



Spettabile
 Iqera Italia S.p.A.
 All'attenzione dell'Avv. Rossella Cardella
 Piazzale Luigi Sturzo, n 15
 00144 Roma (RM)
 A mezzo Raccomandata A/R
 Anticipata a mezzo email:
 mps.transazione@iqera.it

Roma, 13/05/2022

Egr. Sigg.

_____ (nq. di terzo acquirente immobile)

facendo seguito agli scambi intercorsi, Le proponiamo la sottoscrizione del presente

ACCORDO

TRA

“iQera Italia S.p.A.” (già Sistemina S.p.A.), con sede legale in Piazzale Luigi Sturzo n. 15, 00144 Roma, capitale sociale euro 781.250,00 i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione 07710101002, in persona del l.r.p.t., dott. Francesco Magliocchetti (di seguito, il “Servicer”), quale procuratore speciale di AMCO - Asset Management Company S.p.A., Patrimonio destinato Gruppo AMCO PD, con sede legale in 80133 Napoli, Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, (di seguito, “AMCO”)

E

I Sigg. _____ (c.f. _____) e _____ (c.f. _____)

_____ (nq di terzo acquirente immobile)

(di seguito, unitamente, le “Parti”)

Premesso che:

A) AMCO - Asset Management Company S.p.A. è la denominazione sociale assunta dalla Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.A. a seguito delibera di assemblea straordinaria in data 19 luglio 2019, giusto verbale ricevuto in pari data dal notaio Nicola Atlante di Roma, repertorio n. 59590/30481, registrato presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 5 il giorno 8 agosto 2019 al n. 11481 serie 1T;

Rossella Cardella
Luigi Sturzo



B) In forza di un atto di scissione stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (di seguito "BMPS") in data 25 novembre 2020 innanzi al dott. Mario Zanchi, rep. n. 39399, racc. n. 20019, iscritto nel Registro delle Imprese di Siena e nel Registro delle Imprese di Napoli in data 26 novembre 2020 (di seguito l'"Atto di Scissione"), AMCO S.p.A., con sede sociale in Napoli, via Santa Brigida 39, capitale sociale Euro 655.153.674,00, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Napoli, Codice Fiscale e Partita IVA 05828330638, è divenuta beneficiaria, con effetto dal 1° dicembre 2020, di un compendio di attività e passività, come identificato nell'Atto di Scissione, inclusivo, inter alia, di:

- crediti che, al 31 dicembre 2019, sono stati classificati come "sofferenze" ai sensi delle circolari di Banca d'Italia nr. 139/1991 e nr. 272/2008 (i "Crediti NPL");
- crediti pecuniari che, al 31 dicembre 2019, sono stati classificati come "inadempienze probabili" ai sensi delle circolari di Banca d'Italia nr. 139/1991 e nr. 272/2008 (i "Crediti UTP"); e
- i contratti di finanziamento relativi ai Crediti UTP (i "Contratti UTP").

Dell'avvenuta scissione in favore di AMCO S.p.A. dei crediti e dei contratti di cui sopra è stato dato avviso mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 29.12.2020, parte II, foglio delle inserzioni n. 151;

Ai sensi dell'articolo 58 del TUB, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore di BMPS, conservano la loro validità e il loro grado a favore di AMCO S.p.A., senza necessità di alcuna formalità o annotazione.

C) per effetto di quanto sopra, AMCO è divenuta titolare, tra l'altro, dei crediti nei confronti del Sig. Vietina Davide per il complessivo importo di € 122.590,89 alla data del 10/05/2022, oltre interessi, spese ed oneri successivi ed accessori, rivenienti dai seguenti rapporti:

- € 58.553,64 per residuo mutuo fondiario Rep. 51191, Racc. 11693, stipulato in data 4 febbraio 2010 a rogito Notaio Marzio Villari, la cui esposizione debitoria è stata trasferita su evidenza contabile di AMCO n. 11/770/53961501 e n. 11/770/53961502;
- € 64.037,25 per residuo mutuo fondiario Rep. 50978, Racc. 11533, stipulato in data 4 dicembre 2009 a rogito Notaio Marzio Villari, la cui esposizione debitoria è stata trasferita su evidenza contabile di AMCO n. 11/770/53961503 e n. 11/770/53961504;

D) le obbligazioni rivenienti dalla linea di credito relativa al mutuo fondiario Rep. 51191, Racc. 11693 del 4 febbraio 2010 e dalla linea di credito relativa al mutuo fondiario Rep. 50978, Racc. 11533 del 4 dicembre 2009 sono rispettivamente garantite da ipoteca volontaria per € 80.000,00 iscritta presso la Conservatoria di Pisa in data 08/02/2010 ai numeri Reg. part. 421 e Reg. Gen. 2226, e da ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione presso la Conservatoria di Pisa per € 154.937,07 in data 21.04.2021 ai

numeri Reg. part. 1199 e Reg. Gen. 8055 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena sul seguente bene:

Catasto Fabbricati Lucca - Comune di Stazzema, Via Impero

- Appartamento di tipo popolare (a/4) ctg.A/4 Sez.Urb.B Foglio 43 p.lla 631, al piano T-1-2 per complessivi vani 5,5, classe 5, rendita di 164,75 Euro

E) le obbligazioni di cui sopra sono inoltre garantite da fideiussione omnibus per € 9.600,00 della sig.ra [REDACTED] da fideiussione specifica per € 114.264,56 della sig.ra [REDACTED] e da fideiussione specifica per € 80.000,00 delle sig.re [REDACTED]

F) con procura repertorio n. 49792 raccolta n. 22942 del 04.02.2021, giusta rogito per Notar Angelo Busani in Milano e in virtù del Contratto di Servicing sottoscritto in data 18/01/2021-- AMCO ha conferito a Sistemìa S.p.A. ogni potere in relazione all'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti di titolarità di AMCO tra cui quelli oggetto del presente accordo (di seguito l'“Accordo”);

