

PROTOCOLLO PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

Premesso che

- nell'ambito dei procedimenti di separazione e di divorzio sempre più spesso si prevede il trasferimento dei beni immobili tra i coniugi;
- in forza della legislazione vigente e dell'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, il verbale delle condizioni di separazione costituisce atto pubblico idoneo ad essere trascritto così come la sentenza di divorzio;

considerato che

il Tribunale di Perugia ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Perugia hanno perciò ritenuto di predisporre il seguente protocollo, volto a consentire, nelle procedure di separazione e di divorzio, trasferimenti immobiliari ad effetti "*immediatamente traslativi*", con successiva trascrizione del provvedimento (omologa della separazione o sentenza) presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. E, pertanto, al fine di disciplinare in modo adeguato le modalità di effettuazione di tali trasferimenti,

CONVENGONO E STIPULANO

I ricorsi dovranno, nella parte relativa al trasferimento immobiliare, contenere quanto segue:

- il codice fiscale e la residenza anagrafica delle parti;
- la chiara ed inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento immobiliare e la conseguente accettazione; la causa dell'atto deve sempre essere quella relativa alla funzione "solutorio-compensativa" dell'accordo con le necessarie ed opportune allegazioni, deve cioè riguardare la soluzione di quel complesso di elementi che riguardano da un lato le forme di esercizio del diritto al mantenimento e dall'altro gli aspetti relativi alla separazione o al divorzio, quali ad es. l'assegnazione della casa coniugale. Ciò implica che non possono essere introdotti mediante l'accordo atti che hanno invece una causa diversa, quale ad es.
 - o la vendita (es. si prevede che il marito trasferisce l'immobile ma la moglie gli versa una somma di denaro, pur se qualificata non come versamento del prezzo);
 - o lo scioglimento di comunioni e la divisione di beni che coinvolgono una pluralità di beni;
 - o lo scioglimento di società;
 - o la donazione
- l'indicazione del diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione dell'immobile, con specificazione della natura e della categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e con l'indicazione di almeno tre confini. Per gli immobili in corso di accatastamento e per quelli privi di codice di identificazione catastale è necessario specificare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione, per gli immobili in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione del terreno su cui insistono;
- i dati di provenienza dell'immobile, con indicazione del Notaio rogante, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- l'ipoteca o altro peso eventualmente gravante sull'immobile;

- la rendita catastale;
- i titoli abitativi della costruzione dell'immobile:
 - per le costruzioni iniziate prima del 1.9.1967, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (es: *l'alienante signor Tizio, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false e mendaci, dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967*);
 - per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata successivamente al 1.9.1967, menzione degli estremi dei titoli abitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso a costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, di DIA);
 - per quanto riguarda le opere oggetto di sanatoria edilizia, menzione della concessione in sanatoria (qualora il procedimento non sia definito è necessario indicare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria);
- dichiarazione del cedente, ex art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, sulla conformità oggettiva dei dati catastali dell'immobile oggetto di trasferimento (es: *La parte cedente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 convertito nella Legge n. 122/2010, dichiara che i sopra menzionati dati catastali, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in Catasto ed il riferimento alle planimetrie catastali allegate al presente ricorso sono conformi allo stato di fatto*);
- richiesta che la cessione venga dichiarata esente da ogni tassa e imposta (es: *ai fini fiscali le parti chiedono che la cessione venga dichiarata esente da ogni imposta e tassa ai sensi dell'art. 19 L. 6.3.1987 n. 74*);
- rinuncia del cedente all'ipoteca legale.

Unitamente al ricorso dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- 1) copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto del trasferimento;
- 2) visura catastale aggiornata con relativa pianta catastale;
- 3) attestato di certificazione energetica nel solo caso di cessione di un intero immobile (se viene ceduta una quota tale documento non è necessario);
- 4) nel caso di cessione di terreno non pertinenziale inferiore a 5.000 mq Certificato Destinazione Urbanistica.

Perugia 3 aprile 2013

Tribunale di Perugia
Il Presidente
Dott. Aldo Criscuolo

Ordine degli Avvocati di Perugia
Il Presidente
Avv. Carlo Orlando

