



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**  
**PRESIDENZA**

Decreto N° 23/22

Benevento li 08-3-2022

**IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE**

Premesso che:

- In data 28.02.2022 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra questo Tribunale e l'Ordine degli Avvocati di Benevento;
- Il suddetto protocollo disciplina le modalità secondo la normativa vigente in materia, dei trasferimenti immobiliari nei procedimenti in materia di separazione dei coniugi e di divorzio;

**DECRETA**

L'adozione del predetto protocollo.

Si comunichi: al Presidente della Corte di Appello di Napoli, al Procuratore della repubblica di Benevento, ai Magistrati, all'Ordine degli Avvocati di Benevento ed ai Direttori delle Cancellerie.

Si pubblichi sul sito web del Tribunale di Benevento.

**IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE**

dott.sa Mari~~sa~~ Rinaldi

## PROTOCOLLO TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN MATERIA FAMILIARE

Il Tribunale di Benevento, in persona del Presidente, dr.ssa Marilisa Rinaldi e il Presidente della Prima Sezione Civile, dr. Ennio Ricci

E

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Benevento, in persona della Presidente Avv. Stefania Pavone e della Coordinatrice della Commissione Famiglia, Persone e Minori Avv. Assunta Venterino

**approvano e sottoscrivono il seguente**

**Protocollo per i trasferimenti immobiliari nei procedimenti in materia di separazione dei coniugi e di divorzio.**

Premessa da intendersi quale parte integrante del protocollo.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n°21761/2021, hanno statuito che *“al fine di trasferire immobili da un coniuge all'altro o a favore dei figli in sede di separazione o divorzio, è sufficiente l'atto giudiziario che ratifica l'accordo di separazione o di divorzio, non essendo invece più necessario l'intervento del notaio”*.

Per la validità di tali trasferimenti è sufficiente il decreto di omologazione degli accordi di separazione o la sentenza di divorzio, non essendo necessario l'atto notarile.

La validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione da parte del cancelliere che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla Legge n°52 del 1985, art. 29, comma 1-bis.

Ai fini della validità del trasferimento e a pena di nullità del medesimo, è necessario inserire nell'atto traslativo di unità immobiliari urbane: l'identificazione catastale dell'immobile, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atto dagli intestatari, della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.

Premesso quanto sopra, qualora nei procedimenti di separazione consensuale e di divorzio a domanda congiunta, le parti intendano ricomprendere fra 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, le parti dovranno, nella redazione dell'atto, osservare determinate formalità.

Oltre alla chiara ed univoca manifestazione di volontà ex art. 1376 c.c. di procedere al trasferimento del bene e conseguente accettazione, l'atto dovrà avere, nell'ordine, il seguente contenuto:

- 1) la data e il luogo di nascita, il codice fiscale e la residenza anagrafica di entrambe le parti;
- 2) indicare il regime patrimoniale dei coniugi;
- 3) indicare il diritto reale che viene trasferito o costituito, la sua quota e l'identificazione attuale degli immobili, con specificazione della natura o categoria, del foglio, del mappale, del subalterno e della rendita catastale e con l'indicazione di almeno tre confini; per gli immobili in corso di costruzione i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono;
- 4) specificare se l'immobile sia gravato o meno da ipoteca e/o da altro peso, descrivendo, in caso affermativo, il contenuto del gravame;
- 5) indicare la rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, salvo diversi specifici accordi tra le parti;
- 6) 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 la dichiarazione dell'alienante non siano intervenute modificazione degli strumenti urbanistici; se il terreno costituisce pertinenza di un immobile censito al Catasto Fabbricati che costituisce l'oggetto principale della cessione, il C.D.U. non è necessario qualora la pertinenza sia inferiore a mq 5.000);
- 7) in caso di cessione di fabbricati, la parte alienante renderà apposita dichiarazione in ordine alla esistenza e alla regolarità dei titoli edilizi in base ai quali il fabbricato è stato costruito e/o modificato; in caso di fabbricati la cui costruzione è iniziata a partire dal giorno 01.09.1967, l'alienante indicherà tutti i titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, rilasciati dal Comune e/o presso il Comune depositati; per le opere iniziate anteriormente al 01.09.1967, rendere dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in ordine alla regolarità edilizia di tali immobili; se tali immobili sono stati oggetto di modifiche per la quali è stata richiesta la concessione edilizia o autorizzazioni o condoni o, infine, inviate comunicazioni presso gli uffici comunali, la dichiarazione sostitutiva dovrà essere integrata anche con tali dati;
- 8) le parti dichiareranno di essere a conoscenza di tutti gli obblighi inerenti la certificazione e la prestazione energetica di edifici di cui al d.lgs 192/2005 e sue modificazioni. Parte cessionaria dichiarerà di aver ricevuto dal cedente, relativamente alla porzione di fabbricato oggetto del trasferimento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al d.lgs. n. 192/2005 e sue modificazioni redatto da tecnico abilitato ed in corso di validità da allegare in originale all'atto (salve le esclusioni di legge);
- 9) la parte alienante dovrà rendere la dichiarazione ex art. 19 comma 14 del D.L. n. 78/2010 convertito nella legge n. 122/2010, nei seguenti termini, in merito alla conformità oggettiva: *"si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati dalla visura catastale allegata,*

riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto a corredo della dichiarazione prot. N. 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, e la parte cessionaria conferma la dichiarazione di conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto resa dall'intestatario "; tale dichiarazione dovrà essere resa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; in luogo di detta dichiarazione da parte del cedente potrà essere prodotta, in sostituzione, l'attestazione di conformità da parte di tecnico abilitato;

10) nel caso di corresponsione di somme di denaro, indicare analiticamente i mezzi di pagamento; ciascuna delle parti dovrà dichiarare se si è avvalsa di un mediatore, il compenso allo stesso corrisposto e le relative modalità di pagamento;

11) nel caso di alloggio ricadente nel regime di edilizia agevolata e/o convenzionata, l'accordo contemplerà le 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;

12) nel caso di immobile ricadente nel regime dei beni soggetti al vincolo di cui al D.Lgs 42/04, i coniugi richiameranno la relativa disciplina, con particolare riferimento a quanto previsto dagli artt. 59 e ss., subordinando il trasferimento o la costituzione di diritto reale alla condizione sospensiva di legge, impegnandosi reciprocamente alla prescritta denuncia di trasferimento e disciplinando con apposita clausola gli effetti, per le parti, dell'eventuale esercizio o del mancato esercizio della prelazione;

13) le parti dovranno rendere dichiarazione circa la regolamentazione delle spese condominiali e dei benefici fiscali per spese straordinarie già deliberate;

14) nella redazione dell'atto le parti dovranno dichiarare che il trasferimento immobiliare de quo è esente da ogni imposizione fiscale.

Sarà, inoltre, necessario produrre, con il deposito dell'atto contenente il trasferimento immobiliare, la documentazione di cui all'elenco che segue:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visure ipocatastali;
- 4) Attestato di prestazione energetica, salvi i casi di esenzione ex lege;
- 4) Relazione notarile ultraventennale sui titoli di provenienza;
- 5) Eventuale liberatoria dell'Amministrazione di Condominio sulle spese condominiali.



La documentazione di cui innanzi dovrà essere elencata in apposito indice numerico contenente il richiamo agli allegati, la cui enumerazione dovrà corrispondere esattamente a ciascun documento richiamato nel ricorso.

Nella redazione dell'atto le parti dichiareranno di aver autonomamente verificato, sotto la propria responsabilità, la realizzabilità dell'effetto reale dell'accordo sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale nonché della legittimazione ad alienare e dell'assenza di iscrizioni, vincoli o formalità pregiudizievoli, e sotto ogni altro profilo ancorché diverso e ulteriore rispetto a quanto sopra evidenziato, rilevante ai fini del trasferimento (anche a mezzo di professionisti di fiducia) e si dichiarano consapevoli che il giudice sarà chiamato ad esprimersi solo sulla compatibilità della cessione all'interesse dei minori e del coniuge più debole.

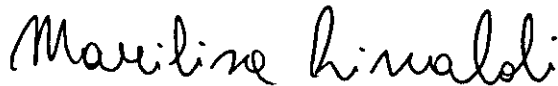
Le parti dovranno comparire personalmente dinanzi al Presidente del Tribunale, onde confermare, in tale sede, la volontà espressa nell'accordo mediante sottoscrizione del verbale di comparizione delle parti.

Le parti si impegneranno alla trascrizione del verbale di separazione o della sentenza di divorzio nei registri immobiliari nonché ad eseguire le volture catastali.

Benevento, 28 FEB. 2022

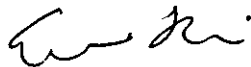
Il Presidente del Tribunale

Dr.ssa Marilisa Rinaldi



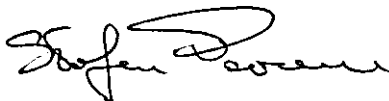
Il Presidente della Prima Sezione Civile

Dr. Ennio Ricci



La Presidente del COA

Avv. Stefania Pavone



La Coordinatrice della Commissione Famiglia, Persone e Minori

Avv. Assunta Ventorino

