

TRIBUNALE ORDINARIO
di PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento esecutivo mobiliare promosso da

contro

R.G. Es. 2531/2016

Giudice: Dott.ssa Alessandra Cagnotto

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Davide Iafelice

Indice

1. Il testo del verbale di conferimento: il quesito.....	pag. 3
2. La cronistoria dei fatti e degli atti principali del procedimento, e le modalità di svolgimento dell'incarico.....	pag. 3
3. La risposta al quesito	pag. 5
3.1. I fondi di investimento immobiliari	pag. 5
3.2. Il fondo P&G RE Le Corbusier	pag. 7
3.3. La valutazione dei titoli	pag. 11
4. Allegati.....	pag. 16

1. Il testo del verbale di conferimento: il quesito.

Con ordinanza del 2 dicembre 2016 (*allegato n. 1*), il Giudice dott.ssa Alessandra Cagnotto ha nominato il sottoscritto Davide Iafelice, dottore commercialista iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Padova al n. 1515/A e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Padova al n. 2794, con studio in Padova via Galante n. 77A int. 3, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento “ ” iscritto al ruolo generale esecuzioni mobiliari n. 2531/2016 del Tribunale di Padova, invitandomi a comparire all'udienza del 13 febbraio 2017 alle ore 12:30 per il giuramento di rito.

Durante tale udienza (*allegato n. 2*) mi è stato affidato il seguente quesito:

“conferisce incarico al dott. Iafelice di stimare i titoli oggetto di pignoramento autorizzandolo fin d'ora ad acquisire informazioni e documentazione presso le società emittenti/portatrici dei titoli e di provvedere altresì alla vendita previa autorizzazione”.

Il tempo concessomi per il deposito in Cancelleria dell'elaborato è stato di giorni 150 decorrenti dal giorno stesso del giuramento.

Non sono presenti consulenti tecnici di parte, ed il G.E. ha disposto che l'elaborato venga depositato direttamente in Cancelleria delle Esecuzioni entro il termine assegnato.

2. La cronistoria dei fatti e degli atti principali del procedimento, e le modalità di svolgimento dell'incarico.

I fatti salienti del procedimento in corso, così come desunti dalla documentazione fornita dalla società esecutante (società esecutata non è costituita), sono i seguenti:

- in data 17/10/2016 l'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. del Tribunale di Padova, in virtù del decreto ingiuntivo n°1171/2016 del Tribunale di Udine, emesso provvisoriamente esecutivo in data 14/06/2016, a garanzia del credito dell'esecutante pari ad € 1.512.479,95# oltre interessi

e spese successivi portato nel conseguente atto di precetto 19/07/2016, ha eseguito pignoramento mobiliare (Cron. n°6985) in danno della debitrice;

- il pignoramento è ricaduto sui certificati individuali nominativi n°28, 29 e 30 emessi in data 01/07/2010, di proprietà dell'esecutata, rappresentativi di una quota ciascuno del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato “Fondo P&G Re Le Corbusier” del quale società di gestione del risparmio risulta la P&G Sgr S.p.A. con sede in Roma (c.f. 07906081000);
- veniva depositato ricorso per la vendita dei beni pignorati da parte della società esecutante, con richiesta di nomina di perito stimatore dei beni stessi;
- il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto quale stimatore dei beni pignorati.

In sede di inizio delle operazioni peritali, il C.T.U. ha constatato la mancanza all'interno del fascicolo dell'esecuzione della documentazione necessaria per poter rispondere esaurientemente al quesito posti dal G.E..

Il C.T.U. ha quindi contattato prontamente la società che gestisce il Fondo Immobiliare “P&G RE Le Corbusier”, la P&G SGR Spa, con sede a Roma, via Piemonte n. 127, per reperire gli elementi necessari al fine della valutazione dei certificati pignorati.

In data 27 aprile 2017 rispondeva la società (*allegato n. 3*), nella persona del dott. Andrea Rendina, affermando che avrebbe inviato nei primi giorni del mese di maggio il rendiconto del Fondo Le Corbusier.

Il 17 maggio 2017 perveniva al sottoscritto CTU la relazione di gestione annuale al 31 dicembre 2016 del Fondo “P&G RE Le Corbusier”, i cui contenuti saranno descritti più avanti; successivamente pervenivano anche la relazione dell'esperto indipendente, la relazione della società di revisione, ed il regolamento del Fondo (tutti questi documenti sono contenuti nell' *allegato n. 4*).

