



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI



CONSIGLIO DELL'ORDINE  
DEGLI AVVOCATI DI NAPOLI

## **PROTOCOLLO TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE E DIVORZIO**

Il Tribunale di Napoli, in persona del Presidente Dott.ssa Elisabetta Garzo

E

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, in persona del Presidente Avv. Antonio Tafuri

**Sottoscrivono il seguente**

### **PROTOCOLLO PER LA DEFINIZIONE DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE, NEI DIVORZI CONGIUNTI**

#### **Premesso che**

Con la sentenza n. 21761/2021 depositata il 29.7.2021 le S.U. della Corte di Cassazione hanno affermato il seguente principio 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 d'udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è 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'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari».*

Tale principio di diritto stabilisce di ammettere i trasferimenti immobiliari ove tanto risponda alla volontà e all'interesse delle parti del procedimento nel definire gli accordi volti alla soluzione della crisi familiare.

La funzione esclusiva attribuita dalla legge al Giudice nel contenzioso familiare è quella di verificare la conformità degli accordi all'interesse dei minori e dei figli maggiorenni ma non economicamente autosufficienti ad ulteriore contributo di mantenimento degli stessi e la sua conformità alle norme che tutelano i diritti indisponibili delle parti; tali

accordi possono altresì essere utilizzati anche ai fini della definitiva liquidazione dei rapporti uxori a titolo di assegno di mantenimento in separazione o divorzile.

Nel caso in cui le parti intendano disporre ulteriori trasferimenti immobiliari a sistemazione dei reciproci rapporti, non rientranti in quelli indicati nell'art. 1 del predetto accordo, il Giudice e il Cancelliere si limiteranno a prendere atto dei trasferimenti operati dalle parti e delle dichiarazioni rese, senza alcuna responsabilità in ordine agli stessi e senza determinare in alcun modo l'effetto traslativo conseguente ai medesimi accordi.

Pertanto lo scopo di tale protocollo è quello di rappresentare uno strumento utile per indirizzare l'autonomia negoziale delle parti nonché per favorire la più celere definizione dei procedimenti consensuali in materia di famiglia, con la predisposizione di un modello che racchiuda i requisiti inderogabili relativi ai trasferimenti immobiliari e i contenuti accessori a vario titolo sanzionati, lasciando inalterati i poteri del Conservatore in ordine alla trascrizione nei pubblici registri e senza che il Giudicante sia chiamato a pronunciarsi su eventuali impugnazioni contro il diniego di trascrizione.

Il trasferimento diretto ed immediato della proprietà dei beni o la costituzione di altro diritto reale immobiliare, soggiace, a pena di nullità, al rispetto delle formalità di cui all'art.29, comma 1 bis, della legge n.52 del 1985.

Spetterà al Tribunale valutare la corrispondenza dei patti riguardanti le attribuzioni/trasferimenti all'ordinamento giuridico assumendo decisione in merito, nonché comunicare al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Napoli regolamenti organizzativi aggiuntivi necessari per i successivi controlli.

## **TANTO PREMESSO**

si prevede che:

### **Articolo 1**

Sono ammissibili i trasferimenti immobiliari operati tra le parti del procedimento ovvero nei confronti dei figli e tra i coniugi aventi ad oggetto la proprietà o altro diritto reale sulla casa coniugale e su altri immobili di proprietà comune od esclusiva delle parti, se acquistati in costanza di matrimonio, con funzione solutoria di adempimento degli obblighi di mantenimento e/o latamente compensativa aventi causa nella soluzione della crisi familiare; sono ammissibili gli accordi che riconoscono, con funzione divisoria del patrimonio e/o della comunione legale, in tutto o in parte, alle parti del procedimento ovvero ai figli, la proprietà o altro diritto reale circa singoli immobili ove detti accordi trovino causa nella soluzione della crisi familiare; per operazioni di trasferimento di maggiore complessità i difensori e le parti rimetteranno l'esecuzione di eventuali accordi all'atto pubblico notarile ovvero ad altra sede.

