

**CLAUSOLE DA INSERIRE NEL RICORSO E QUINDI NEL VERBALE DI
COMPARIZIONE PRESIDENZIALE NELLE SEP ARAZIONI**

Per le separazioni consensuali in caso di trasferimenti di fabbricati o terreni, si ritiene opportuno inserire le seguenti clausole subito dopo quella che prevede il trasferimento immobiliare.

=1=

Per i fabbricati

In relazione al trasferimento dell'immobile sopra descritto le parti a sensi dell'art 19 D.L. n 78/2010 concordemente dichiarano quanti segue:

I° IDENTIFICAZIONE

a) i **DATI CATASTALI** dell'immobile sono i seguenti: Comune di Sanremo Foglio Mappale Cat. CI R.C. e la partita catastale risulta correttamente intestata al signor *(ovvero quando non c'è una corrispondenza esatta specificare se si tratta di una corrispondenza solo apparentemente errata ma sostanzialmente corretta per esempio: allorchè uno solo dei coniugi ha acquistato in regime di comunione dei beni di regola figura solo il suo nominativo ancorchè l'immobile appartenga ad entrambi; oppure quando il nome è storpiato o la data di nascita inesatta*

- Se oggetto di trasferimento fossero **FABBRICATI RURALI** in caso avessero perso la ruralità occorre farli censire a Catasto Fabbricati.

- Se possibile per i fabbricati è meglio citare anche gli estremi della **ABITABILITÀ O DELLA AGIBILITÀ**

b) I **CONFINI** dell'unità immobiliare sono i seguenti: *(citarne almeno 3)*

c) I coniugi dichiarano che la **PLANIMETRIA** (o le planimetrie) depositata in catasto in data, Prot. n. è conforme allo stato di fatto dell'immobile (o degli immobili) oggetto del presente verbale. *(Se non lo fosse occorre affidare ad un geometra la regolarizzazione che a rigor di legge va fatta entro il 31.12.2010. A volte occorre anche una pratica comunale di sanatoria. Ed a volte certe modifiche non sono neppure sanabili).*

2° PROVENIENZA

Dichiarano i coniugi che l'immobile oggetto di trasferimento è pervenuto a in forza di compravendita?
successione?

(citare gli estremi dell'atto notarile o gli estremi di registrazione e il numero della dichiarazione di successione e la data della morte. Se la provenienza è successoria sarebbe bene richiamare anche almeno la provenienza notarile immediatamente anteriore a quella successoria). Verificare inoltre se vi sono ipoteche e specificare nella clausola che sorte avranno e così pure il mutuo posto a base dell'ipoteca. Idem per eventuali trascrizioni pregiudizievoli. A tal fine è opportuna una visura delle iscrizioni e trascrizioni del ventennio anteriore.

3° SITUAZIONE URBANISTICA (solo per fabbricati)

Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive proroghe e modifiche, la parte titolare dell'immobile trasferito dichiara:

- Che l'immobile oggetto di trasferimento è stato costruito in base a concessione edilizia *(citare gli estremi)* e che dopo la sua costruzione non ha subito modifiche che comportino permesso di costruire o DIA o SCIA.

- **Oppure** dichiara di non essere in grado di precisare gli estremi della licenza edilizia in base alla quale fu costruito l'edificio di cui fa parte l'immobile trasferito: dichiara peraltro, sotto la sua

personale responsabilità, previa l'ammonizione di rito, consapevole delle pene stabilite dalla legge in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, che i lavori di costruzione di tale immobile sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che l'immobile dopo l'acquisto non è stato oggetto di lavori edili che comportino concessione edilizia.

- **Oppure** l'immobile è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Sanremo in data..... e che dopo tale concessione non sono stati fatti altri interventi edilizi che comportino permesso di costruire o DIA o SCIA.