Il C.T.U., per cercare di conoscere il valore di vendita di questi titoli all'interno di procedure giudiziarie, contattava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova, il quale comunicava che, in sede di procedura esecutiva n. 2107/15, il giorno 22 gennaio 2016 sono stati venduti 3 titoli dello stesso fondo oggetto di questa perizia al prezzo complessivo di euro 169.500,00, corrispondenti ad un valore unitario di euro 56.500,00.

Di seguito, dopo una introduzione sui fondi di investimento immobiliari, si passerà all'analisi della SGR, e del Fondo, per arrivare al valore dei titoli.

3. La risposta al quesito.

3.1. I fondi di investimento immobiliari.

Prima di iniziare a descrivere il processo di valutazione del fondo oggetto di consulenza tecnica, è opportuno illustrare brevemente la natura dei fondi di investimento immobiliari ¹.

I fondi comuni di investimento immobiliari consentono di trasformare investimenti immobiliari, che per loro natura richiedono tempi più lunghi degli investimenti di tipo mobiliare, in quote di attività finanziarie che consentono di generare liquidità senza che l'investitore debba acquisire direttamente un immobile.

I fondi immobiliari investono il patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Sono chiusi, ovvero prevedono un diritto al rimborso della quota sottoscritta solo ad una certa scadenza. Con il D.L. 351 del 2001 ed il DM n. 47 del 2003 è poi stata introdotta la possibilità di emissioni successive di quote e di rimborsi anticipati per aumentare la liquidabilità del fondo. I fondi immobiliari sono classificati in base ai soggetti ai quali si rivolgono (retail o investitori qualificati), alle modalità di

¹ Illustrazione tratta dal sito della Banca d'Italia.

acquisizione degli immobili (apporto, non ad apporto) e alla politica di distribuzione dei dividendi (a distribuzione o ad accumulazione). La durata minima prevista da queste particolari tipologie di investimento finanziario è pari a 10 anni mentre la massima può raggiungere anche i 30. La data di scadenza segna anche il momento in cui il patrimonio verrà ripartito, e distribuito, come stabilito all'interno del prospetto informativo. Di solito poi viene anche previsto un obiettivo di rendimento che è poi distribuito attraverso dividendi di acconto.

I fondi immobiliari nascono con una dotazione iniziale prestabilita di patrimonio, variabile per effetto delle normali variazioni di valore connesse all'apprezzamento/deprezzamento dei beni. Tale patrimonio viene suddiviso in un numero predeterminato di quote. La prima fase della nascita di un fondo immobiliare parte con la sua sottoscrizione. Obiettivo del fondo è infatti quello di raccogliere un determinato ammontare di denaro presso i suoi sottoscrittori (investitori), denaro che sarà poi utilizzato per la gestione del portafoglio. Le sottoscrizioni sono aperte fino al raggiungimento di tale ammontare, raggiunto il capitale necessario le sottoscrizioni vengono chiuse.

Vi è poi una seconda fase, in cui, una volta che il denaro è stato raccolto, il fondo seleziona gli immobili da rilevare. Gli immobili vengono selezionati secondo le linee di gestione del fondo: alcuni fondi privilegiano immobili residenziali e ad uso uffici, altri immobili commerciali (centri e gallerie commerciali in particolare), altri ancora zone da edificare o complessi da ristrutturare. Le quote possono essere sottoscritte, entro i limiti della disponibilità del fondo, solo durante la fase di offerta ed il rimborso avviene di norma solo alla scadenza, resta invece possibile acquistarle o venderle in un mercato regolamentato nel caso siano ivi negoziate. La quotazione in un mercato regolamentato è prevista dalla legge e garantisce al capitale una maggiore liquidabilità. I partecipanti possono poi rientrare in possesso dei capitali investiti, maggiorati degli eventuali capital gain o penalizzati dal market discount, ovvero dalla differenza che esiste in un determinato momento tra il prezzo di mercato e il valore patrimoniale della quota.

3.2. Il fondo P&G RE Le Corbusier.

Il P&G RE Le Corbusier è un fondo comune di investimento immobiliare italiano riservato di tipo chiuso ². La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione P&G SGR SpA che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni degli Organi di Vigilanza e del Regolamento del Fondo.