### **Articolo 2**

I difensori si impegnano ad informare le parti del procedimento e, di conseguenza, a dare atto negli accordi predisposti a verbale della consapevolezza delle parti circa le seguenti circostanze:

- che gli eventuali trasferimenti immobiliari adottati sono atti delle parti e non costituiscono atti del Tribunale, atteso che la pronuncia del Collegio si limiterà a raccogliere la volontà negoziale delle parti e le dichiarazioni necessarie ai fini della

regolarità del trasferimento e, pertanto, a prendere atto degli accordi se non connotati da profili di illiceità;

- il Cancelliere attesterà a verbale che le parti hanno prodotto gli atti e reso le dichiarazioni attinenti al trasferimento immobiliare di cui all'art. 29, comma 1-bis. L. 52 del 1985, fermo restando che il Cancelliere non assume alcuna responsabilità in relazione all'esattezza dei dati catastali, alla titolarità dell'immobile, all'esistenza di pesi, oneri e vincoli di qualunque genere e tipo, alla legittimità urbanistica e alla regolarità impiantistica;

- che la responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente ad oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento e che eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi ed il conseguente eventuale rifiuto di trascrizione da parte del Conservatore non saranno emendabili con il procedimento di correzione del provvedimento giudiziale, ma comporteranno che l'accordo stipulato abbia solo valore obbligatorio con la necessità di ripeterlo in forme adeguate innanzi al Notaio ai fini della trascrivibilità;

- che le parti e i difensori si impegnano a curare nel modo più celere la trascrizione e voltura del verbale con gli accordi di trasferimento immobiliare presso il competente Ufficio - Agenzia del Territorio della pubblicità immobiliare, ed esonerando il Cancelliere e l'Ufficio dalla relativa responsabilità; le parti e i difensori si impegnano altresì a depositare in via telematica agli atti del procedimento la copia della trascrizione rilasciata dall'Ufficio - Agenzia del Territorio competente.

### **Articolo 3**

Le parti e i difensori, al fine di uniformare gli accordi al modello legale e di facilitare i controlli rimessi all'Ufficio, si impegnano a predisporre i patti aventi ad oggetto i trasferimenti immobiliari e le attribuzioni di proprietà utilizzando il modello allegato sub A al presente protocollo, tanto da costituirne parte integrante. Nell'ipotesi in cui intendano inserire negli accordi trasferimenti/attribuzioni immobiliari, le parti e i difensori si impegnano a depositare in via telematica gli accordi e tutta la documentazione di rilievo da allegare come indicata nel presente protocollo nel termine di una settimana prima dell'udienza fissata dal Giudice e tanto al fine di consentire all'Ufficio di esperire i controlli necessari in via preventiva rispetto alla celebrazione dell'udienza. Le parti dovranno comparire personalmente dinanzi al Presidente del Tribunale o Camera di Consiglio o dinanzi al Giudice Istruttore, (in caso di accordo in un giudizio contenzioso) onde confermare, in tal Sede, la volontà espressa nell'accordo, mediante sottoscrizione del verbale di comparizione delle parti.

### **Articolo 4**

L'atto dovrà contenere:

- A) una chiara manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento del bene con conseguente accettazione, anche
- B) la data, il luogo di nascita, il codice fiscale e la residenza anagrafica delle parti,
- C) il regime patrimoniale dei coniugi
- D) il diritto reale che viene trasferito o costituito, la sua quota con l'identificazione dei dati catastali (sezione; mappale; subalterno; classe; categoria; consistenza e rendita catastale).



E) ai fini fiscali, le parti chiederanno che il trasferimento rientri nella disciplina di cui all'art. 19 legge 74/87 e succ. modif., e le parti avranno, per quanto possibile e di legge, diritto di beneficiare delle agevolazioni fiscali (esenzione dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa, ivi comprese le imposte ipotecaria e catastale) prevista dall'art. 19 della L. 6.3.1987 N. 74, essendo l'accordo di trasferimento di diritti reali funzionale ai fini della risoluzione della crisi coniugale;

#### **Articolo 5**

Nell'ipotesi in cui l'oggetto del trasferimento immobiliare sia un terreno agricolo, è necessario il riferimento nell'atto dei dati catastali come risultanti dal Catasto Terreni, dell'assolvimento degli obblighi derivanti dal diritto di prelazione agraria. In caso di pagamento indicare i mezzi, le modalità e il compenso corrisposto nonché se le parti si sono avvalse di un mediatore.

