

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**

**SEZIONI CIVILI**

**VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

\*

**RICORSO EX ARTT. 18 e 19 CCII**

**PER LA CONFERMA DELLE MISURE PROTETTIVE**

**NELLA COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI DI IMPRESA**

\*

**FANNY GUEST S.R.L.** (di seguito, anche “**Fanny**” o la “**Società**” – cfr. visura camerale aggiornata *sub* **Allegato 1**), con sede in Como (CO), 22100, Via Torriani, n. 35, capitale sociale Euro 10.000,00, i.v., Codice Fiscale, P. IVA e numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Como-Lecco 03787960131, REA n. RM – 333085, in persona dell’amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, dott. Mario Piva (C.F. PVI MRA 71E30 C933X), nato a Cernobbio (CO), il 30 maggio 1971, rappresentata e difesa, giusta procura allegata *sub* **Allegato A**, dagli avv.ti Alberto Angeloni (C.F. NGL LRT 76L08 H501E; PEC – alberto.angeloni@pec.it), Ugo Domenico Calò (C.F. CLA GUO 73S29 H501Y – ugo.calo@pec.dlapipersecure.it), Raffaele Buono (C.F. BNU RFL 85H11 I483O; PEC – raffaele.buono@ordineavvocati.it), Alessandro Bozzetti (C.F. BZZ LSN 89R05 F205A – PEC: alessandro.bozzetti@milano.pecavvocati.it) e Filippo Morini (C.F. MRN FPP 92S04 A271E; PEC filippo.morini@milano.pecavvocati.it), con studio professionale in Milano (MI), 20123, Via della Posta, 7. La Società elegge domicilio presso lo studio professionale dei nominati difensori, nonché domicilio digitale presso i loro su indicati indirizzi di posta elettronica certificata, presso i quali chiede di ricevere tutte le comunicazioni relative all’odierno procedimento.

\* \* \*

**I. PREMESSE**

La Fanny Guest S.r.l. è stata costituita il 3 agosto 2018 con l'intento di provvedere alla gestione delle attività nei settori della ristorazione commerciale, della ristorazione collettiva, del turismo e



dell'ospitalità, nonché dei servizi per i *tour operator* internazionali per i viaggi organizzati nelle città italiane. Il tutto da esercitarsi all'interno di alcuni immobili di proprietà della società Fanny S.r.l.

Oltre alla clientela "di passaggio", la Società gestisce un portafoglio clienti e rapporti commerciali con *tour operator*, agenzie di viaggi e *network* specializzati per le prenotazioni di servizi e viaggi organizzati.

Al pari di altre realtà produttive operanti nel settore di riferimento, le Società stanno affrontando un periodo di tensione finanziaria, la cui origine è da individuarsi prettamente nella crisi che ha colpito il settore turistico-alberghiero, sia a causa della pandemia da Covid-19 sia della crisi energetica internazionale, derivante dal conflitto russo-ucraino.

A questi elementi esogeni, si sono affiancati alcuni elementi endogeni afferenti alla crisi della società proprietaria degli immobili in cui è esercitata l'attività di Fanny, ovverosia la Fanny S.r.l., sfociata nella dichiarazione di apertura della procedura di liquidazione giudiziale in data 29 luglio 2024.

Al fine di ricomporre la crisi emersa a seguito del periodo pandemico e delle vicende che hanno interessato il gruppo immobiliare di riferimento, la Società ha conferito mandato allo studio legale DLA Piper Italia Società tra Avvocati S.r.l. e al consulente finanziario dott. Matteo Panelli di assisterla nella definizione e implementazione di un percorso di risanamento idoneo a superare l'attuale tensione finanziaria e a preservare la continuità aziendale.

Con il supporto dei predetti *advisors*, la Società ha depositato, in data 9 dicembre 2025, una domanda ex art. 17 e ss., CCII di nomina dell'esperto della crisi presso la piattaforma telematica costituita sul sito di UnionCamere (l'"**Istanza di CNC**" – cfr. **Allegato 2**), formulando contestualmente una richiesta di applicazione delle misure protettive ai sensi degli artt. 18 e ss., CCII.

In data 10 dicembre 2025 la Camera di Commercio Como-Lecco ha richiesto alla Società una integrazione documentale, concedendo termine di n. 30 giorni per provvedervi. La Società ha ottemperato alla richiesta in data 5 gennaio 2026.

In data 21 gennaio 2026 la Camera di Commercio di Como-Lecco ha individuato il dott. **Pietro Galli**, con studio in Lecco, Via Aspromonte n. 13, quale esperto indipendente in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 CCII (di seguito anche solo l'"**Esperto**").

In data 22 gennaio 2026 l'Esperto ha accettato l'incarico inserendo sulla piattaforma telematica la relativa dichiarazione. Tale accettazione è stata **pubblicata sul Registro delle Imprese in data 23 gennaio 2026**, insieme alla richiesta delle misure protettive ai sensi dell'art. 18, comma 1, CCII (**Allegato 3** (*Accettazione incarico Esperto*)).

In tale contesto, e per le motivazioni che si andranno ad esporre, la Società provvede ora a depositare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 CCII, il presente ricorso per la conferma delle misure protettive richieste, funzionali ad assicurare la salvaguardia del patrimonio e il buon esito delle trattative, fermo



il principio di proporzionalità.

Tanto premesso, nei paragrafi che seguono, si provvederà in primo luogo ad illustrare la storia della Società, le vicende che hanno portato all'attuale – transitorio e reversibile – stato di crisi, nonché le prospettive del suo risanamento. Ciò allo scopo di rendere edotto il Tribunale adito, nonché l'Esperto – chiamato a rendere il proprio parere sulla funzionalità delle invocate misure protettive ad assicurare il buon esito delle trattative ai sensi ed agli effetti dell'art. 19, comma 4, CCII – in ordine alla sussistenza di tutti gli elementi e le condizioni fondanti la qui invocata conferma delle misure protettive.

\*

## II. LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 19, COMMA 2, CCII

La Società produce, in ossequio alle prescrizioni di cui all'art. 19, comma 2, CCII, la seguente documentazione:

- a) i bilanci degli esercizi 2022, 2023 e 2024 (**Allegato 4** (*Bilanci degli esercizi 2022, 2023 e 2024*));
- b) una situazione patrimoniale e finanziaria aggiornata alla data del 30 novembre 2025 (**Allegato 5** (*Situazione patrimoniale e finanziaria*));
- c) l'elenco dei creditori, con individuazione dei primi dieci per ammontare, con indicazione dei relativi indirizzi di posta elettronica certificata (cfr. **Allegato 6** (*Elenco creditori*));
- d) un primo progetto di piano di risanamento redatto secondo le indicazioni della lista di controllo di cui all'articolo 13, comma 2, CCII (il "**Piano**" - cfr. **Allegato 7** (*Piano*)), contenente anche una relazione chiara e sintetica sull'attività in concreto esercitata recante un piano finanziario per i successivi sei mesi e le iniziative che la Società intende adottare;
- e) una dichiarazione, a firma del dott. Mario Piva, avente valore di autocertificazione attestante, sulla base di criteri di ragionevolezza e proporzionalità, che Fanny può essere risanata (cfr. **Allegato 8** (*Dichiarazione ex art. 19, comma 2, lett. e) CCII*));
- f) l'accettazione dell'Esperto nominato, con il relativo indirizzo di Posta Elettronica Certificata (cfr. **Allegato 3** (*Accettazione nomina Esperto*));
- g) l'evidenza del certificato unico dei debiti tributari, della situazione debitoria complessiva nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Riscossione e del certificato dei debiti contributivi e per premi assicurativi (cfr. **Allegato 9** (*Certificati*)); e
- h) il test pratico (cfr. **Allegato 10** (*Test Pratico*)).

