

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

(documento redatto in conformità del modello previsto nell'Allegato 3 delle Disposizioni di trasparenza della Banca d'Italia — Sezione VI-bis, par. 5.2.1 — ai sensi dell'art. 120-octies del D.Lgs. 385/1993 - TUB)

Documento n. IG01 · Versione n. 01 · Data ultimo aggiornamento: 03/07/2026

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 Unico 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 si avvale di intermediari del credito (mediatori creditizi o agenti in attività finanziaria) né di offerta fuori sede

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca su un immobile ("mutuo ipotecario"). La durata offerta va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni.

Può essere richiesto per: acquistare, costruire o ristrutturare un immobile residenziale; sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità (surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater TUB); ottenere liquidità a fronte di ipoteca su un immobile residenziale di proprietà.

L'immobile posto a garanzia deve essere ubicato in Italia: non è prevista la possibilità di ipotecare immobili situati in altri Stati membri dell'Unione europea.

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate mensili, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. Prima della conclusione del contratto l'Intermediario consegna al consumatore il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES); dalla ricezione dell'offerta vincolante il consumatore dispone di un periodo di riflessione di almeno 7 (sette) giorni, durante il quale l'offerta è vincolante per il finanziatore, ai sensi dell'art. 120-novies, comma 3, TUB.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato; in tal caso il cliente può comunque estinguere anticipatamente o surrogare il mutuo. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici

In caso di ritardato pagamento delle rate si applicano interessi di mora, nei limiti della soglia anti-usura (L. 108/1996); l'inadempimento può comportare la segnalazione nelle banche dati creditizie, la risoluzione del contratto o la decadenza dal beneficio del termine e l'escussione delle garanzie (si veda la sezione "Conseguenze

dell'inadempimento per il cliente"). Il mancato esercizio o la perdita dei requisiti per l'imposta sostitutiva agevolata (D.P.R. 601/1973) comporta l'applicazione delle imposte ordinarie, con incremento del costo complessivo.

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 sede dell'Intermediario e sul sito www.realiscf.it.

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio rappresentativo — mutuo di Euro 100.000, durata 10 anni, rate mensili, ammortamento "alla francese", TAN pari a Eurirs 10 anni (2,96%, rilevazione del 2/7/2026) maggiorato di uno spread del 4,80%:

Importo totale del credito	Euro 100.000,00
Tasso Annuo Nominale (TAN)	7,76% fisso
Rata mensile	Euro 1200,63 (n. 120 rate)
Costo totale del credito	Euro 46.925,79, di cui Euro 44.075,79 di interessi ed Euro 2850,00 di spese incluse nel TAEG (istruttoria 1%, perizia assunta nella misura massima di Euro 1.000, incasso rata, imposta sostitutiva)
Importo totale dovuto dal cliente	Euro 146.925,79
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	8,71% (calcolato ai sensi dell'Allegato 4F delle Disposizioni di trasparenza sull'esempio rappresentativo)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali (si veda la sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"). Il TAEG non comprende inoltre il premio della polizza obbligatoria contro i danni da incendio, scoppio e fulmine sull'immobile: tale costo, pur connesso a un obbligo per ottenere il credito, non è quantificabile in anticipo dall'Intermediario in quanto la compagnia assicurativa è scelta liberamente dal cliente (si veda la sezione "Servizi accessori"). Le condizioni economiche applicate al singolo contratto sono in ogni caso contenute entro il tasso soglia previsto dalla L. 108/1996 (legge anti-usura) vigente nel trimestre di stipula.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

VOCI	COSTI / CONDIZIONI
Importo massimo finanziabile	Limite massimo ordinario: 80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita dell'immobile (Loan to Value – LTV – per acquisto) ovvero 80% del valore di perizia (altre finalità); per la finalità liquidità si applicano limiti più prudenti, comunicati al cliente in fase di istruttoria. Operazioni oltre l'80% sono ammesse solo in casi straordinari e motivati. Surrogazione: 100% del debito residuo del mutuo originario.
Durata	Minimo 5 anni – massimo 15 anni; l'età del richiedente non può superare 85 anni al termine del piano di ammortamento
Garanzie accettate	Ipoteca volontaria di primo grado su immobile residenziale ubicato in Italia; eventuale fideiussione esclusivamente specifica (riferita al singolo mutuo). È necessaria la valutazione del bene immobile, eseguita da un perito indipendente incaricato dall'Intermediario; i costi della perizia sono a carico del cliente (si veda la voce "Perizia tecnica").
TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Tasso fisso, determinato alla data di stipula come somma del parametro di riferimento e dello spread. TAN alla data di rilevazione: 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.