Nell'ipotesi di alloggi ricadenti nell'edilizia residenziale pubblica sia che si tratti di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata, l'accordo dovrà contenere le eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e, se necessaria, della certificazione rilasciata dall'ente in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario ed in ordine al Prezzo Massimo di cessione, il tutto nel pieno rispetto della normativa disciplinante il regime circolatorio dell'edilizia residenziale pubblica ;


Nell'ipotesi di immobili vincolati si applicherà la disciplina prevista dal Dlg. 42/04 (codice dei Beni Culturali del Paesaggio ) per cui gli effetti dell'atto di trasferimento immobiliare saranno sospensivamente condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato così come disciplinati dagli art. 59 e ss del predetto codice; le parti indicheranno nell'accordo gli effetti del mancato o eventuale esercizio della prelazione da parte dello Stato.

#### **Articolo 6**

Le parti produrranno in via telematica e allegheranno agli accordi secondo le modalità dell'art. 8:

**1) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;**

**2) Relazione notarile,** che attesti se siano intervenute trascrizioni e/o iscrizioni favorevoli o pregiudizievoli successive all'atto notarile di provenienza depositato nel procedimento e, nel corpo dell'accordo, la parte alienante/cedente dichiarerà espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità che, dopo tale data, non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico relativamente a quanto in oggetto. La relazione notarile dovrà risalire anche oltre il ventennio fino all'individuazione di un titolo di acquisto che permetta di poter invocare la sussistenza di un possesso ultraventennale, con conseguente acquisto a titolo originario del relativo dante causa; dovrà essere estesa anche alla sussistenza di eventuali vincoli urbanistici sui beni immobili, con conseguente segnalazione di tali vincoli da parte del notaio; e l'indagine notarile dovrà anche individuare gli intestatari catastali, nonché la verifica della loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dall'art. 19,



comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122 (cosiddetto "allineamento catastale soggettivo");

tutti i titoli abitativi urbanistici successivi al 1° settembre 1967, compresi condoni edilizi, se non rilasciata la relativa concessione in sanatoria, DIA, SCIA, CIL;

**3) Copia del certificato di abitabilità e agibilità** degli immobili oggetto del trasferimento o la dichiarazione di inesistenza;

**4) Attestazione di prestazione energetica** rilasciata da un tecnico abilitato ove questa sia necessaria ai fini del trasferimento (e cioè nel caso sia trasferito un intero immobile e non parte di esso);

**5) Certificato di destinazione urbanistica** ove questa sia necessario ai fini del trasferimento (art. 30 del d.P.R. 6.6.2001 n. 380, nel caso di trasferimento di terreni non di pertinenza dell'immobile ovvero di cessione di terreni di pertinenza di superficie superiore a i 5000 mq) dichiarando che in relazione alla certificazione prodotta non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti;

rinuncia del cedente all'ipoteca legale (qualora tale rinuncia non fosse contenuta nel ricorso, la trascrizione dell'ipoteca legale non beneficerà delle agevolazioni e la stessa sarà tassata);

**6) Dichiarazione dell'amministratore in ordine alla regolarità degli oneri condominiali o accollo di eventuali oneri arretrati ad una delle parti; dichiarazione sulla sussistenza di eventuali contenziosi e disciplina delle spese straordinarie già deliberate .**

#### **Articolo 7**

Nella redazione dell'atto le parti dichiareranno di aver autonomamente verificato, sotto la propria responsabilità, la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale nonché della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli, e sotto ogni altro profilo ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato, rilevante ai fini del trasferimento (anche a mezzo di professionisti di fiducia) e si dichiarano consapevoli che il giudice sarà chiamato ad esprimersi solo sulla compatibilità della cessione all'interesse dei minori e del coniuge più debole

#### **Articolo 8**

Nell'ipotesi in cui beneficiari dell'attribuzione/trasferimento siano i figli minori delle parti, dovrà essere prodotta in via telematica **PREVENTIVAMENTE** la necessaria autorizzazione del Giudice Tutelare competente. Occorrerà quindi la nomina di un curatore speciale che rappresenti il minore all'udienza.

