



TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

CONVENZIONE

PER LA TRASCRIZIONE NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI CIVILI E DI FAMIGLIA  
DEGLI ATTI NEGOZIALI SU BASE CONVENZIONALE

Il Tribunale di Asti, in persona del Presidente Vicario dottor Paolo Rampini,  
Il Presidente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, in persona del Presidente avv.  
Giorgia Montanara;

premessò

- che la recente pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.21761/2021 ha affermato l'ammissibilità e validità delle clausole che, in sede di separazione consensuale e divorzio congiunto, prevedano il trasferimento di diritti immobiliari da un coniuge all'altro od in favore dei figli poiché *"in quanto inserite nel verbale di udienza, redatto da un ausiliario del giudice e diretto a far fede di ciò che è in esso attestato, devono ritenersi stipulate nella forma di atto pubblico e quindi trascrivibili"*, chiarendo che tutti gli incumbenti di verifica di cui all'ultima parte dell'art. 29 c.1 bis L.52/1985 *"ben possono essere eseguiti, sulla base della documentazione che le parti saranno tenute a produrre, se del caso mediante un protocollo che ciascun ufficio giudiziario potrà predisporre d'intesa con il locale Consiglio dell'Ordine degli Avvocati"*;

- che tra gli obiettivi del Tribunale di Asti riveste particolare importanza quello di favorire la semplificazione, l'accelerazione e l'ottimizzazione dei servizi e di giustizia in generale, secondo criteri di razionalizzazione, speditezza ed efficienza delle attività amministrative;

- che su tale fronte, in particolare, il Tribunale di Asti ritiene necessario garantire, in generale, la puntuale pubblicità dei registri immobiliari delle competenti Agenzie del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare delle sentenze e di tutti i provvedimenti

giudiziari su base convenzionale che prevedono la costituzione, il trasferimento o la modifica di diritti reali immobiliari, nonché l'azzeramento dell'arretrato di trascrizioni su base convenzionale che si è venuto a creare;

- che, in ogni caso, appare imprescindibile - ai fini della corretta redazione del verbale di separazione consensuale o della sentenza di divorzio congiunto, sulla scorta delle determinazioni di cui alla sentenza delle Sezioni Unite citata, onde evitare problematiche di nullità/annullabilità - che, nei predetti procedimenti le parti unitamente al ricorso, oltre ad indicare i dati delle parti, il loro codice fiscale, il loro recapito mail, eventuale pec, telefono cellulare delle parti, ed eventuale telefax (ai fini degli adempimenti di cui all'art. 5 del presente protocollo) procedano a produrre:

a) le planimetrie catastali;

b) l'APE (ove necessario) degli Immobili da trasferirsi;

c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della parte cedente che la costruzione dell'immobile è iniziata ante 1<sup>o</sup> settembre 1967, ovvero, se l'immobile è stato costruito in data successiva, indicazione, dalla parte cedente, del relativo permesso di costruire e di eventuali ulteriori pratiche edilizie presentate;

d) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della parte cedente che lo stato di fatto dell'immobile è conforme alle planimetrie depositate in catasto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale;

e) nel caso di trasferimento di aree e immobili situati nelle zone boscate e nei pascoli, certificazione del Comune che i relativi soprassuoli sono/non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni, ai sensi dell'art. 10, comma 1, della Legge 21 novembre 2000, n. 353, ovvero nel caso di Comuni sprovvisti di censimento dei soprassuoli percorsi dal fuoco, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della parte cedente avente il medesimo contenuto;

f) nel caso di vendita di terreno superiore a 5000,00 mq (o nelle altre ipotesi in cui si renda necessario), relativo CDU;

g) attestazione dell'alienante circa la insussistenza di prelezioni legali;

h) relazione notarile, nella quale si evidenzino:

i. la conformità soggettiva dei dati catastali;

ii. le formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sugli Immobili.

iii. la situazione di titolarità dell'immobile, le provenienze nel ventennio e la sussistenza o meno della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.

iv. l'esito delle verifiche effettuate circa l'eventuale sottoposizione dell'immobile a vincoli rilevanti agli effetti del Decreto legislativo - 22/01/2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggio) tali da implicare la inalienabilità, l'inefficacia o la nullità del trasferimento;

- che, peraltro, le indicazioni di quanto sopra - in aderenza all'orientamento di altri Tribunali - ben possono essere estese, in riferimento agli adempimenti necessari per provvedere alle trascrizioni, a fattispecie diverse da quelle afferenti i provvedimenti in materia di diritto di famiglia e ciò al fine di garantire, in conformità alla finalità del protocollo stesso, la tempestiva pubblicità nei registri immobiliari, nonché l'azzeramento dell'arretrato di trascrizioni esistenti, per tutti quegli atti che attuano, su base convenzionale, la costituzione, il trasferimento o la modifica di diritti reali immobiliari, previa verifica con le visure catastali;

