

**SI PRENOTI A DEBITO EX ART. 146 D.P.R. 115/02 ED EX ART. 59 CO. 1 LETT. C)
D.P.R. 131/86.**

RG PRE-FALLIMENTARE ist. n. 126/2022



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Fallimentare Ufficio di Milano**

SECONDA CIVILE

riunito in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

| | |
|------------------------------|--------------|
| dott. Sergio Rossetti | Presidente |
| dott. ssa Guendalina Pascale | Giudice |
| dott. Francesco Pipicelli | Giudice rel. |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento per liquidazione del Fondo promosso su istanza depositata in data 4.2.2022

DA

PRELIOS - Società di Gestione del Risparmio s.p.a., con sede in Milano, via Valtellina, 15/17, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza-Lodi 13465930157 e numero di iscrizione al R.E.A. 1654303, in persona dell'Amministratore Delegato, dott. Patrick Del Bigio (cfr. estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione di Prelios SGR s.p.a. del 26 febbraio 2020, doc. A) (di seguito, "Prelios SGR" o la "SGR"), nella sua qualità di gestore di "PATRIMONIO UFFICI – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato" in liquidazione (di seguito, il "Fondo"), rappresentata e difesa, come da procura in calce al presente atto (doc. B), dall'avv. prof. Andrea Guaccero (C.F. GCCNDR70C01A703B), il quale dichiara il seguente indirizzo pec per le comunicazioni e notificazioni come per legge: andreaquaccero@ordineavvocatiroma.org, oltre al seguente numero di fax: 06/89685206.

**NEI CONFRONTI DI
PATRIMONIO UFFICI - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO IN LIQ.**

Il Tribunale

esaminati gli atti ed udita la relazione del Giudice Delegato;



**SI PRENOTI A DEBITO EX ART. 146 D.P.R. 115/02 ED EX ART. 59 CO. 1 LETT. C)
D.P.R. 131/86.**

RG PRE-FALLIMENTARE ist. n. 126/2022

RILEVATO CHE

- con ricorso depositato in data 4.2.2022 la SGR che ha istituito e gestisce il fondo ne ha chiesto la liquidazione;
- è stata fissata udienza a norma dell'art. 57 co. 6bis D. Lgs. 58/1998 ed è stata sentita la parte ricorrente, che ha anche prodotto i rendiconti di liquidazione dell'ultimo triennio a comprova della situazione contabile, patrimoniale e finanziaria attuale;
- è stata sentita la Banca d'Italia, che si è espressa con [Prot. N° 0388140/22 del 08/03/2022](#) nota tecnica, pervenuta con deposito telematico in data 10.3.2022;

RITENUTO CHE

- Risulta confermata la sussistenza dei seguenti presupposti normativi per la liquidazione del fondo:
 - 1) le attività immobiliari residue del fondo non consentono di soddisfare le obbligazioni dello stesso (v. dichiarazioni rese all'udienza ed in ricorso nonché in nota della Banca d'Italia);
 - 2) nel ricorso introduttivo si legge e si documenta che a seguito del mancato accordo con il Pool Banche e della scadenza del finanziamento in data 31.12.2021 *“- il valore patrimoniale del Fondo è quindi negativo per Euro (81.690.433 – 14.476.626 =) 67.213.807 (pag. 31 doc. 4); - l'attivo immobiliare realizza redditi esigui, pari a Euro 182.325 semestrali, e la gestione ha prodotto una perdita di periodo stimata in Euro 467.967 (pagg. 32-33 doc. 4). Con riferimento ai dati riferiti al 31 dicembre 2020, si segnala che la gestione ha prodotto una perdita annua di Euro 4.885.399, di cui 4.654.596 riferiti a minusvalenze per effetto dell'adeguamento dei valori di carico degli immobili alla valutazione effettuata dall'esperto indipendente o al valore del listino di vendita se minore (cfr. pagg. 30 e 48, doc. 17). Tenuto quindi conto che il patrimonio netto del Fondo è negativo e non vi sono prospettive di breve termine nel senso di valorizzazioni dell'attivo o di riduzioni del passivo e che il patrimonio immobiliare non è in grado di produrre un reddito positivo, anche in considerazione, da una parte, del consolidamento di tali circostanze e, dall'altra, della loro irreversibilità, si ritiene che la condizione del Fondo sia tale da rientrare nella fattispecie di cui all'art. 57, comma 6-bis, d.lgs. n. 58/1998, dal momento che le attività allo stato non consentono di soddisfare le obbligazioni del Fondo e non paiono sussistere ragionevoli prospettive di superamento di tale situazione.”*;



**SI PRENOTI A DEBITO EX ART. 146 D.P.R. 115/02 ED EX ART. 59 CO. 1 LETT. C)
D.P.R. 131/86.**

RG PRE-FALLIMENTARE ist. n. 126/2022

- 3) non sussistono ragionevoli prospettive che tale situazione di squilibrio possa essere superata, atteso l'evidente sbilanciamento tra attività e passività di € 67 Milioni, che non consente la restituzione del finanziamento, anche attesa l'evidenziata difficoltà di alienazione dei frammentati cespiti immobiliari e il valore liquidatorio stimato inferiore rispetto alle passività verso il Pool banche;
- 4) sul punto la nota tecnica di BANCA D'ITALIA ha confermato la non recuperabilità dello squilibrio della situazione economica, patrimoniale e finanziaria:

La durata del fondo, originariamente fissata in 7 anni, è stata inizialmente prorogata al 31.12.2016 e, successivamente, fino a dicembre 2022.

