

N. 4335/2024
Prot. E.

TRIBUNALE DI UDINE
ORDINE DEGLI AVVOCATI DI UDINE
AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI UDINE
O.N.D.I.F. Sezione di Udine
A.I.A.F. F.V.G.

PROTOCOLLO IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
NEI PROCEDIMENTI DI FAMIGLIA

A seguito della pronuncia n. 21761 del 29/07/2021, resa a Sezioni Unite dalla Corte di cassazione civile in materia di trasferimenti immobiliari, sono da considerarsi ammissibili ed aventi effetti immediatamente traslativi gli accordi di trasferimento immobiliare perfezionati in sede di separazione consensuale, divorzio congiunto o a conclusioni congiunte e procedimenti di regolamento dell'esercizio della responsabilità genitoriale a domanda congiunta.

La predetta sentenza n. 21761/2021 ha, infatti, affermato i seguenti principi di diritto:

- *“sono valide le clausole dell'accordo di divorzio a domanda congiunta, o di separazione consensuale, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, o di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento”;*

- *“il suddetto accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale di udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che è in esso attestato, assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 cod. civ. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo la sentenza di divorzio resa ai sensi dell'art. 4, comma 16, della legge n. 898 del 1970 che, in relazione alle pattuizioni aventi ad oggetto le condizioni inerenti alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 cod. civ.”;*

- *“la validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l’attestazione, da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all’art. 29, comma 1-bis della legge n. 52 del 1985”;*

- *“non produce nullità del trasferimento, il mancato compimento da parte dell’ausiliario, dell’ulteriore verifica circa l’intestatario catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.*

Alla luce di un tanto si ritiene opportuna l’adozione di un protocollo inteso a disciplinare le buone prassi da adottare nella redazione dei ricorsi o istanze di precisazione di conclusioni congiunte (in sede di separazione consensuale, divorzio congiunto o a conclusioni congiunte, domanda cumulata e congiunta di separazione e divorzio, procedimenti di regolamento della responsabilità genitoriale a domanda congiunta) contenenti accordi traslativi di diritti reali immobiliari e nella relativa produzione documentale; precisando sin d’ora che i trasferimenti immobiliari in esame potranno avvenire solo tra le parti o a favore dei figli e, dunque, non potranno coinvolgere soggetti terzi.

Va premesso al riguardo che l’ammissibilità dei trasferimenti immobiliari nei procedimenti di cui ai punti precedenti non muta la funzione esclusiva attribuita al Giudice, consistente nella verifica della conformità dell’accordo all’interesse dei figli minori e del rispetto delle norme poste a presidio dei diritti indisponibili delle parti.

Pertanto, le parti vanno rese edotte che il Giudice e/o il Cancelliere intervenuto nella redazione del verbale di udienza, non assume alcuna funzione, assimilabile a quella notarile, di interpretazione della volontà delle parti, di consiglio o di traduzione nella forma dell’atto pubblico, ma si limita a prendere atto delle dichiarazioni delle parti in riferimento ai trasferimenti immobiliari, **senza assumere alcuna responsabilità in ordine alle stesse, all’effetto traslativo conseguente all’accordo e senza interferire sui poteri del Conservatore nella trascrizione del provvedimento.**

Del pari, il presente protocollo costituisce uno strumento utile a indirizzare l’autonomia negoziale delle parti, assicurare una celere definizione dei procedimenti, la delimitazione degli adempimenti gravanti sulla cancelleria e sulle parti e favorire una rapida e corretta trascrizione del provvedimento. Ogni responsabilità in ordine alla validità dei trasferimenti pattuiti, alle dichiarazioni rese e alla corretta trascrizione nei registri immobiliari grava, in via esclusiva, sulle parti del procedimento.

Eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi non saranno emendabili con il procedimento di correzione dell’errore materiale, ma comporteranno che la condizione patrimoniale relativa al trasferimento immobiliare avrà mero valore obbligatorio e potrà

produrre effetti reali solo previa ripetizione dell'atto avanti al Notaio.

L'eventuale diniego della trascrizione da parte della Conservatoria non vincola il Giudice eventualmente chiamato a pronunciarsi sulla sua impugnazione.

