

## Nominee Terravis

### Istruzioni per l'uso sull'allineamento dei dati di cartelle ipotecarie registrali del registro fondiario e di depositi Nominee (RECON)

in vigore dal 31.03.2020

#### Indice delle modifiche

Versione	Stato	Nome	Data	Descrizione
1.0	Finale	Jérôme Welti / Andreas Raschle	16.10.2019	Versione finale
1.1	Finale	Jérôme Welti	30.10.2019	Capitolo 5
1.2	Finale	Jérôme Welti	08.11.2019	Capitolo 3.2.12
1.3	Finale	Andreas Raschle	31.03.2020	Capitolo 3.1 aggiornato Capitolo 3.2 segg aggiornato Capitolo 4.4 inserito Capitolo 4.5 inserito Capitolo 5.1 schermata sostituita

## Indice

<b>1. Introduzione .....</b>	<b>4</b>
1.1 Presenti istruzioni per l'uso .....	4
<b>2. Premessa.....</b>	<b>4</b>
2.1 Senso e scopo .....	4
2.2 Descrizione dell'iter .....	4
<b>3. Allineamento cartelle ipotecarie registro fondiario – funzioni .....</b>	<b>5</b>
3.1 Percorso per accedere alle funzioni (menu di sinistra) .....	5
3.2 Mostra e filtra le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie .....	6
3.2.1 Generale.....	6
3.2.2 Pulsanti nel menu di sinistra.....	6
3.2.3 Mostra tutte le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie (senza filtri).....	6
3.2.4 Filtro «Allineamento».....	6
3.2.5 Filtro «Categoria» .....	7
3.2.5.1 Filtro categoria «Corrispondenza proposta» .....	7
3.2.5.2 Categoria di filtro in base alla qualità della corrispondenza (rating RECON) .....	8
3.2.5.3 Categoria filtro «Solo nel deposito Nominee».....	8
3.2.5.4 Categoria filtro «Solo nel registro fondiario» .....	9
3.2.5.5 Filtro categoria «Corrispondenza esatta» .....	9
3.2.6 Filtro «Stato» .....	10
3.2.6.1 Stato «Terminato».....	10
3.2.6.2 Stato «Rifiutato» .....	10
3.2.6.3 Stato «Accettato».....	11
3.2.6.4 Stato «Accettato automaticamente».....	11
3.2.6.5 Stato «Errato» .....	12
3.2.6.6 Stato «Pendente» .....	12
3.2.6.7 Stato «In elaborazione» ed «Elaborazione automatica».....	12
3.2.7 Filtro EREID e ID Nominee.....	13
3.2.8 Filtro E-GRID.....	13
3.2.9 Filtro numero fondo.....	14
3.2.10 Filtro Comune .....	15
3.2.11 Filtro riferimento .....	15
3.2.12 Filtro deposito.....	16
3.2.13 Filtro importo.....	17
<b>4. Esempi del processo di elaborazione .....</b>	<b>18</b>
4.1 Elaborazione della categoria «Solo nel registro fondiario».....	18
4.2 Elaborazione della categoria «Solo nel deposito Terravis» .....	18
4.3 Elaborazione della categoria «Corrispondenza proposta».....	18
4.4 Commenti per l'elaborazione delle proposte di allineamento .....	19
4.5 Effettuare una conferma di massa (allineamento in massa) .....	20
<b>5. Esportazione dei dati delle cartelle ipotecarie .....</b>	<b>23</b>
5.1 Esportazione dei dati delle cartelle ipotecarie in un file in formato CSV .....	23
5.2 Legenda file CSV .....	23

<b>6. Possibili stati di errore.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Presupposti per l'utilizzo dell'allineamento di cartelle ipotecarie del registro fondiario.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Supporto.....</b>	<b>25</b>

## 1. Introduzione

---

### 1.1 Presenti istruzioni per l'uso

Le presenti istruzioni per l'uso si rivolgono alle banche Nominee (ruolo «Servicer») che utilizzano i servizi di Terravis RECON.

Le presenti istruzioni utilizzano la forma maschile, la forma femminile è comunque sottintesa.

## 2. Premessa

---

### 2.1 Senso e scopo

Sia dal punto di vista formale che operativo, banche e investitori che incaricano SIX SIS di amministrare in forma fiduciaria le proprie cartelle ipotecarie registrali hanno un interesse personale a che le garanzie del deposito Nominee siano correttamente registrate. Di conseguenza, una volta all'anno, SIX SIS esegue un allineamento tra i dati del registro fondiario e la contabilità dei depositi delle cartelle ipotecarie registrali (Nominee), nella misura in cui gli uffici del registro fondiario li mettano a disposizione in forma adeguata. L'allineamento viene eseguito ogni volta cantone per cantone.

L'esecuzione dell'allineamento dati (reconciliation) viene svolta dal relativo gestore o Servicer (partecipante Nominee che amministra le cartelle ipotecarie Nominee per sé e per terzi). I Servicer sono esortati a effettuare l'allineamento sempre entro 30 giorni dalla notifica da parte di SIX.

### 2.2 Descrizione dell'iter

- SIX Terravis acquisisce dagli uffici del registro fondiario i dati sulle cartelle ipotecarie registrali con SIX SIS come creditrice
- I dati grezzi del registro fondiario vengono quindi trasformati in un file di allineamento con la componente centrale di Terravis «RECON»
- I file di allineamento disponibili vengono quindi caricati su Terravis
- SIX Terravis informa i gestori in merito alla disponibilità dell'allineamento dei dati delle cartelle ipotecarie del registro fondiario e del deposito Nominee
- Ogni gestore esegue l'allineamento nel giro di 30 giorni

### 3. Allineamento cartelle ipotecarie registro fondiario – funzioni

#### 3.1 Percorso per accedere alle funzioni (menu di sinistra)

Le funzioni sono descritte nella linguetta «Cartella ipotecaria deposito», nel menu presente sulla sinistra.