Il Fondo può assumere prestiti sino alla soglia massima del 90% del valore degli immobili, e può distribuire i proventi fino al massimo del 100% dell'ammontare degli stessi, nella misura stabilita di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

Nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui alla vigente normativa in tema di gestione collettiva del risparmio, la partecipazione al Fondo è riservata – a decorrere dal 3 aprile 2015 - agli investitori che:

- i) rientrano nella definizione di investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, lett. p), del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (il "D.M. 30/2015");
- ii) pur non rientrando nella nozione di Investitori Professionali, sottoscrivono o acquistano quote del Fondo per un ammontare non inferiore a Euro 500.000 (cinquecentomila/00) (gli "Investitori non Professionali"). Inoltre, i componenti del consiglio di amministrazione e i dipendenti della SGR possono sottoscrivere quote del Fondo anche per un importo inferiore a 500,000.00 Euro (cinquecentomila), così come individuato all'art.14 comma 4 del D.M. 30/2015, salvo l'applicazione integrale di quanto previsto dalla SGR in merito alla gestione dei conflitti di interesse e/o operazioni con parti correlate.

² Descrizione tratta dal sito internet della società: www.pgalternative.com

Le quote del Fondo potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, a soggetti terzi, a condizione che questi rientrino in una delle categorie di Investitori Professionali o non Professionali (come sopra definite).

La banca depositaria è “Caceis Bank Luxembourg”; l’esperto indipendente è Yard srl, e la società di revisione la Deloitte & Touche Spa.

Il portafoglio immobiliare è composto da due complessi in provincia di Padova, un complesso in provincia di Treviso, uno in provincia di Venezia, e due aree a sviluppo commerciale, l’una in provincia di Bologna e l’altra in provincia di Padova.

Complesso “Aceri” – Noventa Padovana

Il Complesso immobiliare Residence “Gli Aceri” si trova a circa un chilometro dal centro di Noventa Padovana (PD) in una zona caratterizzata dalla presenza di molto verde, ville nobiliari del settecento con ampi parchi secolari, complessi di recente realizzazione ed una buona urbanizzazione secondaria.

Il complesso immobiliare presenta sul fronte strada due edifici a due piani tra loro collegati da un portico che ne determina una prospettiva unitaria, con 5 unità a destinazione commerciale al piano terra e 8 unità direzionali al piano primo.

A sud si sviluppa tutta la parte residenziale suddivisa in sette palazzine. Le unità residenziali presentano tipologie diverse:

- miniappartamenti composti da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera matrimoniale;
- appartamenti composti da soggiorno con angolo cottura o cucina separata, bagno e due camere;
- duplex (appartamenti su due livelli) composti da soggiorno con angolo cottura o cucina separata, due bagni e due o tre camere.

Le unità poste al piano terra hanno uno spazio verde di proprietà esclusiva, mentre le unità ai piani superiori presentano ampi poggioli e terrazze. L'intera proprietà è recintata e ha all'interno ampi spazi comuni a verde e percorsi pedonali alberati.

Complesso "Piazza Regia" – Vigonza

Il complesso immobiliare "Piazza Regia" si trova nel Comune di Vigonza (PD) e consiste in un complesso a destinazione commerciale, residenziale e direzionale; è localizzato a nord-est di Padova di fronte all'incrocio di un importante nodo stradale, a pochi chilometri dal casello "Padova Est" che consente l'accesso alle autostrade "A4 Venezia-Milano" e "A13 Padova-Bologna".

Il contesto urbano è caratterizzato da abitazioni costruite intorno agli anni '70/'80 e da insediamenti misti (residenziale, grande distribuzione, banche, magazzini con vendita al dettaglio e qualche stabilimento industriale).

Il complesso immobiliare è formato da una torre circolare con tetto a cupola e facciata interamente a vetri, che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un soppalco, con destinazione al piano terra commerciale ed ai piani superiori direzionali. In aderenza, su un lato di questa struttura, si sviluppa un edificio a pianta irregolare costituito da sei piani fuori terra con unità commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori. La conformazione geometrica del complesso determina una piazza centrale delimitata dall'edificio stesso, alla quale si collega il portico del piano terra. La qualità architettonica dell'immobile, concepito come un monolito cilindrico a vetri da cui diparte un edificio che si richiude su se stesso contornando e determinando la piazza interna non ha paragoni nel contesto urbano in cui è inserito.

