



LA GESTIONE DELLE PROCEDURE CONCORSUALI: ASPETTI GIURIDICI ED AZIENDALISTICI

Facoltà di Economia
Piazza Scaravilli n. 2
Bologna



LE FRODI AZIENDALI NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE CONCORDATARIE

Dott. Stefano d'Orsi
Dottore Commercialista in Bologna

TIPOLOGIE DI FRODE NELL'ESPERIENZA INVESTIGATIVA

- Tre fattispecie diffuse verso le quali porre particolare attenzione sotto il profilo investigativo:
 1. Bancarotta - Truffa (o “fallimento truffaldino” o “programmato”)
 2. “Crack” finanziario doloso
 3. Distrazione occasionata dalla crisi aziendale

1) BANCAROTTA - TRUFFA (O “FALLIMENTO TRUFFALDINO” O PROGRAMMATO)

CARATTERISTICHE

- Imprese che sono costituite al solo scopo di **acquistare merci a credito per poi rivenderle** nel mercato clandestino senza alcuna intenzione di onorare i propri debiti verso i fornitori.
- Frequente utilizzo di:
 - **strumenti di pagamento**, quali assegni e cambiali, **falsi**,
 - **maestranze sottopagate e occasionali**
- Spesso: **inesistenza della contabilità aziendale** e dei documenti di supporto.
- **Alternative societarie:**
 - costituzione di una nuova società “sconosciuta” sul mercato
 - acquisizione di imprese esistenti e commerciale affidabili che sono poi “dirottate” verso lo schema della bancarotta-truffa
 - costituzione di imprese con denominazioni ingannevoli che inducono in confusione i fornitori

PROFILI INVESTIGATIVI

- **L’attività investigativa tipica di una “ordinaria indagine di polizia per reati di truffa”** [...] sarà necessaria l’individuazione degli autori del reato, degli amministratori effettivi dell’impresa, che non di rado sono persone irreperibili e dotate di nomi e documenti falsi
- **L’attività di indagine dovrà pertanto focalizzarsi, stante l’esistenza o inaffidabilità dei dati contabili, su:**
 - **Analisi delle istanze creditorie del fallimento**, allo scopo di individuare i fornitori delle merci rivendute nel mercato clandestino
 - **Audizione delle persone informate sui fatti**, anche mediante delega della Polizia Giudiziaria;
 - **Raccolta dei documenti presso i creditori**, allo scopo di ricostruire i termini dei rapporti commerciali con la società fallita.

2) “CRACK “ FINANZIARIO DOLOSO

CARATTERISTICHE

- Società finanziarie che utilizzano lo **schema Ponzi**.
- Occorre distinguere due casi:
 - i **presunti redditizi investimenti**, promessi ai clienti, non esistono neppure
 - gli amministratori della società fallita “ siano apparentemente in grado di dimostrare che gli investimenti prospettati ai risparmiatori sono stati effettivamente posti in essere, ma anche che il **rendimento immaginato non vi è stato**”.
- La **contabilità e la documentazione di supporto** costituiscono spesso la principale fonte di informazioni per accertare la natura delle operazioni finanziarie ed immobiliari poste in essere.

PROFILI INVESTIGATIVI

- Necessità di accettare tramite quali **canali finanziari** il denaro sia stato in tutto o in parte sottratto ai risparmiatori, realizzando una sostanziale distrazione
- Appaiono essenziali:
 - il **tempestivo sequestro di tutta la documentazione cartacea ed elettronica**, quali computer, telefoni mobili ecc.;
 - l’acquisizione presso istituti bancari della documentazione attinente i flussi finanziari;
 - l’acquisizione di documentazione presso quegli organi pubblici e privati preposti a compiti di vigilanza;
 - Consulenze Tecniche per la ricostruzione finanziaria e l’acquisizione ed analisi di dati elettronici, estesa a temi di valutazione economico-finanziario in presenza di operazioni finanziarie ed immobiliari inusuali.

3) DISTRAZIONE OCCASIONATA DALLA CRISI AZIENDALE

CARATTERISTICHE

- L'impossibilità per una società di uscire da una crisi economico-finanziaria, avviandosi così verso il fallimento, può costituire occasione per la proprietà di porre in essere azioni strumentali a **“salvare il salvabile”**
- Spesso i soci/manager, **nell'ottica di una continuazione dell'attività**, dirottano le relazioni commerciali e produttive verso un nuovo soggetto societario, a volte di nuova costituzione.
- Tipico **contesto di “panico” e urgenza**: sia le operazioni distrattive sia le “nuove” attività imprenditoriali in capo ad un altro soggetto, comportano che, da un certo punto in poi, la documentazione e la contabilità aziendale, prima ordinate, risultino carenti (assenti, confuse o artefatte), anche al fine di rendere difficoltose le attività del Curatore e del P.M.

