

Pescera 19-10-2021

Protocollo

## TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Nell'ipotesi di trasferimenti immobiliari nei procedimenti in materia di famiglia, al fine di consentire la loro regolare esecuzione, occorre che il trasferimento di immobili o quote immobiliari si inserisca nell'ambito di una più ampia soluzione concordata tra le parti con causa conciliativa - solutoria — compensativa, così che il trasferimento immobiliare strumentalmente collegato ad altri obblighi economici familiari, non si connoti quale semplice vendita, donazione, divisione di beni comuni o scioglimento di società.

A tal fine è opportuno che le parti diano atto che la cessione interviene quale condizione patrimoniale dell'accordo, sottoscrivendo il medesimo in ogni sua pagina che costituirà parte integrante dell'Omologa e/o della Sentenza con impegno ad effettuare la trascrizione del medesimo.

### **Occorre inoltre:**

- inserire il codice fiscale e la residenza anagrafica delle parti;
- indicare il regime patrimoniale dei coniugi;
- inserire la chiara ed inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 codice civile di procedere al trasferimento e conseguentemente all'accettazione dello stesso, indicando lo specifico diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la espressa rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale (salvo diversi accordi tra le parti);
- inserire i dati dell'atto di provenienza dell'immobile con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- indicare la precisa identificazione attuale degli immobili con categoria, foglio mappale, subalterno, rendita catastale e almeno tre confini, specificando se l'immobile sia gravato da ipoteca, oneri e/o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- per i fabbricati in corso di accatastamento e per quelli privi del codice di identificazione catastale indicare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione;
- per gli immobili in corso di costruzione indicare i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono;
- **produrre:**
  - 1) visura catastale aggiornata relativa all'immobile oggetto del trasferimento;
  - 2) visura storica ventennale dell'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità immobiliare;
  - 3) planimetria dell'immobile;
- in caso di cessione di un terreno produrre certificato di destinazione urbanistica aggiornato (il certificato ha una validità fino ad un anno dal rilascio se per dichiarazione del cedente non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici);
- dichiarazione del cedente di regolarità dei titoli edilizi, certificato di

abitabilità/agibilità; se la costruzione del fabbricato è iniziata dopo l'1.9.1967 il cedente deve indicare tutti i titoli abilitativi rilasciati dal Comune (concessioni edilizie, permessi di costruire, varianti, condoni);

- per le costruzioni iniziate anteriormente all'1.9.1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia, può essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che trattasi di immobili edificati anteriormente all'1.9.1967; ove possibile si chiede di produrre copia degli atti abilitativi su indicati;

- il cedente deve rendere la dichiarazione ex D. Lgs. 192/05 e sue modificazioni e allegare attestato di prestazione energetica (per le abitazioni sono escluse autorimesse e cantine);

- in conformità alla sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 21761/2021, e di quanto stabilito dall'art. 29 comma 1 bis Legge n. 52/1985, inserito dall'art. 19 comma 14 D. L. 78/2010 convertito con Legge n. 122/2010, il cedente è tenuto a rendere dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile (oggetto di trasferimento di proprietà o di altro diritto reale) sia ai dati catastali, che alla planimetria;

- il cedente deve rendere la dichiarazione sul valore dell'immobile ceduto attribuito ai sensi dell'art. 1 comma 497 Legge n. 266/05 e, se vi è un corrispettivo, indicare analiticamente i mezzi di pagamento;

- le parti devono dichiarare che si obbligano esse stesse a curare la trascrizione e voltura del verbale presso il competente ufficio della pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere dalle responsabilità connesse a tale incombente;

- le parti dovranno sottoscrivere ogni pagina del ricorso e del verbale;

- in conformità alla sentenza n. 21761/2021 resa dalle S.U. della Corte di Cassazione e di quanto stabilito dall'art. 29, comma 1 bis, L. n. 52/1985, inserito dall'art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 conv. con L. n. 122/2010, il verbale conterrà attestazione da parte del Cancelliere:

a) di intervenuta produzione degli atti richiesti dalla richiamata disposizione, atti costituiti dalla visura catastale e relativa planimetria dell'immobile oggetto del trasferimento;

b) di intervenuta dichiarazione da parte dell'intestatario cedente, della conformità allo stato di fatto di detto immobile sia ai dati catastali che alla planimetria;

- il verbale completo, unitamente al decreto di omologa o alla sentenza costituiscono parte integrante del trasferimento immobiliare.

Il Presidente del Tribunale

Ugo Bocca

Il Presidente di Sezione Civile  
Anna M. M. M.

Il Presidente del Cort  
Valeria Cuneo

Presidente della F. Abbruto  
Andrea F. Brambilla