INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

- MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE EURIBOR-

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE	
Finanziatore	Banca Transilvania S.A.- **Succursale Italia**, con sede sociale a Cluj-Napoca (Romania) Via Calea Dorobantilor nr.30-36, **Succursale Italia** sita a Roma, in Via Baldo degli Ubaldi 184/B CAP 00167 sito internet: https://it.bancatransilvania.it/ Banca iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia cod. 3437.1, Codice Fiscale 12530711006, Numero di Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative (R.E.A.): RM - 1381265

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.
Banca Transilvania offre solo il credito ipotecario a tasso variabile.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

La Banca offre finanziamenti ipotecari destinati all'acquisto di immobili ad uso abitativo in Romania, diversi dalla Prima Casa, incluse case vacanza e terreni edificabili situati in Romania. Tali finanziamenti sono garantiti da ipoteca iscritta sugli stessi immobili e prevedono un tasso di interesse variabile indicizzato all'indice Euribor.

Il tasso di interesse applicato viene determinato sommando l'indice di riferimento Euribor a una maggiorazione fissa (spread). **Qualora l'Euribor assuma valori negativi, il tasso di interesse applicato sarà pari allo spread, che rappresenterà quindi il tasso minimo applicabile per il periodo di riferimento.**

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"** , che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , presso la Succursale Italia della Banca Transilvania e sul sito https://it.bancatransilvania.it/.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Per la simulazione dei costi è stato ipotizzato che il finanziamento sia pari a 100.000 euro per la durata di 30 anni.

Importo totale del credito: € 100.000
Costo totale del credito: 154.595
Importo totale dovuto dal cliente: 254.595
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,95%

Il **Tasso Annuo Effettivo Globale** (TAEG) sopra indicato è stato calcolato considerando, oltre al tasso di interesse nominale annuo, le spese relative a: istruttoria, perizia tecnica immobile ipotecato, gestione pratica, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto di un'abitazione diversa dalla prima casa pari al 2% del capitale finanziato.
Le spese per la perizia tecnica sono state stimate su un mutuo per l'acquisto di un appartamento in condominio.
Il TAEG è stato calcolato utilizzando il parametro di indicizzazione Euribor 365 a sei mesi del 30/06/2025 pari a 2,049% % maggiorato di uno spread pari al 5,25 %)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca in Romania ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	**COSTI**
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito e non oltre Euro 250.000,00
	Importo mimino finanziabile	Euro 15.000
	Durata	Da un minimo di 5 anni ad un massimo di 30 anni
	Garanzie accettate	Il mutuo dovra' essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile situato in Romania, la

<table>
<tr><td></td><td></td><td>cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato in Romania ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione) con una spesa, pari a:
<table>
<tr><th>Natura dell’immobile</th><th>Costo perizia in Euro</th></tr>
<tr><td>Appartamento in condominio</td><td>Euro 111,00 equivalente a Lei 500,00</td></tr>
<tr><td>Abitazione individuale più terreno</td><td>Euro 166,00 equivalente a Lei 750,00</td></tr>
<tr><td>Terreno senza costruzioni</td><td>Euro 166,00 equivalente a Lei 750,00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">TASSI</td><td>Tasso di interesse nominale annuo</td><td>Il tasso di interesse è pari alla quotazione dell’Euribor 360 a sei mesi rilevato nell’ultimo giorno del trimestre antecedente a quello di decorrenza della prima rata e successivamente variabile ogni tre mesi, maggiorato dello spread pari a 5,25%.

Qualora l’Euribor assuma valori negativi, il tasso di interesse applicato sarà pari allo 5,25%, che rappresenterà quindi il tasso minimo applicabile per il periodo di riferimento (tasso “floor”).</td></tr>
<tr><td>Parametro di indicizzazione</td><td>Euribor 365 a sei mesi</td></tr>
<tr><td>Spread</td><td>5,25 %</td></tr>
</table>

	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al Tasso di interesse nominale annuo (TAN) di ammortamento
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	1,5% dell'importo del mutuo (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: 100.000,00*1,5/100 Euro 1.500)
		Assicurazione immobile obbligatoria	Il Cliente è tenuto a stipulare in Romania una polizza assicurativa incendio, terremoto, inondazione (causata da eventi naturali e/o dal danneggiamento delle tubature dell'acqua presenti nell'Immobile e/o proveniente dagli immobili adiacenti), caduta di fulmini, esplosione, altre calamità naturali (comprese frane e alluvioni), danni causati dalla caduta di oggetti provenienti dall'esterno dell'Immobile (compreso l'impatto con veicoli provenienti dalla pubblica via), boato sonico, vandalismo e furto che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare l'Immobile ipotecato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), con una **compagnia di assicurazioni scelta dal Cliente sul mercato libero in Romania**, per tutta la durata del Finanziamento e, comunque, finché non sia stata soddisfatta ogni ragione di credito della Banca stessa, per un valore da essa ritenuto congruo sulla base della perizia effettuata da un esperto abilitato.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Euro 50,00/anno
		Incasso rata	• Addebito diretto su c/c Banca Transilvania: Euro 0,00 Addebito diretto su c/c altre banche: Euro 0,00
		Invio comunicazioni	Spese produzione ed invio per certificazione interessi • in formato cartaceo: Euro 0.00