The screenshot displays the Terra Vis web application interface. At the top, there are four tabs: 'Interrogazione', 'Operazioni commerciali', 'Cartella ipotecaria deposito' (highlighted with a red box), and 'Dispo Pool'. Below the tabs, a left-hand menu contains three items: '› Consultare cartelle ipotecarie registrali', '› Cercare assets da approvare', and '› Allineamento cartelle ipot. (RF al deposito)' (highlighted with a red box). A red arrow points from the 'Cartella ipotecaria deposito' tab to the 'Allineamento cartelle ipot. (RF al deposito)' menu item. The main content area shows the 'Allineamento' function with various filter criteria: 'Allineamento' (dropdown), 'Categoria' (dropdown), 'Stato' (dropdown), 'EREID' (text input), 'ID Nominee' (text input), 'E-GRID' (text input), 'Numero fondo' (text input), 'Comune' (text input), 'Riferimento' (text input), 'Deposito' (dropdown), and 'Importo (CHF)' (text input). At the bottom, there are three buttons: 'Cercare', 'Annullare', and 'Esportazione CSV'.

Immagine 1, posizione della funzione con criteri filtro

Le funzioni di filtro sono spiegate in maniera dettagliata nei capitoli 3.2 e segg.

## 3.2 Mostra e filtra le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie

### 3.2.1 Generale

Nel menu «Allineamento cartelle ipot. (RF al deposito)» sono presenti tutti i filtri per le proposte di allineamento. Questi filtri vengono descritti singolarmente nei seguenti capitoli. Vi si troverà anche la descrizione della funzione per l'esportazione delle proposte di allineamento in un file CSV.

### 3.2.2 Pulsanti nel menu di sinistra



Immagine 2, pulsanti per i filtri e per l'esportazione in formato CSV

1. Cercare  
Vengono visualizzate tutte le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie nuove e quelle già svolte. Se sono impostati dei filtri, tali criteri di filtraggio vengono applicati durante la consultazione alle proposte di allineamento mostrate.
2. Ripristinare  
Tutti i filtri impostati vengono rimossi.
3. Esportazione in formato CSV  
La selezione delle proposte di allineamento con l'applicazione dei filtri impostati attualmente viene esportata in un file CSV. Il nome del file e il percorso possono essere inseriti/selezionati al momento dell'esportazione.

### 3.2.3 Mostra tutte le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie (senza filtri)

Se non sono stati impostati o inseriti criteri di filtro, con un clic sul pulsante «Cercare» vengono visualizzate tutte le proposte di allineamento nuove e anche quelle già cercate.

#### NOTA:

Impostare uno o più filtri (p. es. allineamento e stato) semplifica notevolmente il processo di allineamento.

### 3.2.4 Filtro «Allineamento»

Campo filtro a cascata per più allineamenti:

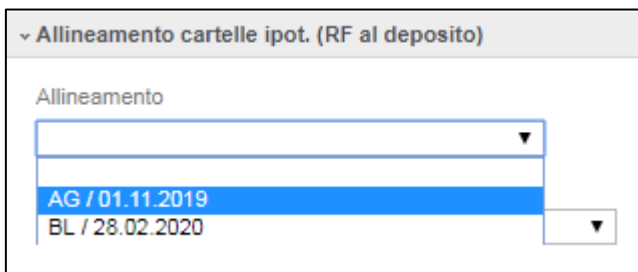


Immagine 3, filtro allineamento

#### Efficacia:

Il filtro riduce le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie da visualizzare a un singolo allineamento appartenente a un cantone.

#### Esempio:

Impostando il filtro su «BE / 01.10.2019» e cliccando su «Cercare», le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie vengono ristrette al Cantone di Berna e visualizzate per la data 01.10.2019.

Il filtro «Allineamento» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario. La voce più in alto nel menu è la più attuale.

### 3.2.5 Filtro «Categoria»

Menu a cascata del filtro «Categoria»:

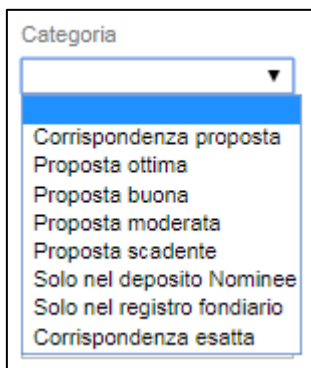


Immagine 4, filtro categoria

Esistono otto (8) diverse categorie, dove ogni categoria corrisponde ogni volta a una caratteristica di un gruppo di proposte di allineamento. Bisogna considerare che le categorie possono anche intersecarsi.

#### **NOTA:**

Nella categoria «Corrispondenza proposta», per allineamenti avviati dopo il 01.02.2020, è stata ulteriormente perfezionata la qualità delle corrispondenze. [Dettagli in proposito si trovano al capitolo delle corrispondenze proposte e delle categorie di filtro in base alla qualità delle corrispondenze (rating RECON)]. Il filtro in base alla qualità delle corrispondenze può essere applicato esclusivamente alle corrispondenze proposte.

I criteri del filtro «Categoria» possono essere combinati con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

#### 3.2.5.1 Filtro categoria «Corrispondenza proposta»

Con l'applicazione del filtro «Corrispondenza proposta» vengono visualizzate le proposte di allineamento delle cartelle ipotecarie per le quali, sulla base degli attributi esistenti, la cartella ipotecaria del registro fondiario viene associata a una del deposito Nominee. Gli attributi divergenti vengono messi in evidenza. Se si applica un filtro solo sulla categoria «Corrispondenza proposta», la qualità della corrispondenza non ha alcuna influenza e pertanto vengono mostrate tutte le corrispondenze proposte.

