*Ultima revisione 11/6/2020*

**Questo documento ha scopo puramente informativo. La versione inglese di questo documento è considerata il documento giuridicamente vincolante.**

# *Garanzia ipotecaria per Accordo restrittivo relativo a*

# *Progetti di edilizia destinata a persone a basso reddito*

# IPOTECA

 **(**Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili relativo a

[*inserire l'indirizzo dell’Alloggio:*] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts)

LA PRESENTE GARANZIA IPOTECARIA (“Ipoteca”) è stipulata il giorno \_\_\_ di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_, da [*inserire il nome dell’/degli Acquirente/i la proprietà:*]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con indirizzo per le notifiche presso l’Alloggio descritto di seguito (il “Debitore ipotecario”), e l’Agenzia di finanziamento degli alloggi del Massachusetts, un ente politico e societario organizzato e gestito ai sensi delle disposizioni del Capitolo 708 degli Acts del 1966 del Commonwealth del Massachusetts, e successive modifiche, che agisce come agenzia competente a concedere le sovvenzioni (l’“Agenzia sovvenzionatrice”) per conto del Department of Housing and Community Development (“DHCD”) del Commonwealth del Massachusetts, la quale Agenzia ha sede e indirizzo per le notifiche presso One Beacon Street, Boston, Massachusetts 02108 (il “Creditore ipotecario”).

PREMESSO CHE, ai sensi del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, un programma finalizzato a favorire l’edificazione di alloggi per persone a basso e moderato reddito, il Creditore ipotecario ha reso possibile per il Debitore ipotecario l'acquisto ad un prezzo inferiore al valore equo di mercato della proprietà immobiliare con le migliorie su di essa ora note e con codice di riferimento n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Massachusetts, come descritta più in dettaglio nell'Allegato A annesso al presente documento (l’“Alloggio”); e

PREMESSO CHE il Debitore ipotecario, a titolo oneroso, ha acquisito la titolarità dell’Alloggio soggetto a un Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili (l’“Accordo restrittivo”), registrato come addendum all'atto di cessione della proprietà al Debitore ipotecario, datato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_, e registrato  presso il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [(\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Distretto)] Registro degli Atti [e] [depositato presso il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [(\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Distretto)] Ufficio del registro del Tribunale del contenzioso agrario] contestualmente al presente atto. L’Accordo restrittivo impone determinate restrizioni e condizioni per quanto concerne l'uso e l'occupazione, il rifinanziamento e la rivendita dell’Alloggio da parte del Debitore ipotecario, restrizioni e condizioni che si applicano a tutti i proprietari attuali e futuri dell’Alloggio e si trasferiscono con il titolo di proprietà e sono vincolanti per i successori e aventi causa del Debitore ipotecario, il tutto come stabilito in modo più esaustivo nell’Accordo restrittivo.

TUTTO CIÒ PREMESSO, allo scopo di garantire l'esecuzione dei patti, restrizioni e accordi del Debitore ipotecario come stabilito nell’Accordo restrittivo, il Debitore ipotecario CONCEDE E TRASMETTE al Creditore ipotecario, CON GARANZIA IPOTECARIA, alle CONDIZIONI PREVISTE PER LEGGE e con il POTERE LEGALE DI VENDITA, l’Alloggio, unitamente a tutte le migliorie ora o in futuro apportate sulla proprietà di cui l’Alloggio è parte, e tutte le servitù, diritti, diritti accessori, affitti, royalties, diritti e profitti sull’estrazione di minerali, petrolio e gas, diritti sull’acqua e le riserve idriche e tutti gli impianti di qualsiasi tipo o natura, ora o in futuro collegati alla proprietà di cui l’Alloggio è parte, tutti i quali, comprese le sostituzioni e le aggiunte ad essi si considerano essere e rimanere parte dell’Alloggio. Tutto quanto precede, nella misura del diritto del Debitore ipotecario su di essi, unitamente all’Alloggio, sono di seguito indicati come, l’“Immobile”.