			• online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on-line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): Euro 0,00 • Spese per duplicato di quietanza in formato cartaceo : Euro 5,00 Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviati ai mutuatari e ai garanti: • in formato cartaceo: Euro 1 • online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti online): Euro 0,00 Spese invio comunicazioni di variazione contrattuale: Euro 0,00
		Accollo mutuo	Massimo Euro 100,00
		Sospensione pagamento rate	Non applicabile
		Sollecito rata insoluta	• in formato cartaceo: Euro 5,00 • online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line): Euro 0,00
		Spese di recupero stragiudiziale del credito	20 % dell'importo non pagato (entro i massimi consentiti dagli specifici tariffari delle Questure competenti)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		"*Francese*"
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA				
Parametro di riferimento EURIBOR 365 a sei mesi, rilevato al 30/06/2025				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,299 %	10	1.176,61	1.283,05	1.075,38
7,299 %	15	915,68	1.032,19	856,51
7,299 %	20	793,41	919,11	676,64
7,299 %	25	726,03	859,83	602,20

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Succursale e sul sito internet https://it.bancatransilvania.it/.

SERVIZI ACCESSORI

l Cliente è tenuto a stipulare in Romania una polizza assicurativa incendio, terremoto, inondazione (causata da eventi naturali e/o dal danneggiamento delle tubature dell'acqua presenti nell'immobile e/o proveniente dagli immobili adiacenti), caduta di fulmini, esplosione, altre calamità naturali (comprese frane e alluvioni), danni causati dalla caduta di oggetti provenienti dall'esterno dell'immobile (compreso l'impatto con veicoli provenienti dalla pubblica via), boato sonico, vandalismo e furto che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare l'immobile ipotecato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), con una **compagnia di assicurazioni scelta dal Cliente sul mercato libero in Romania**, per tutta la durata del contratto di finanziamento e, comunque, finché non sia stata soddisfatta ogni ragione di credito della Banca stessa, per un valore da essa ritenuto congruo sulla base della perizia effettuata da un esperto abilitato in Romania.

Il cliente può recedere dal contratto di assicurazione stipulato insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

In caso di successivo recesso dal contratto di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di finanziamento, con tutte le consguenze indicate nel relativo conttratto.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pari al tasso di interesse nominale annuo a cui si aggiunge il 2%, con decorrenza dal giorno dell'inadempimento a quello dell'effettivo pagamento da parte del Cliente.
Sospensione pagamento rate	Non applicabile

Adempimenti notarili	Tutte le spese notarili del credito, relative e conseguenti (comprese le spese per le eventuali autentiche di copie del contratto di finanziamento e per l'autentica della firma del traduttore sulla traduzione del contratto stesso), quelle relative alle formalità d'iscrizione ipotecaria in Romania e della cancellazione dell'ipoteca sono a carico del cliente. Il cliente dovrà corrispondere tale importo direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso e dagli enti amministrativi coinvolti.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti in Italia
Tasse ipotecarie (per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca sull'immobile sito in Romania)	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti in Romania
Perizia tecnica	min Euro 90,00 max. Euro 230,00 equivalente in Lei

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Durata massima: 60 giorni. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di presentazione della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'*iter* istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente.
Disponibilità dell'importo	Durata massima: 30 giorni. I tempi massimi indicati decorrono dall'adempimento delle condizioni previste nel contratto di finanziamento.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni ed i seguenti documenti aggiornati.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- documento di identità (sia italiano che romeno)
- codice fiscale italiano
- certificato di matrimonio o, se applicabile, omologa di separazione/sentenza di divorzio
- ultime 6 buste paga
- modello CUD / 730 anno precedente

- contratto di lavoro
- estratto conto bancario degli ultimi 6 mesi, con evidenza dell'accredito dello stipendio
- copia di eventuali contratti di finanziamento in corso, con relativi piani di ammortamento
- certificato INPS
- contratto di locazione o atto di proprietà dell'immobile di abitazione

Per i lavoratori domestici (badanti), oltre ai documenti sopra elencati, sono inoltre richiesti:

- prova del pagamento dei contributi (bollettini MAV)
- dichiarazione sostitutiva del CUD
- denuncia del rapporto di lavoro domestico

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
Dal momento in cui il cliente ha corrisposto al finanziatore tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami
I reclami vanno inviati per raccomandata A/R ovvero per via telematica all'Ufficio Reclami della Banca Transilvania sito in Via Baldo degli Ubaldi n. 184B, 00167 Roma, e-mail: reclami@bancatransilvania.it, che deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento.
Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it , chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore;
- in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 comma 1bis del D.Lgs. 28/2010; la procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal cliente o in forma congiunta con la banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it), restando comunque impregiudicata la facoltà del cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Il cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare e di attivare la procedura di mediazione di cui sopra.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.
Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.