

Transazione generica Nominee Terravis

Guida utente per partecipanti Nominee

Sommario

1. Aspetti generali	2
2. Inizio dell'operazione e finestra di dialogo iniziale	2
2.1 Finestra di dialogo iniziale	2
2.1.1 Campo Comune.....	2
2.1.2 Campo Tipo di elaborazione	4
3. Registrare i dati dell'operazione.....	5
3.1 Dati dell'intestazione.....	5
3.1.1 Campi obbligatori dati dell'intestazione.....	5
3.2 Sezione Diritti di pegno immobiliare.....	5
3.3 Sezione Documenti.....	6
4. Tipi di elaborazione	6
4.1 Tipo di elaborazione «Registrare e concludere»	6
4.2 Tipo di elaborazione «Registrare, spedizione all'indirizzo e concludere»	7
4.3 Tipo di elaborazione «Spedizione all'indirizzo e concludere».....	8
4.4 Tipo di elaborazione «Spedizione al RF, ricezione risposta RF, registrare e concludere»	9
4.5 Tipo di elaborazione «Spedizione al notaio, ricezione risposta RF, registrare e concludere»	10
5. Appendici	11
5.1 Appendice 1: Aggiungere diritto di pegno immobiliare.....	11
5.1.1 Selezione con richiesta RF (solo Cantoni con informazioni online).....	11
5.1.2 Registrare manualmente il diritto di pegno immobiliare	12
5.1.3 Selezionare il diritto di pegno immobiliare dal deposito	13
6. Supporto	14

valida dal 18.12.2018

Elenco delle modifiche

Versione	Stato	Nome	Data	Descrizione
1.0	Bozza	A. Raschle	19.11.2018	Creazione iniziale
1.0	Approvata	A. Raschle	18.12.2018	Finalizzazione e approvazione

1. Aspetti generali

L'operazione «Transazione generica Nominee» è stata profondamente rielaborata. Dalla prospettiva del partecipante Nominee è cambiato in particolare l'inizio dell'operazione. Ciò riguarda sia l'estensione della finestra di dialogo iniziale alla scelta del Comune che la registrazione dei dati dell'operazione.

2. Inizio dell'operazione e finestra di dialogo iniziale

L'inizio dell'operazione si attiva come finora dalla scheda Operazioni commerciali → Nuova operazione →, selezionando il tipo di operazione «Operazione generica Nominee» e cliccando su «Avviare operazione».

2.1 Finestra di dialogo iniziale

Nella finestra di dialogo iniziale «Selezionare Comune e tipo di elaborazione» vengono selezionati il Comune e il tipo di elaborazione.

Figura 1: Finestra di dialogo iniziale con esempio di selezione

2.1.1 Campo Comune

Durante l'immissione del nome del Comune, a partire dal terzo carattere vengono proposti i Comuni possibili. Questo campo è obbligatorio.

Figura 2: Finestra di dialogo iniziale, campo Comune con proposte

AVVERTENZA:

La selezione del Comune e il rispettivo (sistema di) registro fondiario sono determinanti per il tipo di svolgimento dell'operazione. In questo ambito si distingue tra svolgimento online (elettronico) oppure offline (cartaceo) e tra notariato pubblico e libero (detto anche notariato latino).

2.1.2 Campo Tipo di elaborazione

Il tipo di elaborazione determina la fase successiva di registrazione dei dati dell'operazione (si veda il capitolo 3 «Registrare i dati dell'operazione») nonché lo svolgimento dell'operazione. Per Nominee Operations è per analogia un'istruzione su come si può/deve svolgere l'elaborazione dell'operazione. I compiti da svolgere e le comunicazioni vengono generati dal processo e presentati al partecipante per l'elaborazione in base al tipo di elaborazione.

Questo campo è obbligatorio.

▾ Selezionare Comune e tipo di elaborazione

Comune

Tipo di elaborazione

Registrare e concludere

Registrare, spedizione all'indirizzo e concludere

Spedizione al notaio, ricezione risposta RF, registrare e concludere

Spedizione al RF, ricezione risposta RF, registrare e concludere

Spedizione all'indirizzo e concludere

Figura 3: Finestra di dialogo iniziale, campo Tipo di elaborazione con selezione

3. Registrare i dati dell'operazione

3.1 Dati dell'intestazione

Nei dati dell'intestazione vengono visualizzati in sola lettura i dati che vengono determinati con l'immissione e la selezione nella finestra di dialogo iniziale (si veda il capitolo 2 «Inizio dell'operazione e finestra di dialogo iniziale»).