La Società resta a completa disposizione per ogni eventuale integrazione documentale e/o delucidazione che Codesto Ill.mo Tribunale dovesse ritenere necessaria.



\*

### III. CENNI SULLA STORIA DELLA SOCIETÀ E CAUSE DELLA CRISI

Come anticipato in premessa, la Fanny Guest S.r.l. viene costituita il 3 agosto 2018, con capitale sociale di Euro 10.000,00.

La Società viene costituita – nel contesto delle società facenti capo al dott. Mario Piva - con l'intento di provvedere alla gestione delle attività nei settori della ristorazione commerciale, della ristorazione collettiva, del turismo e dell'ospitalità, nonché dei servizi per i *tour operator* internazionali per i viaggi organizzati nelle città italiane. Il tutto da esercitarsi all'interno di alcuni immobili di proprietà di Fanny S.r.l.

Oltre alla clientela "di passaggio", la Società gestisce un portafoglio clienti e rapporti commerciali con *tour operator*, agenzie di viaggi e *network* specializzati per le prenotazioni di servizi e viaggi organizzati.

Nel 2019, le strutture gestite dal marchio Fanny Group sono arrivate a 13, con circa 230 dipendenti.

Le strutture gestite sono di pregio e situate nelle zone più prestigiose; ciò in relazione al fatto che la "*location*" costituisce per il mercato di destinazione un elemento fondamentale per il successo. Lo stile tipicamente italiano con un servizio caratterizzato da un elevato standard qualitativo di eleganza e cortesia. Il profilo della clientela è da annoverare nella fascia medio alta del mercato anche in relazione al servizio che il gruppo, nella sua interezza, si prefigge di erogare. La clientela è rappresentata per quasi due terzi da turisti provenienti da tutto il mondo.

Nel 2019, la Società utilizzava una propria piattaforma centralizzata per gli acquisti di merce, per la logistica delle merci e dei prodotti distribuiti attraverso le attività operative, nonché per lo stoccaggio delle medesime.

Nella medesima piattaforma, svolgeva l'attività di trasformazione, conservazione, distribuzione di prodotti alimentari freschi, surgelati, congelati e/o conservati, nonché di bevande e prodotti per la pulizia.

Dal febbraio 2020, prima a causa della **pandemia di Covid-19** e successivamente per la guerra tra Russia e Ucraina e la grave **spirale inflazionistica** che ne è seguita, Fanny ha affrontato una grave crisi economica che ha causato una notevole contrazione del giro d'affari. Nonostante il contesto difficile, la società ha continuato a gestire i rapporti con fornitori e dipendenti, ma le chiusure delle attività e la mancata apertura dell'hotel hanno generato rilevanti perdite, contribuendo a erodere le risorse finanziarie.

La tensione economico-finanziaria di Fanny è stata ulteriormente acuita dalla crisi che ha colpito il gruppo Fanny nonché, in particolare, la Fanny S.r.l., titolare degli immobili in cui veniva esercitata l'attività da parte della Società.



Proprio nel momento in cui si intravedevano i primi segnali di ripresa dopo la pandemia da Covid-19 – periodo positivo in cui la riapertura del ristorante di Milano e del Relais di Como aveva consentito, nel 2022, di generare un utile di quasi Euro 250.000,00 – la Fanny S.r.l., proprietaria degli immobili nei quali la Società svolge le proprie attività, è stata colpita, nel biennio 2023-2024, da una serie di procedure esecutive immobiliari che hanno comportato la chiusura delle strutture situate in Como. Nel medesimo periodo, anche l'attività di ristorazione in Milano, in Via Agnello 17, è rimasta chiusa (dal 2023 all'inizio del 2024) per consentire l'esecuzione di interventi di adeguamento normativo e una diversa distribuzione degli spazi interni, lavori che hanno richiesto una radicale ristrutturazione dell'immobile e la completa sostituzione dell'arredo. Tali circostanze hanno ulteriormente inciso sulle già ridotte risorse finanziarie della Società.

Nella tabella che segue si riporta un estratto dei ricavi per struttura e annualità

| <b>RICAVI PER STRUTTURA E ANNUALITA'</b> |                |                |                     |                |                |                |                       |
|--|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| <b>UNITA' LOCALE</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>         | <b>2023</b>    | <b>2024</b>    | <b>2025</b>    | <b>2026</b>           |
| L'O Luxury Hotel Como                    | chiuso         | chiuso         |                     |                |                |                |                       |
| Ristorante L'Antica Milano               | 116.988        | 113.001        | 142.74<br>4         | 32.269         | 311.150        | 287.615        | 500.000               |
| Ristorante Il Vecchio Borgo              | 105.870        | chiuso         | chiuso              | chiuso         | chiuso         | chiuso         | 350.000               |
| Relais Il Vecchio Borgo                  | 57.502         | 84.816         | 269.37<br>7         | 293.935        | 229.848        | 74.454         | 350.000               |
| Centro prenotazioni                      | 38.959         | 3.018          | 61.132              | 54.418         | 66.528         | 61.200         | 250.000               |
| Altri ricavi                             | 36.593         | 19.888         | 22.340              | 9.464          | 52             |                | 50.000                |
| <b>TOTALE ENTRATE</b>                    | <b>355.912</b> | <b>220.723</b> | <b>495.59<br/>3</b> | <b>390.086</b> | <b>607.578</b> | <b>423.269</b> | <b>1.500.00<br/>0</b> |
| <b>UTILE/PERDITA</b>                     | <b>753.470</b> | <b>408.130</b> | <b>245.17<br/>3</b> | <b>167.269</b> | <b>177.733</b> |                | <b>375.000</b>        |



Dal prospetto di cui sopra emerge che, superato il periodo pandemico, la Società ha ripreso a generare maggiori ricavi grazie alla graduale riapertura delle attività, poi interrotta, per cause esogene alla Società, tra il 2023 e il 2024.

\*

#### **IV. LE STRUTTURE ATTUALMENTE GESTITE FANNY GUEST S.R.L.**

Fanny risulta conduttrice dei seguenti rami d'azienda:



##### **IL VECCHIO BORGO ristorante-pizzeria-griglieria dal 1935**

La struttura "**Il Vecchio Borgo**" è situata in Como, Piazza Giacomo Matteotti n. 1, in posizione centrale, a breve distanza dal Lago di Como e dal centro storico pedonale. Essa si trova a circa 20 metri dalla stazione "Como Lago" delle Ferrovie Nord Milano, che garantisce il collegamento diretto con il centro di Milano, a circa 50 metri dalle autolinee "Como Lago" e a circa 100 metri dagli attracchi della Navigazione Lago di Como.

La capienza complessiva dell'esercizio è pari a 240 posti a sedere, dei quali 120 ubicati negli spazi interni e 120 nelle aree esterne (il "**Ramo d'Azienda Il Vecchio Borgo**").



##### **Relais IL VECCHIO BORGO**

Situato al primo piano di un elegante palazzo anni 30 ubicato in Como, Piazza Matteotti 1 / Via Foscolo 2, "**Il Vecchio Borgo Relais**" si trova in pieno centro, a pochi passi dal lago di Como, dal centro storico pedonale, a 20 metri dall'affascinante storica stazione delle Ferrovie Nord Milano di Como Lago e a 30 metri dal capolinea delle autolinee Como Lago. Tutte le camere sono insonorizzate, arredate con semplicità e gusto e con particolare attenzione dedicata ai colori e ai dettagli che suggestionano il nostro ospite. Le camere sono dotate dei migliori standard e servizi internazionali. Parcheggio privato. La struttura è aperta tutto l'anno. (il "**Ramo d'Azienda Il Vecchio Borgo Relais**").

