

## I trasferimenti immobiliari nella separazione o nel divorzio

LINK: <https://www.altalex.com/documents/news/2022/12/14/trasferimenti-immobiliari-separazione-divorzio>

I trasferimenti immobiliari nella separazione o nel divorzio Le indicazioni operative nel Protocollo del Tribunale di **Milano** Di Sara Occhipinti **Avvocato** Pubblicato il 16/12/2022 Vedi tutti i contenuti su Separazione e divorzio Alla luce della sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 21761/2021 che ha ammesso la legittimità dei trasferimenti immobiliari in sede di separazione consensuale, divorzio congiunto o scioglimento su istanza congiunta delle unioni civili, il Tribunale di **Milano** ha elaborato il Protocollo n. 19020/2022 (testo in calce) con l'**Ordine degli Avvocati** per disciplinare le modalità di realizzazione dei trasferimenti, orientare i difensori alla corretta predisposizione degli atti e precisare gli adempimenti cui sono tenute le Cancellerie. Sommario Le dichiarazioni da inserire nel ricorso Altri elementi da indicare nel ricorso Documenti da allegare La nomina dell'esperto Svolgimento dell'udienza Formalità successive Elenco degli ausiliari Compenso degli ausiliari 1. Le dichiarazioni da inserire nel

ricorso Il protocollo prevede che già nell'intestazione del ricorso o nella richiesta di conversione del rito da consensuale, debba essere indicata la volontà di concludere un accordo che ha ad oggetto il trasferimento immobiliare o la costituzione di un diritto reale. La parte che cede il diritto dovrà: dichiarare espressamente la volontà (ai sensi dell'art. 1376 c.c.) di trasferire il diritto o costituirlo, indicando se riceve il pagamento di una somma di denaro oppure no; rendere in qualità di attuale intestataria dell'immobile la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, a pena di nullità (dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione rilasciata da tecnico abilitato); rendere la dichiarazione della conformità soggettiva degli intestatari catastali alle risultanze dei registri immobiliari. La parte cessionaria a sua volta dovrà: esprimere l'accettazione del trasferimento immobiliare; confermare la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria allo stato

di fatto rese e dall'intestatario. 2. Altri elementi da indicare nel ricorso Oltre alle dichiarazioni di cui sopra, nel ricorso e nell'accordo devono essere indicati: codice fiscale e residenza; regime patrimoniale dei coniugi; autorizzazione del Giudice tutelare se il trasferimento è a favore di minore o incapace; se il trasferimento è a favore di figlio maggiorenne, il genitore non cedente, con procura speciale notarile partecipa al giudizio anche in nome e per conto del figlio cessionario per accettare il trasferimento; i dati dell'atto di provenienza dell'immobile (notaio rogante, data dell'atto, estremi di registrazione e trascrizione, oppure se l'immobile proviene da successione: indicazione della dichiarazione di successione registrata e trascritta nei registri immobiliari. L'onere di completare eventuali trascrizioni mancanti (testamenti, rinunce di eredità, accettazioni espresse, tacite, beneficiarie e inventari) è posta a carico della parte cedente; l'indicazione chiara del diritto reale che viene trasferito o costituito, se

per l'intero o per una quota; l'identificazione dell'immobile, con dati catastali completi e confini, producendo copia della planimetria catastale vigente, della visura catastale aggiornata storica e dell'estratto di mappa; la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto conosciuto ed accettato da parte cessionaria e che comprende tutti i diritti accessori, servitù attive e passive, pertinenze e quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione di millesimi; per gli immobili costruiti ante 01.09.1967, produzione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio che trattasi di immobile edificato prima del 01.09.1967 e produzione di eventuali titoli urbanistici abilitativi per interventi effettuati dopo il 01.09.1967; per gli immobili costruiti dopo il 01.09.1967, devono essere indicati tutti i titoli urbanistici abilitativi rilasciati dal Comune; dichiarazione dell'esistenza di agibilità e abitabilità, o in mancanza, manleva del cessionario; dichiarazione sostitutiva di atto notorio del cedente su regolarità urbanistica, identificazione catastale e correttezza delle trascrizioni immobiliari, producendo anche visura

ipotecaria aggiornata con elenco delle formalità iscritte e trascritte; rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale; indicazione valore del bene (a prescindere dalla corresponsione di eventuale corrispettivo concordato). Eventuali discrasie tra valore indicato in atti e valore del bene potranno essere segnalate al Giudice dall'ausiliario; dichiarazione di esonero del Conservatore da ogni responsabilità; estremi dell'APE ove dovuto in base alla normativa nazionale e regionale; modalità di pagamento dell'eventuale corrispettivo con impegno dell'acquirente a produrre per l'udienza copia dell'assegno o del bonifico; dichiarazione di non sussistenza di prelievi legali, o di aver soddisfatto le condizioni per l'esercizio della prelievo; indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici (D.lgs 42/2004), con assunzione dell'onere da parte dei legali del compimento dei relativi adempimenti; per cessione di terreni e slavo che il terreno sia pertinenza di altro immobile ceduto e abbia superficie inferiore a 5 mila mq: certificato di destinazione urbanistica aggiornato; dichiarazione che il trasferimento gode di esenzione da imposta di bollo, registro, ipotecaria e catastale ex art. 19 L. n. 74/1987 e sent. n. 154 del

10/05/1999 C.Cost.; dichiarazione che il trasferimento è avvenuto con o senza l'intervento del mediatore; indicazione che le parti e i difensori prendono atto che, non trattandosi di atto notarile, il Tribunale si limita a raccogliere le loro dichiarazioni in **ordine** al trasferimento di proprietà o costituzione di diritto reale; firma pagina per pagina dell'atto che contiene il trasferimento; impegno, in caso di rifiuto della trascrizione da parte del Conservatore, alla stipula dell'atto davanti al Notaio.