	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento: XF / 22.04.2020	EREID Importo (CHF)	CH5483x48020328 200'000.00	- 200'000.00
Deposito: 9991-NORMAL-1	Tasso d'interesse mass. N° doc. giustificativo	10 -	10 -
Categoria: Corrispondenza proposta	Riferimento interno della banca ID Nominee	-	TER-11698 Scenario C SX5483x48020328
Stato: Pendente	Fondo(i)	CH138278965652 / 99910051 / - / - / - / Rango: 2 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo	CH138278965652 / 99910051 / - / - / - / Rango: 2 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo

#### Immagine 5, corrispondenza proposta

Accettando la proposta, gli attributi divergenti vengono ripresi dal registro fondiario nel deposito Nominee. Si raccomanda di prestare particolare attenzione agli scostamenti di rango e di importo – potrebbero rendersi necessari adeguamenti interni alle banche, come p. es. nuovi contratti di garanzia.

### 3.2.5.2 Categoria di filtro in base alla qualità della corrispondenza (rating RECON)

La qualità delle corrispondenze è una sorta di rating e indica il grado di copertura di una proposta di corrispondenza. In altri termini, sulla base delle informazioni su fondo e cartella ipotecaria, indica il grado di copertura tra la cartella ipotecaria nel deposito e la cartella ipotecaria nel fondo. Quanti più dettagli importanti risultano pertinenti (p. es. EREID, EGRID), tanto più elevato sarà il rating. Al contrario, il rating sarà meno elevato se le occorrenze sono minori (p. es. solo importo, UFS e numero del fondo).

#### Filtri nello specifico:

- **Corrispondenza ottima**  
Differenze minime tra i dati nei depositi Terravis e i dati forniti dal registro fondiario. È necessaria ancora una verifica.
- **Corrispondenza buona**  
Differenze significative tra i dati nei depositi Terravis e i dati forniti dal registro fondiario.
- **Corrispondenza moderata**  
Significativa diminuzione delle corrispondenze tra i dati nei depositi Terravis e i dati forniti dal registro fondiario.
- **Corrispondenza scarsa**  
Poche corrispondenze tra i dati nei depositi Terravis e i dati forniti dal registro fondiario.

### 3.2.5.3 Categoria filtro «Solo nel deposito Nominee»

Applicando il filtro «Solo nel deposito Nominee» vengono visualizzate le proposte di allineamento delle cartelle ipotecarie che si trovano soltanto nel deposito di un partecipante Nominee. Nel registro fondiario non è presente alcuna registrazione di questa cartella ipotecaria.

Se il partecipante Nominee accetta questa proposta, la cartella ipotecaria viene cancellata dal deposito; in caso di rifiuto, la cartella ipotecaria resta nel deposito.

La responsabilità di effettuare i chiarimenti del caso se la posizione appartiene o meno al deposito è di competenza delle banche Nominee.



	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento:	EREID	-	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	-	550'000.00
	Tasso d'interesse mass.	-	10
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
5211-NORMAL-1	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee		SX14496674082676NQRR40
Solo nel deposito Nominee	Fondo(i)		- / S1796 / - / - / - / Rango: 1
Stato:			2764 (Biel-Benken) / Biel-Benken / Proprietà per piani
Pendente			
tksdh / 24.03.2020 14:25:19			

Immagine 6, solo nel deposito Nominee

### 3.2.5.4 Categoria filtro «Solo nel registro fondiario»

Con l'applicazione del filtro «Solo nel registro fondiario» vengono visualizzate le cartelle ipotecarie presenti soltanto nel registro fondiario. Questo significa che il creditore registrato è SIX SIS, tuttavia la cartella ipotecaria non è registrata in nessun deposito Nominee.

	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento:	EREID	CH623020359261	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	1'200'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	10	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Deposito normale standard	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee		-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH143907713227 / 1394 / - / 2764 / - / Rango: 1	
Stato:		2764 (Biel-Benken) / Biel-Benken / Fondo	
Pendente			

Immagine 7, solo nel registro fondiario

#### Nota:

La categoria «Solo nel registro fondiario» è visualizzata in modo identico da ogni partecipante Nominee. Pertanto, ogni partecipante visualizza tutte le cartelle ipotecarie in cui SIX SIS è registrata come creditrice, ma che non sono ancora registrate in alcun deposito Nominee.

Il partecipante Nominee proprietario della relativa cartella ipotecaria, accettandola può registrarla nel suo deposito NORMAL. Successivamente, tale cartella ipotecaria non verrà più visualizzata per gli altri partecipanti Nominee. Allo stesso modo, un partecipante Nominee può anche consapevolmente rifiutare una simile cartella ipotecaria. Una cartella ipotecaria rifiutata non sarà più visualizzata nell'elenco delle proposte di allineamento di cartelle ipotecarie.

### 3.2.5.5 Filtro categoria «Corrispondenza esatta»

Il filtro «Corrispondenza esatta» mostra le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie per le quali i dettagli della cartella del registro fondiario corrispondono a quelli del deposito Nominee. Non sono necessari altri interventi da parte delle banche Nominee.

	Attribut	Grundbuch	Nominee-Depot am Stichtag
Abgleich:	EREID	CH1111RCN02101	CH1111RCN02101
XF / 02.09.2019	Betrag (CHF)	750'000.00	750'000.00
Depot:	Höchstzinsfuss	10	10
5211-NORMAL-1	Belegnummer	-	-
	Bank-interne Referenz		Recon Test 15
Kategorie:	Nominee-ID		CH1111RCN02101
Exakter Treffer	Grundstück(e)	CH628182546175 / 4304 / 5 / - / - / Rang: 1	CH628182546175 / 4304 / 5 / - / - / Rang: 1
Status:		9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 (XF) / Stockwerkseinheit	9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 (XF) / Stockwerkseinheit
Akzeptiert			

Immagine 8, corrispondenza esatta

### 3.2.6 Filtro «Stato»

Campo cascata per il filtro di stato:

Stato

▼

Pendente

In elaborazione

Elaborazione autom.

