

Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LGHS)

Terravis

Istruzioni per istituti di credito nominee

Versione 1.1

valida dal 17/04/2024

Änderungsverzeichnis

Version	Status	Name	Datum	Beschreibung
1.0	Draft	Andreas Raschle	15/10/2023	Bozza iniziale
1.0	Review	Andreas Raschle	06/12/2013	Pendente
1.0	Review	Alain Ferru	07/12/2023	V. commenti
1.0	Final	Andreas Raschle	07/12/2023	Modifiche della revisione inserite
1.1	Update	Andreas Raschle	17/04/2024	Aggiunti i capitoli 5.7 e 5.8

Inhaltsverzeichnis

1	Considerazioni generali	3
1.1	Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LGHS)	3
1.2	Pubblico target	3
1.3	Focus del documento	3
1.4	Particolarità linguistiche.....	3
1.5	Abbreviazioni nel documento.....	3
2	Requisiti per l'utilizzo di LGHS.....	4
2.1	Requisiti organizzativi.....	4
2.2	Requisiti tecnici.....	4
2.2.1	File XML pool ipoteche.....	4
3	LGHS - Panoramica interfaccia utente.....	4
3.1	Tab LGHS	4
3.2	Caricare file del pool	5
3.3	Panoramica pool bancario	6
3.4	Compiti/eventi	6
3.4.1	Evento aggiornamento pool accettato (esempio).....	7
3.4.2	Compito firma della dichiarazione di cessione (esempio)	7
3.4.3	Finestra stato transazione commerciale	8
3.5	Transazioni commerciali da autorizzare	8
4	Configurazione pool di ipoteche e cifre chiave	8
4.1	Pool di ipoteche, configurazione pool.....	8
4.2	Pool ipotecario, cifre chiave Panoramica del pool bancario	9
5	Transazioni commerciali nel quadro di LGHS.....	10
5.1	Pool di ipoteche, prima consegna	10
5.1.1	Svolgimento: una panoramica grafica	10
5.1.2	Svolgimento passo dopo passo	11
5.2	Pool ipotecario, aggiornamento con/senza aggiornamento della scadenza	12
5.2.1	Svolgimento: panoramica	12
5.2.2	Svolgimento passo dopo passo	13
5.3	Pool ipoteche, ritiro ipoteche (attività quotidiane).....	14
5.3.1	Svolgimento: panoramica	14
5.3.2	Svolgimento passo dopo passo	15
5.4	Pool ipotecario, svuotamento e cancellazione pool	16
5.4.1	Svolgimento: panoramica	16
5.4.2	Svolgimento passo dopo passo	17
5.5	Pool ipotecario, transazioni commerciali da autorizzare	17
5.5.1	Lista dei possibili tipi di transazione.....	17
5.6	Pool ipotecario, convalida del pool per il caricamento XML	18
5.6.1	Panoramica regole di convalida.....	18
5.6.2	Esempi di notifiche in caso di violazione delle regole	19
5.7	Pool ipoteche, flag cartelle ipotecarie al caricamento di file XML	20
5.8	Pool ipoteche, annullamento dell'aggiornamento del pool	20
6	Assistenza.....	20

7	Miglioramenti	20
----------	----------------------------	-----------

1 Considerazioni generali

1.1 Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie (LGHS)

In collaborazione con la Banca nazionale svizzera (BNS), Terravis ha implementato la funzione "Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie" (LGHS), disponibile per i partecipanti nominee. Il contesto tecnico-giuridico di LGHS è specificato dalla BNS e non è parte di questo documento.

1.2 Pubblico target

Le presenti istruzioni sono indirizzate agli istituti di credito e alle persone che utilizzano le funzionalità descritte all'interno di Terravis ed effettuano transazioni commerciali nel quadro di LGHS.

1.3 Focus del documento

Il presente documento descrive solo la funzione di LGHS e le interazioni che si possono effettuare con LGHS all'interno di Terravis. La descrizione delle funzioni di base e delle transazioni commerciali elettroniche di Terravis si trova nelle relative istruzioni per l'uso. È possibile scaricarle nell'area download all'indirizzo <https://www.terravis.ch>.

Out of Scope:

- Specifiche dei file Pool XML (aggiornamento pool e take out) → documento separato disponibile su richiesta presso Terravis, compresi gli schemi XML
- Specifica dell'interfaccia Terravis/BNS → documento separato disponibile su richiesta presso Terravis

1.4 Particolarità linguistiche

Per facilitare la lettura delle istruzioni, non sono state utilizzate forme particolari di linguaggio specifico per il genere. Questo non costituisce tuttavia un giudizio sulla persona, sul genere o su altre caratteristiche personali.

1.5 Abbreviazioni nel documento

Abbreviazione	Descrizione
LGHS	Liquidità a fronte di garanzie ipotecarie
Deposito LGHS	Deposito di cartelle ipotecarie di un partecipante nominee, utilizzato solo nel quadro dell'LGHS (caso operativo, test regolari)
Deposito NORMAL	Deposito di cartelle ipotecarie di un partecipante nominee
CIR	Cartella ipotecaria registrata
SFTP	Secure File Transfer Protocol, usato per il trasferimento sicuro dei dati, utilizza SSH (Secure Socket Shell).
BNS	Banca nazionale svizzera
XML	Extensible Markup Language

2 Requisiti per l'utilizzo di LGHS

2.1 Requisiti organizzativi

Gli accordi contrattuali tra il partecipante nominee, la Banca nazionale svizzera (BNS) e Terravis devono essere stipulati conformemente.

2.2 Requisiti tecnici

I requisiti elencati di seguito hanno lo scopo di aiutare i partecipanti nominee ad avere una panoramica, anche se non sono esaustivi e verranno aggiornati man mano che saranno disponibili nuove informazioni.

1. In Terravis deve essere disponibile un deposito di cartelle ipotecarie conforme a LGHS. Questo deve essere configurato da Terravis
2. L'autorizzazione "LghsParticipantBank" deve essere attivata a livello di partecipante e deve essere ordinata a Terravis
3. Gli utenti devono disporre dell'autorizzazione "LghsParticipantBank" per operare con LGHS. L'autorizzazione può essere attivata dallo stesso partecipante nominee.
4. I partecipanti nominee devono fornire all'utente autorizzato i certificati e l'ID per la firma elettronica delle dichiarazioni di cessione.
5. I partecipanti nominee devono essere in grado di caricare su Terravis file XML validi per poter interagire con LGHS, si veda anche il capitolo [File XML pool ipoteche](#)

2.2.1 File XML pool ipoteche

I file XML devono essere formalmente corretti e validi, altrimenti si verificheranno errori durante il caricamento. La specifica è mappata in schemi XML, messi a disposizione del partecipante nominee da Terravis. Ulteriori informazioni sono disponibili nella descrizione tecnica (documento separato). È possibile richiedere quest'ultimo a Terravis.

