

**ESAME DI FINE TIROCINIO NELLA
PROFESSIONE DI IMPIEGATO DI COMMERCIO 2021**

LAVORO SCRITTO

RAMO BANCA

ESERCIZI SERIE 1

PRATICA PROFESSIONALE SCRITTO

COGNOME/NOME DEL CANDIDATO: _____

NUMERO DEL CANDIDATO: _____

AZIENDA DI TIROCINIO: _____

LUOGO D'ESAME: _____

Vi preghiamo di osservare quanto segue:

1. L'esame scritto consiste in situazioni e casi della pratica professionale derivanti dall'attività bancaria quotidiana.

Esercizi / domande	Punteggio massimo	Punteggio raggiunto	Nota
Totale punti	100		

2. Scrivete il vostro cognome / nome e numero di candidato, il nome della vostra azienda di tirocinio e il luogo d'esame negli appositi spazi su questo foglio.
3. Verificate che la presente serie d'esercizi (domande 1 – 35, pagine 1 - 30) sia completa.
4. Prima di rispondere alle domande leggetele attentamente.
5. Presentate la soluzione in maniera dettagliata per permetterci una valutazione dei risultati.
6. Potete risolvere gli esercizi nell'ordine desiderato.
7. L'unico aiuto che potete utilizzare è la calcolatrice tascabile.
8. Se viene richiesto, rispondete con frasi intere.
9. Se in un esercizio sono richieste più soluzioni, valgono soltanto le prime risposte (ad esempio le prime quattro). Ulteriori soluzioni non vengono considerate.
10. Se non conoscete la risposta di una domanda e la domanda successiva si basa sui risultati di questa domanda, fate un'ipotesi e continuate a lavorare con questa ipotesi.
11. Durata dell'esame: 120 minuti

VI AUGURIAMO BUON LAVORO!

Firme degli esperti

_____ AA

_____ AB

_____ BA

_____ BB

Punti

1. Spiegare le funzioni economiche delle banche**3 punti**

Capacità parziale A.2.1.1 (C2)

Gianni, apprendista al primo anno, si sta preparando deve prepararsi al per il suo primo controllo delle competenze e chiede il vostro aiuto.

Gianni non sa quali siano le funzioni economiche delle banche. Elencategli le tre funzioni economiche, spiegandogli per ogni funzione un'attività bancaria o un prodotto bancario ad essa correlata.

3 x 1 punto

Funzione economica	Attività bancaria/prodotto bancario

2. Applicare leggi e regolamenti / Spiegare il senso e lo scopo del segreto bancario**4 punti**

Capacità parziali A.1.3.4 / A.1.1.3 (C1, C2)

Il signor Franzoni ha letto un articolo di giornale che parlava del segreto bancario e delle possibili conseguenze in caso di sua violazione.

- a) **Descrivete al signor Franzoni un esempio concreto di violazione per negligenza e un esempio concreto di violazione intenzionale del segreto bancario.**

2 x 1 punto

Violazione per negligenza	Violazione intenzionale

Punteggio
raggiunto

Punti

- b) Il signor Franzoni vuole inoltre sapere se la banca può dare informazioni a terze persone in merito a una relazione bancaria con un cliente, nonostante il segreto bancario. Citate, oltre al procuratore, altre due tipologie di terze persone che possono (in determinati casi) richiedere e ricevere informazioni da parte della banca.

2 x 1 punto

Terze persone
Procuratore

3. Spiegare il riciclaggio di denaro

2 punti

Capacità parziale A.1.1.4 (C2)

Il termine "riciclaggio di denaro" è molto diffuso in ambito bancario.

In relazione al riciclaggio di denaro, completate la seguente tabella sugli obblighi di diligenza. A dipendenza di come si presenta la tabella completate la tipologia di obbligo o la relativa descrizione.

4 x ½ punto

Obbligo di diligenza	Descrizione
	La banca deve sapere chi è il cliente.
Obblighi di chiarimento particolari in caso di sospetto	
	Gli intermediari finanziari adottano le misure richieste nella loro area, che servono a prevenire il riciclaggio di denaro.
Documentazione	

Punteggio raggiunto

4. Confrontare le banche sulla base dei conti annuali**2 punti**

Capacità parziale A.2.1.5 (C4)

Durante la lezione di contabilità presso la scuola cantonale professionale il vostro insegnante vi presenta il seguente estratto di un bilancio bancario. Citate due voci di bilancio indicante l'importanza per la banca Pecunia SA della funzione economica operazioni su titoli e gestione patrimoniale. Motivate le vostre risposte.

