

N. 9311 protocollo  
DEL 6.12.2023

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA  
DI NOLA**

**ORDINE DEGLI AVVOCATI**

**PROTOCOLLO IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NELLE  
CAUSE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE O DIVORZIO A DOMANDA  
CONGIUNTA**

**TRA**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA, in persona del presidente dr. Paola Del  
Giudice**

**E**

**ORDINE DEGLI AVVOCATI DI NOLA, in persona del presidente avv. Arturo  
Rianna**

Richiamato il seguente principio di diritto formulato dalle sezioni unite civili della Corte di Cassazione (Cass. 29.7.2021 n. 21761): *“le clausole dell'accordo di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni - mobili o immobili - o la titolarità di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi o dei figli al fine di assicurarne il mantenimento, sono valide in quanto il predetto accordo, inserito nel verbale di udienza redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è stato attestato, assume forma di atto pubblico ex art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari, costituisce, dopo il decreto di omologazione della separazione o la sentenza di divorzio, valido titolo per la trascrizione ex art. 2657 c.c., purché risulti l'attestazione del cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010, conv. con modif. dalla l. n. 122 del 2010, restando invece irrilevante l'ulteriore verifica circa*

*gli intestatari catastali dei beni e la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*

Ritenuta, pertanto, l'opportunità, anche alla luce dell'indicazione in tal senso contenuta nella ricordata sentenza della Corte regolatrice, di stipulare un protocollo che disciplini i profili tecnico-operativi della procedura,

CONVENGONO quanto segue.

GLI ACCORDI DI SEPARAZIONE E DI DIVORZIO possono prevedere trasferimenti immobiliari in favore delle parti del procedimento o dei figli con funzione solutoria dell'obbligazione di mantenimento ed aventi ad oggetto la proprietà o la titolarità di un diritto reale sulla casa coniugale, **su immobili in comunione o su immobili oggetto di proprietà esclusiva delle parti ma acquistati durante il matrimonio.**

Per operazioni di trasferimento immobiliari di maggiore complessità o per operazioni prive di diretta correlazione con il patrimonio costituito nel corso del matrimonio ovvero prive di funzione solutoria compensativa nell'ambito della definizione della crisi familiare, i difensori e le parti rimetteranno l'esecuzione di eventuali accordi al notaio o ad altra sede.

#### **IL RICORSO DEVE CONTENERE:**

- Dati anagrafici e codice fiscale delle parti
- Indicazione degli estremi del provvedimento di Volontaria Giurisdizione, in caso di trasferimento a favore di figlio minore
- Indicazione del diritto reale che viene trasferito e della relativa quota
- Indicazione della causa del negozio di trasferimento (a titolo di mantenimento o di sistemazione dei rapporti familiari)

- Identificazione catastale dell'immobile, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e l'indicazione di almeno tre confini. Per gli immobili in corso di accatastamento e per quelli privi di codice di identificazione catastale, è necessario specificare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione. Per gli immobili in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione del terreno su cui insistono
- I dati di provenienza dell'immobile con identificazione del notaio rogante, la data dell'atto e gli estremi di registrazione e di trascrizione, l'ipoteca o altro peso eventualmente gravante sull'immobile, la rendita catastale;
- Indicazione di almeno tre confini
- Il riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- La dichiarazione degli intestatari della conformità dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile allo stato di fatto (la predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale)
- La dichiarazione che è stata verificata la coincidenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri immobiliari
- Indicazione dei dati dell'atto di provenienza dell'immobile
- Indicazione dei titoli abilitativi (**solo per i fabbricati**):

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata **prima del 1° settembre 1967**: relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (potrà risultare da documento separato o anche essere contestuale al ricorso introduttivo che andrà a formare parte integrante del provvedimento regolatore della separazione/divorzio)\*;

*\* L'alienante signor Tizio, ai sensi del d.p.r. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, dichiara che la costruzione della porzione di fabbricato / fabbricato / immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

The page contains two handwritten marks: a small, stylized initial 'Q' on the left, and a larger, more complex signature on the right.

b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata **successivamente al 1° settembre 1967**: semplice menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso di costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, di DIA - Dichiarazione di inizio attività, SCIA, CILA ed altre richieste dalla vigente normativa);

c) per quanto riguarda le **opere oggetto di sanatoria edilizia**: semplice menzione della concessione in sanatoria.