### **CONVENGONO e STIPULANO**

#### **Articolo 1**

Nei procedimenti di separazione consensuale, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, scioglimento dell'unione civile ove siano contenute clausole che prevedono l'immediato trasferimento di diritti reali immobiliari ai coniugi od alla prole, ovvero per tutti quegli atti che attuano, su base convenzionale, la costituzione, il trasferimento o la modifica di diritti reali immobiliari, gli avvocati e le parti si impegnano, in sede di deposito del ricorso, ovvero nel caso di mancanza di ricorso e in tutte le altre ipotesi, entro i 15 giorni anteriori alla data prevista per la conciliazione o definizione negoziale della controversia, oltre a indicare i dati delle parti, il loro codice fiscale, il loro recapito mail, eventuale pec, telefono cellulare delle parti, ed eventuale telefax (ai fini degli adempimenti di cui all'art. 5 del presente protocollo) ed i dati catastali, a depositare:

- a) le planimetrie catastali;
- b) l'APE degli immobili da trasferirsi;

c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della parte cedente che la costruzione dell'immobile è iniziata ante 1° settembre 1967, ovvero, se l'immobile è stato costruito in data successiva, indicazione, dalla parte cedente, del relativo permesso di costruire e di eventuali ulteriori pratiche edilizie presentate ed eventuali provvedimenti autorizzativi successivi afferenti modificazioni apportate all'immobile;

d) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della parte cedente che lo stato di fatto dell'immobile è conforme alle planimetrie depositate in catasto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale;

e) nel caso di trasferimento di aree e immobili situati nelle zone boscate e nei pascoli, certificazione del Comune che i relativi soprassuoli sono/non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni, ai sensi dell'art. 10, comma 1, della Legge 21 novembre 2000, n. 353, ovvero nel caso di Comuni sprovvisti di censimento dei soprassuoli percorsi dal fuoco, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della parte cedente avente il medesimo contenuto;

f) nel caso di vendita di terreno va depositato CDU emesso non oltre un anno dalla vendita; se il terreno è pertinenza di fabbricato il CDU è necessario solo ove il terreno sia più ampio di 5000 mq; la produzione deve essere accompagnata dalla dichiarazione che sino alla data del trasferimento non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici; questa dichiarazione va reiterata nel verbale, che dovrà essere cartaceo onde consentire la sottoscrizione

g) attestazione dell'alienante circa la insussistenza di prelazioni legali.

Si impegnano altresì a depositare relazione notarile (in formato pdf ed in formato word), nella quale si evidenzino:

- i. La conformità soggettiva dei dati catastali;
- ii. Le formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sugli immobili
- iii. la situazione di titolarità dell'immobile, le provenienze nel ventennio e la sussistenza o meno della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.
- iv. l'esito delle verifiche effettuate circa l'eventuale sottoposizione dell'immobile a vincoli rilevanti agli effetti del Decreto legislativo - 22/01/2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e Paesaggio) tali da implicare la inalienabilità, l'inefficacia o la nullità del trasferimento;

L'udienza verrà fissata obbligatoriamente in presenza - non potendosi ipotizzare la redazione di atto pubblico con trattazione scritta ai sensi dell'art. 23 comma 6 C.d. DL 137/2020, convertito con modifiche in L. 176/2020.

All'udienza il/i legale/i depositeranno altresì relazione di aggiornamento (aggiornata alla data dell'udienza stessa) in riferimento alla presenza o meno di formalità pregiudizievoli in riferimento al/agli immobile/i di cui si richiede il trasferimento.

La scelta del Notaio che depositerà la relazione notarile è rimessa alla parte istante.

## Articolo 2

La cancelleria del Tribunale nelle controversie di separazione, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, scioglimento dell'unione civile e in ogni altro procedimento laddove vengano emessi provvedimenti, su base convenzionale, che prevedono la costituzione, il trasferimento, la modifica o l'estinzione di diritti reali su immobili, nonché nel caso di necessità di definizione dell'arretrato di trascrizioni ed annotazioni in atto esistenti relative al contenzioso civile, ma sempre con riferimento a definizioni su base convenzionale come primo adempimento, invierà, tramite il difensore della parte vittoriosa o comunque avente interesse alla trascrizione, attraverso "annotazione" scritta su piattaforma PCT / SICID nel relativo fascicolo, la richiesta di provvedere, a cura e spese della parte medesima, alla redazione della nota di trascrizione del provvedimento giudiziale ed alla sua trascrizione presso le competenti Agenzia del Territorio servizi di Pubblicità Immobiliare, con obbligo di depositare presso la cancelleria, ovvero di depositare tramite PCT, entro il termine di 90 gg dall'invito, la copia della nota di trascrizione.