#### **Articolo 9**

Il provvedimento giurisdizionale conterrà l'ordine al Conservatore di trascrizione dell'atto condizionandolo alla richiesta delle parti che se ne assumono tutte le responsabilità.

#### **Articolo 10**

Tutti i documenti richiesti dovranno essere elencati in un indice con l'indicazione precisa e la denominazione degli allegati a cui si fa riferimento. **Gli allegati inoltre dovranno essere denominati con l'oggetto che contengono e non numericamente.** In caso di mancanza anche di uno solo dei documenti indicati, a seguito di segnalazione da parte del



Cancelliere, il Giudice ne darà atto nel verbale di udienza e, su richiesta motivata delle parti concederà un unico breve rinvio per il deposito della documentazione completa, all'esito del detto rinvio, o in ogni caso di incompleta o non idonea documentazione, consegnerà che **l'accordo stipulato avrà solo valore obbligatorio** al fine di non pregiudicare la rapidità nell'emissione delle sentenze sugli status, con la necessità di ripeterlo in forme adeguate innanzi al Notaio ai fini della trascrivibilità.

**Riepilogo documenti da allegare**

**A corredo dell'accordo dovrà essere depositata la seguente documentazione:**

- a) Deposito della copia rilasciata dal Notaio rogante (o dall'Archivio Notarile nel caso che il Notaio abbia cessato la sua attività) dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di attribuzione e/o di trasferimento ;**
- b) Relazione Notarile così come richiesta al precedente articolo 6 punto n. 2;**
- c) Planimetrie catastali;**
- d) Visure ipotecarie e catastali;**
- e) Attestato di prestazione energetica, salvo i casi di esenzione ex lege;**
- f) Certificato di destinazione urbanistica (se si trasferiscono terreni);**
- g) Certificazione liberatoria dell'Amministratore di condominio sulla regolarità del pagamento delle spese condominiali**
- h) In caso di trasferimento in favore di minori autorizzazione del G iudice Tutelare**

Palazzo di Giustizia "A.Criscuolo" li

Il Presidente del Tribunale di Napoli

Dott.ssa Elisabetta Garzo



Il Presidente del COA di Napoli

Avv. Antonio Tafuri



## ALLEGATO A

I coniugi volendo provvedere alla definizione di tutti i loro rapporti patrimoniali ed economici, convengono di sciogliere la comunione legale dei beni tra loro esistente e/o di effettuare la seguente attribuzione ovvero [nell'ipotesi di separazione dei beni] di effettuare la seguente attribuzione

Il/La signora/e ..... trasferisce in piena proprietà oppure la quota pari a .... di proprietà al/alla signor/a ..... il seguente immobile:

A) fabbricato con accessorio e relativo scoperto di pertinenza in Comune di ....., Via..... n ....., il tutto eretto sull'area di cui al mappale ..... del Foglio ..... Catasto Terreni di are ..... confinante a .....

oppure

B) appartamento al piano .... facente parte del fabbricato in Comune di ....., Via..... n ....., il tutto eretto sull'area di cui al mappale ..... del Foglio ..... Catasto Terreni di are ..... confinante a .....

Più precisamente trattasi delle/a unità immobiliari/e, così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di .....

Foglio (.....) Mappale .../sub. . - Via n - piano . - cat. ./ - cl. . - vani . - sup. cat. tot. m2 ..., tot. escluse aree scoperte m2 ... - R.C. Euro .....