Rilevato che tali premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente protocollo, si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1

1) I ricorsi introduttivi o le istanze di precisazione delle conclusioni congiunte dei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio congiunto, di domanda congiunta e cumulata di separazione e divorzio, di regolamentazione delle condizioni di affidamento dei figli minori o delle relative modifiche che contemplino accordi traslativi della proprietà di beni immobili o di altri diritti reali sugli stessi in favore di una delle parti e/o dei figli, aventi causa solutorio-compensativa della crisi familiare, devono contenere:

a) i dati anagrafici completi delle parti (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e residenza anagrafica) e il regime patrimoniale dei coniugi;

b) la dichiarazione delle parti di essere state informate dal difensore di poter procedere al trasferimento immobiliare con atto notarile formalizzando a verbale unicamente l'impegno a trasferire e la chiara manifestazione di volontà di entrambe le parti, rese edotte di un tanto, di procedere al trasferimento immobiliare con effetto traslativo immediato ai sensi dell'art. 1376 c.c.;

c) l'identificazione del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa descrizione catastale dell'immobile, con indicazione della natura o categoria, foglio, mappale, subalterno, rendita catastale, il riferimento alle planimetrie e l'indicazione di almeno tre confini.

- Per gli immobili in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione del terreno su cui insistono.

d) La precisa indicazione dell'atto di provenienza, con indicazione del notaio rogante, della data dell'atto e del numero di repertorio, nonché degli estremi di registrazione e trascrizione. Qualora la provenienza sia per successione mortis causa, dovrà essere indicata la dichiarazione di successione con gli estremi di registrazione e trascrizione. Al proposito, ove non sia stata curata la trascrizione dell'accettazione di eredità, la parte cedente dovrà provvedere alla preventiva trascrizione nel rispetto del principio di continuità delle trascrizioni;

e) l'indicazione delle ipoteche o eventuali altri pesi gravanti sull'immobile;

f) i titoli abilitativi della costruzione dell'immobile (solo per i fabbricati), come da dichiarazioni

seguenti:

f.1) per le costruzioni iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante tale circostanza (ad esempio *“la parte cedente dichiara, ai fini del D.P.R. n. 380/2001 e della L. n. 47/1985 e s.m.i., in qualità di proprietaria, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle conseguenze previste all'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni false o mendaci, che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non ha subito modifiche necessitanti previe licenze, permessi, concessioni, denunce, segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori o autorizzazioni edilizie comunque denominate”*). Al riguardo si precisa che devono essere comunque menzionati i titoli abilitativi relativi a lavori di straordinaria manutenzione o modifiche successive all'edificazione;

f.2) per le costruzioni la cui edificazione è iniziata successivamente al 1° settembre 1967, la menzione degli estremi dei titoli abilitativi, che dovranno essere allegati al ricorso;

f.3) per le opere oggetto di sanatoria, la menzione della concessione in sanatoria e in caso di procedimento non definito indicazione degli estremi della domanda di concessione in sanatoria, di avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e contributo concessorio-

g) La dichiarazione del cedente, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. n. 52/1985 (introdotto con l'art. 19, comma 14, D.L. n. 78/2010, conv. in L. 122/2010), circa la conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento (ad esempio *“la parte cedente dichiara che lo stato di fatto delle realtà immobiliari oggetto del trasferimento è conforme ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto, che le parti allegano al presente ricorso e dichiarano di ben conoscere”*). La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, da individuarsi preferibilmente dall'elenco dei consulenti del Tribunale esperti in materia di pignoramenti immobiliari.

h) La dichiarazione del cedente, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. n. 52/1985 (introdotto con l'art. 19, comma 14, D.L. n. 78/2010, conv. in L. 122/2010), circa la conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari ¹.

i) La dichiarazione relativa all'esistenza dell'agibilità e/o abitabilità e i relativi riferimenti; nel caso non siano presenti, allegare la manleva dalla parte acquirente.

¹ La mancanza della dichiarazione di conformità soggettiva non determina la nullità del trasferimento (Cass. Civ. sentenza 21761/2021).

l) Nel caso di trasferimento di terreno agricolo o edificabile di qualsiasi estensione, oppure di terreno di estensione pari o superiore a 5000 metri quadrati pertinenziale a un fabbricato, la menzione del certificato di destinazione urbanistica (che dovrà anche essere allegato) e della dichiarazione che dalla data del rilascio del C.D.U. non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

m) La dichiarazione del cedente di garantire la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione.

n) La dichiarazione che la parte cedente consegna l'attestato di prestazione energetica con indicazione della data del rilascio e del codice identificativo e la specifica dichiarazione che, successivamente all'elaborazione della stessa, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La dichiarazione della cessionaria di aver ricevuto la predetta documentazione.

