

COMM. TRIB. PROVINCIALE BRESCIA - 17/16/2012

Fatto e Diritto

Con ricorso in data 1. 07.2011 la società Cibir Grou SRL con sede in Brescia, premesso: di avere acquistato, in data 4.08.2009, la proprietà di un immobile adibito a laboratorio sito nel Comune di Bedizzole; di avere ricevuto, in data 3.05.2011, da parte dell'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Lonato - un avviso di rettifica e liquidazione mediante il quale le veniva comunicato che era stato elevato il valore dell'atto da euro 329.000,00 a 463.785,00, chiedeva a questa Commissione di volere "riconoscere la nullità dell'avviso poiché assolutamente privo di motivazione; riconoscere la nullità dell'avviso, in quanto il valore finale accertato è determinato non tenendo conto delle reali caratteristiche del fabbricato e del terreno di pertinenza, e di confermare la congruità dei valori dichiarati; in subordine, qualora non vengano accolte le prime istanze, di ridurre il valore accertato dell'immobile a quello individuato nella perizia stima del geometra qui allegata."

Dette richieste, integralmente riprodotte, riassumono le articolate argomentazioni con le quali la ricorrente ha sostenuto la propria impugnazione.

Si è costituita in giudizio l'Agenzia delle Entrate contestando il contenuto del ricorso e, in particolare, affermando: che nell'atto impugnato sono stati chiaramente indicati "i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che lo hanno determinato"; che la valutazione dello immobile è stata effettuata facendo riferimento alle accreditate ed affidabili quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è un Ente terzo, assolutamente autonomo pur appartenendo alla pubblica Amministrazione; che la perizia di parte, redatta da un geometra incaricato ai fini della concessione di un mutuo bancario, per altro neanche asseverata, non può essere assunta come elemento di prova, oltre che per la sua genericità, per la ovvia considerazione che è prassi consolidata di tutelare l'interesse della Banca mutuante attraverso la valutazione dell'immobile inferiore al valore di mercato

Come emerge dalla descrizione dei fatti che formano oggetto del presente giudizio, il valore di un immobile può essere concretamente determinato solo se vengono valutate le caratteristiche e le condizioni dell'immobile stesso.

Concorrono alla valutazione, più specificatamente, i dati essenziali relativi all'anno di costruzione, alla solidità della struttura, alla volumetria, alla coesistenza di altri analoghi fabbricati nella zona, alla destinazione dello immobile e ad altri elementi oggettivi suscettibili di essere, appunto, singolarmente valutati.

L'Agenzia delle Entrate ha, invece, pretermesso ogni valutazione di questi elementi ed ha motivato il suo giudizio affermando testualmente: "In merito alla cessione dei fabbricati in oggetto l'Ufficio effettua la valutazione in base al valore Omi di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27.07.2007 n. 120811 recante disposizioni in merito all'individuazione del valore normale dei fabbricati che riporta per il Comune di Bedizzole per l'anno 2009 per i laboratori il valore medio di 735/mq".

La disposizione di cui all'articolo 51 comma 3° D.P.R. 26.04.1986 n. 131, richiamata dall'Agenzia delle Entrate nelle sue controdeduzioni, enuncia criteri di valutazione ben definiti che obbligano l'ufficio, ai fini della eventuale rettifica del valore dichiarato, ad effettuare un controllo esteso ed approfondito sull'immobile in questione e sugli altri immobili simili esistenti nella zona per acquisire ogni elemento che possa essere opportunamente valutato anche sul piano comparativo. Se ne inferisce che il semplice riferimento al listino dei prezzi OMI, basato esclusivamente sul "valore medio" dei laboratori nel Comune di Bedizzole, in mancanza di un pur minimo accertamento da parte

dell'ufficio sulle condizioni reali del fabbricato adibito a laboratorio, non può costituire la prova del maggiore valore attribuito allo stesso rispetto a quello dichiarato dalla parte.

La stima effettuata dal tecnico di parte, invece, si è basata proprio su un accertamento completo delle caratteristiche dell'immobile, del suo stato di manutenzione e conservazione, della esistenza nella zona di altri fabbricati artigianali simili a quello in oggetto.

L'Agenzia delle Entrate ha definito inattendibile tale stima ma non ha dimostrato la infondatezza dei rilievi tecnici e le valutazioni del perito di parte.

L'avviso di rettifica da essa emesso non è sorretto, come sostiene la ricorrente, da una motivazione adeguata e sufficiente, per cui non appare giustificata la determinazione di elevare il valore dell'immobile sulla base del dato generico e teorico del valore medio degli immobili simili ivi esistenti e non degli elementi oggettivi, specifici, strutturali, peculiari di quello in esame. Sussistono, quindi, validi motivi per accogliere il ricorso. Le spese processuali, che si possono determinare nella misura di mille euro, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso. Pone a carico della parte soccombente le spese relative al presente giudizio, che liquida, in via equitativa, in complessive euro 1000,00 (mille).