



**SIX Terravis SA**

Hardturmstrasse 201  
Casella postale 1758  
8021 Zurigo  
(IDI: CHE-114.332.360)

**Pre-Release Notes**

**per la release Terravis 6.3 del 2 maggio 2018**

## Terravis – release 6.3

### Contenuto della release

#### 1. Panoramica delle nuove funzionalità – modifiche

Con la presente release saranno disponibili le seguenti estensioni e correzioni:

- Aspetti generali Terravis
  -
  
- Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT)
  - o Supporto all'upload di documenti multipli per notai
  
- Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT) / Nominee
  - o Adeguamento delle direttive speciali
  - o Adeguamenti delle disposizioni relative a interessi e pagamenti nelle operazioni «Costituzione cartella ipotecaria» e «Modifica cartella ipotecaria»
  - o Tasso d'interesse max. (%) per le operazioni «Costituzione cartella ipotecaria» e «Modifica cartella ipotecaria» come campo obbligatorio
  - o Modifiche dell'incarico e del contratto nonché della notificazione per l'iscrizione al registro fondiario per l'operazione «Modifica cartella ipotecaria», variante «Costituzione/aumento con cancellazione»
  - o Modifica cartella ipotecaria (eGVT e Nominee) con attributo «dopo il cambio di proprietario»
  
- Nominee
  - o Aggiornamento EREID per l'operazione «Modifica cartella ipotecaria»
  - o Modifica della gestione errori per l'operazione «Cessione a terzi»
  - o Notifica mail per Nominee Operations con errore scansione KOFAX
  - o Testo del messaggio a Nominee Operations in caso di rifiuto da parte dell'ufficio del registro fondiario

## 2. Dettagli delle nuove funzionalità – modifiche

### 2.1. Aspetti generali Terravis

--

### 2.2. Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT)

#### Supporto all'upload di documenti multipli per notai

Questa funzione è disponibile in una prima versione solo per l'operazione «Iscrizione registro fondiario (vari)». I notai possono ora caricare i documenti con diverse modalità in Terravis.

A tale scopo è stato aggiunto un nuovo campo nel rilevamento dei dati della finestra «Avviare operazione registro fondiario».

#### Documenti



Questo campo consente di:

1. Scegliere i file come finora tramite la relativa finestra di dialogo e caricarli  
A tal fine basta cliccare sul link «Documenti elettronici». Viene visualizzata la finestra di scelta del file.
2. Caricare uno o più file con Trascina & Incolla.

Per i file caricati si può stabilire subito se devono essere firmati o meno.

Esempio:

#### Documenti



### 2.3. Transazioni commerciali elettroniche Terravis (eGVT) / Nominee

#### Modifica delle direttive speciali per l'operazione «Costituzione cartella ipotecaria»

1. Per le direttive speciali sono disponibili due testi standard diversi.

a. **Dichiarazione di subordinazione con contratti d'affitto**

Testo:

Eventuali diritti di abitazione e d'usufrutto iscritti e i **contratti di locazione**, i diritti di riversione, acquisto, recupera, vendita e di prelazione limitati annotati devono essere postergati. Eventuali altre annotazioni, servitù e oneri fondiari possono essere avanzati di rango. In caso di aumento, la banca dichiara il proprio diritto di postergazione rispetto a tutte le servitù e annotazioni non espressamente menzionate sopra ed eventualmente iscritte nel registro fondiario dalla costituzione del diritto di pegno.

b. **Dichiarazione di subordinazione senza contratti d'affitto**

Testo:

Eventuali diritti di abitazione e d'usufrutto iscritti e i diritti di riversione, acquisto, recupera, vendita e di prelazione limitati annotati devono essere postergati. Eventuali altre annotazioni, servitù e oneri fondiari possono essere avanzati di rango. In caso di aumento, la banca dichiara il proprio diritto di postergazione rispetto a tutte le servitù e annotazioni non espressamente menzionate sopra ed eventualmente iscritte nel registro fondiario dalla costituzione del diritto di pegno.

