

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO — CLIENTELA NON CONSUMATORE

(redatto ai sensi degli artt. 115 e seguenti del D.Lgs. 385/1993 - TUB e della Sezione II delle Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari della Banca d'Italia)

Documento n. FI-NC01 · Versione n. 01 · Data ultimo aggiornamento: 03/07/2026

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO FINANZIARIO

Denominazione	Realis Capital Finance S.p.A.
Sede legale e Direzione Generale	Via Autostrada 32 – 24126 Bergamo (BG)
Iscrizione albo	Iscritta al n. 154 dell'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 D.Lgs. 385/1993 (TUB)
Cod. Fisc. / P. IVA – REA	03442970160 – BG 379215
Capitale sociale	Euro 6.627.000,00 interamente versato
Contatti	Tel. 035.0267446 – Fax 035.0662865 – PEC realiscf@legalmail.it – e-mail clienti@realiscf.it
Sito internet	www.realiscf.it
Canale di offerta	Esclusivamente diretto; l'Intermediario non pratica offerta fuori sede né si avvale di mediatori creditizi o agenti in attività finanziaria

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO — CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Il mutuo ipotecario a tasso fisso è un finanziamento a medio/lungo termine, di durata compresa tra 5 e 15 anni, garantito da ipoteca volontaria di primo grado su beni immobili. Il presente Foglio Informativo si rivolge alla clientela non consumatore: persone giuridiche e persone fisiche che agiscono per scopi attinenti all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale svolta.

Il finanziamento può essere destinato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili, a esigenze di liquidità connesse all'attività, ovvero alla sostituzione o al rifinanziamento di finanziamenti ipotecari in essere. L'immobile posto a garanzia deve essere ubicato in Italia.

L'importo massimo finanziabile è determinato sulla base della perizia di stima redatta da un tecnico indipendente incaricato dall'Intermediario, con oneri a carico del cliente: fino al 70% del minore tra il prezzo di compravendita e il valore di perizia degli immobili (per le finalità diverse dall'acquisto: il valore di perizia), determinato secondo le linee guida EBA/GL/2020/06 in materia di Loan Origination and Monitoring; per immobili speciali o in funzione del profilo di rischio della controparte si applicano percentuali più prudenti, comunicate al cliente in fase di istruttoria. In caso di sostituzione di un finanziamento in essere, fino al 100% del debito residuo, nei limiti predetti.

L'erogazione avviene in unica soluzione, mediante accredito sul conto corrente della parte mutuataria o pagamento diretto ai creditori indicati (art. 1269 c.c.), fermi gli adempimenti di adeguata verifica ai sensi del D.Lgs. 231/2007. Il tasso di interesse è fisso e viene determinato alla data di stipula come somma del parametro di riferimento Eurirs (IRS) di durata pari a quella del mutuo — benchmark soggetto al Regolamento (UE) 2016/1011 (BMR) — e di uno spread fisso. Il rimborso avviene con rate mensili, trimestrali o semestrali posticipate secondo un piano di ammortamento progressivo “alla francese” (rata costante, quota capitale crescente e quota interessi decrescente, calcolata sul capitale residuo); il regime di capitalizzazione è quello composto, tipico di tale piano (cfr. Cass. SS.UU. 29 maggio 2024 n. 15130). Gli interessi sono calcolati sull'anno civile ed esclusivamente sul capitale residuo, senza capitalizzazione degli interessi maturati.

Il mutuo è assistito da ipoteca volontaria di primo grado e, ove previsto, da fidejussioni esclusivamente specifiche rilasciate da uno o più garanti (artt. 1936 ss. c.c.). Possono essere richieste garanzie aggiuntive (pegni, garanzie autonome a prima richiesta) in funzione delle caratteristiche dell'operazione e del profilo di rischio.

Principali rischi a carico del cliente

Rischio di risoluzione del contratto e di decadenza dal beneficio del termine: al ricorrere delle ipotesi previste dal contratto (tra cui il mancato pagamento di un numero di rate determinato nel contratto, la perdita o riduzione delle

garanzie, il verificarsi di eventi sostanzialmente pregiudizievoli della situazione economico-patrimoniale del cliente o dei garanti, come definiti dal contratto), l'Intermediario può dichiarare la risoluzione ex art. 1456 c.c. o la decadenza dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c., con obbligo di rimborso immediato dell'intero debito residuo.

Rischio di escussione delle garanzie reali e personali, con possibile vendita forzata degli immobili ipotecati.

Rischio di applicazione di interessi di mora in caso di ritardato pagamento, entro la soglia anti-usura ex L. 108/1996. Rischio di segnalazione nella Centrale dei Rischi della Banca d'Italia e nei Sistemi di Informazioni Creditizie in caso di inadempimento.

