

# **RATING DI PROGETTO SISTEMA INNOVATIVO COMPLESSO**

**PAPER COLLECTION**

# **PAPER 8**

## **RATING DI PROGETTO: SISTEMA INNOVATIVO COMPLESSO**

### **RaOPL – Rating Operating Project Loan**

Il Rating a supporto della gestione dei crediti deteriorati  
NPL di competenza Re.O.Co.

*Approfondimento*

## SOMMARIO

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>Il RaOPL come modello per la svalutazione dei crediti deteriorati</b> .....	<b>6</b>
<b>Conclusioni</b> .....	<b>12</b>
<b>Pubblicazioni Connesse</b> .....	<b>13</b>

**Riferimento**

Paper 7 "RaOPL - Nuovo modello di svalutazione dei crediti deteriorati (IFRS9)"

**PREMESSA**

L'economia di mercato necessita di supportare le transazioni commerciali con erogazione di denaro sotto forma di prestiti finanziari al fine di agevolare e portare a buon fine il rapporto tra domanda e offerta.

Alla base di questo vi è la preventiva necessità di valutare correttamente *l'oggetto del finanziamento* da entrambe le parti, chi chiede denaro e chi lo eroga.

Nello specifico i Soggetti richiedenti devono essere in grado di valutare se il fabbisogno finanziario sia correttamente dimensionato allo scopo, mentre gli Istituti di Credito devono valutare la reale capacità del Soggetto di restituire il capitale e gli interessi passivi nei tempi e modalità di legge.

Di regola, nel caso di concessione, dovendo entrambi impegnarsi oggi per il domani si accompagna sempre il prestito con *garanzie reali* proprio per garantire che in caso di imprevisti la banca sia in grado di ottenere il proprio credito e pertanto la valutazione della garanzia è centrale nella reale possibilità di autorizzazione ed erogazione del finanziamento.

Pur con queste "accortezze" la percentuale dei *crediti deteriorati*, definiti NPL, sotto forma di incagli, sofferenze, fino alla constatazione di impossibilità di pagamento da parte del Cliente, è elevata ed aumenta in relazione al peggioramento dello stato di "salute" dell'economia nazionale ed internazionale.

Questo significa che l'indicatore che misura i crediti deteriorati delle banche è anche l'indicatore sulla salute della società!

Oggi i volumi di stock di NPL ancora presenti nei bilanci delle Banche sono ancora molto elevati nonostante le molte dismissioni effettuate tanto che gli Istituti di Credito si trovano, al tempo stesso, a dovere subire una perdita reale ed a seguire regole e direttive molto restrittive imposte dalla BCE.

Le iniziative messe in atto per il recupero delle perdite da crediti inesigibili sono molte come quelle esposte da IFRS9<sup>1</sup> tuttavia appare ancora tutto molto difficile e complesso dovendo constatare che in ogni caso è sempre prevalente la valutazione sulla qualità del rapporto domanda/offerta del mercato.

Va da sé che se "*l'economia gira*" c'è più denaro in circolo e quindi risulta più facile per il creditore possa pagare il proprio debito, se al contrario "*l'economia non gira*" qualunque soluzione rischia di essere un palliativo che non risolve la questione e così le banche perdono denaro e per paura di continuare a perdere non finanziano il mercato della domanda.

Di contro il sistema non si può fermare, le banche devono continuare a finanziare perché questo è il loro oggetto e fine sociale e gli utenti finali che rappresentano la domanda devono essere meglio valutati in relazione alla propria capacità di restituzione del prestito richiesto.

## 2 Re.O.Co.

È una società di investimento dedicata alla valorizzazione degli Asset immobiliari che provengono dalle garanzie della Banca.

Nello specifico la società ha per oggetto:

"l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione di immobili e patrimoni immobiliari, e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie; l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, nonché in base a contratti di locazione finanziaria; l'attività di sviluppo del compendio immobiliare da destinare alla locazione; la prestazione di servizi e di consulenze nel campo immobiliare."

La società RE.O.CO. ha come focus l'Asta Pubblica di vendita degli immobili e/o terreni (Asset immobiliari) che provengono dalle garanzie della Banca (il sottostante dei crediti deteriorati – NPL) e l'attività di dettaglio da svolgere risulta essere la seguente:

in fase Ex-ante Asta Pubblica di vendita:

- monitorare ed analizzare lo stato del Bene/Asset posto in Asta Pubblica di vendita e descritto in CTU/Perizia;
- studiare e valutare con opportuni approfondimenti le caratteristiche del Bene/Asset ed accertare le "criticità" che consentono o impediscono l'acquisizione;

in fase Ex-post Asta Pubblica di vendita:

avviare le opportune attività atte a riproporre il Bene/Asset al mercato per il raggiungimento della migliore e più opportuna valorizzazione.

