

---

# Il valore probatorio della stima UTE e della stima di parte in fase di contenzioso sul valore di un immobile

---

di [Ignazio Buscema](#)

Pubblicato il 23 Giugno 2015

è noto che, in materia di imposta di registro, il Fisco spesso provvede a rettificare i prezzi di vendita dichiarati negli atti, sulla base di risultanze scaturenti da apposite stime elaborate dall'Agenzia del Territorio: ma queste stime che valore hanno in fase processuale?

## Prassi

È noto che, in materia di imposta di registro, il Fisco spesso provvede a rettificare i prezzi di vendita dichiarati negli atti, sulla base di risultanze scaturenti da apposite stime elaborate dall'Agenzia del Territorio.

## Valenza probatoria di perizia di parte

Poiché dinanzi al giudice tributario l'amministrazione finanziaria è sullo stesso piano del contribuente, la relazione di stima di un immobile, redatta dall'Ufficio tecnico erariale, prodotta dall'amministrazione finanziaria costituisce una semplice perizia di parte<sup>1</sup>, alla quale, pertanto, può essere attribuito il valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non anche per quel che riguarda il contenuto (Cass., Sez. V Civile Tributaria, Sentenza 13/04/2007, n. 8890)<sup>2</sup>.

La relazione di stima di un'immobile, redatta dall'ufficio tecnico erariale e prodotta dall'Amministrazione finanziaria, costituisce una semplice perizia di parte<sup>3</sup>, alla quale, pertanto, può essere attribuito il valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non anche per quel che riguarda il contenuto propriamente valutativo. stime elaborate dall'Agenzia del Territorio.

## Motivazione e prova

Il riferimento alla stima di un immobile operata dall'Agenzia del Territorio costituisce un elemento sufficiente ad integrare il requisito di motivazione per la validità di un avviso di accertamento, ma in caso di impugnazione dell'avviso da parte del contribuente il giudice<sup>4</sup> è tenuto a verificare, esplicitando le ragioni del suo convincimento, se la predetta stima risulti o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi dall'ufficio (Cass., Sez. V Civile Tributaria,

Sentenza 26/10/2001, n. 13213).

In tema di accertamenti tributari, qualora la rettifica del valore di immobili si fondi sulla stima effettuata dall'UTE, o da altro ufficio tecnico, il giudice investito dalla relativa impugnazione non può ritenere la suddetta stima "istituzionalmente" inattendibile, poiché proveniente da un soggetto costituente un'articolazione dell'Amministrazione finanziaria, né considerarla di per sé attendibile e sufficiente a supportare l'atto impositivo, ma è tenuto a verificare se la stima stessa sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi, esplicitando le ragioni del proprio convincimento. Dinnanzi al giudice tributario, l'Amministrazione finanziaria si pone sullo stesso piano del contribuente, sicché la relazione di stima da essa prodotta altro non costituisce che una

perizia di parte. Detta stima può dunque costituire la principale fonte di convincimento del giudice, purché quest'ultimo

spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente.

Pertanto, se da una parte la

stima dell'Ute per determinare il maggior valore degli immobili,

non può essere di per sé ritenuta inattendibile (solo perché proveniente da un Ufficio che costituisce un'articolazione della stessa Amministrazione finanziaria) dall'altra

non può essere considerata nemmeno di per sé attendibile e sufficiente

a supportare l'atto impositivo, senza che

(come esattamente avvenuto nel caso di specie)

sia verificata e spiegata in motivazione

la sua idoneità a dimostrare i più alti valori riscontrati ed a superare le contestazioni sollevate dal contribuente (Cassazione Sentenza 8 maggio 2015, n. 9357).

**La stima dell'Agencia del Territorio, provenendo da un ente che non è al di sopra delle parti, ma è un ufficio della stessa Amministrazione Finanziaria, non può costituire di per sé sola, e se non fondata su oggettivi e certi elementi di riscontro, elemento di prova a sostegno del maggior valore accertato** (Cass., Sez. V Civile Tributaria, Sentenza 30/05/2002, n.7935).

### Fonte di convincimento del giudice

Al tempo stesso, però, va anche precisato che nel processo tributario esiste un maggiore spazio per le prove cosiddette atipiche. E dunque anche la perizia di parte<sup>5</sup> può costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione<sup>6</sup> a condizione che spieghi le ragioni per le quali la ritenga corretta e convincente (Cass. civ. Sez. V, Sent., 06-02-2015, n. 2193)<sup>7</sup>.

