



UNIQUEINTO®

FINANZIAMENTI
www.uniquinto.it

UniQuinto di Umberto Tafuro é collaboratore della WeUnit Group S.p.A., specializzata nella promozione di prestiti personali, mutui e cessioni del quinto con accordi diretti per conto di alcune tra le più importanti realtà bancarie italiane ed estere.

I suoi punti di forza sono la professionalità e la trasparenza che contraddistinguono la filosofia lavorativa ed il modus operandi del proprio Team di marketing e vendite, sempre volto a fornire un servizio personalizzato ed efficiente.

L'ottima qualità del lavoro svolto e l'esperienza acquisita in oltre 8 anni di successi, hanno consentito alla UniQuinto di Umberto Tafuro di raggiungere risultati sempre più importanti, ma soprattutto di venire incontro alle esigenze di centinaia di persone, riuscendo a trovare ad ogni problema la soluzione migliore.

I NOSTRI PRODOTTI

CESSIONE DEL QUINTO PER PENSIONATI FINO AD 89 ANNI DI ETÀ

CESSIONE DEL QUINTO PER DIPENDENTI STATALI-PUBBLICI-PRIVATI

DELEGAZIONE DI PAGAMENTO

PRESTITO PERSONALE

MUTUO DI ACQUISTO

MUTUO PER CONSOLIDAMENTO DEBITI

MUTUO DI LIQUIDITÀ

PRESTITI A GRANDI-MEDIE-PICCOLE IMPRESE



CESSIONE DEL QUINTO PER PENSIONATI FINO AD 89 ANNI DI ETÀ

La cessione del quinto dello stipendio è un particolare tipo di prestito personale. Questo tipo di finanziamento prevede l'obbligo di un'assicurazione per garantire il pagamento del debito residuo in caso di decesso del titolare. Chi richiede la cessione del quinto ha tutte le tutele e i diritti previsti dal credito ai consumatori qualunque sia l'importo del finanziamento. In pratica, legge permette di restituire la somma avuta in prestito cedendo al finanziatore fino a un quinto della pensione. Quindi l'ente previdenziale trattiene la rata dalla pensione e la versa al finanziatore.

REQUISITI DEL SOGGETTO PENSIONATO

A photograph of an elderly couple embracing warmly in a park. The man, with a white beard and glasses, is wearing a white sweater and a red patterned vest. The woman, with short white hair and glasses, is wearing a white sweater and a red patterned vest. They are both smiling and laughing. The background is a soft-focus view of trees with bright yellow autumn leaves.

- **ETÀ NON SUPERIORE A 89 ANNI AL MOMENTO DELLA SCADENZA DEL FINANZIAMENTO**
- **PENSIONE CON UN IMPORTO MINIMO (QUELLO STABILITO ANNUALMENTE PER LEGGE) AL NETTO DELLA QUOTA CEDIBILE**

QUANTO SI PUÒ CHIEDERE IN PRESTITO E QUAL È LA DURATA DEL RIMBORSO?

La somma massima del prestito viene stabilita sulla base dell'importo della pensione. La durata del rimborso va da un minimo di 2 anni ad un massimo di 10 anni.

Il finanziamento è rinnovabile, ma a determinate condizioni:
se è decorso un limite minimo di tempo pari ai $\frac{2}{5}$ dell'intera durata del prestito iniziale, ovvero se hai rimborsato almeno il 40% del numero delle rate previste;
se si vuole rinnovare un'operazione di durata pari o inferiore a 5 anni con una di 10 anni.

Il soggetto pensionato può richiedere la cessione di un solo quinto, perché sulla pensione si può fare una sola trattenuta, il cui valore non può superare il quinto della somma mensile percepita.

QUALI SONO I COSTI?

Il costo di questa forma di finanziamento può essere più oneroso di altre, perché prevede anche il costo della polizza assicurativa obbligatoria.

Il costo comprende infatti: gli interessi, le spese di istruttoria, le spese di incasso rata, il costo di comunicazione, le imposte e la copertura assicurativa obbligatoria.

Il costo dipende anche:
dalla somma erogata,
dall'andamento dei tassi di interesse,
dalle spese per il pagamento delle rate,
dalle spese assicurative.

Alcune commissioni e spese sono fisse e non dipendono dalla somma richiesta: quindi incideranno di più se l'importo richiesto è basso.

Per valutare il costo complessivo del finanziamento è importante fare attenzione al TAEG, che generalmente si aggira intorno al 3,5 - 6 %.



