

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Procedimento di esecuzione immobiliare numero xxx/2015+xxx/2017 R.G., promosso da  
CONDOMINIO xxx TORINO contro CARMELO.

<p style="text-align: center;"><b>PROGETTO DI DISTRIBUZIONE</b> <b>predisposto dal professionista delegato</b></p>
--

### **Il Professionista Delegato dell'Esecuzione**

*rilevato*

- che il ricavato della vendita all'incanto tenutasi in data 27/04/2018 è di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00);
- che l'aggiudicatario ha provveduto a versare l'importo di euro 150.000,00 al professionista delegato che li ha depositati sul conto corrente intestato all'esecuzione immobiliare n°13/01/13410 aperto in data 17/04/2018 presso l'agenzia BCC di Torino;
- che in data 18/05/2018 il delegato ha provveduto a versare la somma di euro 45.860,46 al creditore fondiario BANCA ai sensi dell'art. 41 TUB;
- che in data 06/07/2018 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria ha liquidato il compenso del professionista delegato autorizzandolo altresì a prelevare il compenso maturato per l'espletamento dell'attività delegata, direttamente dal conto intestato all'esecuzione immobiliare al momento dell'approvazione del progetto di distribuzione;
- che in data 01/08/2018 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria ha liquidato il compenso del professionista delegato per l'attività di custodia prestata, autorizzandolo altresì a prelevare il compenso dal conto intestato all'esecuzione immobiliare al momento dell'approvazione del progetto di distribuzione;
- che in data 06/07/2018 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria ha altresì liquidato il saldo sul compenso del CTU pari ad euro 518,75 oltre rimborso, iva e cpa ponendolo a

carico del creditore ipotecario; il CTU ha confermato l'avvenuto pagamento con email del 28/01/2019;

- che il saldo disponibile sul conto corrente intestato all'esecuzione immobiliare n° 13/01/13410 che si è venuto a determinare in base alle operazioni citate in epigrafe nel seguente modo:

<b><i>Ricavato vendita</i></b>	<b><i>150.000,00</i></b>
<b><i>Marca da bollo vendita telematica</i></b>	<b><i>+16,00</i></b>
<b><i>Incasso fondo spese per trasferimento</i></b>	<b><i>+14.385,31</i></b>
<b><i>Incasso marche da bollo decreto</i></b>	<b><i>+48,10</i></b>
<b><i>Incasso offerte di acquisto altri partecipanti</i></b>	<b><i>+26.288,50</i></b>
<b><i>Totale attivo</i></b>	<b><i>190.737,91</i></b>
Versamento a creditore fondiario BANCA	-45.860,46
Pagamento F23 imposte registro decreto	-13.600,00
Pagamento F23 cancellazioni formalità	-623,00
Restituzione acconti vendita telematica (al netto della marca da bollo)	-26.240,50
Acquisto marche da bollo vendita telematica	-64,00
Acquisto marche da bollo decreto di trasferimento	-210,41
Imposta di bollo	-2,00
<b><i>Totale conto corrente</i></b>	<b><i>104.137,54</i></b>

### **CREDITI RICHIESTI DALLE PARTI**

- 1) il **CONDominio XXX TORINO (creditore procedente)** in persona dell'avvocato Elena, ha precisato in data 21/11/2018 un credito di complessivi *Euro 17.028,29, massa Carmelo così dettagliati:*

- *in via privilegiata – credito in prededuzione (ex art. 2770 c.c.): Euro 3.938,02* per spese di procedura quali ricerca catastale, contributo e marca per iscrizione a ruolo, notifiche, tassa di registro decreto ingiuntivo, imposta ipotecaria pignoramento, imposte e trascrizione pignoramento, ricerca ipocatastale, acconto CTU;
- *in via privilegiata – credito in prededuzione (ex art. 2770 c.c.): Euro 2.604,53* per onorari e diritti del legale oltre rimborso forfettario, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014;
- *in via privilegiata ipotecaria (art. 2855 c.c.): Euro 10.485,74* per capitale e interessi così come da decreto ingiuntivo n°446/2015 oltre a spese gestione 2014/2015 – 2015/2016 e spese riscaldamento 2016/2017;

2) la **BANCA (creditore co-procedente)** in persona dell'avvocato Lucio , ha precisato in data 12/11/2018 un credito di complessivi *Euro 48.260,71, sulla massa Carmelo e sulla massa Patrizia così dettagliati:*