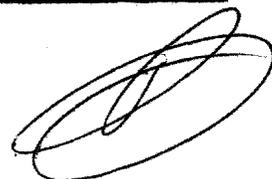
Qualora il procedimento non sia definito, sarà necessario menzionare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, se dovuti (il tutto risulta dalla domanda di concessione in sanatoria).

Qualora, poi, sia maturato il silenzio assenso, si dovranno indicare anche gli estremi dell'accatastamento conseguente al condono e quindi sarà opportuna l'allegazione della planimetria catastale.

d) quanto alla agibilità/abitabilità: è opportuna l'indicazione degli estremi del provvedimento o della richiesta di rilascio della stessa.

- Indicazione degli estremi dell'attestato di prestazione energetica, (APE), rilasciato da un tecnico abilitato, nonché apposita clausola con la quale il cessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici **(solo per i fabbricati)**
- Indicazione degli estremi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e menzione del vincolo derivante da incendio per le "zone boscate e i pascoli": si precisa che l'obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all'avvenuto incendio **(solo per i terreni)**
- Indicazione degli estremi di eventuale convenzione di lottizzazione, per effetti di legge

- Nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, indicazione delle eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla deliberazione di ammissione al contributo pubblico e - se prevista - la certificazione rilasciata dal Comune in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al concessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione
- Indicazione della presenza delle eventuali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e annotazioni pregiudizievoli
- Indicazione della rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale
- Indicazione delle somme erogate a fronte del trasferimento, oppure nel caso di trasferimento senza corresponsione di danaro, del valore dell'immobile
- Indicazione dei mezzi di pagamento; questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso; **per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo dovrà essere indicato nel verbale di udienza qualora il pagamento medesimo venga effettuato in quella sede**
- Indicazione dell'intervento o meno del mediatore immobiliare; questa menzione dovrà essere effettuata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del d.p.r. 445/2000) contenuta nel ricorso
- Dichiarazione che il trasferimento immobiliare *de quo* è **esente da ogni imposizione fiscale e da ogni altra imposta o tassa, in quanto elemento funzionale ed indispensabile ai fini della risoluzione della crisi coniugale**
- Indicazione di rinuncia al diritto di prelazione ex art. 230 bis C.C. e 230 ter C.C., in caso di vendita che riguardi immobili facenti parte di imprese familiari
- Inserimento della seguente **clausola relativa all'esonero da responsabilità del Cancelliere: "Le parti si obbligano ad effettuare, a loro cura e spese, la trascrizione e/o le richieste ulteriori formalità di pubblicità immobiliare nonché la conseguente voltura del titolo presso i competenti pubblici uffici, esonerando il cancelliere da ogni responsabilità in merito. Le stesse parti si obbligano, pertanto, a depositare nel fascicolo telematico entro VENTI giorni**

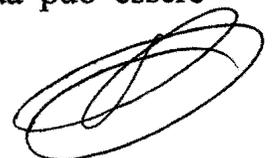
dalla data di deposito del provvedimento che conclude il giudizio di separazione o divorzio la ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta di pubblicità immobiliare ed entro TRENTA gg la copia della nota di trascrizione (e/o annotazione) rilasciata dall'Agenzia del Territorio .

- Inserimento della seguente ulteriore dichiarazione di esonero : “ le parti dichiarano di essere consapevoli che il presidente, il collegio giudicante e il cancelliere ( diversamente da quanto stabilito innanzi al notaio rogante) costituito nel procedimento non assumono responsabilità in merito alla titolarità del bene e all'esistenza di pesi oneri o vincoli di qualsiasi genere e di avere verificato autonomamente sotto la propria responsabilità la legittimazione ad alienare e l'assenza di iscrizioni e formalità pregiudizievoli, consapevoli che il presidente, il collegio giudicante, il cancelliere e gli avvocati difensori non effettueranno sul punto alcuna verifica”.

