

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In provvedimento giudiziale di assegnazione l'immobile deve individuarsi con gli esatti estremi tavolari (Partita Tavolare, corpo tavolare, comune catastale).

Con la domanda tavolare deve richiedersi, presso gli immobili così individuati in titolo, l'annotazione (non quindi l'intavolazione) dell'assegnazione della casa coniugale a favore del coniuge assegnatario.

Per poter successivamente ottenere la cancellazione dell'annotazione di assegnazione di casa coniugale vi è necessità di ulteriore provvedimento giudiziale che l'autorizzi; non ammessa, pertanto, la semplice rinuncia del coniuge assegnatario con domanda tavolare (quantunque certificata dell'autografia della sottoscrizione del richiedente da parte dell'avvocato), né peraltro neanche consentita la formazione di un atto notarile allo scopo (cfr. decisione resa su reclamo in atti al GT 3604/14 dell'Ufficio Tavolare di Monfalcone).

INTAVOLAZIONE DI PROPRIETÀ NEI PROCEDIMENTI DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI

L'immobile ceduto in proprietà al coniuge deve essere individuato in titolo con i suoi dati tavolari precisi di consistenza (Partita, corpo tavolare, particella, marcato o subalterno per le unità immobiliari ecc.) , nonché con i suoi dati catastali (numero particella, comune censuario, foglio mappa, sezione, subalterno, rendita ecc.).

IPOTECA LEGALE : l'atto deve contemplare l'espressa rinuncia (in caso di corrispettivo previsto) oppure deve dar conto della quietanza da parte dell'alienante. In difetto, la legge ne prevede l'iscrizione corrispettiva d'ufficio.

Se l'immobile non è una unità immobiliare urbana:

1. dovrà allegarsi il certificato di destinazione urbanistica - **C.D.U.**
2. dovrà in alternativa dichiararsi espressamente in titolo che il fondo, se di superficie inferiore a 5.000 mq, è destinato a **pertinenza** di ulteriore immobile censito come ente urbano (o unità condominiale)
3. se si tratta di quota di un fondo, dovrà procedersi come ad 1) e 2)
4. se si tratta di quota un fondo di superficie maggiore di 5.000 mq dovrà procedersi come ad 1)
5. se si tratta di quota di fondo già congiunta, è prudente procedere come ad 1) se di superficie maggiore a 5.000 mq.

Per le unità immobiliari urbane (dichiarazioni urbanistiche):

il cedente deve in titolo dichiarare che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967

altrimenti, deve indicare che la costruzione del fabbricato censito nella partita tavolare è avvenuto in conformità di provvedimenti edilizi (concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, dichiarazioni Dia, approvazioni progetti di variante ecc.) da puntualmente indicarsi con i relativi estremi; a questa indicazione può sopperirsi (nel caso di irregolarità edilizia) con la menzione del provvedimento di condono o delle autorizzazioni di edilizia in sanatoria o del provvedimento che, postumo, riconosce l'agibilità o l'abitabilità.

Attestato di prestazione energetica A.P.E. obbligo di dotazione

La legge non ne prevede più l'allegazione a pena di nullità (breve periodo di vigenza di una norma ora abrogata). Il difetto della dichiarazione di conformità degli impianti pertanto non inficia la validità dell'atto. Continua a sussistere l'obbligo di dotazione, salvo che per determinati immobili

Dichiarazione di conformità planimetrie catastali/stato di fatto

Art. 29, comma 1 bis, legge 52/85 – E' invece prevista a pena di nullità la dichiarazione dell'alienante di **conformità dei dati catastali e dello stato di fatto** di immobili allibrati al catasto edilizio urbano (enti indipendenti, ma altresì aree esterne di particelle urbane o loro porzioni anche se frazionate condominialmente) **con le planimetrie depositate al catasto**. Queste ultime planimetrie devono indicarsi puntualmente (con riferimento a data e numero di protocollo di validazione da parte del competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio ove risultano archiviate oppure con riferimento ad altri elementi che siano comunque idonei ad individuarle in modo specifico), siccome da giurisprudenza ormai costante ritenuto non sufficiente un mero rinvio generico (o di stile) alle planimetrie depositate presso gli uffici catastali.

Non è invece richiesta la dichiarazione di conformità (prevista a fini evidentemente fiscali) dello stato di fatto con le eventuali diverse planimetrie depositate al tavolare (che dovrebbero tuttavia esser tenute in concordanza), atteso che l'oggetto dell'atto traslativo è comunque riferito, sul piano civilistico, alla consistenza della partita tavolare.

La norma in parola si applica a tutte le vicende afferenti diritti tavolari (ivi incluse le servitù da iscriversi a peso di enti condominiali non costituiti da fabbricati, ma insistenti su particella urbana); sono escluse soltanto le ipoteche.

La predetta dichiarazione può esser sostituita dall'attestazione di un tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale, che deve risultare allegata al provvedimento quale sua parte integrante.

Art. 60 D.lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali

La previsione normativa contempla la possibilità di acquisto in via di prelazione in capo al Ministero o, nei casi previsti, agli altri enti pubblici. E' prevista la necessità di notificazione rituale alla Soprintendenza del titolo. Durante decorso del termine di 60 giorni dalla notifica è possibile ottenere la annotazione del titolo soggetto a condizione sospensiva. Decorsi i 60 giorni (qualora la Soprintendenza non rinunci anzi-terme alla prelazione) con nuova domanda tavolare suffragata dalla prova del decorso del termine in parola, potrà provvedersi all'intavolazione dell'acquisto.

L'annotazione del vincolo beni culturali è solo notiziale. Il dato relativo al vincolo pertiene esclusivamente agli Uffici della Soprintendenza. Per i condomini figura spesso solo sulla PT Madre. Anche se non iscritto tavolarmente, quindi, il vincolo comunque sussiste. Necessità di verifica puntuale presso il competente Ufficio (non solo il tavolare!).

Dichiarazione di regolarità fiscale. Non più prevista, ai sensi della ormai abrogata legge 165/90, la dichiarazione (a pena di nullità) che il reddito dell'immobile è stato correttamente inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi dell'alienante in titolo.

Attribuzione in proprietà ai figli maggiorenni

E' occorso che i coniugi, in sede di separazione, abbiamo attribuito l'immobile al figlio che, già maggiorenne, non ha partecipato all'accordo. L'acquisto, difettando accettazione espressa del beneficiario, non è intavolabile se non per effetto di ulteriore titolo (in fattispecie atto notarile).