- *in via privilegiata – credito in prededuzione (ex art. 2770 c.c.): Euro 2.400,25* per onorari e diritti del legale oltre rimborso forfettario, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014;
- *in via privilegiata ipotecaria (art. 2855 c.c.): Euro 45.860,46* in forza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario emesso dal Notaio rep. 66587 del 27/05/2002 trascritta ai nn 4196 di R.G. e n. 2912 di R.P. in data 03/02/2017;

3) l' **AVVOCATO VINCENZO (creditore intervenuto)** ha precisato in data 21/11/2018 un credito di complessivi *Euro 50.597,26, sulla sola massa Carmelo così dettagliati:*

- *in via privilegiata (art.2751 bis n°2 c.c.): Euro 50.597,26* per capitale in decreto ingiuntivo, prestazioni e spese procedimento monitoria, prestazioni e spese

precetto, tassa di registro decreto ingiuntivo, competenze professionali relative all'intervento nella procedura, oltre interessi legali;

4) il Sig. **STEFANO (creditori intervenuti)** in persona dell'avvocato Francesco, hanno precisato in data 04/12/2018 un credito di complessivi *Euro 47.513,49, sulla sola Massa Carmelo così dettagliati:*

- *al chirografo: Euro 47.513,49* per capitale e interessi così come da atto di precetto del 20/07/2016 nonché per onorari e diritti del legale oltre rimborso forfettario, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014;

***Totale complessivo crediti in prededuzione, privilegiati e chirografari: Euro 163.399,75;***

#### **RIPARTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

Si procede di seguito alla ripartizione dell'importo del ricavato della vendita pari ad **euro 150.000,00** versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura:

1) **spese di procedura liquidate dal giudice ma non ancora pagate:**

- compenso al **professionista delegato per l'attività di delegato:** onorario di euro 5.775 oltre rimborso forfettario, cpa, iva nonché delle anticipazioni sostenute così per complessivi lordi **euro 7.355,05;**
- compenso al **professionista delegato per l'attività di custode:** onorario di euro 2.280 oltre rimborso forfettario, cpa, iva nonché delle anticipazioni sostenute imponibili di euro 50 e esenti così per complessivi lordi **euro 3.287,14;**

**Totale spese di procedura da pagare: Euro 10.642,19;**

**RESIDUANO: Euro = 139.355,81 sull'importo totale del ricavato di vendita (al netto dell'imposta di bollo di euro 2,00).**

**2) ai creditori con privilegio in prededuzione (art. 2770 c.c.):**

- il **CONDOMINIO XXX TORINO (creditore procedente)** in persona dell'avvocato Elena, la somma complessiva di **Euro 5.513,87** in prededuzione ex art. 2770 c.c. così composti:
  - Euro 3.938,02 per spese di procedura quali ricerca catastale, contributo e marca per iscrizione a ruolo, notifiche, tassa di registro decreto ingiuntivo, imposta ipotecaria pignoramento, imposte e trascrizione pignoramento, ricerca ipocatastale, acconto CTU;
  - Euro 1.080,00 (valore medio) per onorario procedura esecutiva immobiliare oltre rimborso spese del 15%, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014 per un totale complessivo di euro 1.575,85 (ammesso al chirografo l'importo di euro 705 pari al compenso legale per il decreto ingiuntivo e l'atto di precetto oltre rimborso forfettario, cpa e iva);
- la **BANCA (creditore co-procedente)** in persona dell'avvocato Lucio Ghia, la somma di **Euro 2.400,25** per onorari e diritti del legale pignorante oltre rimborso forfettario, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014;

**RESIDUANO: Euro = 131.441,69 sull'importo totale del ricavato di vendita.**

**3) ai creditori privilegiati ipotecari (ex art. 2855 c.c.):**

la **BANCA (creditore co-procedente)** in persona dell'avvocato xxx, la somma di **Euro 44.143,70** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

emesso dal Notaio rep. 66587 del 27/05/2002 trascritta ai nn 4196 di R.G. e n. 2912 di R.P. in data 03/02/2017 ; Escluse spese amministrative , di gestione , estratto conto e legali, indicate nel prospetto riepilogativo della banca senza alcun giustificativo per euro 1.716,76 in quanto non documentate nonostante le richieste di chiarimento formulate (tramite mail e telefono) dal delegato.

