



**TRIBUNALE IVREA
IVREA**

CONSIGLIO DELL'ORDINE

PROTOCOLLO

***PER LA TRATTAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE
CONSENSUALE, DI DIVORZIO E SCIoglimento***

***DELLE UNIONI CIVILI SU ISTANZA CONGIUNTA IN PRESENZA DI
CLAUSOLE DELL'ACCORDO CHE PREVEDANO***

***TRASFERIMENTO O LA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI RELATIVI A
BENI IMMOBILI***

Il Tribunale di Ivrea nella persona della Presidente, dr.ssa Antonia Mussa

e

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, nella persona della Presidente, Avv. Patrizia Lepore

STIPULANO E CONCORDANO QUANTO SEGUE:

Premesso che

- rileva l'esigenza delle parti coinvolte nei giudizi di separazione personale o divorzio di giungere ad una immediata regolamentazione dei loro rapporti patrimoniali, anche con riferimento ai trasferimenti immobiliari;
- visto il costante orientamento giurisprudenziale che da tempo ha riconosciuto l'idoneità anche del verbale di separazione consensuale, in relazione alla sua natura giuridica ed al contenuto consentito dalla legge, di essere mezzo idoneo di trasferimento o rinuncia di diritti reali immobiliari;
- vista la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite del 29 luglio 2021 n. 21761;
- considerato in ogni caso che l'accordo al quale le parti intendono subordinare la pronuncia in sede di separazione o divorzio, è sottoposto al vaglio della conformità alle norme che tutelano interessi indisponibili;

SI DISCIPLINANO

le modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari al fine di fornire ai difensori linee guida per la predisposizione degli atti e delineare il perimetro degli adempimenti gravanti sulla Cancelleria.

§ 1. CONTENUTO DEL RICORSO CONGIUNTO DI CONVERSIONE DEL RITO



a) Le parti devono indicare nell'intestazione del ricorso (o nella richiesta congiunta di conversione del rito da giudiziale/contenzioso a consensuale/congiunto), la chiara e univoca volontà, ex art. 1376 c.c., di concludere un accordo avente a oggetto il trasferimento o la costituzione di un diritto reale.

b) le parti devono indicare la causa del negozio di trasferimento/costituzione diritto reale: a titolo di mantenimento o di sistemazione dei rapporti economico patrimoniale familiari;

c) La parte cedente deve esprimere la chiara volontà di trasferire o costituire il diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione) indicando se vi è, a suo favore, il pagamento di una somma in denaro o se il trasferimento avviene gratuitamente e la parte cessionaria deve esprimere la relativa accettazione.

d) Quanto alla conformità oggettiva, la parte cedente, attuale intestataria della unità oggetto del trasferimento/costituzione del diritto reale, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 modificato dall'art. 19 co.14 D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010, deve rendere dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, a pena di nullità e la parte cessionaria, dovrà confermare la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato dei luoghi, come resa dall'intestatario.

La già menzionata dichiarazione può essere sostituita da una attestazione rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

e) Quanto alla conformità soggettiva la parte cedente deve rendere la dichiarazione della conformità degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari ex art. 19 co.14 D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

f) Vanno inoltre inseriti nel ricorso e nell'accordo:

1. il codice fiscale e la residenza anagrafica delle parti;

2. l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;

3. in caso di trasferimento a favore di figlio minore o incapace, tutti i suoi dati anagrafici e codice fiscale, unitamente l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare competente (da allegare) che espressamente autorizzi il genitore cessionario a farsi parte donataria o acquirente (relativamente alla eventuale dazione del prezzo) in rappresentanza esclusiva del minore stesso;

4. in caso di trasferimento a favore di figlio maggiorenne, tutti i suoi dati anagrafici e codice fiscale. In questo caso, il genitore non cedente partecipa al giudizio non solo in proprio, ma anche in nome e per conto del figlio cessionario – che non deve costituirsi - per accettare il trasferimento, a tal fine munito di **procura speciale notarile** (da allegare);

5. i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione (allegare la nota di trascrizione);

6. se la provenienza della quota del diritto reale da trasferirsi sarà per successione, non sarà sufficiente (ancorché necessaria) l'indicazione della dichiarazione di successione debitamente registrata.

Infatti, ai fini della continuità delle trascrizioni sui registri Immobiliari, la parte dovrà allegare l'atto di accettazione espressa, debitamente registrato e trascritto sull'immobile stesso da parte del

Notaio Rogante. Allo stesso fine, ove risulti mancante la trascrizione di testamenti, accettazioni di eredità espresse o tacite, accettazioni beneficiarie e inventari, la parte cedente dovrà provvedere alla trascrizione dei suddetti atti (trascrizione da allegare);

7. la chiara indicazione del diritto reale che viene trasferito o costituito, se per l'intero o per una quota;

8. la corretta identificazione dell'immobile, comprensiva dei dati catastali completi e dei confini. È necessario produrre copia della planimetria catastale vigente, della visura catastale aggiornata e storica e dell'estratto di mappa;

9. la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto conosciuto ed accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti, accessori, servitù attive e passive, pertinenze e la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;

10. se la costruzione dell'immobile è ante 01.09.1967 deve essere prodotta e allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio che trattasi di immobile edificato ante l'1.09.1967¹,

Se la costruzione dell'immobile è successiva alla suddetta data, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune. Devono altresì essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune per gli eventuali interventi effettuati sugli immobili ante 1.09.1967 successivamente a tale data. Devono essere prodotti tutti i titoli abilitativi urbanistici relativi ad interventi effettuati dal cedente (DIA, SCIA, CIL, condoni edilizi, concessioni in sanatoria ecc.);