Il campo «Parola chiave» serve per il testo libero ed è un dato opzionale. Se si immette una parola chiave, questa può essere utilizzata nella ricerca di un'operazione.

▾ Avviare operazione Nominee

Tipo di operazione	Operazione generica Nominee
Stato	Nouveau
Registro fondiario	JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch
Comune	Testdorf 1 [9901]
Tipo di elaborazione	Prenotare e concludere
Parola chiave	<input type="text"/>

Figura 4: Registrare dati dell'operazione, dati dell'intestazione senza campi obbligatori

3.1.1 Campi obbligatori dati dell'intestazione

- Unità organizzativa Testo libero, campo obbligatorio
- Riferimento Testo libero, campo obbligatorio

Unità organizzativa	<input type="text"/>
Riferimento	<input type="text"/>

Figura 5: Registrare dati dell'operazione, campi obbligatori dati dell'intestazione

3.2 Sezione Diritti di pegno immobiliare

Regola operativa: per l'operazione si deve obbligatoriamente aggiungere almeno un pegno immobiliare.

▾ Diritti di pegno immobiliare

[Richiesta RF](#) [Inserire a mano](#) [Richiesta deposito](#)

Figura 6: Registrare dati dell'operazione, sezione Diritti di pegno immobiliare

Possibilità di aggiungere un diritto di pegno immobiliare:

- Ricerca RF
I dati relativi al diritto di pegno immobiliare vengono prelevati direttamente dal registro fondiario e visualizzati.
- Registrazione manuale
I dati relativi al diritto di pegno immobiliare vengono registrati manualmente dall'utente.
- Ricerca deposito
Il diritto di pegno immobiliare viene cercato direttamente nel deposito del partecipante Nominee e importato nell'operazione.

Nota: Ricerca RF

La ricerca RF è disponibile solo con Cantoni o registri fondiari attivati online in Terravis. Si veda anche [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#)

3.3 Sezione Documenti

Regola di base: per l'operazione si deve obbligatoriamente aggiungere almeno un documento nel formato PDF/A 1a o PDF/A 1b.

▾ Documenti



Figura 6: Registrare dati dell'operazione, sezione Documenti

Possibilità di aggiungere documenti:

- Cliccare sul pulsante «Trascinare qui i documenti» per aprire la finestra di dialogo dei file. Selezionare i file desiderati e importarli con «Apri».
- Selezionare i file in Windows Explorer e trascinarli con Drag and Drop nel campo con il pulsante «Trascinare qui i documenti».

4. Tipi di elaborazione

4.1 Tipo di elaborazione «Registrare e concludere»

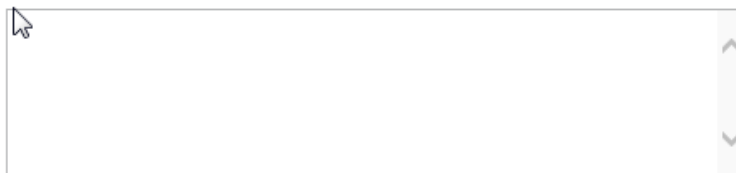
Con «Registrare e concludere» viene creato per Nominee Operations un ordine di registrazione effettivo per un diritto di pegno immobiliare. La descrizione della registrazione da eseguire è riportata interamente nei documenti caricati.

A questo scopo, nell'operazione non viene coinvolto né il registro fondiario né un notaio (per Cantoni con notariato libero, p.es. Cant. Berna).

Procedura/svolgimento:

1. Registrare dati dell'intestazione (si veda [3.1 Dati dell'intestazione](#))
2. Aggiungere diritto di pegno immobiliare (si veda [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#))
3. Aggiungere documento (si veda [3.3 Sezione Documenti](#))
4. Opzione Registrare istruzioni per SIX
 - ▾ Osservazioni

Istruzioni a SIX



5. Inviare domanda (utente 1)

6. Verificare domanda (utente 2)

L'operazione viene presentata a un secondo utente autorizzato unitamente ai dati dell'operazione registrati per la verifica.

▾ Verifica

Utente verificatore 1

tkc88 - Marco Caffi

Data della verifica

11.12.2018 09:07:21

7. Elaborazione a cura di Nominee Operations (non rappresentata in questo documento)

4.2 Tipo di elaborazione «Registrare, spedizione all'indirizzo e concludere»

Con «Registrare, spedizione all'indirizzo e concludere» viene creato per Nominee Operations un ordine di registrazione per un diritto di pegno immobiliare con invio aggiuntivo dei documenti a un terzo destinatario. La descrizione della registrazione da eseguire è riportata interamente nei documenti caricati. A questo scopo, nell'operazione non viene coinvolto né il registro fondiario né un notaio (per Cantoni con notariato libero, p.es. Cant. Berna).

