



**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**SEDICESIMA SEZIONE CIVILE**  
**PROCEDIMENTI CAUTELARI**

il Giudice, dott. Gianluca Morabito,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20.04.2026, ha  
pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Con ricorso ex art. 671 c.p.c. depositato il 03.03.2026 la  
conveniva in giudizio davanti a questo Tribunale la Il  
, esponendo: di essere una società operante nel  
settore immobiliare, specializzata in operazioni di gestione di profili di  
sofferenza debitoria nonché di compravendita di aziende e rami di azienda;  
che era una società a responsabilità limitata,  
operante nel settore ristorativo, titolare di licenze somministrazioni cibi e  
bevande nel dettaglio "bar", in due diversi locali commerciali, uno sito in  
Roma (Via Gregorio VII n. 317 condotto in locazione) e l'altro in Roma  
Largo Chiarini n. 2A/2B (di proprietà della medesima resistente); che in  
relazione all'attività condotta in Roma in Via Gregorio VII n.317 il  
resistente, intenzionato a individuare un possibile acquirente per il ramo  
d'azienda ivi operante, aveva concordato con essa ricorrente l'assunzione  
di una obbligazione a fronte della sottoscrizione di un accordo in  
partecipazione, volto alla realizzazione di un determinato "affare"; che per  
l'individuazione dell'affare le parti avevano chiarito un perimetro  
determinato, coincidente con la necessità di rendere appetibile il ramo  
d'azienda per individuare un possibile acquirente dello stesso e procedere  
alla vendita al miglior prezzo di mercato; che per coadiuvare le operazioni  
di ricerca dell'acquirente e pubblicità dell'azienda la resistente aveva  
contrattualizzato altresì la società immobiliare ' ' ;  
che in tale contesto le parti avevano sottoscritto un contratto di  
Pagina 1

associazione in partecipazione, la risoluzione del quale consisteva nel merito della pretesa azionata da essa ricorrente; che grave e reiterato era l'inadempimento contrattuale posto in essere dalla società resistente nell'ambito del rapporto di associazione in partecipazione tra \_\_\_\_\_ (associante) e \_\_\_\_\_ (associato), sottoscritto in data 27 giugno 2025 (Doc.1); che in forza di tale contratto essa ricorrente aveva assunto l'onere di sostenere, in via anticipata, spese e costi riferibili all'attività imprenditoriale oggetto di intesa, al fine di addivenire alla realizzazione dell'affare, da intendersi quale futura vendita dell'azienda del resistente; che, in esecuzione di tale obbligazione, aveva sostenuto esborsi documentati per complessivi € 20.236,21 (Doc.3 e 4); che lo scopo contrattuale, come sopra descritto, non era stato raggiunto esclusivamente a causa dell'inadempimento della società \_\_\_\_\_, la quale aveva omesso di adempiere agli obblighi assunti e non aveva provveduto alla restituzione delle somme anticipate; che con comunicazione del 10.11.2025 essa ricorrente aveva esercitato e formalizzato la propria facoltà di risolvere unilateralmente l'accordo e conseguentemente richiesto sia il rimborso immediato del totale delle somme anticipate in ragione dell'associazione in partecipazione, che il risarcimento dei danni subiti. (Doc.2); di avere in data 24.11.2025, per il tramite dello scrivente difensore, invitato la resistente a concludere negoziazione assistita al fine di valutare una possibile soluzione conciliativa della problematica. (Doc.5); che in data 9.12.2025 la resistente, per il tramite del proprio legale Avv. Marini, aveva accettato l'invito alla procedura di negoziazione assistita, da cui era seguito uno scambio di comunicazioni volto alla risoluzione stragiudiziale della vicenda, nonché incontri in video conferenza tra legali (Doc.6); che, parallelamente, in data 11.11.2025 il soggetto proprietario delle mura dell'azienda sita in Viale Gregorio VII 317 - \_\_\_\_\_ - aveva intimato lo sfratto per morosità e, contestualmente, citato per la convalida \_\_\_\_\_; che quest'ultima, pur avendo incamerato mediante versamenti diretti, svolti da essa ricorrente, somme destinate al canone di locazione dell'immobile sito in Roma, in Via Gregorio VII n.317, non aveva svolto il pagamento del canone di locazione in favore del proprietario delle

