

Amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrali – Nominee

«Nominee» è l'amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrali che SIX SIS SA offre sin dal 2013. In tal ambito, le banche ipotecarie svizzere iscrivono SIX SIS SA in qualità di creditrice nel registro fondiario.



La cartella ipotecaria registrale elettronica

Dal 2012 è possibile iscrivere nel registro fondiario la garanzia di un'ipoteca mediante le cosiddette cartelle ipotecarie registrali o convertire le cartelle ipotecarie documentali esistenti in cartelle ipotecarie registrali.

Procedura di costituzione di una cartella ipotecaria registrale (illustrazione semplificata)



Alla banca ipotecaria non viene più recapitata la cartella ipotecaria documentale come finora, ma al suo posto riceve un certificato da cui risulta iscritta come creditrice nel registro fondiario.

SIX SIS SA quale amministratore fiduciario

Nel caso delle cartelle ipotecarie registrali, rinomate banche ipotecarie tra cui Credit Suisse, UBS e le Banche Raiffeisen fanno iscrivere SIX SIS SA come creditore nel registro fondiario ogni qualvolta sia possibile. SIX SIS SA è una società affiliata di SIX, che in qualità di offerente dell'infrastruttura finanziaria centrale fornisce importanti servizi alla piazza finanziaria svizzera. Tra questi servizi figurano anche la Borsa svizzera e il sistema di clearing interbancario SIC. SIX SIS SA è la stanza di compensazione centrale per quasi tutte le transazioni di borsa e titoli in Svizzera. SIX SIS SA dispone di una licenza per l'infrastruttura del mercato finanziario e soggiace alla sorveglianza della FINMA.

Conseguenze per proprietari fondiari e debitori ipotecari

L'amministrazione fiduciaria tramite SIX SIS SA è puntualmente indicata in modo trasparente anche per i proprietari di fondi e i debitori ipotecari. L'amministratore fiduciario, infatti, è indicato nei contratti di credito della banca, nei contratti di pegno notarili e negli estratti del libro fondiario nel seguente modo:

*SIX SIS SA, Baslerstrasse 100, 4600 Olten
IDI CHE-106.842.854*

L'amministrazione fiduciaria di cartelle ipotecarie registrate non ha ripercussioni negative sui proprietari di fondi e sui debitori ipotecari. Il rapporto di credito rimane esclusivamente con la banca. La posizione giuridica del cliente ipotecario resta inalterata. I contratti tra le banche e SIX SIS SA escludono la ricostituzione in pegno, l'anticipo o altri utilizzi per fini diversi delle cartelle ipotecarie registrate da parte di SIX. Inoltre i clienti di credito possono richiedere in qualsiasi momento informazioni in merito ai rapporti di proprietà sulla cartella ipotecaria registrata sia presso la loro banca ipotecaria che presso SIX SIS SA.

Se i pagamenti degli ammortamenti vengono erroneamente versati a SIX SIS SA invece che alla banca concedente il credito, SIX è tenuta per contratto a trasferire tali pagamenti alla banca.

Vantaggi

Nominee è ancora in fase di costituzione e quindi il potenziale è ancora ben lontano dall'essere esaurito. Pertanto i proprietari di fondi e i debitori ipotecari conseguiranno provvisoriamente soltanto un vantaggio indiretto. Tra le altre cose è prevista l'armonizzazione su tutto il territorio svizzero della gestione e la semplificazione del trasferimento delle ipoteche.

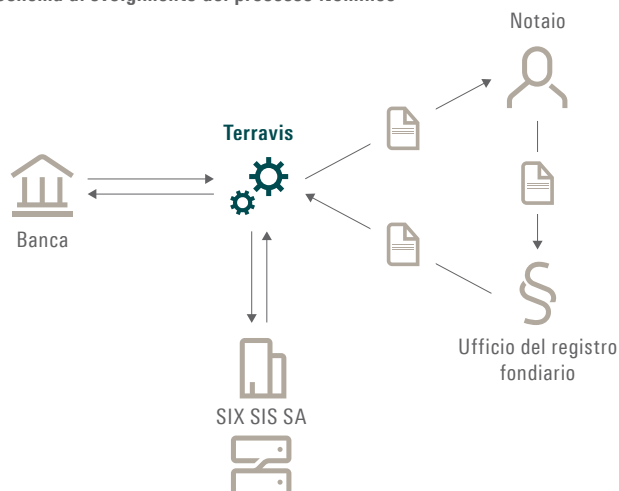
L'amministrazione fiduciaria ha notevolmente semplificato il trasferimento di cartelle ipotecarie registrate tra le banche Nominee, che torna utile ad esempio in caso di trasferimenti di credito o di cambi di proprietà. Nominee semplifica la gestione delle transazioni, nel caso in cui i proprietari di fondi vogliano cedere la loro ipoteca interamente o parzialmente ad altri creditori (p. es. casse pensioni svizzere).

Nominee supporta inoltre le banche di rilevanza sistemica nell'adempimento dei requisiti regolamentari a cui soggiacciono.

Gestione di transazioni Nominee

L'amministratrice fiduciaria SIX SIS SA agisce da piattaforma per tutte le transazioni Nominee. Essa funge pertanto da interfaccia tra le banche ipotecarie partecipanti da un lato e i notai e gli uffici del registro fondiario dall'altro. Le banche svolgono le loro transazioni con cartelle ipotecarie tramite la piattaforma Terravis interamente per via telematica. Oltre che della gestione dei depositi, SIX si occupa anche del disbrigo delle procedure con i notai e gli uffici del registro fondiario.

Schema di svolgimento del processo Nominee



Ulteriori informazioni:

SIX Terravis SA
Hardturmstrasse 201
Postfach 1758
CH-8021 Zurigo

info@terravis.ch
www.terravis.ch

SIX Management SA
Media Relations
Hardturmstrasse 201
CH-8021 Zurigo

pressoffice@six-group.com
www.six-group.com