Procedura/svolgimento:

1. Registrare dati dell'intestazione (si veda [3.1 Dati dell'intestazione](#))
2. Aggiungere diritto di pegno immobiliare (si veda [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#))
3. Registrare indirizzo, i campi gialli sono obbligatori
 - ▾ Indirizzo di spedizione

Nome	<input type="text"/>
Indirizzo (2)	<input type="text"/>
Indirizzo	<input type="text"/>
NPA	<input type="text"/>
Località	<input type="text"/>
Paese	<input type="text"/>

4. Aggiungere documento (si veda [3.3 Sezione Documenti](#))
5. [Opzione Registrare istruzioni per SIX](#)
 - ▾ Osservazioni

Istruzioni a SIX

6. Inviare domanda (utente 1)

7. Verificare domanda (utente 2)
L'operazione viene presentata a un secondo utente autorizzato unitamente ai dati dell'operazione registrati per la verifica.

▾ Verifica

Utente verificatore 1	tkc88 - Marco Caffi
Data della verifica	11.12.2018 09:07:21

8. Elaborazione a cura di Nominee Operations (non rappresentata in questo documento)

4.3 Tipo di elaborazione «Spedizione all'indirizzo e concludere»

Con «Spedizione all'indirizzo e concludere» viene creato per Nominee Operations un ordine di spedizione per uno o più documenti a un terzo destinatario.

A questo scopo, nell'operazione non viene coinvolto né il registro fondiario né un notaio (per Cantoni con notariato libero, p. es. Cantone di Berna). Neppure a Nominee Operations vengono assegnati ordini di registrazione nel deposito.

Procedura/svolgimento:

1. Registrare dati dell'intestazione (si veda [3.1 Dati dell'intestazione](#))
2. Aggiungere diritto di pegno immobiliare (si veda [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#))
3. Registrare indirizzo, i campi gialli sono obbligatori

▾ Indirizzo di spedizione

Nome	<input type="text"/>
Indirizzo (2)	<input type="text"/>
Indirizzo	<input type="text"/>
NPA	<input type="text"/>
Località	<input type="text"/>
Paese	<input type="text"/>

4. Aggiungere documento (si veda [3.3 sezione Documenti](#))
5. [Opzione](#) Registrare istruzioni per SIX

▾ Osservazioni

Istruzioni a SIX

6. Inviare domanda (utente 1)

7. Verificare domanda (utente 2)

L'operazione viene presentata a un secondo utente autorizzato unitamente ai dati dell'operazione registrati per la verifica.

▾ Verifica

Utente verificatore 1	tkc88 - Marco Caffi
Data della verifica	11.12.2018 09:07:21

8. Elaborazione a cura di Nominee Operations (non rappresentata in questo documento)

4.4 Tipo di elaborazione «Spedizione al RF, ricezione risposta RF, registrare e concludere»

Con «Spedizione al RF, ricezione risposta RF, registrare e concludere» l'operazione si svolge analogamente alle consuete modalità. La descrizione dell'operazione da eseguire è riportata interamente nei documenti caricati.

Procedura/svolgimento:

1. Registrare dati dell'intestazione (si veda [3.1 Dati dell'intestazione](#))
2. Aggiungere diritto di pegno immobiliare (si veda [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#))
3. Aggiungere documento (si veda [3.3 Sezione Documenti](#))
4. Registrare descrizione operazione
5. Opzione
 - a. Registrare istruzioni per SIX
 - b. Registrare osservazioni per notaio/ufficio del registro fondiario

6. Opzione Aggiungere garanzie complementari

▾ Garanzie complementari

Aggiungere

7. Elaborazione a cura di Nominee Operations (non rappresentata in questo documento)
8. Ricezione risposte del registro fondiario (iscrizione nel libro giornale/libro mastro), registrazione nel deposito e conclusione dell'operazione.

🔗 Compiti / Comunicazioni

1 - 6 Record trovato				
Attività / Messaggi Tipo di operazione		Stato Creato il	ID operazione Riferimento	Parola chiave Unità organizzativa
✓	Conclusione operazione generica Nominee Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:09:56	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma variazione deposito Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:09:54	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma iscrizione nel libro mastro Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:08:28	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma iscrizione nel giornale Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:07:25	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG

4.5 Tipo di elaborazione «Spedizione al notaio, ricezione risposta RF, registrare e concludere»

Con «Spedizione al notaio, ricezione risposta RF, registrare e concludere» l'operazione si svolge analogamente alle consuete modalità. La descrizione dell'operazione da eseguire è riportata interamente nei documenti caricati.