Accettato

Accettato autom.

Rifiutato

Terminato

Errato

Immagine 9, filtro stato

Il filtro «Stato» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

#### Esempio:

Applicando il filtro «Pendente» e facendo clic su «Cercare», vengono visualizzate le proposte di allineamento delle cartelle ipotecarie che si trovano ancora nello stato «Pendente».

#### 3.2.6.1 Stato «Terminato»

Con lo stato «Terminato» vengono visualizzate voci che non sono state elaborate immediatamente. Con un nuovo caricamento di un allineamento di cartelle ipotecarie del registro fondiario, le voci non elaborate in precedenza vengono visualizzate come terminate.

	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento:	EREID	CH5376000000014143972	-
AG / 01.11.2019	Importo (CHF)	670'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	10	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Standard-Normal-Depot	Riferimento interno della banca		-
Categoria:	ID Nominee		-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH716188549490 / 3588 / 6 / - / - / Rang: 1	
Stato:		4001 (Aarau) / Aarau / Proprietà per piani	
Terminato			
Terravis / 29.11.2019 16:33:15			

Immagine 10, stato terminato

#### 3.2.6.2 Stato «Rifiutato»

Applicando il filtro «Rifiutato» vengono visualizzate le voci per le quali le proposte di allineamento sono state rifiutate attivamente dall'utente.

	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento:	EREID	CH62306959372	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	420'000.00	420'000.00
	Tasso d'interesse mass.	10	10
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
80775-NORMAL-1	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	SX1522850431867ZLGSH36
Proposta moderata	Fondo(i)	CH407939640791 / 1650 / - / 1 / - / Rango: 1	CH407939640791 / 1650 / - / B / - / Rango: 1
Stato:		2762 (Allschwil) / Allschwil / Sezione B / Fondo	2762 (Allschwil) / Allschwil / Fondo
Rifiutato (mantenuto)			
tksdh / 16.03.2020 14:17:45			

Immagine 11, stato rifiutato

### 3.2.6.3 Stato «Accettato»

Applicando il filtro «Accettato» vengono visualizzate le voci accettate dall'utente.

Con la voce «Accettare» vanno considerati i seguenti due punti:

- Se una delle voci proposte si trova soltanto nel deposito Nominee, con la checkbox «Accettare» è possibile stralciarla dal deposito.
- Se una voce proposta si trova soltanto nel sistema del registro fondiario, tramite la checkbox «Accettare» è possibile registrare la voce proposta nel deposito Nominee – si veda anche il capitolo 3.2.5 «Solo nel registro fondiario».

Allineamento:	EREID	CH721524357267	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	700'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	10	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Deposito normale standard	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH114967827761 / S2634 / - / 2763 / - / Rango: 1	
Stato:		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Proprietà per piani	
Pendente		CH414963627792 / M2647 / - / 2763 / - / Rango: 1	
		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Quota di comproprietà nell'immobile	
	<input checked="" type="checkbox"/> Accettare (registrare nel deposito)		
	<input type="checkbox"/> Rifiutare (verrà occultato)		

Immagine 12, accettato

### 3.2.6.4 Stato «Accettato automaticamente»

Applicando il filtro «Accettato automaticamente» vengono visualizzate le voci automaticamente accettate dal sistema. A questo proposito va menzionato che i seguenti tre criteri devono concordare e le posizioni accettate automaticamente:

- EREID:
- Importo (CHF)
- E-GRID (in caso di più E-GRID, solo uno deve concordare)

	Attribut	Grundbuch	Nominee-Depot am Stichtag
Abgleich:	EREID	CH1111RCN01403	CH1111RCN01403
XA / 02.09.2019	Betrag (CHF)	600'000.00	600'000.00
	Höchstzinsfuss	10	10
Depot:	Belegnummer	-	-
5211-NORMAL-1	Bank-interne Referenz	-	Recon Test 14
Kategorie:	Nominee-ID	-	SX1111RCN01435
Vorgeschlagener Treffer	Grundstück(e)	CH707561695431 / 8697 / 0-7 / - / - / Rang: 1	CH707561695431 / 8697-0-7 / - / - / Rang: 1
Status:		9902 (Testdorf 2) / Testdorf 2 / Miteigentumsanteil an Grundstück	9902 (Testdorf 2) / Testdorf 2 / Liegenschaft
Auto-akzeptiert (GB-Daten übernommen)		CH795475696127 / 8697 / 0-6 / - / - / Rang: 1	CH328221235225 / 8691 / - / - / Rang: 1
Terravis / 08.11.2019 10:12:37		9902 (Testdorf 2) / Testdorf 2 / Miteigentumsanteil an Grundstück	9902 (Testdorf 2) / Testdorf 2 / Liegenschaft

Immagine 13, accettato automaticamente

### 3.2.6.5 Stato «Errato»

Applicando il filtro «Errato» vengono visualizzate tutte le voci per le quali si è verificato un errore dopo l'accettazione. Le voci vengono indicate con l'annuncio di errore «Errato» e il messaggio d'errore è visualizzato in rosso. I possibili messaggi di errore sono descritti al capitolo 4.

	Attributo	Registro fondiario	Deposito Nominee al giorno di riferimento
Allineamento:	EREID	CH623010706559	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	325'795.20	325'795.20
	Tasso d'interesse mass.	6	6
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
5211-NORMAL-1	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	SX1572620496564XLG4J17
Proposta moderata	Fondo(i)	CH473979030739 / 342 / - / 0 / - / Rango: 1	- / 342 / - / A / - / Rango: 1
Stato:		2762 (Allschwil) / Allschwil Sektion A / Fondo	2762 (Allschwil) / Allschwil / Fondo
Errato			
tksdh / 16.03.2020 09:05:06			
La cartella ipotecaria è stata cancellata oppure trasferita a un altro partecipante			

Immagine 14, errato

### 3.2.6.6 Stato «Pendente»

Applicando il filtro «Pendente» vengono visualizzate tutte le voci ancora pendenti. Tali voci non sono ancora state evase dalla banca Nominee e sono pronte per essere elaborate. Si noti che con un nuovo caricamento di un allineamento di cartelle ipotecarie del registro fondiario lo stato passa da «pendente» a «terminato» – si veda anche il capitolo 3.2.6.1 «Terminato».

