N. R.G. 1/2026

Tribunale Ordinario di Rimini

Sezione civile

Il Tribunale di Rimini, riunito in camera di consiglio, composto dai magistrati:

Dott.ssa Monica Galassi — Presidente

Dott.ssa Maria Carla Corvetta — Giudice est.

Dott. Filippo Meneghello — Giudice

nel procedimento **n. 1/2026 R.G.**, per omologazione di concordato semplificato proposto da

[redacted] **SRL (P.I.** [redacted] **)**

Capogruppo

[redacted]

Controllate

tutte con il patrocino dell'avv. Jan CZMIL;

ha emesso il seguente

DECRETO

Letto il ricorso per l'accesso al concordato semplificato di gruppo, con riserva di deposito della proposta e del piano ai sensi dell'art. 25-*sexies*, comma 1, ultimo periodo CCII, depositato dalle società ricorrenti in data **16.02.2026**;

visti la proposta e il piano di concordato semplificato *ex* art. 25-*sexies* CCII nonché la documentazione *ex* art. 39 CCII depositati dalle medesime società ricorrenti in data **27.03.2026**;

richiamato il proprio decreto emesso *ex* art 25-*sexies* comma 4 in data **9.04.2026**, con cui è stata ordinata la comunicazione ai creditori della proposta di concordato semplificato, del parere dell'Ausiliario nonché del parere e della relazione finale dell'Esperto e fissata l'udienza di omologa;

vista la modifica della proposta di concordato semplificato di gruppo e del relativo piano depositata dalle società ricorrenti in data **12.05.2026**;

richiamato il proprio decreto emesso *ex* art 25-*sexies* comma 4 in data **15.05.2026**, con cui - ritenuta pienamente ammissibile la suddetta modifica di proposta e piano - è stata nuovamente ordinata la comunicazione ai creditori della proposta come modificata nei termini indicati con l'istanza depositata in data 12.5.2026, corredata dal parere dell'ausiliario e dalla relazione finale e parere dell'esperto e fissata nuova udienza di omologa;

Rilevato che:

le società ricorrenti rivestono la qualità di imprenditore commerciale iscritto al Registro delle Imprese, trattandosi di imprese commerciali regolarmente iscritte al registro imprese:

quanto alla capogruppo, sin dal settembre 2020, con oggetto sociale relativo all'assunzione in partecipazioni in società e/o enti costituiti e costituenti;

quanto alle società controllate, tra novembre 2020 e novembre 2021, con oggetto sociale relativo allo svolgimento dell'attività di acquisto, vendita, costruzione, ristrutturazione di immobili;

sussiste lo stato di crisi irreversibile, come desumibile dalla documentazione contabile e come già accertato nell'ambito della composizione negoziata;

la proposta ed il piano di concordato semplificato sono stati depositati nel rispetto del termine di 60 giorni successivi alla comunicazione della relazione finale dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 17, co. 8, CCII;

le società ricorrenti avevano previamente avuto accesso alla composizione negoziata della crisi;

nella relazione finale, l'esperto dott. Marco Tognacci ha dato atto che le trattative si sono svolte secondo correttezza e buona fede, che non hanno avuto esito positivo e che non sono risultate praticabili le soluzioni di cui all'art. 23 co. 1 e 2 lett. b) CCII;

con decreto di questo Tribunale del 9.04.2026 (così come integrato con provvedimento del 15.05.2026 a seguito di modifica della proposta e del piano), ritenuta, in via preliminare, la ritualità della proposta:

è stata fissata l'udienza per la decisione sulla domanda di omologazione;

è stata disposta l'acquisizione del parere dell'esperto, ai sensi dell'art. 25-*sexies*, co. 3, CCII, con specifico riferimento ai presumibili risultati della liquidazione e alle garanzie offerte;

è stato nominato ausiliario, ai sensi dell'art. 68 c.p.c., il dott. Ugo Morganti (sostituito, a seguito di sua rinuncia all'incarico per incompatibilità, con il dott. Giuseppe Chiarelli giusta decreto di questo Tribunale del 13.04.2026);

è stato assegnato all'ausiliario termine per il deposito del parere sulla proposta di concordato semplificato;