3. Documenti da allegare All'atto contenente tutti gli elementi sopra indicati, andranno poi allegati i seguenti documenti: eventuale provvedimento del giudice tutelare per trasferimento a favore di minore o incapace; procura speciale notarile in favore del genitore non cedente, in caso di trasferimento in favore di figlio maggiorenne; nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile o dichiarazione di successione registrata e trascritta o trascrizione di testamento o accettazione di eredità eseguita dalla parte cedente; planimetria catastale vigente; visura catastale aggiornata e storica; estratto di mappa; dichiarazione sostitutiva di atto notorio di costruzione

dell'immobile ante 1967; titoli abilitativi urbanistici relativi ad eventuali interventi effettuati dal cedente (DIA, SCIA, CIL, condoni edilizi, concessioni in sanatoria); eventuale manleva del cessionario in caso di mancanza di dichiarazione di abitabilità/agibilità; visura ipotecaria aggiornata con elenco delle formalità iscritte e trascritte; APE; copia assegno o bonifico di eventuale pagamento del corrispettivo; dichiarazione su prelazione; certificato destinazione urbanistica del terreno; dichiarazione del mediatore. 4. La nomina dell'esperto In caso di accordo che prevede il trasferimento immobiliare il Presidente del Tribunale procede alla nomina di un tecnico abilitato o di **avvocato** o di notaio, con i seguenti compiti da eseguire entro un termine fissato per il deposito della relazione dell'ausiliario contenente il parere sulla fattibilità del trasferimento immobiliare o della costituzione del diritto reale: verifica della conformità del ricorso e della documentazione prodotta rispetto al ProtocolloM; verifica della validità delle condizioni c o n c e r n e n t i il trasferimento; esecuzione di visure ipotecarie e catastali in data prossima al deposito della relazione;

esecuzione dei successivi adempimenti di trascrizione e voltura. 5. Svolgimento dell'udienza Le udienze di separazione o divorzio con trasferimenti immobiliari seguiranno un calendario predisposto annualmente dal Tribunale. Il Presidente fissa la data dell'udienza alla quale devono essere presenti le parti, i difensori ed il Cancelliere. 6. Formalità successive Dopo la pubblicazione del provvedimento che definisce il giudizio dovranno essere adempiute le formalità relative alla registrazione dell'atto. Dopodiché l'ausiliario: entro 5 giorni dovrà acquisire dalla Cancelleria la copia autentica ad uso trascrizione; entro i successivi 5 giorni dovrà richiedere la trascrizione contenente anche al domanda di voluta dell'atto di trasferimento; se la Conservatoria competente non è quella di **Milano**, entro il termine di 5 giorni, dovrà spedire il plico postale all'Ufficio competente, con atti e documenti necessari all'incombente; entro 30 giorni dai predetti incombenti, e comunque quando la Conservatoria restituirà la nota di trascrizione, dovrà produrre al Tribunale la nota, la visura catastale aggiornata e la nota del suo compenso. 7. Elenco degli ausiliari Per

la nomina degli ausiliari, il Protocollo prevede che il Consiglio dell'**ordine degli Avvocati** ed il Consiglio notarile redigano su invito del Tribunale un elenco di professionisti disponibili a svolgere l'incarico, elenco da aggiornare ogni due anni. In ogni caso il Tribunale potrà avvalersi anche degli ausiliari di cui agli elenchi dei professionisti delegati alle operazioni di vendita. 8. Compenso degli ausiliari I compensi degli ausiliari saranno liquidati sulla base del D.M. 227/2015 per la d e t e r m i n a z i o n e e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione per la vendita di beni immobili, al netto delle attività non svolte dall'ausiliario e con riduzione del compenso proporzionale alla minore attività dell'ausiliario (posto che l'attività di reperimento della documentazione è a carico delle parti, così come la redazione dell'atto di trasferimento, e che l'ausiliario è affiancato dai difensori delle parti che sono professionisti qualificati). Più nel dettaglio il Protocollo stabilisce un compenso pari a: 1600 Euro (di cui 400 per studio, 800 per la relazione e il parere, 400 per le attività di trascrizione) in caso di valore dell'immobile inferiore a 100 mila Euro;

1600 Euro aumentate del 20% se il valore dell'immobile è compreso tra 100 e 500 mila Euro; 1600 Euro aumentate del 30% se il valore dell'immobile è superiore ai 500 mila Euro. All'importo così calcolato, che il Giudice può ulteriormente aumentare o ridurre del 30% in considerazione delle attività effettivamente svolte, deve aggiungersi il rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10% del compenso determinato, oltre al rimborso delle spese documentate e agli oneri fiscali di legge. One LEGALE | Experta Famiglia La soluzione Wolters Kluwer dedicata a diritto di famiglia e minori, successioni, testamenti, eredità. Guide pratiche, commentari, riviste, check list, formule, news a cura dei migliori esperti. Provalo subito Tribunale di **Milano**, Protocollo 19020/2022