CESSIONE DEL QUINTO PER DIPENDENTI

La cessione del quinto per i dipendenti ha la stessa definizione di quella per i soggetti pensionati, ovviamente con le dovute accortezze.



REQUISITI DEI LAVORATORI DIPENDENTI

- **CONTRATTO A TEMPO INDETERMINATO**
- **RESIDENZA ITALIANA**
- **ETÀ COMPRESA TRA 18 E 63 ANNI**
- **ASSICURABILITÀ DELL'AZIENDA SE SI È DIPENDENTI DI UN'AZIENDA PRIVATA**

QUANTO SI PUÒ CHIEDERE IN PRESTITO E QUAL È LA DURATA DEL RIMBORSO?

Se si è dipendente, si può chiedere un finanziamento più alto perché può cedere un ulteriore quinto del suo stipendio, ovvero sullo stipendio è possibile fare due trattenute. In questo caso, oltre alla cessione del quinto, dovrà stipulare col finanziatore anche il contratto di “DELEGAZIONE DI PAGAMENTO”.

Il datore di lavoro è tenuto ad aderire alla cessione del quinto, mentre è libero di aderire o meno alla delegazione di pagamento.

QUALI SONO I COSTI?

I costi sono uguali a quelli subiti dai soggetti pensionati. Ma il TAEG cambia a seconda della categoria lavorativa in cui appartiene.

Per i dipendenti STATALI si aggira intorno al 3,5/4%.

Per i dipendenti PUBBLICI si aggira intorno al 3,5/4%.

Per i dipendenti PRIVATI si aggira intorno al 5,5/6,5%.



PRESTITO PERSONALE

Il prestito personale è una forma di credito ai consumatori non finalizzata se la richiedi per bisogni personali che riguardano la vita privata e familiare come ad esempio l'acquisto di un'auto, di un televisore, di un corso di formazione o per necessità di denaro liquido.

Per credito non finalizzato si intende che il finanziamento non è collegato all'acquisto di uno specifico bene o servizio.

COME FUNZIONA?

Per far sì che la richiesta vada a buon fine, occorre avere una buona posizione creditizia, ovvero:

- *NON ESSERE MAI STATI PROTESTATI (questo risulta nell'archivio C.A.I.)*
- *NON AVER MAI TARDATO NEL PAGAMENTO DI RATE DI FINANZIAMENTI PRECEDENTI (questo risulta nella CRIF)*
- *NON RICHIEDERE IMPORTI SPROPORZIONATI RISPETTO ALLA PROPRIA CAPACITÀ DI RIMBORSO*

Ti chiederanno di dimostrare la tua capacità di rimborso attraverso un reddito dimostrabile o di presentare una fideiussione, ovvero una garanzia personale di un terzo.

QUANTO COSTA?

Il costo dipende da diverse variabili:

- *SOMMA EROGATA*
- *SPESE INIZIALI, COME QUELLE DI ISTRUTTORIA*
- *TASSO DI INTERESSE*
- *SPESE PER IL PAGAMENTO DELLE RATE*
- *EVENTUALI SPESE ASSICURATIVE*

Il costo di questa forma di finanziamento può essere più oneroso di altre, anche perché può essere assistito solo da garanzie personali, ovvero una fideiussione, o da una polizza assicurativa.

Una misura sintetica del costo complessivo del finanziamento di norma è appunto il TAEG, che per questa tipologia di finanziamento si aggira intorno all' 11/14%.



MUTUI

Il mutuo per l'acquisto della casa è un contratto in virtù del quale una banca o un istituto di credito, denominata mutuante, consegna all'acquirente della casa o a colui che intenda costruirla, denominato mutuatario, una certa somma di denaro che verrà utilizzata dal mutuatario per pagare il prezzo di vendita o per realizzare la costruzione. All'atto di stipula del mutuo normalmente viene anche costituita un'ipoteca sul bene immobile a garanzia del pagamento del mutuo. Il mutuatario si obbliga contemporaneamente a restituire la stessa quantità di denaro con determinate modalità e tempi, pagando altresì degli interessi al mutuante.