Estratto dal bilancio: Banca Pecunia SA

Attivi	Cifre in mio. CHF
Crediti nei confronti di banche	9'228.8
Crediti nei confronti della clientela	5'323.2
Crediti lombard	35'902.4
Crediti ipotecari	1'420.8
Attività di negoziazione	8'415.6
Immobilizzazioni finanziari	27'014.9
Passivi	
Impegni nei confronti di banche	6'892.2
Impegni risultanti da depositi della clientela	71'506.4
Impegni da altri strumenti finanziari	13'703.6

2 x 1 punto

Voce di bilancio	Motivazione

5. Descrivere i diversi tipi e generi di rischio in ambito aziendale**2 punti**

Capacità parziale A.2.2.1 (C4)

Un consulente della Banca Pecunia SA ha accettato generosi regali dai suoi clienti. In cambio ha loro concesso delle condizioni speciali sui crediti lombard, anche quando questo non rientrava nelle sue competenze.

Elencate due misure concrete che permetterebbero alla Banca Pecunia SA di evitare in futuro il ripetersi di tali tentativi di corruzione.

2 x 1 punto

6. Conoscere le basi legali dell'emissione di denaro**3 punti**

Capacità parziali A.1.3.2 (C2)

Renzo Vicari si è appena trasferito in Svizzera dalla Germania e ha aperto un conto presso la vostra banca. Il suo hobby è collezionare monete e banconote. Ora, vorrebbe sapere da voi in che modo sono organizzate l'emissione e la produzione dei franchi svizzeri.

- a) **Come si chiamano i due diritti esclusivi di emettere banconote e monete in CHF e chi detiene questi diritti?**

4 x ½ punto

Termine tecnico	Spiegazione	Incaricato
	Diritto di emettere banconote in CHF	
	Compito di emettere le monete in CHF	

- b) **Il signor Vicari vorrebbe anche conoscere i termini tecnici degli elementi di sicurezza dell'ultima serie di banconote svizzere. Vi descrive alcuni di questi elementi. Attribuite ad ogni descrizione il relativo termine tecnico.**

2 x ½ punto

Descrizione del signor Vicari	Termine tecnico
“Ruotando la banconota leggermente da sinistra a destra, un arco si muove sopra il globo.”	
“Osservando il biglietto in contro-luce appare la croce svizzera finemente perforata. Essa è costituita da un reticolo regolare di microfori.”	

7. Illustrare la gamma dei conti / Apertura di una nuova relazione di conto**4 punti**

Capacità parziali B. 1.1.1 / B 1.1.3 (C2, C3)

Il signor Sandro Vanini, padre di Paolo Vanini, 24 anni, domiciliato a Zurigo si presenta al vostro sportello e desidera aprire un conto per suo figlio. Sandro Vanini vi informa che il figlio attualmente sta svolgendo uno stage lavorativo in Germania e per questo motivo non può presentarsi personalmente in banca, per effettuare l'apertura del conto.

a) Elencate due possibilità per verificare l'identità del titolare del conto in caso di apertura per corrispondenza.**2 x 1 punto**

Sandro Vanini è appena diventato nonno e vorrebbe risparmiare un certo capitale per la futura formazione di suo nipote. Il relativo conto dovrà essere aperto a nome del nipote che quando raggiungerà la maggiore età dovrà poter disporre degli averi accumulati.

b) Quale tipo di conto consigiate al signor Vanini per il nipote e chi sarà il titolare del conto?**1 punto**

A inizio anno Sandro Vanini ha ricevuto l'estratto conto al 31.12. del conto che ha aperto per il nipote.

c) Spiegate a Sandro Vanini, per quale motivo nell'accredito degli interessi di CHF 15.00 non è stata dedotta l'imposta preventiva.**1 punto**

- 8. Estinzione di una relazione di conto esistente** **1 punto**
Capacità parziale B 1.1.3 (C2)

Lavorate al backoffice come responsabile per la verifica e l'esecuzione degli ordini di chiusura di relazioni di conto, che giungono per posta.