3 LGHS – Panoramica interfaccia utente

3.1 Tab LGHS

The screenshot shows the LGHS user interface. At the top, there is a navigation menu with tabs: Interrogazione, Operazioni commerciali, Cartella ipotecaria deposito, **LGHS**, Dispo Pool, Firma elettronica, Archivio, Amministrazione, and Impostazioni personali. Below the menu, the header displays '1310 - Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)' and 'Test senza la BNS'. A table of limits is shown below the header:

Limite (CHF)	0.00	Limite di concentrazione LTV > 80 (%)	50.00
Tolleranza di scostamento max. (%)	80.00	Riduzione forfettaria (%)	5.00
Limite di concentrazione per case plurifamiliari (%)	70.00	Riduzione minima per immobili residenziali (%)	5.00
Limite di concentrazione immobili commerciali (%)	60.00	Riduzione minima per immobili commerciali (%)	10.00

Below the table, there are three buttons: 'Caricare file pool', 'Panoramica pool di banche', and 'Aggiornare attività/eventi'. The 'Aggiornare attività/eventi' button is highlighted with a red box and an arrow. Below the buttons, there is a table of activities/events:

ID operazione	Notifica	Data di notifica	Nome utente	Stato
2024021200024	Aggiornamento pool ricevuto	12.02.2024 17.56.55	bf22 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200024	Aggiornamento pool avviato	12.02.2024 17.56.49	bf22 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200023	Aggiornamento pool effettuato	12.02.2024 16.57.41	bf22 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200023	Firma della dichiarazione di cessione	12.02.2024 16.57.38	bf21 - Alain Ferru	Firmato
2024021200023	Firma della dichiarazione di cessione	12.02.2024 16.57.09	bf22 - Alain Ferru	Firmato

Fig. 1: Interfaccia utente - Tab "LGHS"

Attenzione:

- La configurazione del pool e l'attributo tipo di pool sono descritti in seguito.
- I button "Caricare file del pool" e "Panoramica pool bancari" permettono di accedere alle rispettive finestre di dialogo.

3.2 Caricare file del pool

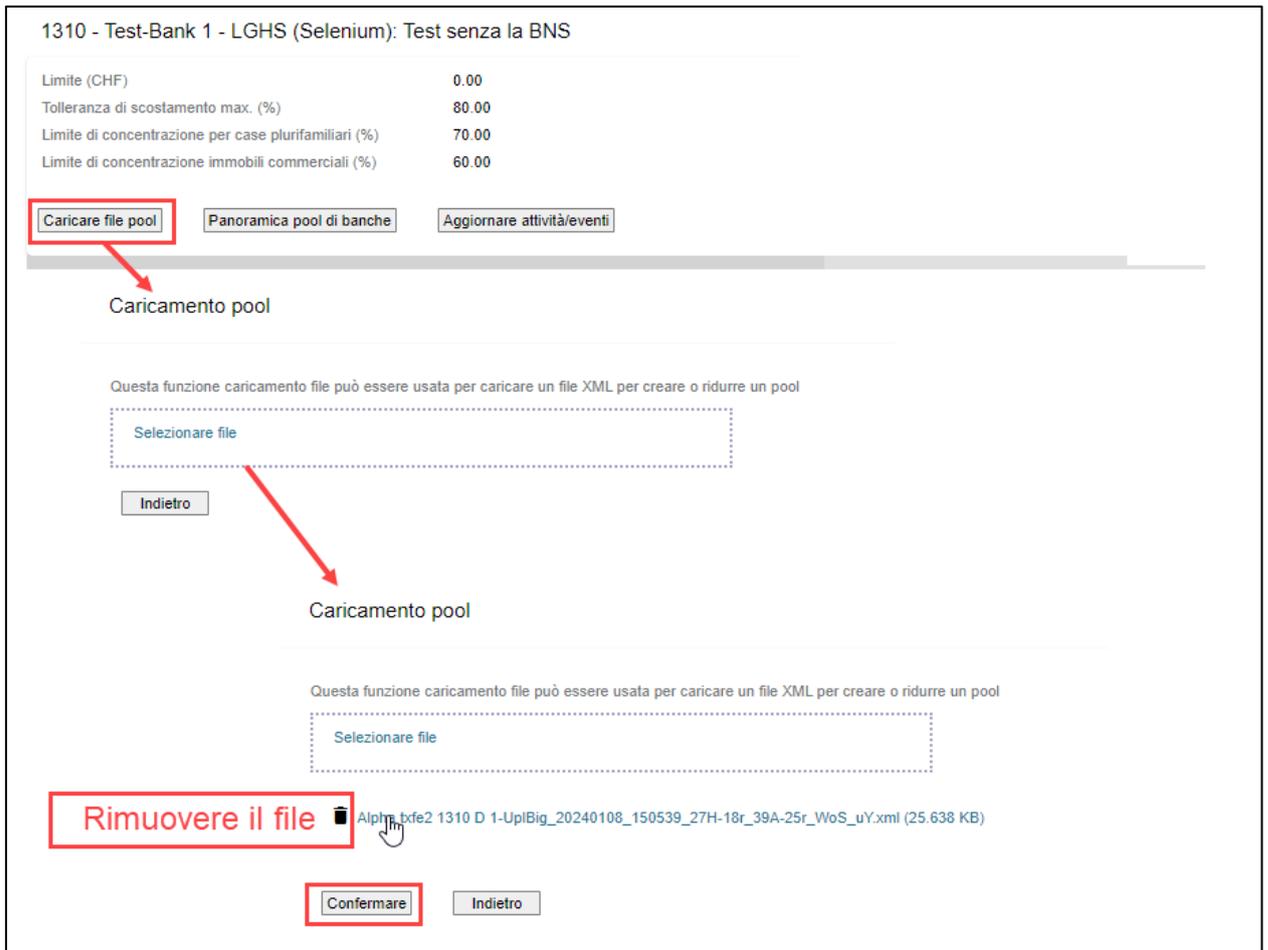


Fig. 2: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Caricamento pool"

Aggiungere file del pool, varianti e gestione:

- Trascinare il file XML nell'area "Selezionare file"
- Variante 2: Fare clic sul link "Selezionare file" e selezionare e aggiungere il file XML desiderato nel file manager aperto (Explorer)
- È possibile rimuovere un file XML aggiunto facendo clic sull'icona , purché non sia ancora stato confermato
- Cliccando sul pulsante "Conferma" il file viene confermato e sottoposto al processo di convalida del pool
- Cliccando sul pulsante "Indietro" si torna alla panoramica di LGHS

3.3 Panoramica pool bancario

Cifre chiave e tipo di pool dell'attuale pool delle ipoteche

Panoramica pool di banche

Tipo di pool	Test senza la BNS
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	1'919'407.00
Valore pool computabile (CHF)	1'823'436.65
Numero delle ipoteche	11
Somma cartelle ipotecarie (CHF)	2'022'407.00
Numero delle cartelle ipotecarie	15
Ultimo trasferimento pool	12.2.2024
Termine per il prossimo trasferimento pool	14.3.2024