Nel caso estremo, cioè dove il credito diventa deteriorato e quindi si è avviata la procedura giudiziale, le strade da percorrere non sono più molte sebbene quelle poche rimaste siano particolarmente importanti perché rappresentano l'ultima chance per recuperare parte del credito perduto.

La gestione degli NPL prevede infatti solo due possibili soluzioni:

- A. avviare una gestione massiva dei crediti deteriorati che consiste nel dismettere direttamente oppure attraverso *cartolarizzazione* al mercato dei Servicer pacchetti di Asset;
- B. costituire una Re.O.Co.2. società interamente detenuta dalla banca creditrice che ha come oggetto il riacquisto del bene pignorato e che costituisce l'unica fonte possibile di attivo.

Nel caso della *dismissione per cartolarizzazione* il problema si sposta su questioni principalmente di natura di bilancio societario, in quanto oltre ad individuare il più corretto valore della transazione occorre provvedere alla ricopertura del passivo derivante dalla alienazione degli Asset e questo di regola significa ricapitalizzare con ingenti somme di denaro.

L'attività della Re.O.Co. consiste invece nel *monitorare l'asta, agevolare l'acquisto dell'Asset* da parte di terzi, oppure *comprare direttamente* con la finalità di una successiva valorizzazione.

In entrambi i casi si tratta di gestioni complesse che prevedono l'impegno di molte persone specializzate in ambiti diversi (Real Estate, analisti finanziari, analisti di bilancio, esperti legali e fiscali, etc.) e sopra tutto occorre predisporre una organizzazione interna dedicata, quindi un impegno importante affidato ad un team di esperti a cui è assegnato il compito di prendere decisioni importanti.

Quando si avvia la procedurale giudiziale è sempre un brutto momento per tutti, per il debitore che si vede privato da un tribunale del proprio bene, in genere la casa, la propria casa e per la Banca perché diventa un "*compagno fra molti*" e perde di fatto il diretto controllo del cliente e quindi del credito.

Per questi motivi la Banca tende preferibilmente a tutelare i propri interessi attivando la propria società Re.O.Co. a cui viene affidato il compito di seguire l'iter giudiziale che peraltro risulta essere sempre lungo e costoso a causa delle articolazioni legislative che regolano le esecuzioni immobiliari e le procedure fallimentari, tanto da rappresentare sempre, una seria incognita sulla effettiva capacità che questa soluzione possa realmente essere di beneficio.

La Re.O.Co. deve appunto cercare di ottenere in questo scenario i migliori risultati possibili e cioè ottenere in tempi ragionevolmente contenuti il massimo ritorno economico dalla vendita in Asta giudiziale, calcolato di regola come "*valore di convenienza*".

Purtroppo però, la "*speculazione*" d'asta genera una riduzione sensibile del ricavato molto spesso insufficiente tanto da non riuscire nemmeno a coprire i costi sostenuti durante tutto l'iter giudiziale.

Inoltre, con un ricavo da vendita d'Asta "*minimo*" anche (e soprattutto) il debitore è penalizzato perché si trova ad avere perso il proprio bene, la propria casa ed al contempo è ancora esposto ai creditori per una grande parte del debito rimasto insoluto.

Pertanto, nella fase di procedura ed in particolare durante l'iter di Asta giudiziale, è di interesse che il ricavato della vendita sia il più possibile elevato, cioè uguale (o superiore) al valore di mercato (e non alla perizia di CTU che il più delle volte risulta essere carente) evitando appunto la speculazione di offerte a valori minimi.

In tal modo sia il creditore-Banca che il debitore possono ottenere un giusto servizio attraverso la procedura giudiziale, mentre in caso contrario si dimostra una scelta sbagliata.

La RE.O.Co. deve controllare e ove possibile, correggere queste "distorsioni" di Asta.