Dal 2012 il valore complessivo netto del fondo (Nav) è negativo, in relazione all'eccedenza delle passività, rappresentate in particolare dai finanziamenti bancari, sul valore dell'attivo immobiliare, deprezzatosi nel tempo.

Al 30.6.21 il Nav era pari a - € 67,2 mln, in considerazione di un passivo di € 81,7 mln e di attività per circa € 14,5 mln. Il portafoglio è ancora costituito da n. 94 immobili, in località sparse sul territorio nazionale e con destinazioni d'uso differenziate, dal valore pari a € 13,5 mln (il valore stimato dall'esperto indipendente Crif Real Estate Advisory Srl ammonta a € 14,5 mln); la restante parte dell'attivo è costituita da disponibilità liquide per € 700 mila e altre attività per circa € 320 mila (crediti verso i conduttori e crediti fiscali).

L'attività di ricerca di potenziali investitori per la vendita in blocco del portafoglio immobiliare condotta dalla SGR nell'ultimo biennio non ha dato esito positivo, anche in considerazione della esigua dimensione delle singole unità immobiliari e del loro carente stato manutentivo.

I finanziamenti di natura ipotecaria, vantati da Intesa Sanpaolo Spa, Bank of America Europe DAC e Yanez SPV S.r.l., ammontano a € 71,8 mln e sono scaduti a fine 2021, in base a quanto stabilito nell'ultimo accordo di modifica del finanziamento di ottobre 2020. Sono presenti ulteriori passività, per complessivi € 9,9 mln, riconducibili prevalentemente agli interessi passivi sul finanziamento.

Sulla base di una *commercial opinion* rilasciata da Guber Banca Spa sui 17 immobili più rappresentativi del portafoglio immobiliare, la SGR ha sottoposto al pool di finanziatori un nuovo accordo, volto in particolare a: approvare un nuovo listino di vendite; estendere la durata del finanziamento al 31 dicembre 2023; ridurre dal 67% al 30% il meccanismo di rimborso del debito in termini di incidenza media sul prezzo di vendita. Le modifiche proposte non sono state tuttavia accettate.

Tenuto conto quindi della situazione di strutturale squilibrio del fondo e dell'assenza di ragionevoli prospettive di un suo superamento, la SGR ha deciso di chiederne la messa in liquidazione giudiziale, che assicura l'applicazione del principio della *par condicio creditorum*.

Tutto ciò premesso, sulla base degli elementi disponibili, nel rilevare l'incapacità del fondo PATRIMONIO UFFICI di adempiere alle obbligazioni assunte, non si ravvisano prospettive di superamento degli squilibri patrimoniali, economici e finanziari dello stesso.

pertanto, le attività del fondo non consentono di soddisfare le obbligazioni dello stesso e non sussistono ragionevoli prospettive a breve che tale situazione possa essere superata;



**SI PRENOTI A DEBITO EX ART. 146 D.P.R. 115/02 ED EX ART. 59 CO. 1 LETT. C)
D.P.R. 131/86.**

RG PRE-FALLIMENTARE ist. n. 126/2022

- 5) sussiste e risulta fondato il pericolo di pregiudizio con riguardo alla possibile lesione del principio della *par condicio creditorum*, come esposto alle pagine 19 e ss. del ricorso, anche considerando che appare imminente l'avvio di azione esecutiva nonché la possibile iscrizione di ipoteca giudiziale da parte di un creditore che ha di recente ottenuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 642 c.p.c. presso il Tribunale di Milano, in data 5 marzo 2022: vedi doc. 22: decreto ingiuntivo per Euro 183.971,81 oltre spese, immediatamente esecutivo, notificato via PEC in data 14 marzo 2022, con relativo ricorso e relata di notifica da parte di ABACO TEAM SPA;

Ritiene, pertanto, il Collegio che debba emettersi sentenza ex art. 57 co. 6 *bis* TUF.

P.Q.M.

DISPONE la liquidazione del fondo **PATRIMONIO UFFICI - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO IN LIQ.** gestito da PRELIOS - Società di Gestione del Risparmio s.p.a., con sede legale in Milano, via Valtellina, 15/17, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza-Lodi 13465930157 e numero di iscrizione al R.E.A. 1654303;

MANDA la Cancelleria per gli adempimenti di competenza e la comunicazione all'Istante e alla Banca d'Italia, anche per la nomina del liquidatore.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile in data 17 marzo 2022.

Il giudice rel. est.

Dott. Francesco Pipicelli

Il Presidente

Dott. Sergio Rossetti

