



Valutazione e Valorizzazione di Immobili Atipici nelle Procedure Concorsuali

Le Procedure Concorsuali: Strutturazione, Ruoli, Obiettivi

Autore: Dott. Guido Nardoni

Commercialista e Consulente Asso Aste Srl

Via A. Diaz, 7 - tel. 0586 828965 - mail: gnardoni@cornelionardoni.it

Webinar 25 novembre 2025 - Organizzato da Associazione PREGIA

Strutturazione delle Procedure Concorsuali

Il Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII) ha introdotto un sistema articolato e complesso di procedure, ciascuna con caratteristiche distintive e finalità specifiche. La comprensione della strutturazione delle procedure è fondamentale per i professionisti che operano nel settore, poiché determina l'approccio valutativo e le strategie di valorizzazione degli asset immobiliari.

Procedure di Liquidazione

Finalizzate alla dismissione ordinata del patrimonio dell'impresa insolvente attraverso meccanismi competitivi e trasparenti che massimizzano il valore realizzabile per i creditori.

Procedure di Risanamento Giudiziale

Strumenti che consentono all'impresa in crisi di ristrutturarsi sotto la supervisione dell'autorità giudiziaria, bilanciando continuità aziendale e tutela dei creditori.

Procedure di Risanamento Non Giudiziario

Soluzioni negoziali che permettono una gestione più flessibile della crisi, con minore coinvolgimento dell'autorità giudiziaria ma comunque soggette a vincoli normativi stringenti.

Procedure Ibride

Strumenti che si collocano nel confine tra ambito giudiziale e non, caratterizzati da elementi di entrambe le categorie e da una crescente flessibilità operativa.

L'impatto di questa articolata strutturazione sul tecnicismo valutativo è significativo e richiede un'attenta analisi caso per caso. Il perito immobiliare deve saper adattare metodologie e criteri valutativi alle specificità della procedura, considerando fattori quali i tempi di realizzo, le modalità di vendita, la possibilità di continuità aziendale e gli obiettivi dei diversi stakeholder coinvolti.

Il Quadro Normativo del CCII

Il Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza rappresenta una riforma organica e sistematica della disciplina concorsuale italiana. La sua strutturazione in Titoli offre una mappatura completa degli strumenti disponibili per affrontare le situazioni di crisi e insolvenza, ciascuno con presupposti applicativi e conseguenze giuridiche specifiche.

01

Titolo II - Composizione Negoziata

Articoli da 12 a 25 quinquies: disciplina la composizione negoziata della crisi, strumento preventivo che coinvolge un esperto indipendente per facilitare le trattative tra debitore e creditori. Include il concordato semplificato (art. 25 sexies - 25 septies) quale sbocco della composizione negoziata.

02

Titolo IV - Regolazione Giudiziale della Crisi

Articoli da 56 in poi: comprende il piano attestato di risanamento (art. 56), gli accordi di ristrutturazione, convenzione di moratoria e accordi su crediti tributari (art. 57-63), il piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione (art. 64 bis - 64 quater), le procedure di sovraindebitamento (art. 65-83) e il concordato preventivo (art. 84-120).

03

Titolo V - Liquidazione Giudiziale

Articoli da 121 a 253: disciplina la liquidazione giudiziale, il concordato nella liquidazione giudiziale (art. 240-253), la liquidazione controllata per il sovraindebitato (art. 268-282) e la liquidazione dell'incapiente (art. 283). Rappresenta la procedura liquidatoria per eccellenza.

04

Titolo VI - Gruppi di Imprese

Articoli da 284 a 292: introduce disposizioni specifiche per la gestione della crisi di gruppi di imprese, riconoscendo le peculiarità organizzative e finanziarie di queste strutture complesse e la necessità di soluzioni coordinate.

05

Titolo VII - Liquidazione Coatta Amministrativa

Articoli da 293 a 316: mantiene la disciplina della liquidazione coatta amministrativa per specifiche categorie di imprese sottoposte a vigilanza, garantendo continuità con il precedente impianto normativo per i settori regolamentati.

Nota importante: La corretta identificazione della procedura applicabile è il primo passo per determinare i criteri valutativi appropriati. Ogni procedura ha implicazioni specifiche sui tempi, sulle modalità di vendita e sul valore atteso degli immobili.