4° CERTIFICATO ENERGETICO (solo per fabbricati)

Dichiara la parte a cui l'immobile è attribuito di rinunciare al **CERTIFICATO ENERGETICO** previsto dal D.L. del 19/8/2005 n.192 (solo per i fabbricati. In alcune regioni, diverse dalla Liguria, il certificato energetico è obbligatorio; da noi no, per cui la dichiarazione qui è inutile).

=2=

Per i terreni

I coniugi allegano al presente verbale il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** del terreno oggetto di trasferimento.

Qualora si tratti di terreni classificati castagneto, bosco e simili inserire la seguente clausola:

agli effetti della Legge 29/10/1993 n.428 modificata dalla Legge 21/11/2000 n.353 (**incendi boschivi**) contenente disposizioni per fronteggiare il rischio di incendi in aree protette, dichiara e garantisce la parte venditrice che il terreno trasferito con il presente atto non è stato a tutt'oggi oggetto da parte del Sindaco di di accertamento per incendi che lo abbiano distrutto o danneggiato e che quindi non è stato ancora emesso alcun provvedimento comunale che vincoli l'area stessa, per almeno quindici anni, alla destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale e che comunque nessun incendio ha interessato il terreno stesso.

=3=

CLAUSOLE COMUNI A TRASFERIMENTI DI FABBRICATI E DI TERRENI:

1) *Se c'è un versamento di denaro occorre citare gli estremi dell'assegno o del bonifico con cui è pagato ai fini della **tracciabilità**.*

2) *Il coniuge che si spoglia di un bene per trasferirlo all'altro dichiara, per quanto possa occorrere di **RINUNZIARE ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE***

Se gli immobili sono più di uno si può usare la formula: in relazione agli immobili trasferiti le parti dichiarano quanto segue:

- 1° immobile

- 2° immobile

I trasferimenti immobiliari tra coniugi posti in essere con la separazione o con il divorzio sono esenti da ogni imposta

I trasferimenti a favore dei figli secondo l'Amministrazione finanziaria vengono tassati come donazioni (tassa fissa di registro (168€) fino ad 1.000.000 € 4% sul valore eccedente + 2% imposta trascrizione e 1% imposta catastale Secondo la Cassazione (Cass. Sez. Trib. 30/05/2005 n.11458) anche i trasferimenti ai figli sono esenti come i trasferimenti tra i coniugi. In pratica se l'imposta è modesta conviene pagare posto che anche i ricorsi tributari hanno un costo. Se l'imposta è elevata conviene attendere l'emissione dell'avviso di liquidazione da parte dell'Agenzia delle entrate e quindi ricorrere

PER SITUAZIONI IMMOBILIARI PARTICOLARMENTE COMPLESSE E' OPPORTUNO NON OPERARE IL TRASFERIMENTO CON LA SEPARAZIONE MA INSERIRE SOLO UNA CLAUSOLA CON CUI SI ASSUME L'OBBLIGO DI TRASFERIRE CON SUCCESSIVO ATTO NOTARILE. MEGLIO FAR FARE PRIMA AL NOTAIO LA BOZZA DI ATTO NOTARILE E QUINDI FARSI PREPARARE LA CLAUSOLA OBBLIGATORIA DA INSERIRE IN SEPARAZIONE L'ATTO NOTARILE, A PARTE IL COSTO AGGIUNTIVO DEL NOTAIO, O BENEFICIA DELLE STESSE AGEVOLAZIONI FISCALI DEI TRASFERIMENTI CONTENUTI IN SEPARAZIONE IN CASO DI PATTUZIONI IMMOBILIARI DI TIPO DIVISIONALE VALGONO GLI STESSI PRINCIPI

TRIBUNALE DI SANREMO
VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RECANTE TRASFERIMENTO
IMMOBILIARE

L'anno il giorno del mese di avanti il Presidente del Tribunale Dott. _____ sono comparsi:

.....

e

.....-

- coniugi uniti in matrimonio in _____;

- dal quale è nato un figlio di anni

Il Presidente sente i coniugi prima separatamente e poi congiuntamente e ne tenta la conciliazione che tuttavia non riesce. I coniugi, assistiti dall'avv. _____ a questo punto dichiarano di volersi separare alle seguenti condizioni:

1) omissis ...