##### **L'Antica Milano**

Il locale "**L'Antica Milano**" è situato nel centro di Milano, all'interno del cosiddetto "Quadrilatero della Moda", e precisamente in Via Agnello n. 17, a breve distanza da Piazza Duomo, dalla Galleria



Vittorio Emanuele II, da Piazza San Fedele e da Palazzo Marino. Si tratta di una delle pizzerie storiche della città, avendo l'attività avuto avvio nel 1968.

L'immobile presenta una superficie di circa 250 mq e dispone di 85 posti a sedere negli spazi interni (il "**Ramo d'Azienda Antica Milano**" e, congiuntamente al Ramo d'Azienda Il Vecchio Borgo e al Ramo d'Azienda Il Vecchio Borgo, i "**Rami d'Azienda**").

Alle tre strutture di cui sopra si aggiunge altresì un quarto ramo, di minor rilievo per l'attività della Società, concernente l'attività del centro prenotazioni di servizi e viaggi organizzati (il c.d. "**Ramo Tour Operator**").

I Rami d'Azienda principali sono di proprietà della società Hopaimm S.r.l. ("**Hopaimm**") - società a responsabilità limitata con sede legale in Via Agnello, 17, Milano, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 02698580137 – e sono condotte in affitto da parte della Società all'interno di immobili di proprietà di Fanny S.r.l. (di cui la Hopaimm è controllata e socio unico).

Più in particolare, con atto del 12 novembre 2018, a rogito del Notaio Christian Nessi, Notaio in Como (il "**Contratto di Affitto**" - **Allegato 11**), Hopaimm ha concesso in affitto a Fanny i rami d'azienda commerciali di seguito riportati:

- 1) ramo d'azienda corrente in Como (CO), Via Lungo Lario Trieste n. 50 e Via Dionigi da Parravicino n. 2, con insegna "L'ANTICA RIVA", avente ad oggetto gelateria, ristorante e pizzeria, esercitato in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni:
  - a. autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione (Legge Regionale della Lombardia 24.12.2003, n. 30) n. 346/PE di Repertorio, Autorizzazione n. 39411 di Protocollo del 17 agosto 2006, Cl. XV-4, rilasciata dal Comune di Como - Settore Attività Produttive in data 10 agosto 2006;
  - b. autorizzazione sanitaria n. AS02253/1992/CO rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Como in data 22 dicembre 1992 e successivo aggiornamento rilasciato in data 30 giugno 2006 n. AS02253/1992/CO/03;
  - c. Concessione n. 468/BIS per occupazione di suolo pubblico rilasciata dal Comune di Como - Settore Attività Produttive, n. 31390 di Prot. dell'1 luglio 2013, e successiva proroga n.r. 24 del 3 febbraio 2014, Prot. n. 5742 del 06/02/2014-COMCOMO, e successive domande di rinnovo senza modifiche di concessione per l'occupazione di aree e spazi pubblici presentate al Comune di Como - Settore SUAP - Attività Produttive 10 dicembre 2014, 23 dicembre 2015, 25 maggio 2016, 22 novembre 2016, 30 maggio 2018;
- 2) ramo d'azienda corrente in Como (CO), Piazza Matteotti n. 1, con accesso anche da Largo Leopardi, con insegna "IL VECCHIO BORGO", esercitato in forza delle seguenti licenze ed



autorizzazioni:

- a. autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione (Legge Regionale della Lombardia 24.12.2003, n. 30);
  - b. n. 94/PE di Repertorio, Autorizzazione n. 23778 di Protocollo del 7 giugno 2007, Cl. XV-4, rilasciata dal Comune di Como - Settore Attività Produttive in data 5 giugno 2007;
  - c. autorizzazione sanitaria n. AS02547/1994/CO rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Como in data 21 novembre 1994, successivo aggiornamento rilasciato in data 13 febbraio 2007 n. AS02547/1994/CO/01 ed ulteriore aggiornamento rilasciato in data 14 febbraio 2007 n. AS02547/1994/CO/02;
  - d. Concessione di una porzione di suolo pubblico per il mantenimento di un chiosco e per la collocazione di tavoli e sedie per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla Determinazione n. 1/2008 di registro del Settore Attività Produttive, n. 0176 di registro generale, rilasciata dal Dirigente del Settore Attività Produttive del Comune di Como in data 6 febbraio 2008, n. 9145 di protocollo del 25 febbraio 2008 e successive domande di proroga;
- 3) ramo d'azienda corrente in Como (CO), Piazza Matteotti n. 1, con ingresso dalla Via Foscolo, con insegna "IL VECCHIO BORGO RELAIS", avente ad oggetto l'attività affittacamere per brevi soggiorni, esercitato in forza dei seguenti provvedimenti:
- a. Dichiarazione di inizio attività produttiva (DIAP - modello A) depositata presso il Comune di Como in data 4 novembre 2008 e successiva Dichiarazione di inizio/modifica attività (DIAP – modello A) per ampliamento dell'attività depositata presso il medesimo Comune di Como in data 14 agosto 2009;
- 4) ramo d'azienda corrente in Como (CO), Via Lungo Lario Trieste n. 24 (al Catasto n. 16), con insegna "AL LUNGOLAGO", avente ad oggetto l'attività di bar-ristorante, esercitato in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni:
- a. Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata, tramite invio telematico, allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Como in data 22 dicembre 2012, protocollo n. 59799 del 24 dicembre 2012;
  - b. Concessione di una porzione di suolo pubblico in Lungo Lario Trieste n. 24 per tavolini, sedie, fioriere, pavimentazione e tende da sole di cui all'atto del Comune di Como in data 4 marzo 2009 n. 13478 di Raccolta, registrato a Como in data 5 marzo 2009 al n. 1877, e successiva voltura senza modifiche rilasciata dal Comune di Como in data 23 novembre 2012, protocollo 55113 del 29 novembre 2012, Cat. VI 23 e successive domande di proroga;
- 5) ramo d'azienda corrente in Milano (MI), Via Agnello n. 17, con l'insegna "DEL DRAGO" (oggi



"L'Antica Milano"), esercitato in forza dei seguenti provvedimenti:

- a. autorizzazione di pubblico esercizio di tipologia unica n. 20511 Autorizzazione c.e. rilasciata dal Comune di Milano in data 25 luglio 2011, di cui è parte integrante la Tabella dei Giochi;
- b. autorizzazione in deroga art. 8 D.P.R. 303/56 rilasciata dalla ASL Città di Milano in data 30 giugno 2008 Prot. N. 464/08 successiva comunicazione di variazione del nominativo del titolare depositata presso la A.S.L. Città di Milano in data 7 maggio 2009 Prot. 7635 ed ulteriore comunicazione di variazione del nominativo del titolare depositata presso la A.S.L. Città di Milano in data 8 maggio 2009 Prot. n. 7734;
- c. Comunicazione di subentro per l'esposizione di mezzi pubblicitari depositata presso il Comune di Milano in data 8 maggio 2009 PG 358508/2009;

Il Contratto di Affitto prevedeva, *inter alia*, i seguenti termini e condizioni:

a) canone affitto annuale – da versarsi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate, tutte di pari importo, da pagarsi entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di ciascun mese - pari a complessivi Euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zerozero), oltre I.V.A., come da dettaglio di seguito specificato:

- (i) ristorante - pizzeria "LA DARSENA": Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zerozero);
- (ii) ristorante "L'ANTICA RIVA": Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zerozero);
- (iii) ristorante - pizzeria "IL VECCHIO BORGO" ed affittacamere "IL VECCHIO BORGO RELAIS": Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero);
- (iv) ristorante - pizzeria "AL LUNGOLAGO": Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zerozero);
- (v) ristorante e bar "Del Drago": Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zerozero).

b) scadenza al 31 dicembre 2019, con rinnovo automatico di un anno, di anno in anno, salvo disdetta;

c) aggiornamento automatico del canone in misura pari alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT per l'anno solare immediatamente precedente.