PROFILI INVESTIGATIVI

- L'intervento del **Curatore** è centrale nella ricostruzione delle fattispecie penalmente rilevanti.
- **Consulenze Tecniche** necessarie in presenza di documentazione elettronica rilevante (quali ad esempio file cancellati e email “sospette”) o qualora siano state poste in essere numerose e complesse operazioni distrattive.
- Necessità di un **tempestivo e stretto coordinamento tra Curatore, il P.M. e gli organi di P.G.** quando si ritenga “probabile”, dopo le prime analisi delle carte e interviste al personale aziendale, che siano state poste in essere numerose e complesse operazioni di distrazione
- Assume un ruolo centrale la **tempestiva audizione**, mediante “interviste” o interrogatori, **di tutte le persone informate sulle vicende della società**

TECNICHE DI ACCERTAMENTO DEI FATTI DI BANCAROTTA PATRIMONIALE PER DISTRAZIONE

- Possono distinguersi **due situazioni tra loro diverse:**
- A) Prova certa della sottrazione di un bene
- B) Mancanza della prova diretta della sottrazione, ma esistenza certa di un «ammanco» , ovvero di un ingiustificato «disavanzo» e quindi si deve pervenire all'accertamento della sottrazione in via indiretta (*caso più frequente*)

CASI RICORRENTI DI DISTRAZIONE OCCASIONATA DALLA CRISI AZIENDALE

- SVIAMENTO CLIENTELA E CONTRATTI, STORNO
DIPENDENTI E CONCORRENZA SLEALE
- CESSIONE DI AZIENDA (O RAMO)
- CONFERIMENTO DI AZIENDA (O RAMO)
- SCISSIONE
- FUSIONE
- RAPPORTI DI GRUPPO

IL MOMENTO DI REALIZZAZIONE DEI FATTI DI DISTRAZIONE E LA COSIDDETTA «ZONA DI RISCHIO»

- I fatti di bancarotta fraudolenta patrimoniale sono perseguibili in qualsiasi momento commessi, a prescindere da ogni collegamento eziologico con il fallimento, e quindi la cosiddetta «**ZONA DI RISCHIO**» può astrattamente estendersi a ritroso nel tempo senza alcun limite ed il **punto di equilibrio** è individuabile nella messa in pericolo del bene giuridico rappresentato dal patrimonio dell'impresa a garanzia dei creditori
- *(Corte d'Appello di Bologna sentenza n. 1426/2007)*
- Per temperare la regola della «**Zona di Rischio**» **illimitata**, la Suprema Corte ha chiarito che ai fini della fattispecie di bancarotta fraudolenta per distrazione rileva il nesso di causalità tra la condotta e il successivo fallimento
- *(Corte di Cassazione n. 47502 del 6.12.2012)*

SVIAMENTO DELLA CLIENTELA – CONCORRENZA SLEALE – STORNO DIPENDENTI

- Lo sviamento di clientela, di contratti nonché lo storno di dipendenti integrano il delitto di bancarotta fraudolenta per distrazione (art. 216 e 223 L.F.) anche in assenza di conflitto di interessi e del correlato conseguimento di ingiusto profitto, purché sussista correlazione con il dissesto.
 - *(Corte di Cassazione n. 43001 del 7.11.2012)*
- L'orientamento precedente della Suprema Corte considerava punibile la distrazione commessa, senza conflitto di interessi, anche in mancanza di un rapporto di causalità con il dissesto.
 - *(Corte di Cassazione n. 6140 del 16.1.2007 e n. 13110 del 5.3.2008)*

SVIAMENTO DELLA CLIENTELA – CONCORRENZA SLEALE – STORNO DIPENDENTI

- La punibilità per bancarotta fraudolenta per distrazione sussiste anche in assenza di dolo specifico (comportamento degli amministratori che hanno tollerato il compiersi degli atti)
- Sussiste **rapporto di specialità reciproca** tra il reato di bancarotta fraudolenta per distrazione (art. 216 e 223, comma primo, L.F.) ed il reato di infedeltà patrimoniale (art. 223, secondo comma, L.F., in relazione all'art. 2634 c.c.)
- POSSONO CONCORRERE O MENO per effetto della diversità degli interessi tutelati:
 - - bancarotta fraudolenta → creditori sociali
 - - infedeltà patrimoniale → patrimonio sociale

SVIAMENTO DELLA CLIENTELA – CONCORRENZA SLEALE – STORNO DIPENDENTI

■ Casistica:

- Costituzione new.co e trasferimento dei contratti (fornitura) già di pertinenza della old.co.
- Licenziamento dipendenti ed assunzione in capo alla new.co.
- Cessione domain name che dissimula cessione di ramo di azienda di commercio elettronico
- Sottoscrizione di contratti di agenzia o di franchising da parte della new.co. che vengono frapposti alla old.co.
- Licenziamento o dimissionamento dipendenti che, a seguito della costituzione di new.co., si «tira dietro» alcun asset anche intangibili.