**RESIDUANO: Euro = 87.297,99 sull'importo totale del ricavato di vendita.**

**A questo punto constatata la presenza di creditori personali di ciascun esecutato si prosegue suddividendo l'attivo distribuibile nelle due masse personali degli esecutati:**

**MASSA PERSONALE CARMELO: Residuo euro 43.649,00 pari al 50% della massa complessiva residua:**

4) **Creditori privilegiati ex art. 2776 c.c. (derivato da privilegio art.2751 bis n°2 c.c.) con collocazione sussidiaria sulla massa immobiliare:**

l'AVVOCATO VINCENZO (creditore intervenuto) l'importo di *Euro 23.310,53* per capitale in decreto ingiuntivo, prestazioni e spese procedimento monitoria, prestazioni e spese precetto, tassa di registro decreto ingiuntivo, competenze professionali relative all'intervento nella procedura oltre interessi legali.

Il privilegio ex art. 2751 bis n°2 c.c. gode della collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.c. solamente nel caso che il creditore abbia preliminarmente esperito una infruttuosa esecuzione sui beni mobili del debitore.

E' necessario dunque per il riconoscimento del privilegio ex. Art. 2751 bis n. 2 c.c. che il creditore provi di aver esperito l'infruttuosa esecuzione mobiliare o dimostri, in alternativa, che si è astenuto dal proporre esecuzioni mobiliari proprie dopo aver

constato la presenza di pignoramenti da parte di terzi rimasti infruttuosi che renderebbero inutile l'esperimento di azioni esecutive mobiliari nei confronti del creditore.

In tal senso si è espressa la sentenza della Cassazione n. 673 dell'1/03/1968 laddove afferma che “quando si può con sufficiente sicurezza dire che il creditore sarebbe rimasto incapiente ove avesse promosso l'esecuzione mobiliare o avesse spiegato intervento in una esecuzione mobiliare da altri promossa, diventa superfluo pretendere dal creditore un'attività processuale sicuramente inutile” (l'intervento nella procedura esecutiva rivelatasi incapiente).

A tal proposito l'avv. Vincenzo ha dimostrato al delegato con pec del 27/02/2019 che sono stati effettuati tentativi di esecuzione da parte di terzi rimasti infruttuosi nei confronti dell'esecutato Carmelo (come da documentazione presentata: copia dell'atto di pignoramento infruttuoso presentato da terzi, nonché dichiarazione del terzo attestante l'infruttuosità dell'intervento).

Successivamente il professionista delegato ha richiesto ai sensi dell'art. 2916 C.C. al creditore di fornire, al fine del riconoscimento del privilegio, la prova che le prestazioni fossero state rese prima della data del pignoramento intervenuto in data 12/06/2015.

Dalla disamina della documentazione allegata al decreto ingiuntivo (n. 10 proposte di parcella) e sulla base della attestazione fornita tramite mail in data 15/3/2019 da parte dell'Avv. Vincenzo si è individuato in euro 18.372,11 oltre iva e cpa per un totale di euro 23.310,53, il valore delle prestazioni effettuate prima del pignoramento del 12/06/2015 alle quali va riconosciuto il privilegio sussidiario sull'immobile ai sensi degli art. 2776 e art. 2916 C.C.

Le prestazioni rese successivamente al pignoramento pari ad euro 27.286,73 sono state invece collocate al chirografo.

**RESIDUANO SULLA MASSA PERSONALE CARMELO: Euro = 20.338,46.**

Non sono presenti disponibilità sufficienti per l'integrale pagamenti dei creditori chirografari che pertanto verranno soddisfatti pro quota con una percentuale di circa il 24,35%

**5) in via chirografaria:**

- il **CONDOMINIO xxx TORINO (creditore procedente)** in persona dell'avvocato Elena Fiorellino, la somma residua di **Euro 2.123,91** a fronte dell'originario importo richiesto di euro 7.613,31 per capitale ed euro 80,10 per interessi così come da decreto ingiuntivo n°446/2015, oltre a euro 1.028,67 pari al compenso del legale per il decreto ingiuntivo e l'atto di precetto oltre rimborso forfettario, cpa e iva per un importo complessivo di euro 8.722,09.

Sono state escluse le spese di gestione 2014/2015–2015/2016 (saldo) per euro 1.715,16 e le spese di riscaldamento 2016/2017 per euro 1.077,17 in quanto in relazione a tali spese non è stato prodotto alcun titolo esecutivo, condizione necessaria per intervenire nella esecuzione ai sensi dell'art. 499 C.P.C.