Grafico del pool delle ipoteche suddiviso per categoria oggetto

Categoria oggetto	Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	Valore pool computabile (CHF)	% del valore complessivo computabile del pool
Immobili residenziali	1'919'407.00	1'823'436.65	100
Case unifamiliari	1'816'407.00	1'725'586.65	94.63
Case plurifamiliare	103'000.00	97'850.00	5.37
Immobili commerciali	0.00	0.00	0

Ripartizione del pool delle ipoteche per categoria oggetto

Fig. 3: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Panoramica pool bancario"

3.4 Compiti/eventi

Attività/eventi Operazioni da autorizzare [Cambia pagina](#)

1 - 20 von 36

ID operazione	Notifica	Data di notifica	Nome utente	Stato
2024021200024	Aggiornamento pool ricevuto	12.02.2024 17.56.55	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200024	Aggiornamento pool avviato	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200023	Aggiornamento pool effettuato	12.02.2024 16.57.41	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200023	Firma della dichiarazione di cessione	12.02.2024 16.57.38	txfe21 - Alain Ferru	Firmato
2024021200023	Firma della dichiarazione di cessione	12.02.2024 16.57.09	txfe2 - Alain Ferru	Firmato

Evento : Aggiornamento pool effettuato - Alpha txfe2 1310 D 1-UplBig_20240108_150539_27H-18r_39A-25r_WoS_uY.xml

ID operazione	2024021200023
Partecipante	Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)
Tipo di pool	Test senza la BNS
Data di notifica	12.02.2024 16.57.41

Esempio

Fig. 4: Interfaccia utente - finestra di dialogo "Compiti/eventi"

Attenzione:

- I compiti/eventi includono anche informazioni sulle modifiche al pool e sulle ipoteche rifiutate (si vedano gli esempi seguenti)

3.4.1 Evento aggiornamento pool accettato (esempio)

Evento : Aggiornamento pool ricevuto - Alpha txf2 1310 D 1-UplBig_20240108_150539_27H-18r_39A-25r_WoS_uY.xml

ID operazione: 2024021200023
 Tipo di pool: Test senza la BNS
 Data di notifica: 12.02.2024 16.56.50
 Partecipante: Test-Bank 1 - LQHS (Selenium)

	Pool prima della convalida	Pool dopo la convalida	Deviazione in %
Valore pool (CHF)	3'592'746.65	1'823'436.65	-49.25
Numero ipoteche	27	11	-59.00
Somma cartelle ipotecarie (CHF)	3'849'407.00	2'022'407.00	-47.46
Numero cartelle ipotecarie	33	15	-55.00
Immobili residenziali			
Valore pool computabile (CHF)	3'097'516.65	1'823'436.65	-41.13
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	3'258'407.00	1'919'407.00	-41.09
% del valore complessivo computabile del pool	86.22	100.00	15.98
Case unifamiliari			
Valore pool computabile (CHF)	2'265'186.65	1'725'586.65	-23.82
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	2'384'407.00	1'816'407.00	-23.82
% del valore complessivo computabile del pool	63.05	94.63	50.09
Case plurifamiliari			
Valore pool computabile (CHF)	832'330.00	97'850.00	-88.24
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	874'000.00	103'000.00	-88.22
% del valore complessivo computabile del pool	23.17	5.37	-76.82
Immobili commerciali			
Valore pool computabile (CHF)	495'230.00	0.00	-100.00
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	548'000.00	0.00	-100.00
% del valore complessivo computabile del pool	13.78	0	-100.00
Termine per il prossimo trasferimento pool	14.03.2024		
Scostamenti 16(12)	<p>La cartella ipotecaria non è valida perché non tutte le cartelle ipotecarie sono state cedute in pegni precedenti o ci sono ranghi intermediari non ceduti. 4(4) -Alpha-txf2-H19 (CH5483x136534134), Alpha-txf2-H20 (CH5483x136548543), Alpha-txf2-H23 (CH5483x136562943), Alpha-txf2-H27 (CH5483x136519844)</p> <p>Copertura insufficiente – Il valore attribuito alle cartelle ipotecarie è inferiore all'ipoteca 2(2) -Alpha-txf2-H3 (CH5483x136539442), Alpha-txf2-H4 (CH5483x136553642)</p> <p>Ipoteca rimossa perché è stata esclusa un'ulteriore ipoteca garantita da una cartella ipotecaria comune 2(0) -Alpha-txf2-H24, Alpha-txf2-H26</p> <p>Riduzione non sufficientemente considerata – Il valore computabile dell'ipoteca è troppo elevato rispetto all'ipoteca in essere. Per questa categoria di immobili deve essere dedotto almeno lo sconto LTV 2(0) -Alpha-txf2-H12, Alpha-txf2-H13</p>		

Esporta scostamenti in formato XLS Indietro

Fig. 5: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Evento aggiornamento pool accettato"

3.4.2 Compito firma della dichiarazione di cessione (esempio)

Firma della dichiarazione di cessione - Alpha txf2 1310 D 2-UplSmall_20240108_150636_11H-3r_16A-3r_WoS_uY.xml

Campo di inserimento del PIN personale

ID operazione: 2024021500001
 Stato: In sospeso
 Tipo di pool: Test senza la BNS
 Documento PDF: 2024021500001-TransferAgreement.pdf
 Documento CSV: 2024021500001-TransferAgreement.csv
 N. Suisse (server di firma): 1000-1000-1000-1001

PIN Necessario

Firma Annullare Verify CSV Hash Indietro

Fig. 6: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Compito firma dichiarazione di cessione"

3.4.3 Finestra stato transazione commerciale

ID operazione	Notifica	Data di notifica	Nome utente	Stato
2024021500001	Firma della dichiarazione di cessione	15.02.2024 11.07.32		In sospeso
2024021500001	Aggiornamento pool ricevuto	15.02.2024 11.07.25	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021500001	Avvio take-out	15.02.2024 11.07.17	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200024	Aggiornamento pool effettuato	15.02.2024 11.06.53	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200024	Aggiornamento pool ricevuto	12.02.2024 17.56.55	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
2024021200024	Aggiornamento pool avviato	12.02.2024 17.56.49	txfe2 - Alain Ferru	Effettuato con successo
202402120002	Stato operazione - 2024021200024			
202402120002	Attività Data inizio	Stato Data fine	Ruolo Partecipante	
	Rimozione ipoteche 12.02.2024 - 17:56:49	Effettuato 12.02.2024 - 17:56:49	Banca Test-Bank 1 - LGHS (Selenium)	
	Firma del contratto 12.02.2024 - 17:57:01	Confermato 15.02.2024 - 11:06:49	SIX SIS	

Fig. 7: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Stato transazione commerciale"

