



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

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 il trasferimento o la costituzione di diritti reali relativi a beni immobili

tra

il **Tribunale di Pavia** nella persona del Presidente Dott. Guglielmo Leo con la Dott.ssa Marina Bellegrandi Presidente della Sezione Seconda Civile

e

il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pavia**, nella persona della Presidente Avv. Maria Pistorio;

Vista la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite del 29 luglio 2021 n. 21761, il Tribunale di Pavia ed il Consiglio dell'Ordine degli avvocati, anche alla luce dell'indicazione in tal senso contenuta nella citata sentenza, intendono disciplinare con apposito Protocollo 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 e della richiesta congiunta di conversione del rito

- a) Le parti devono indicare nell'instestazione del ricorso o nella richiesta congiunta di conversione del rito da giudiziale/contenzioso a consensuale/congiunto, la volontà di concludere un accordo avente ad oggetto il trasferimento o la costituzione di un diritto reale.
- b) La parte cedente deve esprimere la chiara volontà, *ex art. 1376 c.c.*, di trasferire o costituire il diritto reale (proprietà, usufrutto, abitazione) indicando se vi sia, a suo favore, il pagamento di una somma in denaro o se il trasferimento avvenga in assenza di pagamento, e la parte cessionaria deve esprimere la relativa accettazione.
- c) Quanto alla conformità oggettiva, la parte cedente, attuale intestataria della unità oggetto del



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

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, a **pena di nullità**, 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 confermare la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto resa dall'intestatario. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

- d) 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.
- e) 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, l'indicazione degli estremi del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare competente (da allegare);
 4. in caso di trasferimento a favore di figlio maggiorenne, l'indicazione della procura speciale notarile (da allegare) rilasciata da questi al genitore non cedente, il quale partecipa al giudizio non solo in proprio, ma anche in nome e per conto del figlio cessionario (che non deve, pertanto, costituirsi);
 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. in caso di provenienza per successione è necessaria l'indicazione della dichiarazione di successione, debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari (da allegare), al fine della continuità delle trascrizioni. Allo stesso fine, ove risulti mancante la trascrizione di testamenti, rinunce di eredità, 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



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

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 comprendente tutti i diritti, ragioni, oneri, obblighi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive e la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;
10. se la costruzione dell'immobile è antecedente al 01.09.1967, deve essere prodotta la relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio. 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 antecedenti al 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;



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

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 (da allegare), ove dovuto secondo la normativa nazionale o regionale vigente; nel caso in cui la legge non preveda la presentazione dell'APE la parte cedente dovrà darne atto;
 17. qualora sia previsto il pagamento del prezzo, la modalità di pagamento ovvero l'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);
 18. la dichiarazione della non sussistenza delle prelazioni legali (da allegare). 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 occorra rispettare la disciplina di cui al D. Lgs. 42/2004; le parti si assumeranno l'onere di effettuare i relativi adempimenti, con particolare riferimento all'art. 59, D. Lgs. 42/2004;
 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 dell'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 o, in sua assenza, delle parti);
 23. l'atto contenente il trasferimento o la costituzione di un diritto reale dovrà essere firmato in ogni pagina;
- f) I difensori si impegnano ad informare le parti del procedimento e, di conseguenza, a dare espressamente atto negli accordi predisposti, della consapevolezza delle parti circa le seguenti circostanze:
- che, non trattandosi di atto notarile, 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



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

necessarie ai fini della regolarità del trasferimento di proprietà e/o alla costituzione di un diritto reale e, pertanto, a prendere atto degli accordi;

- che, pertanto, la responsabilità circa la validità e la trascrivibilità dell'accordo avente ad oggetto il trasferimento è e rimane delle parti del procedimento per cui 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”*. Restano salvi i rimedi di legge avverso i provvedimenti del Conservatore.

2. Documenti da depositare

Tutti i documenti sopra indicati come “da allegare” devono essere depositati nel fascicolo d’ufficio con le modalità prescritte dalla legge (ben distinti dalle altre produzioni ordinarie, con indicizzazione e indicazione analitica, e con indicazione, nelle parti del ricorso o della convenzione in cui vengono citati, del numero o della lettera che li individua.

Le copie degli atti devono essere ricavate da una scansione dell’originale del documento, evitando le riproduzioni ottenute tramite fotografie.

