

N. R.G. 5193/2026 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

(GIA') rappresentata e difesa dagli Avv.ti

) del foro di Santa Maria C.V., tutti elettivamente domiciliati presso

digitali:

Il Giudice, dott. Laura De Simone, a scioglimento della riserva assunta, pronuncia la seguente

ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 28 aprile 2026 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 società ricorrente opera nel settore dello sviluppo immobiliare, svolgendo attività di acquisizione, riqualificazione e successiva commercializzazione di beni immobili. Il relativo modello operativo si fonda sul finanziamento delle singole iniziative mediante capitali raccolti presso investitori privati, attraverso contratti di associazione in partecipazione e operazioni di *lending crowdfunding* gestite tramite la piattaforma .

Al momento dell'accesso alla composizione negoziata, l'attività della società risultava concentrata sull'operazione immobiliare sita in , avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari residenziali e commerciali successivamente destinate alla vendita.

La crisi è stata ricondotta dalla società al ritardo nella conclusione dell'intervento immobiliare, determinato dall'interruzione dei lavori a seguito delle criticità insorte con l'originaria impresa appaltatrice, dalla conseguente revisione progettuale e dal disallineamento temporale tra i costi sostenuti per lo sviluppo dell'iniziativa e la successiva monetizzazione dell'attivo immobiliare. In tale prospettiva la società ha prospettato una crisi di natura prevalentemente finanziaria e temporanea, assumendo che il completamento dell'intervento di via avrebbe consentito la generazione dei flussi necessari al soddisfacimento dei creditori.

Il piano di risanamento sottoposto all'attenzione dell'esperto, dei creditori e del Tribunale, è fondato essenzialmente sull'ultimazione dell'intervento immobiliare, sulla vendita delle unità



realizzate entro il 2026, sull'apporto di nuova finanza da parte del socio e di soggetti correlati nonché sulla successiva definizione di accordi con i creditori finanziari.

Sulla base di tali assunzioni, il primo parere dell'Esperto dott. del 5 giugno 2026 ha espresso una valutazione favorevole circa la potenziale sostenibilità del percorso di risanamento e la funzionalità delle misure protettive all'avvio delle trattative.

L'imprenditore, i creditori e l'esperto sono stati sentiti nell'udienza telematica del 9 giugno 2026. Nel contraddittorio delle parti i creditori intervenuti hanno evidenziato una significativa carenza di trasparenza nella gestione contabile dell'operazione immobiliare, lamentando l'assenza di elementi idonei a ricostruirne compiutamente i flussi finanziari e la sostenibilità economica. Per tale ragione, il Giudice ha concesso termine alla società, invitandola a fornire una dettagliata rendicontazione dell'iniziativa economica di via , con particolare riguardo ai finanziamenti ottenuti e alla relativa movimentazione bancaria, al fine di consentire al ceto creditorio una valutazione informata della proposta e del suo raffronto con il necessario scenario alternativo della liquidazione.

Il successivo approfondimento istruttorio e l'integrazione resa al parere dall'esperto all'esito delle integrazioni fornite, hanno evidenziato uno scenario difforme rispetto a quello esposto dalla società.

Dall'integrazione depositata il 24 giugno 2026 emerge infatti che l'Esperto non ha potuto svolgere verifiche adeguate sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società a causa della rilevante incompletezza e inidoneità della documentazione contabile messa a disposizione.

In particolare, risulta pacificamente che non siano state rese disponibili le scritture contabili relative agli esercizi 2022 e 2023, con la conseguenza che l'Esperto ha dichiarato di non essere in grado di verificare se i saldi iniziali al 1° gennaio 2024 riflettano l'effettiva situazione patrimoniale formatasi negli esercizi precedenti e di accertare la composizione delle principali poste debitorie.

Ancora più significativa appare la circostanza che, secondo quanto espressamente riferito dall'Esperto, la contabilità relativa agli esercizi successivi non consenta la ricostruzione economica e finanziaria delle singole operazioni immobiliari, poiché costi, ricavi, finanziamenti e rimborsi risultano registrati senza una chiara imputazione ai diversi cantieri. Ne deriva l'impossibilità di accertare quali iniziative abbiano prodotto utili o perdite, quali finanziamenti siano riferibili alle singole operazioni e quale sia l'effettiva consistenza dei debiti residui correlati a ciascun intervento.

Tale carenza assume carattere decisivo avuto riguardo alle peculiarità dell'attività esercitata dalla ricorrente. La società afferma infatti che ogni operazione immobiliare costituisce un progetto autonomo, finanziato mediante raccolta di capitali effettuata presso una pluralità di investitori e destinata ad essere rimborsata mediante i flussi generati dalla specifica iniziativa. Proprio per tale ragione la verifica della corrispondenza tra finanziamenti raccolti, impieghi effettuati, risultati economici delle singole operazioni e debiti residui costituisce il presupposto imprescindibile per qualunque valutazione circa la sostenibilità del piano e la concreta consistenza dell'esposizione debitoria.

Verifica che, secondo quanto riferito dall'Esperto, non è stata possibile.

L'integrazione del parere evidenzia inoltre discordanze nella ricostruzione delle posizioni debitorie verso gli associati in partecipazione e conclude espressamente che l'assenza delle scritture contabili degli anni 2022 e 2023 impedisce una precisa ricostruzione dei relativi



debiti, poiché non consente di individuare il dettaglio delle posizioni che compongono il saldo iniziale al 1° gennaio 2024.