DURATA E RATEAZIONE

La durata del contratto di mutuo è un elemento di fondamentale importanza: essa determina in che tempi il mutuatario è tenuto a restituire le somme prestategli. La durata può essere breve (3-5 anni) o lunga (10, 15 o 20 anni, ma di recente non sono infrequenti i mutui di 25 e 30 anni). E' ovvio che più breve è la durata maggiore è l'esborso periodico che il mutuatario deve affrontare ma minore è l'interesse complessivo che dovrà essere pagato, mentre nel caso di durata lunga minore sarà l'esborso periodico ma maggiore sarà l'interesse complessivo da corrispondere.

Importante è poi la rateazione: si possono concordare diverse periodicità di pagamento, quella più frequente è la mensile, ma non sono infrequenti la rateazione trimestrale o semestrale; in questi casi però bisognerà stare bene attenti, facendosi se del caso consigliare da un consulente personale, sugli effetti della rateazione sul pagamento degli interessi e sulla restituzione del capitale, perché può esserci una diversa incidenza (negativa) rispetto alla rateazione mensile.

X

/

=

TASSO DI INTERESSE

L'interesse è l'altro elemento fondamentale del mutuo, perché esso determina (unitamente alla durata, alla rateazione e alle spese) il costo che il mutuatario deve sostenere per accedere ad un mutuo; molte sono le forme con le quali viene determinato l'interesse, e la varietà e complessità matematica di tali forme non ne permette in questa sede una esauriente esposizione. Si possono comunque ricostruire due grandi categorie: l'interesse a tasso fisso e l'interesse a tasso variabile. Nel primo caso mutuante e mutuatario concordano che il tasso dell'interesse è invariabile per tutta la durata del contratto, con l'effetto che il mutuatario conosce già fin dalla stipula l'entità delle rate. Nel caso invece dell'interesse variabile, di solito si prende un parametro standard che è variabile in base a criteri predeterminati, al quale si aggiunge poi un ulteriore tasso (anche denominato spread), che è invece fisso: la risultante della somma dei due elementi (variabile + fisso) dà luogo al tasso finale che viene applicato, determinando così l'importo della rata. Esistono varie tipologie di contratti misti, ovverosia che mescolano, in modo diverso, le due forme principali: abbiamo contratti a tasso misto (con la possibilità per il mutuatario di scegliere se passare dal fisso al variabile o il contrario una o più volte nel corso della durata contrattuale), mutui con CAP, che sono dei mutui a tasso variabile ma con un "cappello" ovverosia un limite massimo di interesse che non può essere valicato, oppure i mutui a tasso variabile con rata fissa, nei quali, pur variando l'interesse, la rata resta uguale, incidendo invece la variabilità sulla maggiore (o minore) durata del contratto, allungandola o abbreviandola. Ad ogni buon conto, prima della stipula è opportuno farsi consegnare il piano di ammortamento, ovverosia il piano che, con dati numerici, esplica l'entità e il numero delle rate e la composizione delle stesse in termini di restituzione del capitale e pagamento degli interessi.



SPESE

Altro dato importante è quello delle spese; oltre agli interessi infatti è normale che l'istituto erogante richieda il pagamento di spese, che sono di vario tipo. Tra di esse sono di solito comprese dei premi di assicurazione: spesso la banca richiede la stipula di una assicurazione contro i danni che protegga l'immobile contro incendi, rovine o quant'altro, e che ha come beneficiario la banca stessa sino alla concorrenza della restituzione dell'importo del mutuo e degli interessi; va tuttavia sottolineato che la banca non può imporre una propria assicurazione. E' importante in tali casi verificare attentamente importo del premio, durata, massimali di assicurazione, ecc., per una ponderata valutazione. Vi sono poi altre spese, come quelle di invio periodico degli estratti conto, delle quietanze o dei preavvisi di scadenza. Tutte queste spese sono di particolare rilievo perché determinano il c.d. I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo), che deve essere indicato nel foglio informativo, che va calcolato sulla base dei criteri stabiliti per il T.E.G. (Tasso Effettivo Globale), e che indica il costo effettivo dell'operazione, sommando il tasso nominale di interesse alle varie spese, determinando così in misura percentuale sulla somma erogata il costo effettivo che viene pagato. Nell'ambito delle spese di dovrà poi tenere conto di quelle notarili e delle imposte che l'operazione dovrà subire.

