



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

PROTOCOLLO

Prot. n. 1068/2022

RELATIVO AL CONTENZIOSO ORDINARIO IN MATERIA IMMOBILIARE

Scopo del presente documento è quello di fornire agli operatori giuridici (difensori e magistrati), che si trovano ad operare nel settore del contenzioso immobiliare all'interno del Circondario del Tribunale, indicazioni e consigli pratici con l'obiettivo di conseguire, nel minor tempo possibile, una sentenza (produttiva di effetti traslativi della proprietà) che sia trascrivibile e valida sul piano sostanziale, in modo tale da garantire a chi la ottiene il potere di disporre del relativo diritto. Il principio di ragionevole durata del processo (art. 111 Cost.) impone, infatti, di effettuare scelte di efficienza, in vista di un risultato utile per le parti e pienamente opponibile ai terzi. A tale scopo, si è pertanto deciso di attingere alla prassi – ormai consolidata nel settore delle esecuzioni immobiliari e delle procedure concorsuali – di nominare un visurista certificato e convenzionato con il Tribunale, con il ruolo di ausiliario del magistrato, nel corso del processo, e con il compito di affiancare le parti e il Cancelliere nelle successive operazioni di trascrizione del provvedimento.

Ciò premesso, si ritiene opportuno distinguere la trattazione delle problematiche in esame, a seconda che il processo si concluda con sentenza produttiva di effetti traslativi della proprietà o di altro diritto reale (costitutiva) o con pronuncia dichiarativa.

A) GIUDIZI CHE TERMINANO CON SENTENZA COSTITUTIVA

(giudizi di scioglimento della comunione ereditaria o ordinaria di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*).

1) Elementi identificatori della domanda giudiziale:

Oltre agli elementi previsti dall'art. 163 c.p.c. è necessario, al fine di agevolare la successiva trascrizione:

- i. Prestare attenzione all'indicazione dei dati completi delle parti (compresi dati anagrafici, residenza e codice fiscale);
- ii. Con riferimento ai beni oggetto di comunione/trasferimento, includere la precisa ed attuale identificazione catastale degli immobili, con la specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e della rendita catastale;
- iii. Specificare il titolo della domanda:

a) contratto preliminare (in caso di azione *ex art. 2932 c.c.*);

AVV.
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI VISURISTI ITALIANI
Marco Sorini
Vice Presidente

b) titolo di acquisto in favore dei conviventi (in caso di scioglimento della comunione ordinaria);

c) titolo a succedere (testamento/rapporto di parentela) in caso di scioglimento di comunione ereditaria.

In caso di mancanza o assoluta incertezza di taluni dei suddetti elementi, il giudice ha la facoltà di domandare alle parti chiarimenti e integrazioni.

2) Trascrizione della domanda giudiziale ed esibizione della relativa nota: si rammenta che la tempestiva trascrizione della domanda evita l'esposizione al pericolo di formalità pregiudizievoli intervenute nel corso del giudizio. Inoltre, se effettuata nel termine di 30 giorni dalla data dell'ultima notifica, evita l'applicazione di sanzioni.

3) Documentazione necessaria per emanare sentenza produttiva di effetti traslativi:

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 opportuna la produzione degli atti dello stato civile, che attestano il rapporto di parentela.

b. Titolo di provenienza:

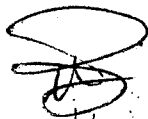
i. Atto di provenienza del bene al *de cuius* (nella divisione ereditaria);

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 conviventi (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 o 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:



AM
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI VISURISTI ITALIANI
Marco Sorini
Vice Presidente

- **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;
- 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.

Procedimento:

- Alla prima udienza, il giudice verifica la **trascrizione della domanda giudiziale** e la **certificazione ipocatastale** prodotta dalle parti;
- In caso di ulteriori **comproprietari** o di **creditori opposenti** (art. 1113, primo comma, c.c.), ordina l'**integrazione del contraddittorio** ai sensi dell'art. 102 c.p.c. e, in caso di **creditori iscritti** (art. 1113, terzo comma, c.c.) o di terzi titolari di **trascrizioni pregiudizievoli** (es. terzo acquirente in virtù di atto trascritto prima della trascrizione della domanda giudiziale), ordina la loro **chiamata in causa** ex art. 107 c.p.c., affinché possano proporre in quella sede le loro domande e le loro difese;
- È altresì necessario verificare la **continuità delle trascrizioni**, specie in caso di divisioni ereditarie con **accettazione tacita di eredità**, in modo tale che – su domanda di parte – il giudice dichiari con sentenza (parziale o definitiva) la qualità di

erede;