è stata ordinata la comunicazione ai creditori della proposta, corredata dal parere dell'ausiliario, dalla relazione finale e dal parere dell'esperto;

l'esperto ha depositato il proprio parere in data 15.06.2026;

l'ausiliario ha depositato il proprio motivato parere in data 13.07.2026;

la proposta, unitamente alla relazione finale dell'esperto, al parere dell'esperto e al parere dell'ausiliario, è stata comunicata ai creditori nei termini e con le modalità disposte dal Tribunale (così come attestato dall'ausiliario nominato dott. Chiarelli con nota del 14.09.2026);

[redacted] hanno proposto opposizioni nel termine di cui all'art. 25-*sexies*, comma 4, CCII;

Ritenuto, pertanto, regolarmente instaurato il contraddittorio e ritualmente svolto il procedimento;

Rilevato che la proposta di concordato semplificato – come da ultimo modificata in data 12.05.2026 - ha natura integralmente liquidatoria e, in estrema sintesi, prevede il soddisfacimento integrale delle prededuzioni e dei crediti privilegiati (ivi compreso il pagamento integrale del debito verso l'erario ex art. 2752 e 2778 nn. 18 e 19 c.c.) e non integrale dei creditori chirografari, inseriti in unica classe (con percentuali di soddisfacimento che oscillano tra circa l'8,88% e il 45 % a seconda della proposta concordataria riferibile alle singole società), attraverso la liquidazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare del gruppo all'offerente Davis&Morgan SPA sulla base dei prezzi di cessione identificati nella proposta irrevocabile di acquisto (condizionata all'ottenimento del finanziamento bancario da parte di Solution Bank) del 19.12.2025 – poi modificata in data 29.04.2026 – per un prezzo complessivo fisso pari ad euro **12.400.000,00** (con previsione di meccanismi di *earn-out* condizionati che consentirebbero l'integrazione dei prezzi di cessione degli immobili per complessivi euro 1.600.000,00) a fronte di un passivo concordatario complessivo di oltre euro **42.000.000,00.**

Preme, in questa sede, evidenziare come detta debitoria origini dai finanziamenti di volta in volta erogati dalla società [redacted] SRL alle diverse società del Gruppo in relazione ai singoli progetti di sviluppo immobiliare; a sua volta [redacted] SRL ha raccolto le risorse finanziarie presso investitori/prestatori (oltre 6.000) attraverso la propria piattaforma telematica di *crowdfunding* per singolo progetto di sviluppo immobiliare.

In particolare, i flussi in entrata che si genereranno dalla liquidazione dell'attivo patrimoniale delle Società e dal recupero dei crediti saranno destinati al pagamento delle passività:

entro 30 giorni dall'atto di vendita del compendio immobiliare susseguente al provvedimento di omologa per il pagamento dei costi della Procedura;

entro 30 giorni dall'atto di vendita del compendio immobiliare susseguente al provvedimento di omologa per il pagamento dei creditori privilegiati;

entro 30 giorni dall'atto di vendita del compendio immobiliare susseguente al provvedimento di omologa per il pagamento dei creditori chirografari, sul presupposto che sia [redacted] srl il creditore finanziario beneficiario dei pagamenti oppure entro 120 giorni dall'atto di vendita predetto nell'ipotesi in cui il Tribunale dia seguito alla soluzione ipotizzata del pagamento diretto ai singoli investitori.

OSSERVA

A norma del comma 5 dell'art. 25-*sexies* CCII, il Tribunale, svolta l'eventuale istruttoria, omologa la proposta di concordato semplificato, quando, verificata la regolarità del contraddittorio e del procedimento, nonché il rispetto dell'ordine delle cause di prelazione e la fattibilità del piano di liquidazione, rileva che la proposta non arreca pregiudizio ai creditori rispetto all'alternativa della liquidazione fallimentare e comunque assicura un'utilità a ciascun creditore.