Parimenti significativo è il fatto che il prospetto riepilogativo delle singole operazioni predisposto dalla società sia stato riportato dall'Esperto esclusivamente per finalità informative, con espressa precisazione di non essere in grado di confermarne i dati e di dover rinviare ogni verifica ad ulteriori approfondimenti.

Ne consegue che il quadro informativo sul quale si fondava il giudizio prognostico inizialmente espresso dall'Esperto è risultato, all'esito degli approfondimenti successivi, privo di adeguati riscontri oggettivi e non suscettibile di autonoma verifica.

Il difetto di verificabilità del quadro informativo assume rilievo decisivo nel giudizio ex art. 19 CCII. La conferma delle misure presuppone che il sacrificio imposto ai creditori sia sorretto da un percorso di risanamento dotato di adeguata attendibilità e controllabilità esterna. Le misure sono infatti funzionali a preservare, durante le trattative, le condizioni necessarie per una soluzione della crisi concretamente praticabile; tale funzione, tuttavia, richiede che il giudice possa verificare, in termini prognostici, la reale consistenza dell'iniziativa imprenditoriale.

Nel caso di specie, detta verifica risulta gravemente compromessa dall'incompletezza della documentazione contabile messa a disposizione dei creditori. In particolare, permane l'assenza della contabilità relativa agli esercizi 2022 e 2023, indispensabile per ricostruire l'evoluzione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'impresa e per accertare le cause effettive del dissesto. A ciò si aggiunge la mancata fornitura di adeguate spiegazioni e riscontri in ordine ai costi gestionali registrati negli esercizi 2024 e 2025, i quali appaiono anomali per consistenza e andamento e, pertanto, richiedono una puntuale giustificazione.

In definitiva, la questione non concerne la sussistenza di elementi di rischio correlati all'esecuzione del piano, circostanza fisiologicamente connaturata a ogni procedimento di risanamento, bensì l'oggettiva impossibilità di accertare, con sufficiente grado di affidabilità, la reale consistenza della situazione economico-patrimoniale e debitoria della società. Tale carenza informativa preclude, a sua volta, la formulazione del giudizio richiesto dall'art. 19 CCII circa la funzionalità e l'adeguatezza delle misure protettive rispetto al buon esito delle trattative e alle prospettive di risanamento dell'impresa. Ciò che difetta nel caso di specie, prima ancora che la dimostrazione delle potenzialità di successo delle trattative sul piano, è – a monte – la possibilità stessa di controllare la correttezza del quadro informativo da cui tale prognosi indefettibilmente dovrebbe muovere.

In assenza di una contabilità che consenta di ricostruire l'origine e l'entità delle esposizioni debitorie, di verificare i rapporti tra le singole iniziative immobiliari e i finanziamenti raccolti e di accertare la correttezza delle rappresentazioni fornite dalla debitrice, il percorso di composizione negoziata si presenta caratterizzato da un grado di opacità incompatibile con la conferma delle misure richieste.

Tale profilo è contrassegnato da un rilievo ancor maggiore in virtù delle caratteristiche dell'attività esercitata dalla ricorrente, che deduce di operare mediante una pluralità di iniziative immobiliari autonome, finanziate tramite raccolta di risorse presso investitori destinati a ciascun singolo progetto. In un simile contesto, la ricostruzione analitica del rapporto tra provvista raccolta, impiego delle risorse, esiti delle operazioni e posizione debitoria residua si pone come condizione imprescindibile per valutare non solo la situazione attuale dell'impresa, ma anche l'attendibilità delle prospettazioni formulate ai creditori in vista



del buon esito delle trattative. L'assenza di una contabilità idonea a tale ricostruzione impedisce, pertanto, qualsiasi apprezzamento affidabile circa la concreta possibilità che le trattative in corso possano condurre a un esito positivo.

La concessione delle misure protettive, in quanto suscettibile di determinare una significativa compressione delle ragioni creditorie, richiede che il giudizio del giudice sia ancorato a dati contabili, patrimoniali e finanziari caratterizzati da adeguati requisiti di attendibilità, completezza e verificabilità. Nel caso in esame, l'assenza di tali requisiti non consente di ritenere integrato il necessario substrato conoscitivo su cui fondare la valutazione demandata all'organo giudicante. Le misure protettive in quanto strumenti di tutela interinale di preservazione del valore dell'impresa e delle condizioni necessarie allo svolgimento delle trattative, non possono di certo tradursi nell'attribuzione di una protezione giudiziale svincolata da un quadro informativo attendibile, completo e verificabile. Il bilanciamento tra l'interesse dell'impresa al perseguimento del risanamento e quello dei creditori alla tutela delle rispettive ragioni comporta che la compressione temporanea delle iniziative individuali trovi fondamento in dati obiettivamente controllabili e idonei a consentire una valutazione effettiva della funzionalità delle misure richieste. Presupposti che, per le ragioni illustrate, non risultano integrati nel caso di specie.

P.Q.M.

rigetta l'istanza di conferma delle misure protettive proposta da _____ ai sensi degli artt. 18 e 19 CCII;

dispone la cessazione degli effetti delle misure protettive già operanti;

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, 03/07/2026

Il Giudice
Dott. Laura De Simone