Quindi per tutti questi motivi la scelta di passare alle vie giudiziarie è sempre per tutti una decisione difficile che se ritenuta obbligatoria, deve essere intrapresa con la necessaria consapevolezza di avere utilizzato tutte le possibili soluzioni alternative, ma ove la Banca abbia deciso di attivare la sua RE.O.Co. deve essere in grado di potere disporre di informazioni e dati di qualità e riscontrati oggettivamente che possano consentire il reale recupero di parte del credito nella fase di iter giudiziale.

In altri termini occorre necessariamente predisporre una raccolta di dati ed informazioni (**Data Set informativo**) il più valido ed affidabile possibile, tale da consentire di supportare decisioni appropriate che non determinino ulteriori costi e aumento delle perdite.

L'adeguatezza del Data Set informativo deve quindi consentire di "conoscere gli NPL" e cioè sapere da che cosa sono composti, quale è il loro valore venale, quali possono essere le chance di recupero, quali sono i tempi di procedura, etc.

Nello scenario attuale questa conoscenza non è assicurata a causa dei volumi di carico degli NPL ed in particolare, per la difficoltà di raccolta delle informazioni e dati di asta, di Perizia/CTU e quant'altro si rende necessario per una completa conoscenza dell'Asset che costituisce NPL, ne deriva che la carenza informativa o peggio la sua assenza è la causa della mancata predisposizione del Data Set Informativo.

In altri termini "conoscere gli NPL" significa accertare la consistenza del "collaterale posto a garanzia del credito" passaggio centrale per valutare correttamente le azioni e le scelte da fare.

Il **Rating RaOPL** è stato ideato e realizzato allo scopo di rispondere a queste problematiche organizzative e di conoscenza informativa, perché consente di valutare il "collaterale" a seguito dell'analisi dell'Asset in forma dettagliata e in modalità interdisciplinare, tanto da fornire una serie di "indicatori" che aiutano a decidere cosa, come e quando fare.

**Tabella 1**  
RaOPL – Statistica degli Asset  
Esempio

## **IL RAOPL COME MODELLO PER LA SVALUTAZIONE DEI CREDITI DETERIORATI**

L'utilizzo del modello di Rating **RaOPL** a supporto di Re.O.Co. si concretizza nella determinazione di indici che possono aiutare a rispondere all'esigenza di gestione dei crediti deteriorati NPL individuando la scelta più appropriata tra:

- A. **dismissione diretta** oppure attraverso *cartolarizzazione* di Asset (gestione massiva);
- B. **monitoraggio** dell'andamento in Asta degli Asset sottoposti a procedura giudiziale;
- C. **acquisizione** dell'Asset con offerta in Asta.