G) con atto del 08.06.2021 la società Sistemìa S.p.A. ha, tra l'altro, mutato la propria denominazione assumendo quella di “Iqera Italia S.p.A.” con efficacia a decorrere dal 08 giugno 2021;

H) è intenzione del sig. [REDACTED] provvedere, anche a mezzo di delegati, al versamento a saldo e stralcio in favore di AMCO dell'importo di € 80.000,00 al fine di definire la propria posizione debitoria, ai termini e condizioni di cui infra;

Ciò premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del presente Accordo (le “Premesse”)

1. Il sig. Cosci Mario, nq di terzo acquirente dell'immobile ipotecato (Appartamento di tipo popolare (a/4) ctg.A/4 Sez.Urb.B Foglio 43 p.lla 631, al piano T-1-2 per complessivi vani 5,5, classe 5, rendita di 164,75 Euro), si obbliga a versare direttamente ad AMCO, la somma complessiva di Euro 80.000,00 (ottantamila/00), a titolo di corrispettivo per l'acquisto dell'immobile, entro e non oltre il 15/06/2022, mediante bonifico da corrispondersi sulle seguenti coordinate bancarie:

[REDACTED]

[REDACTED]

2. In difetto di integrale e puntuale pagamento di qualsiasi somma dovuta ad AMCO entro i termini e secondo le modalità di cui al precedente punto, il presente Accordo

Conceduto
Luigi Sturzo

s'intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c., previa comunicazione di AMCO (anche per il tramite del Servicer) di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa. AMCO ha inoltre facoltà di dichiarare i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] decaduti dal beneficio del termine ex art 1186 c.c. in caso di avvio di esecuzioni mobiliari e/o immobiliari e/o sequestri da parte di terzi.

I versamenti già eseguiti verranno trattenuti ed imputati ai sensi degli artt. 1193, comma 2 e 1194 cod. civ.

Nelle ipotesi di cui sopra, AMCO, anche per il tramite del Servicer, avrà facoltà di intraprendere le azioni ritenute idonee per il recupero della sua intera esposizione creditoria indicata nelle Premesse, oltre interessi e oneri successivi, e comunque di ogni suo credito verso i sigg. VIETINA DAVIDE, [REDACTED]

[REDACTED] al netto di eventuali pagamenti medio tempore intervenuti, che AMCO avrà il diritto di trattenere e portare a deconto del proprio maggior credito.

3. A fronte della puntuale e integrale esecuzione di tutte le obbligazioni di cui al punto 1:

(i) AMCO nulla avrà più a pretendere dai Sigg. [REDACTED] in merito ai rapporti indicati nelle Premesse

(ii) I Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] rinunciano nei confronti di AMCO e della sua dante causa, in via di transazione non novativa, ad azioni, eccezioni, diritti e/o pretese di qualsivoglia natura, anche inerenti alla nullità, direttamente o indirettamente connesse: (a) ai rapporti contrattuali che hanno generato l'esposizione debitoria indicata nella Premessa, anche, a titolo puramente esemplificativo non esaustivo, in materia di capitalizzazione trimestrale degli interessi, commissioni di massimo scoperto, valute, interessi ultralegali o usurari, spese e commissioni ovvero riguardanti l'eventuale difetto di trasparenza delle pattuizioni contrattuali ovvero lo scorretto esercizio del ius variandi ex art. 118 t.u.b., nonché (b) alle garanzie di cui alla Premessa, intendendosi, in tal modo, definita ogni relativa questione e/o pendenza connessa ai rapporti contrattuali che hanno generato il debito indicato nella Premessa ed alla garanzia di cui alla Premessa

(iii) AMCO, e per essa il Servicer, si impegna a rilasciare quietanza ai sensi dell'art. 40 bis TUB 385/93, con i conseguenti adempimenti finalizzati alla cancellazione d'ipoteca.

AMCO, a fronte del versamento della somma di € 80.000,00 da parte del sig. Cosci Mario, procederà alla cancellazione delle ipoteche volontarie innanzi indicate mediante il nuovo procedimento previsto dalla Legge 40/2007 (Legge Bersani).

Laddove la procedura di cui alla Legge 40/2007 non avesse esito positivo e si rendessero necessari oneri aggiuntivi, detti oneri saranno integralmente sostenuti

dalla parte liberanda.

4. Resta inteso e convenuto che il presente Accordo non determina novazione alcuna dei crediti di AMCO come indicati nelle Premesse, dei rapporti da cui gli stessi derivano, nonché delle relative garanzie;
5. Si specifica che il presenta Accordo non fa riferimento a condizioni generali di contratto, non è stato concluso mediante moduli e formulari ed è stato negoziato direttamente tra le Parti. Pertanto non trovano applicazione gli articoli 1341 e 1342 c.c.;
6. Si allega la documentazione atta a consentire l'adeguata verifica della clientela ai sensi del D. Lgs 231/2007 come successivamente modificato (copia del documento di identificazione in corso di validità di tutti i soggetti che sottoscrivono la presente e, in caso di persone giuridiche, anche copia della visura camerale aggiornata).

*** **

Qualora conveniate che quanto sopra esposto rispecchia correttamente i nostri accordi, Vi preghiamo di trascrivere il testo sopra riportato su Vostra lettera e di volere cortesemente inviarci tale lettera debitamente firmata in segno di piena ed integrale accettazione all'indirizzo email mps.transazione@iqera.it.

A seguito della ricezione della Vostra lettera, l'Accordo s'intenderà perfezionato.
Distinti saluti.

iQera Italia S.p.A.
Dr. Francesco Magliocchetti