

Separazioni e divorzi: linee guida per gli avvocati sui trasferimenti immobiliari

LINK: <https://ntplusdiritto.ilsole24ore.com/art/separazioni-e-divorzi-linee-guida-gli-avvocati-trasferimenti-immobiliari-AEOZ3rOC#1908822199>



Separazioni e divorzi: linee guida per gli avvocati sui trasferimenti immobiliari Marina Crisafi Firmato dall'ordine degli avvocati e dal tribunale di Milano il protocollo sui procedimenti di separazione, divorzio e scioglimento unioni civili che prevedono trasferimenti o costituzione di diritti relativi a beni immobili È stato firmato dal COA e dal tribunale di Milano il protocollo per la "trattazione dei procedimenti di separazione consensuale, di divorzio e scioglimento delle unioni civili su istanza congiunta in presenza di clausole dell'accordo che prevedano il trasferimento o la costituzione di diritti reali relativi a beni immobili". L'obiettivo del documento che fa da apripista a livello nazionale in materia, è quello di fornire delle linee guida per gli avvocati utili per predisporre correttamente gli atti e delineare il perimetro degli adempimenti a carico delle cancellerie. Protocollo Coa-

Tribunale Milano Il protocollo, formulato alla luce delle indicazioni contenute nella sentenza della Cassazione a Sezioni unite n. 21761/2021, disciplina infatti i seguenti aspetti relativi alle modalità di realizzazione dei trasferimenti immobiliari: -il contenuto del ricorso e della richiesta congiunta con cui si chiede la conversione del rito; -i documenti da depositare nel fascicolo d'ufficio; -la nomina dell'ausiliario ex articolo 68 Cpc. Contenuto del ricorso e della richiesta di conversione del rito Quanto al primo punto, il protocollo contiene le indicazioni sul contenuto del ricorso e della domanda congiunta di conversione del rito (da giudiziale/contenzioso a consensuale/congiunto). Tra le varie precisazioni rilevano le seguenti: -le parti devono indicare nell'intestazione del ricorso o nella richiesta di conversione la volontà di concludere un accordo che prevede un trasferimento o

la costituzione di un diritto reale su beni immobili; -la parte cedente deve manifestare la chiara volontà di trasferire o costituire il diritto reale indicando l'eventuale corrispettivo richiesto, mentre l'altra parte deve esprimere la relativa accettazione; -entrambe le parti devono rendere le dichiarazioni necessarie sulla conformità oggettiva e soggettiva dell'accordo. Vengono elencati, inoltre, tutti i dati che vanno indicati nell'accordo e nel ricorso, tra cui, oltre ai dati anagrafici, anche il regime patrimoniale dei coniugi, la descrizione dell'immobile comprensiva dell'atto di provenienza (ad esempio successione), dei dati catastali necessari alla corretta identificazione dell'immobile e delle dichiarazioni di abitabilità, agibilità, regolarità urbanistica, (ecc.) oltre al valore del bene, indipendentemente se è previsto o meno un corrispettivo concordato per

la cessione tra le parti. Va dichiarato, infine, se il trasferimento è avvenuto con o senza l'intervento di un mediatore. Documenti da depositare Tutti i documenti indicati nell'accordo (planimetrie, manleva, concessioni edilizie, eventuale dichiarazione del mediatore ove intervenuto, ecc.) devono essere depositati nel fascicolo d'ufficio con le modalità prescritte dalla legge. L'atto contenente il trasferimento o la costituzione di un diritto reale con effetti reali, infine, dovrà essere firmato in ogni pagina. Nomina dell'ausiliario ex articolo 68 Cpc ed elenco professionisti Quanto alla nomina dell'ausiliario, è il presidente a nominare un esperto (tecnico abilitato, avvocato o notaio), sia per la verifica della conformità del ricorso e/o della richiesta congiunta di conversione del rito e della documentazione prodotta a quanto previsto nel protocollo, sia per la validità delle condizioni concernenti il trasferimento, sia, infine, per effettuare i successivi adempimenti concernenti la trascrizione e la voltura. A tal fine, il tribunale inviterà il Consiglio dell'ordine degli avvocati e il Consiglio notarile a redigere un elenco di professionisti che intendano svolgere l'incarico di ausiliario e, una

volta raccolte le adesioni degli interessati, tale elenco verrà aggiornato con cadenza biennale. I compensi spettanti agli ausiliari, data l'analogia con i compiti svolti dai professionisti delegati per le operazioni di vendita dei beni immobili, saranno determinati tenendo conto come base di riferimento il Dm 227/2015, contenente appunto il regolamento per la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione per la vendita dei beni immobili.