Complesso "Bellavista" – Cordignano

Il Residence "Bellavista" è ubicato nel Comune di Cordignano (TV) ed è composto da unità immobiliari a destinazione residenziale. Cordignano è un comune di circa settemila abitanti della provincia di Treviso, si estende sulla pianura veneto-orientale al confine tra Veneto e Friuli-Venezia Giulia. Il comune si trova lungo l'asse Pordenone-Vittorio Veneto, in un'area caratterizzata da

elevata frammentazione abitativa e buona viabilità in generale. Il territorio è tra i più industrializzati d'Italia e sede di numerosi distretti produttivi con forte vocazione all'export.

La proprietà è collocata a poche centinaia di metri dal centro comunale e dai principali servizi in una zona caratterizzata da piccole villette mono/plurifamiliari per la maggior parte di recente costruzione o ristrutturate a nuovo. La vista dai piani superiori del complesso spazia sulla pianura, le prime colline e le Prealpi venete.

Il complesso immobiliare è formato da tre palazzine a destinazione residenziale ognuna delle quali è suddivisa in quattro piani fuori terra, mentre al piano interrato sono ubicati i garage. Tutte le unità al piano terra sono dotate di un ampio giardino di proprietà.

Complessi di Vigonovo

I complessi immobiliari sono ubicati a Vigonovo (VE), comune integrato nell'area metropolitana di Padova e parte della Riviera del Brenta, nelle immediate vicinanze del centro storico della cittadina. Strade principali, comunali e vicinali garantiscono sia una mobilità interna non congestionata, che una veloce immissione nelle principali vie di comunicazione e nelle autostrade "A13 - Bologna-Padova" e "A4 - Brescia-Padova-Venezia". Il "complesso nord" vede la realizzazione di un immobile con destinazione commerciale-direzionale articolato su due livelli fuori terra ed ampia area esterna adibita a parcheggio. Il "complesso sud" invece, si estende su tre livelli fuori terra più uno interrato; al piano terra è prevista una destinazione d'uso commerciale/uffici, mentre ai piani superiori una destinazione d'uso residenziale.

Area commerciale – Castenaso

L'area a sviluppo commerciale è ubicata in località Villanova nel Comune di Castenaso (BO).

Castenaso è un comune di circa 14.000 abitanti posizionato ad est di Bologna da cui dista poco più di 12 km, mentre la frazione Villanova, dove si trova l'area, dista circa 8 km da Bologna. L'area si

affaccia sulla SP 253, un'arteria stradale di collegamento con la città di Bologna e si trova all'estremo ovest della zona commerciale-produttiva della frazione di Villanova.

Il terreno edificabile è ricompreso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata nel quale viene identificato come “Lotto 5”. Il progetto architettonico relativo al Lotto 5 prevede la realizzazione di un edificio commerciale con pianta ad “L” che si svilupperà in parte su un piano fuori terra con sovrastante parcheggio scoperto e in parte su due piani. Attualmente sull'area sono state realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Area commerciale – Boara Pisani

L'area è situata in località Boara Pisani (PD), in prossimità del casello autostradale di Boara Pisani (autostrada A13 Bologna-Padova) in una zona geografica di rilevanza strategica.

Il lotto insiste su una superficie territoriale di mq 215.000, su cui è possibile sviluppare un intervento edilizio, già autorizzato dalla Regione Veneto e dal Comune di Boara Pisani, per la realizzazione di un complesso a destinazione commerciale, direzionale e logistico, la cui superficie sarà pari a circa mq 129.000 (60% della superficie territoriale). È previsto inoltre un intervento alla viabilità tramite una rotatoria a strade di servizio per ottimizzare l'accesso dalla strada statale, SS16 Via Roma, all'area.

3.3. La valutazione dei titoli.

Al fine della valutazione dei titoli oggetto di perizia, il documento principale da cui attingere le informazioni è la relazione di gestione annuale al 31 dicembre 2016³, all'interno della quale è esposto il valore del NAV (*Net Asset Value*), ossia il valore patrimoniale netto del fondo che, suddiviso per il numero delle quote, fornisce il valore di ciascuna quota. Gli investimenti immobiliari del fondo, infatti, sono oggetto di una relazione di stima effettuata da un esperto

³ Dichiarata “veritiera e corretta” dalla società di revisione Deloitte.

indipendente, incaricato dal gestore del fondo, che deve così esprimere un giudizio di congruità dei valori di ogni singolo investimento.

In particolare, a pag. 14 del documento, all'interno della Nota Integrativa, è esposto l'andamento del valore delle quote a partire dalla data di istituzione del fondo (20 ottobre 2009).