[solo nell'ipotesi di trasferimento di appartamento facente parte di un condominio:

All'appartamento in oggetto spettano \_/1000 (\_/millesimi) di proprietà sulle parti comuni e indivisibili dell'intero complesso e \_/indivisi delle aree specificatamente destinate a parcheggi esterne, poste ..... mentre al garage spettano ./1000 (./millesimi) del valore dell'intero fabbricato.

Il fabbricato di cui le unità in oggetto è disciplinato dal regolamento di condominio con tabella millesimale che trovasi allegato all'atto .... n ..... di Rep ..... del Notaio ....., trascritto a ..... in data ..... ai n.ri .... che l'acquirente dichiara di conoscere ed approvare per sé eredi ed aventi causa]

Quanto qui forma oggetto di trasferimento è meglio descritto e rappresentato nelle fotocopie delle schede planimetriche prot. .... del ..... che si allegano al presente atto sotto la lettera .....

Lo scoperto di pertinenza delle predette unità è identificato al C.F. con il mappale .... sub. ....

oppure

C) Terreno non di pertinenza dell'immobile o di pertinenza superiore ai 5000 mq così censito .....

Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.380 recante T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, viene allegata al presente atto sotto la lettera "." la certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di ..... in data ..... prot..... e l'alienante dichiara che dal rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

### Provenienza

Appartamento (ovvero fabbricato) pervenuto in virtù di contratto di.....in data.....n..... di Rep.e n.....di Racc.del Notaio... di... (registrato a ... il... al n... e trascritto a... il... al n... di Reg. Gen. e n... di Reg. Part.)

Garage: contratto di.....in data.....n.....di Rep.e n.....di Racc.del Notaio... di... (registrato a ... il... al n... e trascritto a .... il... al n... di Reg. Gen. e n... di Reg.Part.)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, la parte cedente dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale come si evince anche dalla relazione redatta dal tecnico dott. .... che si allega al presente verbale sub.....e che parte cedente fa propria

Le unità vengono trasferite (oppure vengono pro quota trasferite) a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni annesso, connesso, azioni, ragioni e diritti, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti.

[solo nell'ipotesi di trasferimento di appartamento:

con la comproprietà sulle parti comuni di cui agli artt. .... del regolamento di condominio e di cui all'art. 1117 c.c., con la servitù di passaggio, le servitù e pattuizioni contenute nei rispettivi atti di provenienza e ben noti alle parti]

solo nell'ipotesi di accollo del mutuo:

Le parti convengono che il/la signor/a.....si accoli in via esclusiva l'intero debito residuo (in linea capitale ammontante oggi a €.....) che i coniugi hanno verso la Banca.....per un mutuo di originari €....., di cui al contratto in data .... a rogito Notaio.....n.....di Rep. E n.....di Racc. (registrato a.....il ... al n.).

A tali effetti il/la signor/a.....si riconosce subingredita al/la signor/a.....verso la Banca mutuante, e si obbliga a pagare puntualmente le singole rate residue in linea capitale, interessi ed accessori sino a completa estinzione del debito e si dichiara perfettamente edotto/a di tutte le clausole contrattuali che regolano il mutuo in parola.

#### GARANZIA CIRCA LA TITOLARITA' DEI DIRITTI REALI TRASFERITI

Il/la signor/a.....garantisce la proprietà delle quote immobiliari trasferite dette quote risultano intestate correttamente alla parte cedente in catasto e, come si evince dalla allegata relazione notarile/dall'allegata certificazione della Agenzia del Territorio Ufficio della pubblicità immobiliare di \_\_\_\_\_, in base alle risultanze dei registri immobiliari

Il/la signor/a.....garantisce la proprietà delle quote immobiliari trasferite e la libertà delle stesse da ipoteche ed altri pesi ed oneri

