

COMM. TRIB. REGIONALE MILANO - 14/50/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società Lara Immobiliare Di R. De. e C. S.a.s. presentava tempestivamente il ricorso contro l'avviso di rettifica e liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate di Gallarate, con il quale veniva rideterminato in Euro 188.052,00 il valore del terreno oggetto di compravendita, a fronte di 120.000,00 Euro dichiarati. Venivano di conseguenza accertate maggiori imposte ipotecarie e catastali ed irrogate sanzioni.

Con sentenza in oggetto la Commissione Tributaria Provinciale di Varese accoglieva il ricorso adducendo come il motivo sostanziale la legittimità e puntualità di perizia prodotta dalla parte. Con atto di appello del 21 marzo 2011 l'Agenzia di Entrate - Direzione Provinciale di Varese, contestava la predetta sentenza richiedendo la conferma della legittimità in ordine alla valutazione del terreno compiuta dall'Ufficio in conformità con altre decisioni intervenute nei casi simili. In data 28/04/2011 si è costituita in giudizio la società con atto di controdeduzioni e memoria di resistenza, chiedendo il rigetto dell'appello. Sottolineava infatti che il terreno - utilizzato come parametro di riferimento dall'Ufficio - risulti di maggior pregio e con caratteristiche totalmente diverse rispetto all'area de qua; e perciò le conclusioni dell'Ufficio risultino basate su un parametro di valutazione inadeguato.

All'udienza del 2 dicembre 2011, effettuata la relazione, entrambe le parti presenti argomentavano diffusamente come in atti richiamandosi alle rispettive conclusioni.

All'esito della discussione la Commissione si riservava di decidere. A scioglimento della riserva è stata presa la seguente decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello proposto può trovare parziale accoglimento.

Infatti, non si individua nel caso spazio per confermare in toto la decisione intervenuta in prima cure. Rileva il Collegio che si controverte nel caso in ordine alla valutazione di un terreno sito in Samarate (identificato al mappale 13449) in zona non urbanizzata che in parte non può neppure essere recintato. Infatti risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi. Si precisa che il valore dichiarato di vendita di Euro 120.000, non risulta confermato dalla perizia asseverata così come evidenziato nella decisione impugnata. Tale valore è stato ratificato dall'ufficio in Euro 188.052.00 Tuttavia ritiene il Collegio che la valutazione dell'ufficio non sia in effetti rispondente alla realtà della situazione in ragione dei connotati e caratteristiche proprie del terreno de quo, con riferimento alla posizione alle modalità di accesso e alla lontananza dalle utenze di acqua fognatura gas ed elettricità. Quindi non si condivide per qui la determinazione del valore attribuito dal ufficio con criteri generici e privi di riscontri oggettivi e come tale inadeguati. Ed inoltre si annota come l'Ufficio ai fini di determinazione del valore ascrivibile al terreno de quo abbia adottato un metodo comparativo, sprovvisto di elementi di raffronto tecnico - documentale.

In buona sostanza e per concludere si ritiene che la valutazione del terreno più rispondente alla realtà della situazione sia quella determinata sempre dalla Com. Trib. Prov. di Varese nella controversia promossa dal venditore. In quest'ultima decisione il valore del terreno in contestazione è stato determinato in Euro 150,00 al mq. A tale valore si ritiene di uniformarsi anche in considerazione della definitività del detto valore recepito nella decisione richiamata (cfr doc. in atti). E ciò anche per ovviare a discordanze di valutazione nelle decisioni intervenute in ordine allo stesso bene oggetto di contestazione.

Si individuano nel caso le condizioni e i presupposti per compensare le spese anche del presente grado di giudizio

P.Q.M.

Il Collegio giudicante in riforma della decisione intervenuta in prime cure determina il valore del terreno di cui al contendere in Euro 150 al mq.

Spese compensate.