Le Procedure di Liquidazione: Criteri Valutativi e Implicazioni

Le procedure di liquidazione rappresentano il contesto più tradizionale per l'attività del perito immobiliare nelle procedure concorsuali. Tuttavia, il nuovo CCII introduce elementi di complessità che richiedono un approccio valutativo più sofisticato e articolato rispetto al passato.

Liquidazione Giudiziale

La liquidazione giudiziale costituisce la procedura liquidatoria principale, caratterizzata dalla dismissione del patrimonio del debitore sotto la direzione del curatore e la supervisione del giudice delegato. In questo contesto, la stima deve privilegiare criteri di mercato che riflettano realisticamente i valori realizzabili attraverso procedure competitive trasparenti.

Concordato Semplificato

Il concordato semplificato, quale esito della composizione negoziata, presenta particolarità rilevanti per il valutatore. Nonostante sia formalmente una procedura liquidatoria, la sua genesi in un contesto di tentativo di risanamento impone riflessioni critiche sui criteri di valutazione da adottare.

Stima in Logica di Risoluzione della Crisi

Il tema centrale riguarda l'adozione di criteri valutativi che non siano prettamente liquidatori ma tengano conto delle prospettive di risoluzione della crisi. Il valore degli immobili potrebbe beneficiare di un approccio che consideri scenari di vendita più favorevoli rispetto alla liquidazione forzata.

Revisione della Perizia in Caso di Esito Negativo

Quando la composizione negoziata si conclude negativamente, sfociando nel concordato semplificato, emerge la necessità di rivedere la perizia. Si passa da una logica di supporto al risanamento a una logica prevalentemente/strettamente liquidatoria, con conseguente possibile riduzione dei valori stimati.

Componente Liquidatoria Parziale

In alcuni accordi è prevista la liquidazione di beni non strumentali all'attività. In questi casi, il perito deve distinguere tra immobili da liquidare (valutati con criteri liquidatori) e immobili funzionali alla continuità (valutati considerando il loro contributo all'azienda).

Stima di Aziende e Correlazione con Criteri Aziendalistici

Particolare complessità emerge nella stima di aziende, dove la valutazione immobiliare si interseca con criteri aziendalistici. La stima basata sul rendimento può confliggere con la stima mista patrimoniale-reddituale dell'azienda nel suo complesso, richiedendo un coordinamento metodologico attento.

Concordato Liquidatorio

Il concordato preventivo liquidatorio presenta analoghe problematiche valutative, accentuate dalla necessità di garantire la convenienza del piano rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale. Il valore di liquidazione (VDL) diventa parametro cruciale di riferimento, ponendo sfide metodologiche significative al perito.

Le Procedure di Risanamento: Valutazione Dinamica e Continuità

Le procedure di risanamento introducono una dimensione valutativa radicalmente diversa rispetto alle procedure liquidatorie. Il principio della continuità aziendale modifica profondamente l'approccio del perito immobiliare, che deve confrontarsi con valutazioni dinamiche e proiezioni temporali complesse.

Procedure in Continuità Aziendale

Quando l'impresa prosegue la propria attività, gli immobili non possono essere valutati semplicemente come asset isolati da liquidare. È necessario considerare:

- **Il contributo funzionale** degli immobili all'attività d'impresa e alla generazione dei flussi di cassa future
- **La stima dinamica dei flussi** che l'immobile consente di generare nel tempo attraverso l'utilizzo produttivo
- **La valutazione statica a termine** che rappresenta il valore residuo dell'immobile al termine del piano di risanamento
- **Le sinergie operative** tra l'immobile e gli altri asset aziendali nella prospettiva di continuità

Questa duplice prospettiva - dinamica (flussi) e statica (valore finale) - costituisce una delle sfide metodologiche più complesse per il perito, richiedendo competenze che si estendono oltre la tradizionale valutazione immobiliare.