3.5 Transazioni commerciali da autorizzare

Attività/eventi	Operazioni da autorizzare						
<p>Operazioni in attesa di approvazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID operazione</th> <th>Tipo di operazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024021500012</td> <td>Schuldbriefmutation</td> </tr> </tbody> </table>	ID operazione	Tipo di operazione	2024021500012	Schuldbriefmutation	<p>Ipoteche coinvolte nel operazione</p> <p>1 - 1 von 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ipoteche bloccate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alpha-txfe2-H1.Alpha-txfe2-HT0</td> </tr> </tbody> </table>	Ipoteche bloccate	Alpha-txfe2-H1.Alpha-txfe2-HT0
ID operazione	Tipo di operazione						
2024021500012	Schuldbriefmutation						
Ipoteche bloccate							
Alpha-txfe2-H1.Alpha-txfe2-HT0							

Fig. 8: Interfaccia utente - Finestra di dialogo "Transazioni commerciali da autorizzare"

4 Configurazione pool di ipoteche e cifre chiave

4.1 Pool di ipoteche, configurazione pool

Attributo	Descrizione
Tipo di pool	<p>Il tipo di pool stabilisce l'obiettivo del pool di ipoteche. In totale esistono tre tipi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Operativo Come indica il termine stesso Test con BNS Processo analogo a "Operativo", ma chiaramente delimitato come test. Possibile con o senza trasferimento di denaro. Test senza BNS Processo in collaborazione con Terravis senza comunicazione di dati alla BNS. Possibile solo senza trasferimento di denaro.
Limite (CHF)	Limite per il prelievo di liquidità
Tolleranza di deviazione massima (%)	Tolleranza per le ipoteche rifiutate rispetto al valore del pool presentato
Limite di concentrazione per le case plurifamiliari (%)	- Percentuale massima di ipoteche accettate nel valore del pool che gravano su case plurifamiliari
Limite di concentrazione per proprietà commerciali (%)	- Percentuale massima di ipoteche accettate nel valore del pool che gravano su proprietà commerciali

Limite di concentrazione LTV > 80 (%)	Percentuale massima di ipoteche accettate nel valore del pool che gravano su più dell'80% del valore della proprietà
Riduzione forfettaria (%)	Riduzione sulla somma dei valori calcolabili
Riduzione minima per gli immobili residenziali (%)	Riduzione minima sulle proprietà residenziali sotto la quale non è consentito scendere.
Riduzione minima per le proprietà commerciali (%)	Riduzione minima sulle proprietà commerciali sotto la quale non è consentito scendere.

Gli attributi descritti nella tabella sono utilizzati nelle regole di convalida del pool ipotecario (si veda Pool ipotecario, Convalida del pool per il caricamento XML)

4.2 Pool ipotecario, cifre chiave Panoramica del pool bancario

Attributo	Descrizione
Tipo di pool	Il tipo di pool stabilisce l'obiettivo del pool di ipoteche. In totale esistono tre tipi: <ul style="list-style-type: none"> • Operativo • Test con BNS • Test senza BNS
Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	Somma di tutte le ipoteche presenti nel pool
Valore pool calcolabile (CHF)	Somma del valore pool calcolabile
Numero di ipoteche	Numero di ipoteche che si trovano nel pool
Somma cartelle ipotecarie (CHF)	Somma di tutte le cartelle ipotecarie relative alle ipoteche
Numero di cartelle ipotecarie	Numero di cartelle ipotecarie che si trovano nel pool
Ultima consegna pool	Data dell'ultima consegna del pool che ha causato l'aggiornamento della data
Termine per la prossima consegna del pool	Scadenza del prossimo aggiornamento del pool
Gruppo categoria oggetto	Nomi delle categorie di oggetti
Gruppo Crediti ipotecari in sospeso (CHF)	Importi riepilogativi dei crediti ipotecari in sospeso per ciascuna categoria di oggetti
Gruppo Valore pool calcolabile (CHF)	Importi riepilogativi del valore del pool calcolabile per ciascuna categoria di oggetti
Gruppo % del valore totale del pool calcolabile	Percentuale del pool per categoria di oggetto

5 Transazioni commerciali nel quadro di LGHS

Di seguito sono descritte le transazioni commerciali eseguibili nel quadro di LGHS.

