

Master universitario in: "ANALISI DATI PER LA BUSINESS INTELLIGENCE" A.A 2014-2015

Titolo della tesi: Il calcolo del fair value per la rivalutazione degli immobili a garanzia di finanziamento

Autore: Francesca Crotto

Abstract

Il presente lavoro ha come obiettivo lo studio del progetto di calcolo del fair value per la rivalutazione degli immobili a garanzia di finanziamenti.

La rivalutazione al valore equo si è resa necessaria per le banche che rientrano nel perimetro di Basilea II, la nuova normativa bancaria che dal 2007 mira a rafforzare la stabilità delle banche. Dal 2005 inoltre il regolamento (CE) n. 1606/2002 obbliga tutte le società quotate UE ad adottare principi contabili internazionali IAS/IFRS (tra cui la contabilizzazione al valor equo) nella stesura del loro bilancio consolidato.

La rivalutazione al fair value consente di mitigare il rischio di credito delle banche e di conseguenza calcolare adeguatamente i requisiti patrimoniali.

Per tutelarsi in caso di mancato recupero di un credito le banche richiedono al cliente una garanzia per il finanziamento.

Il progetto si occupa della rivalutazione delle garanzie immobiliari e attribuisce metodi di rivalutazione diversi in base a caratteristiche delle stesse, come presenza di frazionamenti, status dell'immobile, presenza della coppia importo/data perizia, eccetera.

Per effettuare il calcolo sono necessarie tabelle tecniche di riferimento che vengono aggiornate tramite flussi periodici; per esempio, per

assegnare un prezzo ed un coefficiente di rivalutazione ad ogni bene da rivalutare, si effettua un'operazione di join con le tabelle dei PREZZI e dei COEFFICIENTI.

La base dati ed il software statistico utilizzati nel progetto sono stati implementati utilizzando le applicazioni SAS Base e SAS Data Integration Studio.

Il processo di calcolo del fv è mensile ed è composto da due flussi principali:

- il flusso IMPORT che carica i dati di beni, rapporti e garanzie di ogni banca;
- il flusso CALCOLO che ciclicamente (girando sul flag_banca) elabora i dati di input, li arricchisce con le informazioni geografiche e del tipo bene, assegna i coefficienti ed il metodo di rivalutazione, calcola il valore equo dei beni e storicizza i risultati.

Per valutare la bontà dell'output ottenuto esistono procedure di backtesting che individuano e sanano eventuali valori anomali.