Rischio di costo opportunità del tasso fisso: in caso di ribasso dei tassi di mercato il cliente non beneficia delle riduzioni; resta ferma la facoltà di estinzione anticipata e di surrogazione ex art. 120-quater TUB. Rischio fiscale: la non ricorrenza dei presupposti dell'imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973) comporta l'applicazione delle imposte ordinarie. Per le clausole non aventi a oggetto i tassi, l'Intermediario può esercitare lo ius variandi ex art. 118 TUB al ricorrere di un giustificato motivo, con preavviso di due mesi e diritto di recesso del cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni sono indicate nella misura massima applicabile alla generalità della clientela non consumatore; le condizioni effettivamente applicate al singolo rapporto sono riportate nel Documento di Sintesi.

VOCI	COSTI / CONDIZIONI (misura massima)
Importo massimo finanziabile	Fino al 70% del minore tra prezzo di compravendita e valore di perizia dell'immobile posto a garanzia (per finalità diverse dall'acquisto: valore di perizia; determinazione secondo le linee guida EBA/GL/2020/06); percentuali più prudenti per immobili speciali o profili di rischio elevati
Durata	Minimo 5 anni – massimo 15 anni
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Fisso: Eurirs di durata pari a quella del mutuo, rilevato il giorno lavorativo antecedente la stipula, maggiorato di uno spread fino a 4,80 punti percentuali. TAN alla data di rilevazione (2/7/2026): 7,56% (5 anni) · 7,76% (10 anni) · 7,93% (15 anni). Il tasso applicato al singolo contratto sarà quello risultante alla data di stipula
Tasso di interesse di preammortamento	Ove sia previsto un periodo di preammortamento, gli interessi di preammortamento sono calcolati al medesimo tasso di interesse (TAN) previsto per l'ammortamento del mutuo
Tasso di interesse di mora	TAN contrattuale maggiorato di 0,50 punti percentuali, entro la soglia anti-usura ex L. 108/1996, con riduzione automatica al limite legale in caso di superamento
SPESE — Stipula del contratto	
Istruttoria	Fino al 2,00% dell'importo del mutuo
Perizia tecnica	Da Euro 300,00 a Euro 1.000,00, secondo preventivo, in funzione della tipologia e della complessità dell'immobile, a carico del cliente; ai fini del calcolo del TAEG dell'esempio rappresentativo è assunto l'importo massimo di Euro 1.000,00
Commissione di erogazione	Non prevista
Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973)	0,25% dell'importo del mutuo. In mancanza di opzione o dei presupposti: imposte ordinarie di registro, bollo, ipotecarie e catastali
SPESE — Gestione del rapporto	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	Euro 5,00 per ciascuna rata

Invio comunicazioni periodiche e Documento di Sintesi	Euro 3,00 per invio cartaceo; gratuito in forma elettronica
Duplicati di documentazione (art. 119 TUB)	Euro 10,00 per ciascuna copia richiesta
SPESE — Eventuali	
Estinzione anticipata totale o parziale	Commissione pari all'1,00% del capitale anticipatamente rimborsato (esempio: Euro 10,00 ogni Euro 1.000,00 rimborsati). Nessuna commissione nei casi previsti dall'art. 120-ter TUB (persona fisica, per immobili destinati ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale) e in caso di surrogazione ex art. 120-quater TUB
Accollo del mutuo	Euro 500,00 per ogni accollo, oltre spese notarili
Spese notarili e di iscrizione ipotecaria	A carico del cliente, secondo la tariffa applicata dal Notaio rogante
Recupero spese per sollecito di pagamento	Euro 7,50 per ciascun sollecito
Commissione per rinegoziazione dei termini di rimborso	1,00% sul capitale residuo
Commissione di rinuncia alla delibera	1,00% dell'importo deliberato
Certificazione interessi / conteggi informativi	Non previste
Cancellazione dell'ipoteca	Procedura semplificata ex art. 40-bis TUB senza oneri; cancellazione notarile a richiesta e spese del cliente
Rinnovazione dell'ipoteca / recupero crediti	A carico del cliente nelle misure effettivamente sostenute
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Progressivo "alla francese"
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale

INDICATORE SINTETICO DI COSTO (TAEG / ISC)

Esempio rappresentativo, calcolato alle condizioni massime sopra indicate: mutuo di Euro 500.000, durata 10 anni, TAN 7,76% (Eurirs 10 anni, rilevazione del 2/7/2026, + spread massimo; ipotesi: istruttoria 2%, perizia nella misura massima di Euro 1.000, imposta sostitutiva 0,25%), rate mensili: rata Euro 6003,16; costo totale del credito Euro 233.228,93 (interessi Euro 220.378,93 e spese incluse nel TAEG Euro 12.850,00); importo totale dovuto Euro 733.228,93; TAEG/ISC: 8,68%, calcolato secondo le Disposizioni della Banca d'Italia. Sono esclusi dal TAEG le spese notarili, le imposte diverse dall'imposta sostitutiva, i premi assicurativi (la polizza obbligatoria è stipulata con compagnia liberamente scelta dal cliente e il relativo premio non è quantificabile in anticipo) e gli oneri eventuali. Le condizioni applicate sono in ogni caso contenute entro il tasso soglia ex L. 108/1996 vigente nel trimestre di stipula; il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) è consultabile presso la sede dell'Intermediario e sul sito www.realiscf.it.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Importo della rata mensile per Euro 100.000 di capitale, al TAN pari all'Eurirs di pari durata (rilevazione del 2/7/2026: 5 anni 2,76% · 10 anni 2,96% · 15 anni 3,13%) maggiorato dello spread massimo del 4,80%; il TAN effettivo sarà determinato sulla base dell'Eurirs rilevato alla data di stipula. Trattandosi di mutui a tasso fisso non

sono previsti scenari di variazione del tasso. Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

