

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 – 32, 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

1. Spiegare il senso e lo scopo del segreto bancario**2 punti**

Capacità parziale A.1.1.3 (C1)

Gianni, un apprendista al primo anno di tirocinio, vi chiede aiuto nella preparazione del prossimo modulo CI. Vi mostra il seguente testo nel quale mancano alcune parole.

Inserite in ogni spazio vuoto la parola corretta.

4 x ½ punto

Il segreto bancario tutela le informazioni di cui la banca dispone in merito alla propria clientela. La violazione del segreto bancario è un Lo scopo principale del segreto bancario è quindi la protezione

del cliente. Sono determinanti le disposizioni dell'art. 47 della Esso stabilisce le conseguenze di una violazione del segreto bancario. Chi agisce intenzionalmente procurandosi un vantaggio patrimoniale è punito con una pena detentiva sino a anni o con una pena pecuniaria.

2. Spiegare il senso e lo scopo della CDB e applicare la CDB / Spiegare il riciclaggio di denaro**4 punti**

Capacità parziali A.1.2.1 (C3) / A.1.1.4 (C2)

Il vostro cliente Roberto Anselmi si presenta al vostro sportello e desidera cambiare CHF 30'000.00 in contanti in Euro. Gli fate firmare il formulario A.

a) Spiegate al signor Anselmi per quale motivo deve firmare il formulario A.

1 punto

Punti

Dopo aver congedato il signor Anselmi riflettete su un caso legato al riciclaggio di denaro che avete vissuto.

- b) **La signora Bosia, che secondo le informazioni a vostra disposizione fa l'impiegata in un ufficio del centro, riceve ogni mese circa 15 bonifici dell'ammontare tra CHF 30'000 a CHF 75'000, che vengono regolarmente prelevati dal conto pochi giorni dopo il loro versamento. Come reagite correttamente, in qualità di consulente, a questo genere di transazioni/a questa situazione?**

1 punto

- c) **Citate un esempio concreto di assistenza attiva all'evasione fiscale e uno di assistenza attiva alla fuga di capitali.**

2 x 1 punto

Reato	Esempio
Assistenza attiva all'evasione fiscale	
Assistenza attiva alla fuga di capitali	

**Punteggio
raggiunto**

Punti

3. **Spiegare i gruppi bancari** **4 punti**
Capacità parziale A.2.1.2 (C2)

Il signor Anselmi si ripresenta presso la vostra banca. Questa volta desidera ricevere informazioni sui gruppi bancari.

Informate il signor Anselmi in merito all'area geografica d'attività e alla forma giuridica dei seguenti gruppi bancari.

8 x ½ punto

Gruppo bancario	Area geografica di attività	Forma giuridica
Grandi banche	Svizzera e estero	Società anonima
Banche Raiffeisen		
Banchieri privati		
Banche cantonali		
Banche specializzate nelle operazioni di borsa		

4. **Conoscere l'Associazione svizzera dei banchieri e le istituzioni comuni** **2 punti**
Capacità parziale A.2.1.7 (C1)

Il signor Anselmi vuole inoltre sapere quali istituti corrispondono alle seguenti descrizioni.

Citate al signor Anselmi il rispettivo istituto.

2 x 1 punto

Descrizione	Istituto
Quando dei titoli sono negoziati in borsa devono poi essere trasferiti dal venditore all'acquirente. Invece di inviare i titoli da una banca all'altra, le banche hanno creato una centrale/società che custodisce ed amministra i titoli.	
Quest'istituto emette delle obbligazioni fondiarie. L'istituto utilizza il capitale raccolto per concedere alle loro banche membri dei mutui a un tasso favorevole.	

Punteggio raggiunto

5. Motivare l'andamento delle valute**4 punti**

Capacità parziale A.3.2.2 (C5)

Il vostro cliente Fredi Keller, domiciliato in Svizzera, si presenta in banca per ricevere informazioni in merito alle oscillazioni di valore delle valute estere.

Nel deposito titoli del signor Keller vi sono le seguenti posizioni:

Azioni Royal Dutch Shell in GBP

Azioni BMW in EUR

Azioni Alphabet in USD

Il cliente vi mostra alcuni articoli di giornale contenenti diverse notizie economiche e desidera sapere quali potrebbero essere i possibili effetti di tali notizie sul suo deposito.