ANAGRAFICA ASSET			CREDITO DETERIORATO			ASSET A GARANZIA			
PI	External Code	Regione	Provincia	Comune	Capitale Finanziario	Sofferenza	Data Asta Giudiziarla	Prezzo Base d'Asta	Valore di Mercato
1	PD-ROV-0001	VENETO	(PD)	Rovolon	790.000,00 €	-700.000,00 €	12-mar-18	192.000,00 €	473.983,00 €
2	REGAT-0001	EMILIA-ROMAGNA	(RE)	Gattatico	1.970.000,00 €	-1.500.000,00 €	15-mar-18	1.065.375,00 €	2.234.000,00 €
3	LELEC-0002	PUGLIA	(LE)	Lecce	5.850.000,00 €	-5.000.000,00 €	16-mar-18	276.135,16 €	635.000,00 €
4	PN-SEG-0001	FRIULI-VENEZIA GIULIA	(PN)	Sequals	750.000,00 €	-600.000,00 €	20-mar-18	207.500,00 €	620.000,00 €
5	VT-CAN-0003	LAZIO	(VT)	Canino	350.000,00 €	-300.000,00 €	21-mar-18	255.000,00 €	127.000,00 €
6	FHPEL-0002	TOSCANA	(FI)	Pelago	13.000.000,00 €	-10.000.000,00 €	22-mar-18	855.000,00 €	230.000,00 €
7	GR-CIN-0001	TOSCANA	(GR)	Cinigiano	2.700.000,00 €	-2.000.000,00 €	10-apr-18	911.250,00 €	866.000,00 €
8	GR-FOL-0004	TOSCANA	(GR)	Follonica	120.000,00 €	-75.000,00 €	11-apr-18	85.950,00 €	100.800,00 €
9	LELEC-0004	PUGLIA	(LE)	Lecce	800.000,00 €	-500.000,00 €	13-apr-18	556.980,00 €	340.000,00 €
10	BL-COR-0001	VENETO	(BL)	Cortina d'Ampezzo	540.000,00 €	-500.000,00 €	17-apr-18	2.092.725,00 €	4.241.912,00 €
11	BO-IMO-0007	EMILIA-ROMAGNA	(BO)	Imola	1.258.200,00 €	-1.000.000,00 €	17-apr-18	292.599,00 €	1.888.330,00 €
12	FR-ROC-0001	LAZIO	(FR)	Roccasecca	500.000,00 €	-350.000,00 €	26-apr-18	391.575,00 €	770.000,00 €
13	BO-VER-0002	EMILIA-ROMAGNA	(BO)	Vergato	1.145.395,00 €	-750.000,00 €	15-mag-18	110.812,50 €	450.000,00 €
14	OT-OLB-0012	SARDEGNA	(OT)	Olibia	302.560,00 €	-200.000,00 €	22-mag-18	346.617,07 €	466.200,00 €
15	BO-ANZ-0002	EMILIA-ROMAGNA	(BO)	Anzola dell'Emilia	975.000,00 €	-800.000,00 €	29-mag-18	94.500,00 €	75.000,00 €
16	IM-SAN-0001	LIGURIA	(IM)	Sanremo	27.000.000,00 €	-25.000.000,00 €	24-mag-18	6.850.000,00 €	5.071.000,00 €
17	MI-SBN-0003	LOMBARDIA	(MI)	Senago	45.159.850,00 €	-35.000.000,00 €	25-set-17	14.800.000,00 €	12.033.000,00 €
18	NA-CAP-0003	CAMPANIA	(NA)	Capri	5.335.450,00 €	-4.500.000,00 €	27-feb-18	906.610,00 €	1.130.000,00 €
19	TO-LEH-0018	PIEMONTE	(TO)	Leini	8.600.000,00 €	-7.000.000,00 €	5-ott-18	1.566.000,00 €	3.500.000,00 €
20	RN-CAT-0007	EMILIA-ROMAGNA	(RN)	Cattolica	13.870.800,00 €	-10.000.000,00 €	5-apr-16	4.372.542,40 €	4.309.388,00 €
					<b>131.017.245,00 €</b>	<b>-105.775.900,00 €</b>	<b>36.229.171,13 €</b>		
							<b>39.561.613,00 €</b>		

PERDITA			RaOPL		
Distressed Asset Value (DAV)	Indicatore di Convenienza (IC)	Estimative Loss Value (ELV)	Credit Recovery Ratio (CRR)	Rating Index	Risk Asset Outlook
318.148,22 €	0,60	-381.851,78 €	45,45%	BB	Positivo ↑
1.236.285,95 €	0,86	-263.714,05 €	82,42%	CCC	Positivo ↑
444.012,73 €	0,62	-4.555.987,27 €	8,88%	BB	Positivo ↑
347.591,14 €	0,60	-252.408,86 €	57,93%	CC+	Negativo ↓
65.301,81 €	3,90	-234.698,19 €	21,77%	DD+	Negativo ↓
110.316,66 €	7,75	-9.889.683,34 €	1,10%	DDD	Negativo ↓
51.405,70 €	1,77	-1.485.943,30 €	25,70%	CC+	Negativo ↓
40.918,50 €	2,10	-34.081,50 €	54,56%	C	Negativo ↓
211.688,26 €	2,63	-288.341,74 €	42,33%	CC+	Negativo ↓
2.556.105,47 €	0,82	2.056.105,47 €	511,22%	B	Positivo ↑
1.307.353,80 €	0,22	307.353,80 €	130,74%	B	Positivo ↑
466.898,06 €	0,84	116.898,06 €	133,40%	CCC	Positivo ↑
395.596,88 €	0,28	-354.403,13 €	52,75%	BBB	Positivo ↑
298.393,90 €	1,16	98.393,90 €	149,20%	B	Positivo ↑
39.634,11 €	2,38	-760.365,89 €	4,95%	C	Negativo ↓
3.353.040,28 €	2,04	-21.646.959,72 €	13,41%	CCC	Positivo ↑
2.708.970,91 €	5,46	-32.291.029,09 €	7,74%	DDD	Negativo ↓
421.643,02 €	2,15	-4.078.356,98 €	9,37%	C	Negativo ↓
2.227.901,91 €	0,70	-4.772.098,09 €	31,83%	B	Positivo ↑
2.933.286,69 €	1,49	-7.066.713,31 €	29,33%	CC+	Negativo ↓
<b>19.997.114,99 €</b>		<b>-85.777.865,01 €</b>	<b>18,91%</b>		

Tabella 1 \_ RaOPL – Statistica degli Asset (Esempio)

**Tabella 2**  
Scala di Rating

**3 Zone Graph**

Con il Grafico a Quadranti (Zone Graph) viene verificato l'equilibrio tra le due Aree di valutazione (MAV e AV) e in quale di esse si riscontrano delle criticità gravi.