Elencate due elementi che un tale ordine dovrebbe contenere per poter estinguere una relazione di conto esistente.

2 x ½ punto

- 9. Descrivere i prodotti del traffico pagamenti** **2 punti**
Capacità parziale B 2.1.1 (C3)

Negli ultimi anni i sistemi di pagamento tramite smartphone si sono fortemente sviluppati. Un vostro cliente è interessato a effettuare pagamenti tramite l'applicazione «TWINT».

- a) Spiegate al cliente due attività che deve intraprendere per poter utilizzare «TWINT».**

2 x ½ punto

- b) Descrivete due vantaggi di «TWINT» nei confronti dell'utilizzo di denaro contante.**

2 x ½ punto

10. Spiegare il sistema di previdenza e i prodotti previdenziali**3 punti**

Capacità parziale A. 3.1.2 (C2, C4)

Il signor Rezzonico, vostro cliente, vi informa che ha disdetto il suo attuale posto di lavoro. A partire dal nuovo anno intende affrontare una nuova sfida personale intende fare un viaggio intorno al mondo dalla durata di un anno. La cassa pensione dell'ultimo datore di lavoro chiede al signor Rezzonico su quale conto dovrà versare il capitale accumulato.

a) Con quale termine tecnico è definito il capitale accumulato nella cassa pensione?**½ punto****b) Quale prodotto bancario consiglate in questo caso al cliente?****½ punto**

Un'altra cliente, la signora Lepori, dipendente di Swisscom, salario annuo CHF 90'000 all'anno, dispone di risparmi importanti e desidera sfruttare i vantaggi fiscali del terzo pilastro. Vi pone alcune domande in merito.

c) A quanto ammonta per lei l'attuale importo massimo annuo per la previdenza vincolata 3a?**1 punto**

Un anno dopo, la signora Lepori decide di mettersi in proprio. A questo scopo preleva gli averi accumulati sul terzo pilastro.

d) Descrivete due conseguenze fiscali di questa operazione.**2 x ½ punto**

11. Spiegare il digital banking**2 punti**

Capacità parziale B. 2.1.2 (C2)

Inizialmente i servizi di E-banking delle banche offrivano solo funzioni piuttosto limitate come l'interrogazione di saldi e movimenti di conto, la stampa degli estratti conto, l'inserimento di bonifici bancari o ordini di borsa. Negli ultimi anni le banche hanno sviluppato e introdotto ulteriori funzioni pratiche e innovative.

Elencate altre quattro funzioni del digital banking.

4 x ½ punto**12. Organizzare riunioni e manifestazioni****2 punti**

Capacità parziali F.2.7.1. (C3)

La vostra banca ha deciso di partecipare ad una fiera sul digital banking. Vi è stata affidata l'organizzazione e la gestione dello stand espositivo.

a) Elencate due elementi importanti da pianificare per la presenza della vostra banca alla fiera.

2 x ½ punto

b) Qual è il valore aggiunto di presenziare alla fiera per la banca? Citate due argomenti.

2 x ½ punto

13. Attribuire la strategia d'investimento / Elaborare proposte d'investimento**6 punti**

Capacità parziali C.5.1.1 / C.5.1.3 (C5)

Aldo Sassi, 54 anni è un vostro cliente, lavora come tecnico specializzato e guadagna CHF 95'000 all'anno. Di recente ha ereditato CHF 500'000 da una zia. Desidera investire il denaro ricevuto e si rivolge alla vostra banca. Al momento del suo pensionamento ordinario, vorrebbe utilizzare questa eredità per realizzare il suo sogno di una casa di vacanza all'Isola d'Elba. Ha inoltre calcolato che fino al giorno del pensionamento riuscirà a risparmiare all'incirca CHF 500 al mese. Conosce gli investimenti e i rischi ad essi connessi; inoltre, le turbolenze a breve termine sulle borse non lo turbano e le fluttuazioni dei prezzi non lo preoccupano.

a) Compilate il seguente profilo d'investitore e determinate la strategia d'investimento del signor Aldo Sassi.**2 punti**Profilo d'investitore