o) La dichiarazione di non essersi avvalsa di incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e/o per la ristrutturazione degli edifici (detrazione IRPEF), ed eventualmente l'indicazione che l'immobile è o non è dotato di impianto fotovoltaico, con eventuali accordi in merito.

p) La dichiarazione di essersi/non essersi avvalsi di un mediatore per il trasferimento immobiliare.

q) La dichiarazione delle parti di volersi avvalere dell'esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra imposta e tassa eventualmente dovuta ai sensi dell'art. 19, Legge n. 74/1987, nel testo risultante a seguito delle sentenze Corte Cost. n. 154/1999 e n. 202/2003, con la specificazione che l'accordo traslativo è elemento essenziale del ricorso ed è funzionale e indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale (per tutte cfr. Cass. civ., n. 11458/2005; Corte Cost., n. 176/1992; Corte Cost. n. 202/2003; Circolare Ag. Entrate n. 27/E d.d. 21/06/2012 – Circolare Ag. Entrate n. 2/E d.d. 21/02/2014; Cass. civ., n. 2111/2016; Cass. civ., n. 3110/2016). **Si rammenta che allo stato l'Agenzia delle Entrate NON ritiene estensibile la predetta esenzione ai procedimenti di regolamento della responsabilità genitoriale a domanda congiunta, pertanto, tale dichiarazione NON dovrà essere inserita in dette procedure e le parti non potranno beneficiare di tale regime fiscale di favore (cfr. Risposta all'interpello n. 244/2022 dell'Agenzia delle entrate).**

r) Salvo diverso accordo tra le parti, la rinuncia del cedente all'ipoteca legale, con dispensa di ogni responsabilità a riguardo in capo al Conservatore.

s) L'indicazione del valore del bene, anche se ceduto senza corrispettivo, attribuito ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge n. 266/2005 e s.m.i., e dell'eventuale conguaglio in denaro e dei

mezzi di pagamento utilizzati, e/o dell'eventuale specifica previsione dell'accollo del mutuo da parte di uno dei coniugi.

t) La dichiarazione delle parti di essere state informate e di essere a conoscenza che, non trattandosi di atto notarile, il Giudice si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento della proprietà e/o alla costituzione di diritti reali immobiliari. Le parti danno altresì atto di essere a conoscenza che restano fermi i poteri e le funzioni attribuite in materia di trascrizione al conservatore dei registri immobiliari. Le parti danno altresì atto di essere informate del fatto che il Giudice e il Cancelliere non assumono alcun tipo di responsabilità circa la correttezza dell'identificazione del bene, la sua titolarità, la sua provenienza, l'esistenza di pesi, oneri o vincoli, la regolarità urbanistica e conformità catastale e che ogni responsabilità connessa alle predette dichiarazioni grava in via esclusiva sulle parti stesse.

u) L'impegno di una delle parti (da individuare specificamente) di curare la trascrizione e la voltura del verbale di udienza presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità immobiliare, esonerando la cancelleria da tale adempimento e dalle responsabilità connesse, con obbligo a carico della medesima parte di depositare la relativa nota di trascrizione, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta trascrizione nel fascicolo telematico della procedura.

v) Nel caso di alloggio ricadente in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, dovranno essere indicate le eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e – ove contemplata – la certificazione rilasciata dal Comune in ordine all'esistenza in capo al cessionario dei requisiti soggettivi e in ordine al prezzo massimo di cessione.

z) Nel caso di immobili soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. andrà espressamente richiamata la relativa disciplina, con la dichiarazione delle parti di essere edotte della stessa e di voler subordinare il trasferimento alla condizione sospensiva prevista per legge, con l'impegno reciproco alla denuncia di trasferimento prevista per legge e con espressa disciplina degli effetti per le parti dell'esercizio o mancato esercizio della prelazione.

2) Il ricorso introduttivo o l'istanza di precisazione congiunta delle conclusioni e il verbale contenente le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui ai punti che precedono **DEVE essere sottoscritto personalmente dalle parti**. Le eventuali dichiarazioni sostitutive di atto notorio prodotte quale allegato al ricorso introduttivo o all'istanza di precisazione congiunta delle conclusioni o allegato a verbale devono parimenti essere sottoscritte personalmente dalle parti.

