che le hanno originate.

## Quadro di riferimento

---



- corretta **valutazione** degli immobili
- requisiti dei **soggetti abilitati** alla valutazione

al fine di riconoscere **gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio** nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza

“...il valore dell’immobile deve essere verificato almeno **una volta ogni tre anni** per gli immobili **residenziali** e **una volta l’anno** per gli immobili **non residenziali**, ovvero più frequentemente nel caso in cui le condizioni di mercato siano soggette a variazioni significative....”

“...E’ possibile anche utilizzare **metodi statistici** per sorvegliare e individuare quelli che necessitano di una verifica....”



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

**Marzo 2014** la BCE ha pubblicato le linee guida per la seconda fase dell'AQR alle autorità nazionali competenti e ai soggetti terzi di cui esse si avvalgono.

Il capitolo **Collateral and Real Estate Valuation**:

*“Real estate should be valued in line with European Standards EVS-2012 (Blue Book) and other international standards such as the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) guidelines – where a conflict is seen EVS2012 will apply”*

**Aprile 2014: selezione degli esperti di valutazione immobiliare** come consulenti a Banca d'Italia nell'AQR sulle 15 banche italiane e le 10 filiali italiane di istituti esteri passati da novembre sotto la vigilanza unica. Prelios Valuations tra le prime due società selezionate



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

- Il **processo di valutazione** è un elemento chiave del Risk Management
- Importanza di applicare **Standards di Valutazione** riconosciuti internazionalmente
- Per le banche è cruciale avere **processi e banche dati** organizzati e strutturati

## Valutazione Immobiliare basata su “Standard Affidabili”

Per affidabile s’intendono standard basati sugli IVS, EVS, RICS

## Responsabilità degli Istituti di Credito

Gli Stati membri **impongono ai creditori di assicurare il rispetto di tali standard** quando effettuano la valutazione di un immobile o di **prendere misure ragionevoli per assicurare l'applicazione** di tali standard quando la valutazione è condotta da terzi. Se le autorità nazionali sono responsabili della disciplina dei periti indipendenti che effettuano le valutazioni dei beni immobili, devono provvedere affinché tali periti rispettino la normativa nazionale vigente.

## Competenza Professionale e Indipendenza del Valutatore

Gli Stati membri provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva

# Basilea – Mitigazione del Rischio – Banche dati

---

Per poter garantire reale affidabilità nelle valutazioni, il punto focale è la gestione intelligente dei dati, e, di conseguenza, la costituzione e alimentazione di banche dati rilevanti ed affidabili.

Una **vera banca dati** deve:

- Avere un sistema di **georeferenziazione puntuale**
- Gestire dati provenienti da una **pluralità di fonti (Multi-layer)** interne ed esterne e deve **gerarchizzare** le fonti medesime
- Basarsi su **fonti stabili** nel tempo (per rendere affidabili **serie storiche e modelli previsionali**)
- Costruire **microzone** con **granularità** di elevato **dettaglio** (es cellule ISTAT)
- Prevedere la **bonifica** dei dati anomali
- Integrarsi con sistemi cosiddetti «**big data**» (dati sociologici, demografici, economici, ecc)

# Esigenze e soluzioni

---

Insieme al supporto consulenziale, Prelios Valuations ha implementato un **sistema informativo** capace di analizzare il mercato e di estrapolare ed elaborare le informazioni necessarie ed opportune per questo tipo di elaborazioni, anche per poterle proiettare in uno scenario futuro.

## Attività collaterali alla valutazione immobiliare

- lo strumento di pre-analisi
- la rappresentazione del portafoglio
- l'analisi del rischio
- il marketing strategico



## Normalizzazione/Bonifica dati Input

Normalizzazione di sistema



Bonifica manuale  
Processo guidato



## Cartografia

### Suddivisione particolareggiata

(200 micro zone omogenee)



## Imputazione Dati

### Database comparables

Volume generato/anno  
circa 150.000 dati

### Interviste

#### Rete Pirelli RE Franchising

Valori inseriti ogni 6 mesi  
circa 300.000

### Inserzioni sul Portale Casaclick

Turn over inserzioni anno  
circa 50.000

### Indicatori di Mercato

Volume riscontrabile ogni 6 mesi  
circa 500.000 dati



150.000 database  
300.000 interviste  
50.000 casaclick  
500.000 indicatori di mercato

