



TRIBUNALE DI BRINDISI

PROTOCOLLO RELATIVO AI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN MATERIA DI SEPARAZIONE E DIVORZIO

Oggi 19 maggio 2022, alle ore 12.30, innanzi al Presidente f.f. del Tribunale di Brindisi, Dott. Valerio Fracassi, alla presenza del Presidente della Sezione Civile, dott.ssa Fausta Fiorella Palazzo; del Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Brindisi, Avv. Claudio Consales; dei Consiglieri dell'Ordine degli Avvocati di Brindisi, Avv. Ilaria Crescenzo e Avv. Miranda Fiore, i Presidenti procedono alla sottoscrizione del protocollo relativo ai trasferimenti immobiliari in materia di separazione e divorzio, predisposto congiuntamente dal Tribunale di Brindisi e dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Brindisi, costituente parte integrale del presente verbale.

TRIBUNALE DI BRINDISI PRESIDENZA
19 MAG. 2022
N° 254 int. PROT.



IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE f.f.

Protocollo

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza del 29 luglio 2021 n. 21761, hanno riconosciuto l'ammissibilità, nell'ambito dei procedimenti di separazione, divorzio, scioglimento di unione civile e modifica dei medesimi, nonché nei procedimenti ex art. 148 c.c., dei trasferimenti del diritto di proprietà di beni immobili o di altro diritto reale sugli stessi.

Nell'ambito dei limiti stabiliti dalla citata sentenza, qualora nei procedimenti di separazione consensuale o di divorzio a domanda congiunta, ovvero nelle cause di separazione e divorzio nelle quali si pervenga a conclusioni congiunte, le parti intendano ricomprendere tra le condizioni patrimoniali concordate, in luogo del mero obbligo di trasferire beni immobili o diritti reali immobiliari, un trasferimento immobiliare con effetti reali o la costituzione di diritti reali immobiliari, dovranno attenersi al presente protocollo in ordine alla redazione e alla sottoscrizione del ricorso e alla produzione documentale.

Contenuto del ricorso

Il ricorso dovrà contenere, oltre alla volontà delle parti di procedere al trasferimento del bene e alla relativa accettazione, i seguenti dati:

1. il codice fiscale e la residenza anagrafica delle parti;
2. l'indicazione del regime patrimoniale dei coniugi;
3. i dati dell'atto di provenienza dell'immobile, con indicazione del notaio, della data dell'atto e degli estremi della registrazione;
4. se la provenienza è per successione, dovrà preventivamente essere curata la trascrizione tacita di eredità;
5. la corretta identificazione dell'immobile con la specificazione di foglio, mappale e subalterno con l'indicazione di almeno tre confini e l'indicazione della rendita catastale;
6. la specificazione che il trasferimento è eseguito a corpo, 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 la quota proporzionale degli enti e spazi condominiali in ragione dei millesimi;
7. la precisazione, con i riferimenti di legge, se l'immobile è ante 01.09.1967 e, in caso affermativo, la indicazione di tutte le pratiche edilizie successive. Se la costruzione è successiva, la indicazione delle licenze edilizie e delle successive pratiche;
8. il riferimento alla abitabilità dell'immobile; nel caso non sia presente o sia irreperibile, la manleva dal coniuge cessionario;
9. la dichiarazione degli intestatari in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile

ceduto, alla identificazione catastale e alla verifica della corrispondenza tra le planimetrie depositate presso il catasto e la situazione reale dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge n. 52 del 1985;

10. la specificazione se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca; se vi è un residuo mutuo e, in caso positivo, la regolamentazione tra i coniugi del pagamento del mutuo residuo;

11. l'eventuale rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale;

12. l'indicazione del valore del bene ceduto (importante ai fini fiscali);

13. la dichiarazione di esonero del Conservatore ipotecario da ogni responsabilità;

14. la dichiarazione circa la regolamentazione delle spese condominiali e dei benefici fiscali per spese straordinarie già deliberate (che in mancanza di diverso accordo saranno a beneficio dell'acquirente);

15. l'impegno dei difensori o di loro incaricati o delle parti a curare gli adempimenti relativi alla trascrizione dell'atto ed alla voltura catastale;

16. la sottoscrizione in ogni sua pagina del ricorso che, richiamato in omologa o in sentenza, formerà parte integrante del trasferimento unitamente al verbale redatto dal Cancelliere;

17. qualora sia previsto un trasferimento a titolo oneroso, l'indicazione del prezzo di vendita e il numero di assegno circolare o gli estremi del bonifico bancario;

18. la dichiarazione che il trasferimento immobiliare è esente da ogni imposizione fiscale;

19. nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, l'indicazione delle eventuali autorizzazioni previste dalla convenzione o dalla delibera di ammissione al contributo pubblico e, se prevista, la certificazione rilasciata dal Comune in ordine alla sussistenza dei requisiti soggettivi in capo al cessionario e in ordine al prezzo massimo di cessione;

20. quant'altro richiesto dalla normativa successivamente introdotta.

Produzione documentale

Contestualmente al ricorso introduttivo, oltre ai documenti richiesti per la separazione ed il divorzio, dovranno essere depositati i seguenti documenti:

1. visura ipocatastale del bene oggetto di attribuzione;

2. "attestazione energetica", rilasciata da un tecnico (ingegnere, architetto o geometra) abilitato alla professione, salvo il caso di cessione della sola quota di comproprietà di un coniuge o di un unito civilmente;

3. copia dell'atto di provenienza dei diritti reali oggetto di trasferimento;

4. planimetria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio,

sottoscritta dalle parti;

5. in caso di cessione di terreno, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di competenza non più di un anno prima della data del ricorso. Non è necessario produrre il certificato se il terreno è pertinenza di altro immobile ceduto ed ha superficie inferiore a mq. 5.000. Tale circostanza va comunque precisata nel ricorso;

6. eventuale "liberatoria" dell'Amministrazione del Condomino sulle spese condominiali. Ai fini della corretta attuazione del presente protocollo le parti dovranno inoltre depositare preventivamente e almeno una settimana prima dell'udienza fissata per la trattazione del ricorso tutta la documentazione innanzi indicata, compreso il ricorso a firma congiunta, al cancelliere che si indica, allo stato, nella persona della dott. Marianna Rapisarda.

Detto cancelliere procederà al vaglio preventivo della sussistenza della documentazione richiesta ai fini di una completa e successiva trattazione del ricorso dinanzi al Tribunale che provvederà di conseguenza inserendo la valutazione dei predetti elementi, per come innanzi indicati, insieme agli altri riportati nel ricorso.

La predetta attestazione del cancelliere è necessaria al fine di assicurare che sono stati depositati in cancelleria gli atti necessari al trasferimento immobiliare e che sono state rese le dichiarazioni previste dalla legge, con particolare riguardo agli adempimenti di cui all'art. 29, c. 1-bis della Legge n. 52 del 1985.

Tanto anche allo scopo di evitare che in sede di trascrizione vengano nuovamente prodotti in Conservatoria tutti i documenti innanzi elencati, risultando a tal fine sufficiente per la Conservatoria l'attestazione del cancelliere nei termini di cui innanzi.

CONSIGLIO ORDINE AVVOCATI BRINDISI

IL PRESIDENTE

(Avv. Claudio CONSULES)



IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE F.F.