mura trattenendo di fatto *sine titulo* ingenti somme in danno di essa ricorrente (Doc. 8); che già alla fine del 2025, dunque, la resistente si trovava in una condizione di conclamata esposizione debitoria, sia verso essa ricorrente, sia verso terzi; che in data 3.03.2026 era stata eseguita ispezione ipotecaria, dalla quale era risultato che, con atto notarile pubblico del 20 febbraio 2026, repertorio n. 54943/27897, a rogito Notaio Gianluca Napoleone, trascritto il 26 febbraio 2026 presso la Conservatoria di Roma 1 (RG 24149 – RP 17378), la società resistente aveva venduto al Sig. . l'immobile sito in Roma, Largo Giovanni Chiarini n. 2A-2B, censito al foglio 814, particella 67, subalterno 510, categoria C/1, per l'intera quota di proprietà (Doc. 7); sotto il profilo del *fumus*, che il proprio credito trovava fondamento nel contratto di associazione in partecipazione sottoscritto in data 27.06.2025 avente ad oggetto la vendita del ramo d'azienda titolare della licenza dell'attività bar somministrazione cibi e bevande sita in Roma, Via Gregorio VII n. 317; che le parti avevano stabilito uno specifico prezzo per la vendita del ramo d'azienda in euro 70.000,00 (settantamila/00) e qualificato come utili i ricavi ottenuti dalla vendita al netto dei costi sostenuti, il tutto da suddividersi nella misura del 50%, espunti i costi anticipati da . ; di avere messo a disposizione la propria esperienza e professionalità per individuare un soggetto interessato all'acquisto del locale, sostenendo su di sé l'onere di provvedere al pagamento in luogo dell'associato di tutte le passività, utenze ed esposizioni debitorie note alla data della sottoscrizione dell'accordo e garantendo il conferimento di un mandato di vendita a favore dell'agenzia immobiliare . (Doc.9 e 10); di essersi altresì trovata ad affrontare ulteriori oneri economici dei quali non era stata preventivamente informata dalla resistente al momento della sottoscrizione dell'accordo, non avendo quest'ultima riferito correttamente sulla complessiva situazione debitoria dell'esercizio commerciale; che, pertanto, in ragione dell'associazione in partecipazione aveva sostenuto esborsi per un totale di € 20.236,21; che alla luce di quanto descritto, in data 10.11.2025 aveva contestato alla resistente le proprie doglianze mediante diffida e declaratoria di risoluzione per inadempimento; che il periculum era concreto, attuale e particolarmente intenso poiché in data

20.02.2026 la resistente aveva alienato l'unico immobile di sua proprietà (Doc. 7); che la vendita era intervenuta nella piena consapevolezza della posizione creditoria della resistente e in un contesto di accertata morosità, peraltro a seguito dell'invito a concludere una negoziazione assistita e nell'attesa che detto procedimento si concludesse mediante sottoscrizione di apposito verbale.

Tanto premesso, la ricorrente così concludeva: *“in via principale: autorizzare il sequestro conservativo di tutto il patrimonio mobiliare e immobiliare della resistente società (P.IVA ), con sede legale in Roma, Largo Giovanni Chiarini 2a 2b in persona del l.r.p.t. , fino alla concorrenza di € 35.236,21 oltre interessi e spese, su tutte le somme giacenti su conti correnti bancari e postali intestati alla resistente, nonché su tutti i crediti dalla stessa vantati verso terzi, ed ulteriormente sui crediti e le liquidità tutte derivanti dall'atto di compravendita immobiliare del 20 febbraio 2026. Con vittoria di spese da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario”*.

La , costituitasi in giudizio, chiedeva respingersi il ricorso in quanto infondato in fatto e in diritto.

All'udienza del 20.04.2026 le parti si riportavano ai rispettivi scritti difensivi e il Tribunale riservava la decisione.

Tanto premesso, occorre preliminarmente osservare quanto segue.