- Il Sig. **STEFANO (creditore intervenuto)** in persona dell'avvocato xxx la somma residua di **Euro 11.569,98** a fronte dell'importo originariamente richiesto di Euro 47.513,49 per capitale e interessi così come da atto di precetto del 20/07/2016 nonché per onorari e diritti del legale oltre rimborso forfettario, cpa e iva così come conteggiati ai sensi del D.M. 55/2014;
- **P'AVVOCATO VINCENZO (creditore intervenuto)** l'importo di **Euro 6.644,57** a fronte dell'importo originariamente ammesso al chirografo di euro 27.286,73;

Esaurita la massa personale Carmelo si procederà al riparto della massa personale della sig.ra Patrizia.

**MASSA PERSONALE PATRIZIA: Residuo euro 43.649,00 pari al 50% della massa complessiva residua:**

rilevato che gli altri creditori intervenuti vantano un credito nei confronti del solo esecutato Carmelo ma non vantano alcun credito nei confronti della sig.ra Patrizia si procede all'assegnazione in favore **dell'esecutata PATRIZIA**, in persona del suo avvocato xxx dell'intero importo residuo della massa personale pari ad ***Euro 43.649,00***.

Pertanto, tenuto conto delle memorie di precisazione del credito depositate dal creditore,

**si riepiloga**

di seguito il progetto di distribuzione a favore dei seguenti creditori:

<b><u>Creditore</u></b>	<b><u>Importo</u></b>	<b><u>Privilegio</u></b>
dott. XXX (compenso netto delegato)	6.200,05 Euro	
dott. XXX (compenso netto custode)	2.775,54 Euro	
Ritenuta d'acconto compenso delegato	1.155,00 Euro	
Ritenuta d'acconto compenso custode	511,60 Euro	
<b>TOTALE SPESE PROCEDURA</b>	<b>Euro 10.642,19</b>	
Condominio XXX	5.513,87 Euro 2.123,91 Euro	art. 2770 c.c. al chirografo

Banca	2.400,25 Euro	art. 2770 c.c.
	44.143,70 Euro	art. 2855 c.c.
Avv. Vincenzo	23.310,53 Euro	art. 2776 c.c.
	6.644,57 Euro	al chirografo
Stefano	11.569,98 Euro	al chirografo
Patrizia (esecutata)	43.649,00 Euro	
Spese bancarie	2,00 Euro	
<b><u>TOTALE RIPARTITO</u></b>	<b><u>150.000,00 Euro</u></b>	

Pertanto, tenuto conto della memoria di precisazione del credito depositata dal creditore, e del fatto che il delegato ha versato l'importo di **Euro 45.860,46** direttamente alla Banca, creditore ipotecario titolare di mutuo fondiario ex art. 41 T.U.B., in sede di approvazione del progetto di riparto la stessa dovrà ricevere (al netto delle spese di procedura del delegato e del custode) l'ulteriore somma di euro 683,49 (pari alla differenza tra quanto già incassato euro 45.860,46 e quanto ammesso in riparto euro 46.543,95).

Sono presenti **Euro 104.137,54** sul conto corrente intestato alla procedura n°13/01/13410, si riepiloga di seguito l'ammontare dei pagamenti previsti nel presente piano di riparto:

- Delegato e Custode XXX	Euro 8.975,59;
- Condominio XXX	Euro 7.637,78;
- BANCA	Euro 683,49;
- Avv. Vincenzo	Euro 29.955,10;
- Stefano	Euro 11.569,98;
- Patrizia	Euro 43.649,00;
- F24 ritenuta d'acconto delegato xxx	Euro 1.155,00;

- F24 ritenuta d'acconto custode xxx	Euro 511,60;
Totale	Euro 104.137,54;

***Il professionista delegato***

***dispone***

che il presente progetto di distribuzione sia notificato agli esecutati ed alle parti e che resti depositato presso il suo studio per 10 giorni perché possa essere consultato dagli interessati.

Il professionista fissa **udienza al 02/04/2019 alle ore 12.00 per la discussione dello stesso ai sensi dell'art. 596 c.p.c.** presso lo studio del professionista delegato, sito in Torino avvertendo che in caso di approvazione verrà reso esecutivo dal professionista delegato, provvedendo ai pagamenti previsti mentre in caso di contestazione o rilievi da parte dei creditori intervenuti provvederà al rinvio del fascicolo, del verbale di udienza (contenente l'indicazione delle contestazione) progetto al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ai sensi dell'art. 512 cpc.

Si richiede inoltre alle parti di voler comunicare a mezzo pec all'indirizzo xxxxx l'approvazione o meno del presente progetto di riparto comunicando inoltre i dati per l'intestazione dell'assegno circolare e/o bonifico bancario che verrà effettuato successivamente all'approvazione dello stesso.

Torino, li 22/03/2019

Il professionista delegato