**4 Rating Graph**

Con il Grafico di Rating (Rating Graph) si identifica in quale fascia di problematicità (bassa, medio-bassa, medio-alta o alta) ricade l'Asset analizzato.

**Figura 1**  
RaOPL – Zone Graph

**Figura 2**  
RaOPL – Rating Graph

Tramite la predisposizione di una statistica di Asset (tabella 1) si riportano tutti gli indici utili a supportare il creditore e la propria Re.O.Co. nell'adozione della strategia gestionale più appropriata.

**Indice di Rating e Grafici**

Si tratta dell'indice di rischio che misura il grado di problematicità dell'Asset in relazione alle Aree Documentali del Valore di Mercato (MAV) e dello stato qualitativo dell'Asset (AV).

Pertanto, l'Indice di Rating (tabella 1, colonna I) dipende dal livello qualitativo del Data Set corrispondente ed è stato così classificato:

Scala di Rating		
Zone	Indice	Livello di problematicità
A	AAA AA+ AA A	BASSO
B	BBB BB+ BB B	MEDIO-BASSO
C	CCC CC+ CC C	MEDIO-ALTO
D	DDD DD+ DD D DD- DDD- DDD--	ALTO

**Tabella 2** \_ Scala di Rating

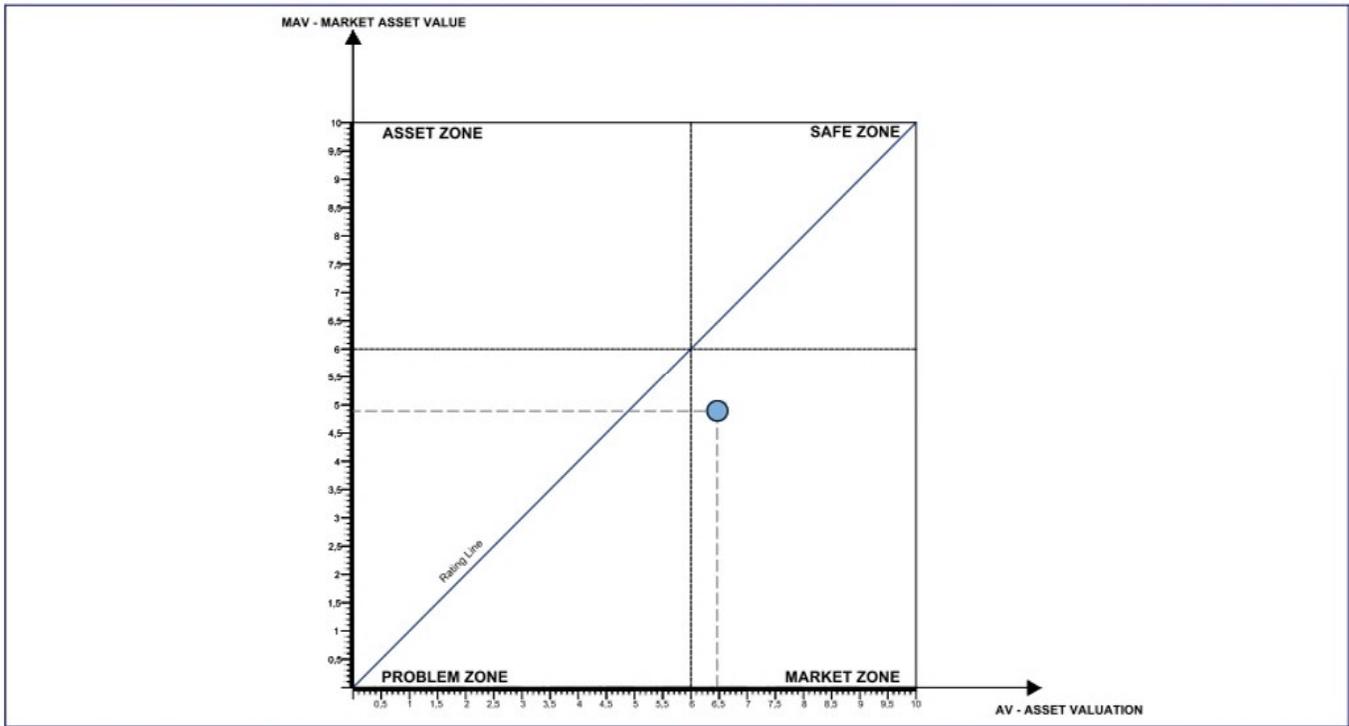
A seguito della determinazione dell'Indice di Rating si ottengono, come output, i due grafici "Zone Graph" e "Rating Graph".