5.1 Pool di ipoteche, prima consegna

5.1.1 Svolgimento: una panoramica grafica

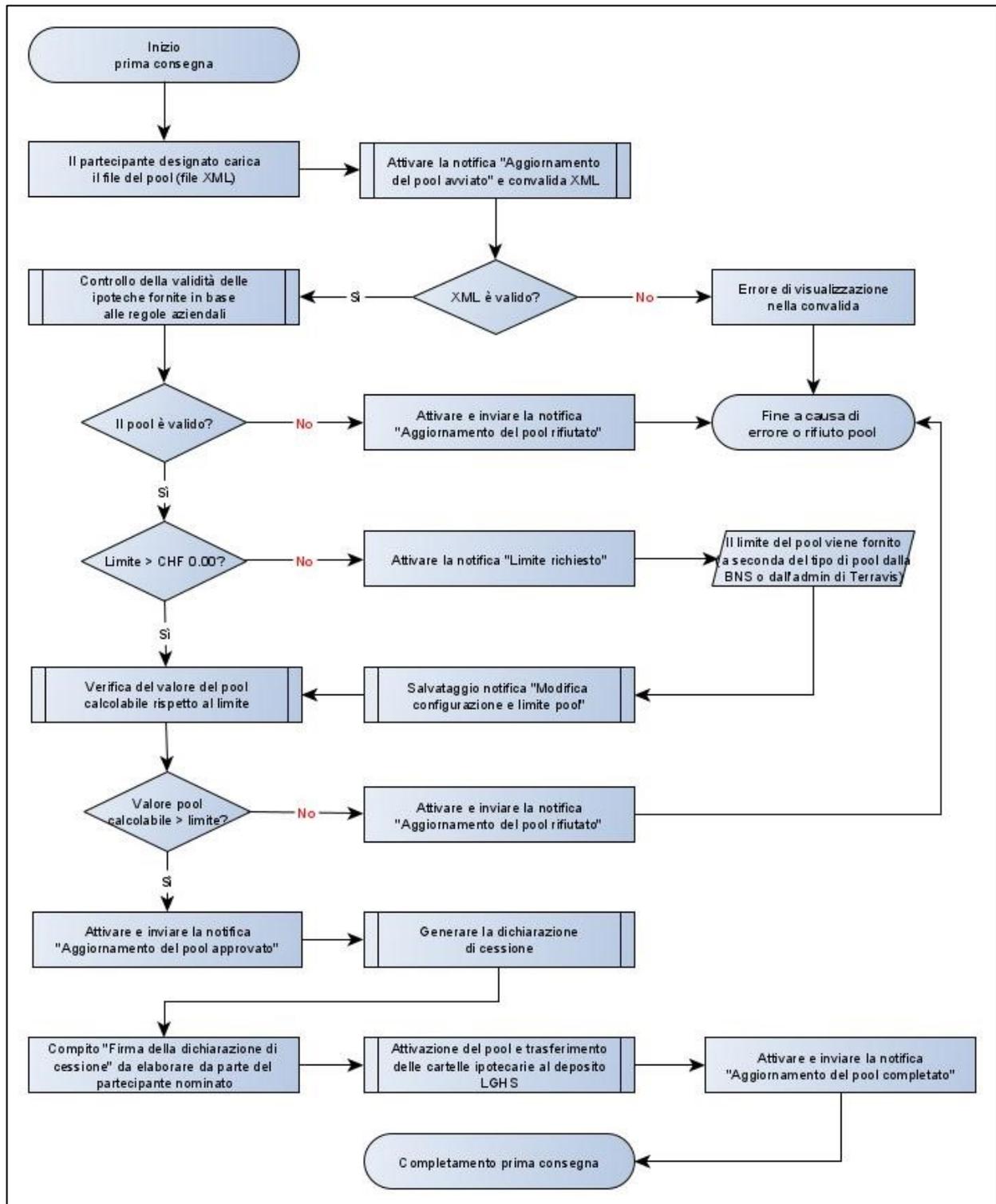


Fig. 9: svolgimento prima consegna

5.1.2 Svolgimento passo dopo passo

Prerequisito:

Il partecipante nominee soddisfa i requisiti per l'uso di LGHS (si veda il relativo capitolo).

I singoli step:

N.	Azione/descrizione	Eccezioni/errori
1	Avvio standard come nel diagramma di flusso e non è ancora presente una configurazione del pool Il partecipante nominee avvia un aggiornamento del pool caricando un file XML con ipoteche	Messaggio di errore durante il caricamento di un formato non XML = mancato avvio
1a	Avvio alternativo con la configurazione del pool creata in precedenza SENZA limite impostato La procedura è identica alla procedura con avvio standard	-
1b	Avvio alternativo con la configurazione del pool creata in precedenza CON limite impostato La notifica "Limite richiesto" in questo caso non viene visualizzata, quindi non vengono eseguiti i passaggi 5 e 6.	-
2	Il file XML caricato viene controllato formalmente e viene visualizzata l'indicazione "Aggiornamento del pool avviato"	- L'XML non è valido = annullamento
3	Le ipoteche presentate e il pool complessivo sono controllati nel processo dai regolamenti.	- Le ipoteche rifiutate vengono eliminate (eccezione visibile nell'interfaccia utente). - Violazione di una regola che comporta il rifiuto dell'intero pool
4	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool approvato"	-
5	Verifica se è presente un limite a. Limite presente → proseguire con il passaggio 7 b. Nessun limite presente Creare la notifica "limite richiesto", costellazione v. capitolo <u>Costellazione limite richiesto</u>	-
6	Il limite viene impostato e viene visualizzata la notifica "Modifica della configurazione del pool"	-
7	Il valore del pool calcolabile viene verificato rispetto al limite dopo la deduzione della riduzione LTV	- Valore pool inferiore al limite = Violazione di una regola che comporta il rifiuto dell'intero pool - Notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
8	Generazione della dichiarazione di cessione	
9	Firma della dichiarazione di cessione da parte del partecipante nominee	- Il partecipante nominee rifiuta di firmare - Notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
10	Il pool viene attivato e tutte le cartelle ipotecarie registrari relative alle ipoteche vengono trasferite sul deposito LGHS	-
11	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool completato"	-

