

Svolgimento del processo

1. (OMISSIS) e (OMISSIS) propongono ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, avverso la sentenza della commissione tributaria regionale della Campania, sez. stacc. di Salerno, n. (OMISSIS), depositata il (OMISSIS), con la quale l'appello da loro svolto avverso quella di primo grado veniva rigettato sul presupposto che la ruralità dei fabbricati, siti nei terreni da loro acquistati nel 2000, veniva smentita dalla perizia dell'agenzia del territorio, che invece ne aveva stabilito il carattere urbano, donde scaturivano il diverso classamento e la maggiore imposizione ai fini del registro ed accessori, giusta l'avviso di rettifica e liquidazione loro notificato.

L'agenzia delle entrate, nonché (OMISSIS)., non si sono costituiti.

Motivi della decisione

2. Col primo motivo i ricorrenti deducono violazione di norme di legge, oltre a omessa motivazione, in quanto la (OMISSIS) non considerava che si trattava di tre fabbricati rurali siti nei fondi acquistati, e che non potevano essere ritenuti di carattere urbano, atteso che il loro classamento era stato modificato nel 1998, ed annotato al catasto, giusta l'indicazione riportata nella relativa certificazione rilasciata dall'agenzia del territorio nel 2002 e 2004, e prodotta in giudizio sia in primo che in secondo grado, senza che la stima del funzionario di tale ufficio, peraltro redatta in mancanza di sopralluogo, potesse inficiare i dati ufficiali risultanti dagli attestati suindicati.

Il motivo è fondato. Il giudice di appello osservava che le variazioni invocate dai contribuenti non emergevano dalla documentazione in atti, e comunque la CTP aveva ampiamente motivato circa il rigetto del ricorso introduttivo. Il collegio osserva che tale assunto non è esatto, dal momento che la motivazione della sentenza impugnata appare piuttosto insufficiente, tanto da non consentire di individuare le ragioni, in virtù delle quali tutti i dati analitici risultanti dai certificati dell'agenzia del territorio siano da ritenere inattendibili a fronte della stima del funzionario di tale ufficio.

3. Col secondo motivo i ricorrenti denunziano violazione di norme di legge e vizio di motivazione, giacché il giudice di appello non considerava che il tecnico non poteva redigere la relazione di stima senza avere compiuto il sopralluogo e senza considerare che i due fabbricati erano destinati all'attività di agriturismo, giusta anche la normativa regionale, sicché costituivano beni rurali, giusta anche la loro classificazione in catasto.

La censura va condivisa, posto che il giudice di secondo grado non considerava i dati emergenti dai certificati sopra richiamati, e che la stima del tecnico era stata redatta senza il necessario preventivo sopralluogo, ma secondo i dati emergenti con riferimento ad altri

immobili, come s; evince dal tenore della relazione riportata in ricorso. Invero il canone determinativo del classamento e della conseguente attribuzione della rendita catastale per gli immobili di categoria D deve basarsi, a norma del d.P.R. primo dicembre 1949, n. 1142, e dell'art. 34 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, sulla stima diretta, che tenga conto delle caratteristiche del bene, potendo all'uopo essere utilizzate le risultanze emergenti dalla perizia prodotta dalla parte interessata senza necessità di sopralluogo. Questo, infatti, a mente dell'art. 11 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito in legge 13 maggio 1988, n. 154, può essere effettuato "salvo successive verifiche con riferimento ad unità già censite aventi medesime caratteristiche", sicché in tale chiave il riferimento alle strutture analoghe ha solo valore rafforzativo e integrative del metodo legale utilizzato, essendo idoneo a confermare l'adeguatezza della rendita attribuita sulla base della stima diretta (Cfr. anche Cass. Sentenze n. 7410 del 11/04/2005, n. 12446 del 2004).

4. Col terzo motivo i ricorrenti lamentano violazione di norme di legge e vizi di motivazione circa il carattere rurale dei fabbricati, come classificati a suo tempo in catasto.

Si tratta di doglianza che rimane assorbita dai motivi già esaminati.

5. Alla luce di quanto più sopra enunciato, la sentenza impugnata non risulta motivata in modo adeguato, oltre che giuridicamente corretto.

6. Ne deriva che il ricorso va accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla commissione tributaria regionale della Campania, altra sezione, per nuovo esame, e che si uniformerà ai suindicati principi di diritto.

7. Quanto alle spese dell'intero giudizio, esse saranno regolate dal giudice del rinvio stesso.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata, e rinvia, anche per le spese, alla commissione tributarla regionale della Campania, altra sezione, per nuovo esame.