

Prot. 2377

TRIBUNALE DI LIVORNO

Oggetto: Trasferimenti di diritti reali su fabbricati in occasione di separazione/divorzio. Art. 19 d.l. n. 31.5.2010 n. 78 convertito con modificazioni nella legge 30.7.2010 n. 122.

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli avvocati
Sede
Ai Magistrati della sezione civile - sede centrale

La legge richiamata in oggetto, con l'art. 19 ("Aggiornamento del catasto"), ha inteso dar corso ad "un complesso intervento finalizzato, in un ottica generale di contrasto all'evasione ed elusione fiscale nel settore immobiliare, all'aggiornamento ed allineamento delle banche dati catastali con quelle della pubblicità immobiliare" (così espressamente la Circolare n. 3 del 10.8.2010 dell'Agenzia del Territorio).

Il comma 14 della disposizione, in particolare prescrive a pena di nullità l'obbligatorio inserimento negli atti del riferimento alle planimetrie catastali e della dichiarazione (surrogabile da una attestazione da parte di un tecnico) di conformità di dati e planimetrie catastali con lo stato di fatto (cd. coerenza oggettiva); prescrive che il notaio, prima della stipula, proceda alla verifica della conformità tra intestatari catastali del fabbricato e risultanze dei registri immobiliari (cd. coerenza soggettiva).

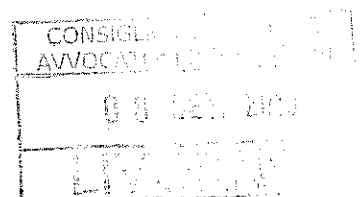
Così tale articolo testualmente dispone:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatati, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Tanto premesso, ricordato che il Tribunale non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali nullità, invalidità ed inefficacia dell'atto di trasferimento limitandosi a ricevere la manifestazione di volontà delle parti, è necessario che si tenga presente che, in vista dell'udienza di comparizione dei coniugi nelle procedure in cui le parti intendano sottoporre al Tribunale l'omologa di condizioni di separazione o la pattuizione in sede di divorzio di clausole che prevedano il trasferimento/constituzione di diritti reali su unità immobiliari urbane, le parti dovranno:

- rilasciare la prescritta dichiarazione di conformità, ovvero produrre l'attestazione di conformità;
- produrre la attestazione notarile di conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari.



Onde consentire una più rapida trattazione di tali cause inviterei il Presidente del Consiglio dell'Ordine a diffondere la presente nota tra gli iscritti.
Ringrazio per l'attenzione e porgo i migliori saluti.

Livorno, 7 settembre 2010

Il Presidente del Tribunale
Dr. Vincenzo Martorano