Orbene**, sotto il profilo della regolarità del contraddittorio e del procedimento**:

sussiste la competenza territoriale di questo Tribunale quale luogo in cui la holding ha il centro dei propri interessi principali; (art. 27 CCII);

il ricorso è stato proposto nel termine di cui all'art. 25-*sexies*, comma 1, CCII;

è stata regolarmente depositata la documentazione prevista dall'art. 39 CCII;

la proposta è stata correttamente comunicata ai creditori ai sensi dell'art. 25-*sexies*, comma 4, CCII;

risultano acquisite:

- ✓ la relazione finale dell'esperto, relativa allo svolgimento della composizione negoziata ex art. 25-*sexies*, comma 1, CCII;
- ✓ il parere dell'esperto, avente ad oggetto la valutazione della proposta concordataria ex art. 25-*sexies*, comma 3, CCII;

Ritenuto, altresì, che ai sensi dell'art. 25-*sexies*, comma 1, CCII, l'esperto ha attestato:

- ✓ lo svolgimento delle trattative secondo correttezza e buona fede e l'esito negativo delle stesse;
- ✓ le soluzioni di cui all'art. 23, commi 1 e 2, lett. b), CCII non sono risultate praticabili.

Ritenuto, **quanto al rispetto dell'ordine delle cause di prelazione** (su cui si sono espressi favorevolmente sia l'Esperto sia l'Ausiliario), che il requisito sia pienamente rispettato, considerato che la proposta, come visto, prevede il pagamento integrale dei debiti prededucibili e privilegiati e, in seconda battuta, quello parziale dei creditori chirografari secondo percentuali diverse per ogni singola società del Gruppo.

Ritenuto, quanto alla verifica della **fattibilità del piano di liquidazione**, che al Tribunale è richiesta una verifica non solo della c.d. "fattibilità giuridica" e della correttezza formale del piano e dell'intero procedimento nella sua fase giurisdizionale, ma anche un vaglio della fattibilità economica, intesa come ragionevole probabilità del piano stesso di raggiungere i risultati attesi; questo accertamento sulla fattibilità economica, comunque, non può ritenersi limitato (come invece accade nell'ambito del Concordato preventivo) alla valutazione, fatta in negativo, della mera "*non manifesta inattitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati*" ma - proprio in ragione della maggiore profondità e pregnanza dell'intervento del Tribunale - deve svolgersi in senso positivo, ponendo a carico della società ricorrente un onere probatorio assai più gravoso e rilevante sul punto; e questo, stante il chiaro dato normativo che assegna al Tribunale un vaglio puro e semplice della fattibilità del piano di liquidazione (art. 25 sexies co 5 CCII), senza distinzione tra fattibilità giuridica ed economica e senza la necessità di una specificazione normativa del controllo di fattibilità che, al contrario, si rinviene nella disciplina del concordato preventivo (art. 47 co 1, art. 112 co 1 CCII).

E una tale soluzione interpretativa risulta, inoltre, funzionale ad una *ratio* di tutela dei creditori, in quanto nel concordato semplificato gli stessi non possono

esprimersi con il voto sulla convenienza della proposta, mancando in assoluto una fase anche solo latamente negoziale, sicché spetta al Tribunale ricondurre a unità il coacervo di interessi giuridicamente rilevanti che gravitano sulla procedura.

Quanto invece, all'accertamento in ordine alla **assenza di un pregiudizio rispetto alla alternativa della liquidazione giudiziale,** la disciplina del concordato semplificato si allinea a quella del concordato preventivo, sicché il paradigma della maggior convenienza dell'alternativa liquidatoria viene soppiantata dal concetto di assenza di pregiudizio; non è necessario il positivo accertamento di un *quid pluris* nella procedura concordataria in rapporto alla liquidazione giudiziale, bensì l'accertamento (negativo) dell'assenza di pregiudizio.

Fatta questa premessa, ritiene il Tribunale che il requisito della fattibilità del piano sotteso alla proposta di distribuzione delle risorse finanziarie ai creditori secondo i gradi di prelazione sia pienamente sussistente, come riferito anche nella Relazione dell'Ausiliario dott. Chiarelli.

Come visto, la fattibilità del piano sotteso alla proposta di distribuzione delle risorse finanziarie ai creditori secondo i gradi di prelazione si basa, essenzialmente, sulla alienazione dell'intero compendio immobiliare del Gruppo all'offerente Davis&Morgan SPA per un prezzo minimo fisso di euro 12.400.000,00 (con meccanismi di *earn out* condizionati pari a un prezzo integrale differito complessivamente parti ad euro 1.600.000,00); la società offerente, costituita nel 2008, è un intermediario finanziario indipendente, iscritto all'albo unico degli intermediari finanziari ex art. 106 TUB, specializzato nell'acquisto e della gestione di crediti deteriorati.