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

Il giudice relatore procede alla nomina di un esperto (un tecnico abilitato e iscritto al proprio albo professionale, avvocato o notaio) sia per la verifica della conformità del ricorso e/o della richiesta congiunta di conversione del rito e della documentazione prodotta a quanto previsto nel presente Protocollo, sia per la verifica della validità delle condizioni concernenti il trasferimento, sia per effettuare i successivi adempimenti concernenti la trascrizione e la voltura.

L’ausiliario deve, 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, deve effettuare l’aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali in data prossima al deposito della relazione, segnalando eventuali formalità ulteriori a quanto indicato dalle parti.

Il giudice relatore 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.



Tribunale Ordinario di Pavia



Ordine degli

Avvocati di Pavia

Il giudice relatore fissa 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 specificatamente per le udienze nelle quali si effettuano trasferimenti immobiliari.

Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio, adempite tempestivamente le formalità imposte dalla legge relative alla registrazione dell'atto, l'ausiliario, acquisita dalla cancelleria nel termine di 5 giorni la copia autentica "ad uso trascrizione" dell'atto giudiziario, procederà, entro i successivi 5 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 Pavia, Vigevano, Voghera, entro detto termine dovrà spedire all'Ufficio competente il plico postale contenente atti e documenti necessari all'incombente.

Entro 30 giorni dai predetti incumbenti, e comunque quando sarà restituita dalla Conservatoria competente, produrrà al Tribunale la nota di trascrizione (c.d. duplo), oltre alla visura catastale aggiornata, unitamente alla nota del suo compenso che dovrà essere liquidato dal giudice.

Il Tribunale inviterà il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati ed il Consiglio notarile a redigere un elenco di professionisti che intendano svolgere l'incarico di ausiliario, raccolte le adesioni degli avvocati e dei notai interessati, che verrà aggiornato ogni due anni.

Il Tribunale in ogni caso potrà avvalersi degli ausiliari di cui agli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita in vigore ex art. 179 ter disp att. c.p.c..

Quanto ai compensi dell'ausiliario come sopra nominato, il Tribunale farà riferimento al Decreto Ministeriale 227/2015, che regola la determinazione e la liquidazione dei compensi per le operazioni di vendita di beni immobili delegate dal giudice dell'esecuzione, vista la sostanziale identità di alcuni dei compiti assegnati. Vengono esclusi i compensi per le attività previste dal D.M. 227/2015 non svolte dall'ausiliario. Vengono inoltre ridotti i compensi ivi previsti tenuto conto (i) della minor attività dell'ausiliario relativa al reperimento della documentazione, che nei presenti giudizi è onere delle parti produrre; (ii) del fatto che l'ausiliario non redige l'atto di trasferimento e (iii) del fatto che l'ausiliario è affiancato dai difensori delle parti, che sono professionisti qualificati.

In particolare:

- quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferito o oggetto del diritto



Tribunale Ordinario di Pavia



**Ordine degli
Avvocati di Pavia**

reale di godimento trasferito o costituito è pari o inferiore a euro 100.000 si liquidano:

- a) per lo studio della documentazione depositata euro 400,
 - b) per la stesura della relazione contenente il suo parere le attività connesse euro 800,
 - c) per le attività successive al deposito della relazione e relative alla trascrizione euro 400;
- quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferita o oggetto del diritto reale di godimento trasferito o costituito è superiore a euro 100.000 e pari o inferiore a euro 500.000 i suddetti compensi sono aumentati del 20%;
 - quando il valore dell'immobile o della porzione di immobile trasferita o oggetto del diritto reale di godimento trasferito o costituito è superiore a euro 500.000 i compensi indicati ai nn. 1, 2, 3, sono aumentati del 30%;

Tenuto conto della maggiore o minore complessità delle attività svolte, il giudice può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato in misura non superiore al 30%.

Al professionista nominato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso determinato, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, oltre gli oneri fiscali dovuti per legge.

Pavia, 8 marzo 2023

Il Presidente
del Tribunale di Pavia
Dott. Guglielmo Leo

La Presidente
della Sezione Seconda Civile

Dott.ssa Marina Bellorandi

La Presidente
dell'Ordine degli Avvocati di Pavia
Avv. Maria Pistorio