[se dalle certificazioni o dalla relazione notarile risultasse solo l'iscrizione del mutuo fondiario acceso per l'acquisto dell'immobile, si dovrà scrivere]

ad eccezione dell'ipoteca iscritta a.....in data.....ai n.ri.....in dipendenza del citato contratto di mutuo fondiario del.. n.... di Rep.Notaio ..... gravante sulle unità in oggetto del presente: ipoteca che verrà cancellata a suo tempo a cura e spese del/della signor/a una volta completamente estinto il mutuo, il tutto come da relazione notarile riguardante le trascrizioni e/o iscrizioni intervenute dopo la stipula dell'atto di provenienza [ovvero: come da certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio Ufficio di pubblicità immobiliare di \_\_\_\_\_ richiesta dal cedente signor/signora\_\_\_\_\_]

[se dalle certificazioni o dalla relazione notarile non risultasse alcuna trascrizione o iscrizione, si dovrà scrivere]

Il/la signor/a.....garantisce la proprietà delle quote immobiliari trasferite e la libertà delle stesse da ipoteche ed altri pesi ed oneri, il tutto come da relazione notarile riguardante le trascrizioni e/o iscrizioni intervenute dopo la stipula dell'atto di provenienza dandosi atto che da detta relazione/certificazione non risulta alcuna iscrizione o trascrizione nei confronti delle parti

[se dalle certificazioni, invece, risultasse qualche formalità nel frattempo intervenuta, si dovrà scrivere]:

da tale relazione notarile/da tale certificazione risultano le seguenti iscrizioni:

**DESCRIVERE CON COMPLETEZZA LE EVENTUALI ISCRIZIONI RISULTANTI, AD ESEMPIO L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELL'ASSEGNO ISCRITTA DAL CONIUGE BENEFICIARIO DELL'ASSEGNO NEI CONFRONTI DEL CONIUGE DEBITORE**

E da tale relazione notarile/da tale certificazione risultano le seguenti trascrizioni

**DESCRIVERE CON COMPLETEZZA LE EVENTUALI TRASCRIZIONI RISULTANTI, AD ESEMPIO LA TRASCRIZIONE DELLA EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA ABITAZIONE FAMILIARE**

comunque le parti dichiarano espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità che non esistono ulteriori formalità pregiudizievoli relativamente a quanto in oggetto iscritte o trascritte successivamente alla data della relazione notarile/delle certificazioni dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale Servizio di pubblicità immobiliare come innanzi prodotte

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo il Decreto Legislativo 10/06/2020, n.48, Il/La signor/a .....dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ed in particolare l'attestato di prestazione energetica n .... redatto in data. . . dal Perito/geom.... iscritto al Collegio dei. . di... al n..... Detto attestato, qui si allega al presente verbale sub "...", garantendo il cedente la sua validità nonché di essere in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto termico installato.





Il possesso con il diritto ai frutti ed il carico dei tributi, oneri e spese condominiali e quant'altro si considera passato alla parte acquirente con effetto dal.....

[in alternativa all'accollo di mutuo e quanto all'eventuale pagamento di un prezzo:

il/la signor/a .....corrisponde al signor ..... la somma di € ..... in un'unica soluzione all'atto della firma del presente verbale di separazione la cui sottoscrizione vale come quietanza di avvenuto pagamento, con assegno circolare ..... emesso da.....in data.

Il/la signor/a dichiara di rinunciare all'ipoteca legale]

I signori ..... dichiarano di essere coniugi in regime di comunione/separazione dei beni.

Il/La signor/a .....dichiara che per il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte, sono state rilasciate dal Comune di ..... le concessioni edilizie in data .....n..., con permesso di abitabilità in data .....

Il/La signor/a .....dichiara che relativamente alle unità immobiliari all'oggetto di questo accordo non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui alle fattispecie previste dall'art.41 della L.47/85.