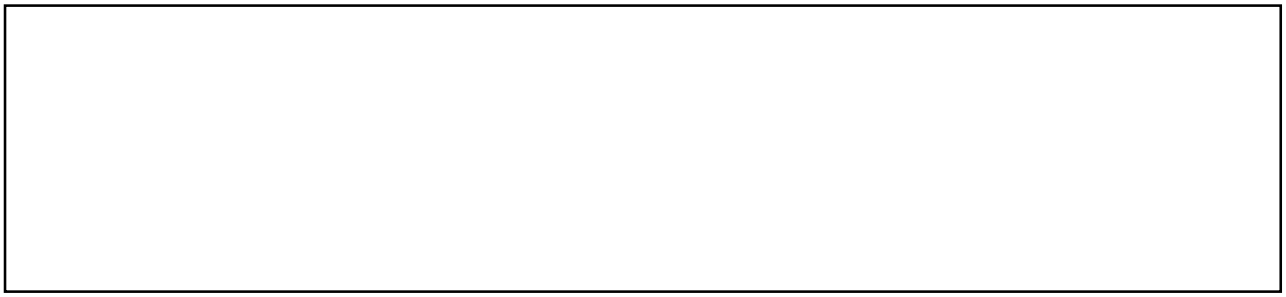
La suddetta provvista è integrata dal recupero dei crediti e dalle ulteriori attività previste nei singoli piani riferibili alle diverse società del Gruppo.

La finalizzazione dell'operazione resta, in ogni caso, subordinata alla definitività del decreto di omologa.

La suddetta proposta vincolata di acquisto era sottoposta alla condizione sospensiva dell'assunzione di una delibera positiva da parte dell'ente finanziatore (Solution Bank SPA); nell'ambito dell'istruttoria bancaria, Solution Bank ha commissionato perizie immobiliari affidate a Prelios SPA necessarie per

determinare il valore cauzionale degli immobili posti a garanzia del finanziamento, i cui risultati, da un lato, hanno fornito un riscontro esterno a quelli espressi, nell'agosto 2025, nella valutazione redatta da Revalo SPA su commissione delle società ricorrenti, dall'altro lato, hanno consentito alle medesime ricorrenti, in sede di modifica di proposta e piano, di aggiornare le valutazioni degli immobili espresse oltre un anno fa.

La condizione sospensiva cui era subordinata l'offerta in esame si è avverata con l'ottenimento, nel giugno 2026, della delibera favorevole del Consiglio di Amministrazione di Solution Bank S.p.A. "*alla strutturazione di un'operazione di finanziamento di massimo Euro 10.200.000,00 per la parte acquisition, da erogare tramite un veicolo di cartolarizzazione ai sensi dell'art. 7.2 della Legge 130/1999, a supporto dell'acquisizione del perimetro immobiliare di piena titolarità della*



Orbene, l'avveramento della condizione ex art. 1353 c.c. garantisce la principale condizione di fattibilità del piano, fondato – come visto – su un'operazione finanziaria strutturata, tra soggetti vigilati, con preventiva valutazione del merito creditizio bancario svolta dalla banca finanziatrice nei confronti dell'offerente Davis & Morgan SPA.

Quanto al requisito che la proposta non arrechi pregiudizio ai creditori rispetto alla alternativa liquidatoria, il Tribunale condivide quanto osservato sul punto dall'Ausiliario e dall'Esperto.

Ferma, infatti, la esperibilità anche in fase di esecuzione del concordato semplificato sia delle procedure competitive per la vendita dei beni aziendali volte a verificare l'assenza di soluzioni migliori sul mercato (art. 25-*septies* co. 2 CCII), sia delle azioni di responsabilità nei confronti degli organi di gestione della società del Gruppo (a norma dell'art 25-*septies* c 1 CCII che richiama anche l'art 115 CCII), l'apertura della liquidazione giudiziale comporterebbe, in ogni caso, la

liquidazione atomistica degli *assets* immobiliari delle singole società mediante vendite competitive e sulla base di apposite perizie per determinare "prezzo di vendita forzoso" (con il concreto rischio di un suo considerevole abbattimento per effetto dei plurimi ribassi a seguito di aste deserte ex art. 216 c. 2 CCII), con tempi di liquidazione dei beni immobili che si potrebbero dilatare considerando:

- ✓ i diversi luoghi in cui è ubicato il patrimonio immobiliare delle società (Milano, Monza, Riccione, Roma) e del tempo necessario alla redazione dell'inventario ex art. 195 CCII da parte del Curatore;
- ✓ lo stato di realizzazione in cui si trovano i vari progetti immobiliari (iniziative da intraprendere, opere in corso o da ultimare, unità immobiliari da vendere);
- ✓ le eventuali controversie insorgenti inerente ai contratti preliminari di compravendita stipulati dalle singole società e trascritti presso i pubblici registri.

In ogni caso, anche le tempistiche per il trasferimento dei beni in caso di aggiudicazione sarebbero assai più dilatate e, conseguentemente, quelle del pagamento a favore dei creditori, che si attesterebbero certamente su valori più bassi, tenuto conto dei maggiori costi che maturerebbero nell'ambito della procedura concorsuale di liquidazione giudiziale.

All'esito delle considerazioni sopra esposte, è possibile senz'altro affermare l'assenza di pregiudizio della presente proposta concordataria rispetto alla liquidazione giudiziale.

Quanto, poi, al requisito della **assicurazione di una utilità a ciascun creditore** si osserva che**,** in assenza di una percentuale minima di legge di soddisfazione dei creditori (non è richiamato, nel concordato semplificato, l'art 84 c 4 CCII), debba aversi riguardo, nella procedura in questione, a qualsiasi vantaggio (eventualmente anche non consistente nel pagamento di una somma di denaro) che i creditori possano trarre dal concordato, purché in misura non irrisoria e tale da far venir meno la causa concreta dello strumento alternativo alla liquidazione giudiziale.

Nel caso concreto, la proposta di concordato semplificato si ripropone di devolvere ai creditori chirografari le somme riportate nel prospetto che segue con conseguente soddisfacimento in percentuale dei rispettivi crediti nominali, differenziato a seconda dello scenario di cui A oppure B (realizzo dei meccanismi di *earn-out* e di integrazione dei prezzi di cessione):

SOCIETA'	soddisfacimento dei creditori chirografari nell'ipotesi A con rettifiche	Soddisfacimento dei creditori chirografari nell'ipotesi B di realizzo dei meccanismi di earn-out e di integrazione dei prezzi di cessione
	26,64%	//
	40,71%	//
	19,64%	26,86%
	29,52%	//
	43,80%	45,56%
	29,26%	34,38%
	14,64%	//
	8,88%	26,71%

Preso atto di queste – obiettivamente non irrisorie – percentuali di soddisfacimento dei creditori chirografari, è evidente l'ottenimento di utilità non meramente simboliche per i creditori, i quali avranno anche il vantaggio di un pagamento certo ed immediato, comunque più rapido, rispetto alla liquidazione giudiziale; va, poi, adeguatamente considerato il *favor* del legislatore per il debitore che abbia correttamente condotto la composizione negoziata e tenuto presente il valore premiale del concordato semplificato.

Alla luce delle circostanze esposte, come condivisibilmente affermato dal dott. Chiarelli nel proprio parere, "*si può affermare che il Proposta ed il Piano Concordatario hanno tutti gli elementi per determinare il raggiungimento del requisito dell'"utilità" del concordato rispetto a ciascun creditore, ma anche il realizzarsi, per utilizzare la terminologia già invalsa ante riforma, della "causa concreta" e di conseguenza la possibilità a conseguire la fattibilità economico-giuridica. Piano e proposta risulterebbero, per come formulati dalla Capogruppo*

Infine, l'Ausiliario ha riferito nella sua Relazione che non sono stati riscontrati atti in frode ai creditori.

