

Fondo Mercury Nuovo Tirreno

Spett.le
Intesa Sanpaolo S.p.A.
Piazza San Carlo, 156
10121 – Torino

Alla cortese attenzione di:
Dott. Francesco Baietti
Dott.ssa Roberta Segalla
Dott. Giuseppe Morrone
Dott. Roberto Bellomo

Milano, 18 luglio 2024

Pr. N. 1004/2024

Oggetto: Contratto di finanziamento datato 17 dicembre 2020 – Richiesta di cancellazione parziale di ipoteca

Egregi Signori,

facciamo riferimento al Contratto di Finanziamento (come di seguito definito).

Salvo ove diversamente indicato i termini in lettera maiuscola hanno lo stesso significato ad essi attribuito nel Contratto di Finanziamento (come di seguito definito).

Premesso che:

- (i) in data 17 dicembre 2020 è stato stipulato, per scambio di corrispondenza commerciale, un contratto di finanziamento (il "**Contratto di Finanziamento**") fra (i) Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo, 156, in qualità di banca agente e banca finanziatrice (la "**Banca Finanziatrice**"), da un lato, e (ii) Savills Investment Management SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del risparmio del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato (FIA Italiano Riservato) denominato "Mercury Nuovo Tirreno - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato" (il "**Fondo**"), dall'altro, avente ad oggetto un finanziamento ipotecario a medio lungo termine di importo massimo complessivo pari ad Euro 83.500.000;
- (ii) in data 15 dicembre 2021, con atto a rogito Notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti (Rep. 7270, Racc. 5131) (l'"**Atto Costitutivo di Ipoteca**"), il Fondo ha costituito in favore della Banca Finanziatrice, in qualità di creditore garantito, a garanzia delle Obbligazioni Garantite (come ivi definite), ipoteca volontaria di primo grado (l'"**Ipoteca**"), tra gli altri, su parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Taggia (MI), Via privata Roggeri n. 52 (l'"**Immobile**") e, in particolare, sulle porzioni immobiliari meglio descritte e individuate nell'Allegato B dell'Atto Costitutivo di Ipoteca;
- (iii) ai sensi dell'atto di cessione di crediti in garanzia sottoscritto in data 15 dicembre 2021 fra il Fondo, in qualità di cedente, e la Banca Finanziatrice, in qualità di creditore garantito, in forma di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Carlotta Dorina Stella Marchetti, Notaio in Milano (Rep. 7271, Racc. 5132), il Fondo, a garanzia delle Obbligazioni Garantite (come ivi definite), ha ceduto alla Banca Finanziatrice tutti i crediti derivanti, *inter alia*, dai contratti di locazione datati 15 dicembre 2021 (Rep. 7268, Racc. 5129 e Rep. 7267 e Racc. 5128), attualmente in essere con Conad Nord Ovest s.c., aventi ad oggetto, rispettivamente, la "Galleria Negozi" e l'"Ipermercato" dell'Immobile (i "**Contratti di Locazione**");

Fondo Mercury Nuovo Tirreno

- (iv) in ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione urbanistica (la "**Convenzione Urbanistica**") stipulata in data 28 dicembre 2002 con il Comune di Taggia (MI) (il "**Comune**"), come successivamente modificata, il Fondo è obbligato a sottoscrivere un atto notarile finalizzato a:
- a) trasferire a titolo gratuito al Comune talune aree relative all'Immobile, già non assoggettate ad Ipoteca proprio tenuto conto della Convenzione (le "**Porzioni da Cedere**") e tutti i diritti ad esse connessi (il "**Trasferimento**");
 - b) asservire in favore del Comune talune aree relative all'Immobile (le "**Porzioni da Asservire**"), non assoggettate ad Ipoteca ad eccezione della sola porzione corrispondente alla particella 304, sub. 75, come meglio identificata nell'Allegato 1 (la "**Porzione da Asservire Ipotecata**") (l'**Asservimento**);
- (v) al fine di permettere il Trasferimento delle Porzioni da Cedere e l'Asservimento delle Porzioni da Asservire è stato richiesto dal Comune di Taggia a) che sia ristretto il perimetro dei due Contratti di Locazione, ferme tutte le altre previsioni degli stessi e tenuto conto che, per quanto concerne le Porzioni da Asservire, le stesse resteranno comunque sotto la custodia e la responsabilità di Conad Nord Ovest s.c. e resteranno soggette alle relative Polizze Assicurative (come definite nel Contratto di Finanziamento), come da bozza degli atti modificativi di cui all'Allegato 3 e b) che l'Ipoteca venga parzialmente ristretta, al fine di escludere dal relativo vincolo ipotecario la Porzione da Asservire Ipotecata.

* * *

Alla luce di quanto sopra, il Fondo chiede alla Banca Finanziatrice:

- (A) di sottoscrivere un atto di restrizione dell'Ipoteca, al fine di escludere da detta Ipoteca la Porzione da Asservire Ipotecata;
- (B) sottoscrivere qualsiasi documento necessario od opportuno e prestare qualsiasi consenso necessario ai fini della predetta cancellazione parziale di Ipoteca.

Si informa inoltre che il Trasferimento renderà necessaria la modifica dei Contratti di Locazione al solo scopo di escludere dalla locazione le Porzioni da Cedere e le Porzioni da Asservire, fermo restando che per effetto di tale esclusione non verranno apportate altre modifiche ai Contratti di Locazione e che il Fondo provvederà a trasmettere alla Banca Finanziatrice copia della relativa documentazione.

Distinti saluti,



Savills Investment Management SGR S.p.A.

in qualità di società di gestione del Fondo "Mercury Nuovo Tirreno – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato"

ALLEGATO 1