Allineamento:	EREID	CH721524357267	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	700'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	10	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Deposito normale standard	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH114967827761 / S2634 / - / 2763 / - / Rango: 1	
Stato:		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Proprietà per piani	
Pendente		CH414963827792 / M2647 / - / 2763 / - / Rango: 1	
		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Quota di comproprietà nell'immobile	
<input type="checkbox"/> Accettare (registrare nel deposito) <input type="checkbox"/> Rifiutare (verrà occultato)			

Immagine 15, pendente

### 3.2.6.7 Stato «In elaborazione» ed «Elaborazione automatica»

Questi due filtri consentono esplicitamente di cercare voci che si trovano in uno di questi due stati. Il filtro «In elaborazione» può essere utilizzato perfettamente assieme alla funzione «Conferma di massa», per verificarne i progressi in quanto a elaborazione.

### 3.2.7 Filtro EREID e ID Nominee

Campo d'inserimento filtro:



Immagine 16, EREID e ID Nominee

Per filtrare in base a EREID o ID Nominee è necessario inserire per intero l'EREID o l>ID Nominee. Non è possibile effettuare una ricerca soltanto con parti di un inserimento. Dalla ricerca possono risultare diverse corrispondenze, soprattutto quando una cartella ipotecaria è già stata allineata più volte.

I filtri «EREID» e «ID Nominee» possono essere combinati con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

### 3.2.8 Filtro E-GRID

Campo d'inserimento filtro:



Immagine 17, filtro E-GRID

Per il filtro secondo E-GRID viene verificato il formato e, di conseguenza, è necessario inserire l'E-GRID per intero. Viene visualizzato ogni allineamento in cui compare l'E-GRID indicato.

Se l'operazione di filtraggio è avviata in un formato non valido, Terravis mostra il seguente messaggio d'errore:

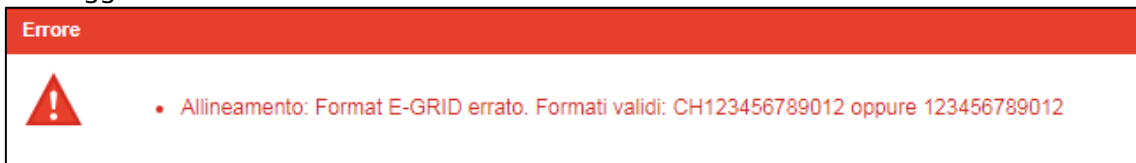


Immagine 18, errore di formato E-GRID

Il filtro «E-GRID» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

### 3.2.9 Filtro numero fondo

Campo d'inserimento filtro:



Immagine 19, filtro numero fondo

Nel campo «Numero fondo» è possibile inserire valori alfanumerici e anche solo parti di numeri di fondo. Va considerato che il sistema filtra i fondi il cui numero inizia con il valore inserito. Caratteri speciali come «\*» o «%» non sono supportati.

Un esempio:

- Inserimento numero fondo 123 = vengono trovate tutte le proposte di allineamento in cui è contenuto un fondo che inizia con 123

Possibili corrispondenze:

- 12301010
- 123ABCDS
- 123a919

In questa maniera, non è possibile trovare le proposte di allineamento con fondi che contengono solo la serie di caratteri di cui sopra (esempio: 34512365).

Il filtro «Numero fondo» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

### 3.2.10 Filtro Comune

Campo d'inserimento filtro con strumento di selezione:

Immagine 20, filtro comune con strumento di selezione

Nel campo «Comune», durante l'inserimento vengono ricercati comuni che fanno al caso, i quali vengono poi visualizzati nel campo di selezione. Da notare: i comuni che non vengono trovati qui sono considerati non validi e al momento della consultazione si attiva il messaggio d'errore «Si prega di inserire un comune valido». Inoltre, un comune deve essere registrato per intero. Caratteri speciali come «\*» o «%» non sono supportati.

Il sistema ricerca tutte le proposte di allineamento per le quali una cartella ipotecaria è presente nel comune indicato.

Il filtro «Comune» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

### 3.2.11 Filtro riferimento

Campo d'inserimento filtro:

Immagine 20, filtro riferimento

Nel campo «Riferimento» è possibile inserire valori alfanumerici. In questo caso si tratta del riferimento alfanumerico specifico della banca per identificare una cartella ipotecaria. Il riferimento va registrato per intero.

Dalla ricerca emergono tutte le proposte di allineamento in cui è presente una cartella ipotecaria con il relativo riferimento in un deposito di una banca Nominee. Le proposte di allineamento con riferimento (della cartella ipotecaria) ricercate vengono visualizzate solo per la banca Nominee autorizzata. Pertanto, la cartella ipotecaria con il riferimento cercato deve trovarsi in un deposito per il quale la banca vanta almeno i diritti di gestione (Servicer).

Esempi:

- Deposito normale
- Deposito ELAP

Il filtro «Riferimento» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

### 3.2.12 Filtro deposito

Campo cascata del filtro «Deposito»:



▼ Allineamento cartelle ipot. (RF al deposito)

Allineamento

Categoria  Stato

EREID  ID Nominee

E-GRID  Numero fondo

Comune  Riferimento

**Deposito**  Importo (CHF)

Immagine 21, filtro deposito

#### **NOTA:**

I depositi disponibili nel filtro dipendono dalla configurazione del partecipante Nominee presente in Terravis.