Conclusivamente, i presupposti di legge sopra descritti (con particolare riferimento alla fattibilità e alla utilità del concordato proposto) non risultano inficiati dalle opposizioni proposte – riferibili, invero, a una platea di creditori che rappresentano una percentuale irrisoria (0,8167%) rispetto agli investitori - atteso che, da un lato, le censure relative al difetto di fattibilità concreta dell'operazione sottesa al piano concordatario sono smentite dall'intervenuto perfezionamento della linea di credito bancaria concessa da Solution Banck Spa all'offerente Davis &Morgan spa per l'acquisizione del patrimonio immobiliare del [redacted] e, dall'altro, lato, la convenienza dello strumento proposto rispetto alla liquidazione giudiziale è corroborata dai valori espressi da ben due perizie, di cui la più recente (commissionata dall'istituto finanziatore nell'ambito dell'istruttoria bancaria) offre un riscontro terzo ed esterno alle valutazioni contenute nelle perizie redatte da Revalo in fase di CNC su indicazione delle società del Gruppo, con ciò assicurando la veridicità e l'attendibilità della valorizzazione degli immobili di cui al piano di concordato.

Quanto, poi, alla pretesa "non terzietà" dell'offerente Davis&Morgan spa rispetto alle società del [redacted] si osserva come, in vero, gli opponenti si siano limitati ad allegare la sussistenza di rapporti di *partnership* commerciale tra la predetta società e Case Italia SRL (asseritamente amministrata dalla compagna del CEO del [redacted]), rapporti che hanno condotto al lancio della piattaforma di *credit intelligence* denominata AssetFinding.

Orbene, rilevato come la sussistenza di rapporti di continuità commerciale tra le due società non porta a concludere nel senso della assenza di alterità soggettiva tra detti soggetti giuridici, va evidenziato che, in ogni caso, l'art. 25-*septies*, comma 2, CCII non richiede che l'offerente sia indipendente dall'imprenditore ma contempla un'offerta di un "soggetto individuato" e demanda al Liquidatore la verifica dell'assenza di soluzioni migliori sul mercato e, quindi, della competitività

dell'operazione, il che è sufficiente per ritenere l'infondatezza anche di questo motivo di censura.

In definitiva, ritiene il Tribunale che, sussistendo tutte le condizioni di legge, il proposto concordato semplificato di gruppo vada omologato.

Sotto il profilo esecutivo, il concordato dovrà essere attuato nel rispetto delle regole di trasparenza, pubblicità e competitività proprie della disciplina concorsuale.

Si rende, quindi, necessaria la nomina del Liquidatore giudiziale: quest'ultimo, essendo presente una offerta di acquisto dei beni formulata da un soggetto individuato, provvederà ad effettuare adeguata pubblicità, per almeno 60 giorni, per verificare soluzioni migliori sul mercato ed effettuerà i **pagamenti diretti ai singoli creditori** concorsuali secondo quanto previsto nella proposta e nel piano, con prelievi effettuati dal medesimo liquidatore da un **conto corrente intestato alla Procedura** e previo espletamento della **procedure di "autenticazione"** dei creditori di cui a pag. 65 del ricorso introduttivo.

Si ritiene, anche in accoglimento dell'indicazione del debitore formulata all'udienza del 24 settembre u.s., di nominare liquidatore dott. Giuseppe Chiarelli, professionista che ha svolto la funzione di Ausiliario del Tribunale, il quale assicura adeguata professionalità e terzietà.

Per tutte le ragioni esposte, il **concordato semplificato di Gruppo in esame può essere omologato.**

Quanto alle spese, stante l'infondatezza delle argomentazioni svolte nelle opposizioni spiegate, esse seguono la soccombenza e sono liquidate ai sensi del DM 55/2014 come da dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (indeterminabile-complessità media) e dell'attività processuale effettivamente svolta (con esclusione, pertanto, della fase istruttoria) ed applicando il valore minimo per la fase decisionale.

P.Q.M.

Omologa il concordato semplificato proposto da

come riportato in motivazione.

Nomina Liquidatore il **Dott. Giuseppe Chiarelli,** il quale provvederà ai sensi dell'art 25-*septies*, 114 e 115 CCI.

Condanna ciascun opponente ( ) al pagamento, in favore delle ricorrenti, delle spese di lite che si liquidano in euro 5.333,00 a titolo di compenso professionale, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario spese generali, Iva e Cpa, come per legge.

Manda la cancelleria per gli adempimenti.

Così deciso in Rimini, camera di consiglio dell'8.10.2026

Il Giudice relatore

Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Il Presidente

Dott.ssa Monica Galassi