

Civile Ord. Sez. 5 Num. 23294 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: BILLI STEFANIA
Data pubblicazione: 15/07/2026

Oggetto: rendita
catastale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al R.G. n. 26518/2019 proposto da
Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello
Stato

– *ricorrente* –

contro

Arcieri Pasquale, rappresentato e difeso dall'avv. Alfredo Salzano

– *controricorrente* –

e

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della
Campania, sezione staccata di Salerno, n. 807/2019 depositata il 4 febbraio
2019.

Udita la relazione svolta nella udienza del 7 luglio 2026 dal Consigliere Stefania Billi

FATTI DI CAUSA

La controversia ha ad oggetto un avviso accertamento (n.SA0212670/2015) emesso dall'Agenzia del Territorio di Salerno nei confronti di Pasquale Arcieri (d'ora in poi controricorrente) concernente una rettifica di un classamento di un immobile a destinazione commerciale situato in Salerno. In particolare, il controricorrente aveva proposto con Docfa una rendita pari a € 5.278,00, mentre l'odierna ricorrente l'aveva elevata a € 17.100,00.

La CTP ha accolto parzialmente il ricorso determinando il valore della rendita catastale in € 7.359,88.

La CTR ha confermato la pronuncia di primo grado, rigettando l'appello dell'Agenzia delle Entrate e quello incidentale dell'odierno controricorrente, sulla base delle seguenti ragioni:

- si tratta di un immobile di categoria D8 ed è pertanto «corretto il richiamo ai criteri contenuti nei prezziari di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale predisposti dagli uffici provinciali dell'agenzia delle entrate - Territorio di Vercelli Trento e Livorno. Ed infatti la commissione di primo grado non ha applicato specificamente i criteri contenuti in tali prezziari – correttamente, trattandosi di città appartenenti a contesti regionali diversi, il cui mercato immobiliare è sicuramente diverso da quello in cui si colloca l'oggetto della controversia- ma ne ha fatto riferimento traendo, in maniera ponderale fra le tre suddette città, il valore medio dei valori massimi riportati in tali prezziari per la categoria D 8»;
- non si ritengono congrui i risultati cui giunge l'Agenzia delle entrate che aveva individuato un valore di euro 855.800, tenendo conto del valore d'acquisto del bene che, sia pure parametrato al 1991, risulta pari a lire 441.500 (euro 228.016), così come il valore riportato ai fini dell'imposta di successione nel 1990 pari a lire 353.000.000 (euro 182.310);

- i valori presi come parametro dalla sentenza impugnata sono senz'altro più rappresentativi del valore del bene che invece l'Agenzia delle entrate parametrava ai valori omi che, tuttavia, portano all'individuazione di un valore oggettivamente elevato rispetto alle caratteristiche del bene, risalente, come data di costruzione al 1962 con oggettive caratteristiche di vetustà e criticità;
- la valutazione effettuata in sede di docfa non risulta giustificata considerando le caratteristiche economico commerciali della città di Salerno.

La ricorrente ha proposto ricorso fondato su un unico motivo, mentre la controparte si è costituita con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso parte ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione del r.d.l. n. 652 del 1939, convertito in l. n. 1249 del 1939, Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con d.P.R. n. 1142 del 1949, afferenti il classamento degli immobili urbani a destinazione speciale. Contesta la correttezza della rendita determinata dai giudici di primo grado applicando la media dei valori unitari dei costi di costruzione e rappresentando che, nel caso di specie, si tratta di immobile da ricondurre alla categoria a destinazione speciale per la quale è prevista la stima diretta.

1.1. Il motivo è infondato.

L'art. 10 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dispone che: «La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle

unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche».

Secondo l'art. 8 del d.P.R., n. 1142 del 1949: «La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili».

L'art. 30 del d.P.R. n. 1142 del 1949, stabilisce, inoltre, che: «Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità».