Stima di Supporto al Piano

Il perito produce una valutazione che deve essere coerente con le proiezioni economico-finanziarie del piano di risanamento

Valutazione dei Flussi

Stima del contributo degli immobili alla generazione di flussi di cassa operativi nel periodo di piano

Valore Residuo

Determinazione del valore degli immobili al termine del periodo di piano, considerando lo stato di manutenzione e l'evoluzione del mercato

Correlazione con Criteri Aziendalistici

Nelle procedure con stima di aziende, emerge con forza la necessità di coordinamento tra la valutazione immobiliare e quella aziendale complessiva. Il perito immobiliare deve dialogare con l'esperto aziendalista per garantire coerenza metodologica. La stima basata sul rendimento degli immobili deve essere compatibile con la stima mista patrimoniale-reddituale dell'azienda eventualmente adottata dagli organi della procedura. Questo coordinamento è essenziale per evitare contraddizioni che potrebbero compromettere l'omologazione del piano o generare contestazioni da parte dei creditori, al pari della valutazione in sede liquidatoria.

Ruoli e Funzioni nelle Procedure Concorsuali

Il sistema delle procedure concorsuali si articola attraverso una pluralità di figure professionali, ciascuna con funzioni, poteri e responsabilità specifiche. La corretta comprensione di questi ruoli è essenziale per il perito immobiliare, che deve saper identificare il proprio interlocutore e comprendere il contesto operativo in cui inserisce la propria attività.

OCC e Gestore della Crisi



L'Organismo di Composizione della Crisi (OCC) svolge un ruolo di facilitazione nelle composizioni negoziate, mentre il Gestore della Crisi supporta l'imprenditore nella gestione ordinaria durante la procedura. Queste figure operano prevalentemente nelle fasi pre-concorsuali.

Esperto Indipendente



Come definito dall'art. 2 CCII, l'esperto è il professionista nominato per facilitare le trattative nella composizione negoziata. Si distingue dagli esperti tecnici (come i periti immobiliari) incaricati per valutazioni specialistiche.

Curatore Fallimentare



Figura centrale della liquidazione giudiziale, il curatore amministra il patrimonio del debitore, compie gli atti di liquidazione e rappresenta la procedura. È l'interlocutore principale del perito immobiliare nelle procedure liquidatorie.

Commissario Giudiziale e Liquidatore



Il Commissario Giudiziale opera nelle procedure di concordato preventivo con funzioni di vigilanza e verifica. Il Liquidatore giudiziale assume il ruolo operativo nelle fasi esecutive del piano concordatario.

Ausiliario del Giudice



Figura nominata dal Giudice per compiti specifici che richiedono competenze tecniche particolari. Può essere incaricato di valutazioni, verifiche o altre attività specialistiche a supporto della decisione giudiziale e comunque nell'ambito del concordato semplificato.

L'Art. 129 CCII: Esercizio delle Attribuzioni del Curatore

L'articolo 129 del CCII rappresenta la "fonte dell'incarico" per i professionisti tecnici che operano nelle procedure concorsuali. Questa disposizione distingue chiaramente due tipologie di incarichi professionali:

Delegato del Curatore

Il delegato riceve specifiche attribuzioni dal curatore per compiti determinati. Il suo compenso viene liquidato direttamente dal giudice e si defalca da quello spettante al curatore. Questa figura assume responsabilità dirette nell'ambito delle funzioni delegate.

- Autonomia operativa nell'ambito dell'incarico
- Compenso liquidato dal giudice
- Riduzione correlata del compenso del curatore
- Responsabilità diretta per l'attività svolta

Coadiutore del Curatore

Il coadiutore è il tecnico o altra persona che "assiste e aiuta" il curatore senza assumere deleghe specifiche. Opera sotto la direzione del curatore, fornendo supporto tecnico specialistico. Il compenso riconosciuto può incidere sul compenso complessivo del curatore.

- Funzione di supporto e assistenza
- Opera sotto la direzione del curatore
- Compenso che può incidere sul curatore
- Responsabilità indiretta attraverso il curatore

Obiettivi della Valutazione nelle Procedure Concorsuali

L'attività del perito immobiliare nelle procedure concorsuali deve rispondere a obiettivi precisi e plurimi, che vanno oltre la semplice determinazione di un valore monetario. Il richiamo al contenuto normativo del CCII è necessario per definire con chiarezza l'obiettivo insito in tutte le vendite competitive e coattive.