L'affitto dei rami d'azienda aventi insegna La Darsena, L'antica Riva e Al Lungolago non veniva rinnovato a far data dal 2020 e, pertanto, l'attività di Fanny proseguiva solo con le residue tre strutture sopra richiamate site in Como e Milano e con il Ramo Tour Operator.

Per quanto attiene al Ramo d'Azienda Vecchio Borgo e al Ramo d'Azienda Vecchio Borgo Relais, dette attività sono condotte all'interno di un immobile (l'"**Immobile Como**") di proprietà di Fanny S.r.l., oggi



in liquidazione giudiziale (la "**Liquidazione Giudiziale**"), inizialmente in forza di contratto di locazione stipulato in data 23 dicembre 2023.

L'Immobile Como era stato poi reso oggetto di procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 265/2023 dinanzi al Tribunale di Como promosso da AMCO Asset Management Company S.p.A., procedimento nel quale la Liquidazione Giudiziale è poi intervenuta. Nelle more del procedimento, il giudice del procedimento esecutivo ha dato atto che il predetto contratto di locazione tra Fanny S.r.l. e la Società - in quanto privo di data certa - non era opponibile alla Liquidazione Giudiziale e ne ha quindi disposto la riconsegna al custode giudiziale. Fanny ha riconsegnato l'Immobile Como in data 13 dicembre 2024.

Con atto del 10 luglio 2025, la Liquidazione Giudiziale di Fanny S.r.l., in persona del Curatore dott. Danilo D'Amico, e la Società hanno concluso un atto di transazione e contestuale contratto di comodato oneroso (l'"**Accordo Immobile Como**" - **Allegato 12**), in forza del quale, *inter alia*,:

- Fanny ha riconosciuto alla Liquidazione Giudiziale a titolo transattivo e saldo e stralcio l'importo di Euro 55.000,00, oltre a un concorso per spese legali per la redazione del contratto pari ad Euro 8.000,00 oltre accessori;
- la Liquidazione Giudiziale ha concesso in comodato d'uso oneroso per 6 mesi l'Immobile Como a Fanny per un importo complessivo pari ad Euro 45.000,00, dei quali Euro 25.000,00 per l'utilizzo del primo piano ed Euro 20.000,00 per l'utilizzo del piano terra);
- le parti hanno previsto una durata del comodato per 6 mesi dalla consegna dei locali - intervenuta in data 16 luglio 2025 (**Allegato 13**) - senza possibilità di rinnovazione del contratto ma con possibilità da parte di Fanny di proporre una nuova proposta di comodato oneroso alla Liquidazione Giudiziale - purché migliorativa di almeno il 10% rispetto all'attuale - almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto medesimo, con impegno da parte della Curatela a sottoporre al Tribunale richiesta per la sua autorizzazione (vedasi Articolo G dell'Accordo Immobile Como).

Fanny ha rispettato sinora tutti i termini di pagamento dell'Accordo Immobile Como e - attesta la necessità di proseguire, ai fini del risanamento, la conduzione delle attività nell'Immobile Como - è intenzionata a sottoporre alla Liquidazione Giudiziale una nuova proposta di nuovo comodato oneroso nei termini di cui al predetto Articolo G dell'Accordo Immobile Como.

Per quanto riguarda, infine, il Ramo Antica Milano, lo stesso risulta condotto all'interno di un immobile di proprietà sempre di Fanny S.r.l.

Il Ramo Antica Milano è rimasto chiuso per il biennio 2023-2024 al fine di consentire attività di ristrutturazione per adeguamenti normativi dell'immobile, così come emerge dal contenuto delle relazioni di stima (**Doc 14**) che erano state redatte nel corso del procedimento esecutivo RGE. 734/2023 - Tribunale di Milano, promosso sull'immobile *de quo* e poi dichiarato estinto in data 6 maggio 2025 (**Allegato 15**).

\*



## V. L'ATTUALE GOVERNANCE E COMPAGINE SOCIALE

Le quote della Società sono attualmente detenute al 100% dal dott. Mario Piva, socio unico a far data dal 13 giugno 2024.

La Società è gestita dall'Amministratore Unico dott. Mario Piva, in carica sin dal 3 agosto 2018 (cfr. Allegato 1).

\*

## VI. LE AZIONI PROMOSSE CONTRO LA SOCIETA'

La Procura della Repubblica presso il Tribunale di Como, nella persona del Sostituto Procuratore della Repubblica dott.ssa Simona De Salvo, ha formulato istanza per l'apertura della liquidazione giudiziale in capo a Fanny (il "**Ricorso LG**" – **Allegato 16**).

Il Ricorso LG – iscritto a ruolo presso il Tribunale di Como NRG 169/2025 ed assegnata, quale Giudice Relatore, al dott. Marco Mancini (il "**Procedimento LG**") – veniva notificato alla Società in data 12 novembre 2025, unitamente al decreto di fissazione di udienza di comparizione per il 10 dicembre 2025 (il "**Decreto Fissazione Udienza**" – **Allegato 17**).

In data 9 dicembre 2025 la Società si è costituita nel Procedimento LG, dando atto del deposito dell'Istanza di CNC e della richiesta delle misure protettive *ex art. 18 CCII*, rappresentando l'opportunità – quantomeno – di una sospensione e/o rinvio del Procedimento LG al fine di consentire alla Società di implementare il proprio percorso di risanamento per il tramite della CNC.

All'esito dell'udienza del 10 dicembre 2025, il Tribunale di Como ha disposto il rinvio dell'udienza al successivo 11 febbraio 2026 (**Allegato 18**).

Ferma la pendenza del Procedimento LG, allo stato, non risultano azioni esecutive promosse da parte dei creditori, ma risultano avviate le seguenti azioni che potrebbero, poi, sfociare in una azione esecutiva e/o in provvedimenti che potrebbero pregiudicare il percorso di risanamento della Società:

- Intimazione di pagamento n. 03320259003696865000 del 1° luglio 2025 notificato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione ("**ADER**") alla Società per un importo pari ad Euro 962.422,65 (**Allegato 19**);
- Atto di precetto notificato in data 28 novembre 2025 da parte del sig. Mina Mina Khamis Nous Min, ex dipendente della Società, per un importo complessivo pari ad Euro 4.500,00 (**Allegato 20**);
- Procedimento promosso dalla Società nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como – Ufficio Controlli dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Como per l'annullamento dell'atto di recupero n. T9KCRE600061 2025 emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como – Ufficio Controlli e notificato, a mezzo PEC, alla



Società in data 5 giugno 2025, relativo al recupero del credito d'imposta da agevolazioni – Credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto dall'art. 28 del D.L. n. 34 del 2020 utilizzato/ceduto nel periodo d'imposta 2020, per un ammontare, comprensivo di tributi, interessi e sanzioni pari a Euro 1.609.868,77 (**Allegato 21**).