## Articolo 3

Contestualmente all'invito di cui all'art. 2 la Cancelleria, richiederà al difensore della parte vittoriosa o interessata alla trascrizione - o al/ai legale/i delle parti nelle separazioni consensuali o nei divorzi congiunti - di esprimere, entro il termine di 30 gg:

- a) La disponibilità a provvedere direttamente nel termine previsto;

- b) In relazione alla difficoltà dell'adempimento a richiedere, per proprio conto ed interesse, l'intervento di un notaio scelto dalla parte medesima.
- c) Di volersi avvalere autonomamente di un professionista di fiducia per l'adempimento

#### Articolo 4

Decorso infruttuosamente il termine di cui all'art. 3, comma 1 (trenta giorni), ovvero ricevuta la comunicazione di indisponibilità all'adempimento di cui all'art. 3 lettera a/b/c) ovvero constatata l'inerzia, la cancelleria trasmetterà via pec, invito a predisporre la trascrizione delle formalità al notaio che ha predisposto la relazione - qualora abbia dichiarato la disponibilità - che avrà onere di impegnarsi a richiedere il pagamento dell'onorario e delle anticipazioni ad esclusivo carico delle parti che vi abbiamo espressamente consentito.

Il notaio che ha predisposto la relazione e ne ha dato disponibilità ovvero il professionista scelto dalle parti secondo le modalità dell'all'art. 3 lettera a/b/c) sarà autorizzato a:

- a) Chiedere, alla parte e al suo difensore, le informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico,
- b) Chiedere sin da subito alla parte l'anticipazione delle spese vive, ovvero inoltrare alla parte o al suo difensore la documentazione necessaria affinché gli stessi possano provvedere al versamento diretto per poi trasmettere le relative quietanze da presentare agli uffici per l'espletamento dell'incarico;
- c) Chiedere alla parte ove del caso tramite il suo difensore l'anticipazione degli onorari, oltre IVA dovuta per legge.

#### Articolo 5

La cancelleria fornirà al professionista come sopra individuato, su richiesta, il collegamento al fascicolo telematico con autorizzazione ad estrarre i seguenti dati :

- 1) Duplicato informatico del provvedimento da trascrivere fornito degli estremi di registrazione fiscale,

2) La documentazione fornita e regolarmente depositata dalla parte accessoria e necessaria alla corretta trascrizione del provvedimento presente agli atti (per esempio visure catastali, visure ipotecarie C.D.U);

3) Il recapito fornito dalla parte (di posta ordinaria, e-mail, pec, telefono, telefax, cellulare e codice fiscale) cui addebitare le relative spese e gli onorari, nonché del suo difensore.

#### Articolo 6

Il difensore della parte vittoriosa o della parte interessata alla trascrizione- o il/i difensore/i di entrambi i coniugi nel caso di separazione consensuale o divorzio congiunto - sarà tenuto a fare quanto nelle proprie possibilità per garantire al professionista scelto dalle parti il ricevimento della documentazione o delle informazioni richieste nonché, per quanto possibile, a facilitare il versamento al professionista in via anticipata degli importi necessari per le spese vive di trascrizione, per gli onorari e per l'IVA, fornendo a tal fine i recapiti, di telefax, di email e pec del cliente.

#### Articolo 7

Le parti convengono che il compenso per la trascrizione può essere equamente determinato, fatta salva diversa determinazione delle parti, nella misura forfettaria di € 400,00 oltre contributo previdenziale e IVA ed oltre all'anticipazione delle spese vive di tassa ipotecaria, imposta ipotecaria, bolli, sanzioni per il ritardo e quant'altro sarà liquidato al notaio o al professionista.

Nel caso in cui la trascrizione debba essere eseguita presso più Agenzie del Territorio, agli stessi fini, le parti stimano congruo riconoscere un compenso aggiuntivo di € 200,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per ogni trascrizione in estensione oltre la prima, oltre all'anticipazione delle spese vive di tassa ipotecaria, imposta ipotecaria, bolli, sanzioni per il ritardo e quant'altro.

#### Articolo 8

La trascrizione da chiunque eseguita dovrà esser effettuata entro il termine di 90 giorni dall'invito e / o dall'incarico.

#### Articolo 9

Il soggetto che ha proceduto all'adempimento depositerà presso la cancelleria, ovvero depositerà tramite PCT, la copia della nota di trascrizione e la ricevuta di regolare assolvimento entro il termine di 15 giorni dal suo perfezionamento e comunque entro il termine di 90 giorni dall'invito e / o dall'incarico.

La cancelleria, effettuata, la dovuta annotazione di ricevimento in calce al provvedimento, curerà, se del caso, la digitalizzazione della trascrizione nel fascicolo telematico.

#### Articolo 10

Le parti si impegnano a verificare costantemente l'attuazione del presente protocollo ed a valutare le rispettive eventuali proposte di modifica finalizzate a garantire il perseguimento delle finalità enunciate in premessa.

La presente convenzione che entrerà in vigore a far data dal 15/1/24 sarà immediatamente comunicata alle Cancellerie civili e pubblicata sul sito del Tribunale.

Asti, 22/12/2023

Per il Tribunale di Asti, il Presidente Vicario dott. Paolo Rampini

Per il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Asti, il Presidente avv. Giorgia Montanara