- In caso di **omesso deposito della documentazione ipocatastale**: alla **prima udienza**, il giudice nomina un **esperto visurista**, certificato ai sensi della **norma UNI 11818 e convenzionato con il Tribunale**, quale **ausiliario ex art. 68 c.p.c.**, con il compito di **acquisire la documentazione** mancante, verificare l'assenza di **trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** nel ventennio dalla trascrizione della domanda e, in ogni caso, fino all'atto di provenienza al *de cuius* (o al promittente venditore), se anteriore, nonché **la continuità delle trascrizioni**;
- In ogni caso, se ritenuto **necessario** (e a meno che non sia prodotta la certificazione notarile): il **giudice può nominare l'esperto visurista**, quale ausiliario del Tribunale *ex art. 68 c.p.c.*, con il compito di **esaminare la documentazione già prodotta dalle parti**, fissando a **breve e compatibilmente con il carico del ruolo l'udienza di conferimento dell'incarico**, che avrà durata di **massimo 60 giorni**;
- Entro la **seconda memoria** di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c. le parti hanno l'onere di **depositare** tutta la documentazione attestante la **regolarità urbanistica e la conformità catastale** degli immobili e, all'esito, **il giudice dispone CTU**;
- Al momento della nomina del CTU, **il giudice nomina in ogni caso il visurista** ai fini del **monitoraggio dei registri ipotecari e catastali**, nonché per coadiuvare le parti e il Cancelliere nella futura **trascrizione della sentenza**;
- Le verifiche sulla **regolarità urbanistica e sulla conformità catastale oggettiva** saranno compiute dal CTU, dopo l'ammissione dei mezzi di prova: il CTU esaminerà la **documentazione già prodotta dalle parti** e, in ragione di quanto stabilito dalle recenti S.U. n. 3086/2022, potrà anche acquisire **nuovi documenti**;
- L'attestazione contenuta nella CTU, in difetto di contestazioni delle parti, **sostituisce la dichiarazione di regolarità urbanistica**, ai sensi dell'art. 46 d.p.r. n. 380 del 2001, e quella di **conformità catastale oggettiva**, che costituiscono un requisito di **validità testuale dell'atto di acquisto** (cfr. S.U. n. 8230/2019);
- In presenza di **contestazioni**: facendo proprie le indicazioni contenute nella CTU, la parte deve rendere la **dichiarazione di regolarità urbanistica**, ai sensi dell'art. 46 d.p.r. n. 380 del 2001, e quella di **conformità catastale oggettiva**;
- In caso di **irregolarità edilizia**, tale da incidere sulla commerciabilità dell'immobile (cfr. Cass. SU n. 8230/2019), **non può essere pronunciata sentenza di scioglimento della comunione** (cfr. Cass. SU n. 25021/2019), né può essere disposto il trasferimento immobiliare;
- Allo stesso modo, **non può essere pronunciato il trasferimento immobiliare** relativo ad un fabbricato già esistente in caso di **mancanza di conformità catastale oggettiva**, cioè in difetto della condizione dell'azione di cui all'art. 29, comma 1 *bis*, legge n. 52 del 1985 (cfr. Cass. n. 20526/2020);
- In tale eventualità, su richiesta di parte, **il giudice fissa termine affinché le parti**

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI VISURISTI ITALIANI
Marco Sonni
Vice Presidente

provvedano alle dovute **sanatorie**;

- Eventuali **difformità edilizie**, che **non** dovessero rendere **incommerciabile il bene**, devono comunque essere rilevate dal CTU nelle cause di scioglimento della comunione perché incidono sul **valore** della massa ereditaria e devono essere rese **note all'eventuale terzo acquirente** dell'immobile;
- Laddove sia necessario operare un **frazionamento catastale**: il giudice può attribuire l'incarico al CTU;
- In caso di **divisione di masse plurime**, le parti hanno la facoltà di prestare, eventualmente su invito del giudice e prima dello svolgimento della CTU, il **consenso espresso all'unificazione delle masse** (cfr. Cass. n. 25756/2018);
- In caso di **omessa trascrizione della domanda giudiziale**: all'**udienza di precisazione delle conclusioni** e prima di trattenere la causa in decisione, il **giudice acquisisce dall'ausiliario visurista documentazione ipocatastale aggiornata**, attestante tutte le trascrizioni e iscrizioni **successive** alla proposizione della domanda giudiziale e fino all'udienza di PC; alla medesima udienza, le parti sono inoltre tenute a **comunicare**, avvalendosi eventualmente dell'ausiliario già nominato, **eventuali variazioni degli identificativi catastali**;
- In caso di **assegnazione, con conguaglio in denaro (art. 728 c.c.)**: la parte beneficiaria ha la facoltà di **rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale**;
- Dopo la **pubblicazione** della sentenza: le operazioni di **trascrizione e di voltura catastale** saranno gestite dall'**esperto visurista certificato ai sensi della norma UNI 11818** convenzionato con il Tribunale, già nominato quale **ausiliario ex art. 68 c.p.c.**