In generale, il deposito XXXX-NORMAL-1 (p. es. 5211-NORMAL-1) è SEMPRE disponibile. Altri disponibili sono il deposito XXXX-ELAP-1 e il deposito ausiliario XXXX-MGW-1.

Il filtro «Deposito» può essere combinato con ogni altro filtro disponibile nell'allineamento delle cartelle ipotecarie del registro fondiario.

Esempio:

Applicando il filtro «5211-NORMAL-1» e facendo clic su «Cercare» vengono visualizzate le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie che si trovano nel deposito selezionato.



Campo d'inserimento del filtro:

Importo (CHF)

Nel campo «Importo» va inserito per intero l'importo ricercato. Vengono visualizzate le proposte di allineamento che contengono l'importo ricercato.

17/25

## 4. Esempi del processo di elaborazione

### 4.1 Elaborazione della categoria «Solo nel registro fondiario»

1. Ricerca con filtro «Solo nel registro fondiario»
2. Selezionare la voce e accettarla O rifiutarla tramite checkbox

Allineamento:	EREID	CH721524357267	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	700'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	10	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Deposito normale standard	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH114967827761 / S2634 / - / 2763 / - / Rango: 1	-
Stato:		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Proprietà per piani	-
Pendente		CH414963827792 / M2647 / - / 2763 / - / Rango: 1	-
		2763 (Arlesheim) / Arlesheim / Quota di comproprietà nell'immobile	-
<input type="checkbox"/> Accettare (registrare nel deposito)			
<input type="checkbox"/> Rifiutare (verrà occultato)			

Immagine 23, Accettare o rifiutare

3. Solo facendo clic sul pulsante «Confermare» la posizione viene trasferita nel deposito
4. Lo stato passa da «Accettare» ad «Accettato» – inoltre viene visualizzato il nome utente e la data esatta in cui la voce è stata accettata

Allineamento:	EREID	CH721521541764	-
BL / 28.02.2020	Importo (CHF)	700'000.00	-
	Tasso d'interesse mass.	12	-
Deposito:	N° doc. giustificativo	-	-
Deposito normale standard	Riferimento interno della banca	-	-
Categoria:	ID Nominee	-	-
Solo nel registro fondiario	Fondo(i)	CH783707397096 / 2098 / - / 0 / - / Rango: 1	-
Stato:		2762 (Allschwil) / Allschwil Sektion A / Fondo	-
Accettato (registrato nel deposito)			-
tksdh / 27.04.2020 10:36:08			-

Immagine 24, registrato nel deposito

### 4.2 Elaborazione della categoria «Solo nel deposito Terravis»

1. Ricerca con filtro «Solo nel deposito Terravis»
2. Vengono visualizzate soltanto le voci che si trovano nel deposito Nominee
3. Evidenziare la voce selezionando «Accettare»
4. Facendo clic su «Confermare», viene cancellata la voce dal deposito Nominee – si veda il capitolo 3.2.11 «Accettato».

	Attribut	Grundbuch	Nominee-Depot am Stichtag
Abgleich:	EREID	-	-
XF / 02.09.2019	Betrag (CHF)	-	200'000.00
	Höchstzinsfuss	-	10
Depot:	Belegnummer	-	-
5211-NORMAL-1	Bank-interne Referenz	-	Recon Test 6
Kategorie:	Nominee-ID	-	SX1111RCN00636
Nur in Nominee-Depot	Grundstück(e)	-	- / 2038.01 / - / - / - / Rang: 1
Stato:		-	9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / SDR
Accettato (eliminato nel deposito)		-	-
bkk79 / 25.03.2020 08:45:44		-	-

Immagine 25, cancellata dal deposito

### 4.3 Elaborazione della categoria «Corrispondenza proposta»

1. Applicando il filtro «Corrispondenza proposta» vengono visualizzate voci con attributi quasi tutti concordanti, sia nel registro fondiario che nel deposito Nominee
2. Se la corrispondenza proposta deve essere trasferita tale e quale nel deposito Nominee, allora va selezionata la checkbox «Accettare»

3. Facendo clic su «Confermare», le informazioni proposte vengono trasferite nel deposito Nominee

Allineamento: XF / 22.04.2020	EREID Importo (CHF)	CH5483x87545444 150'000.00	CH5483x87545448 150'000.00
Deposito: 9991-NORMAL-1	Tasso d'interesse mass. N° doc. giustificativo	10 -	11 -
Categoria: Corrispondenza proposta	Riferimento interno della banca ID Nominee	-	TER-11698 Scenario F SX5483x87545448
Fondo(i)	CH519696827942 / 99910431 / - / - / - / Rango: 4 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo	CH519696827942 / 99910431 / - / - / - / Rango: 4 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo	
Stato: Pendente			
<input type="checkbox"/> Accettare (adottare dati dal RF) <input type="checkbox"/> Rifiutare (mantenere)			

Immagine 26, Accettare o rifiutare

#### 4.4 Commenti per l'elaborazione delle proposte di allineamento

Nelle proposte di allineamento è possibile registrare un commento per l'elaborazione.

Allineamento: XF / 22.04.2020	EREID Importo (CHF)	CH5483x87545444 150'000.00	CH5483x87545448 150'000.00
Deposito: 9991-NORMAL-1	Tasso d'interesse mass. N° doc. giustificativo	10 -	11 -
Categoria: Corrispondenza proposta	Riferimento interno della banca ID Nominee	-	TER-11698 Scenario F SX5483x87545448
Fondo(i)	CH519696827942 / 99910431 / - / - / - / Rango: 4 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo	CH519696827942 / 99910431 / - / - / - / Rango: 4 9901 (Testdorf 1) / Testdorf 1 / Fondo	
Stato: Pendente			
<input type="checkbox"/> Accettare (adottare dati dal RF) <input type="checkbox"/> Rifiutare (mantenere)			
Osservazioni: <div></div>			

Immagine 27, campo per commenti

Per registrare un commento, basta inserirlo e poi fare clic sul pulsante «Confermare».