2 x 2 punti

Notizia	Variazione della valuta estera nei confronti del CHF (stabile, si rafforza, si indebolisce)	Possibile motivazione della variazione	Posizioni del deposito maggiormente toccate/colpite dalla variazione
Un rinomato istituto di statistica comunica che la crescita economica in Gran Bretagna nei prossimi anni sarà maggiore di quella svizzera.	Si rafforza	Crescita economica (cifra d'affari e ricavi) maggiore che in Svizzera	Azioni Royal Dutch Shell A
La Banca centrale europea aumenta il tasso di riferimento europeo.			
Il tasso di disoccupazione negli USA, negli ultimi mesi è diminuito.			

Punteggio raggiunto

Punti

6. Illustrare la gamma dei conti**2 punti**

Capacità parziale B 1.1.1 (C2)

Federico Rossi desidera fissare un colloquio di consulenza per ricevere informazioni sulla previdenza.

a) Elencate due prodotti offerti dalle banche in quest'ambito.**2 x ½ punto****b) Citate due argomenti a favore della stipulazione di un prodotto previdenziale.****2 x ½ punto****7. Apertura di una nuova relazione di conto****3 punti**

Capacità parziale B.1.1.3 (C3)

Annamaria Ragusa ha un conto privato presso la vostra banca. A causa di problemi di salute ha deciso di conferire una procura generale per il conto a sua figlia Elisabetta Montorfani.

a) Decidete se la signora Montorfani, nell'ambito della sua procura generale, può svolgere le seguenti operazioni.**3 x 1 punto**

Operazione	Possibile nell'ambito della procura generale	
	sì	no
Bonifico di CHF 10'000 all'architetto paesaggistico per l'allestimento del giardino della signora Ragusa.		
Richiesta di un credito al consumo per il finanziamento di un viaggio di vacanza per madre e figlia.		
Accesso alla cassetta di sicurezza per prendere alcuni gioielli.		

Punteggio raggiunto

Punti

- 8. Spiegare il sistema previdenziale e i prodotti previdenziali**
Capacità parziale A.3.1.2 (C1, C4)

3 punti

Il sistema previdenziale in Svizzera si basa su tre pilastri.

- a) Il primo pilastro è costituito dalla previdenza statale. Quali persone sono obbligatoriamente assicurate in Svizzera a questo pilastro?**

1 punto

Nel 2015 il rapporto tra i pensionati e le persone con attività lavorativa in Svizzera era 33.6 a 100. L'Ufficio federale di statistica prevede che entro il 2045 questo rapporto sarà di 55.7 a 100.

- b) Descrivete due possibili effetti di questa variazione sugli assicurati.**

2 x 1 punto**Punteggio
raggiunto**

9. Descrivere i prodotti del traffico pagamenti**2 punti**

Capacità parziale B.2.1.1 (C5)

La signora Valentino ha programmato un lungo viaggio culturale della durata di diversi mesi nel sud-est asiatico. La signora è molto sensibile alla sicurezza. Attualmente paga le sue fatture con scadenza mensile regolare/periodica (ad es. affitto e abbonamento del telefono) tramite ordine di pagamento.

La signora Valentino vi illustra il seguente dettaglio del suo viaggio: per una parte della tratta noleggerà un'auto. Inoltre, per buona parte del tempo sarà lontana dalla civilizzazione e quindi necessiterà di contanti per effettuare i suoi pagamenti/acquisti in loco.

Citate, oltre al denaro contante, due prodotti del traffico pagamenti adeguati che potete consigliare alla signora Valentino nella sua particolare situazione. Spiegate in modo dettagliato quali delle esigenze della cliente sopracitate sono coperte dai prodotti da voi consigliati.

2 x 1 punto

Prodotto del traffico pagamenti	Esigenza della signora Valentino

10. Illustrare il tariffario dei servizi di base**2 punti**

Capacità parziale B.3.1.2 (C2)

La signora Paolino desidera aprire un nuovo conto di risparmio e chiede quale sarà il tasso d'interesse di questo conto.

a) Elencate alla signora Paolino due fattori che vanno ad influenzare il tasso d'interesse del conto risparmio.