CESSIONE DI AZIENDA (O RAMO) E DI ASSET

- La cessione di beni dell'impresa prossima al *default* non integra una condotta distrattiva potenzialmente idonea ad assumere rilevanza penale quando con la cessione viene realizzata una finalità aziendale (raccolta di liquidità in ragione di pendenze debitorie) e viene conservato, con l'acquisizione del prezzo offerto dal cessionario, l'ammontare quantitativo del patrimonio sociale.
- Non sempre è sufficiente invocare la congruità del prezzo di cessione, affinché l'operazione vada esente da censure in sede penalistica. Il «criterio discretivo sulla legittimità della manovra» risiede nell'interesse dell'impresa all'esitazione della porzione di ricchezza in vista, comunque, dell'integrità del patrimonio nel suo complesso.

CESSIONE DI AZIENDA (O RAMO) E DI ASSET

- Interesse che non sussiste qualora, pur a fronte della congruità del prezzo, l'opzione gestoria si traduce in una sostanziale «decapitazione» della società sottoposta, per effetto della cessione, nell'impossibilità di perseguire l'oggetto sociale.
- *(Cassazione n. 10778 del 19 marzo 2012)*
- *anche*
- *(Cassazione n. 6491 del 17 febbraio 2012)*

CESSIONE DI AZIENDA (O RAMO) E DI ASSET

- Casistica:

- La new.co s.r.l. «nata morta» per scongiurare il fallimento dell'impresa individuale o della s.n.c. in dissesto.
- Erogazione di finanziamenti dalla new.co alla old.co per fronteggiare alla debitorie eccedenti il prezzo di cessione.
- Configurazione del reato: distacco del bene (finanziamenti inesigibili) dal patrimonio dell'impresa (sottrazione), anche se il reato viene ad esistenza giuridica con la dichiarazione di fallimento.

CONFERIMENTO DI AZIENDA (O RAMO)

- Nell'operazione di conferimento di beni ex 2342 e ss. c.c. si configura la fattispecie di bancarotta fraudolenta impropria per distrazione (art. 216 e 223 L.F.) allorquando si realizzano i seguenti presupposti:
 - a) l'asset trasferito alla conferitaria a seguito della sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale mediante conferimento di beni è volutamente sottostimato rispetto al suo valore economico effettivo;
 - b) sussiste il nesso di causalità tra l'operazione straordinaria ed il successivo fallimento della conferente

CONFERIMENTO DI AZIENDA (O RAMO)

- La fattispecie delittuosa si realizza in quanto il **distacco del bene** senza adeguata contropartita (valore delle quote di partecipazione ricevute) **lede l'integrità del patrimonio a garanzia dei creditori sociali.**

(Cassazione, V Sezione Penale, n. 225 del 20 novembre 1995)

SCISSIONE

- Nell'operazione di scissione societaria ex 2506 e ss. c.c. si configura la fattispecie di bancarotta fraudolenta impropria per distrazione (art. 216 e 223 L.F.) allorquando si realizzano i seguenti due presupposti:
 - a) gli asset trasferiti alla new.co. a seguito della scissione erano già presenti nel patrimonio della scissa;
 - b) sussiste il nesso di causalità tra l'operazione straordinaria ed il successivo fallimento

(Cassazione, V Sezione Penale, n. 45031 del 22 dicembre 2010)

SCISSIONE

- Il doppio binario



- **Disciplina civilistica**: con il meccanismo pubblicistico delineato dal legislatore con gli artt. 2503, 2504 quater e 2506 c.c., non viene precluso l'esperimento dei mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale, anzi è rafforzata prevedendo l'opposizione dei creditori quale ulteriore strumento di tutela preventiva.
- I creditori sociali hanno **60 giorni** dall'iscrizione dell'ultima delibera al Registro delle Imprese per proporre opposizione alla scissione (2506 ter e 2503 c.c.).

