

## SETTORE STUDI

---

STUDI

Civilistici



05.04.22

## Studio Civilistico n. 198-2021/C. Verbale di separazione consensuale omologata e di divorzio su domanda congiunta, trasferimenti immobiliari e trascrizione: un criticabile intervento delle Sezioni Unite

Lo studio ha ad oggetto l'analisi dei problemi legati alla trascrizione del verbale di separazione consensuale omologata e di quello di comparizione personale dei coniugi nel divorzio su domanda congiunta, nel caso in cui tali atti contengano trasferimenti immobiliari (o di altri diritti trascrivibili) fra coniugi e nei confronti dei figli.

L'approccio sarà critico rispetto al recente intervento delle Sezioni Unite, le quali, dopo aver ritenuto validi simili accordi, affermano che essi, se inseriti nel verbale d'udienza e in quanto redatti da un ausiliario del giudice, sono destinati a far fede di ciò che in essi è attestato, onde assumono la forma dell'atto pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c. e, di conseguenza, costituiscono titolo idoneo alla trascrizione ex art. 2657 c.c. Sempre secondo le Sezioni unite, la validità dei detti trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione, da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla l. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis e non produce nullità del trasferimento il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestatario catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Dopo una breve introduzione sul principio della tipicità o meno degli atti da sottoporre a trascrizione e un sintetico studio sulla ratio sottesa all'art. 2657 c.c., il presente studio individuerà i problemi formali di trascrizione nella separazione consensuale omologata e, separatamente, quelli emergenti nel divorzio su domanda congiunta. Ad onta delle Sezioni unite che parificano, sul piano funzionale, i due procedimenti, lo studio chiarirà che la loro natura non appare poi così uniforme, onde la necessità di trattare separatamente le relative questioni formali e trascrittive.

L'indagine si focalizzerà, soprattutto, sul concetto di controllo "esterno" svolto dal cancelliere relativo al negozio di trasferimento immobiliare qui indagato, cercando, da un lato, di individuare la nozione di meritevolezza di cui all'art. 1322, comma 2, c.c. e, dall'altro, evidenziando i tanti problemi pratici e applicativi che un simile controllo ingenera, compresi quelli connessi alla sua nullità.

Lo studio metterà in evidenza gli esiti negativi, sul piano concreto e applicativo, riconducibili all'approccio suggerito dalle Sezioni unite e la necessità di ribadire come essenziale la presenza del notaio, il quale, per competenza generale, è l'unico soggetto che può svolgere un adeguato controllo di legalità, capacità e legittimazione delle parti. Si analizzerà, infine, il problema dei detti trasferimenti immobiliari nel caso di negoziazione assistita, ove la presenza del notaio sarà, ancora una volta, ritenuta essenziale e imprescindibile.

## Sommario

1. Premessa: il percorso dell'analisi. – 2. Trascrizione immobiliare fra tipicità e atipicità. – 3. Titolo idoneo alla trascrizione. – 4. Ammissibilità degli accordi sui trasferimenti immobiliari nella separazione e nel divorzio. – 5. Trascrizione del verbale di separazione consensuale. – 6. Trascrizione del verbale di comparizione personale dei coniugi nel divorzio su domanda congiunta. – 7. Controllo del cancelliere sul contenuto dell'accordo: criticità e ricadute pratiche. – 8. Nullità dell'accordo: criticità. – 9. Trascrizione dell'accordo di negoziazione assistita e funzione notarile.

*(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 16 marzo 2022)*

*(Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 25 marzo 2022)*

Il documento completo è disponibile nell'allegato.

Studio civilistico 198-2021/C

---

**Giampaolo Frezza**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Claudia Petraglia

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)