Informazione Piena e Trasparente

Il lavoro del tecnico incaricato deve garantire un'informazione completa, accurata e accessibile a tutti gli stakeholder. La relazione di stima deve fornire dati oggettivi, metodologie trasparenti e conclusioni verificabili che consentano ai creditori, agli organi della procedura e al mercato di comprendere pienamente le caratteristiche e il valore degli immobili.



Massimizzazione della Partecipazione

La valutazione deve contribuire a consentire la massima partecipazione possibile alle procedure competitive di vendita. Una stima accurata e ben documentata, corredata da informazioni tecniche complete, facilita l'interesse degli investitori e riduce le asimmetrie informative che potrebbero scoraggiare potenziali acquirenti.



Efficienza Procedurale

Il perito deve contribuire all'efficienza procedurale oltre che alla trasparenza dell'intero iter. Tempi di valutazione ragionevoli, documentazione completa e chiara, coordinamento efficace con gli organi della procedura sono elementi essenziali per evitare ritardi e contenziosi che allungherebbero i tempi della procedura con conseguente erosione del valore degli asset.

Obiettivi dal Punto di Vista del Risultato Numerico

Con particolare riferimento al Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, la determinazione del valore assume una duplice valenza metodologica che richiede competenze specifiche e differenziate:

Valore di Mercato in Contesto Concorsuale

Determinare il valore di mercato più realistico possibile considerando le circostanze specifiche della vendita concorsuale. Questo valore deve tenere conto di:

- Le modalità competitive di vendita previste dalla procedura
- I tempi ragionevolmente necessari per la commercializzazione
- Le condizioni del mercato immobiliare al momento della stima
- Gli eventuali vincoli o limitazioni che gravano sull'immobile
- Il contesto economico generale e specifico del comparto
- La tipologia e l'attrattività dell'immobile per gli investitori

Il valore di mercato in contesto concorsuale non è un valore teorico o di pieno mercato, ma un valore che riflette realisticamente le condizioni effettive di vendita, pur escludendo scenari di svendita o realizzo affrettato.

Valore di Liquidazione (VDL)

Definire il Valore di Liquidazione nelle procedure di risanamento rappresenta uno degli aspetti più delicati e tecnici dell'attività peritale. Come definito dall'art. 87 comma 1 lett. c) CCII, il VDL corrisponde al valore realizzabile in sede di liquidazione giudiziale dalla liquidazione dei beni e dei diritti.

Questo valore deve includere:

- L'eventuale maggior valore economico realizzabile dalla cessione dell'azienda in esercizio
- Le ragionevoli prospettive di realizzo delle azioni esperibili (non necessariamente ad appannaggio del perito)
- La deduzione delle spese di procedura

Il VDL costituisce il parametro fondamentale per verificare la convenienza del concordato preventivo rispetto all'alternativa liquidatoria, ed è quindi cruciale per l'omologazione del piano.



Attenzione critica: La distinzione tra valore di mercato e valore di liquidazione non è sempre netta e richiede sensibilità professionale. In alcuni contesti, i due valori possono coincidere; in altri, il VDL può essere significativamente inferiore al valore di mercato a causa dei vincoli temporali e procedurali della liquidazione giudiziale.

Il Tecnico Incaricato: Operatività e Contenuti della Perizia



Ambito di Applicazione dei Contenuti Peritali

Il contenuto tecnico della perizia, a parere dello scrivente, si deve intendere necessario anche alle procedure non strettamente "giudiziarie". Anche in contesti come la composizione negoziata o il piano attestato di risanamento, dove l'intervento dell'autorità giudiziaria è limitato o assente, la valutazione immobiliare deve rispondere a standard di qualità, completezza e trasparenza analoghi a quelli richiesti nelle procedure giudiziali.

01

Coordinamento con gli Organi della Procedura

Il tecnico si coordina con gli organi di volta in volta nominati (curatore, commissario giudiziale, liquidatore, OCC) e con il soggetto specializzato eventualmente incaricato ai sensi degli articoli 71, 81, 84, 114 bis e 216 del CCII. Questo coordinamento è essenziale per garantire coerenza tra la valutazione tecnica e gli obiettivi complessivi della procedura.