SCISSIONE

- Esperibilità dell'azione revocatoria ex art. 66 L.F. e art. 2901 c.c.:
- La presenza di illeciti informativi nel procedimento di scissione che possano impedire, di fatto, al creditore (nel breve termine di 60 giorni) di orientarsi in modo consapevole e ponderato sull'opportunità di esercitare l'opposizione.
- *(Tribunale di Livorno 2 settembre 2003)*
- *(Tribunale di Palermo 26 gennaio 2004)*
- *(Tribunale di Catania 9 gennaio 2012)*
- *(Tribunale di Verona 20 novembre 2011 su www-ilcaso.it)*
- *(Tribunale di Palermo 25 maggio 2012)*

SCISSIONE

9. MOTIVAZIONI DELLA SCISSIONE, RAGIONI ECONOMICHE E OBIETTIVI GESTIONALI

L'operazione straordinaria consiste nella scissione parziale e proporzionale di società commerciale con "*spin off*" immobiliare e soddisfa interessi della società, in quanto persegue l'intento di favorire l'incremento dell'interesse di terzi nuovi Soci all'ingresso nella società scissa, mediante la presente riorganizzazione aziendale, con conseguenti opportunità di sviluppo attraverso l'ingresso di nuovi soci e capitali e la conseguente generazione di due società entrambe operative, aventi differente oggetto sociale, ovvero invariato per quanto riguarda la società scissa e di gestione immobiliare per la società costituenda, ma comunque esercitanti una reale attività imprenditoriale.

Gli interessi dei Soci non vengono affatto intaccati, in quanto si tratta di scissione parziale e proporzionale; ciò significa che ai Soci della società scissa verrebbero assegnate quote della costituenda società in misura proporzionale a quelle detenute nella S.r.l. scissa.

L'operazione non sottrae beni dal regime del reddito d'impresa in quanto gli immobili in proprietà sono stati rivalutati dalla società scissa al fine di adeguare il valore contabile di bilancio al valore di mercato, valore contabile che era sostanzialmente più basso, per effetto della contabilizzazione degli immobili riscattati al prezzo di riscatto al termine del contratto di leasing.

La scissione parziale di una società mediante nuova costituzione di un'altra società non dà luogo a realizzo, né a distribuzione di plusvalenze e minusvalenze dei beni della società scissa.

Trattasi di operazione neutrale ai fini delle imposte sui redditi in relazione ai soggetti che intervengono nell'operazione di scissione.

Con riferimento all'art. 2501-quater, al quale rimanda l'art. 2506-ter, si precisa che le situazioni patrimoniali ivi previste, soddisfano i requisiti di cui al citato articolo.

FUSIONE (leverage buy – out)

- Con l'operazione di leverage buy – out si procede alla realizzazione di una operazione straordinaria complessa con la quale si perviene all'acquisizione della partecipazione di controllo (ovvero totalitaria) di una società (TARGET) mediante indebitamento.
- Per la realizzazione del suddetto obiettivo usualmente si procede alla costituzione di una NEWCO che per far fronte all'acquisizione delle azioni della società TARGET contrae un finanziamento (BRIDGE), offrendo in pegno le azioni medesime.
- Successivamente, si procede alla fusione per incorporazione della TARGET in NEWCO e con la sostituzione del pegno con garanzie reali accese sui beni di TARGET.

FUSIONE (leverage buy – out)

- La sostenibilità dell'operazione è assicurata dalla tenuta del PIANO ECONOMICO FINANZIARIO attraverso il quale si dimostra che i flussi di cassa generati dalla società NEWCO+TARGET sono sufficienti al pagamento del debito e degli oneri finanziari.

FUSIONE (*leverage buy – out*)

- La bancarotta fraudolenta per distrazione si realizza quando – aperta una procedura concorsuale nei confronti della società TARGET + NEWCO – si constata che il *leverage buy – out*, non era supportato, **fin dal suo avvio**, da un progetto industriale effettivamente sostenibile, risultando – quindi – un’attività incapace di generare effettiva ed adeguata ricchezza (flussi di cassa), tanto che si realizza il **depauperamento del patrimonio della società TARGET** (ed anche di quella NEWCO), nonché delle somme appositamente erogate dall’istituto di credito per il finanziamento dell’intera operazione.
- (*Cassazione, V Sezione Penale, n. 42121 del 16 novembre 2011*)
- *anche*
- (*Cassazione, V Sezione Penale, n. 23730 del 18 maggio 2006*)

RAPPORTI DI GRUPPO

- La bancarotta fraudolenta per distrazione si realizza quando – aperta una procedura concorsuale nei confronti di una società appartenente ad un gruppo – si viene a conoscenza che i suoi amministratori hanno realizzato (o concorso a realizzare) atti di disposizione di beni e trasferimenti di risorse, a favore di un'altra componente del gruppo, offensivi degli interessi patrimoniali dei creditori della società «impoverita» dall'operazione.