L'andamento del valore unitario delle quote, il cui valore nominale iniziale alla data di prima operatività è di euro 500.000,00, è stato il seguente:

Data rendiconto	Valore unitario quote
31/12/2010	391.147,30
31/12/2011	284.010,29
31/12/2012	330.667,18
31/12/2013	289.572,44
31/12/2014	256.615,78
31/12/2015	233.234,74
31/12/2016	181.457,87

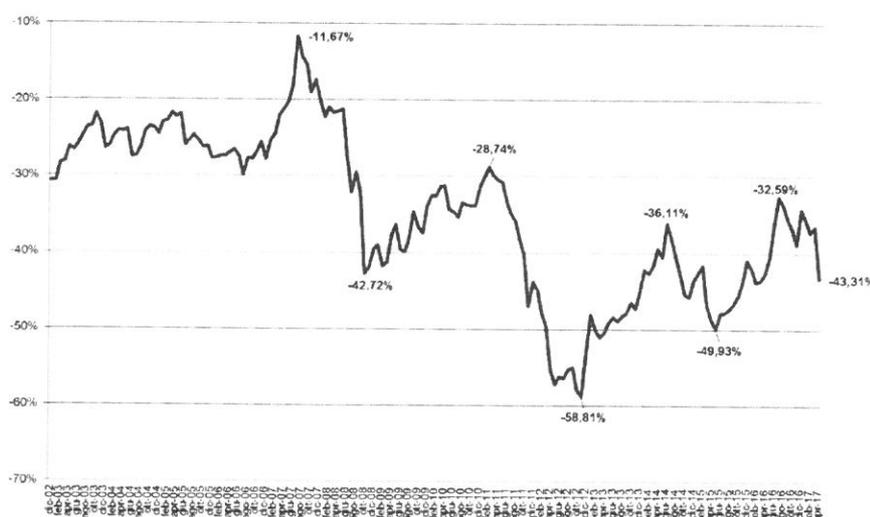
Appare da subito evidente un decremento considerevole del valore della quota nel corso degli anni, calcolato in 318.542,13 euro, pari a circa il 64% del valore originario. Rispetto al periodo precedente (anno 2015), il valore è sceso di oltre il 20%.

Secondo la relazione della società, la costante diminuzione del valore unitario della quota sin dall'inizio è dovuto principalmente alla stagnazione del mercato immobiliare. Nel 2016 è stato generato un risultato negativo, in quanto, a parere della SGR, la gestione relativa agli immobili non è sufficiente a coprire gli oneri di gestione del fondo e gli oneri di natura finanziaria.

Qualora le quote del fondo chiuso immobiliare fossero negoziate in un mercato finanziario, queste verrebbero scambiate ad un prezzo che si forma dall'incontro tra la domanda e l'offerta del titolo. Il prezzo dei fondi chiusi immobiliari ammessi alla negoziazione sul Mercato degli

Investment Vehicles (MIV), gestito da Borsa Italiana spa, sono infatti caratterizzati dalla persistente e diffusa quotazione a sconto sui rispettivi valori di Net Asset Value (NAV), stimati dagli esperti indipendenti.

L'andamento nel tempo dello sconto medio sul NAV dei fondi chiusi immobiliari italiani quotati è riscontabile dall'Indice BNP Paribas REIM DTN; di seguito si riporta l'andamento di tale indice negli ultimi 15 anni:



Come si può notare, attualmente le quote vengono vendute in Borsa con uno sconto del 43,31% rispetto al NAV.

Pertanto, in un mercato regolamentato, il valore del NAV (pari ad euro 181.457,87) subirebbe uno sconto di euro 79.000,00 circa, arrivando quindi al valore di vendita di euro 102.000,00 per arrotondamento.

Le quote pignorate oggetto di valutazione, come scritto sopra, non sono però quotate: questo rappresenta, quindi, un ulteriore ostacolo alla circolazione delle stesse. Inoltre, lo sconto sul NAV non comprende le eventuali “problematiche” economico-patrimoniali emerse nella gestione del

Fondo. Vi sono dunque diversi fattori che inducono il sottoscritto CTU ad operare un ulteriore sconto sul valore del NAV; tali fattori si possono riassumere nei seguenti punti:

- a) indebitamento del fondo;
- b) composizione degli immobili all'interno del fondo;
- c) andamento del mercato immobiliare;
- d) difficoltà nella compravendita delle quote, essendo il fondo non quotato.