Il T.A.E.G. Relativo a questa tipologia di finanziamento si aggira intorno al

LE GARANZIE: IPOTECA

Normalmente, quando si ottiene un mutuo, la banca pretende delle garanzie per la restituzione della somma erogata e degli interessi. Altrettanto ordinariamente, questa garanzia è costituita da un'ipoteca, che è garanzia reale (che ha cioè ad oggetto una cosa, res, e in particolare un bene immobile) e che di solito va a gravare il bene acquistato o quello oggetto di costruzione. Come si è già anticipato, la stessa istruttoria per l'erogazione del mutuo si caratterizza per una preventiva valutazione del valore dell'immobile che si andrà ad acquistare da parte dell'istituto, e ciò proprio in funzione dell'iscrizione ipotecaria.

L'ipoteca viene normalmente concessa con atto (scrittura privata autenticata o atto pubblico) contestuale alla stipula del contratto definitivo; essa deve essere iscritta nei Registri Immobiliari affinché, come si è visto per la trascrizione del contratto definitivo di compravendita, essa sia opponibile a tutti i terzi, anche se in questo caso l'iscrizione ha natura costitutiva, ovverosia ha effetto con la sua registrazione nei Registri Immobiliari.

Ma perché viene iscritta l'ipoteca? La funzione, come si è detto, è quella di garantire la banca per il caso in cui il mutuatario non adempia ai propri obblighi, e quindi non paghi le rate del mutuo o comunque non restituisca integralmente capitale e non paghi gli interessi dovuti. L'effetto principale dell'ipoteca è quello quindi di dare alla banca la possibilità di soddisfare, in via sostitutiva, il proprio credito mediante la vendita coattiva (pignoramento immobiliare) del bene ipotecato; ma questa possibilità avviene con preferenza della banca rispetto a chiunque altro soggetto, la banca ha cioè un diritto ad essere preferita a qualsiasi altro creditore sul ricavato della vendita, e ciò sino al completo soddisfacimento del proprio credito.

E' per tale motivo che l'ipoteca è iscritta per una somma determinata, che di solito comprende capitale, interessi e spese della procedura esecutiva, e che, altrettanto di solito, è di gran lunga superiore alla somma mutuata (dal 50% al 100% in più), e ciò proprio per garantire che l'immobile sia in grado di garantire il recupero di ogni somma dovuta.

LE GARANZIE: FIDEIUSSIONE

A volte però gli istituti di credito, o perché l'immobile non è sufficientemente capiente, o perché le condizioni economiche e patrimoniali del mutuatario non sono così floride, richiede anche la prestazione di un'ulteriore garanzia, questa volta personale, la c.d. fideiussione; spesso accade che un parente stretto (genitori, fratelli) prestino quindi una fideiussione, in forza della quale la banca può chiedere al fideiussore (a colui cioè che ha prestato la garanzia) il pagamento di quanto non corrisposto dal mutuatario.





PRESTITI ALLE IMPRESE

Il prestito aziendale, è un tipo di finanziamento rivolto a tutti gli imprenditori e quindi a tutte le società (di persone, di capitale e ditte individuali).

La UniQuinto ha due opzioni, una per le operazioni riguardanti medie-grandi Imprese e una per piccole-medie imprese.

MEDIE E GRANDI IMPRESE

Questa opzione è rivolta a medie e grandi imprese. Se il motivo del finanziamento è INVESTIMENTO, la banca finanzia il 40% del patrimonio netto e il cliente dovrà presentare preventivi di acquisto macchinari o ristrutturazione. Se il motivo è LIQUIDITÀ, la banca finanzia il 25% del patrimonio netto e il cliente dovrà presentare le relative fatture.

Per gli importi fino a € 300.000 il tasso è del 5,50% più le spese di istruttoria. La durata generalmente è di 72 mesi, ma per richieste di liquidità, la banca può decidere di ridurla a 60 mesi. Mentre per importi altissimi (milioni di euro) con finalità di investimento, la banca può portarla anche a 96 mesi.

PICCOLE-MEDIE IMPRESE

La seconda opzione è generalmente rivolta alle piccole-medie imprese e ditte individuali. L'importo massimo è di € 30.000 e la durata massima è di 60 mesi, e i tassi si aggirano intorno al 2/3%.

In entrambi i casi, per effettuare una prima valutazione, bisogna fornire gli ultimi 2 bilanci depositati, una bozza di bilancio dell'anno corrente e visura camerale aggiornata.



CONTATTI

umberto.tafuro@uniquinto.it

u.tafuro@pec.it

Tel. 081 823 5139

Cell. 339 21 39 606

Iscrizione OAM M-28

DOVE SIAMO

Traversa di strada statale 7bis, 16 - 80035 Nola (NA)