Domande	Risposte	Punti	Scelta del cliente
1) Per quanto tempo intende investire il suo denaro?	2 – 4 anni	2	
	5 – 8 anni	4	
	9 – 12 anni	6	
	Più di 12 anni	8	
2) Riesce a fare dei risparmi ogni anno?	No, spendo tutto il capitale disponibile.	2	
	No, ma ho un budget equilibrato.	4	
	Sì, circa il 10% del mio reddito.	6	
	Più del 10% del mio reddito.	8	
3) Diventa irrequieto quando il suo investimento diminuisce del 15% o più?	No, questo non mi preoccupa per niente.	10	
	Sono un po' preoccupato e osservo attentamente la situazione.	8	
	Sì, tale situazione mi preoccupa molto.	6	
	Sì, tale situazione mi pesa fortemente e vendo tutti i miei investimenti.	4	

Strategia d'investimento	Punti
Reddito da interessi	8 – 11 punti
Reddito	12 – 15 punti
Bilanciato	16 – 19 punti
Crescita	20 – 23 punti
Utile di capitale	24 – 26 punti

Punteggio raggiunto	Strategia d'investimento di Aldo Sassi

Punteggio raggiunto

Indipendentemente dal risultato raggiunto al punto a), per i punti b) e c) dovete considerare che al signor Sassi è stata attribuita la strategia d'investimento "Utile di capitale/Equity".

- b) **Descrivete con due caratteristiche la strategia d'investimento "Utile di capitale/Equity". Non è richiesta la citazione dei prodotti adeguati.**

2 x ½ punto

Per il segmento di clientela nel quale si trova Aldo Sassi la vostra banca propone la seguente lista di raccomandazioni d'investimento.

- Fondo d'investimento Money Market
- Fondo d'investimento Equity Euro Stoxx 50
- Fondo d'investimento Obbligazioni Global
- Fondo d'investimento Azioni SMI
- Obbligazione 0.5% Confederazione (2018 – 2038)
- Certificato tracker sull'indice MSCI Emerging Markets
- Fondo d'investimento GBP-Bonds
- Fondo d'investimento Equity High Dividend USA

- c) **Allestite per il signor Sassi una proposta d'investimento che corrisponda alla strategia d'investimento "Utile di capitale/Equity". Scegliete a questo scopo 3 titoli dalla lista di raccomandazioni sopraccitata. La liquidità necessaria è già disponibile sul conto risparmio e non deve essere presa in considerazione.**

3 x 1 punto

Titolo	Ponderazione

- 14. Illustrare l'importanza dell'analisi delle esigenze /
Applicare il processo di consulenza**
Capacità parziali E.2.1.1 / E.1.2.1 (C3)

6 punti

Il signor Sassi vi chiede informazioni in merito al processo di consulenza della vostra banca.

- a) Il signor Sassi desidera sapere per quale motivo l'analisi delle esigenze rappresenta un elemento di grande importanza nel processo di consulenza. Formulate due argomentazioni.**

2 x 1 punto

- b) Per quale motivo le banche utilizzano un processo di consulenza /standardizzato?
Descrivete due motivi.**

2 x 1 punto

Avete individuato il profilo d'investitore del signor Sassi.

- c) Indicate ora due ulteriori passi intraprendete nell'ambito della consulenza agli investimenti, dopo aver stabilito il profilo d'investitore.**

2 x 1 punto**Punteggio
raggiunto**

- 15. Illustrare i vantaggi e svantaggi nonché l'utilità dei prodotti/servizi** **2 punti**
Capacità parziale E.3.1.1 (C4)

Il signor Sassi avrebbe preferito investire direttamente in azioni. Per questo motivo vorrebbe sapere quali sono i vantaggi rispettivamente gli svantaggi di un investimento in fondi d'investimento rispetto ad un investimento diretto in azioni.

- a) Elencate due vantaggi di un investimento in fondi d'investimento nei confronti di un investimento diretto in azioni.**

2 x ½ punto

- b) Elencate due svantaggi di un investimento in fondi d'investimento nei confronti di un investimento diretto in azioni.**

2 x ½ punto

- 16. Spiegare l'obbligazione convertibile** **4 punti**
Capacità parziale C.1.1.5 (C2, C3)

Un collega di lavoro di Aldo Sassi possiede nel suo deposito delle obbligazioni convertibili. Ora, anche Aldo Sassi vorrebbe acquistarne alcune.

