



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI BARI

SEZIONE 14

riunita con l'intervento dei Signori:

☐	DURANTE	DORIS	Presidente
☐	PICUNO	CARLO	Relatore
☐	LENOCI	VALENTINO	Giudice
☐			
☐			
☐			
☐			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 3395/2016
depositato il 29/07/2016

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20141T008949000 REGISTRO 2014
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE BARI

proposto dal ricorrente:
MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
VIA MONTEBELLO 18 20121 MILANO MI

difeso da:
FICARELLA DR. VINCENZO
VIA J.F. KENNEDY, 9 70038 TERLIZZI BA

SEZIONE

N° 14

REG.GENERALE

N° 3395/2016

UDIENZA DEL

15/05/2017 ore 09:00

N°

1545/14/17

PRONUNCIATA IL:

15.5.2017

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

24.5.2017

Il Segretario

FATTO E DIRITTO

La società ricorrente impugna l'avviso di rettifica e liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate DP di Bari – sul presupposto che con atto del 28.03.2014 la Società acquistava un locale uso ufficio cat. A/10 ubicato in Bari alla via Camillo Rosalba n. 47/J di 131 mq in catasto Fg. 47 p.la 768 sub 10 dichiarando un valore dell'immobile di € 250.000,00 - rettificava lo stesso in € 307.850,00 (€ /mq 2.350,00) determinando maggior imposta di Registro per € 5.546,46.

Lamenta:

1. Illegittimità per difetto di motivazione e violazione artt. 51-52 DPR 131/86: il differente valore di € 2.350,00/mq individuato dall'Ufficio in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta individuato all'esito di un'attività che non ha dato congrua motivazione dell'istruttoria condotta bensì esso fa mero rimando al sito web ove la tabella OMI individua valori compresi tra un minimo di 1.900,00 ad un massimo di 2.800,00 €. In realtà i valori OMI derivano da mere elaborazioni statistiche e riportano valori di massima. La stessa prassi dell'Agenzia richiede che tali indicatori vengano comunque integrati da altri elementi come peraltro richiesto dall'art. 51 comma 3 del DPR n. 131/86. Ed infatti non è stato tenuto in debito conto che l'immobile in oggetto è stato costruito nel 1990 e che si rendevano molti lavori di adeguamento a norme edilizie e di sicurezza successive trovandosi in uno stato conservativo non ordinario. Peraltro non risultano allegati all'atto gli atti comparativi asseritamente utilizzati dall'Agenzia per l'individuazione del valore di €/mq 2.350,00;

2. Infondatezza nel merito: l'immobile necessitava di importanti interventi di adeguamento che hanno influenzato la determinazione del prezzo pattuito come peraltro risulta dalla relazione tecnica estimativa di professionista incaricato antecedente la stipula di un mese. Comunque il valore concordato per mq è pari ad € 1.908,00 e quindi superiore al minimo indicato nelle tabelle OMI.

Chiede in via principale l'accoglimento del ricorso e, in via graduata, la riduzione della pretesa fiscale.

Si è costituita l'Agenzia delle Entrate chiedendo il rigetto del ricorso e condanna alle spese affermando la piena legittimità del proprio operato in quanto l'atto individua un valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nelle tabelle OMI – peraltro inferiore rispetto ai valori di compravendita indicati negli atti di comparazione - e riporta un richiamo sintetico ma sufficiente agli atti di comparazione che l'AF non è tenuta ad allegare essendone riportati i contenuti essenziali. Deposita contestualmente copia degli atti usati quali valori-parametro.

Il ricorso merita accoglimento.

Infatti il collegio osserva che la grave carenza motivazionale da cui il medesimo risulta affetto concerne due aspetti del tutto essenziali costituiti:

1. dal non aver fornito motivazione alcuna in ordine alla scelta di una valorizzazione "media" tra gli indici valoriali per mq OMI minimi e massimi che tenessero conto, ad esempio, delle condizioni di fatto dell'immobile che giustificassero tale scelta media: l'individuazione di tale valore medio appare invece conseguire ad una mera ed illogica individuazione "a tavolino";
2. dal fatto che non solo la mancata allegazione degli atti comparativi non ha reso sufficientemente percepibile la trama motivazionale dell'avvenuta comparazione (ed infatti non risultava possibile alcun apprezzamento in ordine allo stato di fatto degli immobili usati in termini comparativi peraltro non del tutto coincidenti in termini di estensione in mq. – trattandosi di immobili di minor estensione e, pertanto, come è noto nella prassi commerciale – fruente di un maggior valutazione in termini di €/mq) ma anche l'esame degli atti medesimi depositati in giudizio consente di accertarne la sostanziale non utilizzabilità in quanto riferiti ad annualità differenti (2011 rispetto al 2014) in un mercato notoriamente soggetto a sensibili fluttuazioni;

G. 3395/2016

3. Nessuna valutazione viene effettuata in ordine allo stato di fatto dell'immobile: non appare pertanto giustificata l'attribuzione di maggior valore riportata in atto.

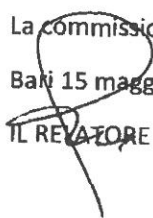
Sussistono motivi sufficienti per compensare le spese.

PQM

La commissione accoglie il ricorso e per l'effetto annulla l'atto impugnato. Compensa le spese di giudizio.

Bari 15 maggio 2017

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