02

Contributo al Programma di Liquidazione

Il perito determina il contenuto e contribuisce alla definizione del Programma di Liquidazione previsto dall'art. 216 CCII. La sua valutazione costituisce la base informativa per decidere le modalità di vendita, i prezzi base, i tempi di commercializzazione e le strategie di massimizzazione del realizzo.

03

Supporto al Piano di Risoluzione della Crisi

Nelle procedure di risanamento, il tecnico fornisce elementi valutativi essenziali per la formulazione del Piano di risoluzione della crisi. La sua stima del valore degli immobili e del Valore di Liquidazione costituisce parametro fondamentale per verificare la fattibilità e la convenienza del piano rispetto alle alternative liquidatorie.

Modalità Operative: Deposito Telematico

Il tecnico rientra nella figura delineata dall'art. 129 comma 2 del CCII e opera secondo modalità telematiche innovative. Come previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, il perito deposita direttamente la relazione di stima nel fascicolo telematico della procedura, seguendo uno schema strutturato che garantisce uniformità e completezza delle informazioni.

Requisiti della Relazione di Stima (Art. 216 CCII)

La relazione di stima redatta dagli esperti nominati dal Curatore ai sensi dell'art. 129 comma 2 deve rispondere a requisiti formali e sostanziali precisi:

- **Deposito telematico:** la relazione deve essere depositata con modalità telematiche nel fascicolo della procedura
- **Modelli informatici:** i modelli delle relazioni sono pubblicati sul Portale Vendite Pubbliche (PVP) e devono essere utilizzati per garantire uniformità
- **Contenuto informativo:** devono contenere tutte le informazioni previste dall'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c.
- **Completezza documentale:** planimetrie, documentazione catastale, certificazioni urbanistiche, stato dei gravami, analisi di mercato comparative
- **Eccezione per modico valore:** la relazione completa può essere omessa solo in caso di beni di modico valore, previa autorizzazione del giudice delegato

Il Fattore Tempo

Il coordinamento tra il tecnico e gli organi della procedura si rende necessario innanzitutto per il **fattore tempo**. Il CCII pone vincoli temporali stringenti per lo svolgimento delle operazioni di liquidazione. Il perito deve essere consapevole di questi vincoli e organizzare la propria attività in modo da rispettare le scadenze procedurali, evitando ritardi che potrebbero compromettere l'efficienza della procedura e causare deprezzamento degli asset.

Il Contenuto della Valutazione

Per quanto riguarda il **contenuto**, l'art. 214 CCII pone una scelta fondamentale: liquidazione di singoli beni o del complesso aziendale.

Questa decisione implica una diversa logica valutativa:

- La liquidazione atomistica dei singoli beni richiede valutazioni individuali che considerino il valore stand-alone di ciascun immobile
- La liquidazione del complesso aziendale richiede una valutazione che consideri le sinergie, i valori funzionali e il contributo degli immobili al valore complessivo dell'azienda

La valutazione è strumentale alla decisione sulla modalità di liquidazione più conveniente. Il perito deve fornire elementi comparativi che consentano agli organi della procedura di scegliere consapevolmente tra liquidazione atomistica e cessione unitaria. Inoltre, deve condurre un'analisi accurata dei gravami per eventuali comunicazioni ai creditori privilegiati e agli enti interessati, come previsto dall'art. 216 comma 2 CCII.

Compenso del Perito e Natura del Credito

La questione del compenso del perito immobiliare nelle procedure concorsuali assume rilevanza non solo economica, ma anche giuridica, con implicazioni significative sulla struttura dei crediti e sul diritto di voto nelle procedure di risanamento. Il tema, solo parzialmente disciplinato dal CCII, richiede approfondimenti interpretativi che hanno importanti conseguenze pratiche.

Liquidazione del Compenso

L'art. 216 CCII stabilisce che il compenso del perito è liquidato a norma dell'art. 161, terzo comma, delle disposizioni attuative del codice di procedura civile. Questo rinvio comporta l'applicazione dei criteri generali previsti per la liquidazione dei compensi agli ausiliari del giudice, con particolare riferimento ai parametri tabellari e alla valutazione della complessità dell'incarico.

