

## A **Milano** stilate le linee guida per il trasferimento di immobili in sede di separazione o divorzio

LINK: <https://www.immobiliare.it/news/a-milano-stilate-le-linee-guida-per-il-trasferimento-di-immobili-in-sede-di-separazione-o-divorzio-122021/>



A **Milano** stilate le linee guida per il trasferimento di immobili in sede di separazione o divorzio 15 Dicembre 2022 Atti e normative Indice dei contenuti Contenuto del ricorso A favore di chi può trasferirsi il diritto? Allegati da produrre unitamente al ricorso Nomina dell'esperto Ecco le linee guida, redatte congiuntamente tra l'**Ordine** degli **Avvocati** di **Milano** ed il Tribunale di **Milano**, che cercano di fare chiarezza disciplinando, con apposito Protocollo, le modalità dei trasferimenti immobiliari in sede di separazione consensuale, divorzio o scioglimento delle unioni civili. Tale accordo si è reso necessario in seguito alla importantissima pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 21761/2021, così da consentire agli **avvocati** delle parti di avere dei riferimenti certi per la predisposizione degli atti necessari per conseguire il trasferimento della proprietà nei predetti

giudizi. Facendo un passo indietro, prima della citata sentenza, negli accordi presi in sede di separazione o divorzio non vi era spazio per i trasferimenti immobiliari, i quali, pur se contenuti nell'accordo e nel verbale di separazione o divorzio, non potevano essere trascritti, richiedendo sempre e comunque il successivo intervento del notaio. La citata sentenza, preferendo però l'accoglimento della tesi più inclusiva, ha fatto (finalmente) chiarezza e posto fine al contrasto nella giurisprudenza di merito, ritenendo che gli accordi presi in sede di separazione e divorzio, siano una vera e propria "negoziazione onnicomprensiva" anche dei rapporti patrimoniali tra gli ex coniugi, e quindi possono prevedere anche il trasferimento di beni immobili senza dover passare poi dal Notaio. Ecco perché le citate linee guida costituiscono un vero e proprio vademecum, da non limitare al solo capoluogo

meneghino, per le parti in causa (e gli **avvocati** patrocinatori), così da garantire il corretto adempimento e la effettiva realizzazione di tale importante novità. Leggi anche: **MUTUO COINTESTATO: COSA FARE IN CASO DI SEPARAZIONE E DIVORZIO** Contenuto del ricorso Le parti devono dichiarare innanzitutto di voler concludere un accordo avente ad oggetto il trasferimento per intero o pro quota o la costituzione di un diritto reale (proprietà, usufrutto o abitazione). Occorre inoltre che il cedente renda una dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie e che il cessionario confermi tale dichiarazione. Tale dichiarazione può comunque essere sostituita anche da un tecnico abilitato. Ulteriore dichiarazione deve essere resa, sempre dal cedente, per la conformità degli intestatari catastali alle

risultanze dei registri immobiliari. A favore di chi può trasferirsi il diritto? Oltre all'ex coniuge, il trasferimento può avvenire a favore del figlio minore ed, in tal caso, sarà necessario indicare gli estremi del provvedimento adottato dal giudice tutelare che autorizza l'atto. Invece, quando l'immobile è trasferito in favore del figlio maggiorenne, il beneficiario non deve costituirsi. In altre parole, è il genitore non cedente che partecipa in nome e per conto dell'interessato, oltre che proprio, grazie a una procura notarile da allegare. Allegati da produrre unitamente al ricorso Gli allegati previsti ed analiticamente indicati nel Protocollo di intesa sono ben 25. Tra i più rilevanti si possono menzionare: certificato di abitabilità e agibilità dell'immobile; in caso di eredità, è necessaria la dichiarazione di successione; se è previsto il pagamento di un prezzo, bisogna produrre copia dell'assegno o del bonifico; occorre specificare l'esistenza di vincoli sull'immobile e la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale; in caso di immobili realizzati ante 1967 occorre la dichiarazione sostitutiva di atto notorio; occorre produrre tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune

nonché i titoli urbanistici relativi agli interventi eseguiti (DIA,SCIA, etc..). Leggi anche: A CHI SPETTA LA CASA FAMILIARE QUANDO SI DIVORZIA? Nomina dell'esperto Il Tribunale nomina un esperto (**avvocato**, notaio, o tecnico abilitato iscritto al proprio albo professionale) sia per la verifica della conformità del ricorso e della documentazione allegata sia per la verifica della esistenza e validità delle condizioni per il trasferimento sia, infine, per effettuare i successivi adempimenti concernenti al trascrizione e voltura. Sono definite, nel Protocollo, anche le tempistiche per le differenti incombenze, nonché i compensi dovuti all'esperto in base al valore del trasferimento e alla complessità maggiore o minore delle attività svolte. Sul punto si evidenzia che sarà sempre cura del professionista nominato, produrre al Tribunale entro trenta giorni il c.d. "duplo", cioè la nota di trascrizione, nonché la visura catastale aggiornata. Infine, nel caso in cui il conservatore del registro dovesse rifiutare la trascrizione, le parti saranno obbligate a stipulare l'atto davanti al notaio.