ARTICOLO 2

Unitamente al ricorso devono essere prodotti i seguenti documenti:

- a) copia dell'atto di provenienza, con estremi di trascrizione. In riferimento alle ipotesi di provenienza per successione mortis causa dovranno essere prodotte le note di trascrizione delle eventuali accettazioni o rinunce di eredità o testamenti non trascritti in precedenza;
- b) visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- c) visura ipotecaria ventennale;
- d) certificato di destinazione urbanistica in corso di validità, in caso di cessione di terreno (ad eccezione del terreno pertinenziale inferiore a 5000 mq.);
- e) copia di tutti i titoli abilitativi urbanistici successivi al 1° settembre 1967 e/o eventuali domande di condono / sanzioni pecuniarie / mezzi di pagamento;
- f) copia del certificato di abitabilità / agibilità (eventuale);
- g) attestato di prestazione energetica;
- h) copia dei mezzi di pagamento (bonifici o assegni) in caso sia previsto un corrispettivo;
- i) in caso di trasferimento in favore di figli minori o incapaci deve essere prodotta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ottenuta preventivamente (e/o la specifica previsione del trasferimento nelle forme del contratto in favore di terzo). Nell'ipotesi del conflitto di interesse dovrà essere nominato un curatore speciale. Ove il figlio sia maggiorenne, questi potrà depositare formale atto di intervento o sottoscrivere il ricorso congiuntamente ai genitori, partecipando personalmente all'udienza di comparizione delle parti al fine di consentire il perfezionamento dell'acquisto a suo favore.

ARTICOLO 3

Le parti si impegnano a trasmettere il contenuto di cui all'articolo 1 del presente protocollo, in forma di bozza di verbale di udienza, in formato telematico a mezzo e-mail al Giudice delegato almeno 10 (dieci) giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione personale delle parti, ai fini della predisposizione del verbale di udienza e delle necessarie verifiche anteriori alla stessa. Entro il medesimo termine le parti provvederanno al deposito, presso la competente Cancelleria, dei documenti da produrre in originale e di copia cartacea di tutta la documentazione allegata al ricorso.

Nel caso in cui la cancelleria e/o l'ausiliario incaricato dovesse riscontrare delle carenze o imprecisioni, verranno richieste alle parti le necessarie integrazioni e chiarimenti.

ARTICOLO 4

Il ricorso introduttivo o l'istanza di precisazione congiunta delle conclusioni dovrà indicare nell'intestazione la dicitura **“contenente trasferimenti immobiliari”** e, al momento dell'iscrizione a ruolo, le parti dovranno segnalare che il ricorso contiene accordi traslativi di diritti reali immobiliari, così da consentire la fissazione dell'udienza nelle date individuate per la trattazione dei procedimenti, tenuto conto del carico giudiziario di ciascun giudice, che richiedono il compimento degli incombeni di cui al presente protocollo.

All'udienza avanti al Giudice delegato è necessaria la comparizione personale delle parti unitamente ai rispettivi difensori e, in caso di impossibilità delle parti a comparire personalmente, dei loro Avvocati muniti di procura speciale notarile. Non sarà ammesso, pertanto, il deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza.

Il verbale d'udienza verrà redatto dal Cancelliere e dallo stesso sottoscritto, oltre che dal Presidente o Giudice delegato, dalle parti e dai difensori.

ARTICOLO 5

Ai fini della trascrizione dovrà essere estratta dal fascicolo telematico della procedura la copia informatica del ricorso, del verbale di udienza e del provvedimento conclusivo del giudizio. Le predette copie informatiche dovranno essere munite di attestazione di conformità apposta dal difensore di una delle parti a norma di legge e prodotte unitamente alla nota di trascrizione da depositare in Conservatoria, al certificato di destinazione urbanistica se oggetto di trasferimento sono dei terreni e all'attestato di prestazione energetica in originale per i fabbricati.

ARTICOLO 6

Si provvederà ad una maggiore liquidazione del compenso del difensore della parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato per la presenza nell'atto introduttivo del giudizio dell'accordo traslativo, secondo quanto previsto dal protocollo che sarà all'uopo aggiornato.

Il presente protocollo diverrà operativo dal giorno successivo a quello dell'acquisizione delle firme.

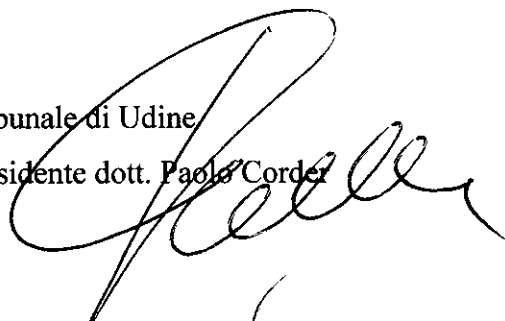
Ad esso sarà data ampia pubblicità / diffusione e sarà inserito sul sito istituzionale del Tribunale e del Consiglio dell'Ordine.

