



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI TREVISO

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	<u>CHIARELLI</u>	<u>PIERLUIGI</u>	<u>Presidente e Relatore</u>
<input type="checkbox"/>	<u>DAL ZOTTO</u>	<u>GINO</u>	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>	<u>FADEL</u>	<u>PIERANTONIO</u>	<u>Giudice</u>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 258/2016
depositato il 12/04/2016

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20131T011285000-PROT. 57966/15 REGISTR
2013

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20131T011285000-PROT. 57966/15
IMP.IPOTECARIA 2013

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20131T011285000-PROT. 57966/15
IMP.CATASTALE 2013

contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE TREVISO
PIAZZA DELLE ISTITUZIONI 4 31100 TREVISO

proposto dai ricorrenti:

difeso da:

CODEMO AVV. ANDREA
VIALE GIUSEPPE VERDI 23 31100 TREVISO TV

difeso da:

CORRADO AVV. DANIELE
VIALE GIUSEPPE VERDI 23 31100 TREVISO TV

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 258/2016

UDIENZA DEL

12/10/2016 ore 15:00

N° 462/1/2016

PRONUNCIATA IL:

12.10.2016

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

09.11.2016

Il Segretario

Collaboratore Tributario
Berizzi Annalisa

segue: Sentenza N. 462/1/2016

Ritenuto in fatto ed in diritto

I fatti vengono così ricostruiti dall'Agenzia delle Entrate: con l'atto notarile di acquisto in data 17 settembre 2013 qui in questione la società odierna ricorrente acquistava la piena proprietà di immobili in Comune di costituiti da porzione di fabbricato con scoperto esclusivo e lotto di terreno edificabile.

Il corrispettivo della cessione veniva convenuto fra le parti in complessivi Euro 150.000 di cui euro 45.000 per il fabbricato ed euro 105.000 per il terreno edificabile, pari ad euro 61,55 al metro quadrato.

L'Ufficio territoriale di Treviso, rilevato che dall'esame degli atti di compravendita registrati nell'ultimo triennio i valori attribuiti in atto sia al terreno edificabile che al fabbricato sono notevolmente inferiori - a detta dell'Ufficio - rispetto a quello attribuibile in comune commercio, ha ritenuto non congrui i valori dichiarati e li ha pertanto sottoposti a rettifica accertando conseguentemente un valore di euro 67.000 per l'abitazione ed euro 156.900 (pari a circa euro 124,33 al metro quadrato calcolato su mq 1262) per il terreno edificabile.

Univenti

Inoltre per la parte di terreno classificata area per attrezzature a parco, gioco e sport l'Ufficio ha riconosciuto una riduzione del 20% determinandone il valore di mercato in euro 44.100 (pari ad euro 99,32 al metro quadrato calcolato su mq 444).

Pertanto il valore complessivo del terreno è stato determinato in euro 201.000.

La società ricorrente impugna l'avviso di rettifica e liquidazione qui in questione facendo presente che il prezzo di vendita è uguale al valore risultante da perizia eseguita e allegata mentre l'Ufficio cita una serie di atti notarili, riassumendone apparentemente il contenuto, senza però allegarli alla perizia e di conseguenza non permettendo al contribuente di verificare l'autenticità di quanto riassunto dall'Ufficio, ma soprattutto non permettendo all'odierna ricorrente di verificare le

segue: Sentenze N. 462/1/2016

ulteriori caratteristiche di detti immobili non espressamente riassunte nella perizia ed in grado di alterare il valore degli stessi.

Questa mancanza di documentazione inficerebbe, secondo parte ricorrente, tutto l'operato dell'Ufficio accertatore.

Parte ricorrente eccepisce difetto di motivazione e mancanza di allegazione degli atti richiamati osservando che è da respingersi l'obiezione dell'Ufficio di non avere potuto allegare gli atti richiamati per ragioni di privacy.

Contesta ancora inesattezza della perizia d'Ufficio per vari motivi tra i quali la circostanza che la perizia d'Ufficio non considerava che l'immobile ceduto fosse gravato da servitù di passaggio né che l'immobile in questione necessitasse di essere parzialmente demolito.

Parte ricorrente ritiene anche troppo esigua la riduzione del solo 20% per l'area riservata ad attrezzature a parco gioco e sport.

Formula poi altre considerazioni per il cui dettaglio si rinvia agli atti.

Si costituisce l'Agenzia delle Entrate confermando la legittimità e correttezza del proprio operato, negando di avere avuto l'obbligo di allegare gli atti comparativi considerati in quanto l'avviso riporta il contenuto essenziale degli stessi.

Osserva che la presenza di servitù di passaggio è nel caso di poca importanza dal momento che non ha impedito il compimento dell'opera progettata dall'impresa acquirente.

