



**MONTE  
DEI PASCHI  
DI SIENA**  
BANCA DAL 1472

## **Processo CRM (Update al 31/12/2018)**

Direzione Chief Risk Officer  
Area Lending Risk Officer

Febbraio, 2019

## Processo CRM – Funzione Valutazioni Immobiliari

Nell'ambito del Processo CRM, così come definito nella **Direttiva (D01534)** e nel **Documento di Processo (D0162)**, la **Funzione Valutazioni Immobiliari** (*“Servizio Gestione del Collaterale, Doc.le e Crediti Speciali”*) è tenuta a svolgere, tra le altre, le seguenti attività:

1. attivare il processo di ripertizia, a livello di Gruppo e su tutto il portafoglio crediti, sulla base dei criteri definiti nella Direttiva (cfr. paragrafo 4.4 e Allegato 2);
2. predisporre e fornire alla Funzione **Presidio CRM** (*ALRO – Servizio Credit Risk Models*), con cadenza semestrale, adeguata reportistica sull'attività di monitoraggio (inclusiva del processo di ripertizia) (cfr. Direttiva paragrafo 3.2.16 e Doc. Processo paragrafo 5).

Al **31/12/2018** si osserva che:

1. è stato attivato il processo di ripertizia sul perimetro dei beni estratti nel 2018, circa 3K posizioni, sia in base al criterio del **“parametro della soglia di svalutazione Nomisma”** sia in base al criterio dei **“crediti assistiti da garanzie immobiliari con esposizione superiore a 3 €/mln e vetustà della perizia superiore a 3 anni”**; il perimetro è stato esteso a tutte le banche del Gruppo e a tutti gli stati amministrativi, con l'eccezione del criterio del **“parametro della soglia di svalutazione Nomisma”** per la parte a sofferenza gestita a contenzioso, in quanto il dato statistico non è attualmente utilizzabile;
2. in termini di reporting è stato fornito:
  - I. l'elenco delle posizioni su cui è stato attivato il processo di ripertizia con le informazioni relative all'esito dell'attività: **su circa il 18% delle posizioni (principalmente riconducibili a esposizioni superiori a 3 €/mln) sono stati rilevati dei problemi di inserimento e propagazione della nuova perizia nei sistemi della Banca**; per tale tematica è stata avviata un'attività di remediation da parte della Funzione Valutazioni Immobiliari con il COG;
  - II. Il flusso previsto dal documento di processo CRM, alla data del 30/06/2018, ad eccezione dei dati di stock relativi al perimetro delle posizioni a Contenzioso di tutto il Gruppo e dei crediti MPS non riconducibili al servizio mutui.