2) omissis ...

3) I coniugi convengono di sciogliere la comunione legale relativa agli immobili in comproprietà ed ai beni mobili di comproprietà procedendo a reciproche assegnazioni in proprietà esclusiva come in appresso:

Il signor assegna in piena proprietà, con ogni garanzia di legge, compresa l'evizione, franchi e liberi da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, ben noti alle parti, con ogni diritto, ragione, accessione, annessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, come fino ad ora praticati, con l'immediato e definitivo trasferimento della proprietà e del possesso alla moglie signora che accetta, la quota di comproprietà dei seguenti beni immobili, siti in Comune di, **per la quota di 500/1000.**

=1=

IDENTIFICAZIONE

Appartamento posto al piano terra, distinto con il numero d'interno 1, composto da x vani, cucina, bagno, terrazzo e corridoio **confinante** con muro perimetrale, vano scala, cantina int. ... , con cantina di pertinenza; **confinante quest'ultima con:** muro perimetrale, proprietà e/o aventi causa, enti comuni, **nonché piccolo terreno pertinenziale sul lato ovest, di mq. ... circa e posto macchina di pertinenza di mq. circa.**

Contraddistinti al N.C.E.U. del Comune Censuario di con i seguenti identificativi:

- **Appartamento, cantina e terreno pertinenziale: Sezione ... Foglio ... mappale .. SUB ..** , Strada, piano terra, Zc. ..., cat. ..., classe ..., vani ... , R.C. € ...

- **Posto Macchina Sezione ... Foglio ... mappale ... SUB....** , Strada ,piano terra, Zc. ..., cat....., classe ..., mq.... , R.C. € ...

=2=

PROVENIENZA

quanto trasferito è pervenuto al SIGNOR ... O AI SIGNORI

in forza del seguente atto: - Compravendita o successione o Atto di assegnazione di porzione di Immobile da parte di ... ai sensi della Legge 891/80 e R.D.29 aprile 1938 a rogito Notaio repertorio n. ..., raccolta n.5425 in data, registrato presso l'Ufficio del Registro di Sanremo in data al n. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo in data ai numeri / .

=3=

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47

Ai sensi della citata legge e successive modifiche ed integrazioni, il signor dichiara e garantisce, edotto delle sanzioni in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 76 del T.U. n. 445/2000:

che la costruzione degli immobili in oggetto risulta avvenuta in epoca anteriore al 1.9.1967 in conseguenza di licenza edilizia in conformità a licenza numero e che da detta data ad oggi nessuna opera soggetta a concessione edilizia in sanatoria è stata posta in essere.

=4=

LEGGE 30 LUGLIO 2010 N.122

Ai sensi e per gli effetti della Legge 30 luglio 2010 n. 122 le parti dichiarano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, raffigurata nella planimetria depositata in Catasto in data, prot. n., che si allega in copia al presente atto sotto la lettera “..” per farne parte integrante sostanziale. La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono pienamente conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa: (ad es) tale non è l'eliminazione delle due spalline delimitanti il cucinino, modifica insignificante ai fini catastali perché non comporta incremento di rendita e, ai sensi della circolare n.1 del 03/01/2006, allegato B - Agenzia del Territorio - non necessita della presentazione di nuova planimetria.

La Parte alienante dichiara altresì che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

In conseguenza della cessione di cui ante, che avviene senza conguaglio, la signora diviene piena ed esclusiva proprietaria degli immobili dianzi descritti. In ogni caso il signor rinuncia espressamente ad eventuale ipoteca legale nascente dal verbale di separazione relativamente al trasferimento alla signora delle quote di beni immobili a questa trasferite e descritte dianzi con esonero del signor Conservatore da qualsiasi responsabilità.

All'atto della sottoscrizione del presente verbale la signora ... è immessa nel possesso esclusivo dell'immobile di cui il signor restituisce le chiavi.

L.C.S.