



Oggetto: trasferimento di proprietà o diritti reali immobiliari nell'ambito delle procedure di separazione consensuale o divorzio congiunto.

Con riferimento all'eventualità che i coniugi, nell'ambito degli accordi finalizzati a disciplinare la separazione consensuale o il divorzio congiunto, concordino il **trasferimento tra di essi di diritti reali immobiliari acquistati in costanza di matrimonio**, si rende noto che, al fine di attribuire efficacia reale a siffatti accordi,

questo Tribunale, in esito alle riunioni del gruppo famiglia e sentito anche il Sig. Presidente del Consiglio Notarile di Messina,

ritiene che gli accordi debbano, indefettibilmente, essere corredati dalla seguente documentazione:

1) **dichiarazione** resa dai coniugi circa la volontà di trasferire la proprietà o il diritto reale, con puntuale descrizione dello stesso, in conformità all'art. 29 l. 52/85, con puntuale individuazione degli estremi catastali e l'indicazione di almeno tre dei suoi confini, nonché il richiamo alla perizia di cui al punto 11), **sottoscritta dinanzi** al giudice ed al cancelliere e confermata a verbale;

2) **visure e planimetrie catastali** dell'immobile oggetto di trasferimento;

3) (con esclusione dei terreni) **titolo edificatorio abilitativo**

4) (per i terreni) certificato di **destinazione urbanistica** vigente

5) attestato di **prestazione energetica**

6) atti di provenienza dell'immobile rilasciati in **copia autenticata** dal notaio rogante o dall'archivio notarile;

7) visura ipotecaria mediante **relazione notarile** circa la continuità delle trascrizioni relative all'immobile nell'ultimo ventennio e la rilevazione di tutte le note di trascrizione ed iscrizione e le domande di annotazione presentate nel ventennio;

8) dichiarazione mediante la quale le parti **esonerano il cancelliere e l'ufficio giudiziario da ogni responsabilità**: in ordine alla tempestività della trascrizione; in ordine alla non veridicità delle dichiarazioni rese dalle parti o dal tecnico di cui al punto 11); in ordine a qualsivoglia errore o omissione nella formulazione degli accordi impeditivo della trascrizione;

9) in caso di trasferimento realizzato contro corrispettivo di denaro, **dichiarazione circa le modalità del pagamento** ed allegazione della relativa documentazione (pagamento da effettuare, in conformità alla normativa vigente, con modalità tracciabili, quali assegno non trasferibile, bonifico;

10) l'indicazione di eventuali vincoli culturali o paesaggistici, per i quali occorre rispettare la disciplina di cui al D.lgs. 42/2004.

11) **perizia giurata**, resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, attestante: **a)** che il redattore è tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; **b)** gli estremi catastali dell'immobile oggetto di trasferimento con puntuale descrizione dello stesso, compresa la individuazione di almeno tre dei suoi confini; **c)** che l'immobile, nello stato di fatto, corrisponde puntualmente alle planimetrie catastali di cui al punto 2); **d)** la concessione edilizia, il permesso di costruire o il diverso provvedimento in base al quale l'immobile (salvo che trattasi di terreno) è stato realizzato e l'attuale puntuale conformità dello stato di fatto ai titoli edificatori abilitativi di cui al punto 4); **e)** l'inesistenza di circostanze di fatto ostative al trasferimento dell'immobile; **f)** (salvo che trattasi di terreno) l'esistenza di certificazione di abitabilità o agibilità dell'intero immobile; **g)** la corrispondenza dell'immobile a quello di cui agli atti di provenienza di cui al punto 7); **h)** (salvo che trattasi di terreno) la conformità degli impianti; **i)** l'inesistenza o l'esistenza di oneri o vincoli sull'immobile.

Inoltre, nell'ipotesi predetta, **ferma restando la necessità della produzione della documentazione sopra elencata e successivamente alla produzione predetta**, questo Tribunale, non disponendo di personale specificamente qualificato, allo scopo di **operare una verifica tecnica della documentazione prodotta e della trasferibilità dell'immobile, nonché al fine di predisporre correttamente le note di trascrizione, procederà alla nomina di un esperto** (un tecnico abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, geometra, ingegnere, avvocato o notaio, eventualmente inserito nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.). Ai fini predetti l'ausiliario, **non sarà abilitato all'acquisizione di documentazione diversa da quella prodotta dalle parti**, ma, ove necessario, potrà richiedere alle parti la produzione di documentazione integrativa. All'esito delle verifiche l'ausiliario depositerà sintetica relazione attestante la verifica e la regolarità della documentazione prodotta e la sussistenza o meno di tutti i presupposti richiesti per il trasferimento immobiliare o per la costituzione di altro diritto reale immobiliare.

Il compenso all'ausiliario verrà determinato nella misura di € 900,00 (di cui € 400,00 per la verifica della documentazione ed € 500,00 per la verifica delle condizioni concernenti il trasferimento del diritto reale), nonché ulteriori € 300,00 per ogni immobile successivo al primo eventualmente oggetto dell'accordo di trasferimento. Compenso che potrà essere aumentato o diminuito in misura non superiore al 30% in ragione della maggiore o minore complessità dell'incarico e/o del valore del compendio. All'ausiliario nominato spetterà, altresì, il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Il compenso al nominato ausiliario sarà sopportato interamente dalle parti anche laddove le stesse siano eventualmente ammesse al patrocinio a spese dello Stato, considerata la natura privata dell'atto di trasferimento nonché il fatto che l'attività espletata esula dal contenzioso ordinario, e dovrà essere corrisposto all'atto della nomina e prima dell'inizio delle attività di verifica e sarà dovuto anche in caso di esito negativo del controllo.

Questo Tribunale ritiene che, in assenza della puntuale produzione della documentazione sopra descritta, o in caso di esito negativo della verifica condotta dall'ausiliario, non potrà attribuirsi efficacia reale agli accordi finalizzati alla disciplina dei rapporti tra i coniugi, i quali, pertanto, sussistendone i presupposti, verranno omologati con la specificazione degli effetti esclusivamente obbligatori.

Questo Tribunale ritiene, altresì, che non possano costituire oggetto di accordi con efficacia reale quelli: che prevedano il trasferimento di immobili non di proprietà esclusiva dei coniugi; che prevedano il trasferimento di immobili non acquisiti in costanza di matrimonio; che prevedano il trasferimento di immobili a favore o contro soggetti diversi dai coniugi; che prevedano il coinvolgimento di soggetti diversi dai coniugi (quali banche, ecc.).

Il presente sia comunicato al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Barcellona P.G., al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Messina, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Patti e sia pubblicato sul sito istituzionale del Tribunale.

Barcellona P.G., 21/07/2023

il presidente
(Giovanni De Marco)