Il procedimento ex art. 671 c.p.c. ha per oggetto beni mobili o immobili del debitore o somme o cose a lui dovute e tende ad assicurare la garanzia generica sui beni del debitore stesso contro il pericolo di sottrazione e alterazioni, costituendo, in un certo senso, un'anticipazione del pignoramento fondata sui seguenti presupposti: a)- la ragionevole apparenza del diritto (*fumus boni iuris*); b)- il pericolo o il fondato timore di perdere la garanzia del creditore (*periculum in mora*).

Quanto al requisito del *fumus boni iuris*, ossia alla presenza di una situazione che consenta di ritenere probabile la fondatezza della pretesa in contestazione, occorre ricordare che ai fini della concessione del sequestro conservativo non si richiede la dimostrazione della esistenza di un credito

certo, liquido ed esigibile, a cui si può pervenire solo all'esito dell'accertamento a cognizione piena, ma è sufficiente che ricorra, all'esito della delibazione sommaria, una ragione di credito connotata dal requisito della verosimiglianza e anche solo approssimativamente determinata, avuto riguardo alla *ratio* del provvedimento che consiste nella provvisoria assicurazione degli effetti della domanda mediante la conservazione della garanzia offerta dal patrimonio dell'obbligato in presenza di un fondato timore di menomazione della predetta garanzia.

Relativamente alla sussistenza del requisito, contemplato dall'art. 671 c.p.c. per la chiesta misura cautelare, del "*fondato timore di perdere la garanzia del credito*" (*periculum in mora*), detto requisito deve intendersi alla stregua di sussistenza di una situazione di pericolo reale ed obiettiva, in cui si concreti la possibilità che il patrimonio del debitore venga sottratto o diminuito, in modo tale da non soddisfare la funzione di garanzia assegnatagli dall'art. 2740 c.c..

Il presupposto in commento può essere desunto tanto da elementi obiettivi, concernenti la capacità patrimoniale del debitore in rapporto all'entità del credito, quanto da elementi soggettivi evincibili dal comportamento del debitore, tali da lasciare presumere che egli, al fine di sottrarsi all'adempimento, ponga in essere atti dispositivi - individuati dalla conforme giurisprudenza di legittimità, tra l'altro, nelle reiterate alienazioni, nel prosciugamento del conto bancario, nel pervicace ed immotivato rifiuto di presentare il conto della gestione (v. Cass. Civ. 6460/98, 3563/96, 902/90) - idonei a provocare l'eventuale depauperamento del suo patrimonio, sottraendolo all'esecuzione forzata (cfr. Cass., sez. I, 17-06-1998, n. 6042) senza, peraltro, che "*...ai fini della validità del provvedimento di convalida, le due categorie di presupposti debbano simultaneamente concorrere.*" (Cassazione civile sez. II, 26 febbraio 1998, n. 2139 in Giust. civ. Mass. 1998, 445 ).

Pertanto, chi chiede l'autorizzazione al sequestro è tenuto a fornire la piena prova della sussistenza della situazione sopra descritta, non potendo il timore del creditore dipendere da apprezzamenti meramente astratti e personali dello stesso.

Ciò posto e venendo ora all'esame della fattispecie oggetto del presente giudizio, si rileva che difetta la prova adeguata del *fumus*, attinente alla presumibile fondatezza della pretesa creditoria a cautela della quale viene richiesta l'adozione del provvedimento di sequestro.

Al riguardo, deve in prima battuta osservarsi che parte ricorrente ha allegato la violazione, da parte della resistente, degli obblighi dalla stessa assunti con la stipula del contratto di associazione in partecipazione del 27.06.2025, avente ad oggetto l'affare espressamente identificato nella *“compravendita del ramo d'azienda corrente in Roma, Via Gregorio VII n. 317 comprensivo dell'avviamento commerciale, costituito dai beni organizzati per l'esercizio dell'attività di bar con somministrazione al pubblico di cibi e bevande (scia cs/2014/10310)”*, facente capo alla società resistente che, in veste di associata, si obbligava a conferire *“...incarico esclusivo a società di Agenzia Immobiliare facente parte della rete d'impresa di \_\_\_\_\_ per procedere, al miglior prezzo realizzabile, dell'azienda sita in Roma, Via Gregorio VII n. 317 (scia CS/2014/10310). Il mandato alla vendita viene conferito alla società \_\_\_\_\_.”*, laddove la \_\_\_\_\_, in veste di associante, assumeva su di sé *“...l'onere di provvedere al pagamento diretto, in luogo dell'associato, di tutte le passività, utenze ed esposizioni debitorie note alla data della sottoscrizione del presente accordo, in scadenza relativi all'attività corrente in Roma, Via Gregorio VII n. 317 (scia CS/2014/10310) per il tempo utile e necessario al fine di addivenire alla vendita dell'azienda in favore di terzi da parte dell'associato”*.

