



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE

DI LAZIO

SEZIONE 17

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	CAPPELLI	PAOLA	Presidente
<input type="checkbox"/>	MUSILLI	SANDRO MARIA	Relatore
<input type="checkbox"/>	LUCIANO	DONATO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 9170/2016  
depositato il 10/11/2016

- avverso la pronuncia sentenza n. 6258/2016 Sez:61 emessa dalla Commissione  
Tributaria Provinciale di ROMA  
contro:

**difeso da:**

contro:

**difeso da:**

contro:

**difeso da:**

contro:

SEZIONE

N° 17

REG.GENERALE

N° 9170/2016

UDIENZA DEL

12/07/2017 ore 11:30

N° 4978/17/17

PRONUNCIATA IL:

12 LUG 2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

9 AGO 2017

Il Segretario

**ANTONIO MAIONE**



(segue)

difeso da:

contro:

difeso da:

contro:

difeso da:

contro:

difeso da:

**proposto dall'appellante:**

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE ROMA 3

**Atti impugnati:**

AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20121T001766000 IMP.CATASTALE 2012

AVV.RETT.LIQ. n° 20121T001766 IMP.CATASTALE

AVV.RETT.LIQ. n° 20121T001766000 REGISTRO

SEZIONE

N° 17

REG.GENERALE

N° 9170/2016

UDIENZA DEL

12/07/2017 ore 11:30

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n° 6258/61/16 del 24.02.2016 depositata in segreteria il 16.03.2016 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma accoglieva i ricorsi riuniti di MANOMI ENZO e [REDACTED], avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n° 20121T001766000 con il quale l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma 3, Ufficio territoriale di Albano Laziale rettificava il valore immobiliare della compravendita effettuata in data 2012, a rogito Notaio [REDACTED] dal valore dichiarato di €. 247.000,00 al valore accertato in €. 569.000,00, liquidando le maggiori imposte ipotecaria e catastale, oltre sanzioni ed interessi per complessivi €. 73.282,04.

Avverso la sentenza l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma 3 ha interposto appello chiedendo la riforma della sentenza impugnata per carenza, contraddittorietà ed illegittimità della motivazione in quanto dettata da una inesatta interpretazione dei fatti e delle norme da parte del giudice di primo grado, ritiene che l'operato dell'Ufficio risulta pienamente conforme al dettato normativo, non essendo previsto per la valutazione OMI alcun allegato di stima e/o quotazione all'avviso di rettifica e liquidazione emesso, conclude chiedendo la riforma dell'impugnata sentenza con l'accoglimento dell'appello e la conferma della legittimità e validità dell'atto impugnato e la condanna della parte alle spese di giudizio.

I contribuenti si costituiscono depositando controdeduzioni all'appello eccependo l'infondatezza dell'appello erariale, l'inaffidabilità dello stesso in quanto proposto dalla DPR III di Roma nella persona del Direttore pro-tempore, ma firmato dal Capo Team Legale, su delega del Direttore Provinciale [REDACTED], senza allegare la procura alle liti, conclude chiedendo il rigetto dell'appello e la condanna alle spese da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non è fondato e deve essere respinto.

La Commissione esaminata la documentazione in atti, rileva che l'Agenzia delle Entrate non può rettificare il valore di un immobile basandosi solo sulla stima effettuata "a tavolino" dai funzionari se poi da CTU tecnica di parte si rileva che l'immobile ha effettivamente il valore dichiarato nell'atto di compravendita. Tra i due dati, infatti, deve prevalere quello obiettivo, tramite diretta presa visione del bene in questione, e non quello astratto determinato dal confronto del quartiere e dei terreni limitrofi (Cfr. Corte di Cass. n° 12308 del 15.06.2016).

La perizia dell'UTE non può essere di per sé sufficiente a supportare l'atto impositivo, tale principio è ormai consolidato dalla giurisprudenza recente la quale precisa "*qualora l'atto impugnato non riporti alcuna informazione aggiuntiva (motivazione) che non si discosti dalle risultanze dedotte dall'Agenzia del Territorio, lo stesso deve essere dichiarato nullo*" (cfr. Sent. CTP di Roma nn. 5300/09 e 5301/09 del 12.02.2013, n. 24448/08 del 24.06.2011 e n. 26214/08 del 24.03.2010)

L'orientamento della giurisprudenza è ormai costante e la sa bene la stessa Agenzia delle Entrate che, nella circolare n° 16/E/2016 del mese di aprile 2016 ha sollecitato le direzioni locali a non limitarsi ai dati delle sole perizie UTE, né a quanto risulta dalle fotografie scattate dal satellite



(vedi, ad esempio, Google Maps o Google Earth), ma di procedere sempre con delle verifiche sul luogo, in modo da accertare l'effettiva realtà immobiliare ed il suo apprezzamento concreto sul mercato.

Secondo la circolare in questione, l'individuazione del valore venale deve essere determinato confrontando più elementi come gli atti di immobili simili, il supporto dei funzionari-tecnici operanti nel settore ed accedendo presso il terreno da verificare.

Dunque, al fine di determinare il valore dell'immobile, l'accertamento a tavolino, basato su criteri astratti ed eventuali – come, ad esempio, l'eventuale capacità edificatoria – non può prescindere dalle condizioni concrete del bene e queste ultime possono essere rilevate solo tramite un sopralluogo.

La Cassazione ha innanzitutto precisato che ai fini dell'imposta di registro, il valore del bene va individuato alla data della firma del contratto di vendita e vanno considerate sia le condizioni in quel momento sia le potenziali utilizzazioni. A tal fine, l'Ufficio può legittimamente ricorrere tanto alla stima comparativa, quanto al sopralluogo, tuttavia, qualora vi sia una contraddizione tra i risultati delle stime comparative e quelle del sopralluogo, prevalgono queste ultime.

Se le informazioni acquisite sul luogo dimostrano lo stato effettivo, specifiche caratteristiche e la scarsa possibilità di vendita, non si può ignorare che siano state proprio queste causa a determinare un abbassamento del corrispettivo della compravendita. Neanche a ventilata ulteriore potenzialità edificatoria non può da sola costituire valida motivazione per l'avviso di accertamento per il recupero dell'imposta, è pertanto necessario che le stime immobiliari eseguite dagli uffici siano ben motivate.

I ricorrenti, al fine di fugare ogni dubbio sull'erroneità ed illegittimità della valutazione dell'Ufficio, hanno incaricato un professionista di redigere una relazione di consulenza tecnico-estimativa, dettagliata e documentata, per la quale il valore commerciale di mercato del terreno è stato stimato in €. 247.000,00 alla data del \_\_\_\_\_ 2012, e pertanto alla data del rogito notarile tale importo doveva ritenersi congruo.

La sentenza appellata, condivisa da questo Collegio, è motivata e nella stessa figurano i riferimenti specifici alle contestazioni che i contribuenti avevano sollevato in sede di ricorso.

**P.Q.M.**

01. La Commissione Tributaria Regionale di Roma respinge l'appello dell'Ufficio e conferma la sentenza impugnata;
02. Condanna l'appellante ufficio al pagamento delle spese di lite che liquida in €. 1.573,00 (euro millecinquecentosettantatre/00), oltre oneri di legge da distrarsi in favore del difensore Dott. \_\_\_\_\_, che ai sensi dell'art. 93 c.p.c. si dichiara antistatario.

Così deciso in Roma il 12 luglio 2017

Il Relatore

Il Presidente