11. la dichiarazione della esistenza dell'abitabilità e/o agibilità ed i relativi riferimenti; nel caso non siano presenti o siano irreperibili, ottenere manleva dalla parte cessionaria (manleva da allegare);

12. dichiarazione sostitutiva di atto notorio del cedente sulla regolarità urbanistica dell'immobile ceduto, sull'identificazione catastale e sulla correttezza delle trascrizioni immobiliari. È necessario produrre la visura ipotecaria aggiornata contenente l'elenco delle formalità iscritte e trascritte;

13. la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;

14. l'indicazione del valore del bene (indipendentemente dalla corresponsione/previsione o meno di un corrispettivo concordato per la cessione tra le parti) oggetto del trasferimento o della costituzione del diritto reale, al fine della liquidazione del compenso all'ausiliario.

L'ausiliario in sede di richiesta di liquidazione potrà segnalare al Giudice eventuali discrasie tra il valore indicato in atti dalle parti e quello risultante dalle quotazioni OMI;

15. la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;

16. l'indicazione degli estremi dell'APE (attestato prestazione energetica) rilasciato da un tecnico abilitato, ove dovuto secondo la normativa nazionale o regionale vigente (da allegare);

17. qualora sia previsto il pagamento del prezzo, sia indicata la modalità di pagamento con impegno dell'acquirente a comunicare all'udienza di comparizione delle parti le modalità con le quali è pagato il prezzo (copia dell'assegno o del bonifico da allegare);

¹ La dichiarazione sostitutiva di notorietà avrà il seguente tenore e sarà resa avanti l'Ufficiale di Stato Civile come per legge statuito:

18. la dichiarazione della non sussistenza delle prelazioni legali. In caso contrario, la dichiarazione di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelazione (da allegare);

19. l'indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici, per i quali occorre rispettare la disciplina di cui al D. Lgs. 42/2004, con assunzione dell'onere da parte dei legali del compimento dei relativi adempimenti;

20. in caso di cessione di terreno, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, (da allegare). Non è necessario produrre il certificato se il terreno è pertinenza di altro immobile ceduto ed ha superficie inferiore a mq. 5.000;

21. dichiarazione che il trasferimento immobiliare gode della esenzione da imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale in forza delle previsioni dell'art. 19 L. n. 74/1987 e della sentenza n. 154 del 10.05.1999 Corte Cost.;

22. dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con/senza l'intervento di un mediatore (allegare dichiarazione del mediatore);

23. le parti e i loro difensori devono espressamente prendere atto che, non trattandosi di atto notarile, il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in ordine al trasferimento di proprietà e/o alla costituzione di un diritto reale,

24. l'atto contenente il trasferimento o la costituzione di un diritto reale con effetti reali, dovrà essere firmato in ogni pagina ed in calce dovrà essere scritto che *"Le parti si impegnano ed obbligano agli adempimenti che risultassero necessari per la compiuta realizzazione dell'effetto reale concordato"*;

2. Documenti da depositare

I documenti indicati come "da allegare" nel precedente articolo devono essere depositati nel fascicolo di ufficio con le modalità prescritte dalla legge.

3. La nomina dell'ausiliario ex art. 68 c.p.c.

Il Presidente o un Suo Delegato, procede alla nomina di un esperto -a rotazione- traendo il nominativo dall'elenco di professionisti che si sono dichiarati disponibili alla nomina di ausiliario ex art. 68 disp att. C.p.c., nel recente protocollo *"trascrizioni"* firmato il 9 dicembre 2025 con il COA, elenco che di quel protocollo costituisce l'allegato.

L'ausiliario dovrà, in particolare, verificare la corrispondenza formale tra quanto contenuto nella clausola relativa al trasferimento immobiliare ed i documenti prodotti, deve indicare alle parti l'eventuale documentazione mancante e quanto non è in linea con il presente protocollo.

Il Presidente o un Suo Delegato, fissa il termine entro il quale l'ausiliario deve depositare la relazione con il suo parere sulla fattibilità del trasferimento immobiliare o della costituzione del diritto reale.

Il Presidente fisserà la data della udienza di separazione o di divorzio alla quale parteciperanno le parti personalmente, i difensori ed il Cancelliere, sulla base di un calendario che verrà predisposto annualmente specificatamente per le udienze nelle quali si effettuano trasferimenti immobiliari.

Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio, adempiute tempestivamente le formalità imposte dalla legge relative alla registrazione dell'atto, l'ausiliario, acquisita dalla cancelleria nel termine di 15 giorni la copia autentica "ad uso trascrizione" dell'atto giudiziario, procederà, entro i successivi 15 giorni, a richiedere la trascrizione contenente anche la domanda di voltura dell'atto di trasferimento con la precisazione che qualora la Conservatoria competente

non sia quella di Ivrea, entro detto termine dovrà spedire plico postale all'Ufficio competente contenente atti e documenti necessari all'incombente.

Entro 30 giorni dai già menzionati incombeni, e comunque quando sarà restituita dalla Conservatoria competente, produrrà al Tribunale la nota di trascrizione (c.d. duplo), unitamente alla nota del suo compenso che dovrà essere liquidato dal giudice, secondo i parametri e le tariffe già concordate in sede di protocollo Trascrizioni atti civili del 9 dicembre che, s'intende qui richiamato.

Ivrea

IL PRESIDENTE

COA IVREA

IL FUNZIONARIO

Anna Francesca Taverriti

IL PRESIDENTE

TRIBUNALE IVREA

IL PRESIDENTE

Antonio MUSSA