Tasso di interesse applicato (TAN)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000 di capitale
7,56%	5	Euro 2006,65
7,76%	10	Euro 1200,63
7,93%	15	Euro 951,62

La tabella è riferita a rate mensili; per le periodicità trimestrale e semestrale l'importo della rata è determinato secondo il medesimo piano di ammortamento ed è riportato nel piano allegato al Documento di Sintesi.

OBBLIGO ASSICURATIVO

Il cliente è tenuto ad assicurare gli immobili ipotecati contro i danni da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento, con vincolo a favore dell'Intermediario, presso una compagnia liberamente scelta. L'Intermediario non distribuisce polizze e non percepisce commissioni.

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI E TEMPI

Comunicazioni periodiche (art. 119 TUB)	L'Intermediario trasmette al cliente, con periodicità annuale, il Documento di Sintesi aggiornato; in assenza di variazioni l'invio può essere omesso e il cliente può ottenerne gratuitamente copia su richiesta
Modifica unilaterale delle condizioni (art. 118 TUB)	Esclusa per TAN e spread (tasso fisso); per le altre clausole, solo per giustificato motivo con preavviso di due mesi e diritto di recesso senza spese
Tempi massimi di chiusura del rapporto	12 giorni lavorativi dal rimborso integrale, fermi gli adempimenti antiriciclaggio
Durata dell'istruttoria	Massimo 45 giorni dalla consegna della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Contestuale alla stipula dell'atto di mutuo

RECLAMI E RISOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami dell'Intermediario — con lettera raccomandata A/R (Via Autostrada 32 – 24126 Bergamo (BG)), e-mail reclami@realisfcf.it o PEC realisfcf@legalmail.it — che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non l'ha ricevuta nei termini, può: (i) ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) ex art. 128-bis TUB, se rientra tra i soggetti ammessi (consumatori, micro-imprese come definite dalla Raccomandazione 2003/361/CE e altra clientela al dettaglio ai sensi delle Disposizioni della Banca d'Italia); le modalità di accesso sono su www.arbitrobancariofinanziario.it; (ii) attivare una procedura di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010 presso un organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, accessibile a qualsiasi cliente. Resta salvo il diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia. L'esperimento di una delle predette procedure, ove ammesse, è condizione di procedibilità della domanda giudiziale (art. 5 del D.Lgs. 28/2010; art. 128-bis TUB).

LEGENDA

Accollo	Subentro di un terzo nel debito derivante dal mutuo.
Decadenza dal beneficio del termine	Facoltà dell'Intermediario, ex art. 1186 c.c., di esigere l'immediato rimborso dell'intero debito al verificarsi delle ipotesi previste dal contratto.
Eurirs (IRS)	Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso: tasso di mercato dei contratti di interest rate swap di durata pari a quella del mutuo, soggetto al Regolamento (UE) 2016/1011 (BMR).

Eventi sostanzialmente pregiudizievoli	Eventi, fatti o circostanze, definiti dal contratto, idonei a incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica del cliente o dei garanti.
Imposta sostitutiva	Tributo ex artt. 15 e ss. D.P.R. 601/1973, applicato su opzione in sostituzione delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali.
Ipoteca	Garanzia reale che attribuisce al creditore il diritto di soddisfarsi sul ricavato della vendita dell'immobile in caso di inadempimento.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	Rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile posto a garanzia.
Perizia	Relazione di un tecnico indipendente che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento "francese"	Piano a rata costante, con quota capitale crescente e quota interessi decrescente calcolata sul capitale residuo.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento.
Surrogazione (portabilità)	Facoltà di trasferire il mutuo presso altro finanziatore senza oneri, con mantenimento delle garanzie.
TAEG / ISC	Indicatore sintetico del costo totale del finanziamento, su base annua, comprensivo di interessi e spese; non comprende le spese notarili.
TAN	Tasso annuo nominale applicato al capitale finanziato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso applicata in caso di ritardato pagamento delle rate.
TEGM	Tasso Effettivo Globale Medio pubblicato trimestralmente ai sensi della L. 108/1996, base di calcolo del tasso soglia anti-usura.

Il presente Foglio Informativo è messo a disposizione della clientela presso la sede dell'Intermediario e sul sito www.realiscf.it, sezione Trasparenza. Prima della conclusione del contratto il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula e del Documento di Sintesi.

L'Intermediario può cedere il credito e le relative garanzie, anche in operazioni di cartolarizzazione ex L. 130/1999 o ai sensi dell'art. 58 TUB, con comunicazione nelle forme di legge.