Osservazioni: Das ist ein Testkommentar
1 - 2, 2 Trovati record di dati
Confermare

Immagine 28, salvare un commento

Un commento può essere modificato e persino cancellato. Per salvare modifiche o cancellare commenti seguire le istruzioni di cui sopra.

È possibile registrare commenti solo per allineamenti ancora nello stato «Pendente» e appartenenti a una delle seguenti categorie:

- Corrispondenza proposta
- Proposta ottima
- Proposta buona
- Proposta discreta
- Proposta scarsa
- Solo nel deposito Nominee

#### 4.5 Effettuare una conferma di massa (allineamento in massa)

Grazie all'allineamento in massa è possibile confermare un gran numero di proposte di allineamento contemporaneamente. Per fare ciò, le proposte di allineamento devono prima essere filtrate secondo il loro stato e la qualità della corrispondenza – si veda il capitolo filtro categoria in base alla qualità della corrispondenza (rating RECON)

Requisito per la funzione di filtro:

- Le proposte di allineamento devono SEMPRE essere filtrate nello stato «Pendente»

Stato  
Pendente ▼

- Per le seguenti categorie relative alla qualità delle corrispondenze è possibile effettuare un aggiornamento in massa:

Categoria  
Proposta ottima ▼

- Proposta ottima
- Proposta buona
- Proposta discreta
- Proposta scarsa

Se i requisiti per l'operazione di filtraggio sono soddisfatti e la ricerca viene effettuata, al termine della tabella viene visualizzato il pulsante «Conferma di massa».

Esempio:

Abgleich: BL / 28.02.2020	ERE ID	Betrag (CHF)	1'100'000.00	1'100'000.00
Depot:	Höchstzinsfuss	10	10	
	Belegnummer	-	-	
Kategorie: Sehr guter Treffer	Bank-interne Referenz			
Status: Pendent	Nominee-ID			
	Grundstück(e)			
<input type="checkbox"/> Akzeptieren (GB-Daten übernehmen) <input type="checkbox"/> Ablehnen (beibehalten)				
Kommentare:				
Abgleich: BL / 28.02.2020				
ERE ID				
Betrag (CHF)				
Höchstzinsfuss				
Belegnummer				
Bank-interne Referenz				
Nominee-ID				
Grundstück(e)				
<input type="checkbox"/> Akzeptieren (GB-Daten übernehmen) <input type="checkbox"/> Ablehnen (beibehalten)				
Kommentare:				
Weitere Abklärung				
1 - 10, 34 Trovati record di dati < Indietro   Avanti >				
Conferma di massa				

Immagine 29, conferma di massa

In questo esempio sono stati trovati 34 inserimenti, i quali possono ora essere tutti confermati – quindi accettati – contemporaneamente. Per fare ciò, non è necessario evidenziare gli inserimenti individuali con l'opzione «Accettare (adottare dati dal RF)».



Tuttavia, è possibile rifiutare singole proposte di allineamento. Per fare ciò, va posto il segno di spunta nella casella «Rifiutare (mantenere)».

Esempio:

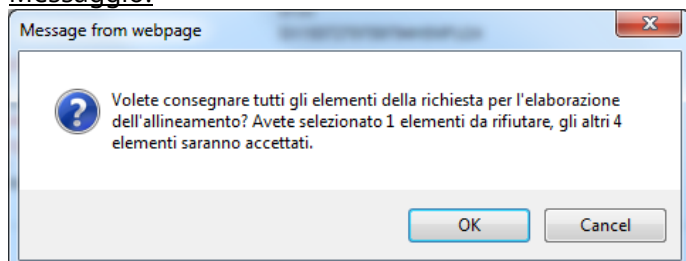
The screenshot shows a web application interface for managing alignment proposals. It includes a table with columns for 'Abgleich' (BL/28.02.2020), 'ERID', 'Betrag (CHF)', 'Höchstzinsfuss', 'Depot', 'Belegnummer', 'Bank-interne Referenz', 'Kategorie', 'Nominee-ID', 'Status', and 'Grundstück(e)'. The 'Kategorie' is 'Sehr guter Treffer'. The 'Status' is 'Pendent'. Below the table, there are two radio buttons: 'Accettare (adottare dati dal RF)' and 'Rifiutare (mantenere)'. The 'Rifiutare (mantenere)' option is selected. There is also a text input field for 'Osservazioni' and a 'Conferma di massa' button at the bottom.

**Immagine 30, rifiuto di singole proposte di allineamento**

Per rifiutare ulteriori proposte di allineamento, è possibile sfogliare tutti gli inserimenti trovati ed evidenziare quelli che devono restare immutati.

Ora è possibile attivare il processo cliccando sul pulsante «Conferma di massa». Un messaggio di conferma viene visualizzato sullo schermo prima che il processo venga effettivamente eseguito. L'allineamento di massa viene eseguito solo dopo aver confermato con «OK».

Messaggio:



Il numero di inserimenti selezionati per essere rifiutati e il numero di inserimenti accettati sono indicati in questo messaggio.

**NOTE:**

1. Fino a 1000 proposte di allineamento da accettare con la conferma di massa: la conferma di trasmissione da parte del sistema può richiedere fino a 15 secondi. Tuttavia, tale conferma indica soltanto che l'ordine di elaborazione è stato trasmesso correttamente. Per quantità più grandi (fino a 10'000 proposte di allineamento) la conferma di trasmissione da parte del sistema può richiedere anche da 2 a 3 minuti.
2. Per quantità ancora più grandi può succedere che il sistema NON confermi la trasmissione a causa di un tempo morto e quindi non la visualizzi.

