

ACCORDO DI CONCILIAZIONE DI RICONOSCIMENTO DI AVVENUTA USUCAPIONE

ai sensi del d.lgs. n.28/10 e successive integrazioni e modifiche

Il giorno ?

in ?

presso ?

Organismo di Conciliazione, iscritta al n. ?

presso il Ministero della Giustizia, innanzi al dottor ?

sono presenti:

Tizio, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ?

il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

assistito per la presente procedura dall'Avv. ?

Caio, nat? a ? il ? e residente in ? in via ? n. ? codice fiscale ? il quale, in merito al regime patrimoniale, dichiara di essere *celibe/nubile/coniugato in regime di comunione legale dei beni/coniugato in regime di separazione dei beni*;

assistito per la presente procedura dall'Avv. ?

a seguito del deposito di istanza di mediazione in data ? recante protocollo n. ? presso la sede di ? in virtù della quale Tizio ha proposto domanda di mediazione nei confronti di Caio per sentirsi dichiarare proprietario per intervenuta usucapione ex art. 1158 c.c., maturata in seguito a possesso ultraventennale, palese, pacifico ed ininterrotto, senza che alcuno abbia mai contestato tale possesso né direttamente né indirettamente, del seguente immobile sito in ?

Premette Tizio quanto segue:

- di essere proprietario esclusivo dell'immobile sopra descritto, a seguito di possesso pacifico, pubblico, senza soluzione di continuità e per oltre un ventennio, fin dall'anno ?, e pertanto per usucapione per effetto dell'art. 1158 c.c.;
- che dai Pubblici Registri Immobiliari, Caio risulta essere l'intestatario formale della consistenza immobiliare sopra descritta, stante la provenienza in capo a Caio medesimo con atto ?

- che Caio non ha mai disconosciuto il diritto di proprietà, pieno ed esclusivo, in capo a Tizio dell'immobile in oggetto, né ne ha mai rivendicato o contestato la proprietà;

- che non risultano, in ogni caso, atti di disposizione dell'immobile in oggetto effettuati da Caio nel ventennio;

- che ai fini dell'intestazione formale dell'immobile in oggetto in capo all'effettivo proprietario Tizio, quest'ultimo ha proceduto a depositare istanza di mediazione sopra citata di cui il presente accordo ne è conseguenza, istanza obbligatoria come per legge e propedeutica all'eventuale giudizio, nei confronti di Caio, il quale intende aderire al presente accordo, come difatti aderisce;

- che Tizio e Caio, pertanto, raggiunto il pieno accordo su tutti i patti e condizioni stipulano il presente accordo regolato come segue.

ART. 1 = RICHIAMO. Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente accordo, i sottoscritti convengono quanto segue:

ART. 2 = CONSENSO E IMMOBILE. Caio, riconosce l'avvenuta usucapione dell'immobile sito in ?, in premessa descritto e che si abbia qui integralmente riportato, in capo a Tizio, che accetta tale riconoscimento.

A tal fine esso Caio dichiara e riconosce di non aver esercitato su detto immobile alcuna delle facoltà concesse al diritto di proprietà, né di averne mai contestato il possesso detenuto da parte di Tizio, avendo quest'ultimo esercitato le attività corrispondenti al diritto di proprietà (art. 1140 c.c.), in modo pacifico, pubblico, senza soluzione di continuità e per oltre un ventennio.

ART. 3 = PRECISAZIONI. Quanto descritto è considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù legalmente costituita, emergente dallo stato dei luoghi, attiva e passiva, apparente e non apparente, e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge e destinazione.

ART. 4 = VALORI. Le sottoscritte parti, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

-- il verbale di mediazione, ed il conseguente riconoscimento di intervenuta usucapione, sono avvenuti a titolo originario e, quindi, nulla è stato corrisposto tra loro;

-- ai fini della registrazione e tassazione del presente accordo, Tizio dichiara che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è pari ad Euro ? *equivalente al valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131 (se trattasi di fabbricato per i quali ricorrono i presupposti fiscali).*

ART. 6 = GARANZIE. I sottoscritti riconoscono che l'immobile in oggetto è libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Le sottoscritte parti dichiarano di essere edotte, anche per le spiegazioni ricevute dai rispettivi legali, del contenuto e del significato dell'istituto dell'usucapione e delle sue conseguenze giuridiche.

ART. 7 = MEDIAZIONE. Le sottoscritte parti, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili per ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di non essersi ovviamente avvalse dell'opera di mediatori immobiliari per la conclusione del presente accordo.

ART. 8 = CONFORMITA' CATASTALE. Le parti dichiarano che i dati catastali, risultanti dalla visura catastale, e la planimetria, depositata in Catasto il ? protocollo ? (protocollo a stampa in data ?) che sottoscritta per accettazione si allega con "?", identificano l'unità immobiliare urbana oggetto del presente accordo e sono conformi allo stato di fatto dell'immobile stesso.

ART. 9 = PARENTELA. Le parti dichiarano che tra di esse non intercorre alcun vincolo di parentela.

ART. 10 = DICHIARAZIONI URBANISTICHE - APE. Le parti

(se la costruzione è stata realizzata in data successiva al giorno 1 settembre 1967)

dichiarano che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù della ?

(se la costruzione è stata realizzata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967)

consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative applicabili per ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in

epoca anteriore al primo settembre 1967, precisando che non sono intervenuti ulteriori mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto rilascio di concessione, autorizzazione o permessi, né vi sono procedimenti sanzionatori in corso.

In conformità all'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, sue modifiche ed integrazioni, le parti si dichiarano edotte in ordine alla prestazione energetica sulla base di attestazione di prestazione energetica redatta il ? da ?, tecnico abilitato, iscritto al relativo albo professionale della Provincia di ? al n.?, trasmesso alla Regione ? il ? (numero progressivo ?) con scadenza al ?, che, in originale, si allega sub "?".

Le parti dichiarano: - l'attestato è valido e non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti su detta validità alla data odierna; - sono state regolarmente eseguite le operazioni di controllo dell'efficienza energetica degli impianti termici prescritti dalla vigente legge; - che l'attestato ha validità decennale a decorrere dal suo rilascio ed andrà aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare.

ART. 11 = SPESE. Le parti convengono che le spese del presente accordo cedono come per legge, e, ai fini fiscali, invocano le agevolazioni di cui all'art. 17, commi 2 e 3, del D.Lg. 4 marzo 2010, n. 28.

ART. 12 = PUBBLICITA' IMMOBILIARE. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n.12 bis cod. civ., e pertanto acconsentono espressamente la relativa trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio-Servizi Immobiliari, esonerando espressamente il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

A tal motivo, convengono che il presente accordo dovrà essere autenticato da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato o depositato agli atti dello stesso; conseguentemente si impegnano sin d'ora a comparire senza ritardi, entro giorni dieci dalla sottoscrizione del presente accordo, avanti il notaio ? per procedere alle formalità necessarie, e si impegnano altresì a fornire al detto notaio tutti gli elementi e la documentazione necessaria che fosse loro richiesta dallo stesso.

ART. 13 = RINUNCIA AL VINCOLO DI SOLIDARIETA'. I rispettivi avvocati sottoscrivono il presente accordo, anche per rinuncia al vincolo di solidarietà.

Tizio

avv.

Caio

avv.