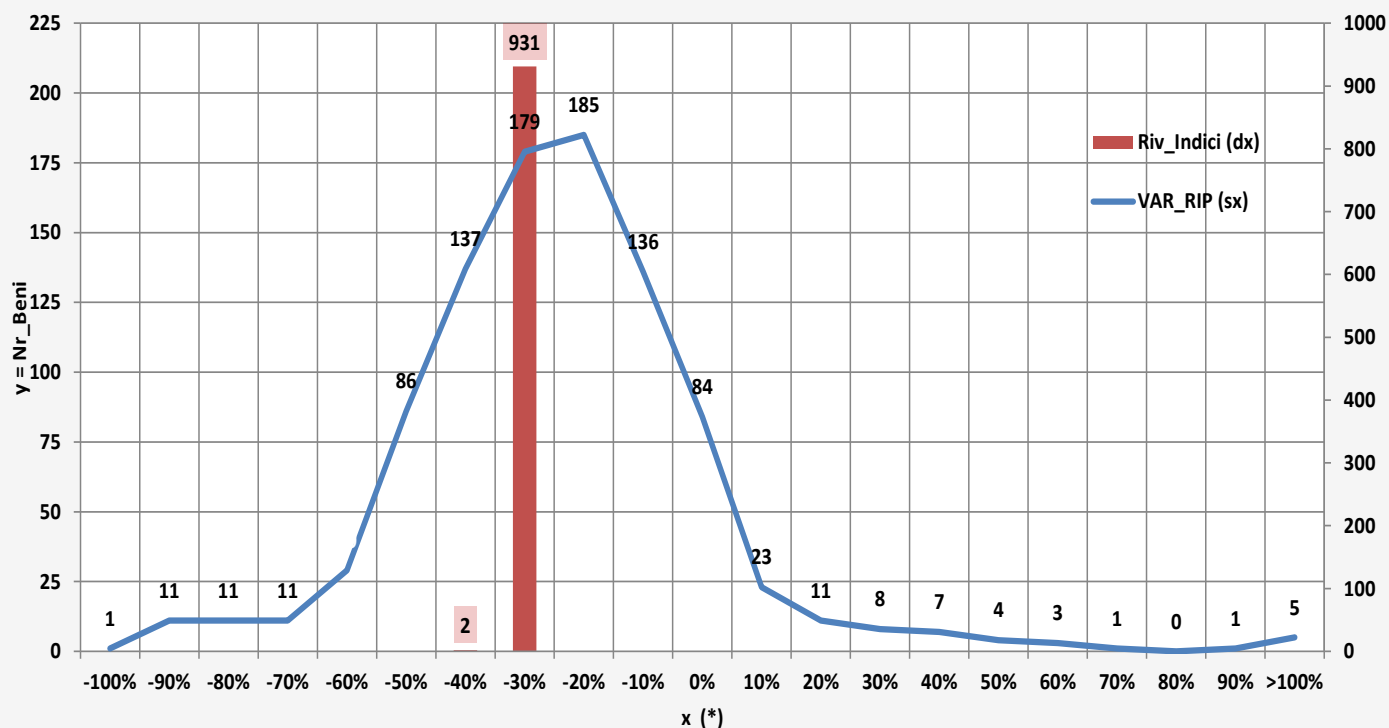
Sulla base di tali evidenze nel corso del 2018 sono stati chiusi i due **GAP (RM\_2017\_00005 - Reporting e RM\_2017\_00006 - Processo)** in carico alla Funzione Valutazioni Immobiliari, con il riserbo di valutare nel primo trimestre del 2019 il completamento del flusso di reportistica atteso, pena l'apertura di un nuovo GAP specifico sul perimetro mancante entro il **31/03**.



## Processo CRM – Funzione Valutazioni Immobiliari

Riguardo al criterio del “parametro della soglia di svalutazione Nomisma” è stata condotta una analisi sulle **933** posizioni che, nel corso del 2018 sono state oggetto di riperizia (\*\*); le posizioni analizzate, alla data di estrazione, presentavano una % di scostamento dei valori “**rivalutati a indici**” (data provider NOMISMA), rispetto ai valori delle perizie tecniche presenti nei sistemi, compresa tra -25% e -40% (il dato medio è **-26,1 %**)

Il grafico seguente rappresenta la distribuzione della % di scostamento della “**rivalutazione a indici**” (“**Riv\_Indici**”), sopra descritta, e la distribuzione della % di scostamento tra i valori delle nuove perizie rispetto a quelle iniziali (“**VAR\_RIP**”), della quale il dato medio risulta essere pari a **-22,7%**.



(\*) Riv\_Indici ->  $[(Val\_Nomisma/Val\_perizia)-1] \%$  ; VAR\_RIP ->  $[(Val\_Perizia\_New/Val\_perizia)-1] \%$  ;

i valori percentuali sono arrotondati alla decina intera ( es. +10% identifica il range  $+5\% \leq x < +15\%$  ).

### Si evidenzia che:

- circa il 99,8% dei beni (931 beni) presentava uno scostamento compreso tra -25% e -35%;
- nel medesimo range, post riperizia si posizionano solo 179 beni per un'incidenza del 19,2%;
- su 284 beni la riperizia ha avuto una svalutazione più severa di quella prevista da nomisma
- su 468 beni la riperizia è stata meno severa della svalutazione nomisma e addirittura in 63 casi la riperizia ha portato ad un miglioramento del valore del bene.

(\*\*) l'analisi ha riguardato solo i beni che non hanno avuto una ricodifica a livello di identificativo del bene