[in alternativa se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1.9.1967 e non sono state fatte opere successive:

Ai sensi della vigente normativa edilizia, il/la signor/a ..... dichiara che le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto risultano iniziate in data antecedente all'1 settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti amministrativi;

[in alternativa se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1.9.1967 e sono state fatte opere successive:

Ai sensi della vigente normativa edilizia, il/la signor/a ..... e .....

dichiara:

- a) sotto la sua personale responsabilità, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto risultano iniziate in data antecedente all'1 settembre 1967;
- b) che successivamente a tale data il Comune di ..... ha rilasciato la concessione edilizia in data ... .. . prot. n ..... .
- c) che le suddette opere sono state eseguite in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- d) che non sono state apportate altre varianti per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti amministrativi;
- e) che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche;

[in alternativa se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1.9.1967 e sono state fatte opere successive con successivo condono:

- a) sotto la sua personale responsabilità, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto risultano iniziate in data antecedente all'1 settembre 1967;
  - b) che successivamente a tale data il Comune di .....ha rilasciato la concessione edilizia in data ... .. . prot. n ..... .
  - c) che per gli abusi commessi è stata presentata al Sindaco del Comune di .....domanda di concessione in sanatoria in data prot. n.....
  - d) che l'intera somma dovuta a titolo di oblazione pari a Lire.....(.....) corrispondenti a Euro .....(.....) è stata versata nel c/c postale n.255.000 con bollettino n. .... in data ..... dell'Ufficio Postale di .....
  - e) che l'immobile in parola non è assoggettato ai vincoli di cui all'art. 32, terzo comma, della Legge 47/1985;
  - f) che relativamente alla suddetta domanda il Comune di ..... non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria né di diniego nei termini di legge.
- Fatti salvi gli effetti del silenzio assenso, la parte venditrice resta obbligata a qualsiasi altra attività e/o versamento per l'esatto perfezionamento della procedura.

[in alternativa se la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1.9.1967 e sono state fatte opere successive con successiva sanatoria:

Con riferimento alla vigente normativa edilizia, il/la signor/a dichiara:

- a) sotto la sua personale responsabilità, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che le opere relative alla costruzione di quanto in oggetto risultano iniziate in data antecedente all'1 settembre 1967;

- b) che per gli abusi commessi il Comune di ..... ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. .... in data..... pratica di sanatoria n. .... -
- c) che relativamente allo stesso immobile non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori per le fattispecie contemplate dall'art. 41 della Legge 47/1985.

Le parti dichiarano di essere consapevoli che i trasferimenti immobiliari adottati rimangono atti delle parti e non costituiscono atti del Tribunale; il Cancelliere attesta a verbale che le parti hanno prodotto gli atti e reso le dichiarazioni attinenti al trasferimento immobiliare di cui all'art. 29, comma 1-bis. L. 52 del 1985; in proposito il Cancelliere non assume alcuna responsabilità in relazione all'esattezza dei dati catastali, alla titolarità dell'immobile, all'esistenza di pesi, oneri e vincoli di qualunque genere e tipo, alla legittimità urbanistica e alla regolarità impiantistica;

Le parti si dichiarano consapevoli che la responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente ad oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento e che eventuali errori e/o omissioni nella formulazione degli accordi con conseguente eventuale rifiuto di trascrizione da parte del Conservatore non daranno luogo al diritto alla correzione del provvedimento giudiziale (atteso che questo, limitandosi a dare atto degli accordi, non sarebbe affetto da errori) ma comporteranno che l'accordo stipulato abbia solo valore obbligatorio con la necessità di ripeterlo in forme adeguate innanzi al Notaio ai fini della trascrivibilità;

le parti – e con esse i difensori - si impegnano a curare nel modo più celere la trascrizione e voltura del verbale con gli accordi di trasferimento immobiliare presso il competente Ufficio – Agenzia del Territorio della pubblicità immobiliare, esonerando il Cancelliere dalla relativa responsabilità; le parti e i difensori si impegnano altresì a depositare in via telematica agli atti del procedimento la richiesta di trascrizione degli accordi presentata nonché a depositare - successivamente e appena ottenuta - la copia della trascrizione rilasciata dall'Ufficio – Agenzia del Territorio competente;

le parti dichiarano di non essersi avvalsi di agenti di mediazione e di non aver sostenuto alcun esborso a tale titolo; Le parti dichiarano che il trasferimento così operato è decisivo ai fini della soluzione della crisi coniugale e, pertanto, chiedono l'applicazione delle esenzioni fiscali conseguenti.