2 x ½ punto

Punti

La signora Paolino richiede una carta di credito. Ha già raccolto delle informazioni e ha constatato che vi sono diverse offerte sul mercato.

- b) **Spiegate alla signora Paolino quali due fattori influenzano la tasso annua di una carta di credito.**

2 x ½ punto

11. Controllare i risultati

2 punti

Capacità parziale F.2.1.1 (C4)

Per promuovere la vendita di carte di credito avete distribuito dei volantini casa per casa e in luoghi ben frequentati. L'obiettivo della vostra banca era di vendere 2000 nuove carte di credito. Purtroppo l'obiettivo non è stato raggiunto.

Descrivete due possibili motivi/cause che hanno portato al fallimento dell'azione di marketing e di conseguenza al mancato raggiungimento dell'obiettivo prefissato.

2 x 1 punto

**Punteggio
raggiunto**

12. Spiegare l'obbligazione convertibile**3 punti**

Capacità parziale C.1.1.5 (C2, C3)

Il vostro cliente vi consegna il seguente estratto da un prospetto d'emissione di un'obbligazione convertibile.

Obbligazione di CHF 100 mio., convertibile in azioni nominative della Texas SA	
Emittente	Texas SA
Interessi	0,5% all'anno
Durata	fino all'11 giugno 2025
Prezzo d'emissione	101%
Valore nominale	CHF 5'000
Attuale corso di borsa dell'azione	CHF 40
Rapporto di conversione	1 : 100
Disaggio	CHF 550

a) **Calcolate la parità di conversione e il premio di conversione (in percento).**

2 x 1 punto

b) **Supponiamo che come risultato della domanda a) abbiate ottenuto un premio di conversione del 5%. Che cosa significa ciò per un potenziale acquirente?**

1 punto

13. Proporre una pianificazione finanziaria**2 punti**

Capacità parziale C.5.1.4 (C2)

Tempo fa, nella mensa della vostra banca, avete assistito ad una discussione tra due pianificatori finanziari.

Quali ambiti / temi deve padroneggiare un pianificatore finanziario? Elencate altri due oltre alla consulenza agli investimenti e ai finanziamenti.

2 x 1 punto

- **Consulenza agli investimenti**
- **Finanziamenti**

14. Analizzare il deposito di un cliente**3 punti**

Capacità parziale C.5.1.2 (C2, C4)

La signora Josephine Bettinelli vi chiede d'analizzare i possibili rischi presenti nel suo portafoglio. A questo scopo vi ha portato un elenco dei titoli che detiene presso la Banca XY.

Valuta	Denominazione del titolo	Valore attuale
CHF	Obbligazione 1,50% Turchia 2016 - 2026	102'000
CHF	Obbligazione 0,50% Venezuela 2017 - 2024	100'000
CHF	Obbligazione 0,50% Grecia 2018 - 2030	100'000
CHF	Azioni UBS	30'000
CHF	Azioni Julius Bär & Co. SA	30'000
CHF	Azioni Swissquote SA	30'000
CHF	Azioni Basilese Assicurazioni	30'000
	Importo totale	422'000

Punti

- a) **Completate la seguente tabella inserendo per ciascuna categoria un ulteriore rischio con la relativa motivazione.**

4 x ½ punto

Rischi delle obbligazioni	Motivazione
Rischio di solvibilità	Il fallimento di un emittente porta a una perdita sull'investimento.

Rischi delle azioni	Motivazione
Rischio di corso	La diminuzione del corso riduce il valore dell'investimento.

- b) **Dopo aver ascoltato la vostra spiegazione la signora Bettinelli decide di voler ridurre i rischi presenti nel suo portafoglio. Proponetele, oltre ai fondi d'investimento, due ulteriori prodotti d'investimento in CHF, in linea con il suo nuovo profilo d'investitore "fixed income".**

2 x ½ punto

Punteggio
raggiunto

Punti

- 15. Evidenziare l'utilità dei prodotti della propria banca rispetto a quelli di banche concorrenti**
Capacità parziale E.3.1.2 (C2)

4 punti

In futuro, la signora Bettinelli non vorrebbe più gestire in prima persona i propri investimenti. Sta prendendo in considerazione la possibilità di stipulare un mandato di gestione patrimoniale con la sua banca di fiducia.