5.2 Pool ipotecario, aggiornamento con/senza aggiornamento della scadenza

5.2.1 Svolgimento: panoramica

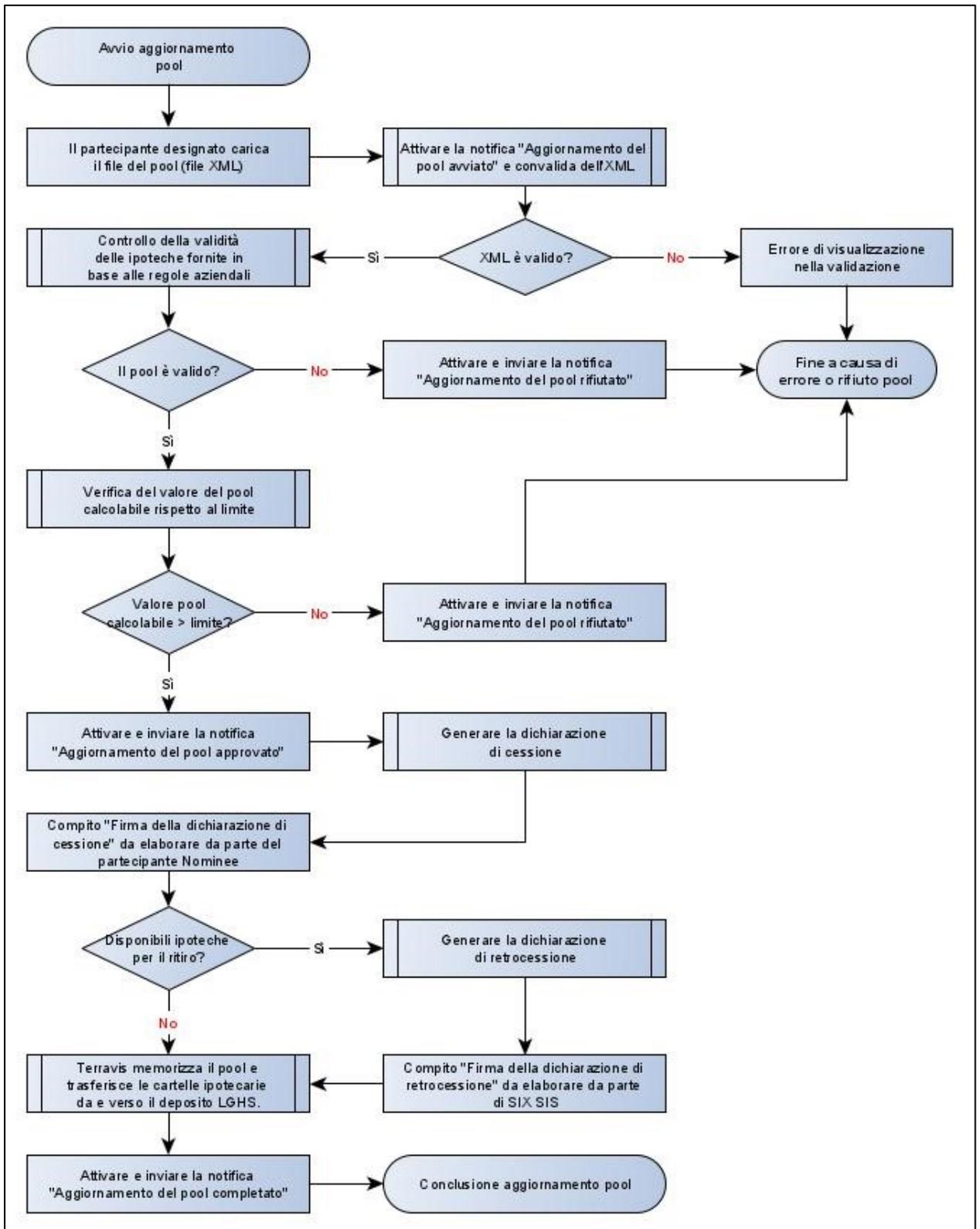


Fig. 10: Svolgimento aggiornamento pool

5.2.2 Svolgimento passo dopo passo

N.	Azione/descrizione	Eccezioni/errori
1	Il partecipante nominee avvia un aggiornamento del pool caricando un file XML con ipoteche. CON aggiornamento dell'attributo "Ultima consegna pool": L'elemento XML (flag) <containsCurrentMortgageData> deve essere impostato su " true "	Messaggio di errore durante il caricamento di un formato non XML = mancato avvio
1a	Il partecipante nominee avvia un aggiornamento del pool caricando un file XML con ipoteche. SENZA aggiornamento dell'attributo "Ultima consegna pool": L'elemento XML (flag) <containsCurrentMortgageData> deve essere impostato su " false "	Messaggio di errore durante il caricamento di un formato non XML = mancato avvio
2	Il file XML caricato viene controllato formalmente e viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool avviato"	- L'XML non è valido = annullamento
3	Le ipoteche presentate e il pool complessivo sono controllati nel processo dai regolamenti.	- Le ipoteche rifiutate vengono eliminate (eccezione visibile nell'interfaccia utente) - Violazione di una regola che comporta il rifiuto dell'intero pool
4	Il valore del pool calcolabile viene verificato rispetto al limite dopo la deduzione della riduzione LTV	- Valore pool inferiore al limite = Violazione di una regola che comporta il rifiuto dell'intero pool - Notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
5	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool approvato"	-
6	Generazione della dichiarazione di cessione Attenzione: questo passaggio e il passaggio 7 sono necessari solo se vengono consegnate altre ipoteche al pool	-
7	Firma della dichiarazione di cessione da parte del partecipante nominee	- Il partecipante nominee rifiuta di firmare - Notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
8	<u>SOLO se le ipoteche vengono ritirate dal pool</u> - Generazione della dichiarazione di retrocessione - Firma della dichiarazione di retrocessione da parte di SIX SIS	-
9a	CON aggiornamento dell'attributo "Ultima consegna pool": - Pool viene attivato - L'attributo "ultima consegna pool" viene aggiornato - Il deposito LGHS viene aggiornato - <u>In caso di ritiro di ipoteche</u> il deposito NORMAL viene aggiornato	-
9b	SENZA aggiornamento dell'attributo "Ultima consegna pool": - Pool viene attivato - Il deposito LGHS viene aggiornato - <u>In caso di ritiro di ipoteche</u> il deposito NORMAL viene aggiornato	-
10	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool completato"	-