#### **AL RICORSO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- RELAZIONE CERTIFICATIVA NOTARILE relativa ai dati identificativi dell/gli immobili oggetto di disposizione così come annoverati in ricorso, ai dati sulla provenienza, alla eventuale esistenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, alla commerciabilità del/i cespiti.
- Copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento
- Attestato di Prestazione Energetica APE (solo per i fabbricati)
- Certificato di destinazione Urbanistica (CDU) (solo per i terreni)
- Autorizzazione del GIUDICE TUTELARE (GT) o del TRIBUNALE (ex art. 320 c.c.) in caso di trasferimento a favore di figli minori ( o altrimenti incapaci ): detta autorizzazione dovrà essere richiesta prima dell'introduzione del procedimento di separazione/divorzio, tenendo presente l'eventuale conflitto di interessi che potrebbe sussistere tra i genitori ed il figlio . In tal caso sarà nominato dal GT un curatore speciale. L'autorizzazione de qua può essere

9



chiesta al GT anche successivamente al deposito del ricorso laddove le parti intendono consensualizzare in corso di proc.ra e il trasferimento è previsto nell'ambito degli accordi : in tal senso sarà opportuno chiedere un rinvio al fine di acquisire l'autorizzazione del GT - Ove il figlio sia maggiorenne, e quindi non ci sia bisogno di autorizzazione, questi potrà depositare formale atto di intervento oppure sottoscrivere il ricorso e partecipare personalmente all'udienza di comparizione delle parti al fine di voler profittare dell'acquisto in suo favore.

- Certificato di stato legittimo dell'immobile (CesLe) ai sensi dell'art. 34 bis Dpr. 380/2001, laddove necessari
- Condoni edilizi e concessioni in sanatoria
- Eventuale certificazione ex art.41 L. n.47/1985, ovvero domanda di rilascio della stessa, che attesti il pagamento delle sanzioni adottate ex art.41 L. n.1150/1942 e art.15, comma 9, L.n.10/1977
- Prova dell'integrale pagamento delle sanzioni pecuniarie nel caso di cui all'art.46, comma 2, D.P.R. n.3 80/2001
- Domande di condono non ancora definite, con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art.32, comma 3, L. n.45/1987 (nel testo introdotto dairart.2, comma 44, L. n.662/1996), attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere ivi previsto.

## **VERBALE DELL'UDIENZA DI COMPARIZIONE DEI CONIUGI**

Nel verbale dell'udienza di comparizione dei coniugi, sottoscritto dal presidente e dal cancelliere, viene inserita la seguente clausola: *“il Cancelliere attesta che le parti negli atti depositati, oltre all'identificazione catastale, hanno fatto riferimento alle planimetrie depositate in catasto ed hanno reso la dichiarazione della conformità allo*

*stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ovvero che hanno depositato l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010, conv. con modif. dalla l. n. 122 del 2010.*

**MISURE ORGANIZZATIVE DELLA UDIENZA per le ipotesi de quibus:**

**L'udienza in cui si formalizza il trasferimento immobiliare si svolgerà alla presenza delle parti, compatibilmente al carico di ruolo del Giudice**

Al fine di non rallentare la trattazione delle altre cause di separazione e di divorzio, l'udienza per la trattazione dei ricorsi contenenti clausole che operino il atto di disposizione a favore di uno di essi o dei figli, nell'eventualità in cui risultino mancanti in tutto o in parte le menzioni, le attestazioni e la documentazione convenute, verrà fissata soltanto dopo il perfezionamento di tutto quanto sopra indicato, da effettuarsi entro i 120 giorni successivi dall'iscrizione della causa.

Resta ferma la facoltà delle parti di convertire le clausole traslative in obbligatorie.

Nola 6. 10. 23

Il presidente del Tribunale

Dr Paola Del Giudice



Il Presidente COA

avv. Arturo Rianna