A tale proposito, la circolare emanata dall'Agenzia del Territorio il 30 novembre 2012, n. 6/T (in materia di "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi"), ha precisato (par. 2) che, «con la locuzione "stima diretta" si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe», chiarendo che «la rendita catastale può essere determinata con "procedimento diretto" o con "procedimento indiretto"».

Fermo, pertanto, che si tratta di modalità alternative della stima diretta, il cd. procedimento diretto è disciplinato dalla sequenza degli artt. 15 – 26 del d.P.R. n. 1142 del 1949, mentre il cd. procedimento indiretto, è disciplinato dalla sequenza degli artt. 27 – 30 del medesimo d.P.R.

In tale direzione una costante giurisprudenza di questa Corte ha sancito che, in tema di classamento di immobili con destinazione speciale e censiti nei gruppi D ed E, l'accertamento della rendita catastale, proposta dal contribuente mediante una dichiarazione di variazione catastale con la procedura DOCFA, avviene con stima diretta per ogni singola unità. Tale stima può essere effettuata utilizzando un procedimento diretto, fondato sul reddito lordo (canone di locazione) ordinariamente ritraibile e la detrazione delle spese e delle eventuali perdite, ovvero indiretto, sulla base del valore del capitale fondiario, costituito dal valore di mercato dell'immobile, o del valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest'ultimo caso, di un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari (Cass., Sez. 5, n. 33799/2024, Rv. 673185 – 01, Sez. 5, n. 7854 del 2020, Rv. 657551 – 01; Sez. 5, n. 22558 del 2022, Sez. 5, n. 7854/2020, Rv. 657551 - 01).

- 1.2. Nel caso di specie i giudici del merito hanno ritenuto correttamente di procedere attraverso la stima diretta, effettuata con il procedimento indiretto, essendo in questa fattispecie impossibile fare riferimento al canone di locazione.

Per giungere a determinare il valore di mercato, la sentenza impugnata ha utilizzato i dati contenuti nei prezziari di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale predisposti dagli uffici provinciali dell'Agenzie delle Entrate - Territorio di Vercelli, Trento e Livorno.

Questi criteri non sono stati applicati direttamente, ma è stato individuato il valore medio dei valori massimi riportati in tali prezziari per la categoria D 8 cui va ricompreso anche l'immobile oggetto del giudizio.

I dati ricavati sono stati, inoltre, rapportati ai valori di acquisto del bene in questione, nonché al valore dichiarato ai fini dell'imposta di successione, come riportato nella parte in fatto.

I giudici, inoltre, hanno tenuto conto, ai fini della determinazione del valore, delle caratteristiche oggettive di vetustà e criticità, atteso che la costruzione del bene risale al 1962.

La sentenza impugnata, dunque, si pone in linea con la giurisprudenza sopra riportata, avendo effettuato una determinazione del valore del bene sulla base del suo valore di mercato e tenendo conto anche dello stato attuale dello stesso.

Correttamente, pertanto, la sentenza impugnata non ha ritenuto attendibile il ricorso ai parametri forniti dai valori OMI, in presenza di dati più precisi relativi al costo di acquisto del bene e al valore dello stesso denunciato ai fini dell'imposta di successione.

I valori OMI sono, infatti, privi dei requisiti di precisione e gravità e devono perciò combinarsi con ulteriori indizi se allegati (Cass. Sez. 5, n. 24550/2020, Rv. 659809 - 01). Le quotazioni OMI pubblicate sul sito web dell'Agenzia delle entrate, non costituiscono fonte di prova del valore venale in comune commercio, il quale può variare in funzione di molteplici parametri (quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico), limitandosi a fornire indicazioni di massima (Cass., Sez. 5, n. 21813/2018, Rv. 650330 - 01).

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente a pagare in favore del controricorrente le spese del presente giudizio, che liquida nell'importo di € 4.305,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, rimborso forfettario e accessori di legge nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 — *bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della quinta sezione civile, il 7 luglio 2026

Il Presidente
ANGELO MATTEO SOCCI