- a) Le obbligazioni convertibili sarebbero degli investimenti conformi alla strategia d'investimento "Utile di capitale" di Aldo Sassi? Motivate la vostra risposta.**

1 punto

Punti

Il collega di lavoro di Aldo Sassi possiede la seguente obbligazione convertibile nel suo deposito:

Tasso d'interesse: 2.5%
Rapporto di conversione: 1 obbligazione a CHF 5'000 = 30 azioni nominative
Aggio: CHF 130
Corso di borsa obbligazione: 103%
Corso di borsa azione: CHF 150

b) Calcolate la parità di conversione per azione.

1 ½ punti

c) Calcolate il premio di conversione (in %) e arrotondate il risultato a 2 cifre dopo la virgola.

1 ½ punti

**Punteggio
raggiunto**

Punti

- 17. Distinguere i titoli in base a vari criteri** **1 punto**
Capacità parziale C.1.1.2 (C2)

Aldo Sassi ha letto sul «Corriere del Ticino» che lo SMI contiene i buoni di godimento della Roche Holding.

Spiegate al signor Sassi due caratteristiche che distinguono il buono di godimento dall'azione.

2 x ½ punto

- 18. Spiegare i tipi di obbligazioni e di titoli di partecipazione /
Motivare l'andamento delle valute** **3 punti**
Capacità parziali C.1.1.4 (C2) / A.3.2.2 (C5)

Aldo Sassi ha anche letto sul «Corriere del Ticino» delle informazioni inerenti la seguente obbligazione.

3.2% Apple 2017 – 11.05.2027
Valuta: USD
Corso di chiusura giorno precedente: 103.9%
Volume: USD 2'000'000

- a) Citate un obbligo e due diritti di un obbligazionista.**

1 ½ punti

Obbligo
Diritti

**Punteggio
raggiunto**

Punti

- b) Citate e spiegate al signor Sassi cosa si attende, in riferimento all'andamento del corso USD/CHF, un investitore, con moneta di riferimento il CHF, che decide di acquistare obbligazioni in USD.

1 ½ punti

Variazione del corso USD/CHF	Motivazione

19. Descrivere la borsa e la sua organizzazione

2 punti

Capacità parziale C.4.1.1 (C2)

Citate e descrivete due funzioni principali del SIX Group in relazione alle operazioni di borsa.

4 x ½ punto

Funzioni principali	Descrizione

Punteggio
raggiunto

- 20. Spiegare l'esecuzione di un ordine di borsa SIX Swiss Exchange** **2 punti**
Capacità parziale C.4.1.2 (C3)

Scenario: il corso attuale dell'azione Novartis ammonta a CHF 92.00. Il vostro cliente Fredi Keller vi contatta telefonicamente e ordina: "Acquistatemi 2'000 azioni Novartis al meglio ma l'ordine si dovrà attivare quando il corso raggiungerà o supererà CHF 100.00. Validità fino al 21 ottobre 2021."

- a) Di che tipo di ordine si tratta?**

1 punto

Un vostro collega ha ascoltato la telefonata e non conosce bene le particolarità del tipo di ordine che soddisfa le condizioni dettate dal signor Keller.

- b) In quale situazione è indicato questo tipo di ordine? Descrivetene una.**

1 punto

- 21. Descrivere le caratteristiche e i rischi degli investimenti in metalli preziosi** **3 punti**
Capacità parziale C.2.4.1 (C2)

Esistono diverse forme di investimento in oro. In particolar modo di effettua una distinzione tra investimenti diretti e indiretti.

- a) Descrivete brevemente sia la forma d'investimento diretta, sia quella indiretta e per ognuna citate un esempio concreto.**

4 x ½ punto

Forma d'investimento	Descrizione	Esempio
diretta		
indiretta		

Punti

- b) Citate un vantaggio e uno svantaggio di un investimento in oro nei confronti di un'obbligazione.

