



***“LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI NELLE PROCEDURE
CONCORSUALI E NELLE PROCEDURE ESECUTIVE”
“ISTRUZIONI PER L'USO”***

GENOVA – 04 Maggio 2016

Sede: Centro di Formazione, Cultura e Attività Forensi – Via XII Ottobre, 3



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

LE RESPONSABILITÀ DEI COMMERCIALISTI NELLE PROCEDURE CONCORDATARIE RELATIVAMENTE AI VALORI ATTRIBUITI AGLI IMMOBILI

Centro di formazione, Cultura e Attività Forensi

Genova, 4 maggio 2016

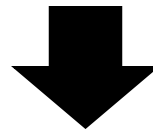
Marcello Pollio

*dottore commercialista – ragioniere commercialista
socio fondatore Pollio & Associati Genova Milano Torino
ODCEC Genova*

COMMERCIALISTA



PROFESSIONISTA INTELLETTUALE



PRESTAZIONE DI MEZZI NON DI RISULTATO

Con una diligenza professionale qualificata

COMMERCIALISTA



nelle Procedure Concorsuali

rispetto al problema delle valutazioni immobiliari

**Consulente
del debitore
nei piani di
CP**

Attestatore

**Curatore
fallimentare**

**CTP o
perito delle
procedure**

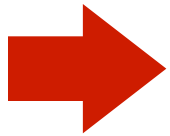
**Esperto in
valutazioni per
il debitore**

**Commissario
Giudiziale o
Liquidatore
Giudiziale**

**Perito
ex art.
124 If**



L' obbligazione del professionista attestatore è una OBBLIGAZIONE DI MEZZI



- ATTESTARE veridicità dati e fattibilità piano
- No successo way out crisi/insolvenza

**Cattivo esito Piano
no automatica responsabilità Attestatore**

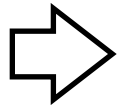
La responsabilità (civile) dell' attestatore emerge in presenza di:

1. Negligenza
(no diligenza)

2. Danno

La RESPONSABILITA' dell'attestatore

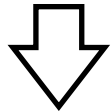
destinatari delle Attestazioni richieste dalla legge



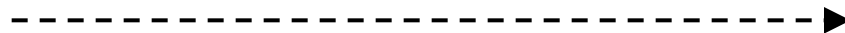
- Creditori
- Debitore
- Tribunale

Le (relative) responsabilità:

CIVILE



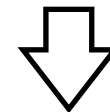
extracontrattuale
(soci, terzi e
creditori)
contrattuale verso
(società - debitore)



PENALE

(nuovo)
REATO ex art. 236 *bis*
L.F.

(PROFESSIONALE)

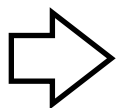


Diligenza in base a
natura dell'incarico
(2407 c.c.)
Attenuazione ex art.
2236 c.c.

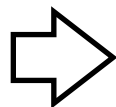
Art. 236 bis L.F. "Falso in attestazioni e relazioni"

Specifica fattispecie penale

«Il professionista che nelle relazioni o attestazioni (...) espone informazioni false ovvero **omette di riferire informazioni rilevanti**, è punito con la reclusione da 2 a 5 anni e con la multa da 50.000 a 100.000 €. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiunto profitto per sé o per gli altri, la pena è aumentata. Se dal fatto consegue un danno ai creditori la pena è aumentata fino alla metà»

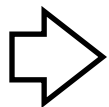


Esposizione false informazioni
(natura commissiva: discordanza tra realtà e sua rappresentazione)



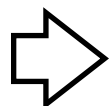
Omissione informazioni rilevanti
(natura omissiva: silenzio e reticenza antidoverosi)

Oggetto Attestazione (per ogni strumento anti crisi)



VERIDICITA' DATI AZIENDALI:
rispondenza al reale dei valori assunti
alla base del Piano e della Proposta

Ragionevolezza e tecnica
"revisionale"



FATTIBILITA' PIANO:
congruità e ragionevolezza azioni
proposte ed *assumptions* e "tenuta" del
Piano/Proposta

Sostenibilità previsioni

Principi di redazione

- **Principi di attestazione dei piani di risanamento**
- **Principi CNDCEC in tema di *Business Plan* (continuità)**
- **Linee - guida per il finanziamento delle imprese in crisi (II Ed. 2014)**
- **«Linee Guida al Piano Industriale» elaborate da Borsa Italiana (2003) (continuità)**
- **Assirevi - Documenti di ricerca n. 114 (continuità) e n. 167 (attestazioni Direzioni)**
- **Principio ISAE 3400 (continuità)**
- **Principi di revisione VIGENTI ("tecniche" di revisione)**

“Principi di attestazione dei Piani di Risanamento”
Norma n. 4: VERIFICA SULLA VERIDICITA' DEI DATI AZIENDALI

4. VERIFICA SULLA VERIDICITÀ DEI DATI AZIENDALI

- 4.1. Le **finalità** della verifica sulla veridicità dei dati
- 4.2. Il concetto di **veridicità**
- 4.3. **Il perimetro** delle verifica sulla veridicità
- 4.4. La **base informativa di partenza**
- 4.5. La **valutazione dei rischi** nella verifica sulla veridicità
- 4.6. L'**utilizzo del lavoro di terzi** nella verifica sulla veridicità
- 4.7. La **verifica dei criteri di valutazione delle poste contabili**
- 4.8. Neutralità dell'Attestatore rispetto alle vicende societarie
- 4.9. La **valutazione dell'attività pregressa** degli organi sociali



Principi: La relazione ex art. 161, co. 3, L.F.

