

## **Documentazione necessaria per emanare sentenza produttiva di effetti traslativi:**

### **A) GIUDIZI CHE TERMINANO CON SENTENZA COSTITUTIVA**

#### **a. Titolo in virtù del quale si chiede il trasferimento:**

- i. Contratto preliminare;
- ii. Contratto di acquisto del bene in comproprietà;
- iii. Titolo a succedere (testamento/estratto per riassunto dell'atto di nascita).

N.B. Si ritiene, conformemente alla giurisprudenza dominante, che la dichiarazione di successione e la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà non siano sufficienti a dimostrare la chiamata ereditaria, in caso di successione legittima, essendo necessaria la produzione degli atti dello stato civile, che attestano il rapporto di parentela.

#### **b. Titolo di provenienza:**

- i. Atto di provenienza del bene al *de cuius* (nella divisione ereditaria);
- ii. Atto di acquisto del promittente venditore (nell'esecuzione specifica di contratto preliminare).

#### **c. Certificazione della conservatoria dei registri immobiliari** attestante tutte le trascrizioni e iscrizioni a favore e contro i condividenti (o il promittente venditore) e i loro danti causa nel ventennio che precede la trascrizione della domanda giudiziale e, in ogni caso, fino all'atto di provenienza al *de cuius* (o al promittente venditore) se anteriore al ventennio.

N.B. Tale documentazione può essere sostituita da certificazione notarile, dalla relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale di un visurista o di altro tecnico abilitato che evidenzia l'assenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

#### **d. Documentazione attestante la regolarità edilizia e catastale:**

- **Dichiarazione di regolarità urbanistica**, ai sensi dell'art. 46 d.p.r. n. 380 del 2001: indicazione degli **estremi del permesso di costruire** o del permesso in **sanatoria e produzione dei relativi titoli abilitativi**, anche se emessi in sanatoria (es. condono); per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** attestante che trattasi di immobili edificati anteriormente al 1° settembre 1967;
- **Dichiarazione** ex art. 19, comma 14, d.l. n. 78/2010 (conv. in legge n.

122/2010) di **conformità catastale oggettiva** (per le unità immobiliari urbane): oltre all'identificazione catastale, è necessaria la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; la predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

- **Dichiarazione** ex art. 19, comma 14, d.l. n. 78/2010 (conv. in legge n. 122/2010, sulla c.d. **conformità catastale soggettiva**, ossia della conformità degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari;
- Se il processo ha ad oggetto trasferimento o scioglimento di comunione su un **terreno: certificato di destinazione urbanistica aggiornato** (non se il terreno costituisce pertinenza di un immobile censito al catasto dei fabbricati che costituisce l'oggetto principale della cessione, qualora la pertinenza sia inferiore a 5.000 mq); il certificato di destinazione urbanistica **non** è richiesto in caso di **scioglimento della comunione ereditaria** (cfr. art. 30, comma 10, d.p.r. n. 380/2001).

N.B. Alla luce delle recenti S.U. n. 3086/2022, la verifica relativa alla conformità catastale, alla sussistenza dei titoli edilizi e alla loro riferibilità agli immobili oggetto di causa può essere effettuata direttamente dal CTU; quest'ultimo dovrà altresì verificare l'esistenza di ulteriori difformità edilizie che, pur non rendendo l'immobile incommerciabile (cfr. SU n. 8230/2019), incidono sul valore del bene e devono essere rese note a terzi acquirenti dei beni in comunione.

## **B) GIUDIZI DI USUCAPIONE**

- 1) Certificazione della conservatoria dei registri immobiliari (come nei giudizi sub A).
- 2) **NON è necessaria documentazione attestante regolarità edilizia e conformità catastale** (Richiesta solo per sentenze produttive di effetti traslativi).