Si allega:

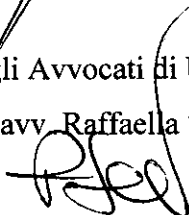
- Modello di allegato a verbale

Udine, 19 settembre 2024

Tribunale di Udine
Presidente dott. Paolo Corder

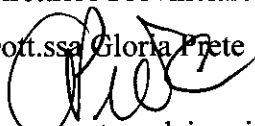


Ordine degli Avvocati di Udine
Presidente avv. Raffaella Sartori



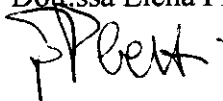
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine

Direttrice Provinciale
Dott.ssa Gloria Prete



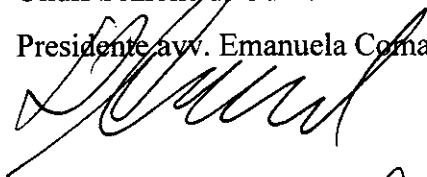
Conservatore dei registri immobiliari

Dott.ssa Elena Pletti



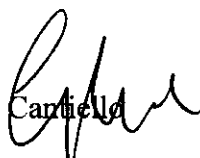
Ondif Sezione di Udine

Presidente avv. Emanuela Comand

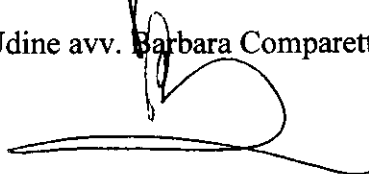


Aiaf FVG

Presidente avv. Graziella Caniello



Referente Sezione Udine avv. Barbara Comparetti



BOZZA VERBALE D'UDIENZA

Preliminarmente le parti danno atto di essere a conoscenza che, trattandosi di udienza relativa a procedimento per la separazione/divorzio/modifica delle condizioni di separazione/divorzio e che, non trattandosi di atto notarile, il giudice e/o il cancelliere e/o gli addetti all'ufficio del processo intervenuto nella redazione del verbale di udienza e/o destinati al controllo dei documenti depositati dalla parti, non assumono alcuna funzione, assimilabile a quella notarile, di interpretazione della volontà delle parti, di consiglio o di traduzione nella forma dell'atto pubblico, ma si limitano a prendere atto delle dichiarazioni delle parti in riferimento ai trasferimenti immobiliari, senza assumere alcuna responsabilità in ordine alle stesse ed in merito alla correttezza della descrizione, alla titolarità dei beni oggetto di trasferimento, all'esistenza di pesi, oneri o vincoli di qualunque genere e alla regolarità urbanistica e impiantistica, all'effetto traslativo conseguente all'accordo e senza interferire sui poteri del Conservatore nella trascrizione del provvedimento.

Le parti si assumono la responsabilità, unitamente al tecnico abilitato del quale si saranno eventualmente avvalse, della sussistenza dei presupposti, sotto il profilo formale e sostanziale, per la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo, sotto quello urbanistico-edilizio, catastale, della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli e, sotto ogni altro aspetto ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato, rilevante ai fini del trasferimento.

Le parti e i legali delle stesse si obbligano a curare la trascrizione e voltura del verbale presso il competente ufficio della pubblicità immobiliare, esonerando il cancelliere dalle responsabilità connesse a tale incombenza.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente verbale, le Parti, nel richiamarsi integralmente al contenuto del ricorso ed alla documentazione ivi allegata, convengono e dichiarano quanto segue:

1. La sig.ra/il sig. _____ nata a _____, cf. _____ e residente in _____ cede e trasferisce alla sig.ra /al sig. _____ che accetta ed acquista, con ogni garanzia di legge, la quota di ½ della piena proprietà dei seguenti immobili, rilevati:

a) nel Catasto Fabbricati del Comune di _____

b) nel Catasto Terreni del Comune di _____,

censiti nel - F. _____

come da contratto di compravendita stipulato tra i Sig.ri _____, rogato da Notaio _____, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, Registrazione _____, trascrizione.

2. Gli immobili oggetto del presente trasferimento sono ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, accessioni, accessori e pertinenze ed eventuali servitù attive e passive esistenti per lo stato dei luoghi ed in particolare con tutti i patti, le condizioni e le servitù previste nell'atto di provenienza. La parte cedente presta ogni garanzia di legge, in relazione alla titolarità, disponibilità, e libertà di quanto alienato da diritti reali o personali, azioni, ragioni di terzi, vincoli e privilegi anche fiscali.

