

N. R.G. 12689/2025 v.g.

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

*Seconda Sezione Civile e Crisi d'impresa*

### Procedimento per la conferma delle misure protettive e cautelari ex artt. 18 e 19 CCII

proposto da

\*\*\*\*\*

Il Giudice, dott. Laura De Simone, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 9 dicembre 2025,  
pronuncia la seguente

#### ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 14.11.2025 la società  
con sede legale in , ha depositato istanza di conferma delle  
misure protettive richieste contestualmente alla nomina dell'esperto ai sensi degli artt.18 e 19  
CCII.

La ricorrente ha esposto di svolgere attività di locazione immobiliare di beni immobili propri. Sino al 2017 la società, oltre ad investire in strutture immobiliari con progetti di attività recettive e di accoglienza, gestiva gli immobili di un gruppo industriale commerciale che si occupava della locazione/affitto di materiale, impianti e attrezzature per lo svolgimento di riprese televisive e attività cinematografiche in genere. Cessate e liquidate le attività industriali e commerciali, dal 2017 si è dedicata esclusivamente alla messa a reddito del proprio patrimonio immobiliare e a progetti per la realizzazione di attività recettizie.

All'attualità il suo asset patrimoniale è costituito da un immobile sito nel Comune  
alla via , adibito a palestra, attualmente oggetto di  
procedura esecutiva immobiliare pendente al Tribunale di Monza, con asta fissata al  
14.11.2025, e da un immobile sito nel Comune ,



adibito ad agriturismo, anch'esso oggetto di procedura esecutiva immobiliare pendente avanti al Tribunale di Imperia.

La società ha prospettato di aver predisposto un piano di risanamento da attuarsi per mezzo della composizione negoziata mediante vendita del bene al reale corrispettivo di mercato, senza gli abbattimenti previsti dal perito nell'esecuzione immobiliare intrapresa, con possibilità di soddisfo al 100% dell'intera massa creditoria.

L'istanza di conferma delle misure protettive è stata ritualmente pubblicata nel Registro dell'impresa unitamente all' accettazione dell'esperto nominato,

L'esperto ha espresso parere favorevole alla conferma delle misure protettive.

All'udienza fissata l'unico creditore intervenuto, l'INAIL, non si è opposto alla richiesta della ricorrente.

Tutto questo premesso, osserva il giudicante che l'impresa in crisi che si rivolge al Tribunale ai sensi dell'art.18 e 19 CCII deve in primo luogo documentare la sussistenza di una ragionevole perseguitabilità del risanamento, quale obiettivo della composizione negoziata ex art.12 CCII.

Nel caso di specie, la società istante ha rappresentato che il soddisfacimento dei creditori avverrebbe mediante la vendita di uno dei due immobile di proprietà, con destinazione integrale del ricavato al pagamento dell'esposizione debitoria.

Tale operazione, tuttavia, non è espressiva di un piano di risanamento, bensì si risolve in una attività meramente liquidatoria, incompatibile con la *ratio* e la funzione della composizione negoziata. In quest'ultima, la continuità aziendale costituisce il valore-fine del percorso, e la mera dismissione atomistica in tanto è tollerata dal sistema in quanto è inserita in un programma complessivo che preservi o ripristini la capacità reddituale e la sostenibilità economico-finanziaria dell'impresa. La cessione di uno dei due asset dell'impresa, finalizzata esclusivamente alla soddisfazione dei creditori, non è accompagnata, nel caso di specie, da alcuna strategia di riorganizzazione dell'attività, di rilancio operativo o di recupero della capacità reddituale dell'impresa. L'uso dello strumento per alienare "meglio" o più comodamente un cespote non coincide con la funzione propria dell'istituto.

Una volta perfezionata la vendita dell'immobile e pagati tutti i creditori, l'attività residua della società – per la quale neppure è allegato un *business plan* -si ridurrebbe unicamente alla locazione agraria dell'unico residuo immobile alla moglie dell'amministratore unico, per l'importo di €100,00 al mese. La continuità sottesa alla composizione negoziata non è solo formale ma richiede un vero piano industriale e flussi prospettici capaci di sostenere l'impresa nel medio periodo e di promuoverne il rilancio. Il percorso che si chiede agli stakeholders di intraprendere con l'imprenditore mira a un riequilibrio strutturale dell'impresa, necessariamente fondato su organizzazione, investimenti e finanza funzionale, non sulla gestione passiva, residuale e mediata di un cespote. Nel caso in esame, il flusso di cassa prospettato è, di per sé, assolutamente insufficiente a configurare una prospettiva di continuità aziendale, né consente di ipotizzare un riequilibrio strutturale della situazione economico-finanziaria, risultando all'evidenza inidonea anche a sostenere le spese correnti della società.