Nel dettaglio, con ricorso del 2 dicembre 2025, notificato in pari data, la Società ha richiesto alla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Como di *contrariis reiectis*:

- *annullare l'atto indicato in epigrafe, in accoglimento dei suesposti motivi di ricorso, dichiarando conseguentemente non dovute le somme con esso pretese, ivi comprese le sanzioni amministrative irrogate;*

- *in via subordinata, e salvo gravame, accogliere il motivo di ricorso sub 3.1.;*

- *sospendere l'esecutività dell'atto impugnato ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, comma 1, d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546;*

- *condannare l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, alla restituzione delle somme che la ricorrente si vedesse costretta a versare nelle more del presente giudizio;*

- *condannare l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, alla rifusione delle spese e degli onorari di giudizio, ai sensi dell'art. 15, d.lgs. n. 546 del 1992 e dell'art. 92 c.p.c., come modificato dalla legge 18 giugno 2009, n. 69" (**Allegato 22**).*

\*

## VII. PIANO E STRATEGIA DI RISANAMENTO

Al fine di superare la crisi e ristabilire condizioni di equilibrio economico, patrimoniale e finanziario, la Società ha definito una strategia di risanamento fondata su interventi tra loro coordinati e coerenti.

Come illustrato nel Piano, a partire dal 2026 è prevista la riapertura di tutte le attività operative di cui ai Rami d'Azienda, con ricavi stimati nell'ordine di Euro 1,5 milioni annui, valore che trova riscontro nei risultati conseguiti nel periodo pre-pandemico, in cui le medesime attività avevano generato ricavi pari a Euro 1,85 milioni nel 2019 (Ristorante "Il Vecchio Borgo": Euro 450.000; Relais: Euro 300.000; L'Antica Milano: Euro 850.000; ramo "Gestione Tour Operator": Euro 250.000).

Con riferimento, poi, al Ramo Tour Operator, la Società prevede una revisione del modello operativo, orientandolo verso servizi ad alta marginalità e bassa incidenza di costi fissi, con un'offerta più flessibile e integrata rispetto ai servizi di ristorazione e ospitalità.

Si stima un incremento progressivo dei ricavi, in particolare nel comparto ristorativo, e un miglioramento della marginalità nel settore alberghiero, anche in ragione dell'atteso aumento dei prezzi medi: per il 2026 è prevista una tariffa media pari a Euro 180/giorno, con un tasso di occupazione dell'85%. A tali attività si affiancherà l'ampliamento dell'offerta attraverso la vendita di servizi complementari (taxi boat e taxi auto, noleggio auto/moto/biciclette, visite guidate, servizi di



parcheggio, pernottamento lido, centro benessere e ulteriori servizi), i quali, essendo erogati in regime di intermediazione, consentiranno alla Società di generare margini senza sostenere significativi costi fissi.

Accanto alle misure di rilancio dei ricavi, la Società prevede un incisivo intervento di contenimento dei costi operativi, con particolare riferimento ai principali *driver* di spesa individuati nei canoni di locazione, nel costo del personale e negli acquisti di merci. Tali misure – oggetto di specifica declinazione quantitativa nel piano economico-finanziario – mirano a riallineare la struttura dei costi alla reale capacità produttiva e a preservare la sostenibilità gestionale nel medio periodo.

Ulteriori interventi straordinari potranno riguardare lo smobilizzo del credito IVA ovvero, ove consentito dalla normativa e soggetto all'assenso dell'Agenzia delle Entrate, una sua cessione. Sono in corso, sul punto, le opportune verifiche.

La Società ritiene che sussistano i presupposti per il raggiungimento di un accordo con i principali creditori che le consenta di riequilibrare la propria situazione finanziaria, attraverso le strategie e le modalità indicate nel Piano. Ciò anche in considerazione del fatto che il debito è composto, per una quota significativa, da posizioni di natura finanziaria e fiscale/contributiva.

Inoltre, la Società ritiene che lo scenario delineato nel Piano possa realizzare un esito sensibilmente migliorativo rispetto a quello derivante da una eventuale liquidazione giudiziale, la quale comporterebbe il mancato mantenimento dei posti di lavoro, l'interruzione della continuità aziendale (con conseguente retrocessione dei rami d'azienda alla titolare Hopaimm) e un livello di soddisfazione dei creditori ragionevolmente inferiore - attesa l'assenza di *asset* di effettiva titolarità della Società - rispetto a quello che si auspica di poter garantire nell'ambito dell'implementando percorso di risanamento.

Alla luce di tutto quanto sopra, risulta senza dubbio “ragionevolmente perseguibile il risanamento dell'impresa”, ed è da ritenersi soddisfatta, quindi, sotto questo profilo, la condizione dettata ex lege per l'accettazione dell'incarico da parte dell'esperto e il contestuale avvio del procedimento di composizione negoziata.

\*

## VIII. LA RICHIESTA DI MISURE PROTETTIVE

Come già indicato in sede di presentazione dell'istanza di nomina dell'Esperto, la Società intende avvalersi delle misure protettive di cui agli artt. 18 e 19 CCII, in relazione alle quali ha formulato apposita richiesta ex art. 18 CCII (**Allegato 23**).

Tali misure si ritengono necessarie e funzionali alla salvaguardia del patrimonio della Società per il periodo strettamente necessario alla conduzione del tavolo negoziale con l'ausilio dell'Esperto, al precipuo scopo di consentire la più utile prosecuzione delle trattative con i creditori.



La necessità della protezione invocata deriva dall'eventualità di possibili iniziative che potrebbero essere intraprese e/o proseguite da parte dei creditori della Società.

Difatti, (i) il Procedimento LG, se proseguito, potrebbe determinare l'apertura della liquidazione giudiziale in capo alla Società, che invece ritiene di poter provvedere – sulla base del Piano all'Allegato 5 – al proprio risanamento e (ii) le azioni individuali che potrebbero essere avviate da parte degli altri creditori (in particolare dell'ADER) potrebbero compromettere l'integrità patrimoniale della Società e pregiudicare il risanamento della stessa.

Va da sé, quindi, che l'intestata richiesta di confermare le misure protettive già ottenute è nel preminente interesse dei creditori sociali ed al solo fine di consentire alla Società di intraprendere il percorso di risanamento individuato e che sarà meglio sviluppato nel corso del procedimento.

Ciò posto – pur in assenza, alla data di deposito dell'Istanza di CNC, di formali procedure esecutive e/o di altri giudizi monitori avviati da parte di creditori sociali, ma in pendenza del Procedimento LG – in un'ottica di maggior tutela della continuità aziendale e al fine di non dover (in caso di azioni) richiedere specifiche misure protettive verso i singoli creditori agenti, la Società ha ritenuto opportuno richiedere la concessione e la conseguente conferma di misure protettive con efficacia *erga omnes*, dunque nei riguardi della generalità dei propri creditori.

Sull'ammissibilità di misure protettive *erga omnes* e sulla natura preventiva (e non rimediale/successiva) della protezione accordata dalla norma si è più volte espressa la giurisprudenza di merito<sup>1</sup>.