3. per le costruzioni iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967

La parte cedente dichiara, ai fini del D.P.R. n. 380/2001 e della L. n. 47/1985 e s.m.i., in qualità di proprietaria, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle conseguenze previste all'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni false o mendaci, che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non ha subito modifiche necessitanti prelievi licenze, permessi, concessioni, denunce, segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori o autorizzazioni edilizie comunque denominate.

Per le costruzioni iniziate in data successiva all'1 settembre 1967

Menzionare gli estremi dei titoli abilitativi

Per terreni

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ___ in data ____; la parte cedente dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici

Oppure

La parte cedente dichiara che non si allega certificato di destinazione urbanistica perché il terreno costituisce pertinenza di immobile censito al catasto fabbricati ed ha superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, 1° co, bis legge 27 febbraio 1985 n.52, come introdotto dall'art. 19, 14° comma decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, la parte cedente dichiara, e la parte cessionaria ne prende atto, che lo stato di fatto delle realtà immobiliari oggetto del

trasferimento è conforme ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto ed allegate al ricorso che le parti dichiarano di ben conoscere. *(La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, da individuarsi preferibilmente dall'elenco dei consulenti del Tribunale esperti in materia di pignoramenti immobiliari).*

5. La parte cedente, ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, L. n. 52/1985 (introdotto con l'art. 19, comma 14, D.L. n. 78/2010, conv. in L. 122/2010), dichiara la conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari.

6. La parte cedente dichiara l'esistenza dell'agibilità e/o abitabilità, Riferimento n. _____.

Oppure

La parte cedente dichiara la mancanza di agibilità/ abilità e manleva espressamente la parte acquirente da ogni relativa responsabilità.

7. Per terreni agricoli

In relazione al terreno agricolo oggetto della presente vendita, la parte venditrice garantisce che non vi è alcun soggetto che possa esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto, previsto dalle leggi n. 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche.

8. In relazione agli impianti, destinati al servizio dell'immobile oggetto del presente atto, la parte cedente dichiara che i medesimi sono conformi alla normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, con esonero della parte cedente da ogni responsabilità ed onere al riguardo e con il relativo onere a carico della parte cedente ad espletare, a propria cura e spesa, tutti gli adempimenti per la loro messa a norma.

9. Il cessionario da atto di aver ricevuto dal cedente le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile, rilasciata da _____;

La parte cessionaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

10. La parte alienante dichiara e garantisce che quanto è oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e libero da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi anche di prelazione e che non esistono

rapporti di locazione o affitto aventi per oggetto, totalmente o parzialmente i medesimi beni.

10. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, le parti, nella consapevolezza della responsabilità penale prevista per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22, legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, dichiarano e danno atto che, in considerazione dei complessivi rapporti patrimoniali tra loro intercorrenti, il presente trasferimento avviene senza la corresponsione di alcuna somma di denaro *ovvero* verso pagamento della somma di euro _____

11. La parte alienante e più in generale le parti, per quanto occorrere possa, rilasciano ampia e liberatoria quietanza, rinunciando a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale ex art. 2817 c.c., con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

12. Al fine della piena attuazione degli impegni assunti, le parti dichiarano che il presente trasferimento è esente da ogni imposta o tassa ai sensi dell'art. 19 L. 74/87 e della sentenza Corte Costituzionale n. 154/1999, essendo la descritta cessione funzionale ed indispensabile al raggiungimento dell'accordo di separazione/ divorzio / regolamento responsabilità genitoriale.

11. Le parti, preso atto di quanto statuito dalla sentenza a S.U. della Corte di Cassazione n. 21761 del 29.07.2021, secondo cui il suddetto accordo, in quanto inserito nel verbale di udienza, assume forma di atto pubblico, valido per la trascrizione ai sensi del combinato disposto degli artt. 2463 e 2657 cod.civ., si obbligano a curare la trascrizione nel più breve tempo possibile e a depositare il duplo della nota, in segno di avvenuta esecuzione della formalità, presso la Cancelleria del Tribunale.

Le parti, nel richiedere la trascrizione dell'atto, esonerano il Conservatore da ogni eventuale responsabilità a riguardo.

Il presente accordo viene sottoscritto personalmente dai coniugi in udienza.

Luogo e data

IL GIUDICE

IL CANCELLIERE