Parametro di riferimento	Eurirs (IRS) di durata pari a quella del mutuo, amministrato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/1011 (BMR). Rilevazioni del 2/7/2026: 5 anni 2,76% · 10 anni 2,96% · 15 anni 3,13%
Spread	4,80 punti percentuali
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, in ogni caso entro la soglia anti-usura ex L. 108/1996
SPESE — Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00% dell'importo del mutuo
Perizia tecnica	Da Euro 300,00 a Euro 1.000,00, secondo la tipologia e la complessità dell'immobile; ai fini del calcolo del TAEG dell'esempio rappresentativo è assunto l'importo massimo di Euro 1.000,00
Altro — Imposta sostitutiva (D.P.R. 601/1973)	0,25% dell'importo del mutuo per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale ("prima casa"); 2,00% negli altri casi. Inclusa nel calcolo del TAEG
SPESE — Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Non previste
Incasso rata	Euro 5,00 per ciascuna rata
Invio comunicazioni	Euro 3,00 per ciascun invio in forma cartacea; gratuito in forma elettronica
Altro — Duplicati di documentazione (art. 119 TUB)	Euro 10,00 per ciascuna copia richiesta
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Progressivo "alla 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

Importi calcolati su un capitale di Euro 100.000, al TAN pari all'Eurirs di pari durata (rilevazione del 2/7/2026) maggiorato dello spread del 4,80%; il TAN effettivo sarà determinato sulla base dell'Eurirs rilevato alla data di stipula. Trattandosi di mutui interamente a tasso fisso non sono riportati gli scenari di variazione del tasso, previsti dal modello solo per i finanziamenti con componente variabile.

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

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 presso la sede dell'Intermediario e sul sito internet www.realiscf.it; i tassi e i costi applicati dall'Intermediario sono in ogni caso contenuti entro il tasso soglia tempo per tempo vigente.

SERVIZI ACCESSORI

Per ottenere il credito il cliente deve assicurare l'immobile posto a garanzia contro i danni da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento, con vincolo della polizza a favore dell'Intermediario. La polizza può essere acquistata presso qualsiasi compagnia assicuratrice scelta liberamente dal cliente (artt. 28 D.L. 1/2012 e 22, comma 15-quater, D.L. 179/2012); l'Intermediario non distribuisce polizze e non percepisce commissioni. Ai sensi dell'art. 120-noviesdecies TUB la concessione del credito non è subordinata alla sottoscrizione di altri servizi accessori commercializzati dall'Intermediario. Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, secondo le condizioni del relativo contratto.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Adempimenti notarili	A carico del cliente, secondo la tariffa applicata dal Notaio rogante (atto di mutuo e iscrizione ipotecaria)
Interessi di mora	Dovuti in caso di ritardato pagamento delle rate (si veda la sezione "Principali condizioni economiche")
Sospensione del pagamento delle rate	Il consumatore in difficoltà può chiedere l'accesso al Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (art. 2, commi 475-480, L. 244/2007), senza costi aggiuntivi, al ricorrere dei presupposti di legge
Spese di recupero del credito	In caso di inadempimento, spese giudiziali e stragiudiziali nelle misure effettivamente sostenute
Assicurazione immobile	Obbligatoria la polizza incendio e scoppio sull'immobile ipotecato, con compagnia liberamente scelta dal cliente; l'Intermediario non percepisce commissioni. Costo variabile in funzione della compagnia e delle caratteristiche dell'immobile: non incluso nel TAEG.
Imposta di registro	Non dovuta in caso di applicazione dell'imposta sostitutiva (regime ordinariamente applicato, su opzione esercitata nell'atto ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 601/1973). Ove la sostitutiva non trovi applicazione: nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente.
Tasse ipotecarie	Non dovute in caso di applicazione dell'imposta sostitutiva. Ove questa non trovi applicazione: imposta ipotecaria proporzionale sull'importo dell'iscrizione ipotecaria e tributi fissi di conservatoria, nella misura prevista dalla normativa tempo per tempo vigente, a carico del cliente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 45 giorni dalla consegna della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	L'erogazione avviene in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto di mutuo, mediante accredito sul conto corrente del cliente o pagamento diretto ai creditori indicati (art. 1269 c.c.)