Il testo standard nel paragrafo «Direttive speciali» viene selezionato cliccando sul corrispondente link. Per visualizzare meglio la variante di testo selezionata, il corrispondente link viene sottolineato. Nel seguente esempio viene stampato il testo standard per la «Dichiarazione di subordinazione con contratti d'affitto» nel contratto di pegno (notariato pubblico) o nell'incarico (notariato libero).

[Dichiarazione di subordinazione con contratti d'affitto](#)

[Dichiarazione di subordinazione senza contratti d'affitto](#)

Eventuali diritti di abitazione e d'usufrutto iscritti e i contratti di locazione, i diritti di riversione, acquisto, recupera, vendita e di prelazione limitati annotati devono essere postergati.  
Eventuali altre annotazioni, servitù e oneri fondiari possono essere avanzati di rango. In caso di aumento, la banca dichiara il proprio diritto di postergazione rispetto a tutte le servitù e annotazioni non espressamente menzionate sopra ed eventualmente iscritte nel registro fondiario dalla costituzione del diritto di pegno.

## Modifica delle direttive speciali per l'operazione «Modifica cartella ipotecaria»

1. Per le direttive speciali sono disponibili due testi standard diversi.

a. **Dichiarazione di subordinazione con contratti d'affitto**

Testo:

Eventuali diritti di abitazione e d'usufrutto iscritti e i **contratti di locazione**, i diritti di riversione, acquisto, recupera, vendita e di prelazione limitati annotati devono essere postergati. Eventuali altre annotazioni, servitù e oneri fondiari possono essere avanzati di rango. In caso di aumento, la banca dichiara il proprio diritto di postergazione rispetto a tutte le servitù e annotazioni non espressamente menzionate sopra ed eventualmente iscritte nel registro fondiario dalla costituzione del diritto di pegno.

Qualora le cartelle ipotecarie documentali da cancellare o convertire riguardino il presente ordine, autorizziamo l'ufficio del registro fondiario ad annullare e a distruggere la cartella ipotecaria documentale da convertire.

b. **Dichiarazione di subordinazione senza contratti d'affitto**

Testo:

Eventuali diritti di abitazione e d'usufrutto iscritti e i diritti di riversione, acquisto, recupera, vendita e di prelazione limitati annotati devono essere postergati. Eventuali altre annotazioni, servitù e oneri fondiari possono essere avanzati di rango. In caso di aumento, la banca dichiara il proprio diritto di postergazione rispetto a tutte le servitù e annotazioni non espressamente menzionate sopra ed eventualmente iscritte nel registro fondiario dalla costituzione del diritto di pegno.

Qualora le cartelle ipotecarie documentali da cancellare o convertire riguardino il presente ordine, autorizziamo l'ufficio del registro fondiario ad annullare e a distruggere la cartella ipotecaria documentale da convertire.

Il testo standard nel paragrafo «Direttive speciali» viene selezionato analogamente al precedente esempio dell'operazione «Costituzione cartella ipotecaria».

### Adeguamenti delle disposizioni relative a interessi e pagamenti nelle operazioni «Costituzione cartella ipotecaria» e «Modifica cartella ipotecaria»

Vale sia per il notariato libero che per quello pubblico (processi offline solo per Nominee)

#### Testo delle disposizioni relative a interessi e pagamento:

Il presente debito deve essere gravato da interessi, rimborsato e disdetto in base a un accordo separato tra debitore e creditore. Salvo quanto diversamente previsto in questo accordo, sul debito si applicano interessi calcolati trimestralmente dal giorno di costituzione al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre al tasso stabilito dal creditore. Il debito può essere disdetto in qualsiasi momento nel rispetto di un termine di disdetta di tre mesi.

Nel registro fondiario deve essere registrato un tasso d'interesse massimo del [XX]% (art. 818 cpv. 2 CC).

Nota: il blocco [XX] viene sostituito dal tasso d'interesse massimo registrato.

### Tasso d'interesse max. (%) per le operazioni «Costituzione cartella ipotecaria» e «Modifica cartella ipotecaria» come campo obbligatorio

All'avvio di una delle operazioni citate, nel campo «Tasso d'interesse max. (%)» deve essere inserito il valore.