numero dati a disposizione **1.000.000**

## Algoritmo di Ponderazione

Ponderazione valori  
di uguale provenienza

Ponderazione valori  
di uguale fonte

Ponderazione tra le fonti

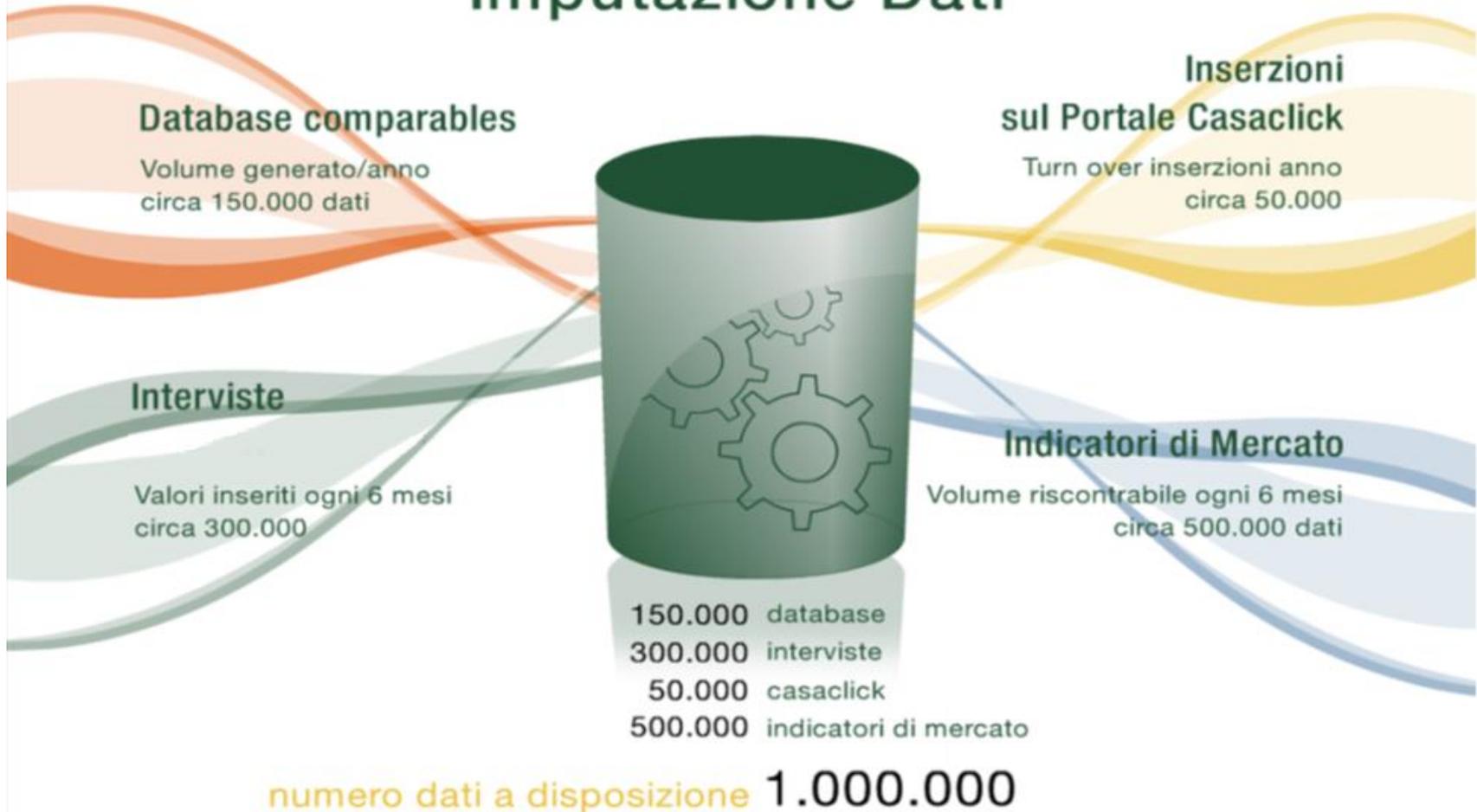


Valore minimo

Valore massimo

Valore medio  
ponderato

## Imputazione Dati



## Algoritmo di Ponderazione



## Zona Stadio

- valori riscontrati con  
Suddivisione particolareggiata €/mq



## Affinamento automatico

- rapporto consistenza Vs reddito medio e composizione nuclei familiari

Primo affinamento automatico

esempio: -0,7%

€/mq 2.830

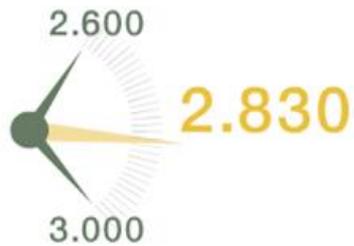


Valore di Massima frequenza Affinato

# La valorizzazione personalizzata

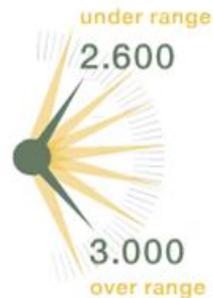
## Magister con valorizzazione automatica

- Zona "stadio"
- Valore di massima frequenza affinato €/mq



## Magister con valorizzazione personalizzata

- Affinamento qualitativo
- (piano/ascensore, tipologia immobile, stato manutentivo...)