- a) Elencate tre vantaggi di un mandato di gestione patrimoniale nei confronti di un deposito gestito in modo autonomo dal cliente.**

3 x 1 punto

Anche altre banche nella vostra regione offrono dei mandati di gestione patrimoniale. Desiderate convincere la signora Bettinelli di stipulare il mandato di gestione con la vostra banca.

- b) Portate un argomento con il quale convincere la signora Bettinelli.**

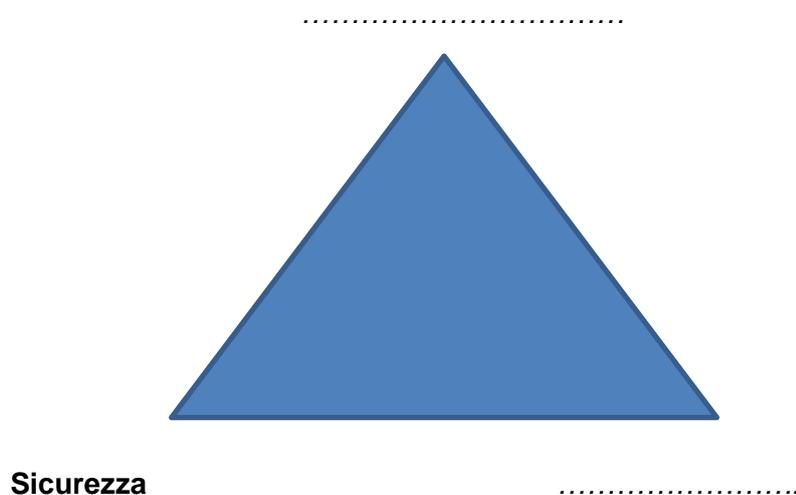
1 punto**Punteggio
raggiunto**

16. Attribuire la strategia d'investimento / Elaborare proposte d'investimento**4 punti**

Capacità parziali C.5.1.1 (C2) / C.5.1.3 (C5)

Il signor Dupont, un cliente della vostra banca, è interessato ai prodotti d'investimento.

- a) **In un precedente colloquio avete spiegato al cliente il triangolo magico degli obiettivi d'investimento. Il vostro cliente però ha dimenticato di annotarseli. Elencate al signor Dupont i due obiettivi mancanti nel seguente triangolo.**

2 x ½ punto

Per quest'anno in Svizzera ci si aspetta una crescita del PIL del 3%. L'economia è trainata da un elevato consumo, una bassa disoccupazione e buone condizioni economiche a livello mondiale. Gli esportatori svizzeri beneficiano di questo slancio economico. Il mantenimento degli interessi negativi da parte della BNS rafforza l'Euro nei confronti del CHF.

Il signor Dupont – strategia d'investimento "utile da capitale" – intende sfruttare questa situazione e vi chiede di consigliargli (tra quelli elencati di seguito) un investimento adeguato al suo profilo. Avete la scelta tra i seguenti strumenti d'investimento:

- Bond Fund Emerging Markets in CHF
- Bond Fund Global Corporate in USD
- Commodity Fund Diversified in CHF
- Equity Fund Switzerland in CHF
- Equity Fund USA in USD
- Money Market Fund in CHF
- Real Estate Fund Switzerland in CHF

Punti

- b) **Quale degli strumenti d'investimento gli consigliate? Motivate perché prevedete un aumento del corso di questo strumento d'investimento, riferendovi alla situazione economica sopracitata.**

1 ½ punto

Strumento d'investimento
Motivazione

Il signor Dupont crede che nel settore dell'intelligenza artificiale vi sia una possibilità di guadagno siano sopra la media. Per investire in quest'ambito gli interessano i seguenti tre prodotti strutturati:

- Prodotto di partecipazione: certificato Bull Tracker sull'Intelligence Artificielle Performance-Index
- Prodotto di ottimizzazione del rendimento: 5% p.a. Intelligence Artificielle Performance-Index
- Prodotto con protezione del capitale: certificato con protezione del capitale del 100% sull'Intelligence Artificielle Performance-Index

