**Prot. n.\_\_\_\_\_\_ Li, \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALL’AGENZIA DELLE ENTRATE**

**DIREZIONE REGIONALE DEL MOLISE**

**VIA SCATOLONE N. 4**

**86100 CAMPOBASSO**

**OGGETTO: RETTIFICA VALORI IMMOBILI A SEGUITO DI ATTI TRASLATIVI.-**

Si premette che a seguito dei pochissimi atti notarili afferenti traslazioni di beni immobili siti in questo Comune, in particolare dei fabbricati, le Direzioni Provinciali – Uffici Territoriali – procedono all’esame degli atti e di frequente emettono avvisi di rettifica e liquidazione in quanto il valore stimato risulta essere di molto superiore a quello dichiarato, con conseguenti richieste di pagamento di somme elevate, oltre sanzioni ed interessi, che spesso costringono ad attivare un costoso e lungo contenzioso.

Purtroppo si rappresenta che nel territorio di questo Comune, negli ultimi anni, le transazioni commerciali riguardanti gli immobili sono praticamente inesistenti, per cui le vendite e gli acquisti di fabbricati ad uso abitativo, commerciale e artigianale sono da considerarsi inconsistenti sia nel centro urbano sia, maggiormente, nell’agro.

Anche l’analisi del costo sostenuto per la realizzazione degli immobili, a causa dell’assenza di domanda, in caso di alienazione, non può essere di valido ausilio per stimare il valore dell’immobile poiché, nella circostanza dell’estrema difficoltà di realizzare la vendita, il prezzo usualmente praticato è di molto inferiore alle spese sostenute per la costruzione del fabbricato ed ai valori di stima.

Spesso le Direzioni Provinciali per la valorizzazione del fabbricato applicano il metodo comparativo del Market Comparison Approach (MCA) procedendo con l’analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti e basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) che dovrebbero essere limitati alla medesima zona di destinazione urbanistica. Accade però che il prezzo di immobili simili che il mercato ha già determinato in precedenti compravendite è pari a ZERO, in quanto non si rilevano transazioni e l’Ufficio procede poi citando le vendite che si sono verificate in altro Comune contermine. Dette valutazioni non sono attendibili, perché la stima effettuata è al di fuori del reale mercato immobiliare ed è quindi da considerarsi abnorme. Il metodo di stima adottato (MCA) risulta assolutamente inadeguato per la stima poiché è idoneo in un contesto urbano solo comparando transazioni immobiliari omogenee, nello stesso contesto e periodo, per immobili similari. Accade così che l’Ufficio, pur evidenziando che non esistono transazioni nel Comune ove è situato l’immobile, estende la comparazione a comuni che sono limitrofi e la cui realtà economica e sociale è completamente diversa da quella del Comune che rappresento, senza alcuna somiglianza degli elementi di confronto, per cui i conseguenti valori applicati dall’Ufficio sono completamente fuori dalla realtà.

Lo spopolamento che ha colpito negli ultimi anni i Comuni tutti della Regione Molise, in particolare quelli delle aree interne, la mancanza di lavoro, l’impoverimento e la presenza di un numero di fabbricati di gran lunga superiore alle esigenze dei residenti, la carenza di servizi essenziali e di tutto quanto indispensabile per un corretto vivere civile si riflette sui mercati e nelle transazioni di qualsiasi tipo, con la stasi completa di qualsiasi attività.

Di conseguenza, anche una diversa definizione del valore con dei criteri oggettivi, non consente comunque di inserire l’immobile nel circuito locale, la cui dinamica è nulla e conseguentemente il prezzo praticato per le rare compravendite risulta essere molto basso.

Tanto premesso, si chiede di impartire le opportune disposizioni ai competenti Uffici affinché nelle stime finalizzate al controllo dei valori dichiarati si accerti quanto più possibile il valore reale del bene nelle considerazioni di quanto sopra esposto, verificando e acquisendo ogni utile notizia sul reale valore anche presso il Comune per cui lo scrivente e il competente Ufficio Tecnico Comunale si dichiarano, sin d’ora, a completa disposizione al fine di accertare il reale valore ed evitare inutili contenziosi o pagamenti di somme non dovute.

IL SINDACO