

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ATTO REDATTO DALLE PARTI

Oltre ai consueti documenti da allegare ad un atto introduttivo in materia di famiglia (ivi compresi quelli indicati dal precedente protocollo siglato fra Ordine e Tribunale) **al fine di garantire il valido e efficace trasferimento immobiliare voluto dalle parti**, dovranno essere **allegati anche i seguenti documenti** (numerazione uguale a quella del Protocollo):

- O) copia dell'**ultimo atto tra vivi** di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;
- P) la **documentazione catastale** già nella disponibilità delle parti, relativa a tutti gli immobili oggetto del trasferimento (l'ausiliario esperto visurista del Giudice provvederà poi ad acquisire la documentazione catastale aggiornata);
- Q) in caso di cessione di terreno, il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato (il certificato ha una validità fino a un anno dal rilascio, se per dichiarazione del cedente non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici); se il terreno costituisce pertinenza di un immobile censito al catasto Fabbricati che costituisce l'oggetto principale della cessione, il c.d.u. non è necessario qualora la pertinenza sia inferiore a 5.000 mq;
- R) dichiarazione sostitutiva di atto notorio contenente le dichiarazioni relative alla c.d. **conformità urbanistica**: la dichiarazione della parte cedente in ordine all'esistenza e alla regolarità dei titoli edilizi riferibili all'immobile; in caso di fabbricati la cui costruzione è iniziata dopo il 1° settembre 1967, il cedente indicherà tutti i titoli abilitativi rilasciati dal Comune; 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; nell'ipotesi in cui siano state apportate all'immobile delle varianti per le quali sono stati richiesti la concessione edilizia o autorizzazioni o condoni, la parte dovrà individuare gli atti/i titoli e dichiarare la regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio; in ogni caso, dovrà essere prodotta copia di tutti i titoli abilitativi urbanistici successivi al 1° settembre 1967 (compresi condoni edilizi, concessioni in sanatoria, DIA, SCIA, CIL, pratiche per cambio di destinazione d'uso, ecc.) nonché, se risultano, copia del certificato di abitabilità e/o agibilità, relativi agli immobili oggetto di trasferimento. Per gli immobili costruiti tra il 17.8.1942 e l'1.9.1967 che siano siti in Comuni che erano dotati di Piani di Fabbricazione, dovrà essere indicato il titolo edilizio in forza del quale è stato costruito l'immobile. Si precisa che nel caso di condono dovrà essere prodotto il provvedimento di condono; nel caso in cui tale provvedimento non sia stato ancora emesso, dovranno essere depositate l'istanza di condono presentata in Comune, con relativo protocollo, unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento dell'oblazione. E' in facoltà delle parti –a garanzia di cedente e cessionario- supportare le dichiarazioni di cui sopra in punto conformità urbanistica con la relazione di un tecnico abilitato, specie con riguardo alla corrispondenza tra assentito ed effettivo stato di fatto dell'immobile, non svolgendo il Tribunale verifiche al riguardo;
- S) la dichiarazione di cui al d.lgs. n.192/2005 e sue modificazioni e allegare in originale **l'attestato di prestazione energetica**, ove prevista dalla normativa regionale applicabile (per abitazioni: sono esclusi box e cantine); si precisa che non è necessario in caso di cessione della quota; in particolare, quando richiesto dalla normativa regionale,

le parti dichiareranno di essere a conoscenza di tutti gli obblighi inerenti la certificazione e la prestazione energetica degli edifici di cui al d.lgs n. 192/2005 e sue modificazioni; la parte cessionaria dichiarerà di aver ricevuto dal cedente, relativamente alla porzione di fabbricato oggetto del trasferimento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al d.lgs n.192/05, redatto da tecnico abilitato ed in corso di validità, da allegare in originale all'atto

- T) dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi dell'art. 47 dpr 445/2000) della parte cedente ex art. 19, co. 14, del d.l. n.78/2010, convertito nella legge n.122/2010, nei seguenti termini, in merito alla c.d. **conformità catastale oggettiva**: *"si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati e documentati dalla visura catastale allegata, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto a corredo della dichiarazione prot. n.... del....; la parte cedente, attuale intestataria dell'unità immobiliare in oggetto, dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e la parte cessionaria conferma la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto resa dall'intestatario"*; in difetto di detta dichiarazione di conformità oggettiva da parte del cedente, dovrà essere prodotta, in sostituzione, l'attestazione di conformità da parte di tecnico abilitato;
- U) in merito alla c.d. **conformità catastale soggettiva**, la parte cedente deve depositare dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi dell'art. 47 dpr 445/2000), ex art.19, co.14, del d.l. n. 78/2010, convertito nella legge n.122/2010, della conformità degli intestatari catastali alle risultanze dei Registri Immobiliari (ex Conservatoria); in ogni caso tale conformità sarà verificata dall'ausiliario esperto visurista nominato dal Tribunale come *infra* indicato agli artt. 7 e 8;
- V) qualora sia previsto un **corrispettivo** per la cessione del diritto reale, dovranno essere indicati nel verbale di udienza analiticamente i **mezzi di pagamento** e ciascuna delle parti dovrà dichiarare –mediante dichiarativa sostitutiva di atto notorio da allegare prima all'atto e poi al verbale di udienza- se si è avvalsa di un mediatore e il compenso allo stesso corrisposto; come *infra* previsto dall'art. 9, punto IV, al verbale dell'udienza in cui sarà operato il trasferimento dovrà essere allegata la fotocopia degli assegni e/o bonifici effettuati nonché, nel caso di pagamento di acconti in data precedente l'udienza, dichiarazione sostitutiva di atto notorio indicanti gli estremi dei suddetti pagamenti già effettuati *ante* udienza;
- W) dichiarazione di impegno della parte cedente al pagamento delle **spese condominiali** sino al momento del trasferimento, salvo diverso accordo delle parti;
- X) **autorizzazione del Giudice Tutelare** nel caso di trasferimento a favore di **figli minori**; ove siano entrambi i genitori a trasferire il diritto reale immobiliare al figlio minore occorrerà la nomina di un curatore speciale che rappresenti il minore.