- c) **Spiegategli qual è secondo voi l'investimento probabilmente più proficuo e motivate la vostra proposta.**

1 ½ punto

Prodotto
Motivazione

Punteggio
raggiunto

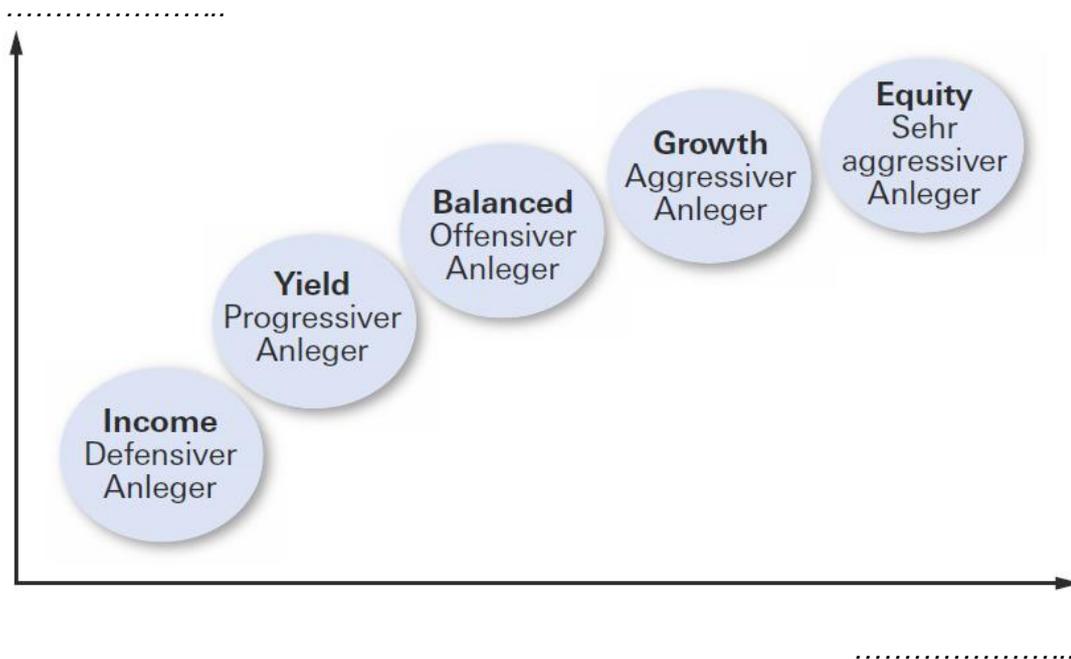
Punti

17. Elaborare proposte d'investimento**2 punti**

Capacità parziale C 5.1.3 (C2, C5)

- a) Il seguente grafico mostra le diverse strategie d'investimento. Completate il grafico inserendo la denominazione dei due assi cartesiani.

2 x ½ punto



- b) Per poter allestire una proposta d'investimento, un buon consulente deve conoscere la situazione attuale del suo cliente. Elencate quattro argomenti/elementi relativi alla situazione del cliente, che dovete discutere con lui.

1 punto

Punteggio
raggiunto

Punti

- 18. Descrivere le forme di collocamento di un'emissione**
Capacità parziale C.3.1.1 (C2)

4 punti

Esistono diverse possibilità per un'azienda di procurarsi del nuovo capitale.

Completate le caselle vuote relative alle diverse forme di collocamento, presenti nella seguente casella.

8 x ½ punto

	Collocamento diretto		Assunzione a fermo
Compiti dell'emittente	<ul style="list-style-type: none"> – Pubblicazione del prospetto – Ufficio di sottoscrizione e di pagamento 		
Vantaggio per l'emittente		Accesso ai dati dei clienti della banca	
Forma di collocamento adatta a		<ul style="list-style-type: none"> – Grandi aziende – Istituzioni – Enti pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> – Grandi aziende – Istituzioni – Enti pubblici
Ricavo della banca		Commissione di sportello	

- 19. Considerare le esigenze dei clienti e l'interesse della banca**
Capacità parziale E.2.3.3 (C4, C5)

4 punti

Il signor Stazzi ha stipulato un mandato di gestione patrimoniale e nota che la banca svolge numerose transazioni sul suo deposito.