CONCETTO DI GRUPPO

- L'evoluzione della norma (art. 2359 c.c.) ha portato ad un ampliamento della «**nozione di controllo**», impostandola sul concetto di «**influenza dominante**» e, quindi svincolandola dalla dimensione esclusiva della partecipazione societaria, arrivando a forme di dipendenza economica tra società generate da vincoli contrattuali e a riconoscere l'ipotesi di «**controllo indiretto**» esercitato attraverso le partecipazioni possedute da una società controllata.
- In concreto si riscontrano costellazioni societarie a struttura «orizzontale» o «paritetica» e forme di controllo azionario che non rivelano una effettiva situazione di aggregazione.

CONCETTO DI GRUPPO

Secondo autorevole dottrina (COTTINO, Le Società. Diritto Commerciale, Padova, 1999, 651)



Il GRUPPO nasce normalmente dal controllo
ed il controllo non sfocia automaticamente nel gruppo

INTERESSE DI GRUPPO

- In dottrina si è consolidato il concetto di «**interesse di gruppo**» quale strumento per individuare quel «**corrispettivo**» delle operazioni infragruppo che le sottrae dall'area di punibilità della bancarotta fraudolenta per distrazione, facendo gravare sull'accusa, in presenza di elementi tangibili di un disegno imprenditoriale fornito dalla difesa, l'onere di provare la natura meramente deupaperatoria dell'operazione.
- E' evidente che **l'interesse di gruppo deve coincidere con l'interesse dei creditori della società sacrificata**

INTERESSE DI GRUPPO

- La giurisprudenza di legittimità ha affermato che solo il saldo finale positivo delle operazioni compiute nella logica e nell'interesse del gruppo può consentire di ritenere legittima l'operazione temporaneamente svantaggiosa per la società sacrificata, quando si verifichi che per questa vi è stato un ritorno di utilità.
- Specularmente, la prova degli ipotizzati benefici indiretti, connessi al vantaggio complessivo del gruppo e la loro idoneità a compensare efficacemente gli effetti immediatamente negativi dell'operazione non può restare nel limbo delle presunzioni connesse all'esistenza del gruppo, ma deve essere fornita in concreto
- *(Cassazione, V Sezione Penale, n. 29036 del 18 luglio 2012)*

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

- AMMINISTRATORI PRIVI DI DELEGHE
- ORGANI DI CONTROLLO
(COLLEGIO SINDACALE,
REVISORE e/o SOCIETA' DI REVISIONE)

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

Responsabilità a titolo di concorso in bancarotta fraudolenta
Impropria per distrazione



Condotta commissiva – prova previo accordo tra sindaci e amministratori per la commissione del reato

Condotta omissiva – mancato impedimento dell'evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo (art. 40 secondo comma c.p.)

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

- Nella prassi dei giudizi penali scaturiti da frodi aziendali, dissesti finanziari, agli **amministratori privi di deleghe** ed agli **organi di controllo** viene mossa l'accusa di concorso in bancarotta fraudolenta per non aver impedito il compimento di atti illeciti, pur avendo il dovere e il potere di farlo.
- La riforma societaria del 2003 ha attenuato la posizione degli amministratori privi di deleghe:
- - il cda «**controlla**» i dati forniti dagli amministratori operativi
dunque
VALUTA e non VIGILA

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

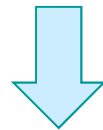
- Pertanto, diviene fondamentale definire le modalità di accertamento dell'elemento psicologico, vale a dire
 - **Prova dell'effettiva conoscenza**
 - da parte dell'amministratore privo di deleghe (**garante**) della realizzazione in itinere di un illecito nella gestione dell'impresa

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

- Secondo l'orientamento della Suprema Corte, è necessario che l'amministratore p.d. / sindaco abbia avuto la percezione del compimento di attività illecite nella amministrazione della società.
- E' necessario, pertanto, che venga dimostrato che il soggetto abbia avuto percezione dei sintomi dell'illecito o che le attività incriminate fossero talmente anomale da non poter sfuggire anche al più disattento amministratore p.d. / sindaco che avrebbe dovuto rendersi conto della devianza delle operazioni poste in essere dalle corrette regole della gestione societaria.
- *(Cassazione, V Sezione Penale, n. 45513 del 5 novembre 2008)*
- *(Cassazione, V Sezione Penale, n. 17393 del 13 dicembre 2006)*
- *(Ufficio Indagini Preliminari Monza 24 aprile 2006, Foro Ambrosiano 2006,374)*

I « SEGNALI DI ALLARME » AI FINI DELLA RESPONSABILITA' PER FATTI DI BANCAROTTA FRAUDOLENTA

- Linee guida per l'**accertamento della qualità delle valutazioni** svolte nei vari ambiti definite sulla base di una significativa ricerca condotta da un qualificato gruppo di esperti



