



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI PESARO

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

| | | | |
|--------------------------|-----------|------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | CALMA | ANTONIO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | GIUBILARO | SIMONETTA | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | DI NUNZIO | ALESSANDRO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 34/2015
depositato il 21/01/2015

- avverso AVV.RETT.LIQ. n° 20131T001409000 IMP.IPOTECARIA 2013
- avverso AVV.RETT.LIQ. n° 20131T001409000 IMP.CATASTALE 2013
contro:

AG. ENTRATE DIR. PROVIN. UFF. CONTROLLI-LEGALE PESARO-URBINO

proposto dai ricorrenti:

difeso da:

MEA DAVIDE
STRADA DEGLI OLMI 16/4 61100 PESARO PU

difeso da:

PACCAPELO MARIO
C/O STUDIO DOTT. D. MEA
STRADA DEGLI OLMI 16/4 61100 PESARO PU

difeso da:

PACCAPELO PIETRO
C/O STUDIO DOTT. D. MEA
STRADA DEGLI OLMI 16/4 61100 PESARO PU

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 34/2015

UDIENZA DEL

26/01/2017 ore 09:30

N°

928/2017

PRONUNCIATA IL:

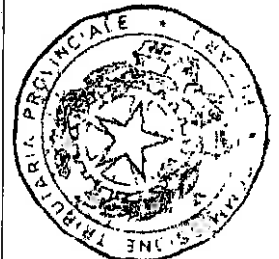
26 GEN. 2017

DEPOSITATA IN
SEGRETERIA IL

- 3 LUG. 2017

Il Segretario

Angelina Montiroli
Montiroli



AS

Con ricorso depositato il 21.01.2015 la società _____ in persona del legale rappresentante p.t. corrente in Pesaro, ricorreva avverso avviso di rettifica e liquidazione relativo ad imposta catastale anno 2013.

Con l'atto che si impugna l'Ufficio, in relazione all'atto di compravendita Notaio Nardi, stipulato nel 2013, rettificava il valore venale dell'immobile accertato che veniva riqualficato in euro 174.300,00 rispetto ai 75.000,00 dichiarati, provvedendo a determinare un'imposta complementare ipotecaria e catastale oltre ad irrogare sanzioni amministrative,

Eccepiva la ricorrente, in via preliminare, che l'atto impugnato è motivato esclusivamente per relationem rinviando ad una perizia tecnica di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate Servizi Tecnici di Pescara; che le stime predisposte dall'UTE hanno natura di presunzione semplice e, quindi, sono insufficienti a motivare compiutamente un atto impositivo in assenza di ulteriori elementi concordanti.

Aggiungeva, peraltro, che la perizia non era riferibile in modo specifico ed inequivocabile all'immobile venduto e che lo stesso ufficio lo riconosceva laddove precisava che si trattava di una perizia sommaria, basata su elementi sintetici e globali e non analitici e specifici. Evidenziava, inoltre, che non erano stati allegati gli atti-parametro richiamati, non consentendo così alla ricorrente di cogliere le caratteristiche degli immobili presi in esame e non permettendo, quindi, una comparabilità con l'immobile oggetto dell'avviso di rettifica e liquidazione.

Nel merito eccepiva l'incongruenza del valore rispetto all'effettivo valore di mercato ed allegava due perizie di stima commissionate in prossimità della vendita, unica occasione che si presentava dopo un anno dal conferimento dell'incarico ad una agenzia immobiliare considerato per di più che l'immobile era occupato da parte di un conduttore con regolare contratto, il cui allontanamento prima della scadenza avrebbe comportato la corresponsione di una indennità pari a 18 mensilità. Concludeva, quindi, per l'annullamento dell'avviso con vittoria di spese.

Si costituiva l'Ufficio insistendo per la correttezza della perizia, confermando, quindi, il valore dell'accertamento, chiedendo il rigetto del ricorso con condanna alle spese.

OSSERVA LA COMMISSIONE

Il ricorso è fondato e va, pertanto, accolto per i motivi che qui di seguito si espongono.

Sono, infatti, assolutamente da condividere i rilievi mossi dalla ricorrente circa la validità probatoria delle perizie eseguite dall'UTE che costituiscono pur sempre perizie di parte che il Giudice tributario può liberamente valutare.

Dette stime costituiscono presunzioni semplici che devono essere corredate da altri elementi al fine di configurare un quadro probatorio dotato dei requisiti della gravità, della precisione e della concordanza e, consentire, quindi, la rettifica di valore ex art. 51 del TUR.

Diverso è indubbiamente il caso in cui la valutazione sia riferita specificatamente e dettagliatamente all'immobile venduto e sia supportata in ogni caso anche da ulteriori elementi concordanti, ma ciò non è stato riscontrato nel caso in esame.

Invero nella stima effettuata la ricorrente ha evidenziato non solo che non sono state considerate le caratteristiche dell'immobile ma che sono stati commessi dei veri e propri errori con riguardo alla metratura indicata che è maggiore di quella reale, 52 mq contro gli effettivi 42 mq.; non viene evidenziato, inoltre, che nell'immobile non vi è impianto idrotermico, né di riscaldamento o climatizzazione; non si è tenuto conto altresì che la vetrina è molto limitata tale da non consentire un'esposizione adeguata verso l'esterno né che la dislocazione degli spazi interni lo rende difficilmente utilizzabile per la generalità delle attività commerciali. Da ultimo è emerso che è stato indicato erroneamente anche l'anno di costruzione in quanto l'immobile è collocabile negli anni 50 e non 60.

Infine, anche gli atti di transazione citati nella perizia non sono comparabili sul piano temporale alla transazione dell'immobile in questione riferendosi agli anni dal 2010 al 2012 oltre a riferirsi comunque ad unità con ingressi e vetrine totalmente differenti rispetto all'immobile accertato.

Ebbene, tutti questi elementi, come affermato dalla ricorrente, sono senza dubbio tali da mettere in discussione il risultato della perizia dell'Ufficio del Territorio e conseguentemente il valore attribuito per la emanazione dell'avviso di rettifica che deve quindi essere annullato.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso. Spese a carico dell'Ufficio per euro 600,00.

Pesaro ~~25~~01/2017

Il Relatore
Avv. Simonetta Giubilaro



Il Presidente
Dr. Antonio Calma