I due grafici di Rating, lo "Zone Graph"<sup>3</sup> e il "Rating Graph"<sup>4</sup>, sono stati adottati in relazione alle valutazioni effettuate in ordine alle dimensioni delle "Fasce" ed alla diversa "scala di rating" nei rispettivi processi.

Il risultato è stato quello di ottenere dei valori di Rating più attendibili, in considerazione ai diversi livelli qualitativi dei dati ed informazioni disponibili nei due processi P1\_Contabilizzazione degli NPE e P2\_Predisposizione all'Asta di Vendita.

<b>RAOPL_P2</b>	IM - SAN - 0001	PI 16 _ SANREMO - Corso Matuzia
-----------------	-----------------	---------------------------------

## ZONE GRAPH

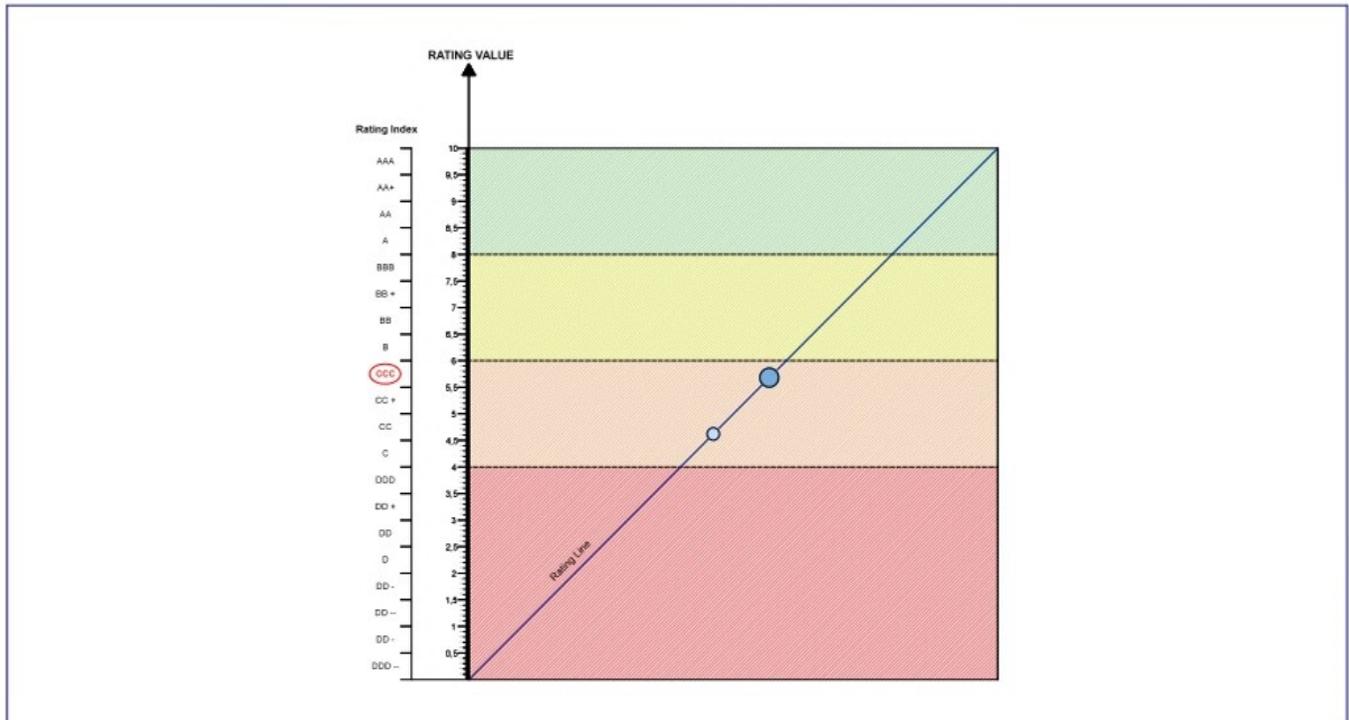


<b>CRITICAL POINT</b>	Market	<b>BALANCE GRADE</b>	Slight Disequilibrium
-----------------------	--------	----------------------	-----------------------