Relativamente al punto a), secondo la relazione di gestione, nel 2016 i debiti finanziari ammontano ad oltre il 62% del valore degli immobili, e gli oneri finanziari sono saliti nuovamente, per colpa del mancato rinnovo alla scadenza degli accordi con le banche finanziatrici tesi alla riduzione dei tassi di interesse applicati.

Ancora, citando testualmente: *“Il Fondo, alla data del 31 dicembre 2016, presenta una situazione di tensione finanziaria che ha determinato, tra le altre cose, nel corso dell'esercizio, l'impossibilità di far fronte puntualmente a taluni impegni, in particolar modo al pagamento di buona parte degli impegni assunti con gli istituti di credito, scaduti e non onorati alla data della presente relazione. Quanto sopra, unitamente alla classificazione a sofferenza del Fondo da parte di alcuni istituti di credito [...] ha portato alla presentazione da parte di una banca di un'istanza di pignoramento di un bene del Fondo. Tutto quanto sopra riportato ha generato l'esistenza di significative incertezze che potrebbero far sorgere dubbi significativi circa la capacità del Fondo di realizzare le proprie linee strategiche”*.

Gli amministratori, in ogni caso, hanno la *“ragionevole aspettativa che il Fondo abbia la capacità di perseguire le linee strategiche descritte”*.

Pertanto, il fondo non distribuisce dividendi e inoltre non garantisce il recupero nemmeno dell'investimento iniziale.

Relativamente al punto b), dall'estratto della relazione dell'esperto indipendente, si evince come gli immobili contenuti del Fondo abbiano natura diversa (abitativa e strumentali, edificati e da

edificare, box): tale diversità, chiaramente, può rendere meno appetibile al mercato le quote del Fondo, in quanto un investitore deve di fatto investire su una pluralità di tipologie immobiliari, senza poterne scegliere una precisa.

Relativamente al punto c), appare evidente come l'andamento del mercato immobiliare sia stato in netto calo nel corso di questi anni, ed il valore degli immobili (sia residenziali che strumentali) in discesa costante. Va detto, però, che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il primo trimestre del 2017 ha riportato una crescita dell'8,6% rispetto al primo trimestre del 2016 ⁴: la costante diminuzione del valore del patrimonio immobiliare del fondo potrebbe quindi arrestarsi già da quest'anno.

Relativamente al punto d), come già illustrato sopra, la compravendita delle quote del Fondo è molto più difficile, trattandosi di un fondo non quotato, peraltro in crisi continua. Come ha risposto il dott. Rendina tramite mail, alla società di Gestione non è dato sapere i valori delle compravendite: pertanto, il C.T.U. ha contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Padova, per recuperare i dati delle recenti transazioni di titoli analoghi. L'I.V.G. ha comunicato che tre titoli dello stesso fondo sono stati venduti in procedura esecutiva mobiliare nel gennaio 2016 ⁵, ad un valore complessivo di euro 169.500, pari ad euro 56.500,00 a quota, quindi con una riduzione di oltre il 75% rispetto al valore del NAV al 31 dicembre 2015.

Tutto sopra considerato, appare quindi ragionevolmente corretto apportare un ulteriore congruo sconto al valore del NAV, oltre a quello previsto per i titoli quotati, pari ad un complessivo valore di sconto che oscilla tra il 70% e l'80% del valore del NAV, arrivando quindi ad un valore individuale della quota (arrotondato) che può essere ricompreso tra i 35.000,00 ed i 55.000,00 euro.

⁴ OMI, *Statistiche I trimestre 2017 - Residenziale*, www.agenziaentrate.gov

⁵ R.G. Es. n. 2107/15

In conclusione, si può affermare che, in risposta al quesito posto dal Giudice, il valore stimato complessivo dei certificati pignorati individuali nominativi n° 28, 29 e 30 emessi in data 01/07/2010, può essere ricompreso tra i 105.000,00 ed 165.000,00 euro.

4. Allegati

1. Ordinanza di nomina;
2. Verbale giuramento C.T.U.;
3. Corrispondenza con dott. Rendina;
4. Documentazione fornita da P&G SGR Spa.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver risposto esaurientemente al quesito posto, dimette la presente relazione, composta da 16 pagine e 4 allegati.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, dichiara la propria totale disponibilità a rendere tutte le precisazioni ed i chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Con ogni osservanza.

Padova, 10 luglio 2017

Il C.T.U.
Dott. Davide Iafelice