## Vecchio sistema

- Zona semicentro
- valori riscontrati con suddivisione standard €/mq



Valore Personalizzato

# Il presidio di tutte le fasi

---

Caricamento  
dati



Elaborazione  
Magister



## Valutazioni

rapporti  
spreadsheet  
note e commenti



## Analisi di mercato

trend  
volumi  
dinamicità



## Elaborazioni sul portafoglio

rappresentazione  
esposizione  
aggregazioni per area o  
tipologia  
risk analysis di fase 1



## Reportistica

tempi di esecuzione  
normalizzazione dei dati  
help desk

# Il progetto BigData

Il progetto «BigData» fornisce a Prelios Valuations l'opportunità di strutturare dei servizi di Valutazione distintivi attraverso uno strumento di analisi territoriale dotato di:

- database strutturati, in particolare quelle socio-demografiche ed economiche disponibili a livello micro territoriale (*fonti Istat, Agenzia del Territorio, Consodata, ecc*);
- Informazioni dettagliate sul mercato immobiliare e sul suo andamento (*Magister*)

## Analisi della ricchezza e dei consumi

	0-10'	10'-20'	20'-30'	Totale
<b>Dati economici</b>				
Reddito totale (€k)	1.935.478	11.619.155	15.560.508	28.115.141
Reddito pro-capite (€)	34.690	32.606	30.006	31.282
<b>Consumi</b>				
Totale consumi (€k)	1.686.327	10.148.805	13.631.847	25.466.979
Consumi pro-capite (€)	30.224	28.480	26.287	27.362
Consumi non alimentari	1.513.461	9.070.378	12.116.046	22.699.885
Consumi non alimentari pro-capite (€)	27.126	25.453	23.364	24.359
Percentuale consumi non alimentari	89,75%	89,37%	88,88%	89,13%
Tabacchi	23.007	143.307	201.794	368.110
Abbigliamento e calzature	110.485	686.007	950.049	1.746.761
Alloggio (principale e secondarie)	298.747	1.725.630	2.134.323	4.158.700
Combustibili ed energie	65.787	391.344	537.150	994.281
Mobili, elettrod. e serv. per la casa	119.747	707.818	935.114	1.762.679
Sanità				
Trasporti				
Comunicazioni				
Istruzione				
Tempo libero, cultura e giochi				
Detentivi				
Cure della persona				
Altri beni e servizi				
<b>Consumi alimentari</b>				
Consumi alimentari pro-capite (€)				
Percentuale consumi alimentari				

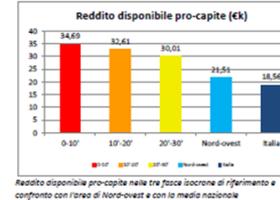
## Analisi dei microtarget

Punto vendita: Milano - Via Ariberto Da Intimiano 3  
Area: Nord-ovest

### Microtarget prevalenti

#### Intero bacino [0-30']

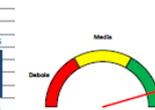
All'interno del bacino di riferimento relativo al punto vendita di Milano - Via Ariberto Da Intimiano 3 si evidenzia una fortissima prevalenza del target «Top & Vip». Seguir in misura inferiore, si segnala una discreta presenza di popolazione identificata come «Vecchiaia serena», seguita, in ordine di rilevanza, dal target «Capilli d'argento». Di seguito una breve descrizione delle caratteristiche peculiari che identificano i target maggiormente rappresentativi del bacino e l'indicazione del peso di ciascuno di essi sulla popolazione di riferimento.