2 x ½ punto

Vantaggio	
Svantaggio	

22. Utilizzare i diversi tipi di opzioni

4 punti

Capacità parziale C.2.1.1 (C3)

Il vostro cliente Massimo Alberti è interessato a coprire le sue posizioni in azioni ABB N, presenti nel suo deposito, acquistano la seguente opzione:

Valore di base/sottostante: ABB N

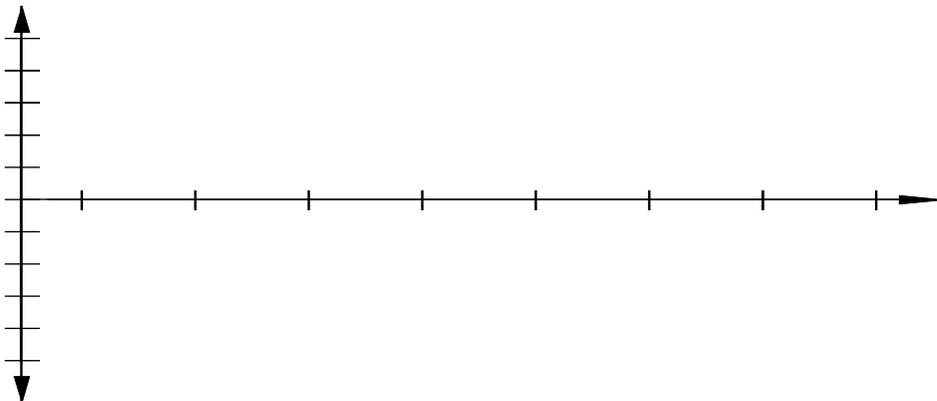
Prezzo dell'opzione: CHF 2.00

Prezzo d'esercizio: CHF 25.00

Scadenza: 20.3.2022

- a) Per facilitare al cliente la comprensione della vostra spiegazione, rappresentate graficamente l'opzione tramite un diagramma di pay-off. Collocate nel diagramma le seguenti denominazioni: area di utile, area di perdita, prezzo d'esercizio/strike, soglia di utile/break even e la denominazione dei due assi cartesiani.

2 ½ punti



Punteggio raggiunto

Punti

b) Calcolate l'utile e la perdita massima di quest'opzione in CHF.

1 ½ punti

Utile massimo	Perdita massima

23. Valutare la situazione dei mercati finanziari

3 punti

Capacità parziale A.3.2.1 (C5)

Scenario: negli ultimi anni la banca centrale americana FED ha avviato un'inversione di tendenza nei tassi di interesse. Da allora si sono verificati numerosi rialzi dei tassi, mentre la Banca nazionale svizzera BNS e la Banca centrale europea BCE hanno lasciato invariati i tassi di interesse.

Spiegate un possibile motivo alla base della politica scelta sia dalla BNS e sia dalla FED.

2 x 1 ½ punti

Banca nazionale	Motivo
BNS	
FED	

Punteggio
raggiunto

Punti

- 24. Illustrare gli effetti finanziari dei crediti su pegno immobiliare** **4 punti**
Capacità parziale D.2.2.2 (C4)

Anita Carli desidera acquistare una casa unifamiliare. Conosce le seguenti informazioni:

Prezzo d'acquisto dell'oggetto CHF 1'200'000

Reddito annuale lordo di Anita Carli CHF 100'000

La signora Carli ha già versato un acconto di CHF 50'000 e desidera apportare ulteriori CHF 550'000 quali mezzi propri.

- a) Allestite un piano di finanziamento.**

1 punto

- b) Calcolate la soportabilità in %, considerando le seguenti informazioni.**

Tasso d'interesse calcolatorio unico: 5%

Spese accessorie: 1%

2 punti

**Punteggio
raggiunto**

Indipendentemente dal risultato ottenuto al punto b), dovete ora supporre che la sopportabilità non è garantita.

- c) **Quali sono le possibilità se la cliente desiderasse comunque acquistare la casa? Elencatene due.**

2 x ½ punto

25. Richiedere la documentazione per l'esame del credito (clienti privati) 3 punti
Capacità parziale D.2.1.1 (C2)

Bertrand Delaplace desidera acquistare un appartamento in PPP. Egli possiede già una casa unifamiliare e si ricorda ancora quali documenti ha dovuto inoltrare a suo tempo per l'esame della richiesta di credito.