A fronte di ciò parte resistente, pur negando di avere formalmente sottoscritto il contratto prodotto in all. 1 al fascicolo di parte ricorrente, non ha contestato che tra le parti fosse intervenuto un accordo verbale finalizzato alla cessione a terzi – con divisione al 50% degli utili, detratti i costi - dell'azienda avente ad oggetto la somministrazione di cibo e bevande esercitata dalla \_\_\_\_\_ nei locali dalla stessa condotti in locazione siti in Roma, via Gregorio VII n. 317, con impegno della titolare a conferire mandato a società di fiducia della \_\_\_\_\_ per il reperimento di acquirenti e obbligo assunto da quest'ultima di farsi carico di tutte le spese relative all'azienda sino alla

cessione della stessa (si vedano in particolare le pagg. 7-8, punto n. 2.5 della memoria difensiva, in cui vengono sintetizzati e fatti propri dalla difesa della resistente gli impegni reciprocamente assunti dalle parti).

Nella sostanza si configura, pertanto, un rapporto in tutto assimilabile alla associazione in partecipazione, ancorché con inversione dei ruoli (come del resto sostenuto dalla resistente a pag. 6 della memoria, punto 2.3), poiché in concreto è stata la [redacted] ad attribuire alla [redacted] una partecipazione agli utili dell'affare costituito dalla cessione dell'azienda di cui la prima era titolare, dietro il corrispettivo di un apporto rappresentato dall'assunzione, da parte della seconda, dell'obbligo di provvedere al pagamento di tutti i debiti dell'azienda fino al momento della cessione e di reperire acquirenti per il tramite di società di sua fiducia.

Quale che sia la veste formale da attribuire all'accordo pacificamente intervenuto tra le parti, nella presente sede occorre stabilire se sussista o meno il *fumus* della futura domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c., per inadempimento imputabile alla resistente, del contratto di che trattasi e di condanna di quest'ultima al risarcimento dei danni, preannunciata dalla [redacted] nelle conclusioni del ricorso.

In tale prospettiva, le allegazioni di parte ricorrente in ordine al "*grave e reiterato inadempimento contrattuale posto in essere dalla società resistente nell'ambito del rapporto di associazione in partecipazione*" risultano del tutto generiche e non consentono in alcun modo di comprendere quali violazioni degli accordi negoziali vengano imputate alla soc. [redacted], la quale (è bene ribadirlo, da titolare dell'azienda oggetto del contratto) risulta avere pacificamente onorato l'impegno di conferire mandato a società di fiducia della S.r.l. al fine di reperire acquirenti dell'azienda.

Nella sopra richiamata prospettiva, il solo riferimento specifico contenuto nel ricorso è, invero, quello relativo allo sfratto per morosità promosso dal proprietario dei locali in cui era esercitata l'azienda nei confronti della conduttrice e odierna resistente.

Tuttavia, come si è sottolineato in precedenza, con il contratto di associazione in partecipazione parte ricorrente aveva assunto l'obbligo di

provvedere al pagamento di tutte le “passività” facenti capo alla resistente “per il tempo utile e necessario al fine di addivenire alla vendita dell’azienda in favore di terzi da parte dell’associato”: gravava, quindi, sulla l’obbligo di pagare i canoni della locazione relativa all’immobile in cui veniva esercitata l’azienda, ivi compresi quelli, il cui mancato pagamento è stato posto alla base dello sfratto per morosità; morosità che non può, di conseguenza, configurare inadempimento imputabile alla

Anche l’affermazione della ricorrente, secondo cui la resistente avrebbe incamerato e fatto proprie le somme alla stessa consegnate per provvedere al pagamento dei canoni, è rimasta sostanzialmente indimostrata: sono stati, infatti, prodotti tre bonifici (v. all. 4 al fascicolo di parte ricorrente), dei quali uno solo recante per causale la dicitura “*canone affitto mese*” e, oltre tutto, di importo (€2.000,00) inidoneo a coprire anche una sola mensilità di canone (l’importo del canone mensile della locazione dei locali di via Gregorio VII era di €2.471,24), il tutto a fronte di una morosità complessiva posta alla base dello sfratto pari, al mese di ottobre 2025, a €14.827,44.

