



***“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 CONCORDSUALI RELATIVAMENTE AI VALORI ATTRIBUITI AGLI IMMOBILI

***Centro di formazione, Cultura e Attività Forensi***

Genova, 4 maggio 2016

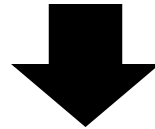
**Marcello Pollio**

*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**

**Esperto in  
valutazioni per  
il debitore**

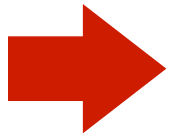
**Curatore  
fallimentare**

**Commissario  
Giudiziale o  
Liquidatore  
Giudiziale**

**Perito  
ex art.  
124 lf**

**CTP o  
perito delle  
procedure**

# 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**

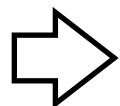
La responsabilità (civile) dell' attestatore emerge in presenza di:

**1. Negligenza**  
(no diligenza)

**2. Danno**

# La RESPONSABILITA' dell'attestatore

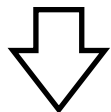
## destinatari delle Attestazioni richieste dalla legge



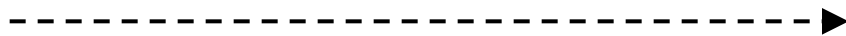
- Creditori
- Debitore
- Tribunale

## Le (relative) responsabilità:

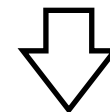
**CIVILE**



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



**(PROFESSIONALE)**



**PENALE**

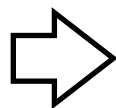
(nuovo)  
REATO ex art. 236 *bis*  
L.F.

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

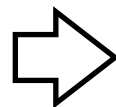
## Art. 236 bis L.F. "Falso in attestazioni e relazioni"

### 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)



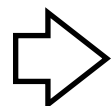
**Omissione informazioni rilevanti**  
(natura omissiva: silenzio e reticenza antidoverosi)

# 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



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



<b>1. NOMINA DEL PROFESSIONISTA ATTESTATORE.....</b>	<b>3</b>
1.1 PRESUPPOSTI PROFESSIONALI E DI INDIPENDENZA.....	4
<b>2. MODALITA' E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. NATURA E PORTATA DELLA PRESENTE RELAZIONE .....</b>	<b>8</b>
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
<b>4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA .....</b>	<b>16</b>
<b>5. ANAMNESI DELL'IMPRESA E CAUSE DELLA CRISI.....</b>	<b>19</b>
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
<b>6. LA GESTIONE DELL'IMPRESA NEL PERIODO "INTERINALE" .....</b>	<b>39</b>
<b>7. IL PIANO E LA PROPOSTA CONCORDATARIA .....</b>	<b>40</b>
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
<b>8. LA VERIFICA DELLA VERIDICITÀ DEI DATI.....</b>	<b>46</b>
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
<b>9. LA VERIFICA DELLA FATTIBILITÀ DEL PIANO.....</b>	<b>55</b>
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 SODDISF. E TEMPISTICHE DI REALIZZO.....	78
<b>10. VALUTAZIONE DELLA MIGLIOR SODDISFAZIONE DEI CREDITORI.....</b>	<b>80</b>
<b>11. CRITICITÀ, RICHIAMI D'INFORMATIVA E RISERVE .....</b>	<b>82</b>
<b>12. CONCLUSIONI E GIUDIZI FINALI DI ATTESTAZIONE.....</b>	<b>83</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>85</b>

### **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



**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI DI GENOVA**