

## FOGLIO INFORMATIVO DEL MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE EURIBOR OFFERTO A CONSUMATORI

redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385/93 “Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia” (e successive modificazioni ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari” emanate dalla Banca d'Italia

<b>INFORMAZIONI SULLA BANCA</b>	
Denominazione Sociale	Banca Transilvania S.A., 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
Indirizzo	sede legale a Cluj-Napoca (Romania) Via George Baritiu n. 8 Succursale di Roma Via Baldo degli Ubaldi 184/B CAP 00167
Telefono/fax/email(PEC)/sito web	Tel. 06/88805262 Fax: 06/88805266 PEC: bancatransilvania@postecert.it <a href="http://www.bancatransilvania.ro/it">www.bancatransilvania.ro/it</a>

### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

### IL MUTUO E I RISCHI CONNESSI

#### **Mutuo 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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 nostra Banca offre alla propria clientela i seguenti mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, case di vacanza e terreni per costruzione di immobili, garantiti da ipoteca iscritta su immobili siti in Romania:

- mutuo ipotecario per acquisto immobili ad uso abitativo diversi da Prima Casa e acquisto terreni per costruzione di immobili indicizzato al Tasso Euribor;
- mutuo ipotecario per acquisto immobili ad uso abitativo diversi da Prima Casa e acquisto terreni per costruzione di immobili indicizzato al Tasso BCE.

Relativamente a queste tipologie di mutuo, esistono i seguenti rischi specifici.

A fronte di giustificato motivo, la Banca ha facoltà di modificare le condizioni contrattuali ed economiche del Servizio, previa comunicazione scritta al Cliente; il Cliente ha 60 giorni per decidere se accettare le modifiche oppure recedere dal contratto senza alcuna spesa.

Passati 60 giorni senza alcuna comunicazione da parte del cliente, le modifiche si ritengono accettate.

### **Rischi legati alle modalità di messa a disposizione delle comunicazioni**

Se il cliente sceglie di accedere alle comunicazioni tramite i servizi telematici, i principali rischi connessi sono rappresentati dalla messa a disposizione e trasmissione di dati su circuito Internet e dal salvataggio di documentazione su computer e/o supporto durevole utilizzabili da terzi.

### **Garanzie**

La banca può richiedere, nel corso del rapporto e in funzione della valutazione di merito creditizio, altre forme di garanzia aggiuntive all'ipoteca.

### **Requisiti minimi di accesso**

Il cliente deve necessariamente rilasciare garanzia ipotecaria immobiliare; la Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria. Inoltre, la somma minima per cui viene erogato il mutuo è pari ad Euro 15.000 e l'età massima (al termine del finanziamento) è di 65 anni.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso la Succursale di Roma della Banca Transilvania e presso tutte le Agenzie (e sul sito [www.bancatransilvania.ro/it](http://www.bancatransilvania.ro/it)) della banca/intermediario.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** sotto indicato è stato calcolato considerando, oltre al tasso di interessenominale 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.

#### **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) – PARAMETRO EURIBOR**

**8.76%**

Calcolato al tasso di interesse del 7.82 % (parametro Euribor **365 a sei mesi** del 31/12/2024 pari a 2.568 % maggiorato di uno spread pari al 5,25 %), , su un capitale di Euro 100.000 per la durata di 30 anni.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca in Romania.

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito, non oltre Euro 250.000,00	
	Importo minimo finanziabile	Euro 15.000	
	Durata Minima	5 anni	
	Durata Massima	30 anni	
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse	Tasso nominale annuo: 7.82 %  Parametro di indicizzazione: il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a sei mesi rilevato nell'ultimo giorno del trimestre antecedente a quello di decorrenza della prima rata e successivamente variabile ogni tre mesi. <b>Il tasso è maggiorato dello spread pari al 5,25%</b>	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 365 a sei mesi;	
	Spread su parametro di indicizzazione	<b>5,25 % su Tasso EURIBOR</b>	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo (TAN) di ammortamento	
	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.	
	<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria
Perizia tecnica			min Euro 90,00 max. Euro 230,00 equivalente in Lei – (per il dettaglio dei compensi si rimanda all'Allegato 1 del presente documento).
Assicurazione immobile obbligatoria			Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
<b>S p e</b>		Gestione pratica	Euro 50,00/anno

	Incasso rata	<ul style="list-style-type: none"> <li>Addebito diretto su c/c Banca Transilvania: Euro 0,00</li> <li>Addebito diretto su c/c altre banche: Euro 0,00</li> </ul>
	Invio comunicazioni	<p>Spese produzione ed invio per certificazione interessi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in formato cartaceo: Euro 0.00</li> <li>online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on-line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse): Euro 0,00</li> <li>Spese per duplicato di quietanza in formato cartaceo : Euro 5,00</li> </ul> <p>Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviati ai mutuatari e ai garanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in formato cartaceo: Euro 1,50</li> <li>online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti online): Euro 0,00</li> </ul> <p>Spese invio comunicazioni di variazione contrattuale: Euro 0,00</p>
	Accollo mutuo	Massimo Euro 100,00
	Sospensione pagamento rate	Non applicabile
	Sollecito rata insoluta	<ul style="list-style-type: none"> <li>in formato cartaceo: Euro 5,00</li> <li>online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line): Euro 0,00</li> </ul>
	Spese di recupero stragiudiziale del credito	20 % dell'importo non pagato (entro i massimi consentiti dagli specifici tariffari delle Questure competenti)
	Spese per il recupero giudiziale del credito	A carico del Cliente in base ai valori medi delle tabelle dei parametri forensi allegate al Decreto del Ministero della Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	" <i>Francese</i> "
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