Norma 8.2.6 (Contenuto della relazione di attestazione)

Il professionista deve compiutamente relazionare e documentare le verifiche strumentali al giudizio sulla **veridicità dei dati svolte sulle singole poste dell'attivo e del passivo.**

Nella relazione devono essere evidenziate:

- le **tecniche di revisione** utilizzate;
- le categorie di **asserzioni indagate** (esistenza, **completezza, diritti e obblighi**, manifestazione, **valutazione, misurazione**, presentazione e informativa);
- L'estensione dei campioni osservati;
- I risultati ottenuti

1. NOMINA DEL PROFESSIONISTA ATTESTATORE.....	3
1.1 PRESUPPOSTI PROFESSIONALI E DI INDIPENDENZA.....	4
2. MODALITA' E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
3. NATURA E PORTATA DELLA PRESENTE RELAZIONE	8
3.1 STANDARD E PRINCIPI APPLICATI	11
3.2 VERIDICITÀ DEI DATI AZIENDALI	12
3.3 FATTIBILITÀ DEL PIANO E DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA	14
3.4 VALUTAZIONE DELLA MIGLIORE SODDISFAZIONE DEI CREDITORI	15
4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	16
5. ANAMNESI DELL'IMPRESA E CAUSE DELLA CRISI.....	19
5.1 ATTIVITÀ SVOLTA E DIAGNOSTICO DELLA CRISI.....	20
5.2 LE "CAUSE" DELLA CRISI.....	30
5.3 GLI "ATTI PRODROMICI" ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO E DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO	31
5.4 ASSETTO SOCIETARIO, SISTEMA DI GOVERNANCE E DI CONTROLLO.....	33
5.5 MODELLO DI BUSINESS	34
5.6 CONTESTO COMPETITIVO, MERCATO DI RIFERIMENTO E PROSPETTIVE EVOLUTIVE.....	34
5.7 ASSETTO ORGANIZZATIVO ED AMMINISTRATIVO-CONTABILE.....	37
5.8 SINTESI CAUSE DELLA CRISI.....	38
6. LA GESTIONE DELL'IMPRESA NEL PERIODO "INTERINALE".....	39
7. IL PIANO E LA PROPOSTA CONCORDATARIA	40
7.1 LA "QUALIFICAZIONE" DEL CONCORDATO E LA PROSECUZIONE "TEMPORANEA" DELL'ATTIVITÀ.....	42
7.2 IL TRATTAMENTO DEI PRELATI E LA PERIZIA EX ART. 160, CO. 2 L.F.	43
8. LA VERIFICA DELLA VERIDICITÀ DEI DATI.....	46
8.1 LA VERIFICA DELL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA AMMINISTRATIVO-CONTABILE.....	47
8.2 "BASE DATI CONTABILE" OGGETTO DI ATTESTAZIONE DI VERIDICITÀ	47
8.3 LE VERIFICHE CONDOTTE IN VIA DIRETTA.....	50
8.3.1 Criteri utilizzati e attività poste in essere.....	51
8.3.2 Le verifiche eseguite con riferimento agli elementi dell'attivo.....	51
8.3.3 Le verifiche eseguite con riferimento agli elementi del passivo	52
8.4 CRITICITÀ RISCONTRATE	55
8.5 CONCLUSIONI.....	55
9. LA VERIFICA DELLA FATTIBILITÀ DEL PIANO.....	55
9.1 ANALISI DELLO STATO ANALITICO ESTIMATIVO DELLE ATTIVITÀ.....	56
9.2 SEGUE: ANALISI DEGLI "INTROITI FUTURI" DA CONCORDATO PREVENTIVO	63
9.2.1 Gli "introiti" da Affitto e Realizzo Rami d'Azienda	63
9.2.2 Gli "introiti" da Locazioni immobiliari.....	66
9.2.3 Gli introiti da realizzo Rimanenze: valutazione e fattibilità del piano industriale.....	67
9.2.3 Il Fabbisogno (e l'erogazione) di Nuova finanza	70
9.3 ANALISI DEL PASSIVO CONCORDATARIO.....	71
9.4 ANALISI DEGLI ONERI PREDEDUCIBILI	78
9.5 PROPOSTA DI SODDISFO E TEMPISTICHE DI REALIZZO.....	78
10. VALUTAZIONE DELLA MIGLIOR SODDISFAZIONE DEI CREDITORI.....	80
11. CRITICITÀ, RICHIAMI D'INFORMATIVA E RISERVE	82
12. CONCLUSIONI E GIUDIZI FINALI DI ATTESTAZIONE.....	83
ALLEGATI	85

**Esempio di
relazione ex art.
161, co. 3, L.F.**



Cass. 31 gennaio 2014, n. 2130

“i dati aziendali non sono quelli risultanti dalle scritture contabili ...I dati aziendali si devono individuare in quelli risultant dai documenti che devono essere prodotti unitamente al ricorso...”

Trib. Roma, decr. 4 novembre 2011

“il professionista deve necessariamente relazionare sui riscontri effettuati per le singole poste e offrire un’adeguata motivazione sulla conferma (o meno) dei valori nominati espressi dalla società nella sua documentazione contabile: ciò **per consentire al giudicante** – ed ancor prima ai creditori estranei (anche a tal fine convocati) – **un’autonoma verifica sull’adeguatezza e sulla coerenza logica dell’iter argomentativo posto in essere”**

Grazie per l'attenzione

Dott. Marcello Pollio

m.pollio@pollioeassociati.it

Genova

Via XII ottobre 28 R
(Torre S. Camillo)

t +39 010 589081

f +39 010 589306