Figura 1 \_ RaOPL – Zone Graph

<b>RAOPL_P2</b>	IM - SAN - 0001	PI 16 _ SANREMO - Corso Matuzia
-----------------	-----------------	---------------------------------

## RATING GRAPH



<b>RATING INDEX P1</b>	CC	<b>RATING INDEX P2</b>	CCC
------------------------	----	------------------------	-----

Figura 2 \_ RaOPL – Rating Graph

## Indicatore di Vendibilità dell'Asset

### *Asset Liquidity Index (ALI)*

L'**Asset Liquidity Index (ALI)** rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, le sue caratteristiche tecniche, ambientali, legali e fiscali.

Si tratta di un valore compreso tra 0 e 1, dove:

- 0 rappresenta un immobile che verte in condizioni critiche e che necessita di ingenti e numerosi interventi per poterlo rendere vendibile;
- 1 rappresenta un immobile che verte in ottime condizioni e che può essere messo sul mercato al momento dell'acquisizione.

Il valore dell'*ALI* è ottenuto dalla media dei punteggi (influenzati dai rischi) dei seguenti *Documenti* della WBS del Processo *P2\_Predisposizione all'Asta di Vendita*:

- P2\_A2\_1.1\_10 – *Descrizione dell'asset, indicazione degli obiettivi e finalità di sviluppo*
- P2\_A2\_2.1\_11 – *Documentazione inerente l'area di influenza dell'Asset*
- P2\_A2\_3.1\_12 – *Due Diligence Legale*
- P2\_A2\_3.2\_13 – *Due Diligence Fiscale*
- P2\_A2\_4.1\_14 – *Schemi e tavole grafiche*
- P2\_A2\_4.2\_15 – *Cronoprogramma*
- P2\_A2\_5.1\_16 – *Analisi Costi-Ricavi*
- P2\_A2\_6.1\_17 – *Analisi SWOT*

## Indicatore di Liquidità di Mercato Locale

### *Market Liquidity Index (MLI)*

Il **Market Liquidity Index (MLI)** rappresenta gli aspetti di mercato, in particolare il numero di transazioni e il grado di interesse che l'immobile può generare.

Si tratta di un valore compreso tra 0 e 1, dove:

- 0 rappresenta un mercato per niente liquido;
- 1 rappresenta un mercato molto liquido.

Il valore del *MLI* è ottenuto dal punteggio (influenzato dai rischi) del seguente *Documento* della WBS del Processo *P2\_Predisposizione all'Asta di Vendita*, il valore del *MLI* è invece ottenuto dal punteggio (influenzato dai rischi) del seguente *Documento* di WBS:

- P2\_A1\_1.1\_08 – *Contesto socio-economico e dinamicità del mercato*

all'interno di questo *Documento* si riportano infatti le "valutazioni del contesto socio-economico, dell'andamento di mercato, della dinamicità immobiliare delle transazioni e dei prezzi correnti di offerta del mercato di riferimento".

## Valore di Mercato (VM)

L'**Open Market Value** (tabella 1, colonna e) è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene/asset.

In particolare, può essere identificato come il Valore di Mercato calcolato in CTU oppure tramite un'analisi più approfondita (Due Diligence) che adotta uno dei tre metodi di stima indicati dagli EVS (European Valuation Standard):

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario;
- Metodo dei costi.

L'OMV viene riportato all'interno del seguente Documento di WBS del Processo P2\_Predisposizione all'Asta di Vendita:

- P2\_A1\_1.1\_09 – Calcolo del valore di mercato di riferimento

Stima dell'offerta da parte di terzi

*Distressed Asset Value (DAV)*

Il **Distressed Asset Value** (tabella 1, colonna i) è un valore economico che rappresenta la stima dell'offerta che un terzo sarebbe disposto a pagare per un certo bene/asset in fase d'asta.