- *Guatri, Uckmar (a cura di)*, LINEE GUIDA PER LE VALUTAZIONI ECONOMICHE,
Un contributo alla società civile ed alla giustizia in sede civile, penale e fiscale
EGEA, Milano, 2009
-
-

VALUTAZIONE PATRIMONIO DI PROPRIETA' AL 31.12.2007

Data	08 febbraio 2008								
PROPRIETA'	Patrimonio immobiliare appartenente a Società controllate, come da lista allegata.								
PREMESSA	La nostra Società ha ricevuto da Voi incarico di determinare i valori di mercato dei cespiti afferenti al Patrimonio della Vostra Società, secondo istruzioni ricevute in dicembre 2007.								
DATA DI VALUTAZIONE	31.12.2007								
VALUTATORE	Indipendente								
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Rapporto semestrale pubblicato								
VALORE DI MERCATO	CINQUECENTOOTTANTADUEMILIONIQUATTROCENTOVENTICINQUEMILA EURO, al netto di IVA, ripartiti per categoria come segue: <table><tr><td>Tereni a destinazione residenziale e commerciale</td><td>447.288.000</td></tr><tr><td>Cantieri in fase di realizzazione</td><td>113.289.000</td></tr><tr><td>Immobili</td><td>21.848.000</td></tr><tr><td>Totale</td><td>582.425.000</td></tr></table> <p>I valori sono stati attribuiti singolarmente ai cespiti presi in esame, considerati indipendenti e non come parte di un Patrimonio. Pertanto non si è tenuto conto delle possibili variazioni in deduzione che potrebbero riscontrarsi se fossero negoziati in blocco o come somma di pacchetti aggregati.</p>	Tereni a destinazione residenziale e commerciale	447.288.000	Cantieri in fase di realizzazione	113.289.000	Immobili	21.848.000	Totale	582.425.000
Tereni a destinazione residenziale e commerciale	447.288.000								
Cantieri in fase di realizzazione	113.289.000								
Immobili	21.848.000								
Totale	582.425.000								

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La valutazione è stata svolta sulla base delle informazioni ricevute dalla proprietà integrate con i rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi.

La valutazione è stata svolta sull'assunto che i cespiti siano perfettamente rispondenti e in linea con le normative vigenti per l'uso cui risultano adibiti da parte degli utenti, alla data della valutazione.

Nessuna verifica di rispondenza urbanistica ed amministrativa è stata invece eseguita, abbiamo presunto che i beni immobiliari siano in regola anche dal punto di vista urbanistico/normativo.



CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, applicando i seguenti criteri di valutazione:

La valutazione è stata redatta sulla base delle indicazioni fornite dalle proprietà relative alla situazione economica e occupazionale dei singoli cespiti.



LIMITI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

Le stime da noi effettuate secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione urbanistica ed edilizia fornita dalla Committente, sottendono alcuni limiti, che è nostro preciso dovere segnalare:



.....*omissis*.....

c) Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti sulla base degli elaborati grafici forniti dalla Committente.

Non si è proceduto ad alcuna verifica degli elaborati neppure tramite misurazione per campione della proprietà in questione.

d) Non si è presa visione di copia di tutte le autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'Igiene, etc.; non si sono effettuate verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non si accetta nessuna responsabilità per quanto attiene a tali autorizzazioni.