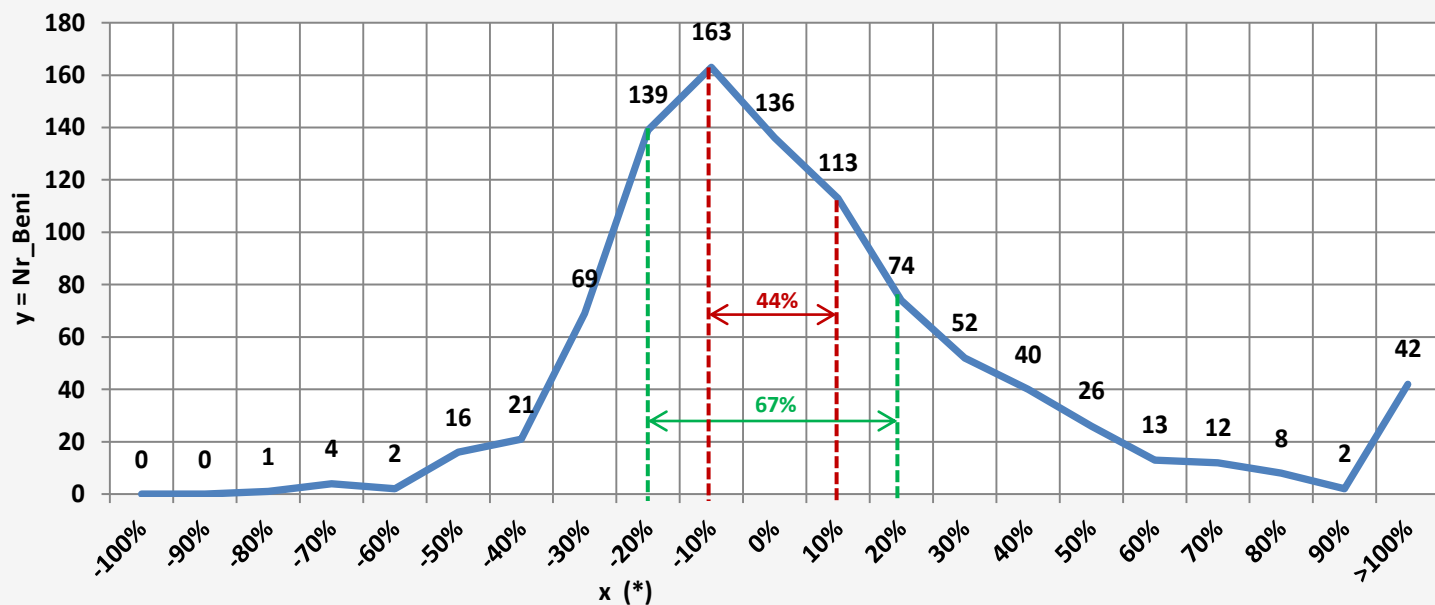


## Processo CRM – Funzione Valutazioni Immobiliari

Sulla base dei risultati presentati nella precedente slide l'**ALRO** ha effettuato una analisi volta a verificare la bontà del monitoraggio statistico operato tramite la “**rivalutazione a indici**” e una prima analisi sulla “**rivalutazione a valori unitari**” (data provider **NOMISMA**).

L'analisi della metodologia della “**rivalutazione a indici**” consiste nel verificare il disallineamento fra la riperizia effettuata dal tecnico e la riperizia simulata tramite l'applicazione degli indici forniti da NOMISMA, che ricordiamo è usata per individuare gli immobili da riperiziare: in caso di convergenza dei due valori l'analisi rileverebbe la bontà del processo di monitoraggio impostato, in caso contrario risulterebbe necessario indagare i perché dei principali disallineamenti al fine di indirizzare interventi correttivi.

Il grafico seguente riporta la distribuzione della % di scostamento tra i valori rivalutati a indici e i valori di riperizia delle 933 posizioni oggetto di analisi, con una percentuale media pari a -4,4%.



(\*)  $x = [(Val\_Nomisma/Val\_Perizia\_New)-1]\%$ ;

i valori percentuali sono arrotondati alla decina intera (es. +10% identifica il range  $+5\% \leq x < +15\%$ ).