Reddito disponibile pro-capite nelle tre fasce (acroni di riferimento a confronto con l'area di Nord-ovest e con la media nazionale)

#### 1 - Top & Vip

##### Prevalenza nella popolazione



Tipologia famiglia: monocomponente  
Ubicazione: grandi centri  
Abitazione: di prestigio, con alto valore immobiliare  
Età: alta (39% ha età superiore a 55 anni, contro media nazionale del 30%)  
Livello culturale: elevato (19% laureati contro media nazionale dell'8%)  
ad sito valore aggiunto (dirigenti, imprenditori, liberi professionisti)  
Settore di attività: servizi (76%)  
Reddito: molto elevato  
Profilo finanziario: evoluto (azioni, gestioni patrimoniali, fondi, risparmio familiare)  
intrattenimenti culturali (teatro, cinema, mostre, musei); lettura di quotidiani economici, viaggi; frequenti con preferenza di mete estere

#### 2 - Vecchiaia serena

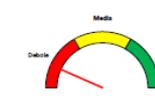
##### Prevalenza nella popolazione



Tipologia famiglia: senza figli o monocomponenti  
Ubicazione: comuni di medio-grandi dimensioni  
Abitazione: medio-piccole, ante anni Sessanta; prevalentemente in locazione  
Età: medio-alta  
Livello culturale: medio-basso  
Professione: pensionati o dipendenti nei servizi  
Settore di attività: servizi  
Reddito: superiore del 13% rispetto alla media nazionale  
basso profilo di rischio (risparmio classico e gestioni patrimoniali)  
Profilo finanziario: letture di riviste varie (hobby, viaggi, tempo libero); viaggi organizzati da agenzie o gruppi organizzati

#### 3 - Capilli d'argento

##### Prevalenza nella popolazione



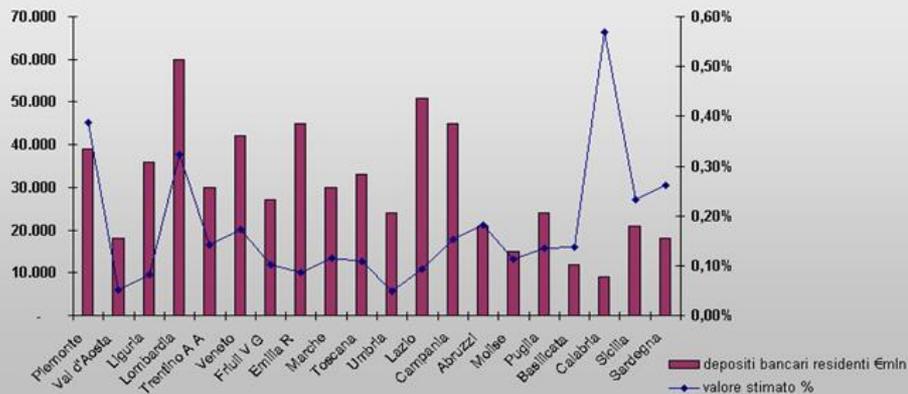
Tipologia famiglia: coppie anziane senza figli conviventi  
Ubicazione: comuni di medio-grandi dimensioni  
Abitazione: di proprietà per lo più ante anni Sessanta  
Età: anziana (14% della popolazione ha più di 75 anni)  
Livello culturale: medio-alto  
Professione: Pensionati (+37% rispetto alla media nazionale) o occupati nel terziario terziario  
Settore di attività: terziario  
Reddito: elevato (30% in più rispetto alla media nazionale)  
risparmio gestito qualificato  
Profilo finanziario: intrattenimenti culturali (teatro, cinema, mostre, musei)

# Il progetto BigData

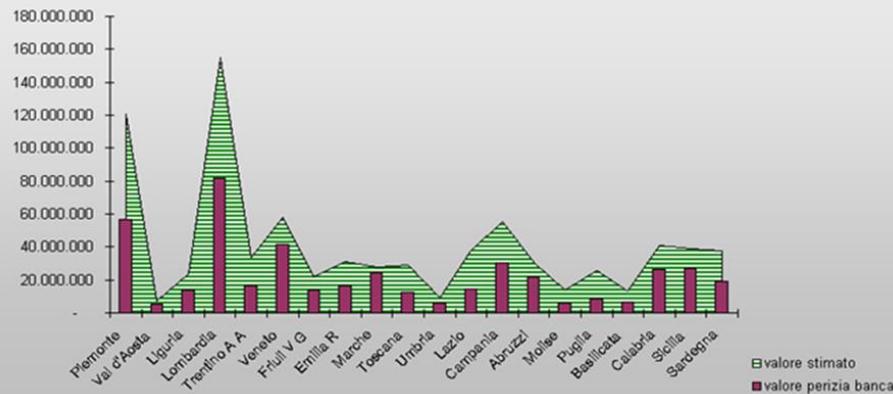
**Interfaciando Magister e BigData** è possibile effettuare analisi e clusterizzazioni utili ad approfondire i profili di rischio, e, se necessario, suggerire fasi di approfondimento utili a riclassificare il portafoglio in esame.