5.3 Pool ipoteche, ritiro ipoteche (attività quotidiane)

5.3.1 Svolgimento: panoramica

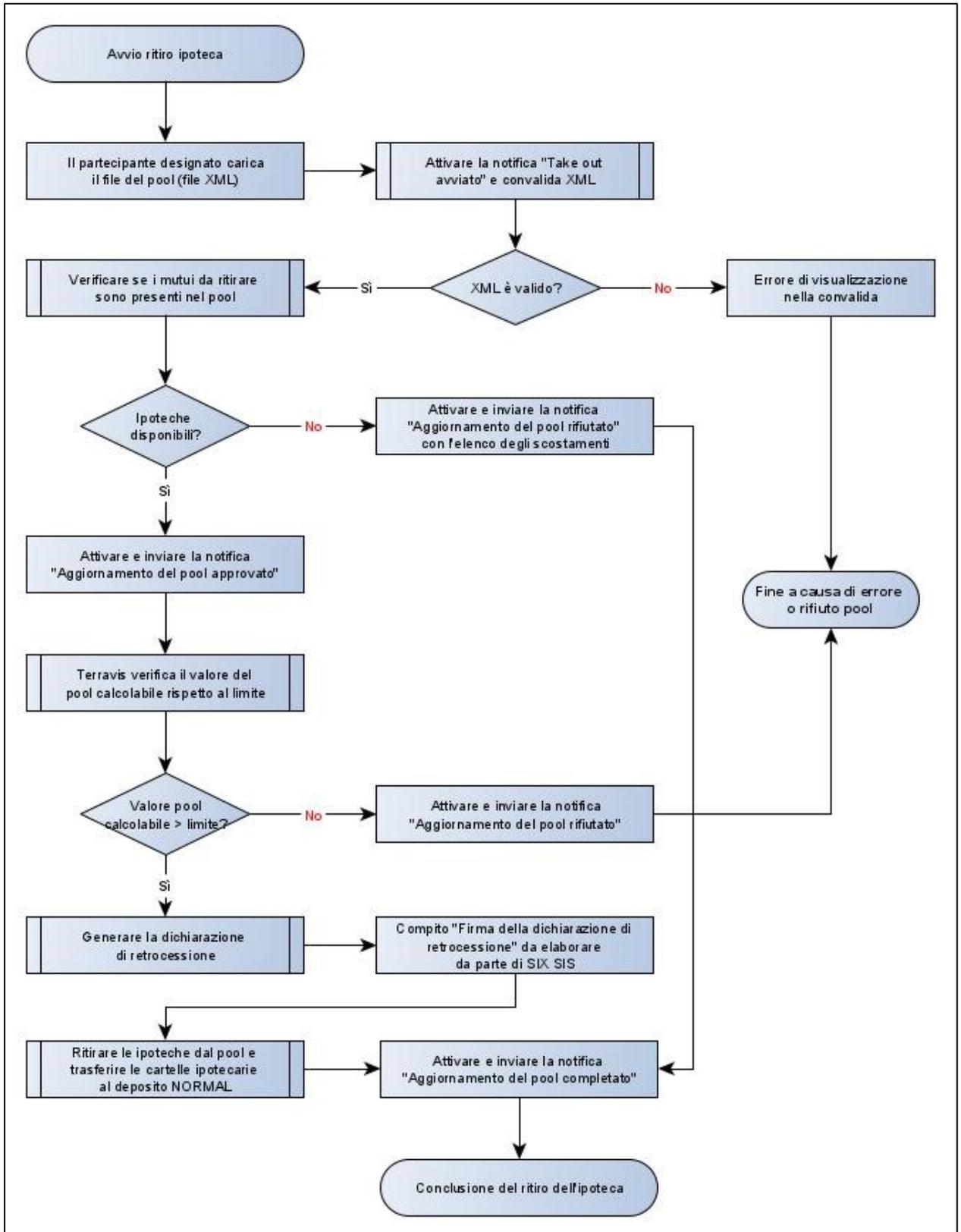


Fig. 11: svolgimento attività quotidiane

5.3.2 Svolgimento passo dopo passo

N.	Azione/descrizione	Eccezioni/errori
1	Il partecipante nominee avvia un ritiro dell'ipoteca caricando un file XML con uno o più ID ipoteca.	Messaggio di errore durante il caricamento di un formato non XML = mancato avvio
2	Il file XML caricato viene controllato formalmente e viene visualizzata la notifica "Take out avviato"	- L'XML non è valido = annullamento
3	Il valore del pool calcolabile viene controllato rispetto al limite	- Valore pool inferiore al limite = Violazione di una regola che comporta il rifiuto dell'intero pool - Notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
4	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool approvato"	- Le ipoteche rifiutate vengono eliminate
5	- Generazione della dichiarazione di retrocessione - Firma della dichiarazione di retrocessione da parte di SIX SIS	-
6	- Le ipoteche vengono rimosse - Le cartelle ipotecarie vengono trasferite nel deposito NORMAL	-
7	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool completato"	-

5.4 Pool ipotecario, svuotamento e cancellazione pool

5.4.1 Svolgimento: panoramica

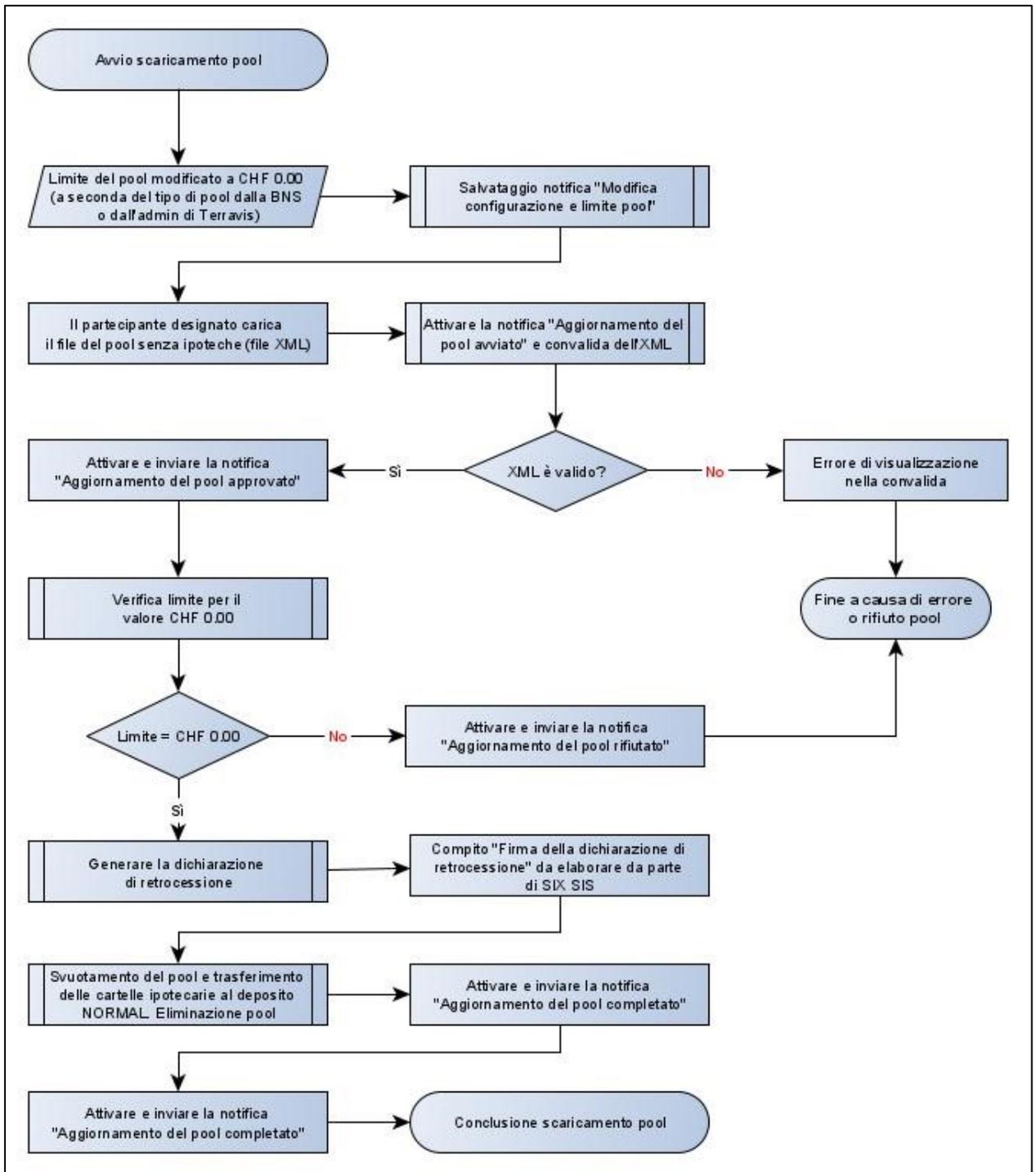


Fig. 12: svolgimento svuotamento e cancellazione pool

5.4.2 Svolgimento passo dopo passo

N.	Azione/descrizione	Eccezioni/errori
1	Il limite del pool è impostato a CHF 0.00. A seconda del tipo di pool, il limite viene adeguato dalla BNS o dall'admin di Terravis	-
2	Viene visualizzata la notifica "Modifica della configurazione del pool"	
2	Avvia un aggiornamento del pool caricando un file XML, SENZA ipoteche all'interno.	Messaggio di errore durante il caricamento di un formato non XML = mancato avvio
2	Il file XML caricato viene controllato formalmente e viene visualizzata l'indicazione "Aggiornamento del pool avviato"	- L'XML non è valido = annullamento
3	Il limite viene verificato	- Se il limite > CHF 0.00 notifica "Aggiornamento del pool rifiutato" e conclusione
5	Viene visualizzata la notifica "Aggiornamento del pool approvato"	-
6	- Generazione della dichiarazione di retrocessione - Firma della dichiarazione di retrocessione da parte di SIX SIS	-
7	- Le ipoteche vengono rimosse - Le cartelle ipotecarie vengono trasferite nel deposito NORMAL - Eliminazione pool	-
8	Vengono visualizzate le notifiche "Aggiornamento pool completato" e "Il pool è stato rimosso"	-

5.5 Pool ipotecario, transazioni commerciali da autorizzare

Le transazioni commerciali da autorizzare riguardano i tipi di transazione che comportano una modifica di un diritto di pegno immobiliare e una relativa ipoteca si trova in un pool LGHS. La transazione commerciale in questione rimane bloccata fino a quando l'ipoteca non è stata rimossa dal pool LGHS e la dichiarazione di retrocessione non è stata firmata da SIX SIS.