Diritto di Voto e Determinazione del Peso

La qualificazione del credito del perito ha implicazioni dirette sul diritto di voto nelle procedure concordatarie. L'art. 6 comma 1 lett. b) e c) del CCII disciplina il diritto di voto e la determinazione del peso dei crediti prededucibili e dei professionisti. Questa tematica si intreccia con diverse disposizioni:

Formazione delle Classi

Art. 85 CCII: La natura del credito del perito influisce sulla formazione delle classi di creditori nel concordato preventivo. Se il credito è prededucibile, non partecipa alla votazione sulle classi ordinarie. Se è un credito anteriore, deve essere collocato nella classe appropriata.

Moratoria Oltre 6 Mesi

Art. 86 CCII: Quando il piano prevede moratorie superiori a sei mesi, il credito del perito professionale potrebbe essere escluso dalla moratoria se considerato prededucibile, con conseguente pagamento prioritario.

Voto dei Privilegiati

Art. 109 comma 3 CCII: Se il compenso del perito viene qualificato come credito privilegiato, si applicano le regole speciali per il voto dei creditori privilegiati con moratoria oltre 6 mesi, anche se solo sulla quota del 25%.

Potere di Approvazione

Art. 112 comma 2 lett. b) CCII: La maggioranza composta da crediti professionali ha un potere particolare nell'esito positivo della votazione. Se i periti e altri professionisti rappresentano una percentuale significativa dei crediti, il loro voto può essere determinante per l'approvazione del concordato.



Natura Prededucibile del Credito?

La questione cruciale riguarda la natura prededucibile del credito del perito. Nelle procedure di liquidazione giudiziale, i crediti per prestazioni professionali funzionali alla procedura sono prededucibili ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) CCII. Tuttavia, la questione diventa più complessa nelle procedure di risanamento.



Trattamento nelle Procedure di Risanamento

Come deve essere trattato il credito del perito nelle procedure di risanamento? La risposta non è univoca e dipende dal momento in cui sorge il credito e dalla funzione svolta. Se la perizia è funzionale alla predisposizione del piano di concordato, il credito potrebbe essere considerato anteriore e quindi soggetto al concordato stesso. Se invece la perizia è successiva all'omologazione, per attività di liquidazione previste dal piano, il credito è prededucibile.



Questione interpretativa aperta: La giurisprudenza non ha ancora consolidato un orientamento uniforme sulla natura del credito del perito nelle diverse procedure di risanamento. È consigliabile che il professionista formalizzi chiaramente, nell'accettazione dell'incarico, la natura del proprio credito e le condizioni di pagamento, concordandole preventivamente con l'organo della procedura che conferisce l'incarico.

Conseguenze Pratiche

Le implicazioni pratiche di questa incertezza normativa sono rilevanti. Il perito dovrebbe:

- Chiarire preventivamente con il curatore o il commissario giudiziale la natura del proprio credito
- Verificare se esistono fondi specifici per il pagamento dei professionisti prededucibili
- Valutare l'opportunità di richiedere acconti durante l'attività, soprattutto in procedure complesse di lunga durata
- Considerare il rischio di falcidia del proprio credito in caso di concordato con pagamento parziale dei creditori chirografari
- Documentare accuratamente tempi e modalità di svolgimento dell'incarico per giustificare la richiesta di prededucibilità

Il Valore di Liquidazione: Centralità e Applicazioni nel CCII

In ambito CCII è estremamente importante focalizzarsi sulla corretta determinazione del Valore di Liquidazione (VDL). Questo parametro valutativo assume una centralità assoluta nella disciplina del concordato preventivo e rappresenta uno dei concetti più delicati e tecnicamente complessi per il perito immobiliare.

Art. 84 comma 6 - Distribuzione del VDL nel Concordato in Continuità

L'articolo 84 comma 6 del CCII stabilisce che nel concordato preventivo in continuità aziendale, la distribuzione del Valore di Liquidazione deve avvenire nel rispetto delle graduazioni delle cause di prelazione. Questa disposizione tutela i creditori privilegiati garantendo che, anche in presenza di continuità aziendale, ricevano almeno quanto avrebbero ottenuto in una liquidazione giudiziale.

L'unica eccezione riguarda i crediti privilegiati di cui all'art. 2751 bis n. 1 c.c. (privilegi dei lavoratori) per il valore eccedente il VDL, che possono subire una falcidia maggiore.