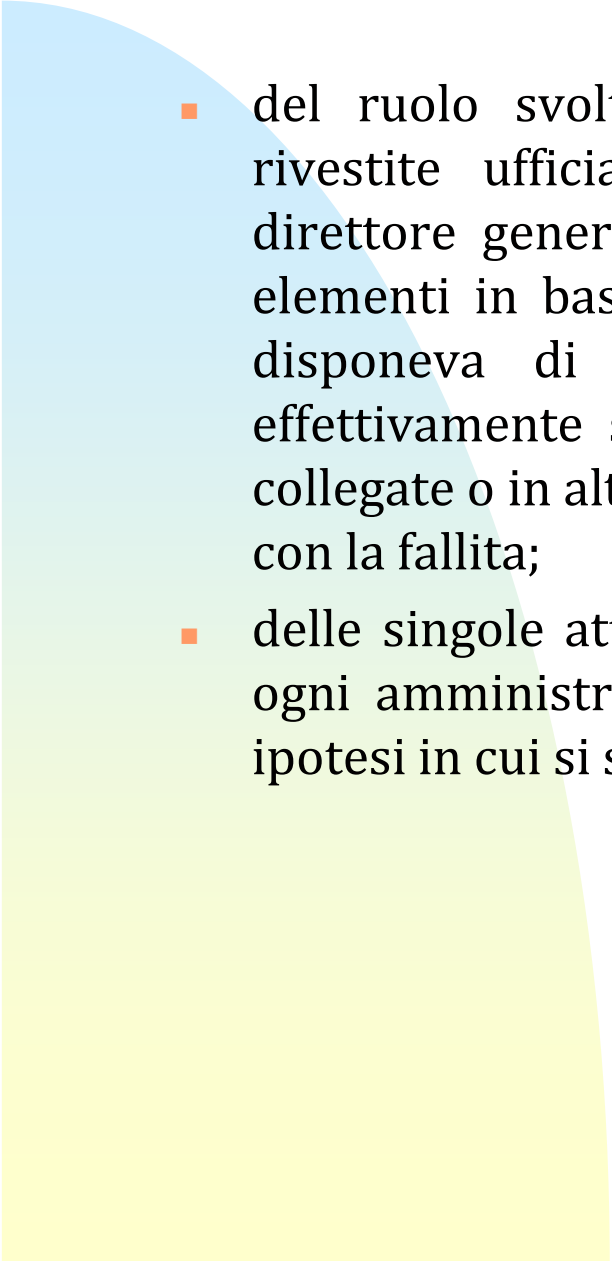


DATI E NOTIZIE DA FORNIRE COMUNQUE ALL'ATTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI REATO (Relazione ex art. 33 L.F. e/o autonoma denuncia al P.M.)

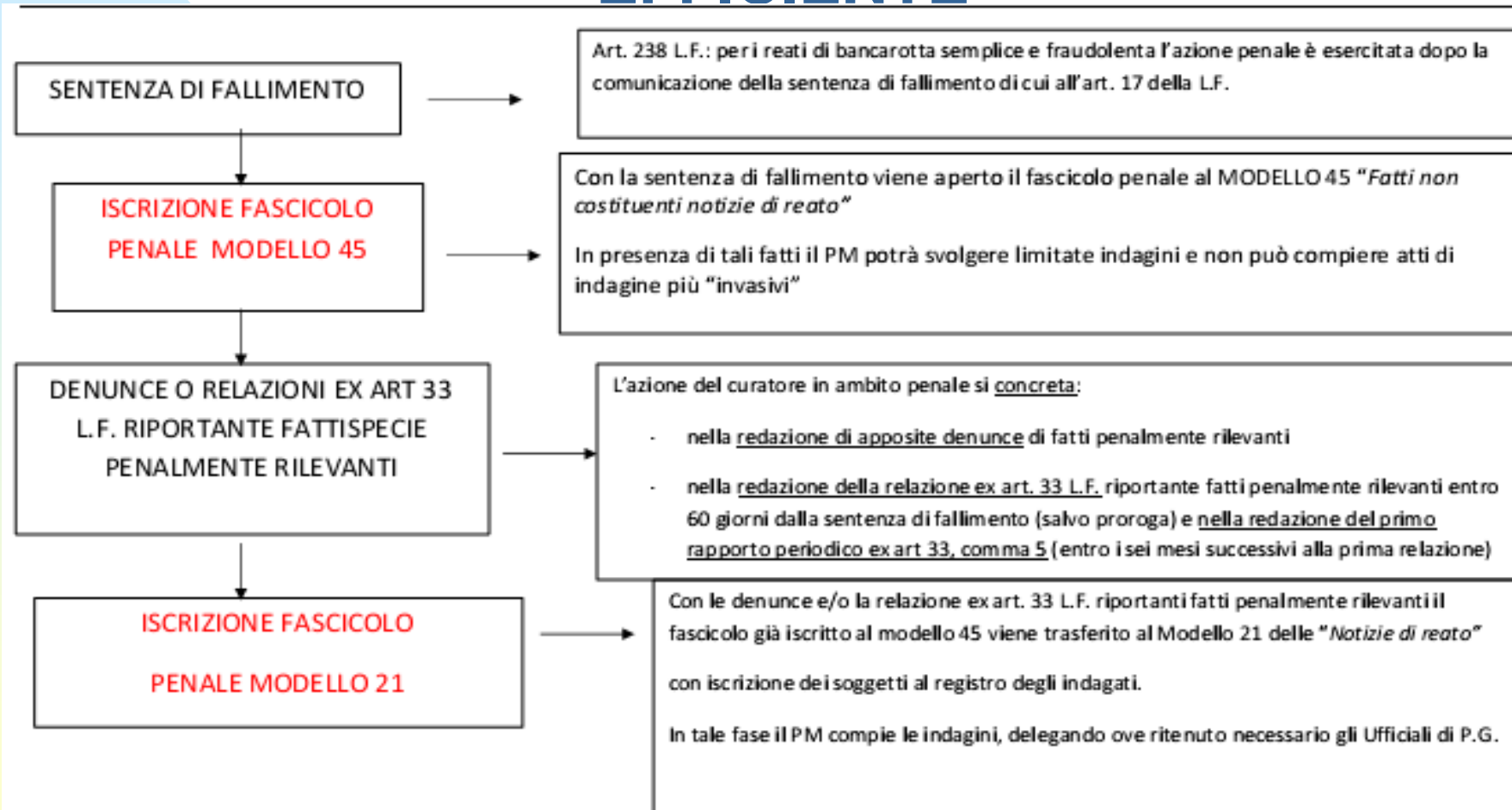
- Oggetto della denuncia è innanzitutto la descrizione, in termini chiari e concisi, del fatto che si ritiene connotato da profili di illiceità penale, focalizzando l'impegno dell'estensore e richiamando l'attenzione del lettore (il Pubblico Ministero, in prima battuta, il Tribunale Penale e gli altri Organi giudicanti, in prosieguo) più che altro sui dati « storici » della vicenda che si intende evidenziare, richiamando l'atto giuridico o il comportamento, da cui si ritiene che siano derivate conseguenze penalmente rilevanti.
- E' d'altro canto evidente che, pur non vigendo un vero e proprio obbligo di indicazione della fattispecie incriminatrici e dei relativi articoli di legge, poiché il momento della qualificazione giuridica è istituzionalmente riservato all'A.G., tale indicazione potrà pur sempre agevolare un rapido orientamento nella lettura della denuncia.