A fronte di quanto precede, la Società, con il presente ricorso, richiede – per la durata massima di 120 giorni come previsto dall'art. 19, comma 4, CCII e riservandosi di chiederne la proroga in presenza dei relativi presupposti – la conferma delle seguenti misure protettive:

- (i) il divieto, rivolto a tutti i creditori sociali, di iniziare o proseguire azioni esecutive (ivi comprese quelle collettive) o cautelari sul patrimonio della Società e sui beni e diritti attraverso i quali è esercitata l'attività di impresa;
- (ii) il divieto di acquisire diritti di prelazione se non concordati con la Società;
- (iii) l'impossibilità di pronunciare la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale o di accertamento dello stato di insolvenza. In particolare, tale misura protettiva dovrà operare nei confronti del procedimento per la dichiarazione di liquidazione giudiziale pendente dinanzi al

---

<sup>1</sup> In argomento v. Trib. Milano 27 febbraio 2022, in *Il Fallimento*, 2022, 1091, secondo cui <<le misure protettive del patrimonio hanno ex lege effetto automatico generalizzato verso tutti i creditori, esclusi i lavoratori, a partire dal giorno di pubblicazione dell'istanza di nomina dell'esperto nel registro delle imprese, come disposto dall'art. 6 comma 1. D.L. n. 118 del 2021, e che esse possono essere limitate dal giudice, su richiesta dell'imprenditore e sentito l'esperto, a determinati creditori o categorie di creditori, secondo la previsione dell'art. 7 comma 4: si tratta di una facoltà, non di un obbligo dell'imprenditore, che dunque ben può chiederne la conferma erga omnes>>; nello stesso senso, ex multis, Trib. Salerno 10 maggio 2022, Trib. Genova 6 febbraio 2023 e Trib. Torino 17 ottobre 2023, tutte in [Dirittodellacrisi.it](http://Dirittodellacrisi.it), Trib. Reggio Emilia 27 settembre 2023, in [ilcaso.it](http://ilcaso.it), Trib. Padova ordinanze rese in data 25 febbraio 2022 e 20 luglio 2022, entrambe in *DeJure*, nonché in data 3 giugno 2022, in [ilcaso.it](http://ilcaso.it).



Tribunale di Como – NRG 169/2025 – Giudice Relatore Dott. Marco Mancini promosso con ricorso da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Como;

- (iv) l'impossibilità, per i creditori nei cui confronti operano le misure protettive, di (i) rifiutare, unilateralmente, l'adempimento dei contratti pendenti o provocarne la risoluzione, ovvero di (ii) anticiparne la scadenza o modificarli in danno dell'imprenditore per il solo fatto del mancato pagamento di crediti anteriori rispetto alla data di pubblicazione della presente istanza in CCIAA.

L'effetto protettivo richiesto presuppone, in primo luogo, la formulazione dell'istanza di nomina dell'Esperto con contestuale richiesta di applicazione delle misure protettive del patrimonio *ex art.* 18 CCII (Allegato 23) e, in secondo luogo, la proposizione, dinnanzi al Tribunale competente *ex art.* 27 CCII, di un ricorso *ex art.* 19 CCII per la conferma o la modifica delle misure protettive entro il giorno successivo alla pubblicazione dell'istanza di nomina dell'Esperto e dell'accettazione dell'incarico da parte di quest'ultimo.

Di conseguenza, la Società richiede a Codesto Ill.mo Tribunale adito la conferma delle sopra elencate misure protettive, in quanto funzionali (*rectius*, essenziali) ad assicurare il buon esito delle trattative.

\*

#### **IX. IL FUMUS BONI IURIS ED IL PERICULUM IN MORA SOTTESI ALLA RICHIESTA**

Per le ragioni tutte illustrate nel presente ricorso, risulta agile evidenziare la sussistenza dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora* necessari ai fini della conferma delle misure protettive. A ben vedere, infatti, la richiesta di concessione delle misure protettive, formulata con il presente ricorso, risulta fondata e in alcun modo sproporzionata rispetto all'assai minimo e temporalmente breve pregiudizio arrecato ai creditori, i quali, viceversa, potranno trovare la miglior soddisfazione possibile delle proprie rispettive ragioni di credito unicamente se sarà possibile concludere il piano di risanamento che la Società ha intenzione di meglio elaborare anche con l'aiuto dell'Esperto e successivamente implementare.

Quanto al presupposto del *fumus boni iuris*, lo stesso si ravvisa nella sussistenza di una ragionevole prospettiva di risanamento dell'impresa: più nel dettaglio, è richiesto al tribunale competente di accertare "*positivamente la sussistenza di un percorso di trattative potenzialmente idoneo a condurre al superamento della condizione di squilibrio patrimoniale, economico e finanziario in cui versa l'impresa*"<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> In questo senso, giova riprendere l'ormai unanime l'orientamento giurisprudenziale, secondo cui "*affinché il Tribunale possa assumere un provvedimento di conferma delle misure protettive in sede di composizione negoziata, ai sensi degli artt. 18 e 19 CCII, queste debbono essere strumentalmente idonee a salvaguardare trattative concretamente in corso, nonché proporzionate rispetto al pregiudizio arrecato ai creditori, ai fini del raggiungimento di un progetto di risanamento che non sia manifestamente implausibile, sulla base di elementi estrinseci (quali la disponibilità alle trattative da una parte dei creditori ampiamente rappresentativa o l'assenza di iniziative esecutive o liquidatorie) o intrinseci (quali la chiarezza, la*



Sul punto, si richiama quanto esposto in merito ai contenuti della bozza di manovra della Società e agli obiettivi strategici che la Società intende perseguire in funzione del proprio risanamento, evidenziandosi, al contempo, come tali iniziative siano in parte già state avviate dalla Società.

Per altro verso, il requisito del *periculum in mora* è integrato dalla constatazione che, senza la conferma delle misure protettive, il *business* caratteristico della Società, e con esso le prospettive di risanamento, potrebbero esserne ragionevolmente pregiudicati, così come dimostrato (i) dal Procedimento LG – che rischierebbe di condurre alla liquidazione giudiziale della Società, impendendone il risanamento – e (ii) dalle azioni, anche se non ancora esecutive, già promosse dai creditori.

Alla luce di quanto esposto in merito alle peculiarità della fattispecie - nonché, più in generale, della *ratio* delle misure protettive, si ritiene necessario che la protezione qui invocata ricomprenda tanto il patrimonio dell'impresa che i beni e diritti sottesi all'esercizio della stessa, i quali a pieno titolo concorrono al ciclo economico della Società.

\*

## **X. LA COMPETENZA DEL TRIBUNALE DI COMO E LA TEMPESTIVITÀ DEL RICORSO**

Come noto, l'art. 19 CCII stabilisce che l'imprenditore chiede la conferma della richiesta di cui applicazione di misure protettive del patrimonio formulata ai sensi dell'articolo 18, comma 1, CCII, con ricorso presentato al Tribunale del luogo in cui l'impresa ha il proprio centro degli interessi principali.

Ai sensi dell'art. 27, comma 3, lett. a), CCII, il centro degli interessi principali di una persona giuridica si presume coincidente, *in primis*, con la sede legale risultante dal registro delle imprese.

Nel caso di specie, la sede legale della Società si trova in Como (CO), Via Torriani n. 35, Cap 22100, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Como-Lecco.

Pertanto, l'ambito territoriale in cui trova la sede legale dell'impresa a norma dell'art. 27 CCII, è quello del Tribunale di Como.