Art. 87 comma 1 lett. c) - Definizione Normativa del VDL

L'art. 87 comma 1 lett. c) fornisce la definizione legale di Valore di Liquidazione: "il valore corrispondente al valore realizzabile, in sede di liquidazione giudiziale, dalla liquidazione dei beni e dei diritti, comprensivo dell'eventuale maggior valore economico realizzabile nella medesima sede dalla cessione dell'azienda in esercizio nonché dalle ragionevoli prospettive di realizzo delle azioni esperibili, al netto delle spese". Questa definizione richiede al perito di:

- Stimare il valore realizzabile in liquidazione giudiziale, non in condizioni di libero mercato
- Considerare l'eventuale maggior valore derivante dalla cessione dell'azienda in esercizio
- Valutare le prospettive di realizzo delle azioni revocatorie, restitutorie e risarcitorie
- Dedurre tutte le spese della procedura di liquidazione giudiziale

Art. 112 comma 2 lett. a) - Verifica del Giudice

L'art. 112 comma 2 lett. a) CCII attribuisce al giudice il compito di verificare il rispetto della distribuzione del VDL secondo l'ordine di graduazione delle prelazioni. Questa verifica costituisce un controllo di legittimità essenziale per l'omologazione del concordato.

Il giudice deve accertare che:

- I creditori privilegiati ricevano almeno il VDL dei beni su cui grava il privilegio
- La distribuzione rispetti rigorosamente l'ordine delle cause legittime di prelazione
- Non vi siano violazioni dei diritti dei creditori garantiti

La lettera b) dello stesso comma tratta invece il valore eccedente il VDL, che può essere distribuito con maggiore flessibilità, purché nel rispetto dell'ordine delle prelazioni associate alle diverse classi. Si richiamano le condizioni della lettera d.

Art. 112 comma 3 - VDL come Parametro per l'Opposizione

L'art. 112 comma 3 CCII stabilisce che il VDL diventa parametro fondamentale per la valutazione delle opposizioni del creditore dissenziente. Il giudice, nel decidere sull'opposizione, deve verificare se il trattamento riservato al creditore nel concordato sia almeno pari a quanto egli riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale.

Questa disposizione rende il VDL:

- Un parametro di convenienza oggettiva del concordato
- Uno strumento di tutela dei creditori dissenzienti
- Un elemento centrale del giudizio di omologazione
- Un vincolo invalicabile per la proposta concordataria

Il Valore di Liquidazione: Centralità e Applicazioni nel CCII

Metodologia di Determinazione del VDL

La corretta determinazione del Valore di Liquidazione richiede un approccio metodologico rigoroso e articolato. Il perito deve:



Identificare lo Scenario Liquidatorio

Definire le modalità concrete con cui gli immobili sarebbero venduti in una liquidazione giudiziale: tempi, modalità competitive, prezzi base, ribassi, possibilità di vendita senza incanto.



Analizzare il Mercato di Riferimento

Studiare il mercato degli immobili venduti in procedure concorsuali, che presenta caratteristiche specifiche e spesso valori inferiori al libero mercato per effetto dello stigma procedurale.




Considerare i Costi della Procedura

Quantificare e dedurre tutti i costi che la liquidazione giudiziale comporterebbe: compensi del curatore, spese di gestione, costi di vendita, imposte e tasse.



Valutare l'Azienda in Esercizio

Se applicabile, stimare il maggior valore derivante dalla cessione dell'azienda in esercizio rispetto alla liquidazione atomistica dei singoli beni.



Documentare le Assunzioni

Esplicitare chiaramente tutte le assunzioni, i parametri e le metodologie utilizzate, per consentire la verificabilità e contestabilità della stima da parte dei creditori e del giudice.



La centralità del VDL nel sistema del CCII impone al perito immobiliare una responsabilità professionale elevatissima. Un errore nella determinazione del VDL può compromettere l'omologazione del concordato, esporre il professionista a contestazioni e responsabilità, e ledere i diritti dei creditori. È quindi essenziale che il perito approcci questa valutazione con la massima diligenza, rigore metodologico e trasparenza, consultandosi costantemente con gli organi della procedura e con i professionisti coinvolti nella predisposizione del piano concordatario.