Procedura/svolgimento:

1. Registrare dati dell'intestazione (si veda [3.1 Dati dell'intestazione](#))
2. Aggiungere diritto di pegno immobiliare (si veda [Appendice 1, Aggiungere diritto di pegno immobiliare](#))
3. Selezionare notaio o registrare manualmente notaio
 - ▾ **Notai**

Selezionare [Inserire il notaio](#)
 Sistema notariato **Notariato indipendente**

La selezione o la registrazione è possibile solo con operazioni effettuate in un Cantone con notariato libero

4. Aggiungere documento (si veda [3.3 Sezione Documenti](#))
5. Registrare descrizione operazione
6. Opzione
 - a. Registrare istruzioni per SIX
 - b. Registrare osservazioni per notaio/ufficio del registro fondiario
7. Opzione Aggiungere garanzie complementari
 - ▾ **Garanzie complementari**

Aggiungere

8. Elaborazione a cura di Nominee Operations (non rappresentata in questo documento)

Ricezione risposte del registro fondiario (iscrizione nel libro giornale/libro mastro), registrazione nel deposito e conclusione dell'operazione.

🔗 Compiti / Comunicazioni

1 - 6, 6 Record trovato				
<< < Indietro Avanti > >>				
	Attività / Messaggi Tipo di operazione	Stato Creato il	ID operazione Riferimento	Parola chiave Unità organizzativa
✓	Conclusione operazione generica Nominee Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:09:56	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma variazione deposito Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:09:54	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma iscrizione nel libro mastro Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:08:28	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG
✓	Conferma iscrizione nel giornale Operazione generica Nominee	Eseguito 13.11.2018 - 17:07:25	2018111300015 350237181	Generisches Nomineege Terravis AG

5. Appendici

5.1 Appendice 1: Aggiungere diritto di pegno immobiliare

5.1.1 Selezione con richiesta RF (solo Cantoni con informazioni online)

Procedura:

- Sezione Diritti di pegno immobiliare, cliccare sul pulsante Richiesta RF
 - Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF [Inserire a mano](#) [Richiesta deposito](#)

- Nel pop-up inserire i dati del fondo e cliccare su Richiesta
 - Aggiungere diritto(i) di pegno immobiliare
 - Fase 1: Selezionare fondo gravato

Comune Testdorf 1 (9901)

Numero fondo	52110251
E-GRID	
Campo di visualizzazione	

Richiesta

- Selezionare il fondo desiderato

Richiesta

E-GRID	Comune	Numero fondo	Supplemento	Sezione	Lotto
CH213177627993	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	
CH213174627923	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	1
CH213181627957	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	2
CH752862723127	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	3
CH153162723153	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	4
CH454462723185	Testdorf 1 (9901)	52110251		9901	5

- Selezionare diritto(i) di pegno immobiliare

- Aggiungere diritto(i) di pegno immobiliare
- Fase 2: Selezionare diritto(i) di pegno immobiliare

Comune Testdorf 1 (9901)

Numero fondo 52110251

E-GRID CH213181627957

Sezione 9901

Supplemento

3 Record trovato

EREID	Tipo di pegno immobiliare	Somma costituita in pegno (CHF)	Tasso d'interesse mass. (%)	Posto di pegno	Data documento giustificativo
<input type="checkbox"/> CH5079x4486034	Cartella registrale	100'000.00		1	31.07.1989
<input checked="" type="checkbox"/> CH5079x87826447	Cartella registrale (N)	150'000.00	9	2	22.05.2017
<input type="checkbox"/> CH5079x94036438	Cartella registrale (N)	205'000.00	10	3	29.08.2017

Selezionare

- Il diritto di pegno immobiliare viene importato nell'operazione

- Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF [Inserire a mano](#) [Richiesta deposito](#)

- Cartella ipotecaria esistente**

EREID CH5079x87826447

Tipo di pegno immobiliare **Cartella registrale**

Importo (CHF) 150'000.00

Tasso d'interesse mass. (%) 9

Registro fondiario JU99 - SIX Westgrundbuch

- Fondi gravati**

5.1.2 Registrare manualmente il diritto di pegno immobiliare

Procedura:

- Sezione Diritti di pegno immobiliare, cliccare sul pulsante Inserire a mano
 - Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF **Inserire a mano** Richiesta deposito