ALTRO

L'Intermediario non presta servizi di consulenza ai sensi dell'art. 120-terdecies TUB. Le informazioni fornite al cliente nel corso dell'istruttoria e i documenti di trasparenza non costituiscono raccomandazioni personalizzate sui contratti di credito.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire la valutazione del merito di credito ai sensi dell'art. 120-undecies TUB, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati di seguito entro 15 giorni dalla richiesta. Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Documenti identificativi: documento di identità in corso di validità; codice fiscale; certificato di residenza o autocertificazione; permesso di soggiorno (cittadini extra-UE); omologa di separazione o sentenza di divorzio, se del caso.

Documenti reddituali (dipendenti/pensionati): ultime 3 buste paga o cedolini pensione; ultima Certificazione Unica o modello 730; contratto di lavoro se l'anzianità è pari o inferiore a 7 mesi.

Documenti reddituali (autonomi/professionisti): ultimo modello Redditi PF con ricevuta di trasmissione; iscrizione a CCIAA o Albo professionale; eventuale ultimo bilancio.

Documenti sull'immobile: atto di provenienza o preliminare; planimetria e visura catastale; certificazione urbanistica ed eventuali pratiche edilizie; perizia di stima redatta da tecnico indipendente (art. 120-duodecies TUB).

Per la verifica del merito di credito il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati: Centrale dei Rischi della Banca d'Italia (Circ. 139/1991) e Sistemi di Informazioni Creditizie (CRIF, Experian, CTC), secondo il Codice di condotta approvato con Prov. Garante n. 163 del 12/9/2019. Se la domanda di credito è respinta, il finanziatore informa il consumatore senza indugio del rifiuto e, se la decisione è basata sulla consultazione di una banca dati, del risultato di tale consultazione e degli estremi della banca dati (art. 120-undecies, comma 5, TUB).

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo, ai sensi dell'art. 120-ter TUB. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto con la restituzione del capitale ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento (surrogazione)

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore (art. 120-quater TUB), non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio. L'Intermediario coopera al perfezionamento della surrogazione entro 30 giorni dalla richiesta del nuovo finanziatore.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

12 giorni lavorativi dal rimborso integrale del mutuo, fermi gli adempimenti antiriciclaggio. La cancellazione dell'ipoteca avviene con la procedura semplificata ex art. 40-bis TUB, senza oneri per il cliente.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami dell'Intermediario (Via Autostrada 32 – 24126 Bergamo (BG); PEC realiscf@legalmail.it; e-mail reclami@realiscf.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non l'ha ricevuta entro il termine, può ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) ex art. 128-bis TUB — per sapere come rivolgersi all'Arbitro: www.arbitrobancariofinanziario.it, le Filiali della Banca d'Italia o l'Intermediario —; attivare una procedura di mediazione ai sensi del D.Lgs. 28/2010 presso un organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia. Resta salvo il diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia. L'esperimento di una delle predette procedure è condizione di procedibilità della domanda giudiziale (art. 5 del D.Lgs. 28/2010; art. 128-bis TUB).

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 e può segnalare il ritardo nella Centrale dei Rischi e nei Sistemi di Informazioni Creditizie.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto o dichiarare la decadenza dal beneficio del termine e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito: poiché il finanziamento è garantito da ipoteca, può far vendere l'immobile nelle forme di legge e soddisfarsi sul ricavato. Prima di avviare tali rimedi, l'Intermediario adotta procedure interne di gestione dei consumatori in difficoltà nei pagamenti (art. 120-quinquiesdecies, comma 1, TUB), valutando soluzioni quali piani di rientro, sospensione o rinegoziazione.

Il contratto non prevede la clausola di trasferimento dell'immobile a compensazione del debito (c.d. "patto marciano", art. 120-quinquiesdecies, comma 3, TUB): in caso di inadempimento si applicano esclusivamente le ordinarie procedure di recupero del credito.

LEGENDA

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).
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 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.
Loan to Value (LTV)	Rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore dell'immobile posto a garanzia.
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 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.
PIES	Prospetto Informativo Europeo Standardizzato: documento precontrattuale personalizzato consegnato prima della stipula (art. 120-novies TUB), che consente di confrontare le offerte sul mercato.
Quota capitale / quota interessi	Componenti della rata: importo del finanziamento restituito e 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.
Surrogazione (portabilità)	Facoltà del cliente di trasferire il mutuo presso altro finanziatore senza oneri, con mantenimento delle garanzie (art. 120-quater TUB).
TAEG	Indica il costo totale del mutuo su base annua, espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa (es. istruttoria e incasso rata). Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
TAN	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (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.
TEGM	Tasso Effettivo Globale Medio, pubblicato ogni tre mesi dal MEF ai sensi della legge sull'usura. Per verificare se un tasso è usurario va confrontato con il "tasso soglia" della relativa categoria, in vigore nel trimestre di stipula.