<b>ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO</b>		
<b>Tipo Parametro</b>	<b>Data</b>	<b>Valore</b>
Euribor 365 a 6 mesi – aggiornamento trimestrale	31/12/2024	2,568%

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.**

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA</b>				
<b>Parametro di riferimento EURIBOR 365 a sei mesi, rilevato al 31/12/2024</b>				
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
7,82 %	10	€ 1.203,79	€ 1.311,56	€ 1.101,19
7,82 %	15	€ 945,29	€ 1063,62	€ 834,16
7,82 %	20	€ 825,27	€ 953,13	€ 706,09
7,82 %	25	€ 759,93	€ 896,04	€ 633,34
7,82 %	30	€ 721,26	€ 865,30	€ 588,03

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICABILI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI MUTUO**

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato nella succursale della Banca Transilvania indicata sulla prima pagina e sul sito internet ([www.bancatransilvania.ro/it](http://www.bancatransilvania.ro/it)).

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

**- Adempimenti notarili**

Tutte le spese notarili del mutuo, relative e conseguenti (comprese le spese per le eventuali autentiche di copie del contratto di mutuo e per l'autentica della firma del traduttore sulla traduzione del contratto stesso), quelle relative alle formalità d'iscrizione ipotecaria in Romania, dell'eventuale rinnovazione dell'iscrizione, della cancellazione dell'ipoteca sono a carico del Cliente.

**- Assicurazione immobile**

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 e nominato dalla Banca.

La Banca sarà cessionaria del diritto al pagamento dell'indennità di assicurazione prevista per danni all'Immobile.

- |   |  |
|---|--|
| - <b>Spese per il rilascio di una copia esecutiva del Contratto o del titolo esecutivo europeo</b>  | Incluso nelle spese notarili   |
| - <b>Spese per il rilascio di una copia in forma autentica del Contratto</b>  | Incluso nelle spese notarili   |
| - <b>Costo di produzione per il rilascio copia della documentazione relativa a qualsiasi operazione effettuata negli ultimi 10 (dieci) anni</b> | Sarà comunicato dalla Banca al momento del ricevimento della relativa richiesta. |
| - <b>Imposta sostitutiva</b>  | 2%   |
| - <b>Iscrizione ipoteca nei Registri Immobiliari in Romania</b>   | 0,1 % del valore del finanziamento + 100 Lei/ciascun immobile ipotecato          |
| - <b>Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile in Romania</b>   | Lei 60,00 oltre a spese e competenze notarili                                    |
| - <b>Rinnovo ipoteca in Romania</b>   | Non applicabile  |

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>
----------------------------

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

## 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 Finanziamento.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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 alla Banca 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.ro](mailto:reclami@bancatransilvania.ro), che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), oppure chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla succursale di Roma della Banca Transilvania.

Il cliente, 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](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta 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.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
----------------	--

<b>Cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del mutuo</b>	L'ipoteca iscritta ai Registri Immobiliari in Romania ("Cartea Funciara") si estingue a seguito dell'estinzione, anche anticipata, del mutuo, sulla base di un'apposita dichiarazione notarile che la Banca rilascerà al cliente a questo scopo, senza alcun altro onere per il cliente all'infuori del costo di cancellazione dell'ipoteca indicato nel presente documento e nel documento di sintesi.
<b>Definizione stragiudiziale delle controversie</b>	Modalità di risolvere una questione insorta tra la Banca ed il cliente senza ricorrere al giudice.
<b>Euribor (Euro interbank Offered Rate)</b>	E' il tasso interbancario rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee), pubblicato sui quotidiani finanziari che, maggiorato dello spread concordato determina il tasso che regolerà tempo per tempo il mutuo.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Leu/Lei</b>	Significa la moneta avente corso legale in Romania, individuata con il simbolo RON
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia tecnica</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.



<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
<b>Titolo esecutivo europeo</b>	è un certificato che consente alle decisioni giudiziarie, alle transazioni giudiziarie e agli atti pubblici relativi a crediti non contestati, di essere riconosciuti ed eseguiti automaticamente, in un altro Stato membro dell'Unione Europea, senza procedimento intermedio (Regolamento CE n. 805/2004, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 aprile 2004)

## ALLEGATO 1

**PRONTUARIO DEI COMPENSI PER PERIZIE IMMOBILIARI**

<b>Natura dell'immobile</b>	<b>Costo perizia in Euro</b>
Appartamento in condominio	Euro 111,00 equivalente a Lei 500,00
Abitazione individuale più terreno	Euro 166,00 equivalente a Lei 750,00
Terreno senza costruzioni	Euro 166,00 equivalente a Lei 750,00