Né può assumere rilievo decisivo la proposta formulata dall'esperto, di propria iniziativa, di rinegoziazione del canone di affitto agrario fino all'importo di €500,00 mensili. Anche tale incremento, infatti, non risulta sorretto da impegni contrattuali già assunti, e da una revisione del piano inizialmente allegato, e comunque pure la prospettazione dell'esperto rimane del tutto inadeguata a sostenere una futura reale attività imprenditoriale, e non si palesa idonea



neppure ad una gestione statica e minimale del patrimonio residuo per mezzo di un veicolo societario.

Anche con riferimento alla sostenibilità a sei mesi, il prospetto allegato dalla società è del tutto inadeguato, in quanto per un verso non espone nessun costo- e quindi neppure i costi ordinari di una società con immobili per imposte in scadenza – e, per altro, rappresenta all’attivo l’importo mensile “locazione ” per €100,00 e la voce “incasso crediti” per €6.000,00 mensili che non è dato comprendere a cosa sia riferibile. Va, peraltro, rilevato che per il combinato disposto degli artt.559 c.p.c. e art.2912 c.c. a seguito del pignoramento nessun importo a titolo di canoni o indennità di occupazione compete al proprietario del bene e quindi tali importi, quand’anche fossero versati, mai potranno entrare nella disponibilità della società, ma verrebbero acquisiti da custode per essere posti al servizio del creditore pignorante. Ciò in quanto, anche in questo contesto, la sospensione del processo esecutivo potrebbe solo operare *ex nunc*, secondo la regola generale dettata dall’art. 626 c.p.c. (cfr. Cass. 30 marzo 2023, n. 8998), con salvezza dei pignoramenti eseguiti e degli effetti dagli stessi prodotti.

L’esperto, dal canto suo, ancora la sostenibilità a sei mesi ad un esborso straordinario della moglie del socio, che indica per €4.600,00 come “acollo signora ”, ma che non risulta sorretto da alcun impegno allegato agli atti dalla ricorrente o dall’esperto medesimo.

In definitiva, l’operazione come delineata dall’istante non appare in alcun modo funzionale alla conservazione o alla continuità dell’attività d’impresa, neppure in termini di risanamento indiretto o di miglior soddisfacimento del ceto creditorio.

Dagli atti emerge, al contrario, che la procedura di composizione negoziata è stata attivata al solo fine di consentire la dismissione di un singolo cespote nel libero mercato, senza che tale alienazione si inserisca in un più ampio e coerente programma di riequilibrio economico-finanziario dell’impresa.

È lo stesso imprenditore che nella bozza di piano conclude affermando ‘E’ altresì evidente, tuttavia, che l’arvio della presente procedura di composizione negoziata si rende necessaria per interrompere una procedura esecutiva immobiliare che metterebbe a rischio o che comunque produrrebbe una ingiusta svendita del patrimonio societario per le numerose ragioni indicate nel corso della presente relazione’.

Ne consegue che la composizione negoziata risulta piegata ad una funzione meramente strumentale e dilatoria, volta a paralizzare o comunque a eludere le iniziative esecutive già legittimamente intraprese dai creditori, i quali vedrebbero altrimenti il proprio diritto di aggressione patrimoniale soddisfatto secondo le regole ordinarie.

Tanto premesso, in difetto di un concreto, serio e attendibile progetto di risanamento, idoneo a dimostrare che le misure richieste siano strumentali al superamento della crisi e non già alla sola liquidazione atomistica del patrimonio, deve escludersi la ricorrenza dei presupposti richiesti dalla legge per la conferma delle misure protettive invocate.

La composizione negoziata nasce per mediare interessi e stimolare il risanamento dell’attività economica, non per sterilizzare *tout court* l’aggressione patrimoniale.

L’esistenza di “una concreta prospettiva di risanamento”, da vagliare a cura dell’esperto attraverso il corredo documentale depositato dall’imprenditore in allegato al ricorso per l’accesso alla composizione negoziata, costituisce un profilo essenziale e condizionante l’ulteriore corso del percorso di mediazione, tanto da essere evocata ripetutamente, per ben tre volte, nell’art. 17, c. 5.



Da quanto esposto deriva che, anche a prescindere dallo stato delle trattative e dalla auspicata possibilità di vendere il bene di Sesto San Giovanni ad un prezzo superiore alla base d'asta fissata nell'esecuzione immobiliare (le manifestazioni d'interesse descritte, peraltro, sono solo enunciate- l'unica proposta d'acquisto in atti risulta scaduta oltre 2 anni fa), in ragione del tipo di *business* della società e per i caratteri del piano prospettato, non sussistono i presupposti per la concessione del provvedimento richiesto.

P.Q.M.

Rigetta l'istanza di conferma delle misure protettive;  
manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti, all'Esperto e al Registro delle Imprese, entro il giorno successivo al deposito.

Milano, 14/12/2025

Il Giudice  
Dott.Laura De Simone