- a) **Quali possono essere gli effetti di un numero elevato di transazioni nel deposito del vostro cliente? Descrivete un effetto positivo ed uno negativo.**

2 x 1 punto

Effetto positivo	Effetto negativo

Punteggio raggiunto

Punti

- b) **Descrivete due interessi/motivi che può avere la banca nell'intermediazione/ mediazione di prodotti strutturati.**

2 x 1 punto

20. **Descrivere le caratteristiche e i rischi degli investimenti in metalli preziosi / Descrivere la custodia e l'amministrazione di valori patrimoniali e documenti, e motivare le spese**

4 punti

Capacità parziali C.2.4.1 (C2) / C.5.3.1 (C4)

Nel colloquio con il signor Stazzi scoprite che il cliente è un appassionato numismatico e possiede una fornita collezione di monete.

- a) **Spiegate al cliente per quale motivo un deposito con custodia collettiva non è adatto per la custodia delle monete d'oro.**

1 punto

Oltre alla sua collezione di monete d'oro desidera fare anche altri investimenti in oro. Proponete quindi al cliente un fondo d'investimento in oro negoziato in borsa.

- b) **Elencate e descrivete due vantaggi di questa forma d'investimento indiretta nei confronti della sua collezione di monete d'oro.**

4 x ½ punto

Vantaggio	Descrizione

Punteggio
raggiunto

Punti

- c) **Elencate due svantaggi degli investimenti in metalli preziosi nei confronti di un'obbligazione (straight bond) a tasso fisso.**

2 x ½ punto

- 21. Spiegare l'esecuzione di un ordine di borsa SIX Swiss Exchange** **4 punti**
Capacità parziale C.4.1.2 (C2, C3)

A breve, il signor Stazzi effettuerà un lungo viaggio dalla durata di qualche mese. Egli sarà impossibilitato a seguire l'andamento dei corsi di borsa delle 200 azioni ABB N presenti nel suo deposito. Per tutelarsi da eventuali flessioni delle quotazioni intende quindi vendere le azioni non appena il corso scenderà sotto CHF 21.00. Il prezzo di vendita però non dovrà essere inferiore a CHF 20.00.

- a) **Quale tipo di ordine consiglate al signor Stazzi? Spiegategli questo tipo di ordine ed il rischio ad esso collegato.**

3 x 1 punto

Tipo di ordine	
Spiegazione	
Rischio	

Punteggio
raggiunto

Supponiamo che durante l'assenza del signor Stazzi le ABB N siano scese sotto il prezzo di CHF 21.00 e l'ordine sia stato eseguito.

- b) **Elencate altre due commissioni, oltre al courtage, che andranno dedotte dal ricavo della vendita.**

2 x ½ punto

22. Illustrare gli indici di borsa / Conoscere i termini tecnici

2 punti

Capacità parziale C.4.2.1 / A.2.2.2 (C2)

Il vostro cliente, signor Stazzi, è interessato agli investimenti, ha letto un articolo sugli indici di borsa ma non è riuscito a comprendere il significato di taluni termini tecnici.

Spiegategli i seguenti termini.

2 x 1 punto

Termine	Spiegazione
Capitalizzazione di borsa	
Indici di performance	

**Punteggio
raggiunto**

Punti

- 23. Illustrare gli effetti finanziari dei crediti su pegno immobiliare / Interpretare i risultati della sorveglianza del credito**
Capacità parziali D.2.2.2 (C3, C4) / D.2.1.3 (C2)

6 punti

Gioacchino Romano, 55 anni, vive da solo ed è interessato ad acquistare un appartamento in PPP. Il prezzo ammonta a CHF 900'000.

- a) Allestite un piano di finanziamento considerando le seguenti informazioni e calcolate la sopportabilità in %.**

Reddito	CHF 120'000
Mezzi propri in contanti da utilizzare	CHF 250'000
Altre riserve che il signor Romano non vuole impiegare come mezzi propri	CHF 125'000 (conto previdenziale pilastro 3a) CHF 250'000 (deposito) CHF 500'000 (cassa pensione)
Tasso d'interesse unico calcolatorio	5%
Spese di manutenzione	1%
Prima ipoteca	2/3
Regolamento d'ammortamento	La seconda ipoteca deve essere ammortizzata entro 15 anni o entro l'età di pensionamento

3 punti**Piano di finanziamento****Calcolo della sopportabilità**Punteggio
raggiunto

Supponete, indipendentemente dal vostro risultato al punto a), una sopportabilità del 35%.