Si osservi, ancora, che stando al tenore dell’atto di intimazione (v. all. 8 al fascicolo di parte ricorrente) la conduttrice “...*non ha corrisposto il canone mensile pari ad € 2.471,24 relativo alla mensilità di febbraio 2025, nonché quelle comprese tra giugno 2025 e ottobre 2025...*”, ragion per cui quell’unico versamento di €2.000,00 effettuato nel settembre 2025 ben può essere stato utilizzato per saldare una delle mensilità pregresse (marzo, aprile e maggio 2025).

In ogni caso, anche volendo sommare l’importo dei tre bonifici effettuati tra luglio e settembre 2025, si ottiene un totale (€9.280,00) di gran lunga inferiore all’ammontare della morosità (nel frattempo aumentata a €17.298,68, considerando anche la mensilità di novembre 2025) e che sarebbe stato, come tale, insufficiente ad impedire lo sfratto, con conseguente inadempimento della stessa ricorrente all’obbligo di farsi carico di tutte le passività dell’azienda.

A tutto voler concedere, pertanto, nella specie si configurerebbero inadempimenti reciproci, la cui importanza ex art. 1455 c.c. ai fini della

imputabilità, all'una o all'altra delle parti, della eventuale pronuncia di risoluzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., richiede approfondimenti tipici del giudizio di merito e ciò ancor più in considerazione del fatto che nella presente sede non risulta in alcun modo documentata (v. *infra*) la circostanza – affermata dalla ricorrente e specificamente contestata dalla resistente – della affermata inagibilità dei locali nei quali veniva esercitata l'azienda (essa sì, da ritenersi senz'altro rilevante nell'ottica di cui sopra).

Quanto poi alla ulteriore documentazione versata nel succitato allegato, la stessa appare inconferente, trattandosi di pagamenti effettuati in favore di soggetti diversi dall'odierna resistente, di bollette e di scontrini che nulla hanno a che vedere con le doglianze mosse a carico della resistente, ma che al più danno evidenza di somme corrisposte in proprio dalla \_\_\_\_\_, in esecuzione degli obblighi dalla stessa assunti nei confronti della \_\_\_\_\_.

La produzione di cui all'all. 3 costituisce, infine, un mero elenco di asserite spese formato unilateralmente dalla parte ricorrente, come tale privo di qualsiasi efficacia probatoria.

Volendo fare un ulteriore sforzo interpretativo, come si accennava poc'anzi, financo le doglianze rinvenibili nella lettera del 09.11.2025 prodotta in all. 2 al fascicolo di parte ricorrente – alle quali, per vero, nel ricorso non compare alcun riferimento – in merito all'asserita inagibilità dei locali, che nella missiva vengono rappresentate quale causa esclusiva della intimata "*risoluzione*", sono rimaste sfornite di riscontro, a fronte delle specifiche contestazioni della resistente.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il ricorso dovrà essere necessariamente respinto, essendo risultato carente – sia pure nei limiti indefettibili della presente fase a cognizione necessariamente sommaria e salvo ed impregiudicato quanto potrà risultare all'esito dell'instaurando giudizio di merito – di prova adeguata del *fumus boni iuris*, circostanza che esime questo giudice dal vaglio dell'ulteriore requisito del *periculum*, dovendo come noto i due presupposti sussistere entrambi ai fini della concessione dell'invocata tutela cautelare.

Le spese del procedimento seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dell'assenza di istruttoria orale.

**P.Q.M.**

- respinge il ricorso;
- condanna la [redacted] a rifondere alla [redacted] le spese del procedimento, che liquida in complessivi €4.221,00 a titolo di compensi professionali, oltre alle spese forfettarie ex art. 2 D.M. n. 55/14 e oltre a IVA e CPA come per legge.

Roma, 01.05.2026

Il Giudice  
Gianluca Morabito