L'Amministrazione non può assolvere all'onere probatorio con il mero riferimento ad una perizia dell'Agenzia del Territorio *“perché pur essendo indubitabilmente vero che l'accertamento può essere motivato con riferimento alle conclusioni dell'organo tecnico”*, *“ciò non toglie che anche in tal caso il giudice sia tenuto a verificare<sup>8</sup>, esplicitando in seguito le ragioni del suo convincimento, se la stima dell'UTE risulti o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi. Il giudice tributario non si deve limitare a richiamare la stima dell'UTE, ma la deve ponderare e valutare, ossia giudicarla attendibile all'esito di un coerente ragionamento condotto anche alla luce di ulteriori considerazioni sulle caratteristiche dei beni nonché sul comportamento ante causam dell'ufficio e su quello processuale dei contribuenti. È insufficientemente motivata la sentenza di merito che si limiti ad aderire fideisticamente alle conclusioni della stima UTE, considerando decisivo il fatto che il contribuente non abbia offerto una prova contraria alla stima stessa e con ciò determinando un'illegittima inversione dell'onere della prova che grava sull'ufficio (Cass., Sez. V Civile Tributaria, Sentenza 30/05/2005, n. 11487).*

In ipotesi di effettiva produzione in giudizio di una perizia ad opera del contribuente e di decisione della controversia da parte del giudice di secondo grado nell'erronea supposizione di inesistenza della produzione di tale atto, e, quindi, senza tenerne conto alcuno, deve ritenersi che il contribuente debba servirsi, per far valere le sue ragioni, della revocazione ai sensi dell'art. 395, n. 4, c.p.c., e non del ricorso in cassazione. **La perizia di parte che indica un diverso valore riportato nell'atto notarile e che l'ufficio ha ritenuto non contrastare o indicare per quali specifiche ragioni dovesse essere disattesa è pienamente utilizzabile per il principio di non contestazione** (sentenza del 11/06/2013 n. 121, CTR Lazio, Sezione 10).

23 giugno 2015

Ignazio Buscema

1 La perizia dell'ufficio del territorio è mera perizia di parte, pertanto è corretta la stima espletata da CTU che è più completa rispetto alle altre fatte dall'ufficio

(CTR Roma 03-10-2013 n. 480 sez. 39). La perizia di stima dei cespiti immobiliari elaborata dall'UTE, che utilizza modelli matematici con riferimento a valori OMI e a indagine di mercato svolte per annualità diverse rispetto a quella dell'operazione economica oggetto di accertamento, non esprime risultati perfettamente aderenti ad ogni singola realtà immobiliare, essendo, i predetti valori, privi dei requisiti di gravità, precisione e concordanza, necessari per conferire alla presunzione valore legale (Sentenza del 19/06/2013 n. 432 CTP Taranto, Sezione 1),

2 In materia di registro, la stima dell'UTE può essere ritenuta sufficiente ai fini della legittimità formale dell'avviso di accertamento di maggior valore, tuttavia ai fini della prova, deve essere valutata alla stregua di una perizia di parte alla quale pertanto, non può essere attribuito il valore probatorio di un atto pubblico, se non per quello che concerne la provenienza, ma non per quel che riguarda il contenuto e quindi il quantum (Sentenza del 05/03/2014 n. 89 CTR Sardegna, Sezione 1).

3 Alla stima dell'UTE, redatta per conto dell'Agenzia del Territorio, va attribuito il valore di una mera perizia di parte, liberamente valutabile dal giudice unitamente a tutti gli altri elementi di prova acquisiti del giudizio. Secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. sentenze n. 2124 e n. 735 del 2002, n. 8890 del 2007), le relazioni di stima dell'UTE *"non sono dichiarazioni di scienza, aventi effetti di certezza legale, ma dichiarazioni di giudizio, che sono il frutto di un apprezzamento adottato in sede di discrezionalità tecnica da parte dell'amministrazione pubblica e che, come tali, sono oggetto di controllo di legittimità in sede contenziosa, anche attraverso le prove contrarie che siano fornite dal contribuente"*. Posto che provengono da un ente che non è al di sopra delle parti, ma appartiene all'Amministrazione dello Stato, alle relazioni di stima dell'UTE non può essere attribuito il valore probatorio di un atto pubblico. Nel processo tributario anche l'Amministrazione finanziaria è una parte, come il contribuente: ne consegue che relazione di stima di un immobile, redatta dall'UTE per conto dell'amministrazione stessa, hanno valore di semplici perizie di parte.

4 Deve ritenersi sussistente il vizio di insufficiente motivazione allorché il giudice del merito abbia a fondare il rigetto della doglianza del contribuente, suffragata da perizia di parte, in relazione alla determinazione della base imponibile afferente il trasferimento di diritti reali immobiliari fondata dall'ufficio e condivisa dall'organo giurisdizionale sulla base di generici elementi desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Cass. civ. Sez. VI, Ordinanza, 21-03-2014, n. 6810).