Quanto alla tempestività, come indicato in premessa, l'accettazione dell'Esperto è stata **pubblicata sul Registro delle Imprese in data 23 gennaio 2026** (vedasi Allegato 1) e, pertanto, il requisito di cui

---

*ragionevolezza e la solidità delle assunzioni poste alla base del progetto di risanamento e la prospettazione che la continuità non eroda la cassa sottraendo risorse)" (Ex multis Trib. Padova sez. I, 2 marzo 2023). In questi termini ed in argomento v. anche Trib. Brescia 15 settembre 2022, in [ilcaso.it](#); Trib. Catania 25 luglio 2022, in [Dirittodellacrisi.it](#), secondo cui <<[...] l'identità delle informazioni che l'esperto è chiamato a rendere al tribunale lascia intendere l'esistenza di un comune nucleo alle due tipologie di misure, nucleo che può rinvenirsi nel fumus di ragionevole perseguibilità del risanamento grazie alle trattative che l'imprenditore si prefigge di porre in essere (che costituisce il presupposto in sé indefettibile per l'accesso al percorso della composizione negoziata) da un lato, e la proporzionalità delle stesse rispetto alla posizione dei creditori destinatari (e ciò in linea col limite mobile dell'equo contemperamento degli interessi secondo il principio di buona fede e correttezza che deve improntare tutto il percorso di composizione negoziata ex art. 4 co. 4 D.L.) dall'altro>>.*



all'articolo 19, comma 1, CCII ("*con ricorso presentato al tribunale competente ai sensi dell'articolo 27 entro il giorno successivo alla pubblicazione dell'istanza e dell'accettazione dell'esperto*") risulta rispettato.

#### **XI. Modalità di notifica ed estensione del contraddittorio**

Da ultimo, la Società chiede che l'Ill.mo Tribunale in epigrafe Voglia limitare nel proprio provvedimento di fissazione udienza, il numero dei creditori cui estendere il contraddittorio e disporre, in ossequio a quanto disposto dall'art. 19, comma 3, CCII, "*delle forme di notificazione opportune per garantire la celerità del procedimento*".

Difatti, è noto che il Codice della Crisi non specifica nei confronti di quali creditori debba essere instaurato il contraddittorio. Nel caso di richiesta di misure protettive *erga omnes*, invero, la notifica a tutti i singoli creditori si tradurrebbe in un onere processuale inutile e decisamente gravoso per il debitore in crisi. Per tale motivo, quindi, la giurisprudenza ha uniformemente stabilito che, anche nel caso in cui il debitore chieda misure protettive *erga omnes*, il contraddittorio dovrà essere instaurato, oltre che nei confronti dell'Esperto, nei confronti dei soli creditori "*le cui sfere giuridiche patrimoniali e processuali possono essere immediatamente attinte dai chiesti provvedimenti*" (cfr. Tribunale di Catania Sez. spec. Impresa, 14 giugno 2022, Est. dott. Ciraolo, in *Dejure*).

In tal senso, Tribunale di Milano, 17 gennaio 2022, Est. dott. Francesco Pipicelli, in *Dejure*: "*In tema di composizione, le misure protettive possono essere confermate qualora, sentito l'esperto in contraddittorio con i soli creditori concretamente incisi dalle stesse, il Tribunale reputi, in base alle motivate dichiarazioni del predetto, l'esistenza di una ragionevole probabilità di perseguire il risanamento (fumus boni juris), valutando, altresì, le misure come funzionali ad assicurare tale risultato (periculum in mora)*"<sup>3</sup>.

Tale orientamento, infatti, è evidentemente l'unico aderente al dettato normativo prescritto dall'art. 19, CCII, atteso che:

- i. il Codice della Crisi tutela espressamente la celerità del procedimento, ammettendo a tal fine anche forme di notificazione atipiche *ex art. 151 c.p.c.*;
- ii. il diritto dei creditori a conoscere ed intervenire nel procedimento è tutelato dalla pubblicazione nel registro delle imprese del numero di ruolo, stabilita dall'art. 19, comma 1, CCII.

Tanto premesso, si ritiene che il contraddittorio nell'ambito dell'odierno procedimento possa essere limitato ai soli 10 (dieci) primi creditori per ammontare, elencati *sub* Allegato 6 (*Elenco creditori*).

---

<sup>3</sup> In senso conforme, si cita, *ex multis*, anche Tribunale di Firenze, 29 dicembre 2021, Est. dott.ssa Maria Novella Legnaioli, in *Dejure*: "*In tema di composizione negoziata, qualora la richiesta di misure protettive sia rivolta "erga omnes" e non sia riferita a determinati soggetti, la notifica del decreto di fissazione dell'udienza per la conferma va disposta nei confronti dell'esperto e dei creditori che abbiano promosso azioni esecutive o cautelari o depositato ricorso per la dichiarazione di fallimento*".



\* \* \*

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, **FANNY GUEST S.R.L.**, come sopra rappresentata e difesa,

### CHIEDE

che Codesto Illustrissimo Tribunale, previa fissazione dell'udienza nel termine di cui all'art. 19, comma 3, CCII, sentite le parti e chiamato l'Esperto ad esprimere il proprio parere, voglia

### CONFERMARE

l'applicazione delle misure protettive descritte in narrativa per il termine massimo di centoventi giorni *ex art.* 19, comma 4, CCII, salva facoltà di proroga ai sensi del successivo art. 19, comma 5, CCII e, in particolare:

- i. il divieto, rivolto a tutti i creditori sociali, di iniziare o proseguire azioni esecutive (ivi comprese quelle collettive) o cautelari sul patrimonio della Società e sui beni e diritti attraverso i quali è esercitata l'attività di impresa;
- ii. il divieto di acquisire diritti di prelazione se non concordati con la Società;
- iii. l'impossibilità di pronunciare la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale o di accertamento dello stato di insolvenza. In particolare, tale misura protettiva dovrà operare nei confronti del procedimento per la dichiarazione di liquidazione giudiziale pendente dinanzi al Tribunale di Como – NRG 169/2025 – Giudice Relatore Dott. Marco Mancini promosso con ricorso da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Como;
- iv. l'impossibilità, per i creditori nei cui confronti operano le misure protettive, di (i) rifiutare, unilateralmente, l'adempimento dei contratti pendenti o provocarne la risoluzione, ovvero di (ii) anticiparne la scadenza o modificarli in danno dell'imprenditore per il solo fatto del mancato pagamento di crediti anteriori rispetto alla data di pubblicazione della presente istanza in CCIAA.

\* \* \*

Si producono

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <b><u>Allegato A</u></b> | Procura Speciale;  |
| <b><u>Allegato 1</u></b> | Visura;  |
| <b><u>Allegato 2</u></b> | Istanza di CNC di Fanny Guest S.r.l.;                      |
| <b><u>Allegato 3</u></b> | Accettazione nomina Esperto;                               |
| <b><u>Allegato 4</u></b> | Bilanci degli esercizi 2022, 2023 e 2024;                  |
| <b><u>Allegato 5</u></b> | Situazione patrimoniale e finanziaria al 30 novembre 2025; |



- Allegato 6** Elenco dei creditori al 30 novembre 2025;
- Allegato 7** Piano;
- Allegato 8** Dichiarazione *ex art.* 19, comma 2, lett. e, CCII;
- Allegato 9** Certificati;
- Allegato 10** Test pratico;
- Allegato 11** Contratto di Affitto;
- Allegato 12** Accordo Immobile Como;
- Allegato 13** Verbale consegna Immobile Como;
- Allegato 14** Perizie di stima immobile di Milano, Via Agnello 17 rese nel procedimento esecutivo RGE 734/2023 – Tribunale di Milano;
- Allegato 15** Provvedimento di estinzione procedimento esecutivo RGE 734/2023 – Tribunale di Milano;
- Allegato 16** Ricorso LG;
- Allegato 17** Decreto Fissazione Udiienza;
- Allegato 18** Provvedimento rinvio udienza Procedimento LG;
- Allegato 19** Intimazione di pagamento n. 03320259003696865000 del 1° luglio 2025 dell'ADER;
- Allegato 20** Atto di precetto Sig. Mina;
- Allegato 21** Atto di recupero n. T9KCRE600061 2025 emesso dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como - Ufficio Controlli;
- Allegato 22** Ricorso del 2 dicembre 2025 dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Como per l’annullamento dell’atto di recupero n. T9KCRE600061 2025;
- Allegato 23** Richiesta misure protettive *ex art.* 18 CCII.

