



Trasferimenti immobiliari in sede di separazione dei coniugi e di divorzio

PROTOCOLLO TRA IL TRIBUNALE DI FERRARA ED IL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI FERRARA

Allo scopo di consentire la regolare esecuzione degli atti di trasferimenti immobiliari tra coniugi nei procedimenti di separazione consensuale e di divorzio congiunto, tra il Tribunale di Ferrara ed il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ferrara viene stipulato il presente protocollo al quale le parti dovranno attenersi.

In primo luogo, gli avvocati prospetteranno ai loro assistiti la possibilità di assumere nell'atto di separazione o divorzio un impegno al trasferimento dei diritti immobiliari, evidenziando come anche con il semplice impegno avranno egualmente diritto ai benefici fiscali previsti per l'atto definitivo.

Ove dovessero optare per la stipula dell'atto definitivo già in sede di separazione o divorzio, le parti dovranno:

- 1- inserire nell'atto la chiara ed inequivoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento e conseguentemente all'accettazione tenendo presente che non è un atto di compravendita;
- 2- inserire i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con la specificazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi di registrazione e di trascrizione;
- 3- indicare il diritto reale che viene trasferito, la sua quota e la precisa identificazione attuale degli immobili con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e con l'indicazione di almeno tre confini;
- 4- per i fabbricati in corso di accatastamento e per quelli privi del codice di identificazione catastale, bisogna specificare il numero e l'anno del protocollo della denuncia di accatastamento, della scheda o della variazione;
- 5- per gli immobili in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono;
- 6- specificare se l'immobile sia gravato da ipoteca e/o da altro peso;
- 7- indicare le ipoteche cancellate ex L. 40/2007 (cd. Bersani);
- 8- indicare la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;
- 9- indicare la rendita catastale;
- 10- Indicare se gode dei benefici prima casa;

Dovranno inoltre:

- 11- produrre la visura catastale aggiornata relativa a tutti gli immobili oggetto del trasferimento nonché la visura storica;
- 12- in caso di cessione di terreno, produrre certificato di destinazione urbanistica aggiornato (il certificato ha una validità fino ad un anno, dal rilascio, se per dichiarazione dell'alienante non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici); se il terreno ceduto è inferiore a 5000 mq non è necessario produrre certificato di destinazione urbanistica se è di pertinenza dell'immobile ceduto;

Per quale

- 13- rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in ordine alla regolarità edilizia degli immobili edificati anteriormente al 1/9/1967. La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nell'ipotesi in cui siano state apportate all'immobile delle modifiche per le quali è stata richiesta la concessione edilizia o autorizzazioni o condoni o infine inviate comunicazioni presso gli uffici comunali, dovrà essere integrata anche da tali dati;
- 14- rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativamente ai terreni inferiori a 5000 mq quando sono di pertinenza dell'immobile ceduto;
- 15- produrre gli attestati di certificazione energetica per gli immobili siti fuori della regione Emilia-Romagna;
- 16- rendere la dichiarazione ex art. 19 c. 14 D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 in merito alla conformità oggettiva nei seguenti termini: *"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. _____ del _____; la parte alienante, attuale intestataria dell'unità immobiliare in oggetto, dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto"*;
In difetto di detta dichiarazione di conformità oggettiva da parte del cedente, dovrà essere prodotta, in sostituzione, l'attestazione da parte di tecnico abilitato;
- 17- in merito alla conformità soggettiva, in mancanza di certificazione notarile, rendere la dichiarazione ex art. 19 c. 14 D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 della conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari;
- 18- indicare che la parte cedente si dichiara edotta dell'obbligo di comunicare la cessione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Per rendere possibile il controllo da parte del giudice della esistenza di tutti gli elementi necessari, le parti ed i loro difensori stileranno l'atto seguendo l'ordine più sopra evidenziato e riportando il medesimo ordine numerico. In tal caso l'udienza sarà fissata entro quattro mesi dalla presentazione del ricorso.

I difensori si impegnano a procedere alla relativa trascrizione, esonerando espressamente la cancelleria dal relativo onere e da ogni responsabilità a qualsiasi titolo. Si impegnano, altresì, a comunicare alla cancelleria l'avvenuta trascrizione.

Gaspare Marano

Ricco Grillo