5 In tema di accertamento di valore, operato ai fini dell'imposta di registro e dei tributi ipocatastali, l'obbligo di motivazione mira a delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nell'eventuale fase contenziosa ed a consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa, con la conseguenza che al conseguimento di tali finalità è necessario e sufficiente che l'avviso enunci il criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore accertato, con la facoltà del contribuente di dimostrare l'infondatezza della rettifica erariale anche sulla base di altri criteri estimativi. I criteri fissati nella stima dell'UTE cui si richiama l'accertamento non hanno infatti natura imperativa ed ammettono la prova contraria del contribuente. Nel caso di specie, la Commissione ha quindi ritenuto che la stima pubblica fosse meno convincente della perizia di parte privata in quanto la stessa aveva considerato il fabbricato al rustico e non aveva proceduto ad un analitico esame di tutte le singole consistenze dell'immobile, per l'effetto annullando l'accertamento di valore (Sentenza del 06/10/2014 n. 5900, CTR Lazio, Sezione 14).

6 Il giudice tributario può legittimamente avvalersi della stima dell'UTE, qualora la ritenga correttamente motivata ed esatta nelle risultanze, per confermare l'accertamento con cui l'Amministrazione finanziaria ha rettificato il valore di un immobile sulla base della predetta stima tecnica. È questa la decisione assunta dalla Suprema Corte, con la sentenza 29 dicembre 2010, n. 26364. Con la sentenza n. 7935 del 2002, gli Ermellini avevano stabilito che *“nel procedimento tributario anche l'Amministrazione è una parte come il contribuente, e che perciò le relazioni redatte dall'Ufficio tecnico erariale per conto dell'Amministrazione stessa hanno valore di semplici documenti di parte e non di atti pubblici; o, esattamente, hanno valore di atti pubblici soltanto per quel che concerne la loro provenienza da un pubblico ufficio, ma non hanno uno specifico valore probatorio per quanto concerne il loro contenuto. ... la stima dell'Ufficio tecnico erariale processualmente costituisce un semplice atto di parte, una perizia di parte, e non di ufficio. Ciò non toglie che - tanto più quando, come nel caso di specie, non sia stata disposta una consulenza di ufficio - il giudice possa avvalersi di una consulenza di parte che ritenga correttamente impostata e motivata, ed esatta nelle argomentazioni tecniche e nelle risultanze”*. La stima dell'UTE non fa fede alla stregua di un atto pubblico e, pertanto, non ne ha la stessa elevata valenza probatoria ma, essa ha sicuramente un certo valore probatorio qualora risulti fondata, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, su oggettivi e certi elementi di riscontro.

7 La stima dell'Ute sul valore dell'immobile oggetto di compravendita non sempre legittima l'accertamento. Si tratta infatti di una perizia di parte che può essere mantenuta dal giudice solo con validi motivi. Dinanzi al giudice tributario l'amministrazione finanziaria si pone sullo stesso piano del contribuente, sicché la relazione di stima di un immobile redatta dall'Ufficio tecnico erariale, prodotta dall'Amministrazione finanziaria, costituisce una semplice perizia di parte, alla quale, pertanto, può essere attribuito il valore di atto pubblico soltanto per quel che concerne la provenienza, ma non anche per quel che riguarda il contenuto. Nel processo tributario, nel quale esiste un maggiore spazio per le prove cosiddette atipiche, la perizia di parte può costituire fonte di convincimento del giudice, che può elevarla a fondamento della decisione, ma è

tuttavia necessario, che il giudicante spieghi le ragioni per le quali ritenga corretta e convincente tale perizia, e per le quali la reputi idonea a superare le contestazioni e le osservazioni del contribuente. Da ciò deriva che qualora la rettifica del valore dell'immobile si fondi sulla stima Ute, il giudice investito della questione così come non può ritenere la stima inattendibile così non può considerarla attendibile tout court, ma la deve motivare (Cassazione Sentenza 8 maggio 2015, n. 9357).

8 Le valutazioni effettuate sulla base dei dati OMI costituiscono valori maggiormente precisi rispetto a quelli effettuati in passato, posto che si accertano i valori degli immobili in perfetta coerenza con i prezzi di mercato, deve peraltro rilevarsi che tale valutazione non può certamente dar luogo ad "automatismi", dovendosi procedere alla valutazione caso per caso ossia in concreto. Nel caso di specie, è stato sufficientemente documentato dalla perizia prodotta dai contribuenti che lo stato dell'immobile appariva alquanto fatiscente, necessitando dunque di cospicui lavori di ristrutturazione. In conclusione ricorso deve essere in parte accolto, con riduzione del valore accertato dall'ufficio del 30%. (C TP 12-12-2013 n.567 sez. 3 LATINA).