Come valore standard Terravis stabilisce il tasso d'interesse del 10%, ma tale tasso può essere modificato dall'incaricato.

La fascia d'interessi valida oscilla da un minimo del 5% a un massimo del 20%.

### Modifiche del contratto/incarico per l'operazione «Modifica cartella ipotecaria», variante «Costituzione/aumento con cancellazione»

1. Contratto di pegno (notariato pubblico) / incarico (notariato libero)

#### Testo vecchio:

Il(l) seguente(i) diritto(i) di pegno immobiliare deve(devono) essere cancellato(i):

#### Testo nuovo:

Il(l) seguente(i) diritto(i) di pegno immobiliare deve(devono) essere cancellato(i), e pertanto il(i) creditore(i) e proprietario/i conferisce la procura per la cancellazione del/dei seguente(i) diritto(i) di pegno:

#### Esempio tratto da un contratto di pegno:

EREID	Diritto di pegno immobiliare	Importo del pegno	Tasso d'interesse	Data di costituzione
E-GRID:	Cartella ipotecaria registrata N. UST: Registro Fondiario di: 9910 Testdorf 10 Mustermann SA	112'000 CHF	12 %	Rango: 1
E-GRID:	Cartella ipotecaria documentale al portatore N. UST: Registro Fondiario di: 9910 Testdorf 10 Mustermann SA	30'000 CHF	10 %	Rango: 1

2. Con la notificazione per l'iscrizione al registro fondiario (notariato pubblico) viene anteposto il capoverso con i diritti di pegno immobiliare da cancellare della costituzione/aumento

**Modifica cartella ipotecaria (eGVT e Nominee) con attributo «dopo il cambio di proprietario»**

Ora sia le banche Nominee che quelle eGVT possono scegliere qualsiasi diritto di pegno immobiliare all'inizio di un'operazione «Modifica cartella ipotecaria».

- Per i partecipanti eGVT la scelta è disponibile solo con operazioni online (il cantone deve essere eGVT).
- Per i partecipanti Nominee la scelta è supportata sia per cantoni online che per quelli offline.

## 2.4. Nominee

### **Aggiornamento EREID per l'operazione «Modifica cartella ipotecaria»**

Se all'inizio della modifica di una cartella ipotecaria la cartella ipotecaria in questione nel deposito Nominee non ha ancora un EREID, la banca Nominee può aggiornare autonomamente l'EREID.

#### Modifica cartella ipotecaria con attributo «come da registro fondiario» (il registro fondiario è collegato a Terravis)

Se per la cartella ipotecaria del registro fondiario nel deposito gestito dal Servicer non si trova alcuna cartella ipotecaria con lo stesso EREID, il Servicer può assegnare un EREID alla cartella ipotecaria nel deposito tramite una nuova funzione di ricerca e filtro. Il criterio di mapping minimo è l'importo.

#### Aggiornamento EREID con «Modifica cartella ipotecaria» con attributo «dopo il cambio di proprietario» (il registro fondiario è collegato a Terravis)

Se per la cartella ipotecaria del registro fondiario non viene trovata alcuna cartella ipotecaria con lo stesso EREID, la banca Nominee può assegnare un EREID alla cartella ipotecaria nel deposito tramite una nuova funzione di ricerca e filtro. Il criterio di mapping minimo è l'importo.

### **Modifica della gestione errori per l'operazione «Cessione a terzi»**

L'operazione termina con uno stato di errore definito e viene evidenziata dall'icona (✘). Nel task conclusivo viene visualizzato il messaggio d'errore.

Il messaggio d'errore è: Impossibile trovare il cartella ipotecaria registrata.

### **Notifica mail per Nominee Operations con errore scansione KOFAX**

Le scansioni Kofax errate attivano un'e-mail a Nominee Operations con le corrispondenti informazioni.

### **Testo del messaggio in caso di rifiuto da parte del registro fondiario**

Nel caso online, il testo del messaggio viene visualizzato dal registro fondiario in caso di rifiuto, ma ora anche per Nominee Operations