- a) **Quali ulteriori documenti specifici servono per l'esame del credito nel caso di un appartamento in PPP? Elencatene due.**

2 x 1 punto

- b) **Elencate al vostro cliente due informazioni che potete trovare nei piani di costruzione di un appartamento in PPP.**

2 x ½ punto

26. Applicare il processo di consulenza**2 punti**

Capacità parziale E.1.2.1 (C3)

Incontrate il signor Delaplace per un colloquio allo scopo di discutere i prossimi passi da intraprendere per l'acquisto della proprietà per piani.

- a) **Formulate due domande aperte che porrete al signor Delaplace durante l'analisi dei bisogni.**

2 x ½ punto

Durante il colloquio di consulenza sottolineerete al signor Delaplace l'utilità dei prodotti ipotecari da voi proposti.

- b) **Spiegategli il significato del termine "utilità".**

1 punto**27. Gestire i reclami della clientela****2 punti**

Capacità parziale E.4.1.1 (C5)

Una settimana dopo l'invio di tutta la documentazione richiesta, il signor Delaplace si lamenta di non aver ancora ricevuto la decisione definitiva in merito alla concessione o meno del credito.

- a) **Descrivete due motivi che possono aver causato questo ritardo.**

2 x ½ punto

Punti

- b) **Come procedete nell'elaborazione del reclamo? Descrivere i possibili prossimi due passi.**

2 x ½ punti

- 28. Illustrare e applicare concetti e anticipi relativamente alle operazioni ipotecarie** **4 punti**

Capacità parziale D.1.3.1 (C2, C4)

Alberto Lotti desidera acquistare un immobile a reddito.

Possiede le seguenti informazioni:

Reddito locativo netto: CHF 12'500.00 al mese

Tasso di capitalizzazione: 6%

Prezzo d'acquisto dello stabile: CHF 2'400'000

Valore assicurativo dell'immobile: CHF 1'900'000

- a) **Calcolate il valore reddituale.**

2 punti

- b) **A causa di una diminuzione del tasso d'interesse di riferimento le pigioni devono essere ridotte. Quali sono le conseguenze per il valore reddituale?**

1 punto

- c) **Per quale motivo il valore assicurativo dell'immobile è inferiore al prezzo d'acquisto?**

1 punto

**Punteggio
raggiunto**

29. Descrivere il registro fondiario e i titoli di pegno immobiliare **3 punti**
Capacità parziale D.1.3.2 (C2, C3)

Nell'estratto del registro fondiario di un vostro cliente trovate le seguenti informazioni:

N° di fondo: 588
Proprietà: proprietà individuale
Osservazioni: limitazioni di vendita secondo LPP
Servitù: obbligo: diritto d'abitazione a favore di Elsa Riberio
obbligo: diritto di passo a favore della particella n° 589
diritto: diritto di confine a carico della particella n° 587
Oneri: nessuno
Diritti di pegno immobiliare: cartella ipotecaria CHF 500'000 in primo rango

a) Quali due informazioni presenti in questo estratto dal registro fondiario possono influenzare negativamente il valore venale del fondo?

1 punto

b) Spiegate al cliente che cosa significa concretamente il diritto di passo a favore del proprietario della particella n° 589.

1 punto

In quest'estratto del registro fondiario non figurano degli oneri fondiari. Il cliente vuole comunque sapere quali potrebbero essere.

c) Citate al cliente un possibile onere fondiario.

1 punto

Punti

- 30. Richiedere la documentazione per l'esame del credito (clienti commerciali)**
Capacità parziale D.3.1.1 (C2)

3 punti

La ditta Grigio Sagl richiede un credito in bianco al vostro istituto.

Citate due documenti che vi servono per poter verificare la capacità di credito della Grigio Sagl. Indicate quali importanti informazioni potete dedurre da questi documenti.

2 x 1 ½ punti

Documento	Spiegazione delle conclusioni

**Punteggio
raggiunto**

Punti

- 31. Spiegare la concessione di un credito scoperto (clienti commerciali) 3 punti**
Capacità parziale D.3.3.1 (C3)

Durante il riesame annuale del credito in bianco della Gfeller Energia SA analizzate il seguente conto annuale.