### Si evidenzia che:

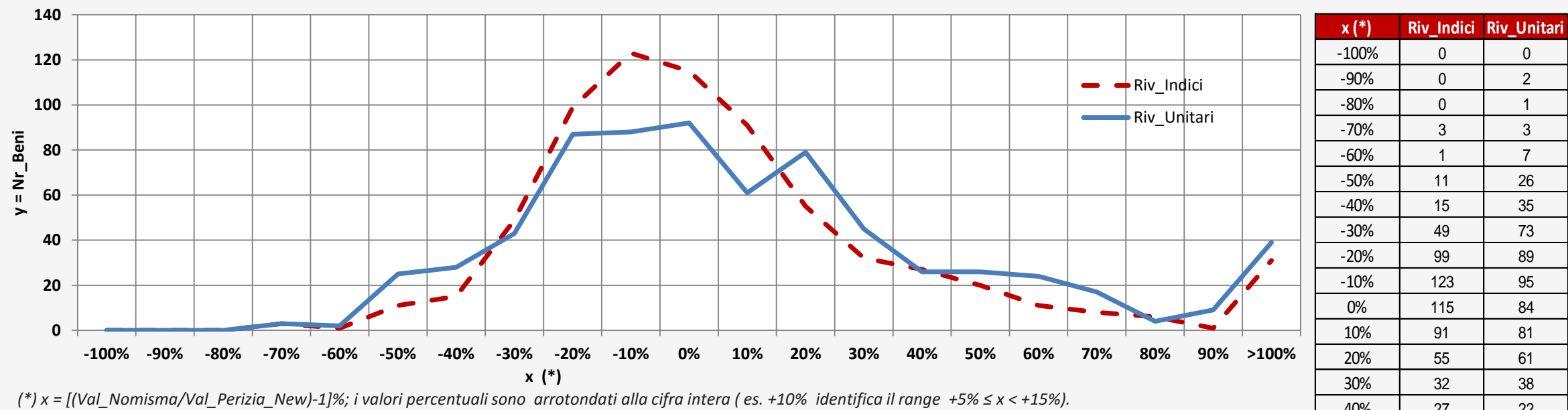
- circa il 44% dei beni (412 beni) presenta uno scostamento entro il  $\pm 15\%$ ; tale % sale al 67% (625 beni) se si estende il range a  $\pm 25\%$ ;
- 308 beni presentano uno scostamento superiore, in valore assoluto, al 25% con una incidenza del 33% sul perimetro totale; data una incidenza così elevata occorrerebbe analizzare i perché di tali scostamenti:
  - a) la perizia originaria è stata troppo ottimistica/pessimistica?
  - b) la metodologia della “**rivalutazione a indici**” - **NOMISMA** non è sufficientemente affidabile?



# Processo CRM – Funzione Valutazioni Immobiliari

Al fine di capire meglio l’interrogativo di cui al punto **b)** è stata effettuata, ove il dato era disponibile, la stessa analisi utilizzando, al posto dei valori rivalutati ad indici, i valori rivalutati secondo i valori unitari, forniti sempre da NOMISMA.

Il grafico seguente contiene sia la distribuzione delle variazioni percentuali delle 698 posizioni per cui era disponibile il dato delle rivalutazioni a valori unitari sia la distribuzione, sul medesimo perimetro dei beni, dei valori rivalutati a indici.



- Si evidenzia che:**
- per la distribuzione relativa alla rivalutazione a **valori unitari** si registra un’incidenza delle posizioni con elevato scostamento, superiore al 25% in valore assoluto, del 42%;
  - per la distribuzione relativa alla rivalutazione a **indici**, tale incidenza risulta addirittura inferiore e pari a circa il 31%;
  - pertanto anche la metodologia di rivalutazione a valori unitari non presenta risultati migliorativi rispetto al metodo fino ad oggi utilizzato.



### Funzione Valutazioni Immobiliari

- in fase di valutazione la necessità o meno di aprire un nuovo GAP relativo al perimetro delle posizioni a Contenzioso di tutto il Gruppo e dei crediti MPS non riconducibili al servizio mutui a oggi non ancora incluso nel reporting
- Sulla base del processo di monitoraggio e dei limiti informatici ad oggi riscontrati sugli applicativi le garanzie ancora scartate risultano essere pari a:
  - 30/06 → 104 garanzie per circa 550 €/mln di esposizione garantita
  - 30/09 → 259 garanzie per circa 850 €/mln di esposizione garantita
  - 31/12 → 180 garanzie per circa 800 €/mln di esposizione garantita

### Funzione Crediti *(Servizio Gestione Portafoglio Creditizio)*

- sono ancora presenti i seguenti due gap al processo CRM recentemente riscadenzati al 31/12/2019:
  1. monitoraggio delle garanzie e predisposizione di adeguata reportistica da fornire alla Funzione Presidio CRM (codice id RM\_2015\_00011);
  2. monitoraggio dei tempi di realizzo e di escussione delle garanzie con predisposizione di adeguata reportistica da fornire alla Funzione Presidio CRM (codice id RM\_2015\_00013).