- Registrare i dati della cartella ipotecaria e cliccare su Aggiungere
 - Aggiungere cartella ipotecaria

EREID	<input type="text"/>
Tipo di pegno immobiliare	Cartella registrale
Importo (CHF)	100'000.00
Tasso d'interesse mass. (%)	<input type="text"/>
Registro fondiario	JU99 - SIX Testgrundbuch Fi
Aggiungere fondi gravati	
▼ Fondi gravati	
E-GRID	<input type="text"/>
Comune	Testdorf 1 [9901]
Registro fondiario	<input type="text"/>
Numero fondo	12345
Tipo di fondo	Fondo
Supplemento	<input type="text"/>
Sezione	<input type="text"/>
Lotto	<input type="text"/>
Grado	1
Rimuovere fondo Copiare fondo	

Aggiungere

- Il diritto di pegno immobiliare viene importato nell'operazione

- Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF **Inserire a mano** Richiesta deposito

- ▼ **Cartella ipotecaria esistente**

EREID	
● Tipo di pegno immobiliare	Cartella registrale
✎ Importo (CHF)	100'000.00
Tasso d'interesse mass. (%)	
Registro fondiario	JU99 - SIX Testgrundbuch

- **Fondi gravati**

5.1.3 Selezionare il diritto di pegno immobiliare dal deposito

Procedura:

- Sezione Diritti di pegno immobiliare, cliccare sul pulsante Richiesta deposito
 - Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF Inserire a mano **Richiesta deposito**

- Selezionare Cercare e Selezionare

↳ Ricerca deposito cartella ipotecaria

ID Nominee / EREID	<input type="text"/>	Comune	<input type="text" value="Testdorf 1 [9901]"/>
E-GRID	<input type="text"/>	Comune (come da RF)	<input type="text"/>
Riferimento	<input type="text"/>	Numero fondo	<input type="text"/>
Registro fondiario	<input type="text" value="v"/>	Importo (CHF)	<input type="text"/>

Cercare

1 - 5 Record trovato						Pagina 1 di 1
<input type="checkbox"/>	ID Nominee Numero di conto	EREID Riferimento interno della banca	Importo (CHF) Tasso d'interesse mass. (%)	N° doc. giustificativo Data di costituzione	Registro fondiario Numero	
<input type="checkbox"/>	CH5079x37991445 5211-NORMAL-1	CH5079x37991445	112'000.99 9.0	CH53821339467	JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch Testdorf / CH454462723185 / 52110251 / - / 9901 / 5	
<input checked="" type="checkbox"/>	CH5079x4340225 5211-NORMAL-1	CH5079x4340225	100'000.00 10.0		JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch Testdorf / CH213174627923 / 52110251 / - / - / 1	
<input checked="" type="checkbox"/>	CH5079x85151436 5211-NORMAL-1	CH5079x85151436	102'000.00 9.0		JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch Testdorf / CH213174627923 / 52110251 / - / 9901 / 1	
<input type="checkbox"/>	CH5079x94036438 5211-NORMAL-1	CH5079x94036438	205'000.00 10.0	CH53821710359	JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch Testdorf / CH213181627957 / 52110251 / - / 9901 / 2	
<input type="checkbox"/>	SX1438598725248H4FVC12 5211-NORMAL-1		100'000.00		JU99 - SIX Testgrundbuch Freies Notariat Deutsch Testdorf / CH213174627923 / 52110251 / - / 9901 / 1	

Selezionare

- I diritti di pegno immobiliare vengono importati nell'operazione

↳ Diritti di pegno immobiliare

Richiesta RF Inserire a mano Richiesta deposito

↳ **Cartella ipotecaria esistente**

EREID CH5079x4340225
ID Nominee CH5079x4340225
● Tipo di pegno immobiliare **Cartella registrata**
Importo (CHF) 100'000.00
Tasso d'interesse mass. (%) 10.00000
Registro fondiario JU99 - SIX Testgrundbuch

↳ **Fondi gravati**

↳ **Cartella ipotecaria esistente**

EREID CH5079x85151436
ID Nominee CH5079x85151436
● Tipo di pegno immobiliare **Cartella registrata**
Importo (CHF) 102'000.00
Tasso d'interesse mass. (%) 9.00000
Registro fondiario JU99 - SIX Testgrundbuch

↳ **Fondi gravati**

6. Supporto

Per domande in merito a Terravis può rivolgersi alla sua persona di riferimento interna, che fa riferimento al supporto di Terravis.