Bilancio al 31.12.20 in CHF

Posta	60'000	Creditori	200'000
Debitori	300'000	Banca	150'000
Magazzino	200'000	Credito ipotecario	1'500'000
Mobilio	150'000	Capitale azionario	100'000
Immobili	2'000'000	Riserve legali	350'000
		Altre riserve	200'000
		Utile	210'000
Totale attivi	2'710'000	Totale passivi	2'710'000

Cifra d'affari netta 8'000'000

Ammortamenti 100'000

Calcolate due delle tre regole generali per i crediti in bianco e decidete se il limite di credito di CHF 200'000 può essere mantenuto anche in futuro. Motivate la vostra risposta.

3 x 1 punto

Regola generale teorica	Calcolo

Motivazione

--

Punteggio raggiunto

- 32. Applicare il processo di consulenza / Applicare le tecniche delle domande** **2 punti**
Capacità parziali E.1.2.1 / E.2.2.1 (C3)

Nell'ambito del riesame del credito in bianco alla Gfeller Energia SA, incontrate personalmente signor Gfeller, titolare dell'impresa.

- a) Formulate tre domande aperte che porreste al signor Gfeller in relazione al bilancio presentato.**

3 x ½ punto

- b) Per quale motivo le domande aperte sono più efficaci delle domande chiuse? Formulate una motivazione.**

½ punto

Punti

Punteggio
raggiunto

33. Valutare i presupposti per il pagamento di un credito**2 punti**

Capacità parziale D.1.1.5 (C4)

Il vostro cliente, Massimiliano Ruggia, prevede un'evoluzione positiva degli indici di borsa a livello mondiale, ma non dispone della liquidità necessaria per poter partecipare a questo rialzo. Vi chiede un credito lombard di CHF 50'000. Al momento, avete formalmente aperto il deposito titoli per il signor Ruggia; i titoli per un controvalore di CHF 170'000, si trovano però ancora presso un altro istituto e il cliente vi ha portato l'estratto attuale di questo deposito. Dopo aver discusso tutti gli aspetti necessari, il cliente vi sottoscrive i seguenti documenti:

- contratto di credito
- atto di pegno speciale

Quali altri passi servono obbligatoriamente affinché il signor Ruggia possa utilizzare il nuovo limite di credito? Citate due passi e motivate la vostra risposta.

2 x 1 punto

Passo necessario	Motivazione

34. Spiegare le fideiussioni**3 punti**

Capacità parziale D.1.2.2 (C2)

La Michel Sagl è un'affiliata, appena costituita, della Sandarella SA, un'impresa che opera con successo da molti anni. Per poter ammobiliare i nuovi locali d'ufficio il capitale di costituzione della Michel Sagl non è sufficiente. Come banca principale della Michel Sagl siete disposti a concedere un credito in bianco alla Michel Sagl, qualora la Sandarella SA, in qualità di casa madre, concedesse una fideiussione. In caso di difficoltà o eventuali problematiche volete essere sicuri di poter rivolgervi velocemente alla Sandarella SA.

Spiegate al cliente di che tipo di fideiussione richiedete, riferendovi alle seguenti parole chiave.

3 x 1 punto

Parola chiave	Spiegazione
Tipo di fideiussione	
Requisito di forma	
Importo della fideiussione	

35. Comunicare l'applicazione di differenti classi di rischio**3 punti**

Capacità parziale D.1.1.4 (C2)

La signora Rossi, direttrice della Rossi SA, società appena costituita, è interessata ad un colloquio per chiedere spiegazioni sul tasso d'interesse che gli avete proposto per un credito.

- a) Spiegate alla signora Rossi il concetto di "risk adjusted pricing" in modo comprensibile per una persona poco competente in materia.**

1 punto

Punti

La signora Rossi confronta il tasso d'interesse che avete offerto alla sua azienda con quello che avete offerto per un credito simile ad un'azienda già attiva con successo da molti anni.

- b) **Spiegate alla signora Rossi perché i tassi d'interesse offerti sono differenti e quale azienda avrà verosimilmente le condizioni più favorevoli.**

2 x 1 punto

Punteggio
raggiunto