Il DAV è ottenuto tramite la seguente formula:

$$DAV = VM \cdot \frac{ALI + MLI}{2}$$

Indicatore di convenienza

*Convenience Index (CI)*

Il **Convenience Index** (tabella 1, colonna f) rappresenta un valore unitario che indica il grado di convenienza di partecipazione all'asta ed è così ottenuto:

$$CI = \frac{\text{Prezzo Base Asta}}{DAV}$$

- Quando  $CI \leq 1$  il DAV è superiore al Prezzo Base d'Asta, quindi il bene verrà quasi sicuramente aggiudicato da solo;
- Quando  $CI > 1$  il DAV è inferiore al Prezzo Base d'Asta, quindi il bene/asset difficilmente verrà acquisito da soggetti terzi e qualora accadesse, l'offerta di aggiudicazione sarebbe molto bassa.

*Estimative Loss Value (ELV)*

L'**Estimative Loss Value** (tabella 1, colonna h) rappresenta la stima della perdita o del recupero attesi qualora si riuscisse a dismettere l'Asset al valore di DAV e viene così calcolato:

$$ELV = DAV + \text{Sofferenza}$$

*Credit Recovery Ratio (CRR) ed Estimative Loss Ratio (ELR)*

Il **Credit Recovery Ratio** (tabella 1, colonna i) e l'**Estimative Loss Ratio** sono due indicatori percentuali che rappresentano la stima del recupero (CRR) o della perdita (ELR) attesi qualora si riuscisse a dismettere l'Asset al valore di DAV e vengono così calcolati:

$$CRR = DAV \div \text{Sofferenza}$$

$$ELR = ELV \div \text{Sofferenza}$$

## CONCLUSIONI

Per una RE.O.Co. raggiungere l'obiettivo di recupero di parte del credito deteriorato in fase di Asta comporta la necessità di:

1. conoscere l'Asset inteso come collaterale posto a garanzia del credito,
2. monitorare l'iter di vendita giudiziale in forma continuativa e precisa.

Al fine di soddisfare i due punti sopra riportati risulta necessario avere a disposizione tutti i dati ed informazioni con i quali è possibile avviare le migliori azioni e strategie durante l'iter giudiziale; occorre cioè disporre del migliore *Data Set informativo* possibile.

Il rating RaOPL è uno strumento innovativo capace di generare e valutare un *Data Set informativo* di elevata qualità ed affidabilità, la cui elaborazione consente di *misurare il grado di rischio della problematicità dell'Asset* capace di generare una serie di "output" utili alla conoscenza dell'Asset da impiegarsi a *supporto delle azioni* da compiere in ambito di gestione NPL.

Grazie agli "output" generati dal modello di Rating RaOPL è possibile infatti conoscere per singolo Asset e per la totalità (Asset package) molte informazioni fra le quali:

- Il **grado di problematicità dell'Asset** in relazione al quale trasferire REOCO la lista degli Asset di interesse in asta. (RaOPL e Risk Asset Outlook)
- Il **valore economico** che rappresenta la stima dell'offerta che un terzo sarebbe disposto a pagare per un certo bene/asset in fase d'asta (DAV Distressed Asset Value)
- **L'indice di convenienza** che rappresenta un valore unitario che indica il grado di convenienza di partecipazione all'asta (CI Convenience Index)
- **L'indice di recupero di credito** in riferimento alla esposizione iniziale nell'ipotesi di acquisto in asta da parte di un terzo (CRR Credit Recovery Ratio)

Per mezzo di questi "output" è possibile rispondere in forma più certa e con l'ausilio di dati oggettivi alla domanda:

*"È più conveniente mantenere le posizioni in portafoglio fino alla conclusione della procedura di recupero, oppure cederle appena la percentuale di svalutazione raggiungerà un livello coerente con i prezzi di mercato?"*

## **PUBBLICAZIONI CONNESSE**

### **PAPER 1 – Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*Il Rating di Progetto come sintesi di rischio di un Sistema Innovativo Complesso*

### **PAPER 2 – Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*RaOP – Rating Operating Project. Un modello procedurale documentale per la gestione dei progetti.*

### **PAPER 5 – Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*RaOPL – Rating Operating Project Loan. Il Rating per la gestione dei crediti deteriorati (NPE – Non Performing Exposures). Modalità Operative.*

---

Riproduzione vietata. Legge 22 aprile 1941 n 633 e successivi aggiornamenti.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopia, microfilm o altro senza il consenso scritto dell'Autore.

---