Il ritiro di ipoteche si verifica in caso di:

- Aggiornamento del pool con/senza aggiornamento della scadenza, ma solo se le ipoteche interessate non vengono ripresentate nel file XML
- Ritiro di ipoteche (attività quotidiane) con ritiro esplicito delle ipoteche interessate
- Svotamento e cancellazione pool

Il processo di ritiro notifica le transazioni commerciali da autorizzare e queste vengono automaticamente inoltrate/elaborate.

5.5.1 Lista dei possibili tipi di transazione

1. Rimborso credito/cambio creditore
2. Mutazione cartella ipotecaria
3. Transazione nominee generica
4. Consenso/notifica del creditore
5. Trasferimento a terzi
6. Cambio di proprietà

5.6 Pool ipotecario, convalida del pool per il caricamento XML

5.6.1 Panoramica regole di convalida

Criteria	Effetto di un mancato adempimento
Ipotecche/cartelle ipotecarie:	
L'ipoteca in sospeso è garantita da almeno una CIR?	Rifiuto dell'ipoteca
Il valore nominale delle CIR è superiore o uguale all'ipoteca in sospeso?	Rifiuto dell'ipoteca
Il valore calcolabile della CIR è superiore o uguale all'ipoteca in sospeso?	Rifiuto dell'ipoteca
Tutte le CIR di un'ipoteca sono presenti nel deposito di cartelle ipotecarie dell'istituto di credito?	Rifiuto dell'ipoteca
Non c'è nessuna lacuna nel posto di pegno delle CIR per un'ipoteca dal posto di pegno 1? Riguarda tutte le CIR nel pool	Rifiuto dell'ipoteca
Se la tipologia è un edificio residenziale: Il valore calcolabile dell'ipoteca è inferiore di almeno il 5% rispetto al valore residuo?	Rifiuto dell'ipoteca
Se la tipologia è un immobile commerciale: Il valore calcolabile dell'ipoteca è inferiore di almeno il 10% rispetto al valore residuo?	Rifiuto dell'ipoteca
Pool (valori di riepilogo)	
La tolleranza di scostamento è rispettata?	Rifiuto del pool
Il valore del pool dopo la riduzione forfettaria è >= limite? (configurabile dalla BNS)	Rifiuto del pool
La quota massima di case plurifamiliari è <= X%? (configurabile dalla BNS, ad es. 30%)	Rifiuto del pool
La quota massima di immobili commerciali è <= X%? (configurabile dalla BNS, ad es. 30%)	Rifiuto del pool
La quota massima di ipoteche con LTV > 80% è <= X%? (configurabile dalla BNS, ad es. 15%)	Rifiuto del pool

ATTENZIONE:

I dettagli delle violazioni delle regole sono visualizzati nelle seguenti notifiche:

- Aggiornamento pool approvato
- Aggiornamento pool rifiutato

5.6.2 Esempi di notifiche in caso di violazione delle regole

Formati notifiche

- Formato per la violazione delle regole mediante ipoteche/cartelle ipotecarie:
 - [Testo notifica][Numero ipoteche[(numero cartelle ipotecarie)]]: lista con [ID ipoteche (ID CI)]
 - Esempio:
La cartella ipotecaria si trova nel deposito nominee di un altro partecipante 1(1): Alpha-txfe2-H11 (CH5079x158260842)
- Formato per la violazione delle regole mediante pool:
 - [Testo notifica]
 - Esempio:
La firma della dichiarazione di cessione è stata rifiutata

Lista con alcuni esempi

Violazione regola	Esempio notifica
Ipotecche/cartelle ipotecarie:	
Lacune nei posti di pegno delle cartelle ipotecarie	La cartella ipotecaria non si qualifica, in quanto non tutte le cartelle ipotecarie sono state assegnate in precedenti posti di pegno o esistono gradi intermedi non assegnati 5(5) : Alpha-txfe2-H19 (CH5079x158222234), ... → Lista
Cartella ipotecaria in un deposito di terzi	La cartella ipotecaria si trova nel deposito nominee di un altro partecipante 1(1) :Alpha-txfe2-H11 (CH5079x158260842
Valore dell'ipoteca in sospeso superiore a quello della cartella ipotecaria	Scoperto: il valore assegnato cartelle ipotecarie è inferiore al valore dell'ipoteca 2(2) :Alpha-txfe2-H3 (CH5079x158225742), ... → Lista
Diverse ipoteche comportano uno scoperto tramite la cartella ipotecaria	Cartella ipotecaria in eccedenza: gli importi assegnati alle varie ipoteche sono superiori al valore nominale della cartella ipotecaria 4(4) :Alpha-txfe2-H17 (CH5079x158222133), ... → Lista
Pool (valori di riepilogo) e processo:	
Rifiuto di firma della dichiarazione di cessione	La firma della dichiarazione di cessione è stata rifiutata
Tolleranza di scostamento superata	La tolleranza di scostamento è stata superata
Limite non raggiunto	Scoperto: il valore del pool è inferiore al limite.
Quota massima di case plurifamiliari superata	La quota di case plurifamiliari è troppo alta

5.7 Pool ipoteche, flag cartelle ipotecarie al caricamento di file XML

Le ipoteche inviate con il caricamento XML fanno riferimento a cartelle ipotecarie registrali (CIR) nel deposito dell'istituto di credito. Durante l'aggiornamento del pool, queste cartelle ipotecarie registrali non possono più essere modificate con transazioni commerciali (ad es. mutazione di cartella ipotecaria). Di conseguenza, viene impostato un flag sulla cartella ipotecaria registrata.

Designazione del flag	Fase del processo	Descrizione
LOCKED	Avvio aggiornamento del pool	Le CIR sono bloccate all'avvio dell'aggiornamento del pool, in modo che non possano più essere modificate.
TRANSFER	Dopo la dichiarazione di cessione	Dopo la firma della dichiarazione di cessione, le CIR vengono ricontabilizzate (trasferite) nella contabilità del deposito.
UNLOCK	Fine dell'aggiornamento del pool	All'annullamento o alla conclusione dell'aggiornamento del pool, le CIR vengono nuovamente autorizzate.

5.8 Pool ipoteche, annullamento dell'aggiornamento del pool

L'aggiornamento del pool può essere annullato dall'istituto di credito. Si prega di notare che con l'annullamento (rifiuto o annullamento alla firma) **NON** verranno apportate modifiche...

- a un pool già esistente
- alla configurazione del pool, anche se si tratta del primo inoltro di un pool

6 Assistenza

Per qualsiasi domanda relativa a Terravis, si prega di contattare il proprio referente interno, che sarà seguito dall'assistenza di Terravis.

7 Miglioramenti

Terravis ha piacere di ricevere suggerimenti di miglioramento per e-mail. Il team di Terravis si impegna costantemente per migliorare il sistema.

SIX Terravis AG

Assistenza TERRAVIS

support@terravis.ch

Tel. +41 58 399 49 09