Il Debitore ipotecario garantisce che è legittimamente entrato in possesso dell’immobile qui trasferito e che ha il diritto di ipotecare, concedere e trasferire lo stesso; che l’Immobile è libero da gravami, fatta eccezione per l’ipoteca o le ipoteche elencate nell'Allegato B al presente documento (le “Ipoteche ammesse”); e che garantirà e difenderà in generale il titolo di proprietà dell’Immobile contro tutte le rivendicazione e domande, fatte salve eventuali dichiarazioni, servitù o restrizioni registrate. Il Creditore ipotecario riconosce e accetta che l’Ipoteca o le Ipoteche ammesse sono anteriori in diritto, titolo e interesse alla presente Ipoteca.

1. Impegni e garanzie del Debitore ipotecario. Il Debitore ipotecario, per proprio conto e per conto dei propri eredi, legatari, amministratori, esecutori testamentari, rappresentanti legali, successori e aventi causa, conviene, stipula e si impegna a quanto segue:
	1. Eseguire e osservare tutti i patti, le restrizioni e le condizioni contenuti o a cui si fa riferimento nella presente Ipoteca e nell’Accordo restrittivo, i cui termini sono espressamente incorporati nel presente documento;

* 1. Che nel caso in cui la proprietà dell’Immobile, o parte di essa, venga conferita a una persona diversa dal Debitore ipotecario, il Creditore ipotecario può, senza avviso al Debitore ipotecario, trattare con tale successore o successori in relazione a questa Ipoteca e alle obbligazioni qui garantite, allo stesso modo come con il Debitore ipotecario, senza in alcun modo invalidare o liberare la responsabilità del Debitore ipotecario ai sensi del presente o sulle obbligazioni qui garantite.

Salvo quanto espressamente quivi stabilito, nessuna vendita o altro trasferimento dell’Immobile e nessuna tolleranza o astensione da parte del Creditore ipotecario, e nessuna proroga orale o scritta dei termini per l'adempimento degli obblighi qui garantiti concessa dal Creditore ipotecario potranno operare nel senso di liberare, escludere, modificare, cambiare o influenzare la responsabilità originaria del Debitore ipotecario ai sensi del presente, in tutto o in parte.

1. Inadempienze. A sola discrezione del Creditore ipotecario, quanto segue costituirà un Evento di inadempimento per il quale il Creditore ipotecario avrà il POTERE LEGALE DI VENDITA con un preavviso di quindici (15) giorni al Debitore ipotecario e al/ai titolare/i dell’Ipoteca o delle Ipoteche ammesse senza richiesta o ulteriore avviso:
	1. l’inadempimento o la violazione da parte del Debitore ipotecario di uno qualsiasi dei patti e degli accordi contenuti o a cui viene fatto riferimento nella presente Ipoteca o nell’Accordo restrittivo;
	2. la proprietà dell’Immobile, o di parte di esso, viene attribuita a qualsiasi altra persona o entità in violazione di uno qualsiasi dei patti o accordi contenuti nel presente documento e senza il previo consenso scritto del Creditore ipotecario.
2. L’astensione da parte del Creditore ipotecario non costituisce rinuncia. Qualsiasi astensione da parte del Creditore ipotecario dall'esercitare qualsiasi diritto o rimedio ai sensi del presente documento, o altrimenti concesso per legge o in base ai principi dell’equity, non potrà interpretarsi come una rinuncia o preclusione all'esercizio di tale diritto o rimedio.
3. Mezzi correttivi cumulabili. Tutti i rimedi previsti nella presente Ipoteca sono distinti e cumulativi a qualsiasi altro diritto o rimedio previsto dalla presente Ipoteca o previsto per legge o in base ai principi dell’equity e possono essere esercitati in concomitanza, in modo indipendente o in successione.
4. Clausola salvatoria. Nel caso in cui qualsiasi termine o disposizione del presente documento o la sua applicazione a qualsiasi persona o circostanza sia, in qualsiasi misura, ritenuto non valido o inapplicabile da un tribunale competente per giurisdizione, il resto del presente documento o l'applicazione di tale termine e disposizione a persone o circostanze diverse da quelle in cui è ritenuto non valido o inapplicabile, non ne sarà influenzata e ogni termine e disposizione del presente documento sarà valido e applicato nella misura massima consentita dalla legge.
5. Rinunce; Emendamento. Nessun termine o disposizione del presente documento può essere derogato o modificato se non per mezzo di uno strumento scritto firmato dalla parte contro la quale ne viene richiesta l'applicazione.
6. Cessione; Assunzione. Il presente documento e gli obblighi del Debitore ipotecario ai sensi dello stesso possono essere ceduti e assunti da un successivo proprietario dell’Immobile solo previo consenso scritto del Creditore ipotecario.
7. Liberatoria. Al momento della vendita dell’Immobile da parte del Debitore ipotecario in conformità con i patti, le restrizioni e gli accordi di cui all’Accordo restrittivo, il Creditore ipotecario dovrà perfezionare e consegnare una liberatoria di questa Ipoteca. Tale liberatoria deve essere fornita senza costi per il Debitore ipotecario; a condizione, tuttavia, che quest’ultimo deve pagare tutte le spese di registrazione della liberatoria, se del caso.
8. Avvisi. Qualsiasi avviso da inviare al creditore ipotecario o al debitore ipotecario ai sensi del presente documento deve essere in forma scritta e si riterrà recapitato se spedito, con spese postali prepagate, a mezzo posta raccomandata o certificata degli Stati Uniti, con conferma di ricezione, indirizzato al Creditore ipotecario o al Debitore ipotecario, a seconda dei casi, al rispettivo indirizzo di cui sopra, e all’Agente di monitoraggio all'indirizzo stabilito nell’Accordo restrittivo o nel Contratto di servizi di monitoraggio ivi descritto. Un avviso si considera inviato, recapitato e ricevuto alla data di effettiva ricezione o offerta di consegna e rifiuto, come dimostrato dall’avviso di ricevimento.
9. Interpretazione del Contratto. Questo strumento e i documenti incorporati devono essere interpretati come un contratto del Massachusetts, devono avere effetto come uno strumento sigillato, stabiliscono l'intero accordo tra le parti e sono vincolanti e in vigore a beneficio delle parti e dei rispettivi eredi, legatari, esecutori testamentari, rappresentanti legali, amministratori, successori e aventi causa. Nel caso in cui il Debitore ipotecario sia composto da più di una parte, tutti i patti e gli accordi del Debitore ipotecario contenuti nel presente documento, nonché gli obblighi che ne derivano, saranno in solido e individualmente per ciascuna parte. Ogni volta che viene utilizzato il singolare deve includere il plurale, il plurale il singolare e l'uso di qualsiasi genere deve includere tutti i generi.