B) GIUDIZI DI USUCAPIONE

1) Elementi identificatori della domanda giudiziale:

Oltre agli elementi previsti dall'art. 163 c.p.c., è necessario al fine di agevolare la successiva trascrizione:

- i. Prestare attenzione all'indicazione dei dati completi delle parti (compresi dati anagrafici, residenza e codice fiscale);
- ii. Con riferimento ai beni oggetto di comunione/trasferimento includere la precisa ed attuale identificazione catastale degli immobili, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e della rendita catastale;
- iii. Indicare il titolo dell'acquisto, ovvero i singoli atti che integrano il possesso.

2) Certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, certificazione notarile o relazione ipotecaria e catastale ultra-ventennale di un visurista o altro tecnico abilitato, attestante tutte le trascrizioni e iscrizioni a favore e contro il convenuto e i suoi danti causa nel ventennio che precede la proposizione della domanda giudiziale

AVP
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI VISURISTI ITALIANI
Marco Scrin
Vice Presidente

e, in ogni caso, fino all'atto di provenienza al convenuto se anteriore.

- 3) **NON** è necessaria documentazione attestante regolarità edilizia e conformità catastale (Richiesta solo per sentenze produttive di effetti traslativi).

Procedimento:

- Alla **prima udienza di trattazione**: il giudice verifica della **documentazione ipocatastale** prodotta dalle parti, per verificare la **legittimazione passiva** del convenuto e la presenza di **litisconsorti necessari** pretermessi, ad esempio creditori iscritti (cfr. Cass. 29325/2019);
- In caso di **omesso deposito della documentazione ipocatastale**: alla **prima udienza**, il giudice nomina un **esperto visurista** certificato ai sensi della norma UNI 11818 e convenzionato con il Tribunale, quale **ausiliario** ex art. 68 c.p.c., con il compito di verificare l'assenza di **trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**;
- In ogni caso: il **giudice** nomina l'**esperto visurista**, quale ausiliario del Tribunale ex art. 68 c.p.c., con il compito di **esaminare la documentazione già prodotta dalle parti** e di **coadiuvare le parti e il Cancelliere nella trascrizione della sentenza**;
- Dopo l'assunzione delle prove orali, laddove sia necessario operare un **frazionamento catastale**: il giudice può attribuire l'incarico a consulente tecnico d'ufficio;
- Dopo la **pubblicazione** della sentenza: le operazioni di **trascrizione e di voltura catastale** saranno gestite dal **visurista**, già nominato quale **ausiliario** ex art. 68 c.p.c.

ELENCO DEGLI AUSILIARI ESPERTI VISURISTI

La scelta dell'ausiliario esperto visurista da parte del giudice avverrà attingendo il nominativo **dall'elenco di ausiliari formato dal Presidente del Tribunale**.

A garanzia della correttezza dei trasferimenti immobiliari, la condizione per poter essere iscritti nell'elenco convenzionato come ausiliario è che il professionista depositi entro il 31/12/2022, pena l'esclusione dall'elenco, la certificazione ai sensi della vigente normativa UNI 11818 del Giugno 2021 e successivi rinnovi triennali, dalla stessa prevista, in accordo con il Ministero dello Sviluppo Economico. L'ausiliario esperto visurista inserito nell'elenco accetta di applicare le tariffe agevolate e concordate col Tribunale ai sensi dei protocolli operativi sottoscritti il 14 aprile 2016 e attualmente vigenti; le tariffe saranno pubblicate sul sito del Tribunale e su quello dell'Ordine degli Avvocati di Como. L'elenco dei visuristi potrà essere oggetto di modifiche e di integrazioni; la revisione dell'elenco terrà conto anche dell'andamento e dei risultati dell'attività svolta dai professionisti già inseriti in lista e sarà effettuata a cadenza annuale. Il Presidente vigilerà sull'equa distribuzione degli incarichi agli esperti visuristi inseriti nell'elenco del Tribunale, per i quali non siano segnalate criticità.

COMO, 2022



AVI
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI VISURISTI ITALIANI
Marco Sordini
Vice Presidente

f.to Presidente del Tribunale, Dott.ssa Paola Parlati *Parlati*

f.to Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Como, Avv. Vincenzo Spezziga

f.to Presidente della Camera Civile, Avv. Alessandro Mogavero *V. no. Mogavero*
off. sostituito dall'av. Vincenzo Spezziga, V. no. Spezziga

Il Giudice collaboratori nelle udienze del
procedimento dott.ri *Arzi e Bertolini*
Arzi - Bertolini

AVI
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
ESPERTI MISURISTI ITALIANI
Marco Sonni
Vice Presidente