Parte resistente osserva che il fabbricato abitativo acquistato è stato valutato tenendo conto delle sue condizioni mediocri ma considerando che poco più di un anno dopo l'abitazione è stata rivenduta unitamente ad un po' di terreno ad un prezzo comunque superiore.

Conferma la legittimità del proprio operato ed anche il potere di firma in capo al

segue: Sentenze n. 462/1/2016

funzionario che ha sottoscritto l'atto impugnato.

Successivamente l'Agenzia delle Entrate deposita memoria illustrativa che con particolare riferimento al terreno edificabile osserva che il valore accertato è in linea con i valori deliberati dalla Giunta comunale di _____ per le aree fabbricabili in relazione all'anno 2013 perché per tali terreni il Comune ha previsto un valore unitario di euro 103 a metro quadrato osservando che le determinazioni della Giunta comunale individuano il valore minimo ai fini delle imposte locali.

Conferma anche la valutazione operata con riferimento all'area per attrezzature sportive considerato che la possibilità per il Comune di acquisire quell'area è venuta meno per decadenza del vincolo all'esproprio e considerato altresì che tutti i terreni edificabili presentano la contemporanea presenza di terreni riservati ad opere e superfici destinate a finalità pubblica.

La Commissione osserva: che sul punto della mancata allegazione da parte dell'Ufficio accertatore della copia integrale degli atti notarili dai quali afferma di aver desunto i dati comparativi utilizzati ha perfettamente ragione parte ricorrente nel contestare sia il comportamento dell'Ufficio che le sue inaccettabili giustificazioni.

È risibile e inammissibile che l'Ufficio dica: *affermo che il valore medio a metro quadrato desumibile da atti notarili registrati è il seguente ma non li allego in copia per motivi di privacy.*

Certo i funzionari non ignorano che gli atti notarili sono pubblici e pertanto chiunque può ottenerne copia integrale dal depositario pubblico autorizzato pagando tuttavia non indifferenti diritti e competenze di visura e rilascio copia.

La circostanza che chiunque, (pagando però competenze e spese anche rilevanti), possa prendere visione degli atti pubblici riferiti a diritti reali su beni immobili,

curatela

segue: Sentenze N. 462/1/2016

rende risibile la giustificazione di tenerli nascosti per presunte ragioni di privacy.
Inaccettabile anche la giustificazione fornita da parte resistente che non sarebbe
stato necessario allegarli avendone l'Ufficio stesso desunto e riprodotto gli
elementi essenziali.

È del tutto evidente che la prova va fornita sia a controparte che al Giudice e
nessuno dei due può accontentarsi di una affermazione di una parte in causa.

Chi ci dice che i dati siano stati estrapolati in maniera corretta ?

Chi ci dice che da attenta lettura dei testi integrali degli atti richiamati non si
potrebbero rinvenire caratteristiche specifiche dei singoli immobili compravenduti
tali da renderli non omogenei rispetto agli immobili accertati ?

È evidente che né controparte né, soprattutto questo Giudice, può accontentarsi di
una affermazione di parte in luogo di adeguata prova documentale.

Se le giustificazioni dell'Ufficio fossero state solo quelle della comparsa di
costituzione e risposta questo Giudice avrebbe senz'altro annullato l'atto
impugnato per carenza di prova tuttavia la successiva memoria illustrativa
depositata in data 30 settembre 2016 ha fornito altro supporto alle argomentazioni
dell'Ufficio facendo riferimento al valore unitario di euro 103 a metro quadrato
stabilito dal Comune per le aree fabbricabili.

Per quanto riguarda l'area fabbricabile ritiene questo Collegio che il valore di
riferimento stabilito dal Comune sia attendibile e costituisca valido punto di
riferimento.

Per tutti gli altri cespiti invece vale il principio **onus probandi incumbit ei qui**
dicit: spettava sicuramente all'Ufficio produrre copia integrale degli atti notarili di
trasferimento che asserisce costituire valida base per la sua rettifica, non avendolo
fatto la Commissione conferma, con riferimento agli altri cespiti i valori dichiarati

segue: Sentenze N. 462/1/2016

in atto notarile.

L'atto impugnato merita pertanto annullamento parziale con conseguente compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

P.Q.M.

La Commissione, in parziale accoglimento del ricorso, accerta un valore di euro 103,00 a metro quadrato riferito al terreno edificabile in zona residenziale B 1 di completamento. Conferma per gli altri cespiti i valori dichiarati dalla ricorrente. Spese compensate.

Così deciso in Treviso il 12 ottobre 2016

Il Presidente estensore: Chiarelli Pierluigi

Chiarelli Pierluigi