- b) **Quali sono, sulla base della situazione iniziale, gli argomenti a favore di una possibile concessione del finanziamento al signor Romano, nonostante la scarsa sopportabilità? Citatene uno.**

1 punto

Nonostante la sopportabilità sia leggermente superiore alla percentuale prevista, decidete di concedere ugualmente il credito.

- c) **Oltre al pagamento degli interessi, quali altri due elementi sorveglierete nei prossimi anni?**

2 x 1 punto

24. Applicare il processo di consulenza / Utilizzare la documentazione di vendita nel colloquio di consulenza **4 punti**

Capacità parziali E.1.2.1 / E.1.2.2 (C3)

Accogliete il signor Romano per un colloquio di consulenza. Il processo di consulenza è suddiviso in diverse fasi.

- a) **Formulate due domande aperte che porreste al signor Romano nella fase dell'analisi dei bisogni, in relazione al finanziamento della sua casa.**

2 x ½ punto

Punti

- b) Secondo voi, quali due punti/elementi/aspetti sono particolarmente importanti nella fase in cui esponete al signor Romano la vostra proposta di finanziamento?

2 x 1 punto

- c) Elencate due supporti che utilizzereste durante il colloquio con il signor Romano per visualizzare la vostra proposta di finanziamento.

2 x ½ punti

Punteggio
raggiunto

Punti

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

Capacità parziale D.1.3.1 (C2, C3)

Dopo l'acquisto dell'immobile, Gioacchino Romano riceve la fattura dell'assicurazione stabili.

a) Spiegategli i concetti di valore di mercato e valore assicurativo di un immobile.**2 x 1 punto**

Valore di mercato	Valore assicurativo dell'immobile

Oltre all'appartamento in PPP acquistato, il signor Gioacchino Romano è anche interessato all'acquisto di una casa plurifamiliare con 5 appartamenti. Il ricavo da locazione netto annuo ammonta a CHF 120'000, il tasso di capitalizzazione è del 6%.

b) Calcolate il valore di reddito.**1 punto**Punteggio
raggiunto

Punti

Il prezzo d'acquisto di questa casa plurifamiliare ammonta a CHF 1'950'000.

- c) Il signor Romano intende avere un rendimento lordo del 7%. A quale importo annuo devono ammontare i ricavi di locazione netti?

1 punto

26. Applicare il tasso d'anticipo nelle operazioni su pegno immobiliare 2 punti
Capacità parziale D.1.3.3 (C2, C3)

Christoph Rossi, che possiede già diversi stabili, vorrebbe acquistare un ulteriore immobile commerciale con diversi uffici.

- a) A quanto ammonta l'importo massimo del credito?

1 punto

Tipo di oggetto	Valore di mercato	Importo massimo del credito
Immobile commerciale con diversi uffici	CHF 2'500'000	

- b) Spiegate a Christoph Rossi per quale motivo le banche applicano delle percentuali d'anticipazione differenti per i differenti tipi di immobili.

1 punto

Punteggio raggiunto

Punti

27. Spiegare il credito lombard / credito su titoli**2 punti**

Capacità parziale D.1.2.1 (C3)

Nico Moretti possiede un deposito titoli presso una terza banca e richiede un credito lombard presso il vostro istituto.

Quale valore di deposito Nico Moretti deve trasferire alla vostra banca perché gli possiate concedere un credito lombard di CHF 100'000?

Completate la seguente tabella.

2 x 1 punto

Valore di deposito (importo minimo)	Titolo	Valore di anticipazione in CHF
	Azioni SMI	CHF 50'000
	Obbligazione Novartis in CHF	CHF 50'000

28. Comunicare l'applicazione di differenti classi di rischio**4 punti**

Capacità parziale D.1.1.4 (C2, C5)

Durante una verifica periodica del credito della Wabrit SA constatate che il rating calcolato dal sistema è fortemente peggiorato.

a) Spiegate qual è l'effetto del peggioramento del rating sul credito della Wabrit SA.