\* \* \*

*Ai fini del D.P.R. 115/2002 si dichiara che il valore del presente procedimento è indeterminabile ed il contributo unificato ammonta ad euro 98,00 e che sono stati assolti i diritti di cancelleria.*

Con osservanza.

Milano - Como, 24 gennaio 2026

Avv. Ugo Domenico Calò

Avv. Alberto Angeloni

Avv. Raffaele Buono



Avv. Alessandro Bozzetti

Avv. Filippo Morini





**TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**R.G. V.G. 170/2026**

Il Giudice delegato alla trattazione Dott.ssa Sonia Pisano

Letto il ricorso ex artt. 18 e 19 CCII depositato il 24.1.2026 (reso visibile allo scrivente in data 27.1.2026) da

**FANNY GUEST S.R.L. (C.F. 03787960131)**, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Mario Piva, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alberto Angeloni, Ugo Domenico Calò, Raffaele Buono, Alessandro Bozzetti e Filippo Morini;

ha pronunciato il seguente:

**DECRETO**

**PREMESSO CHE**

- parte ricorrente ha depositato ricorso ex art. 19, co. 1 CCII, domandando la conferma, nei confronti di tutti i creditori, delle misure protettive richieste con la domanda di accesso alla composizione negoziata della crisi;

**RITENUTO CHE:**

- sussiste la competenza del Tribunale di Como, dal momento che la sede legale della società ricorrente, coincidente con il centro principale degli interessi del debitore, è sita in Como;
- il ricorso è stato tempestivamente proposto, in quanto depositato in data 24.1.2026, ossia il giorno successivo alla pubblicazione dell'istanza e dell'accettazione dell'esperto nel registro delle imprese;
- unitamente al ricorso è stata prodotta la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 19, co. 1 CCII;

**P.Q.M**

visti gli artt. 18, 19, 151 e 669 bis ss. CCII;

**FISSA**

**l'udienza del 16.2.2026 alle ore 10.00** dinnanzi a sé per la comparizione delle parti e dell'esperto;



DISPONE

che l'udienza sia tenuta mediante l'applicativo "TEAMS" e, a tal fine, indica il seguente link ipertestuale, che - nel giorno fissato per l'udienza e nell'orario già indicato - consentirà l'accesso alla stanza virtuale del Giudice:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_NzQ0NWU5ODgtZTgyZS00YWY5LWE1MjItM2VIZGUyNDQ5ZTUy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22792bc8b1-9088-4858-b830-2aad443e9f3f%22%2c%22Oid%22%3a%2272e8cc49-aaca-4e51-ac3a-41835009a2bc%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NzQ0NWU5ODgtZTgyZS00YWY5LWE1MjItM2VIZGUyNDQ5ZTUy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22792bc8b1-9088-4858-b830-2aad443e9f3f%22%2c%22Oid%22%3a%2272e8cc49-aaca-4e51-ac3a-41835009a2bc%22%7d)

DISPONE

1. che la parte ricorrente provveda a notificare con sollecitudine ed urgenza, e comunque entro il 31.1.2026, il ricorso ed il presente decreto all'esperto ed ai seguenti soggetti:
  - I. primi dieci creditori, come indicati in ricorso;
  - II. tutti i creditori, diversi dai lavoratori (i cui diritti di credito sono esclusi dalle misure protettive), che abbiano promosso procedure esecutive o cautelari nei suoi confronti o siano intervenuti nei relativi procedimenti o abbiano notificato atti di precetto o promosso ricorso per l'apertura della liquidazione giudiziale;
  - III. tutti i creditori muniti di diritti reali di garanzia sui beni dell'impresa;
  - IV. AGENZIA DELLE ENTRATE, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, INPS, INAIL, ed agli enti previdenziali titolari di crediti previdenziali e tributari (solo ove vi siano debiti nei confronti degli stessi);
2. che il ricorso ed il presente decreto vengano notificati dal ricorrente a mezzo PEC se disponibile, oppure, in gradato subordine, alla mail non certificata per il quale sia verificata o verificabile la titolarità della singola casella;
3. in ogni caso, ex art. 151 c.p.c., viste le ragioni di urgenza e la richiesta di conferma delle misure protettive *erga omnes*, al fine di assicurare la conoscibilità del procedimento, che il ricorso e il decreto vengano altresì pubblicati sul sito internet del Tribunale Ordinario di Como, nella sezione dedicata alle procedure concorsuali;
4. che la parte ricorrente provveda a depositare, almeno tre giorni prima dell'udienza, un prospetto riassuntivo dei nominativi delle parti interessate contenente l'indicazione delle modalità utilizzate per le notifiche e del loro esito con la relativa prova;
5. la parte ricorrente provvede a depositare l'attestazione dell'invio al registro delle imprese della richiesta di pubblicazione del numero di ruolo generale del presente procedimento;
6. Che l'esperto depositi entro il 12.2.2026 il proprio parere avente ad oggetto, in particolare:
  - a) esito del test pratico eseguito dall'imprenditore;
  - b) verifica della regolarità e congruenza della situazione contabile;
  - c) valutazione in ordine alla concrete prospettive di risanamento dell'impresa sulla base dell'analisi di coerenza del piano di risanamento, ove già redatto, con la lista di controllo ovvero sulla base di ogni altro elemento acquisito nella fase iniziale della procedura;
  - d) parere circa la funzionalità delle misure richieste ad assicurare il buon



esito delle trattative; e) parere circa le misure cautelari richieste; f) indicazione delle attività già svolte e che intende svolgere ai sensi dell'art. 12, co. 2 CCII;

INVITA

ciascuno dei terzi controinteressati o creditori a depositare entro il 5.2.2026 una memoria (ed eventuali documenti allegati) in cui si assume motivata posizione in ordine alle richieste protettive e cautelari proposte dalla ricorrente;

AVVERTE

i terzi controinteressati e creditori che il procedimento è volto alla conferma, revoca o modifica delle misure protettive richieste ex artt. 18-19 CCII nonché all'adozione di provvedimenti cautelari e di inibitoria richiesti dall'istante, che potranno incidere sui loro diritti;

AVVERTE

- che, pur non essendo inibiti i pagamenti, dal giorno della pubblicazione nel registro delle imprese dell'istanza di applicazione delle misure protettive, i creditori non possono acquisire diritti di prelazione se non concordati con l'imprenditore, ne' possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul suo patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa, né può essere pronunciata la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale o di accertamento dello stato di insolvenza;

- che i creditori interessati dalle misure protettive, ivi comprese le banche e gli intermediari finanziari, non possono, unilateralmente, rifiutare l'adempimento dei contratti pendenti o provocarne la risoluzione, né possono anticiparne la scadenza o modificarli in danno dell'imprenditore per il solo fatto del mancato pagamento dei loro crediti anteriori rispetto alla pubblicazione dell'istanza di applicazione delle misure protettive;

DISPONE

che la Cancelleria provveda: - a dare immediata comunicazione del presente decreto alla parte ricorrente; - a trasmettere il presente decreto per estratto all'ufficio del registro delle imprese, entro il giorno successivo al deposito, ai fini della sua iscrizione.

Como, 27.1.2026

Il Giudice

Dott.ssa Sonia Pisano