Sia il punto 1 che il punto 2 non compromettono l'effettiva elaborazione dell'operazione, che si svolge sullo sfondo a prescindere da quanto indicato. **L'elaborazione può durare anche alcune ore!** L'utente può verificare in qualsiasi momento lo stato dell'elaborazione grazie alla funzione di consultazione (p. es. in modo mirato con ricerca specifica dello stato «Accettato», «Rifiutato» o «Errato»). Qualora non siano state elaborate ancora tutte le occorrenze, lo stato «In elaborazione» può risultare utile poiché aiuta a monitorare l'evoluzione dell'operazione. Infatti, il numero di risultati diminuisce di continuo fino a raggiungere quota 0 in caso di consultazioni ripetute.

## 5. Esportazione dei dati delle cartelle ipotecarie

### 5.1 Esportazione dei dati delle cartelle ipotecarie in un file in formato CSV

Vi è la possibilità di esportare i dati filtrati dall'allineamento delle cartelle ipotecarie in un file CSV. Con un clic sul pulsante «Esportazione CSV», i dati possono essere trasferiti in un file CSV.



Immagine 21, esportazione CSV

### 5.2 Legenda file CSV

Nel file CSV le abbreviazioni sono descritte in inglese. La tabella sottostante mostra le relative traduzioni in merito alle singole categorie.

File CSV	Significato
TRV Mortgage Bank Certificate ID	Riferimento interno alla banca
TRV Parcels (Type/EGRID/BFS/Municipality/Number/Number Supplement/Section/Rank/Lot)	Fondi (Tipo di fondo/EGRID/Numero UST del comune/ Nome del comune/Numero del fondo/Numero supplementare/Circolo/Rango/Lotto)
TRV Mortgage Amount	Importo (CHF)
LR Mortgage Max Interest Rate	Tasso d'interesse massimo
TRV Mortgage EREID	EREID
TRV Mortgage Asset ID	ID Nominee
Proposal ID	ID proposta
Canton	Cantone
Due Date	Giorno di riferimento
BPID	ID partecipante

User ID	ID utente
Processed On	Elaborato il
Status	Stato
Category	Categoria
Reason Code	Contiene un codice d'errore in caso di errore / o un motivo d'errore
LR Mortgage Amount	Importo (CHF)
LR Mortgage Date	Data di costituzione
LR Mortgage EREID	EREID
LR Mortgage Evidence Nr.	Numero di giustificativo
LR Mortgage Max Interest Rate	Tasso d'interesse massimo
LR Parcels (Type/EGRID/BFS/Municipality/Number/Number Supplement/Section/Rank)	Fondi (Tipo di fondo/EGRID/Numero UST del comune/ Nome del comune/Numero del fondo/Numero supplementare/Circolo/Rango/Lotto)

## 6. Possibili stati di errore

- Messaggio di errore: Errore di elaborazione  
Possibili fonti di errore:
  - Problemi tecnici che richiedono una notifica al Supporto Terravis
- Messaggio di errore: i dettagli della cartella ipotecaria sono stati nel frattempo modificati  
Possibili fonti di errore:
  - Dall'ultimo caricamento di un allineamento, i dati della cartella ipotecaria nel deposito del partecipante Nominee sono stati modificati
  - Dall'ultimo caricamento di un allineamento, la cartella ipotecaria in questione è stata stralciata dal deposito del partecipante Nominee
- Messaggio di errore: il diritto di pegno immobiliare è già stato ripreso da un altro partecipante
  - Una cartella ipotecaria presente nella categoria «Solo nel registro fondiario» è stata prontamente accettata da un altro partecipante Nominee ed è quindi stata registrata nel suo deposito. Dopo una nuova ricerca delle proposte di allineamento delle cartelle ipotecarie (vedi capitolo 3.2), la cartella ipotecaria in questione non appare più nell'elenco.

**NOTA:**

In questo caso potrebbero servire dei chiarimenti da parte del partecipante Nominee.



## 7. Presupposti per l'utilizzo dell'allineamento di cartelle ipotecarie del registro fondiario

1. L'utilizzo è riservato esclusivamente ai partecipanti Nominee
2. Le proposte di allineamento di cartelle ipotecarie del registro fondiario possono essere elaborate soltanto da utenti in possesso del diritto «NomineeFull»

▼ Profil			
<input type="checkbox"/>	Funktions-ID	Beschreibung	Kategorie
<input checked="" type="checkbox"/>	ArchiveFull	Archiv - Hochladen, Suchen, Anzeigen von Dokumenten	Geschäftsfunktion
<input type="checkbox"/>	ArchiveView	Archiv - Suchen und Anzeigen von Dokumenten	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	AuditOwn	Auditabfragen Zugriffe von Benutzern der eigenen Organisation	Überwachungsfunktion
<input type="checkbox"/>	DataDelivery	Datenbezug	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	NomineeFull	Nominee - update und bewilligen	Geschäftsfunktion
<input type="checkbox"/>	NomineeModify	Nominee - update	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	ParcelQueryBasic	Grundstückabfrage mit öffentlichen Informationen	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	ParcelQueryDetails	Grundstückabfrage mit erweiterten Informationen	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	Sign	Signing function	Geschäftsfunktion
<input type="checkbox"/>	Testing	Additional function for testing	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	UserAdmin	Benutzer-Administration	Administrationsfunktion
<input type="checkbox"/>	ParcelEvidenceQuery	GB-Abfrage von Belegen	Geschäftsfunktion
<input checked="" type="checkbox"/>	TerravisNet	TerravisNet Meldungssystem	Geschäftsfunktion
<input type="button" value="Ändern"/> <input type="button" value="Abbrechen"/>			

Immagine 22, autorizzazione

3. Gli utenti in possesso del diritto «NomineeModify» possono visualizzare le proposte e le decisioni solo in modalità di lettura.

## 8. Supporto

Per domande in merito a Terravis può rivolgersi alla persona competente nella sua azienda, la quale fa riferimento al supporto di Terravis.