REQUISITI MINIMI PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE EX ART. 33 L.F. E/O DELLA AUTONOMA DENUNCIA

- – Le generalità complete sia dei protagonisti (es. amministratori, gestori di fatto, imprenditori individuali, che in ipotesi sarebbero autori del reato), sia degli « spettatori » (es. dipendenti, vicini, persone comunque informate dei fatti), sia delle vittime (es. alcuni creditori, quelli truffati o i soci) della vicenda delittuosa (o della vicenda che si ritiene sospetta di reato), con indicazione:
 - del luogo e data di nascita (se risulta allo stato degli atti del denunciante);
 - della residenza anagrafica e/o del domicilio e/o della dimora di fatto (sempre se già risulta al denunciante);
 - di ogni altra indicazione atta a consentire la pronta individuazione e generalizzazione della persona;
 -

- 
- del ruolo svolto nella vicenda, con menzione delle cariche rivestite ufficialmente (amministratore, liquidatore, sindaco, direttore generale) o ricoperte di fatto (con indicazione degli elementi in base ai quali si conclude che la persona in esame disponeva di poteri gestionali occulti) o delle mansioni effettivamente svolte nell'impresa fallita o in imprese ad essa collegate o in altri soggetti giuridici entrati comunque in rapporto con la fallita;
 - delle singole attività di gestione, menzionando il periodo in cui ogni amministratore, di fatto o di diritto, è stato in carica, in ipotesi in cui si siano succedute differenti amministrazioni.

IL FASCICOLO PENALE ED I TEMPI IN CUI SI SVILUPPA IL FLUSSO INFORMATIVO EFFICIENTE



CONCLUSIONI

- *«I Pregiudizi Societari»*
- *«La storia del diritto societario si nutre da sempre di paradossi che rendono, nella maggior parte dei casi, vano qualsiasi tentativo di riforma.»*
- *Uno dei più tenaci riguarda le società di grandi dimensioni (per essere più precisi, quelle le cui azioni sono quotate ai mercati regolamentati).*
 - *Al loro interno, appare particolarmente delicata quella **dissociazione tra proprietà e controllo** che viene a ragione considerata il più grave problema tecnico della produzione industriale di massa.*
- *Lo schema della dissociazione è stato descritto per la prima volta da Adolf Berle e Gardiner Means in Società per azioni e proprietà privata, un classico del 1932. Ha, dunque superato il settantacinquesimo anno di età, ma appare in ottima salute.*

CONCLUSIONI

- *«I Pregiudizi Societari»*
 - *«Nel mio piccolo, ho tentato a mia volta di decostruire la dissociazione fra proprietà e controllo con un testo del 1967, che per certi versi, sembra redatto in questi mesi.*
 - *Che la critica ad un fenomeno mantenga la sua attualità per quarant'anni può significare solo due cose, che l'autore aveva avuto un'intuizione geniale o che*
 - *il fenomeno ha una vischiosità ineliminabile»*

- *Guido Rossi, IL MERCATO D'AZZARDO, Adelphi, 2008, p.35 e ss.*