1 punto

Punteggio raggiunto

Punti

- b) **Spiegate qual è il vantaggio per la banca del ripartire i clienti in differenti classi di rischio.**

1 punto

La banca della Wabrit SA dispone delle seguenti sei classi di rating creditizio.

Classe di rating creditizio	Probabilità di perdita entro un anno	Volume di credito in bianco in mio. CHF
R1	0.1%	9'000
R2	0.3%	11'000
R3	0.7%	5'000
R4	1.4%	1'000
R5	3.5%	500
R6	7.4%	200

- c) **Spiegate che cosa significano le cifre nella colonna “Probabilità di perdita entro un anno”.**

1 punto

- d) **A quanto ammonta la perdita in CHF stimata dalla banca, a causa di perdite di credito, nella classe di rating R4 per anno?**

1 punto

**Punteggio
raggiunto**

Punti

29. Richiedere la documentazione per l'esame del credito (clienti commerciali)**4 punti**

Capacità parziale D.3.1.1 (C2, C4)

Il cliente Navigazione Nuovo Mondo SA desidera comprare nuove barche a vela per soddisfare la cresciuta domanda di viaggi in barca a vela individuali. Purtroppo, attualmente la ditta non dispone della liquidità necessaria e vi chiede un credito in bianco.

a) Quali documenti richiedete? Elencatene tre e spiegate a cosa servono.**3 x 1 punto**

Documento	Scopo

b) Il cliente non comprende perché non gli avete richiesto dei documenti con informazioni dettagliate sulle barche a vela. Spiegategli il motivo considerando che il credito richiesto dal cliente è un credito in bianco.**1 punto**Punteggio
raggiunto

30. Gestire i reclami della clientela (clienti commerciali)**2 punti**

Capacità parziale E.4.1.1 (C4)

Il direttore della Navigazione Nuovo Mondo SA inoltra un reclamo al nostro istituto, ritenendo che il processo di concessione del credito accordato alla sua ditta, secondo lui, si sia protratto per troppo tempo.

Motivate/spiegate, sulla base di due criteri, per quale possibile motivo è trascorso così tanto tempo dal momento dell'inoltro della richiesta di credito da parte della Navigazione Nuovo Mondo SA alla nostra banca, fino alla concessione del credito da parte della banca.

2 x 1 punto**31. Descrivere il registro fondiario e i titoli di pegno immobiliare****3 punti**

Capacità parziale D.1.3.2 (C2)

In un colloquio relativo a una richiesta di finanziamento, il vostro cliente vi pone diverse domande sull'estratto del registro fondiario dell'immobile che deciderebbe acquistare.

Spiegate al vostro cliente le seguenti servitù.

3 x 1 punto

Servitù	Spiegazione
Usufrutto	
Diritto di passo	
Diritto di confine	

Punteggio raggiunto

Punti

32. Descrivere la capacità creditizia e il merito creditizio (clienti commerciali)**3 punti**

Capacità parziale D.3.1.2 (C3)

Lo scorso anno, la ditta Rana Giardini Sagl ha rimborsato tutti i propri crediti. Ora prevede di effettuare investimenti sostanziosi in nuovi veicoli che dovrebbero essere finanziati tramite un credito bancario. Dall'analisi degli ultimi anni risulta la seguente situazione.

Indice	Periodo attuale	Anno precedente	Variazione in %
Grado di liquidità II (Quick Ratio)	109	107	+ 2%
Grado di liquidità III	119	116	+ 2%
Capitale di terzi	0	80	- 100%
Indice di copertura degli investimenti II	136	136	0%
Grado di finanziamento proprio	41	37	+ 10%
Redditività del capitale proprio	11	8	+ 38%

Interpretate i seguenti indici e valutate la capacità di credito della Rana Giardini Sagl. Tenete in debita considerazione le variazioni nei confronti dell'anno precedente.

3 x 1 punto

Indice	Interpretazione
Grado di liquidità II	
Grado di finanziamento proprio	
Conclusioni sulla capacità di credito sulla base degli indici	

Punteggio raggiunto