

**IL TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE XIV CIVILE**

in composizione collegiale e così composto:

riunito in camera di consiglio nelle persone di:

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Jachia Giorgio</b>    | <b>presidente</b>   |
| <b>Cardinali Stefano</b> | <b>giudice</b>      |
| <b>Claudio Tedeschi</b>  | <b>giudice rel.</b> |

-sentito il giudice relatore ed esaminati gli atti;  
rilevato:

-che con decreto del 12-14.06.2024, è stato assegnato, su sua richiesta, a 'Facile Ristrutturare s.p.a.'-in seguito anche '*proponente*'- termine di giorni sessanta per la presentazione di una proposta definitiva di concordato preventivo -che con decreto del 31.07.2024 è stato prorogato di ulteriori giorni quarantacinque- designando commissario giudiziale nella persona del dott. Igor Catania;

-che la proponente in data 16.09.2024 ha depositato la domanda di concordato con i relativi allegati e che è stata oggetto di successiva modifica con atti depositati il 3.11.2025;  
-che la proponente in data 2.12.2025 ha chiesto di '*essere autorizzata ai sensi dell'art. 46 CCII a sottoscrivere l'accordo di cessione relativo ai crediti ex art. 16 -annualità 2025- con GEO FM s.r.l.*' premettendo: che detta compagine societaria aveva chiesto, con istanza depositata l'1.12.2025 -e che si inseriva in proposta di più ampia portata trasmessa il 26.11.2025 avente ad oggetto '*offerta irrevocabile di acquisto dei crediti ex art. 16 (c.d. bonus ristrutturazione) per le annualità 2025 - 2026- 2027 - 2028*'- '*la cessione diretta della sola annualità 2025 in considerazione della sopravvenuta incompatibilità delle tempistiche della procedura competitiva con l'esigenza di cessione prima del perimento del bene il 31.12.2025*'; che nella relativa versione emendata il piano di concordato non ha preso in considerazione tale annualità di crediti e ciò in considerazione della scadenza del 31.12.2025 il cui decorso, in difetto di preventivo utilizzo, ne precluderebbe impiego lucrativo alcuno; che, pertanto, l'importo corrispettivo proposto -pari ad euro 1.354.139,00 ragguagliato al 74% del relativo valore nominale- avrebbe consentito l'acquisizione di un *surplus* da devolvere al ceto creditorio; che trattavasi, inoltre, di proposta di acquisto *pro soluto* che avrebbe evitato alcuna responsabilità a proprio carico '*in ordine alla futura utilizzabilità dei crediti*', la verifica della cui effettiva e concreta acquisibilità era stata convenzionalmente assunta a proprio carico dall'offerente; che l'asseveratore aveva riscontrato la solvibilità dell'offerente;

-l'ufficio commissariale nel parere depositato il 9.12.2025 ha rilevato '*nell'interesse dei creditori l'utilità della cessione dei crediti in esame*', alla luce della '*imminente scadenza fissata al 31/12/2025 per la loro fruizione*';

-che l'art. 94 comma 6 CCII prevede che, nella ricorrenza di situazione di urgenza, il tribunale, acquisito parere dell'organo commissariale, possa autorizzare gli atti dismissivi di beni rientranti nel patrimonio di società proponente concordato *'senza far luogo a pubblicità e alle procedure competitive'* nel caso in cui possa *'essere compromesso irreparabilmente l'interesse dei creditori al miglior soddisfacimento'*;

-che tale situazione può riscontrarsi nel caso di specie atteso che:

- la scadenza al 31.12.2025 –tale indicata dalla proponente e convalidata dall'ufficio commissariale- entro la quale deve intervenire la postulata cessione per il proficuo utilizzo lucrativo dei crediti ad essa interessati, tenuto anche conto, a tale fine, dell'ulteriore termine al 15.12.2025 indicato dall'offerente per l'accettazione della sua proposta -e che deve ritenersi realistico in considerazione degli ulteriori adempimenti necessari per il perfezionamento della cessione- dà evidenza alla ricorrenza di urgenza nel provvedere oltre che alla non percorribilità di procedura competitiva e di relativa pubblicità, stante la ristrettezza dei tempi;
- trattasi di atto dispositivo di indubbio interesse per il ceto creditorio poiché consentirebbe di acquisire all'attivo della procedura l'indicato importo corrispettivo – parametrato ad un valore percentuale del loro valore nominale che deve ritenersi adeguatamente congruo e ciò già alla stregua di una valutazione improntata all'*'id quod plerumque accidit'*- laddove, in alternativa, si prospetterebbe, con riferimento a tali beni, l'assenza di introito alcuno;

P.Q.M.

letto l'art. 94 CCII autorizza 'Facile Ristrutturare s.p.a.' ad accettare la *'proposta irrevocabile cessione crediti ex art. 16 – annualità 2025'* presentata da 'GEO FM s.r.l.', allegata all'istanza della proponente depositata il 2.12.2025;

-dispone a cura dell'ufficio commissariale la comunicazione ai creditori del presente provvedimento e a cura della proponente la sua pubblicazione sul sito internet della medesima proponente;

-manda alla cancelleria per i conseguenti adempimenti.

Roma 10 dicembre 2025

Il Presidente  
Dott. Giorgio Jachia