

## Immobili. Sentenza della Ctr di Milano: non basta la stima del Territorio

# La rettifica di valore va motivata

**Antonio Iorio**

La rettifica di maggior valore di un immobile indicato in una successione non può basarsi sulla semplice stima dell'agenzia del Territorio. L'ufficio deve indicare i criteri e le caratteristiche applicate per attribuire a tale immobile un maggiore pregio. Quanto inizialmente dichiarato dagli eredi deve ritenersi corretto.

A chiarirlo è la Ctr di Milano (sentenza 69/02/11 depositata il 1° giugno). L'amministrazione ha rettificato maggiori imposte ipotecarie e catastali, relativamente a degli immobili indicati nella denuncia di successione. I beni, costituenti l'asse ereditario, faceva-

no parte di un complesso residenziale composto da alcuni fabbricati e da terreni, edificabili e non. L'agenzia delle Entrate ha rettificato il valore dichiarato ai fini delle imposte indirette sulla base della stima effettuata dall'agenzia del Territorio, allegata all'atto.

Nel ricorso presso la Commissione provinciale il contribuente ha lamentato l'erronea valutazione commerciale sia di alcuni fabbricati sia di terreni, inedificabili in base allo strumento urbanistico adottato. La Commissione adita ha accolto il gravame, ritenendo la motivazione, adottata dall'ufficio, per la determinazione del maggior valore, generica, e basata esclusivamente su un documento redatto dell'agenzia del

Territorio, intitolato significativamente: «stima sommaria immobili». L'amministrazione ha proposto allora appello evidenziando che la stima distingueva in realtà le varie tipologie delle aree facenti parte del complesso residenziale e che il maggior valore era stato attribuito solo alle aree considerate edificabili. I giudici di secondo grado hanno invece confermato la decisione della Ctp. In particolare, ha chiarito la commissione regionale, nella specie non erano stati indicati i valori di mercato applicati e le caratteristiche peculiari degli immobili da valutare in funzione dell'ubicazione, dell'estensione, della qualità e dello stato edilizio in concreto. Tutti elementi che

concorrono alla determinazione del valore complessivo.

L'ufficio, secondo la sentenza, non ha neppure dedotto e tanto meno provato, ad esempio mediante la produzione di atti di compravendita della stessa zona, che l'immobile rientrasse in una tipologia di più rilevante valore, sicché l'attribuzione operata dalla contribuente nella dichiarazione di successione doveva ritenersi corretta. La stima sommaria effettuata dall'agenzia del Territorio non può costituire l'unico elemento per motivare un atto di accertamento e l'ufficio deve produrre ulteriori prove a sostegno delle valutazioni operate, ancorché emerse nella stima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