PER IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE IPOTECARIO, VEDERE L’ATTO REGISTRATO CON IL PRESENTE.

*[RESTO DELLA PAGINA LASCIATO INTENZIONALMENTE IN BIANCO]*

*Ipoteca (Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili) – Pagina della firma*

IN FEDE DI CIÒ, il sottoscritto ha stipulato il presente strumento nel giorno e anno sopraindicati.

DEBITORE IPOTECARIO:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome (in stampatello):

[*se più firmatari, aggiungere riga della firma per ciascuno:*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome (in stampatello): ]

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS

Contea di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ss

In data odierna, \_\_\_ di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_, davanti a me, il sottoscritto notaio, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*se più firmatari:* e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] è comparso personalmente, [ciascuno] il quale mi ha dimostrato tramite prove soddisfacenti di identificazione, vale a dire [ ] una patente di guida in corso di validità rilasciata da un'agenzia governativa statale, [ ] un passaporto degli Stati Uniti attuale, [ ] identificazione del firmatario sulla base della mia conoscenza personale dell'identità del firmatario, di essere la persona il cui nome è apposto sul documento precedente o allegato, e mi ha riconosciuto di averlo firmato volontariamente per il suo scopo dichiarato come suo atto libero e volontario

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Notaio:

Il mio mandato scade:

**Dopo la registrazione, si prega di restituire a:**

[*inserire nome, contatto e indirizzo dell'Agente di monitoraggio*:]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ALLEGATI:

Allegato A - Descrizione legale

Allegato B – Ipoteche ammesse

ALLEGATO A

Descrizione legale

# ALLEGATO B

## Ipoteche ammesse

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Mutuante** | **Data dell’Ipoteca** | **Importo nominale** **Importo del prestito**  | **Priorità** |
|  |  | $ | Primo  |
| [*eliminare riga se N/A*] |  | $ | Secondo |
| [*eliminare riga se N/A*] |  | $ | Terzo |