Prelios Valuations può offrire una rappresentazione del portafoglio delle garanzie immobiliari correlate ai principali macro indicatori di mercato, sia di tipo sociodemografico che economico-finanziari, in modo da rappresentare una **fotografia dei profili di rischio** più sensibili per l'istituto rappresentabile agli stakeholder e monitorabile nel tempo

stock - regione - depositi bancari residenti - valore stimato



residenza - regione - perizia banca - valore stimato



## Dall'analisi di portafoglio agli approfondimenti puntuali

---

Quando, a seguito di una analisi complessiva del portafoglio, emerge l'esigenza di compiere **approfondimenti**, anche **puntuali**, su singole posizioni o su «**cluster**» specifici, le analisi possono essere spinte a livello di massimo dettaglio.

Il **portafoglio crediti** è, ce lo ha riconfermato l'esperienza di AQR, un **asset strategico** per ogni Banca.

# ottimizzazione del servizio

#	CITY	PROV.	ADDRESS	DESTINATION OF USE	CAD. CAT.	DESCRIPTION	SQM
1	Padova	PD	Via Ugo Bassi, 5	direzionale	D/1	Palazzina cielo terra con 10 posti auto	2.500
2	Trento	TN	Via San Martino, 31	commerciale	C/1	Negozio con sottonegozio collegato	150
3	Bolzano	BZ	Via Enrico Fermi, 1	produttivo	D/7	Capannone indipendente H 9 metri	4.000
4	Milano	MI	Viale Monza, 234	residenziale	A/3	Appartamento di 3 locali al 1° piano f.t.	100
5	Belluno	BL	Viale Fantuzzi, 10	residenziale	A/2	Appartamento di 2 locali al 3° piano f.t.	75
6	Cordenons	PN	Via Cerve, 100	commerciale	C/1	Negozio con 3 luci	100
7	Udine	UD	Via Buttrio, 100	residenziale	A/7	Villetta a schiera di 2 piani f.t. e interrato	250
8	Rezzato	BS	Via Bormioli, 10	artigianale	C/3	Laboratorio artigianale con piazzale	800
9	Vicenza	VC	Via Cappellari, 5	sanitaria	D/4	RSA convenzionata con 60 posti letto	2.000
10	Treviso	TV	Via Daniele Manin, 8	spettacolo	D/3	ex sala cinematografica con 500 posti	4.000

## ANALISI DEL PORTAFOGLIO

## CLUSTERIZZAZIONE

RETE PERITI A COPERTURA  
PROVINCIALE

BENCHMARK, BIG DATA,  
MAGISTER

BIG DATA E MAGISTER

VALUTAZIONI DRIVE-BY

VALUTAZIONI DESK-TOP

VALUTAZIONI STATISTICHE

**Valutazioni rese con accesso alle Best Practice di settore**, avvalendosi di team specializzati su specifici segmenti di mercato: Centri Commerciali, Alberghiero, RSA, Industriale e Logistico, Terziario, Residenziale, Energia e Impianti, Catasto, Urbanistica, Servizi di ingegneria, ecc.

# Problemi & Soluzioni

PROBLEMI FREQUENTI	SOLUZIONI ADOTTATE
Localizzazione garanzia non certa	Analisi catastali estese con multicriterio (per immobile, indirizzo, per soggetto ecc)
Insufficienza dati catastali	Analisi degli strumenti catastali in essere con ricerche su SISTER, visure storiche ecc.
Mancanza dati urbanistici	Analisi degli strumenti urbanistici in essere con ricerche in remoto ed in sito ove richiesto
Verifica su restrizioni, svincolo, frazionamenti d'ipoteca	Ricerche catastali, ipocatastali e presso le Conservatorie competenti
Mancanza di riferimenti edilizi	Ricerche presso i competenti uffici comunali
Mancato aggiornamento di S.A.L.	Sopralluoghi esterni sui beni per stime parametriche
Situazione di continuità d'uso o di interruzione delle attività sul bene	Verifiche attraverso i canali stampa per verificare eventuali notizie significative sulle singole posizioni e verifica visiva
Situazione locativa non conosciuta	Analisi visiva e ricerca di riferimenti in loco
Mancanza della consistenza immobiliare	Estrazione della documentazione planimetrica disponibile attraverso il canale telematico dell'UTE (Estratti di mappa ed Elaborati planimetrici) per stimare la consistenza immobiliare, in mancanza, macro analisi da fotogrammetrici
Difformità rilevante nei valori immobiliari	Assessment su perizie di terzi, approfondimenti di mercato roll-up con i Clienti al fine di definire assunzioni valutative specifiche coerenti con le finalità delle analisi.

---

# Grazie per l'attenzione



**Piercarlo Rolando**

**Chairman  
SBU Prelios Integrated Services Italy**

